KİE kongresi

kent, inşaat ve ekonomi

2-3-4 Mayıs 2019
Gaziantep

KONGRE KİTABI

TMMOB
MİMARLAR ODASI
GAZİANTEP ŞUBESİ

ISBN:978-605-137-765-0

İçindekiler

Sunuş....3

Kongre Hakkında....6

Düzenleyeci Kurumlar Hakkında....7

Kongre Kurulları....8

Kongre Çağrı Metni....10

Kongre Oturumları....11

Davetli Konuşmacılar ve Özel Oturumların Sunum Özetleri....

Kentleşme, İmar ve Planlama Bağlamında İnşaat ve Konut Sektörleri, Prof.Dr.Ruşen KELEŞ....13

İnşa Etmek Bağlamında Mimarlık, Nevzat SAYIN....21

Mimarlık ve Müşterekleşme Pratikleri, Pelin TAN 23

Bir Sonraki Günün Emeği (Atölye), Pelin TAN, vd. 29

KONGRE BİLDİRİLERİ....

Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Rolleri ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi / *Harun TANRIVERMİŞ*....37

Gecekondu Konut ve Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Türkiye'nin Finansallaşan Kentleşmesi / *Zeynep ARSLAN TAÇ*....59

Türkiye'de Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Gelişimi ve Kurumsallaşma Eğilimlerinin Değerlendirilmesi / *Harun TANRIVERMİŞ, Yeşim ALİEFENDİOĞLU*....86

Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Hukuki ve Kurumsal Çatışmalar Üzerinden Bir Açıklama Denemesi / *Tuna KUYUCU*....108

Yükselişten Duraklamaya İnşaat Sektörü: 15 Yıllık Bir Bilanço / *Melih YEŞİLBAĞ*....124

Makro Süreçlerden Yerel Dinamiklere Türkiye'de Sanayisizleşme / *Funda Sönmez ÖĞÜTLE*....131

Ön Yapımlı Dış Cephe İskelelerinin Farklı Durumlar Altında Modellenerek İş Sağlığı ve Güvenliği Açısından Değerlendirilmesi / *Salih Özkan İLGÜN, Bengi AYKAÇ*....149

Kentsel Dönüşümde Vizyon ve Stratejinin Önemi: Adana/Seyhan İlçesinde Uygulama Örnekleri Üzerine Eleştirel Bir Bakış / *Z.Rüveyda SERTKAYA, M.Ezgi GENÇOĞLAN, Muhlise SEZGİN*....180

Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Adana/Çukurova ilçesi Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi / *Fatma Zehra SARI, Dilruba MURT, Muhammed ALADAĞ*....196

Dezavantajlı Bölge Perspektifinden Kentsel Dönüşüm: Adana-Yüreğir Kışla Mahallesi/ *Hazal GELİŞ, Ali Mert VURAL, Feyzanur BAŞARAN*....213

Kent Kimliğinde Hızlı Kentleşme Etkileri: Adana Sarıçam Örneği / *Büşra KALLİ, Büşra ÖKSÜZOĞLU, Nursena DEMET*....226

Türkiye'de İmar Sorunları ve Kent, İnşaat ve Ekonomiye Etkileri / *Erdal KÖKTÜRK*....241

Kentsel Krizin Çözümünde Kırsalın Yeniden Düşünülmesi: Kent-Kır İlişkisine Bütüncül Bir Bakış Önerisi/ *Melda AÇMAZ ÖZDEN, Ali Tolga ÖZDEN*....308

Türkiye'de Kentleşme ve Çevresel Kirlilik İlişkisinin İncelenmesi/ *Ferda NAKIPOĞLU ÖZSOY*....323

Akıllı Kentler ile Çevre İlişkisi / *Fatma Füsun UYSAL*....335

Ekonomik Kalkınma Planlarında Çevre Politikalarının Yeri / *Zeynep EREN*.....**340**

Konut Piyasası Aktörlerinin Türk Planlama Sistemi ve Uygulamalarına Bakışı / *Elif ALKAY*.....**348**

Bir Konut Projesi Olarak Fikirtepe Projesi Planlama ve Uygulama Süreçlerinin Yeni Kurumsal İktisat Çerçevesinde Değerlendirilmesi / *Güneş UYANIKER, Elif ALKAY*.....**364**

Kentsel Sit Kararları ve Taşınmaz Değeri Arasındaki İlişki Üzerine Niceliksel Bir Analiz/ *Samet SAKAL, Ceyhan YÜCEL*.....**379**

Gaziantep'te İnşaat Sektörü ve Planlama/ *A.Serhat KARADUMAN*.....**402**

Sosyal Konut Uygulamaları: Dünya Deneyimlerine Genel Bir Bakış/ *A. Filiz ZORLU KAMAN, Yeşim ALİEFENDİOĞLU, Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ*.....**421**

Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (BMİDÇS) ve Türkiye / *Zeynep EREN*.....**440**

Yapsatçı Dönüşüm: Adana Sahasından İzlenimler / *Çiğdem AKSU ÇAM*.....**448**

Markalaşmamış Konut Tasarımını ve Üretimini Etkileyen Faktörler / *Sarullah DEMİREL, Aktan ACAR*.....**459**

Yaşam Mekânlarının Mutluluğa Etkisi / *Eti AKYÜZ LEVİ*.....**466**

Yer'e Olan Bağlılık ve Aidiyet Hissinin Yaş Gruplarına Göre Değişimi Üzerine Bir Araştırma / *İlkim MARKOÇ, Tuba SARI HAKSEVER*.....**483**

Birlikte Üretim Hareketlerinin Parçası Olarak Tasarım Kooperatiflerinin Organizasyonu / *Ayşıl Sara KERİMİ*.....**499**

Gaziantep'te Mimari Süreklilik: Tarihi Çevrede Çağdaş Yapılaşma / *Aydanur YENEL*.....**505**

Tarihi Dokularda Değişim (İzmir Mithatpaşa Caddesi ve Üst Sokakları Örneği) / *Eti AKYÜZ LEVİ, Gürgün UĞUREL*.....**525**

Geleneksel Ev'de Mimari Değerler: Bursa Örneği / *H. Kübra ŞİMŞEK, Murat TAŞ, Nilüfer TAŞ*.....**549**

İstanbul, Eyüp Düğmeciler Mahallesi Tarihi Kent Dokusunun Değişimi / *Nil ORBEYİ*.....**576**

Gelenekselden Moderne Sürdürülebilir Mimari Mekan Üretiminin Örnekler Üzerinden İncelenmesi: Bursa Örneği / *Büşra CANBAKIŞ, Murat TAŞ, Nilüfer TAŞ*.....**591**

Gecekondu Dönüşümlerinde Hak Sahipliği ve Karşılaşılan Sorunlar / *Esra KESKİN, Harun TANRIVERMİŞ, Yeşim ALİEFENDİOĞLU*.....**605**

Gezegensel Kentleşme Çağında Soylulaştırma: İstanbul 3. Havalimanı Örneği / *Tuğçe EKEN*.....**624**

Ekonomi Politikaları ile Biçimlenen Mimarlık: Savaş Sonrasında Kırıkkale / *Melodi PAK KARAÖZ*.....**638**

Anti-Kent Kavramı ve Kentsel Büyüme: Adana Örneği / *Beril ÖZMEN, Gamze YILDIRIM, Recep ATILMIŞ*.....**646**

Beden-Kent Ankara: Yıkarak Kentleşme Üzerine Eleştirel Bir İnceleme / *Burcu ATEŞ, Melek Pınar UZ BAKİ*.....**662**

Türkiye'de İnşaat Sektöründe Dönüşüm ve Mimarlık Eğitimi / *Beyza ONUR IŞIKOĞLU*.....**675**

Mekânsal Dönüşümün Toplumsal Yansımaları: Gaziantep Nuri Pazarbaşı Mahallesi / *Halil ECER*.....**686**

Kentsel Dönüşümün Çocuk ve Kent İlişkisi Üzerine Etkileri / *Feride Fatma BİLGİLİ*.....**698**

Gaziantep için Uygulanabilir Afet Riski ve Yönetiminin Sürdürülebilirliğe Katkısı / *Hacer ÇİFTÇİ*.....**707**

SUNUŞ

1898 yılında kurulan Gaziantep Ticaret Odası, tarihi boyunca özel sektör ile devlet arasında en önemli köprülerden biri olmuş, üyesinin, şehrinin ve ülkesinin gelişimi için her zaman elini taşın altına koymuş lider bir kurumdur. Yaptığı tüm çalışmalarda bütüncül bir yaklaşım benimsemiş, birlikte hareket etmenin yaratacağı sinerjiye inanmıştır.

Bu bağlamda; **"Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi"** de Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi ile yaptığımız işbirliğiyle birlikte Gaziantep Ticaret Odasının çalışmalarındaki bütüncül yaklaşımı bir kez daha ortaya koyan önemli projelerden biri olmuştur.

İnşaat sektörü demek ekonomi demek aslında… Zira Türkiye ekonomisi inşaat sektörünün kaldıraç olduğu bir ekonomik yapıya sahiptir. Mimari ise hayat standardının göstergesi demek, sanat demek… Birbirinden hiçbir şekilde ayrı düşünemeyeceğimiz bu kavramlar aslında yaşamı ifade ediyor.

Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi de yaşamı tartıştığımız bir platform oldu. Birbirinden değerli isimler ile işin duayenleri ile spora, sanata, bilime, ekonomiye yani yaşama dokunduğumuz bu buluşmada 3 gün boyunca bin 500'ün üzerinde kişi yer aldı.

Kongrede yayınlanan bildirilerin bir araya geldiği bu kitabın da gerek öğrenciler gerek akademik çevre ve gerekse sektörde faaliyet gösteren iş insanları ve meslek erbapları için çok özel bir kaynak olacağından hiç şüphem yok.

Bu kongreyi düzenleyerek böyle bir platformun oluşmasını sağlamak, birbirinden değerli isimleri bu kadim şehirde bir araya getirmek büyük bir ekip işiydi. Ben bu ekipte yer alan; başta Odamız "27 Nolu Mimarlar, Mühendisler ve Yapı Denetim Firmaları Meslek Komitemiz" olmak üzere, Bilim Kuruluna, Düzenleme Kuruluna, Gaziantep Mimarlar Odasına, "GTO Mesleki Yeterlilik Merkezine", yine Odamızın örnek projelerinden Endüstriyel Tasarım Merkezi GETHAM'a ve emeği geçen herkese teşekkür ediyorum.

Mehmet Tuncay YILDIRIM

Gaziantep Ticaret Odası Yönetim Kurulu Başkanı

SUNUŞ

Gaziantep Ticaret Odası ve Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi işbirliğiyle ülke gündemini kamuoyuyla buluşturmak, ülkemizin farklı bölgelerinde çalışmalarını sürdüren akademisyenleri, araşturmacıları, bilim insanlarını bir araya getirmek amacıyla düzenlenen Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, 2-3-4 Mayıs 2019 tarihlerinde Gaziantep Ticaret Odası hizmet binasında gerçekleştirildi.

Pek çok farklı disiplini bir araya getiren, özelleşmiş ve güncel konu başlıklarını içeren kongreye Türkiye'nin pek çok farklı üniversitesinden 60'ın üzerinde bildiri başvurusu yapılırken, bu bildiriler üç gün boyunca düzenlenen 13 oturumda sunuldu.

Açılış konuşmalarını kentbilim duayeni Prof. Dr. Ruşen KELEŞ ve Doğan HASOL'un yaptığı kongrede, pek çok farklı disiplini temsil eden hocalarımız tarafından sekiz tematik sunum gerçekleştirildi. Bu sunumlardan bir tanesi de, üç günlük bir atölye süreci sonrasında ortaya çıkan, mülteci sorunu ekseninde emek ilişkileri ve kentleşme politikalarına odaklanan "Bir Sonraki Günün Emeği: Eğreti Emek Koşulları Çerçevesinde Müşterek Mekanları Düşünmek Atölyesi"nin sunumuydu.

Kongre kapsamında Mahfi Eğilmez, Nevzat Sayın, Prof. Dr. Emre Alkin, Cem Sorguç, Bağış Erten ve Erkin Şahinöz'ün katılımlarıyla beş konferans düzenlendi. Gündeme dair farklı bakış açıları içeren bu konferanslarda ekonomiden mimarlığa, teknik bilimlerden futbol ve spor mekanlarına uzanan pek çok konu yoğun katılımla tartışıldı.

Son söz olarak büyük emeklerle ve çabalarla ortaya çıkan, 1500'ün üzerinde katılımcının takip ettiği, farklı alanlarda çalışan akademisyen ve araştırmacıların bir araya geldiği, akademi ve toplumun buluştuğu bu etkinliği gerçekleştirmiş olmaktan büyük mutluluk duyuyoruz.

Kongrenin gerçekleştirilmesini sağlayan Bilim Kurulu'na ve kıymetli hocalarımıza, Düzenleme Kuruluna, bildirileriyle kongreyi zenginleştiren ve bu kitabın ortaya çıkmasını sağlayan akademisyen ve araştırmacılara, davetli konuşmacılara, kongre sekretaryasına, Gaziantep Ticaret Odası ve Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi çalışanlarına, ve kongreyi katılımlarıyla destekleyen tüm yurttaşlarımıza teşekkürü borç biliriz.

Hasan Özgür GİRİŞKEN

TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi Yönetim Kurulu Başkanı

KONGRE HAKKINDA

Anadolu'nun ilk yerleşim alanlarından bir tanesi olan Gaziantep, tarihsel süreç içerisinde tarım ve ticarete dayalı köklü bir kültür geliştirmiştir. Geleneksel zanaatların ve iş kollarının da son derece yaygın olduğu kentte, 1969 yılında Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasıyla yeni bir dönem başlamıştır. 2014 yılında 5.Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasıyla Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi, alansal olarak Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgesi haline gelmiştir. Kentin sosyo-ekonomik dokusu içerisinde ağırlığı giderek artan sanayi, bir yandan kitlesel göçleri tetiklerken diğer yandan tarımsal üretimin giderek azalmasına, hızlı nüfus artışının bir sonucu olarak yüksek oranda kaçak yapılaşmaya, sosyal ve kültürel değişime yol açmıştır. Yakın geçmişte Gaziantep'i derinden etkileyen bir başka kritik gelişme Suriye Savaşı olmuştur. Savaştan kaçan yüzbinlerce mültecinin Gaziantep'e yerleşmesi ve önemli bir bölümünün kalıcı olarak Gaziantep'te bulunacak olmasının öngörülmesi, kentin sosyal, ekonomik ve kültürel dinamiklerinde çok önemli bir değişimi beraberinde getirmiştir. 2008-2012 arasında Gaziantep'in yıllık ortalama nüfus artış hızı Türkiye nüfus artış hızının yaklaşık üç katı dolaylarında seyrederken, hem konut talebinin çok yüksek boyutlarda olması, hem de likidite bolluğu sebebiyle Gaziantep'te emlak ve gayrimenkul fiyatlamalarında hızlı artışlar gerçekleşmiştir. TÜİK Konut Fiyat Endeksi verileri 2010-2015 yılları arasında Türkiye'deki en hızlı artışın Gaziantep'in de bulunduğu TRC1 bölgesinde gerçekleştiğini göstermektedir. Ancak bu baş döndürücü hızda seyreden değişim, kendi sonuçlarını da yaratmıştır. Ekonomik dalgalanma ve istihdam olanaklarının doygunluğa ulaşmaya başlaması, özellikle göçten kaynaklı nüfus artış hızını kademeli olarak geriletmeye başlarken; emlak ve inşaat sektörü de yatay bir görünüm seyretmeye başlamıştır. İnşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar, yükselen finansman maliyetleriyle birleşince inşaat sektöründe kaygı ve spekülatif söylemler öne çıkmaya başlamıştır. Ülke bütününde yaşanan bu tablo, Gaziantep'in kendine özgü koşullarında farklı bir şekilde hissedilmektedir.

Bu bilinçle, kentin iki köklü kurumu olan Gaziantep Ticaret Odası ve Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi Türkiye'de yaşanan güncel ekonomik gelişmeleri kent ekseninde ve inşaat sektörüyle ilişkilendirerek bilimsel bir toplantıyla kamuoyunun gündemine getirmeyi amaçlamıştır. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi'nde nesnel, bilimsel değerlendirmelere dayalı, özgün bildirilerin; davetli konuşmacıların görüşlerinin kamuoyuyla paylaşılacak olmasından büyük memnuniyet duyarız.

DÜZENLEYİCİ KURUMLAR HAKKINDA

Gaziantep Ticaret Odası:

Elde edilebilen en eski verilere göre Gaziantep Ticaret Odası (GTO), "Ziraat, Ticaret ve Sanayi Odası" adıyla 1898 yılında kurulmuştur. İlk dönemlerde "Ziraat, Ticaret ve Sanayi Odası", 1902 ve 1903 yıllarına ait Halep Vilayeti Salnameleri´nde "Ziraat Odası", 1904 yılından itibaren adı geçen Salnamelerde "Ticaret ve Ziraat ve Sanayi Odası", 1989 yılına kadar "Gaziantep Ticaret ve Sanayi Odası" adı ile anılan kuruluş, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı´nın 15.05.1989 tarihli yazısı gereği Oda Yönetim Kurulunun 7.8.1989 tarihli oturumunda alınan karardan sonra "Gaziantep Ticaret Odası" adını almıştır. Gaziantep'in imalat kapasitesinin geliştirilmesi , ticari hayatın canlılığının arttırılması, ilimizin her platformda tanıtımı ve temsilinin yanı sıra üyelerinin sorunlarının en etkin bir şekilde çözülmesine yönelik çalışmalar, Gaziantep Ticaret Odası'nın belli başlı çalışma alanlarını oluşturmaktadır. Bu çalışma alanları çağın gereklilikleri doğrultusunda sürekli değişim ve gelişim göstermekte ve Oda, uzman kadrosu ile bu değişimi en etkin bir şekilde hizmetlere yansıtmaktadır. 100 yılı aşkın bir süredir bölgenin ekonomik gelişiminde etkin roller üstlenen, çalışmalarını sosyo-kültürel alanlarda da sürdüren Gaziantep Ticaret Odası bu misyonunu gelecek dönemlerde de etkin bir şekilde devam ettirecektir.

TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi:

TMMOB Mimarlar Odası, 1954 yılında özel bir kanunla kurulmuş, mimarlık mesleğinin uygulanması ile ilgili kuralların belirlenmesiyle görevli ve zorunlu üyeliğe dayanan, kamu ve toplum yararına çalışan Anayasal bir meslek kuruluşudur. Kurulduğundan bu yana, mesleğimizin ve meslektaşımızın sorunlarının, ülkemizin, kentlerimizin imar süreciyle doğrudan bağı nedeniyle, kentleşme sorunlarını dikkatli biçimde izlemektedir. Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, Adana Şubesine bağlı bir temsilcilik iken, 1990 yılında şube haline gelmiş ve bugünkü yapısına kavuşmuştur.

Kongre Başkanları

Mehmet Tuncay YILDIRIM
Gaziantep Ticaret Odası Başkanı

Hasan Özgür GİRİŞKEN
Mimarlar Odası Gaziantep Şube Bşk.

Kongre Düzenleme Kurulu

Ahmet ÖZGÖZÜKARA
Gaziantep Ticaret Odası Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Mert ÖZSOY
Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi Y.K. Üyesi

Yezdan GÜLDEŞ
Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi Y.K. Sayman

Ömer SARAÇOĞLU
Gaziantep Ticaret Odası Meclis Üyesi

Hakan MARAŞ
Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi Y.K. Üyesi

Caner SEZER
GTO 27 Nolu Meslek Komitesi Başkanı

Necdet KILIÇ
Gaziantep Ticaret Odası Meclis Üyesi

Pervin BİLBAY
Mimarlar Od. Gaziantep Şb. Y. Kurulu Y. Üyesi

Kongre Sekretaryası

Gökçe AK
Kongre Sekreteri, GTO

Ozan Emre EMRAĞ
Kongre İletişim ve Dış İlişkiler Koordinatörü

Kongre Bilim Kurulu

Prof.Dr. Ruşen KELEŞ, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi

Prof.Dr. Tayfun ÇINAR, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi

Prof.Dr. Neşe GURALLAR, Gazi Üniversitesi Mimarlık Bölümü

Prof.Dr. Bilge IŞIK, Hasan Kalyoncu Üniversitesi Güzel Sanatlar ve Mimarlık Fakültesi

Prof.Dr. Çağatay KESKİNOK, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkanı

Prof.Dr. Fuat KEYMAN, Sabancı Üniversitesi Sanat ve Sosyal Bilimler Fakültesi

Prof.Dr. Aziz KONUKMAN, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Prof.Dr. Ümit ÖZLALE, Özyeğin Üniversitesi Ekonomi Bölüm Başkanı

Prof.Dr. Güven Arif SARGIN, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dekanı

Prof.Dr. Alper ÜNLÜ, Özyeğin Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi

Doç.Dr. Bülent BATUMAN, Bilkent Üniversitesi Kentsel Tasarım ve Peyzaj Bölüm Başkanı

Doç.Dr. Mustafa Kemal BAYIRBAĞ, ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü

Doç.Dr. Mehmet Nuri GÜLTEKİN, Gaziantep Üniversitesi Sosyoloji Bölüm Başkanı

Doç.Dr. Mithat Arman KARASU, Harran Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi

Doç.Dr. Vefa Saygın ÖĞÜTLE, Muğla Sıtkı Koçman Ünv. Sosyoloji Bölümü

Doç.Dr. Mesut YÜCEBAŞ, Gaziantep Üniversitesi İletişim Fakültesi

Doç.Dr. Gülben ÇALIŞ, Ege Üniversitesi Mühendislik Fakültesi, İnşaat Müh. Bölümü

Dr. Öğretim Üyesi Sinan Tankut GÜLHAN, Gaziantep Üniversitesi Sosyoloji Bölümü

Dr. Öğretim Üyesi M. Ragıp KALELİOĞLU, Gaziantep Üniversitesi Coğrafya Bölümü

Öğr.Gör. Dr. Murat KURUOĞLU, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü

Kongre Çağrı Metni

Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, ülkemizin uzun bir süredir ana gündem maddesi olan ekonominin kent ve inşaat sektörüyle ilişkilerinin bilimsel çerçevede ve kapsamlı bir şekilde ele alınabilmesi amacıyla Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi ve Gaziantep Ticaret Odası işbirliğiyle 2-3-4 Mayıs 2019 tarihlerinde Gaziantep'te düzenlenecektir.

Tarih boyunca uygarlığın seyrine doğrudan etki eden ekonomi ve ekonomik ilişkiler kentlerin ve kültürlerin ortaya çıkışının, bilimsel ilerlemenin ana itkisi olduğu gibi; savaşın, yıkımın, adaletsizliğin, ve deneyimlemekte olduğumuz çevresel felaketlerin de sebebi olabilmektedir.

Çağımızın hakim ekonomik modelini temsil ettiği savunulabilecek olan, 20. yüzyıl ortasında Avusturya Okulu iktisadi geleneğinden doğan ve 1980'lerin başında Margaret Thatcher'la Britanya'da, Ronald Reagan'la ABD'de, Helmut Kohl'le Almanya'da temsil edilen neoliberal düşünce, kalkınmış ülkelerden başlayarak büyük bir ekonomik ve sosyal dönüşümü beraberinde getirdi. Bu dönüşümün bir sonucu olarak kent, kentsel alan, konut, planlama, tasarım ve yapı üretim süreçleri başkalaşımdan geçerek yeni anlamlar kazandılar.

1990'lı yıllardan itibaren kalkınmış ülkelerde, 2000'lerden itibaren Türkiye'nin de aralarında bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde ekonomi politikalarının kenti ve kentsel mekanı yeniden biçimlendirmeye yönelik eylemlerinin hız kazanmasıyla birlikte yeni kent dokuları ve sosyal ilişkiler ortaya çıkarken, kent nüfusları durdurulamaz şekilde artmaya devam etmiştir.

Bu sürecin içerisinde bir dönüm noktası olarak, ABD'nin aşırı değerlenen ve büyümesi dizginlenemeyen gayrimenkul sektöründeki yavaşlamanın konut kredilerine sıçramasıyla çok kısa zamanda küresel bir krize dönüşen ve bugün "konut kredileri (mortgage) krizi" olarak anılan "Büyük Resesyon", gelişmiş Batı ülkelerinin 2008'deki refah seviyesine ancak on yıl sonra, 2018'de dönmesiyle sonuçlandı. Bu on yıllık zaman diliminde, Amerikan ve Avrupa Merkez Bankaları'nın devlet desteğiyle piyasalara sınırsız likidite sağlaması gelişmekte olan ülke ekonomilerine ucuz, uzun vadeli döviz girişine sebep olduğu gibi; varlık fiyatları büyümesine, kentsel gayrimenkul fiyatlarının benzersiz bir hızla artmasına ve menkul kıymetlerin aşırı değerlenmesine de yol açtı.

ABD'nin piyasaya sunduğu büyük miktardaki likiditeyi sonlandırıp kademeli olarak faizleri artırmaya başlaması ve Avrupa Merkez Bankası'nın da bu yönde ipuçları vermesiyle birlikte 2008'den bu yana ucuz döviz girişine alışmış gelişmekte olan ülke ekonomileri bu sermaye akışı yavaşlaması karşısında konumunu korumakta güçlük çekmektedir.

Kısaca resmedilen bu tablo karşısında ekonomik gelişmelerin kentsel etkilerini temel alan bir kongreye ihtiyaç duyulduğu çok açıktır.

Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, kent ve kentsel yaşam ekseninde ekonomik gelişmelerin tartışılmasını; planlama, mimarlık, yerel yönetim anlayışlarının ekonomi politikaları doğrultusundaki karşılıklı etkileşimlerinin, değişimlerinin ve rollerinin incelenmesini; Türkiye ekonomisinin çok önemli bir parçası olan inşaat sektörünün işgücü piyasaları, emek süreçleri, mimarlık-mühendislik pratikleri, finansman mekanizmaları ve sosyolojik boyutlarıyla değerlendirilmesini ve kamuoyuyla paylaşılmasını amaçlamaktadır.

Kongre Oturumları

2 Mayıs 2019 Perşembe

Açılış Konuşmaları: Prof. Dr. Ruşen KELEŞ*: "Kentleşme, İmar ve Planlama Bağlamında İnşaat ve Konut Sektörleri",* Doğan HASOL: *"Modern Türkiye Mimarlığı ve Kentleşme Politikaları"*

Tematik Sunum: Doç. Dr. Mithat Arman KARASU: *"Geçmişten Günümüze TOKİ Uygulamaları"*

1. Oturum: Türkiye Ekonomisi, Kentleşme ve İnşaat Sektörü */ Oturum Başkanı: Prof.Dr.Ruşen KELEŞ*

2. Oturum: Ekonomi Politikaları Işığında Kentleşme ve İnşaat Sektörü/ *Oturum Başkanı: Dr. Öğr.Üyesi Sinan Tankut GÜLHAN*

3. Oturum: Afet Riski, Yapı ve İş Güvenliği */ Oturum Başkanı: Doç. Dr. Nihat ATMACA (Gaziantep Üniversitesi, Mühendislik Fak. İnşaat Mühendisliği Bölümü)*

4. Oturum: Kentsel Dönüşüm-I: Adana Örneği / *Doç. Dr.Beril ÖZMEN (Adana Bilim Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi)*

Konferans: Erkin Şahinöz

3 Mayıs 2019 Cuma

5. Oturum: Kentleşme Politikaları ve İmar Sorunları */ Oturum Başkanı: Prof.Dr. Tayfun ÇINAR*

6. Oturum: Kent ve Çevre */ Oturum Başkanı: Prof.Dr. Bilge IŞIK*

Tematik Sunum: Prof.Dr.Bilge IŞIK: *"Gaziantep'te Tarihi Barak Mimarisi ve Kerpiç Mimarinin Endüstrileşmesi"*

7.Oturum: Kent Planlama ve İktisadi Süreçler İlişkisi */ Oturum Başkanı: Prof.Dr. Çağatay KESKİNOK*

8.Oturum: Güncel Kent ve Kentleşme Sorunları */ Oturum Başkanı: Doç.Dr. Vefa Saygın ÖĞÜTLE*

9.Oturum: Mimarlık ve Mekan */ Oturum Başkanı: Nevzat SAYIN, Mimar, NSMH*

Tematik Sunumlar:

Prof.Dr. Ümit ÖZLALE*: "2019 ve Sonrasında Türkiye'nin Yeni Normali Ne?"*

Prof.Dr. Alper ÜNLÜ*: "Büyük Projeler ve Mimarlık Etiği"*

Dr. Öğr. Üyesi Sinan Tankut GÜLHAN*: "Gaziantep-İstanbul: Türkiye'de Orta-Sınıfın Habitusü ve Toplumsal Mekânın Üretimi"*

Doç.Dr. Pelin TAN, vd.: *" Bir Sonraki Günün Emeği: Eğreti Emek Koşulları Çerçevesinde Müşterek Mekanlar Üzerinde Düşünmek"*

Konferans: *"Türkiye'nin Geleceği Parlaktır",* Prof.Dr. Emre ALKİN

Konferans: *"İnşa Etme Bağlamında Mimarlık",* Nevzat SAYIN, Cem SORGUÇ /
Moderatör: Prof.Dr. Alper ÜNLÜ

4 Mayıs 2019 Cumartesi

10. Oturum: Kentsel Koruma ve Korumanın Ekonomik Bağlamı/ *Oturum Başkanı: Prof.Dr. Neşe GURALLAR*

11. Oturum: Kentsel Dönüşüm-II: Yöntem */ Oturum Başkanı: Prof.Dr. Aziz KONUKMAN*

12. Oturum: Kentleşmeye Kavramsal Yaklaşımlar */ Oturum Başkanı: Prof.Dr.Güven Arif SARGIN*

13.Oturum: Kentsel Dönüşüm-III: Toplumsal Boyutlar */ Oturum Başkanı: Dr.Öğr. Üyesi M. Ragıp KALELİOĞLU*

ÖZEL OTURUM: DEĞERLENDİRME – SONUÇ – TARTIŞMA

Konferans: *"Kent Kültürünün Bir Parçası Olarak Futbol",* Bağış ERTEN

Kapanış Konuşması: *"2019 Yılı Ekonomik Görünümü: Güncel Analiz",* Dr. Mahfi EĞİLMEZ

AÇILIŞ KONUŞMASI

Kentleşme, İmar ve Planlama Bağlamında İnşaat ve Konut Sektörleri

Prof.Dr. Ruşen KELEŞ

Ülkemizde yıllardan beri güncelliğini hiç yitirmemiş olan kentleşme, konut ve inşaat konularını ekonomiyle bağlantıları çerçevesinde tartışma gündemine taşıyan Gaziantep Ticaret Odası'nın ve TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi'nin değerli yöneticilerine teşekkür ediyor, zamanlamasını da çok yerinde bulduğum bu etkinlik nedeniyle kendilerini kutluyorum.

Kentleşme

Çoğu kez kentli nüfusun oranındaki yükselmeyi, kent sayısının artmasını, kentlerin nüfus ve alan olarak büyümesini anlatan bir süreç olarak algılansa da; kentleşmenin göz ardı edilemeyecek toplumsal, ekonomik ve davranışsal boyutları da bulunan çok daha geniş bir kavram olduğu çok açıktır. Yine bilinen bir gerçektir ki, kentleşmenin demografik, ekonomik, toplumsal ve davranışsal boyutlarında yer alan değişiklikler aynı hızda ve birbirlerine koşut değildirler. Ülkemizde 70 yıldan beri süregelen hızlı kentleşme sonucunda bugün ülke nüfusunun % 93'ü kent olarak adlandırılan yerleşim yerlerinde yaşıyor duruma gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan ve 2014 Yerel Seçimlerinden sonra yürürlüğe sokulan bir yasayla (6360), anakent (büyükşehir) belediyelerinin sayısının bir çırpıda 26'dan 29'a, hemen ardından Ordu'nun da eklenmesiyle 30'a yükseltilmesi; bu kentlerde İl Özel Yönetimlerinin tüzel kişiliklerinin kaldırılması ve belde belediyeleriyle köylerin mahalleye dönüştürülmesi, yalnızca kentli nüfus oranını % 90'ların üzerine çıkarmakla kalmamış, köylüyü de yapay olarak kentli yapmıştır. Gece yatağına köylü olarak giren yurttaş, sabahleyin uyandığında kendisini kentli olarak görmüş ve tanımakta güçlük çekmiştir.

Kuşku yok ki, asıl önemli olan, kentleşmenin niceliksel değil, niteliksel boyutları ve özellikleridir. Dengesizlik, hem coğrafi bölgeler arasındaki gelişme düzeyi farklılıklarında, hem de özellikle anakentlerin iç yapılarındaki çelişkilerde kendini göstermektedir.
Demografik anlamdaki hızlı kentleşmenin ekonominin yapısında hızlı sanayileşmeye dayalı bir süreç olmadığı çok açıktır. Yeni kentlilerin tavır ve davranışlarında da, çağdaş bir topluma özgü, gelenek bekçiliğine özenen yığınlarınkinden farklı değişmelere tanık olunamıyor. Bu değerlendirmeyi hem günlük yaşama egemen olan eğilim, tavır ve yaklaşımlar, hem de siyasal davranışlar yelpazesinde açıkça görebiliyoruz. "Yeterince kentlileşmeden kentleşmekte olmak" iki önemli alanda geri kalmışlıkla açıklanabilecek bir durumdur. A) Bilime ve akılcılığa öncelik tanıyan çağdaş bir eğitim. Ve B) sanayileşmeye dayanan bir ekonomik kalkınma.

Kentleşmeye ilişkin resmi bakış açıları, yaklaşımlar, politikalar ve uygulamalar belli başlı kentleşme sorunlarımızın çoğunun, kamu yararı gözetme kaygılarından çok, rant yaratma ve adaletsiz rant paylaştırma çabalarından kaynaklandığını göstermektedir. Bu değerlendirmeyi iki örnekle açıklığa kavuşturmak isterim.

a) Bir kez, son yıllarda dış ve iç etmenlerin de etkisiyle, plansızlık kent ve ülke yaşamına planlı bir biçimde eğmen kılınmıştır. Birbirleriyle bağlantısı kurulmuş olmayan, bir başka deyişle, birbirinden kopuk projelerle kentsel gelişmeye yön ve biçim verilmek

istenmektedir. Dünya Bankası, özellikle 1980'lerden bu yana, her türlü planlamaya karşı tavır almış ve gelişmekte olan ülkelere bu doğrultuda telkinlerde bulunmuştur. Buna bağlı olarak, Türkiye'de de, plana ve plancılığa neredeyse tarihe mal olmuş bir yöntem gözüyle bakılmaya başlanmıştır. Adam Smith'in sözünü etmiş olduğu "gizli el" artık bir gizli el olmaktan çıkmış; uluslararası finans kuruluşlarının resmi ideolojisi durumuna gelmiştir. O kadar ki, 1960'lı yılların başlarında kurulan Devlet Planlama Örgütü, DPT, 41 yıl sonra, 2011'de kaldırılıp Kalkınma Bakanlığı içinde eritilmiş; daha sonra da Cumhurbaşkanlığı buyruğuna sokulmuştur. Genel olarak, planlama karşıtı olan tavırlar bölgeler ve kentler düzeyindeki planlı çalışmaları da geniş ölçüde etkilemektedir.

b) Adında "konut" sözcüğü bulunmasına karşın, plan yerine proje anlayışını yerleştirme işinin öncülük görevini, "dikey gecekondulaşma" yoluyla TOKİ yapmaktadır. Bu kamu kurumu, planlar aracılığıyla, kamu yararına ters düşen uygulamalar gerçekleştirmektedir. Bu konu, planın "amaçsallığı" konusuyla yakından ilgilidir. Atatürk Orman Çiftliği'nin yapılaşmaya açılıp bir anlamda talan edilmesinde araç olarak bir "koru-ma", daha doğrusu "korumama" planı kullanılmıştır. A.O.Ç arazisi bile Bakanlar Kurulu'nca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesiyle Devletin işbirliğine dayanan bu olumsuz örnek, "en kötü planın bile plansızlıktan daha iyi olduğuna" ilişkin söylemin geçersizliğini açıkça ortaya koymuştur. Planlar, doğa, kültür, çevre ve mimarlık değerlerinin yapılaşmaya açılarak yok edilmesi için bir araç olarak kullanılmamalıdır.

Özellikle imar planı değişikliklerinin, esas olarak toprak üzerinden rant yaratmayı ve belli çevrelere öncelikle aktarmayı amaçlayan işlemler niteliğinde olduğu dikkat çekmektedir. İstanbul'da her yıl, Belediye Meclisinden geçirilen imar plan değişikliği sayısı 1000'e yakındır. Ankara için de plan değişikliği sayısı buna çok yakındır. İstanbul'da, geleneksel olarak Kuzey doğrultusunda gelişmeye (?) ve yapılaşmaya izin vermeyen imar planlarında her dönemde büyük gedikler açılması sonucunda, ormanlık alanlar, su havzaları, göller ve göletler gibi ekolojik değerler büyük kayba uğratılmıştır. 3. Hava Limanı, 3. Boğaz köprüsü ve Kanal İstanbul gibi "çılgın" projeler bu bağlamda akla ilk gelen örneklerdir.

Konut ve Kentsel Topraklar

Bu genel çizgiler çerçevesinde, konut sorunlarının ve politikalarının ülke koşulları açısından tartışılması ve çözüm yollarının aranması önem taşımaktadır. Konut ve inşaat sektörlerinin, daha başka çok sayıda sektörle bütünsellik ilişkileri içinde olması, hem çözümleme yapmayı, hem de sorunlara çözüm yolları aramayı güçleştiren bir durumdur.

Kent toprağının inşaat ve konut sektörünün bütünü içinde yadsınamayacak bir öneme sahip olduğunu biliyoruz. Ne var ki, yeniden üretilmesi olanağı bulunmayan, dolayısıyla miktarı çoğaltılamayan bir doğal kaynak olması, arsa ve araziye "tekel" niteliğinde bir değer de kazandırmaktadır. Bu nedenle de, "tekel rantı", "mevki rantı", "mutlak rant" gibi ekonomiye özgü kavramlar, toprağın artan değerinin oluşumu ve paylaşımı açısından önem taşıyan terimlerdir. Kentleşme ve konut politikaları belirlenirken, bu değerlerin gerçek niteliğinin göz önünde bulundurulması kamu yararının güvence altına alınması açısından yaşamsal önem taşımaktadır. Bireysel mülkiyet hakkının uluslararası hukuk kurallarıyla güvence altına alınmış olması, küreselleşen dünyamızda, bu hak ile toplum yararı arasında denge kurmayı giderek güçleştirmektedir. Bu nedenle de, mülkiyet hakkı sahibinin, topluma ve gelecek

kuşaklara karşı belli bir sorumluluğu bulunduğu gerçeği gözönünde tutularak, hak sahiplerinin eylemleri, gerektiğinde sınırlandırılabilmelidir.

2000'li yılların başlarından bu yana, ülkemizde, gelişme politikası, ağırlıklı olarak, inşaat ve konut sektörlerinin ekonominin itici gücü olduğu anlayışı üzerine oturtulmuştur. Konut ve inşaat sektörlerindeki yatırımların ekonominin itici gücü (motoru) olduğu anlayışı elbette yabana atılamaz. Bu kesimlere, şimdi bir de, TOKİ'nin Aylık Bültenlerinde yer alan adıyla, "yıkım kesimi", yani nüfusu doğal afetlerden korumak amacıyla girişilen büyük çaplı kentsel dönüşüm etkinliklerinin oluşturduğu bir kesim eklenmiştir. Bu kesimin boyutları o ölçüde genişletilmiştir ki, konut denildiğinde akla ilk gelen kavram, neredeyse, "kentsel dönüşüm" olmuştur artık.

Taşınmaz malı ve özellikle toprağı hızla el değiştirmesi gereken sıradan bir ürün (meta) olarak gören, öyle olduğu ölçüde ekonomiye bu yoldan katkı sağlanabileceği, ekonominin bu sayede ayakta kalabileceği anlayışı, toprağı bir doğal kaynak ve ulusal servet olarak değil, fakat ondan "rant" elde etme aracı olarak görmenin bir sonucudur. Oysa, rant "emek ürünü olmayan", "kazanılmamış", "hak edilmemiş" bir gelir anlamına gelmektedir. Toplumsal adalet ve kamu yararı açısından ranta çoğu kez "sorun" gözüyle bakılır. Buna karşın, son yıllarda, ülkemizde tanığı olduğumuz gelişmeler, kentsel toprakların, "kullanım değeri" için değil, daha çok değişim değeri nedeniyle aranan ve sürekli olarak el değiştirmesi önerilen bir araç durumuna getirilmiş olduğunu göstermektedir. Bunun ise, Kentbilimci David Harvey'in deyişiyle, insan onuruna ve doğal ve kültürel değerlere saygılı kentler yaratmak, insanlara "kent hakkı" sağlamak yerine, kapitalist düzenin varlığını sürdürebilmesi, ayakta kalabilmesi için kullanılan (başvurulan) bir araç olarak algılanmakta olduğu kuşku götürmez bir gerçektir. Taşınmaz mal piyasasının hareketliliğinin artması, ülkemizde resmi bir politika olarak benimsenmiş gözükmektedir. Bunda, ekonomiyi ayakta tutmak ve büyütmek gibi bir temel amacın yanında, rant yaratıp, toplumsal adalet kaygısı gütmeksizin, siyasal iktidarın tercihleri doğrultusunda dağıtarak, iktidarın sürekliliğine katkı yapmak amacının da saklı olduğu yadsınamaz.

Hükümette birkaç yıl Bakanlık görevi üstlenmiş olan bir kişinin, toprak alım satımı konusunda bir dergiye yazmış olduğu yazıda şu görüşler yer almaktadır: "Ülkemizde, devlet en büyük toprak ağasıdır. Kamu arazileri satılmak, elden çıkarılmak suretiyle ekonomiye kazandırılmalıdır ki, ekonomik büyüme, gelişme hızlansın".
Bu tür anlayışların etkisiyle kamunun mülkiyetindeki ya da kullanımındaki taşınmaz malların elden çıkarılıp özelleştirilmesinde, bir kamu kuruluşu olan TOKİ, tıpkı bir Özelleştirme Yönetimi gibi davranmaktadır. Özelleştirme Yönetimi'nin 2001-2013 yılları arasında "Tesis ve varlık satışı veya devri" adı altında yapmış olduğu 2441 işlemden 2261'i (toplamın %93'ü), taşınmaz arsa, arazi, lojman, daire, dükkan, restoran, bina, sosyal tesis gibi varlıkların satışıyla ilgilidir. Aynı Yönetim, 2001-2010 yılları arasında, toplam olarak 2397 taşınmaz malı elinden çıkarmış bulunmaktadır. Özelleştirme Yüksek Kurulu, özel yasasının verdiği yetkiye dayanarak 2009-2013 yılları arasında 131 parsel için "plan değişikliği" kararı almıştır. Bunların çoğu parsel düzeyinde rant amacıyla yapılan plan değişiklikleridir.

Son 16 yıl boyunca, eskiyen, yıpranan ve afet riski taşıdığı belirlenen yapıların yenilenmesi, ekonomiyi ayakta tutmanın itici gücü olarak algılanagelmiştir. Plandan ve planlamadan kaçış yüzünden, 2007-2013 dönemini kapsayan 9. Kalkınma Planı'nda, konuta, gecekonduya ve yerleşme sorunlarına ilişkin bir bölüme yer verilmediğini görmek dikkat çekicidir.

Bu bağlamda, gecekondu bölgelerinde ve kentlerin başka alanlarında kamu kuruluşlarının harcamalarıyla oluşturulmuş rantın paylaştırılmasına öncülük ya da aracılık etmek, neredeyse, TOKİ'nin başlıca işlevi olmuştur. Başarılı bir konut politikasının baş önceliği, toplam konut maliyeti içinde arsa payının olabildiği ölçüde küçültülmesidir. Böyle bir amaç, kamu mülkiyetindeki arsa stokunun türlü yollardan küçültülmesini değil, tersine, artırılmasını zorunlu kılar. Buna karşın, 1980'lerden bu yana izlenen politikalar, bu amaca tümüyle ters düşen uygulamaların yeğlenmiş olduğunu gösteriyor.

Örneğin, 2004 yılında 5126 sayılı yasayla 2985 sayılı TOKİ Yasası değiştirilmiş ve TOKİ'ye imar planı yapma yetkisi tanınmıştır. Bu düzenlemenin, tarafı olduğumuz Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'na aykırılığı yetmiyormuş gibi, Arsa Ofisi'nin (1969) tüm varlıklarıyla TOKİ'ye devredilmesi sonucunda, TOKİ'nin arazi varlığının büyüklüğü 16.5 milyon metrekareden 165 milyon metrekareye yükselmiştir. (Erdoğan Bayraktar, *Gecekondu ve Kentsel Yenileme,* Ekonomik Araştırmalar Merkezi, Ankara, 2006).

Bu arazilerin çoğu, ne yazık ki, elden çıkarılmış bulunuyor. En az bunun kadar yanlış olan bir yaklaşım da, "hasılat paylaşımı" adı verilen bir yöntemle, "fırsat maliyetİ" hesaba katılmaksızın lüks konut (prestij konutu) yapımı için bile kaynak ayırma yoluna gidilmiş olmasıdır. Dar ve orta gelirli sınıfların barınma sorununun henüz tam anlamıyla çözüme kavuşturulmuş olmadığı koşullarda, "prestij" konutları inşa edilmesi için kaynak ayrılması, bir sosyal konut politikasının amaçları arasında yer almamalıdır. 10. Kalkınma Planı'nda sözü edilen 4.1 milyon konut gereksinmesinin böyle bir anlayışla karşılanabilmesine olanak yoktur. Konut piyasasında dikkati çeken özellik, bir yanda gereksinmeleri karşılanmış olmaktan uzak yığınların varlığı, öte yanda da alıcı bulmakta güçlük çekilen pahalı ve lüks standartlara sahip konutların bomboş ve alıcısız görünümünün yarattığı çelişkidir.

Ülkemizde uygulanan ve TOKİ'nin belediyelerle işbirliği yaparak gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projelerinde kent toprağının artan değerinin (rant) paylaşım yönteminden halk ve geleceğin kuşakları sürekli olarak zarar görmüş ve bugün de görmektedirler. Kamunun (halkın) toprağını, ahlak kurallarının yanı sıra, imar ve yapı yasalarına aykırı olarak işgal etmiş olanların, zamanla ve yine kamunun harcamaları, zamanla ve yine kamunun harcamaları sonucunda artan toprak değerine (değer artışlarına) ortak edilmesi, toplumsal adalet düşünceleriyle bağdaştırılamaz. Artan değerin ya tümüyle ya da önemli bir bölümünün belediyenin ya da devletlin kasasına dönmesinin sağlanması adalet ve toplum yararı ilkelerinin gereğidir. Bu değerlerin, "imar hakkının toplulaştırılması" ya da "imar hakkı aktarımı" gibi adlar altında ve yapılacak, sıradan ekonomik ve siyasal pazarlıklar doğrultusunda paylaştırılmasından toplumun tümü gibi gelecek kuşaklar da zararlı çıkar. Çünkü, böylece, gerçekte "hak" olmayan, "hak edilmemiş" bir değer, dağıtıma konu yapılmış olur.

Tüm kamusal hizmetler gibi, kentsel dönüşüm de,"kamu yararı" gözetilerek yapılması gereken bir hizmettir. A) Birden çok amacın gerçekleşmesine yaraması söz konusu ise de, sonul (nihai) amacın, insanların esenlik ve mutluluğu olduğu kuşku götürmez. Sulukule ve benzeri uygulamalarda olduğu gibi, ailelerin, yöntem olarak öz yaşam ortamlarının dışına itilmeleri (eviction), İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin (1948) ve onunla ilgili İkiz Sözleşmelerin (1966) kurallarına tümüyle aykırıdır. B) Bunun yanı sıra, dönüşümün, ülkemizde, söz konusu alanların ve bu yerlerdeki yapıların salt "fiziksel anlamda" değişikliğe uğratılması biçiminde, yani eksik olarak, algılanmakta olduğu görülmektedir. Fiziksel anlamda bile, çevre değerlerinin, peyzaj kaygılarının ve ekonomik ilkelerin dikkate alınması

konusunda yönetimlerin kaygı duyduklarına tanık olamıyoruz. C) Oysa, çağdaş planlı dönüşüm uygulamalarında, yerinden (evinden barkından) edilmesi söz konusu olan ailelerin, "istihdam" başta olmak üzere sosyo-ekonomik gereksinmelerine çözüm bulunması da bu tür projelerin ayrılmaz bir parçasıdır.

Ekonomik ömrünü tamamlamış ve çöküntü alanlarındaki yapıların yenilenmesine duyulan gereksinme haklı olmakla birlikte, yoksulluğun azaltılmasını, istihdam fırsatları yaratılmasını gündemine almayan, ekolojinin gereklerini hesaba katmayıp yeşillikleri tahrip eden, gökdelenlerle görüntü kirliliği yaratan, kent kimliklerini bozan ve üstelik hukuk kurallarını da zorlayan, mekânsal planların bütünlüğü ilkesine ters, proje temelli kentsel dönüşüm uygulamalarının hiçbir şekilde savunulamayacağı çok açıktır.
Yoksulluğu ve toplumsal sınıfların göreceli durumunu hesaba katmayan, halkın ve ilgili tüm tarafların katılımını, özlem ve düşüncelerini dikkate almayan bir kentsel dönüşüm, özden çok, biçimle ilgili bir etkinlik olmaktan öteye geçemez. Böylece, Manuel Castells'in de çok haklı olarak vurguladığı gibi, "Yoksulluğu kent içinde bir yerden alıp başka bir yere taşımaktan başka bir iş yapmış olmazsınız." Olsa olsa, varsıl ile yoksul, kent içinde yer değiştirmiş olurlar. David Harvey de, Türkiye bağlamında bu gerçeğe parmak basarak, Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinde, "Varlıklı sınıfların kent merkezine dönme isteklerinin" itici güç olduğuna dikkat çekmiştir.

Son yirmi yılla yakın süre içinde Türkiye'de ekonominin itici gücünün inşaat ve konut kesimlerindeki yatırımların pompalanması olmasına özen gösteriliyor. Hazine'nin sahip bulunduğu arsa ve arazilerin bile özelleştirilerek bu kesimlerin aktörlerine kaynak aktarılması aamacıyla kullanılması, geçici süreler için ekonomide canlılık yaratmaya yarayabilir. Bu bir gerçek olmakla birlikte, asıl hedefi hızlı bir sanayileşme olmayan, kullanmakta olduğu girdileri dış alım (ithalat) yoluyla sağlayan, dolayısıyla cari açığı sürekli olarak büyüyen bir ekonomiyi böyle bir yöntemle sonsuza dek ayakta tutmanın olanaksız olduğu bilinmelidir. Kişi başına düşen ulusal gelirleri Türkiye'ninkinden çok daha yüksek olan batı ülkeleri bile, 2000'li yılların ortalarından sonra, "inşaat balonunun" patlamasından doğan çetin sorunlarla karşı karşıya kaldılar. Bu ülkelerin yaşadıkları deneyimlerden Türkiye'nin ders alması gerekir.

Aynı tezi savunan değerli dostumuz Mustafa Sönmez, "İnşaatla Büyümede Deniz Bitti" başlıklı yazısında (Kasım 2018, Bülten 245, TMMOB Makine Mühendisleri Odası: Sanayinin Sorunları ve Analizleri) şöyle diyor:
"İnşaat 2018 krizine en erken giren ve daralmayı hızlandıran sektör olarak dikkat çekiyor. İnşaatın konut ve ofis ayağındaki satışlarda hızlı bir daralma görülürken, kentsel yatırımlar ve kamu özel işbirliği projelerinde de sorunlar hızla büyüyor. Kamuya yükler artıyor. Özellikle, konut talebi döviz ve ardından TL faizlerindeki artıştan oldukça olumsuz etkilendi ve hızla düştü. Eldeki stokları eritemeyen konut üreticileri, bankalara olan borçlarını ödemede de güçlükler içinde."

2018'in ilk 9 ayındaki toplam konut satışı, 2017 yılının ilk 9 ayının satışlarından %2.7 geriye gitti. Yeni konut satışlarıysa, 2018'in ilk 9 ayındaki satışlar, önceki yılın satışlarının %2.2 gerisine düştü. Satışlarda azalma, ipotekli satışlarda daha da belirgin.
İpotekli satışlardaki gerileme, daha çok, konut kredisi faizlerinin artışıyla ilgili. 2018 Temmuz'unda konut kredisi faizi henüz % 13.5 idi. Temmuz'dan itibaren artan faizler, 2018 yılının Kasım ayı başında %29'un üzerine çıktı. Konuta talep azalınca, konut fiyatlarında da hissedilebilir düşüşler yaşandı. İnşaat malzemesi fiyatlarında da artış % 41'i aştı.

Krizin bütün izleri, AVM, ofis, otel, depo ve hastane yatırımlarına da yansıdı. AVM'lerdeki boşluk oranı hızla yükseliyor. 2017 yılında açılması tasarlanan 57 AVM'den 30'u İstanbul'da açılacaktı. Sadece 18' inin açılışı gerçekleştirilebildi. MIA^da A sınıfı ofislerde 2018 yılının 3. Çeyreğinde boşluk oranı %30'un üzerine çıkmış bulunuyor. Zincirlikuyu ve Esentepe'de % 41'in üzerinde olan boşluk oranının Maslak'ta % 33, Levent'deyse % 25 olduğu görülüyor.
Krizle birlikte en hızlı istihdam kaybı inşaat kesiminde kendini gösterdi. Mayıs 2018' de 2 milyon 28 bin olan istihdam, Ağustos 2018'de 1 milyon 972 bine düştü. Son 12 ayda inşaat kesiminde işçilik maliyetleri % 17 oranında artarken, aynı süre içinde tüketici fiyatlarındaki artış oranı % 20 oldu. İnşaat kesimi çalışanlarının reel gelirlerinde hızlı bir erime yaşanıyor.
Değerli araştırmacı Mustafa Sönmez'e göre, bunalımın öncüsü olan inşaat kesiminde bunalımdan çıkabilmek şu koşullara bağlı görünüyor:

a) Yeni bir iç talep canlanması ve bununla bağlantılı olarak
b) Enflasyonun yeniden tek haneli rakamlara düşürülmesi.
c) Kredi faizlerinin makul oranlara indirilmesi.
d) Yabancı sermayenin yeniden Türkiye'ye girmeyi arzu edebilmesi için güven duygularının güçlendirilmesi.
e) Bunalım tünelinin ucunda bir ışık görülmesine bağlıdır.

Sonuç

İnşaata dayalı büyüme modeli, ciddi sunum (arz) ve istem (talep) çözümlemelerine dayandırılmadığı sürece, konut sunumunda (arzında) fazlalık yaratır ve kaçınılmaz olarak, konut piyasasındaki durgunluğun devletçe giderilmesi, piyasayı canlandırmak için devlet bankalarının seferber edilmesi zorunluluğunu yaratabilir. Günümüz Türkiyesi'nde de böyle bir sorunla karşı karşıyayız. İyi hesaplanmamış yapılaşma sonucunda oluşan istem yetersizliğinin devlet desteğiyle giderilmesi gündemdedir.
Kaynakların inşaat ve konut kesimlerinde yoğunlaştırılmasının daha da önemli bir sonucu, sanayileşmenin ihmal ediliyor olması ve sonuç olarak, Birleşmiş Milletler 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri arasında sayılan "Yoksulluğun her türünün ortadan kaldırılması" hedefine ulaşabilme şansının yitirilmesidir.

Amaç salt fiziksel çevrenin planlanmasından öteye geçen ve küçük çaplı yerleşim ya da komşuluk birimlerini, toplumsal etkileşimi ve yerleşim yerlerine aidiyet duygularını güçlendirmenin birer aracı olarak gören anlayışlar günümüzde revaçtadır. Bu durumun eskiye özlem duymayı aşan çağdaş bir anlatımı olduğunu görmek gerekir. Aşırı kentleşmenin ve küreselleşmenin özellikle büyük kentlerde yol açtığı yabancılaşmanın sosyo-kültürel ve psikolojik etkilerini azaltmakta, komşuluk birimlerinin, yani mahallelerin birleştirici ve bütünleştirici özelliklerinden yararlanılabileceğine kuşku yoktur.
Bununla birlikte, "güvenlikli konut siteleri" adıyla günümüzde giderek yaygınlaşan, varlıklı kesimlerle yoksulların arasındaki uzaklığı giderek büyüten, bununla da kalmayıp, kendi içinde bile, geleneksel mahalle kültürünün dayanışma, denetim ve aidiyet gibi erdemlerini taşımaktan yoksun bir "gösterişçi" tüketim modeli olan güvenlikli sitelerin söz konusu boşluğu doldurmaktan çok uzak olduğu açıktır. Bu bağlamda unutulmaması gereken bir nokta da, güvenlikli site uygulaması bağlamında "güvenlik" kavramının alabildiğine daraltılmakta olmasıdır.

Oysa, özellikle 1970'li yıllarda, yerel yönetimlerin özerkliği ve katılım konusunda geliştirilen görüşler doğrultusunda, mahalle (komşuluk birimi) ölçeği yeniden önem kazanmış bulunmaktadır. Ne var ki, hızlı ve çarpık kentleşme hareketleri sonucunda, özellikle anakentlerimizde, yalnızca mahalle sayıları artmakla kalmamış; mahallerin ortalama nüfusu da gerçek bir halk katılımına olanak bırakmayacak kadar büyümüştür. Örneğin, İstanbul'da ortalama mahalle nüfusu 20.000 dolaylarındadır (17 bin). Bahçelievler, Sarıyer, Kadıköy, Bağcılar, Gaziosmanpaşa gibi yerlerdeyse, bu rakam 30-40 bin Ankara ve İzmir gibi kentlerde de durum aşağı yukarı aynıdır.
Bu koşullarda, mahalleden gerçek ve sağlıklı bir katılıma olanak verecek bir birim olarak söz etmeye elbette olanak kalmaz. Ama, sorun, kuşkusuz salt bir ölçek sorunu olmanın da ötesindedir. Mahalleye tüzel kişilik kazandırılarak, halka en yakın yönetim basamağı olarak komşuluk birimlerinden yerel demokrasinin güçlendirilmesinde yararlanmak olanağı vardır. Bu da, mahalleye anayasal bir statü kazandırılmasını gerekli kılar. Böylece, belki aynı zamanda, bugün yasalara aykırı olarak mahallenin fiilen siyasallaştırılmakta ve siyasal gösteri aracı olarak kullanılması olgusu da, yasal sınırlar içine sokulmuş, fiili durum hukuksal değer kazanmış olur.

Bir süredir kamuoyunu işgal eden "imar barışı" üzerinde de birkaç söz söylemek gerekir diye düşünüyorum. "Barış" sözcüğü "savaş" sözcüğünün karşıtıdır. Devlet imar suçu işlemiş olan kimselerle savaşa girmiş değildir. Yalnızca, egemenlik hakkından kaynaklanan yetkilerini kullanarak, imar ve yapı yasalarının kurallarını açıkça çiğnemiş olanlara karşı yaptırım uygulamıştır. İmar ve yapı mevzuatının kurallarını hiçe sayarak, kıyıları, ormanlık alanları, mer'aları, verimli tarım topraklarıyla kamusal alanları kaçak yapılarla dolduranları, bir bedel karşılığında olsa bile, bağışlamanın ve kendilerini, 2012 yılında yapılan kimi yasal düzenlemelerde olduğu gibi "hak sahibi" olarak adlandırmanın, adalet duygularını sarsan kısa görüşlü bir "imar affından" başka anlamı olamaz.
70 yıla yakın deneyimlerimiz gösteriyor ki, gecekondu afları da dahil olduğu halde, her türlü kaçak yapının ve yapı sahibinin bağışlanması, yeni af girişimleri için, hatta yeni kaçak yapılaşma girişimleri için yeşil ışık yakmak anlamına gelecektir. Bir başka deyişle, atılacak yeni yanlış adımlar için bir mazeret, bahane ve gerekçe olarak kullanılmaya son derecede elverişlidir. Bu durumun dilimizdeki en güzel anlatımlarından biri şu deyimde saklıdır: "Merhametten maraz doğar".

Bu tür kararlarla değerlerinin azalmasına ya da tümüyle yol olmasına yol açılan doğal, çevresel ve kültürel varlıklar üzerinde gelecek kuşaklar da hak sahibi olduklarından, adı "barış" bile olsa, imar aflarını sürdürülebilirlikle bağdaştırmaya olanak yoktur. Adı ne olursa olsun, böyle bir girişimin Genel Seçimlere bir ay kala gündeme getirilmiş olması da, amacın güvenilirliği konusunda haklı kuşkular yaratmıştır.
Aralarında kentleşme, konut, imar ve inşaat gibi sorunların da yer aldığı her türlü sorunun çözümünde, Büyük Önder, Gerçek Devlet Adamı Mustafa Kemal Atatürk'ün gösterdiği doğrultuda, yaşamda en gerçek yol göstericinin çağdaş bilim ve akılcılık olması gerektiği ilkesine sımsıkı sarılmak zorundayız. Gaziantep Ticaret Odası'nın ve Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi'nin değerli yöneticilerini, bu yönde attıkları önemli adım medeniyle yeniden kutluyor, hepinize sevgi ve saygılarımı sunuyorum.

Kaynakça

Balaban, Osman, "İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi?", Tanıl Bora (Der.), *İnşaat Ya Resulullah,* Birikim Yay., İstanbul, s. 17-32.
Bayraktar, Erdoğan, *Gecekondu ve Kentsel Yenileme,* Ekonomik Araştırmalar Merkezi, Ankara, 2006.
Bora, Tanıl, (Der.), *İnşaat ya Resulullah,* Birikim Yay., İstanbul, 2016.
Boratav, Korkut, "Emperyalizm Türkiye'de: AKP'li Yıllar", Özay Göztepe (Der.), *Stratejik Barbarlık: Orta Doğu'da Türkiye, Türkiye'de Orta Doğu,* NOTA BENE, Ankara, 2016.
Erder, Sema, *Zorla Yerleştirmeden Yerinden Etmeye: Türkiye'de Değişen İskan Politikaları,* İletişim Yay., İstanbul, 2018
Hasol, Doğan, "Belediye Başkanları İçin Yol Haritası", *Cumhuriyet* 18 Nisan 2019.
Hasol, Doğan, "Ekonomik Kriz Koşullarında İnşaat Sektörü ve Mimarlık", *Mimarlık,* No: 406, Mart-Nisan 2019, s. 37-39.
Keleş, Ruşen, "Kamu Yararı Kaygılarının Işığında Kentleşme ve Konut Sorunlarımız", Mülkiyeliler Birliği Armağan Dizisi, No: 13, *Tuncer Bulutay'a Armağan,* Ankara, 2015, s. 213-238.
Keleş, Ruşen, *Kentleşme Politikası,* İmge Yay., Ankara, 2017 (16. Bası).
Keleş, Ruşen, "Hukuk ve Ahlak Kuralları Açısından Atatürk orman Çiftliği", TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Atatürk Orman Çiftliği ve Ankara'nın Geleceği Sempozyumu, Çağdaş Sanatlar Merkezi, Ankara, 8 Ekim 2012.,
Keleş, Ruşen, "İnsan Hakkı Olarak Konut", TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, *Konut Sempozyumu,* İstanbul, 2011., s.23-38.
Keleş, Ruşen, "21. Yüzyılın İlk Çeyreğinde Konut Hakkına Yeniden Bakmak", İstanbul 1. Konut Kurultayı: Güvenlikli Yaşam Alanları ve Erişilebilir Konut, T.C. İstanbul Valiliği ve Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, 10-11 Mayıs 2018, İstanbul.
Keleş, Ruşen ve Mengi, Ayşegül, *İmar Hukuku,* İmge Yay., Ankara, 2019 (3. Bası).
Keleş, Ruşen ve Mengi, Ayşegül, *Kent Hukuku,* İmge Yay., Ankara, 2017.
Keleş, Ruşen, Geray, Cevat, Mengi, Ayşegül ve Emre, Cahit, *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması,* Türkkent, Ankara, 1999.
Soner, Şükran, "Rant ve Kent", *Cumhuriyet,* 27 Şubat 2019.
Sönmez, Mustafa, "İnşaatla Büyümede Deniz Bitti", Bülten, TMMOB Makine Mühendisleri Odası, Kasım 2018, Sayı 245.
Turen, Menaf, *Türkiye'de Kentsel Rant: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete,* Tan Yay., Ankara, 2009.
Yeldan, Erinç, "Krizin Niteliği Üzerine", *Cumhuriyet,* 13 Şubat 2019.
Yorucu, Vedat ve Keleş, Ruşen, "The Construction Boom and Environmental Protection in Northern Cyprus as a Consequence of the Annan Plan", *Construction Management and Economics,* January 2007, Vol.25, pp.77-86.

"İnşa Etme Bağlamında Mimarlık"

Nevzat SAYIN

Milyonlarca m^2 yapı üretimi var. Binlerce mimarlık öğrencisi ve akademik kadro; ama son yayımlanan yapı kitabı 1974 yılında Sedad Hakkı Eldem tarafından yazılan "Yapı" kitabı… Eğer inşa etmekle yapıyı kast ediyorsak bu çok önemli bir eksiklik olmalı.

Yasal olarak zorunlu olmasaydı bugünkü mimarların sayısı %10'a inerdi diye düşünüyorum; çünkü kimse mimarın ne işe yaradığı konusunda bir fikre sahip değil. İşin kötüsü mimarlar da ne işe yarayabilecekleri konusunda kendilerinden emin değiller. Ne var bunda denilebilir ama bence çok şey var. Nasıl yapılacağını bilmeyince ne yapılacağı da tam olarak anlaşılamıyor. Okullarda okutulmayan, bürolarda çizilmeyen, şantiyelerde yapılmayan şeyler sonunda kayboluyor. Kaybolan şey inşa etme bilgisi… Bu yüzden ne kadar fiyakalı malzemeler kullanılırsa kullanılsın, sonunda ortaya çıkan şey derme çatmalıktan kurtulamıyor.

Bu bağlamda Türkiye ekonomisiyle yapılıp edilenler arasındaki ilişkiye baktığımızda devletin ve birlikte çalıştığı yatırımcıların ortaklaşa giriştiği yatırımlarda bu inşa etme bilgisi olağan ortamlarda bile sorun olsa bile "alan memnun satan memnun" durumunda ağır aksak da olsa ilerliyor. İşler sarpa sarınca ise gündeme bile gelmiyor.

Sıkıntılı dönemlerin iyilik fırsatı da olabilir; durmak, düşünmek ve yeniden başlarken bir önceki ahmaklıkları yapmamanın yollarını aramak. Bunun önemli bir parçası da okullar. Artık neredeyse hepsi birbirinin aynısı. 12 Eylül zorbalığı ile aynılaştırılan ve adı üniversite olan kurumlar bu aynılıktan çıkıp, bulundukları bölge bağlamında mimarlık eğitiminin nasıl yapılacağını düşünmek ve bunu uygulamak zorundalar. Küçük işlerin büyük yararı olduğu / olacağı ve içinde bulunulan ortamı iyileştirebileceği unutulmamalı ve öğretilmeli.

Mimarın kim olduğu, ne işe yaradığı ve dahası ne işe yarayabileceği konusunda bilgilenme o iş konusundaki isteklerin ve iyi sonuçların gelişmesi için önemli bir adım. Olanı iyileştirmek, yeni eklerle eski-yeni bağlamını kurmak, geçmiş zamanın zanaatkarlarını gündemde tutmak, yapılan işlerin kalitesini, işlerin kalitesi de hayatın kalitesini artıracaktır. Antep en gelişmiş illerden biri. Tutucu değil. Keyifli bir yer. Endüstrisi gelişkin, yemek kültürü yüksek. Kadim kültürlerin ortasında. Müzeleri, korunmuş sokakları ve nitelikli, eski yapıları var. Antepli olmak iyi bir şey ama eskileri kadar değerli yeni mimarlık örnekleri yok. Özellikle yeni yapılaşan TOKİ destekli bölgeler gerçek bir kâbus…

Peki ama neden? Neden böyle? Hiç iyi bir örnek olmasaydı anlardım. Adam görmemiş ki, nereden bilsin nasıl yapılacağını derdim ama öyle değil. Geçmişinde olmadığı için bugününde yok değil, geçmişinde olduğu halde bugününde yok… Varsıllık ve yoksulluk meselesi de değil. İyisini yapacak kadar para da var ama yine de kötüsü yapılıyor. Peki ama neden?

Yer seçimi yanlış, yerleşme kararları alelacele alınmış, yaşama alışkanlıkları ve bir arada nasıl olunacağına dair hiçbir tartışma yapılmamış, masaya oturup, ortak bir akıl üretilmemiş, konuyla yakın ilgisi olan adamlar masaya davet bile edilmemiş… Bu tuhaf yöntemle işe yarar bir ortak akıl nasıl üretilebilir? Üretilemez ve üretilemiyor. Devletin en büyük arsa spekülatörü, TOKİ'nin en büyük yatırımcı, irili ufaklı müteahhitlerin de TOKİ

taşeronları olduğu bir yapılanmada, yerel yönetimler bu işleyiş içinde aksaklık çıkmadan yürümeyi sağlayan aracılar gibi çalışıyor. Kent topraklarının ve kent toprakları üzerinde yapılanların tek amacının spekülasyon olması mimarlığı lafı bile edilemeyecek kadar ötede bir yere itiyor.

Büyük bilgi'yi beklemeden yöresel ivmenin ne olabileceği üzerine düşünmek için iyi bir fırsata dönüşebilir bu durum. Bu kentin bütün bileşenlerinin aynı masaya oturup tartışması ve herkesin o masadan kazanarak kalkması mümkün. Antep bu konuda hâlâ çok şanslı. İzmir gibi. Kendi koşullarını iyi anlayıp, geliştirmesi mümkün görünüyor ama biraz daha gecikmemek koşuluyla. Aksi halde yapılacak şey bulunamaz hale gelecektir.

Çünkü giderek ağırlaşan bir sorundan söz ediyoruz. Suriye'deki savaşın sebep olduğu göçle gelenler azımsanmayacak bir başka sorunu daha üretiyor ya da mevcut sorunları iyice koyulaştırıyor. Buna rağmen iyi yönetilebilirse bu sorun bile iyileşme olanaklarını da içinde taşıyor olabilir. Şehirde dolaşırken gördüğüm kadarıyla gelenlerin şehire inebilenleri adapte olmuş gibi görünüyor ama kamplar içler acısı. Mimarlıkta çok önemsediğim bir kural vardır; sorunları veriye dönüştürebilme becerisini diri tutmak gerekliliği. Belki her konuda önemli bir kuraldır ama mimarlıkta hayati bir önemi var. Bu yüzden ortak bir masaya oturmalı, apaçık konuşmalı ve o masadan herkesin kazançlı olarak kalkması sağlanabilmeli.

Bezgin bir bakışla "bu imkânsız" denilebilir ama yine benim çok önemsediğim bir mottosu vardı dünyayı değiştiren 68'in; "gerçekçi olun ve imkânsızı isteyin" Bu cümleyi ortak masa toplantılarının yapılacağı odaya asmak ve arada sırada göz atmak iyi olur

Mimarlık ve Müşterekleşme Pratikleri[1]

Pelin TAN

Mimarlık bilgisi, temsiliyet araçları ve metodolojisi son bir kaç senedir müşterekleşme olarak türkçeye çevirisi yapılan "commons/commoning" pratikleri ile birlikte tartışılmaya başlandı. Bu kuramsal arka plan ve pratiği 20.yüzyıl ekolojik, coğrafya ve sistem karşıtı toplumsal hareketlere dayanan tartışma, mimarlık alanına da eklemlendi (ya da mimarlık bu tartışmaya eklemlendi). Toplumsal angajmanlı mimarlık pratiği ve tartışmalarında aslında 1960'li yıllardan bu yana ele alınan ve yabancısı olmadığımız; katılımcı tasarım, anti-gentrifikasyon tasarım eylemleri, kentsel mikro-müdahaleler, kolektif tasarım, afekt pedagojisi gibi farklı mekânsal ölçeklerde gerçekleşen tasarım pratikleri ve tartışmaları mevcut. Son yıllarda, neredeyse dünyada her kentte ortaklaşan minör ve mikro mimarlık inisiyatifleri; pedagoji, kent ve araştırma gibi bilgilerin üretildiği farklı mekânlarda aktif olmaya başladı[2].

Mimarlık alanında hem söylemsel düzlemde hem pratikte bu tür inisiyatiflerin, kolektif, grupların ortaya çıkmasının nedenleri arasında şüphesiz mimari nesnenin kendine dolayımlı yüceltilmiş referansı ve bağlantılı olarak mimarlık mesleği veya mimarın ana akım mimarlık üretiminde kapitalizmin her türlü yaşamsal alandaki rolünün yüceltilmesine karşı bir pozisyon almakta yatar. Fakat bir yandan mimarlığın bir toplumsal alanda yer alması, bir kamusal hakikati temsil edebilmesi birçok farklı nedenleri bir araya getirdi. Yeni nesil mimarların son on sene içinde tasarım ve mimar/mimarlık bilgisinin, üretiminin ne olduğunu tartışmaya açması, ofislerin ekonomik kriz ve prekaryalaşma dan etkilenmeleri, sosyal medya ve dijital teknolojiler ile kolektif üretim olanaklarının ve mimarlığın kamusal bir hakikat yöntemi haline gelebilmesi, "star mimarlık" kavramının yitip gitmesi, farklı disiplinlerde üretim yapan insanlarla kolektif tasarım yapılabilmesi ve her alanda toplumsal hareketlerin, dayanışma pratiklerinin tasarım ve mimarlığı da içine alması... bu nedenler arasında sayılabilir. Bu bağlamda, müşterekleşme siyaseti ile birlikte mimarlığı tartışmak net bir şekilde etik değerler, insan hakları, toplumsal adalet ile ilişkili sürekli ortaklaşan bir dili, söylemi gerektirir.

Müşterekler

"Müşterekler" siyaseti özellikle işgal hareketleri ile birlikte güçlü bir şekilde mülkiyet, mal, ekonomik araç ya da birikim olarak sahip olduklarımız, dünya üzerinde paylaştıklarımız ya da ürettiklerimiz değil; daha çok, David Harvey gibi birçok kuramcının belirttiği gibi gündelik yaşamla yakından bağlantılı "toplumsal ilişkiler" yeniden kurmak olarak görülüyor (**1).** Siyaset ekonomisti Massimo De Angelis'e göre, "Müşterekler, var olan birçok, çoğunlukla küçük mücadeleyi temel alıp dile getirilmesine yardımcı olan ve bunların kapitalist toplumu altetme güçlerinin olduğunu bilen yeni bir siyasal söylem oluşturmanın bir aracıdır" (**2).** De Angelis, müştereklerin paylaştığımız şeylerden ibaret olmayıp bir ortaklaşmacılık tarzı olduğunu açıklamak için üç aşama tanımlar: Kaynakların toplanıp bir bireyler topluluğuna ulaştırılması; daha sonra bu topluluğun bir topluluk duygusu oluşturması ya da keşfetmesi ve

[1] Bu metnin ilk versiyonu Ege Mimarlık Sivil Mimarlik İnisiyatifleri Dosyası, (İzmir, 2017) davetli makale olarak yayinlanmistir).

[2] Güncel Sanat alanında mekan odaklı ya da farklı sanatçıların bir araya gelerek oluşturdukları kolektifler daha uzun bir deneyim ve tarihe dayanıyor. Sanat kurumlarına hem kurumsallaşma bağlamında karsi çıkış hem de sanatın temsiliyetini kurumlar dışında kolektif, tabandan ortaklaşan, farklı heterojen sanat üretimlerini içeren, ve eleştirel sanat söylemlerine yer veren sanatçı kolektifleri külliyatı hem Türkiye'de hem farklı ülkelerde uzun zamandır var.

bunun sonucunda oluşan "ortak varılma" şeklindeki toplumsal süreç. Gıda sosyoloğu ve aktivist Raj Patel de, müşterekleri nasıl tanımladığımıza odaklanır: "Müştereklerin aslını, kaynakları birlikte nasıl yönettiğimiz oluşturur" (**3).** Patel'in düşüncesi, yalnızca gıda üretim ve paylaşımının nasıl yönetileceği ile ilgili değildir, gıdayla bağlantılı hareketlerin öteki özgürlükçü hareketlerle ne tür bir dayanışma içinde olması gerektiğini de kapsar. Müşterekleşme pratiğinin aktörlerinin veya topluluğunun genelde homojen olduğuna dair de bir kanıya kapılabiliriz. Müşterekleşme pratiğine karşılık gelen topluluğun kimler olduğu, kimlerin birlikte bir yaşam ve kolektif bir üretimi tercih ettiği sorusu önemlidir ve ayni zamanda da sorunludur. Feminist düşünür Silvia Federici'ye göre müşterekleşme pratikleri birbirine saygı duyan ve birlikte yaşam prensiplerini paylaşan ilişkiler içeren bir topluluk gerektirir. Oysa, bugünlerde topluluk dediğimiz sosyal grup ne homojen ne de toplumsallaşma dediğimiz edim o kadar kolay oluşmuyor. Ortodoks hümanist değerleri bir yana bıraktığımızda; müşterekleşme aslında günümüzde müzakereli ve çatışmalı bir pratiktir. Özellikle kent ve mekân pratikleri temelinde araştırma yapanlar; aslında müşterekleşme pratikleri deneyimleri ile toplumsallaşmanın yeniden gerçekleştiği ya da topluluk oluştuğunu (co-existence), kentler ve mekânlardaki mücadele ile müşterekleşme siyasetinin gerçekleştiğini savunurlar. Mimar Stavros Stavrides'in belirttiği gibi, paylaşma eyleminden ya da gerçeğinden çok, müzakere zemininin varlığıdır. Bununla birlikte, müştereklerin hak temelinde kavramsallaştırılması, benzerliklere ya da müşterek yönlere değil, bilinçli oluşturulmuş ortak bir zeminde buluşabilecek olan insanlar arasındaki farklılıklara odaklanır. Paylaşılanı onaylama zemininden çok, müzakere zeminini oluşturmamız gerekir (**4).** Oluşan sosyal ilişkiler ise sürekli değişen ve dönüşen ilişkilerdir.

Mimarlık ve tasarım çerçevesinden baktığımızda müşterekleşme pratikleri, tasarımın ve tasarım bilgisinin oynadığı rol etrafında odaklanıyor. Mimari ve tasarım araçları ile sosyal adalet savunusuna katılmak, kolektif üretim formları, alternatif heterojen ekonomiler yaratmak, destek mimarlığı gibi ufak toplulukların mekânsal hak mücadelesine katkıda bulunmak; sosyal toplulukların birleştiği bu gibi pratikleri oluşturur. Müşterek ortak mekân ise kamusal/özel mekân ikiliğinin dışındadır; hem mekânsal hem söylemsel olarak farklıdır. Örneğin kentsel eşikler gibi mahalleler, gecekondu alanları, Gezi Parkı gibi topluluk edimleri ile uzun süreli ya da kısa süreli de olsa sürekli dönüşen mekânlar; kamusal veya özel alan dışında mekânsal deneyim ve kolektivitenin potansiyellerini barındırırlar.

Filistin mülteci kampları gibi "istisna halinin" dönüştüğü eşik mekânlarında çalışan bir grup mimar; Decolonizing Architecture / Sömürgesizleştirme Mimarlığı, Al-Masha kavramını ortaya koyarak "müşterekler"e değil "ortak olan"a gönderme yaparlar: "Al-Masha kavramı, günümüzde 'ortak olan' kavramını yeniden düşünebilmemizi sağlayabilir. Bu ortak kullanım biçimi, (toprağı) işlemenin anlamı yeniden tanımlanarak, onu tarımın dışındaki diğer insan etkinliği biçimlerine taşıyarak genişletilebilir mi? Ortak olan, baskıcı rejimlerin, neo-sömürgeciliğin ve tüketim toplumlarının kontrolünden nasıl kurtarılabilir? Ortak kullanımlar, devletin çıkarcı denetimi ötesinde nasıl harekete geçirilebilir?" (**5).** Batı Şeria'da mimarlık uygulamalarını sürdüren bu inisiyatif, Filistinli sığınmacıların müşterekleşme pratikleri üzerinde odaklanırlar ve "kamp" kavramını vatandaş ve kamusal alan – özel alan ikili ayrımı ötesinde potansiyel bir müşterek ortak mekan olarak görürler. Mimarlar, kırsalda yer alan bir kamp olan Al-Fawar'da yaşayanlarla birlikte beş sene süren katılımcı tasarım modeli ile bir kamusal mekân tasarlamışlar. Farklı nesil, kadın-erkek ve mimarlar dâhil olmak üzere pek de ortak olmayan mekânsal kullanımlar çerçevesinde kararlar alarak uzun bir süreçte tasarımı tamamlamışlar. Kullanım ve görünürlüğe dair birçok çatışmanın yaşandığı bu tür bir katılımcı tasarım sürecinde, mimarlar bir aracı rol oynamışlardır.

Ölçek meselesi sanırım mimarlık/tasarım odaklı müşterekleşme pratiklerinde en önemli etkenlerden biridir. Bir mahalle ölçeğinde, o yerleşimin tahliyesine karşı mücadelede yer alarak mahallenin içinde olduğu bir katılımcı tasarım modeli ile ortak alanı kolektif üretmek veya barınma bağlamında konut tasarlamak... ya da bir otobüs durağı. Ölçeğin farklı formlar içermesi, kullanımı, odak kullanıcısının belirgin olması ya da belirsizliği, kullanılan malzemenin/materyalin doğal olması gibi etkenler mimarlık pratiğinde bize müşterekleşmenin birçok boyutunu gösterir. 1950-60'li yıllarda, Constant, Otto Frei veya Yona Friedman ütopist mimarlar konut, mekan veya kent ölçeğinde hem post-endüstriyel kapitalistleşme ve normatif anlayışla tasarlanan kent planlamasına karşı eleştirel çerçevede hem de tasarım biçimlerinin sosyal angajman ve katılım ile yapılabilmesi üzerine çalışmışlardır. Diğer yandan Cedric Price veya Giancarlo De Carlo gibi mimarlar, ozellikle mimarlık eğitimi ve pedagojisi açısından radikal diyebileceğimiz "yer" odaklı, katılımcı perspektifinde projeler ve pratikler geliştirmişlerdir. Farklı bir mimarlık yapma olasılıkları üzerine sergi, pedagojik inisiyatifler, Henri Lefebvre ile başlattıkları Spazio dergisi ve sosyal konut/yerleşim projeleri gibi farklı temsiliyet ve ölçeklerde çalışmış olan Giancarlo De Carlo, katılımcı tasarım süreçlerinin analizi ve problemleri üzerine yazmıştır. De Carlo, katılım çeşitleri ve bu tür tasarım süreçlerinde karar verme mekanizmalarını ele almıştır. (6) Temel bir soru olarak gördüğü, "mimarinin kamusallığı nedir?" sorusu mimari ve toplum ilişkisine dair eleştirel bir sorudur: "Mimarların kendisi mi?, Binaları ısmarlayan müşteriler mi?, Mimariyi kullanan tüm bireyler mi?" (7) Günümüz mimarlık ortamında hala sormaya devam ettiğimiz bu sorular, yine de Carlo'nun tanımı ile "eylem içinde katılımcılık" (participation in action) yani yüzleşerek, müzakere ederek katmanlı süreçler ve ölçekler içeren bir pratiği tanımlar. 20.yüzyıldan miras kalan tum bu sorular ile birlikte, sivil mimarlık kolektif ve inisiyatiflerin durdugu nokta belki de söylemsel kamusallığı ve eylem katılımcılığının sınırlarını genişletmektir.

Cohabitation Strategies - Cohstra (beraber yaşama stratejileri) 2008 uluslararası ekonomik krizi ile birlikte Rotterdam'da kurulmuş bir mimar inisiyatifi ve dünyadaki çeşitli kentlerde yerel topluluklar ve mahalle ölçeğinde çalışıyorlar **(8).** Örneğin, Philadelphia'da bir sanat kurumunun daveti ile göçmenlerin yaşadığı bir mahallede birçok farklı topluluğun bir arada kolektif düşünmeleri ve hareket etmeleri için bir dizi etkinlik ile bir ortak alan üretmişler. Rantı destekleyen kentsel politikalar ve spekülatif yerel emlak piyasasının baskısı altında olan bir mahalleyi kent hakkı bağlamında daha etkin hale getirmişler. Kyoto'da ayni yıl kurulmuş benzer bir mimarlık inisiyatifi olan Research for Architecture Domain - RAD gibi. RAD, Japonya'daki büyük ofislerin baskın olması nedeniyle ekonomik krizden sonra 2008'de bir araya gelmiş birkaç mimardan oluşuyor **(9).** Mahalle ölçeğinde Kyoto'daki eski konutları yaşayanları ile birlikte koruma teknikleri ile iyileştirmeleri ve bir mahalleyi kolektif olarak da etkin hale getirmeleri en önemli devam eden projelerinden biri. Ayrıca yiyecek aktivistleri ve iletişim aktivistleri ile de işbirliği yapan RAD birçok ortak projede destekçisidir. Deneysel koruma ile mahalle dayanışmasını bir araya getiren RAD, tıpkı Cohstra grubu gibi sosyal angajmanla tasarım odaklı projeler geliştirmişlerdir. Mimarlık için başka bir "yer" bulma umududur ve mimarlığı yeniden tanımlama ihtiyacı duyan bu inisiyatifler Kent Hakki, disiplinler ötesi işbirlikleri ve doğal yerel malzemenin kullanımı odaklı ya da geri dönüşümsel malzemeyi tasarımda değerlendirme gibi farklı mimarlık metot ve araştırmaları yapmaya başlamışlardır. Bu araştırma ve metot kullanımlarını içeren eylem araştırması (action research) ve katılımcı tasarım süreçleri ile yeniden mimarlık bilgisinin kolektif olarak üretilmesini ve toplumsallaşmada etkin rolünü öne çıkarmaktadır. Bu iki farklı coğrafyadan ve dönemsel olarak aynı nedenlerle ortaya çıkmış Cohstra ve RAD mimarlık inisiyatifleri sadece halk ya da bir mahallenin yaşayanları ile değil aynı zamanda her türlü farklı aktör ile çalıştıklarını, müzakere ettiklerini belirtirler. Katılımcı tasarım pratiğinde aktörler, mimar ve kullanıcı ilişkisi biçiminde ikili olarak kurulur ve katılımcı tasarım modellerinde aslında yine

de aynı hiyerarşiyi korur. Müşterekleşme pratiklerine dayalı kurulan bu tür mimarlık inisiyatiflerinin projeleri yatay ve çoklu aktörler içerse de birçok toplumsal harekette olduğu gibi süreci yöneten aktörler ve yatay örgütlenme sorunlu olabilir.

Türkiye'deki mimarlık ortamında Herkes İçin Mimarlık inisiyatifi örneği ile birlikte ortaya çıkan birçok genç nesil mimarlık grupları benzer nedenlerden dolayı mimarlık pratiğini müşterekleşme pratikleri ile geliştirmeye başladılar **(10).** Bu gruplardan olan Plankton: "kullanıcıların kendi ihtiyaçları doğrultusunda geliştirdikleri, onlara farklı noktalardan temas edebildikleri tasarımlar ve müdahaleler... mimarlığın imkânlarının ne olabileceği sorusu... daha fazla müdahil olmak... işbirliği…" gibi kuruluşlarının neden, istek ve amaçlarını sıralıyorlar. En öne çıkan projeleri olan, Tunceli'nin Ovacık ilçesinde belediye ve halk ile birlikte bizzat kendilerinin de inşa aşamasında içinde yer aldıkları, tasarladıkları otobüs durağı **(11).** Tasarım sürecinde kolektif olarak kullanıcı, mimar, ustalar ve belediyenin doğrudan katılımı ile, inşa sürecinde de birlikte yer alarak ve kullanılan malzemenin de yerel duyarlılığı olması tüm süreci bir minör toplumsallaşmaya dönüştürmüş.

İş ve Prekaryalaşma

2000'li yılların ortalarında finansal bir kriz, mimarlık ofislerin büyümesi ve emlak piyasası spekülasyonuna karşı meslek tanımını genişletmek, alternatif tasarım süreci ve katılım yolları geliştirmek ve minör müşterekleşme pratiklerinin içinde yer almak isteği ile birçok sivil genç nesil mimarlık grubunun belirmesine yol açtı. Dünyada farklı kentlerde benzer toplumsal eleştiriler ve ivme kazanan neo-liberal karşıtı küresel hareketlere de eklemlenen genç nesil mimarlar beyaz yakalı emeğinin sömürüsü, iş koşulları güvencesizliği ve toplumsallaşma içinde yer alan kırılgan gündelik yaşamları içinden her emek üretim alanlarında olduğu gibi mimarlık ve tasarım alanında da sorgulamaya başladı. Diğer yandan, üniversitelerde teknik tasarım odaklı öğrenilen bilgilerle autocad gibi bilgisayar programları karşısında toplumdan ve toplumsal gerçekliklerden kopuk mekân tasarımı yapmak birçok genç mimar; emek, kol emeği, gayri-maddi emek gibi iş/emek literatüründe sıkça tartışılan konuları kendi meslek alanlarında tartışmaya başladı. Konuyu, kamusal anlamda sosyal medya araçları ile tartışmaya açan ilk mimarlık sivil inisiyatiflerinden biri New York'dan The Architecture Lobby grubu oldu.**(12)** Özellikle Twitter gibi sosyal medya aracını kullanarak belli aralıklarla bazı çalışma anket sonuçları yayınlamaya başladılar. Mimarların günde kaç saat çalıştıkları, işçileşen tasarımcının ne tür bir aralıkta emeğinin sömürüsünün başladığı, hafta sonu kaç saat uyudukları gibi basit gündelik sorular organize ettikleri anket ve raporlarının içeriğini oluşturdu. The Architecture Lobby inisiyatifi kendisini mimarlık işçilerinin disiplinleri dâhilinde kamudaki değerlerini savunan ve koruyan bir organizasyon gibi görmekte ve etkinliklerini kamusal forumlar ve eğitim projeleri ile yayacaklarını belirtmekteler. Aslında bir nevi mimarlık sendikası benzer bir yapı denebilir.

The Architecture Lobby ya da 2017 senesi başından itibaren Herkes İçin Mimarlık gibi mimarlık inisiyatiflerinin kamusal etkinliklerinin merkezinde emek çeşitleri ve prekaryalasan tasarımcı yer almakta. Beyaz yakalının emeği, işçileşen tasarımcı, freelance olarak tasarımcının prekaryalaşması sınırındaki koşulları farklı disiplinden insanları davet edip kamusal forumlar düzenlemekteler. Eğitim bağlamında ise yüksek lisans 2014 güz döneminde Mimarlıkta Emek Koşulları, emek ve iş koşulları kuramsal literatür ve pratik projeler ile birlikte ele alindi (Mimari Proje 1 - Yürütücüler: Bülent Tanju & Pelin Tan) **(13).** Projede yer alan yüksek lisans öğrencileri Mimarlıkta Emek grubu olarak Diyarbakır ve yöresindeki mimar ve tasarımcılar üzerine anket ve alan çalışmaları yaptılar.

Meslek bağlamında, Mimarlar Odası ve sendikal oluşumların kamusal etkinlik, yaptırım ve görünürlükleri dışında emek ve iş koşulları konularında farklı şekillerde kamusallıklar oluşturmaya çalışan genç mimar sivil grupların ortaya çıkması aynı zamanda kolektivitenin ve müşterekleşme pratiklerinin getirdiği heterojen ekonomik örgülerin de olasılığını, potansiyelini arttırmıştır.

Sonuç

Herkes İçin Mimarlık inisiyatifi kurucularından Mimar Yelta Kom, Plankton hakkındaki yazısında minör mimari pratikler içeren kolektiflerin çoğalmasının nedenlerini şöyle belirtiyor: "Sadece politik ya da sosyal dertlenmelerden değil, mesleki bir dertlenme olarak mimarlığın çeşitlenmesi böyle alanlarda oluyor. Müşterekleşen bir pratik olarak mimarlık, kurumsallaşmaya karşı yeni bir dil kuruyor. Bu yeni dili kurarken aynı zamanda mevcut sistemin araçlarını kendi icatlarıyla yeniden ele alıyor, kendi iletişim ve görünürlük kanallarını kullanıyor" **(14).** İnşa pratiği ve ofis ortamındaki hiyerarşik yapıda kendini tanımlamış ve kurgulamış olan mimarlık mesleği; müşterekler siyaseti içinde kendi bilgi, metot ve temsiliyetini dönüştürebilir mi? Bu çerçevede sivil mimarlık inisiyatifleri veya kolektifleri nasıl bir rol oynayabilirler? Müşterekler ve yerellik etiği konusunda mekânsal araştırmalar üzerine yazmış olan ekonomist coğrafyacılar J.K.Gibson - Graham; heterojen ekonomik yapıları analiz ederler **(15).** Kapitalizmde determinist ilişkiler biçiminde analiz ve açıklama yaptığımız birçok mimarlık üretimi ya da piyasa mimarlığı yerine; farklı yerel ekonomiler ve - özellikle mimarlıkta - kol ve tasarım fikirlerine ait emekler, bileşik bir şekilde ilerleyen katmanlı, ilişkisel ekonomiler mevcut. Bu emek ilişkilerini sömürü tabanından çıkararak ve farkli disiplinlerle işbirliği içine girerek başka tür mimarlik yapma şekilleri mümkün. Ayrica kırılgan emek ve güvencesiz emek dayanışması da farklı iş kolları ile birlikte hareket daha guclu bir empati ve dayanısma gerceklestirmek mimarlığın toplumsallaşma katmanın da etkin bir aktor ve bilgi uretim bicimi olmasini saglar.

Pelin Tan

(Bu metnin ilk versiyonu Ege Mimarlık Sivil Mimarlik İnisiyatifleri Dosyası, (İzmir, 2017) davetli makale olarak yayinlanmistir).

Dipnotlar

1 - "Ways of Commonning / Müşterekleştirme Pratiği", David Harvey ile söyleşi, *New City Reader*, söyleşiyi yapanlar: Pelin Tan ve Ayşe Çavdar, Haziran 2012, İstanbul.

Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution, David Harvey, Londra: Verso, 2012

2 - An Architektur, 2010. "On the commons: A public interview with Massimo De Angelis and Stavros Stavrides," *e-flux Journal*, 17 Haziran 2010, New York.

3 - Patel, R., "The hungry of earth", *Radical Philosophy*, Sayı 151, Eylül/Ekim 2008, Londra.

4 - "Common Space as Threshold Space: Urban Commoning in Struggles to Re-appropriate Public Space", s.9 - 20, Stavros Stavrides, FOOTPRINT Delft Architecture Theory journal, Delft Üniversitesi: footprint.tudelft.nl/index.php/footprint/article/view/896.

"Housing and the City: Re-Inventing The Urban Commons", p.78 - 84, Stavros Stavrides, Adhocracy Reader, *From Making Things to Making the Commons, Adhocracy Athens*, Editorler: Ethel Baraona, Cesar Reyes, Pelin Tan,dpr Barcelona, Athens, Onassis Vakfi, 2015.

5 - Sandi Hilal, Alessandro Petti and Eyal Weizman / Decolonizing Architecture, *Architecture After Revolution*, Sternberg Press, 2014

6 - Pelin Tan, "De Carlo'da Mimarlıgin Sosya1 Rolü ve Eleştirel Katılımcılık Üzerine" Betonart, Güz, 2008, Istanbul, s.80-82

7- "Architecture's Public", 1970, Giancarlo De Carlo, Benedict Zucchi, Butterworth Architecture,1992, s.206
Giancarlo De Carlo, "An Architecture of Participation", Perspecta, Cilt 7, 1980, ss.74-79

8 - www.cohstra.org. Kurucular: Lucia Babina, Emiliano Gandolfi, Gabriela Rendón and Miguel Robles-Durán.

9- radlab.info
www.domusweb.it/en/architecture/2012/11/07/studio-visit-02-research-for-architecture-domain.html

10 - - herkesicinmimarlik.org
11 - www.arkiv.com.tr/proje/durak-ovacik/5735. https://planktonproject.com/hakkinda

12 - http://architecture-lobby.org

13 - Mimarlıkta Emek Koşulları - Mimari Proje 1 - 2014, Güz. Yürütücüler: Bülent Tanju & Pelin Tan, Mardin Artuklu Üniversitesi, Mardin. http://laborarchitecture.tumblr.com.

14 - "Plankton Project: Merkez Dışı Mimarlıklar", Yelta Köm, İstanbul Art News, p.24-25, Sayı 14, Kasım 2015, İstanbul.

15 - JK.Gibson-Graham, *The End of Capitalism (As we knew it)*, Minnesota Press, 2006, Minneapolis.

Atölye:
Bir Sonraki Günün Emeği: Eğreti Emek Koşulları Çerçevesinde Müşterek Mekanları Düşünmek

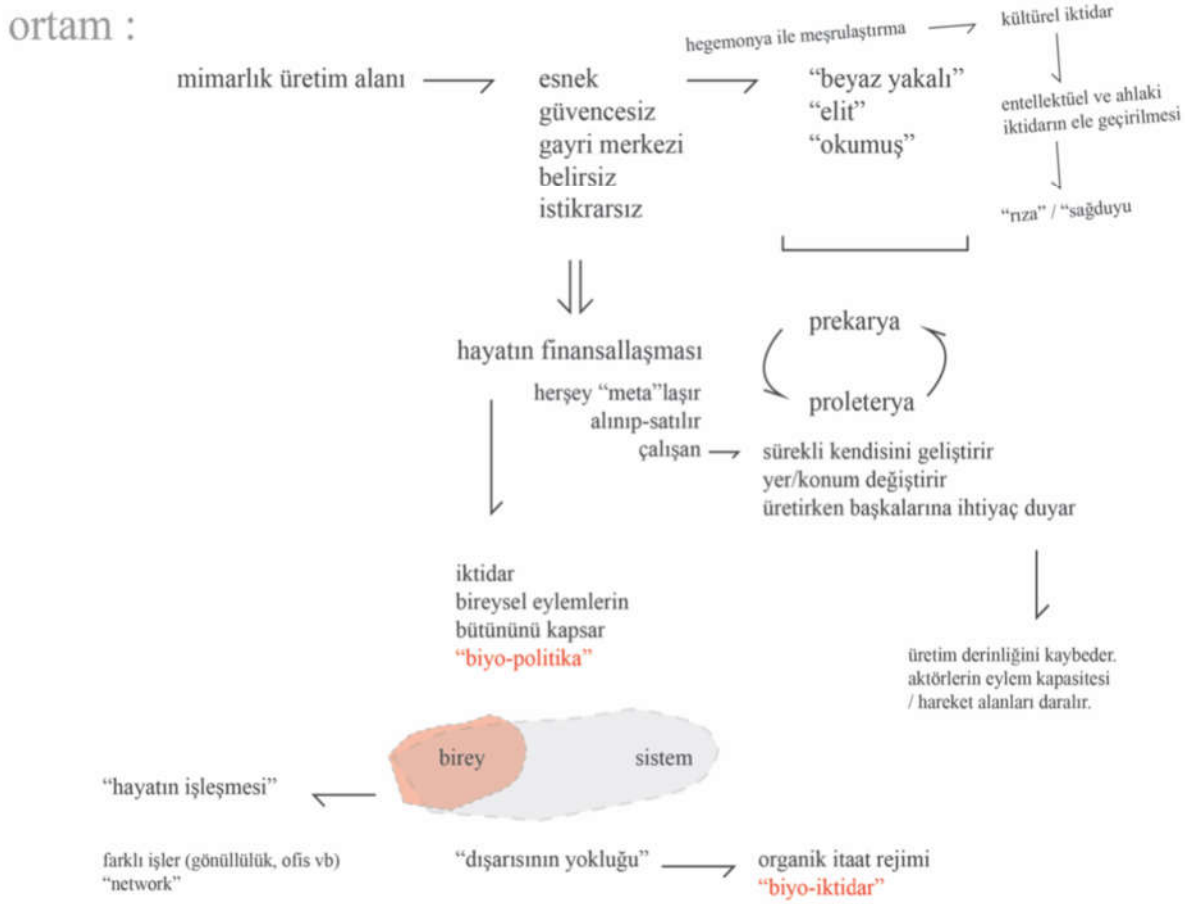
Atölye Yürütücüleri: *Merve Gül Özokcu (mimar, YL), Mezra Öner (şehir plancısı, YL), Yıldız Tahtacı (şehir plancısı, YL), Ashraf Nasab (mimar, YL), Mervan Ali (mimar), Pelin Tan (sosyolog, Doç.Dr.), Ruken Aydoğdu (mimar).*

Mezun olduğunda seni nasıl bir hayat bekliyor?
Ofiste bilgisayar karşısında kaç saat, kaç gün geçiriyorsun? Sence ofis-emek örgütlenmesi nedir? Mimar sendikası kurmayı düşündün mü? Sigortan ödeniyor mu? Hiç başka mimarlık pratikleri üretmeyi hayal ettin mi? Mimarlığın farklı emek koşulları üzerine düşündün mü? Farklı kırılgan emek dayanışması içinde olmak ister misin; mesela göçmen emeği?

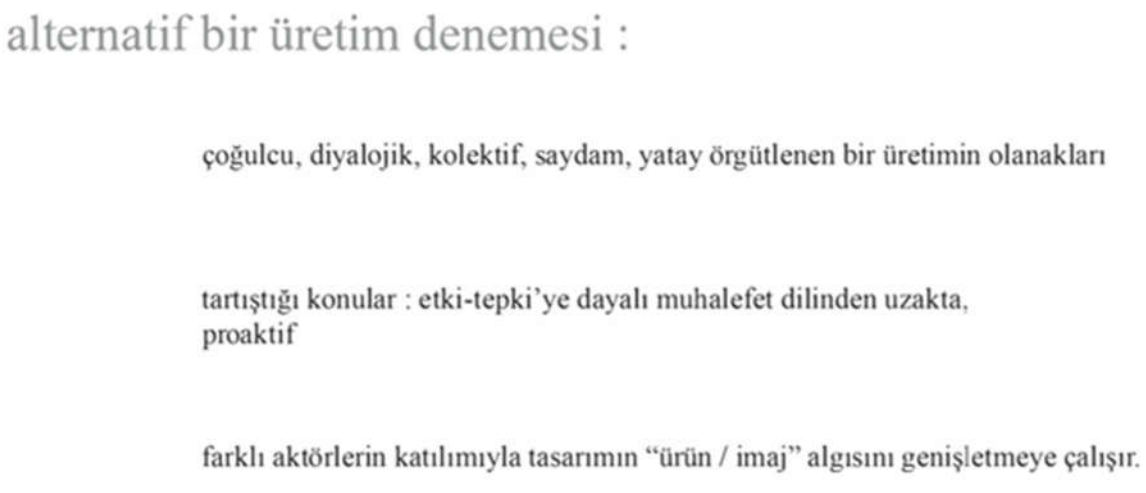
Atölye lisans mimarlık ve ilgili disiplinlerdeki öğrencilere yönelik olarak tasarlandı. Atölyenin ana amaçları emek/iş üzerine mimarlık alanında deneyimler, örnekler ışığında sunum ve tartışma yaratarak genç mimar/ plancı adaylarını bilinçlendirmek ve bu çerçevede tasarım önerileri sunmaktı. Atölyenin birinci bölümü sunumlar, ikinci bölümü ise tasarım atölyesi şeklinde gerçekleştirildi ve kongrenin özel bir oturumunda sunuldu.

Emek koşulları ve şekilleri üzerine farkındalık yaratmak adına, mimarlık pratiği yanında, kent ici yaşam ve göç üzerine odaklanarak göçmen emeği ve kent yaşamı içindeki vatandaşların kirilgan/ güvencesiz emek koşulları şehir plancısı Mezra Öner'in sunumu ile irdelendi. Öner, sunumunda göçmen emeği ve mimarin/plancının emeği ile birlikte kent üretiminde güvencesiz yaşamların nasıl ortaklaşacağı üzerinde durdu. Şehir plancısı Yıldız Tahtacı ise, alan araştırmasına dayanan yüksek lisans tezinden yola çıkarak; kadın emeği ve kadının emeğinin yarattığı ortak, müşterek mekânlar üzerine bir sunum yaptı. Diyarbakır Benusen Mahallesi'nde yer alan çamaşır evi olarak inşa edilen bir ortak alanın güvencesiz kadınların toplandığı ve dayanıştığı bir müşterekleşme mekânını Filistin, Batı Şeria'daki Al-Fawar Mülteci Kampı'nda yer alan kadın merkezi ile karşılaştırdı. Tahtacı, kırılgan ve güvencesiz kadın emeğinin farklı, fakat benzer nedenlerle ortak mekanları nasıl oluşturduğunu tartıştı. Sosyolog Pelin Tan, Müşterekleşme ve Mimarlık başlıklı sunumunda, mimarın rolünü ve müşterekleşme pratiklerini içeren bir mekan tasarlamak konusunu tartıştı. Tan, ayrıca mülteci kamplarında sürdürdüğü tasarım ve kolektif eylem mekânları üzerine alan çalışmalarını sunarak, tasarım eğitiminde acil sosyal sorunların nasıl ele alınabileceği ve araştırma yöntemlerinin neler olabileceği üzerinde durdu. Mimar Ashraf Nasab yüksek lisans tez konusu olan Mısırlı mimar Hassan Fathy'nin profili ve yapıtları üzerinden tasarladığı bir köy projesine odaklanarak, sosyal angajman mimari tasarım üzerine bir sunum gerçekleştirdi. Nasab, Fathy gibi mimarların 20.yuzyilda gerçekleştirdiği halk için konut ve mahalle tasarımları ile katılımcı tasarım ve sosyal angajman tasarım örnekleri sundu. Herkes İçin Mimarlık üyelerinden mimar Merve Gül Özokçu ise Mimarlık Alanında Alternatif Süreçler başlıklı sunumunda; mimarlık pratiğinin güncel sorunlarına odaklanarak emek sömürüsü ve bireysel aktör olma gerçeğinin dışında farklı mimarlık pratiklerinin neler olabileceği ve çözüm yolları üzerine odaklanarak alternatif mimarlık pratiklerinden örnekler verdi.

Tablo - 1: Merve Gül Özokçu



Tablo - 2: Merve Gül Özokçu



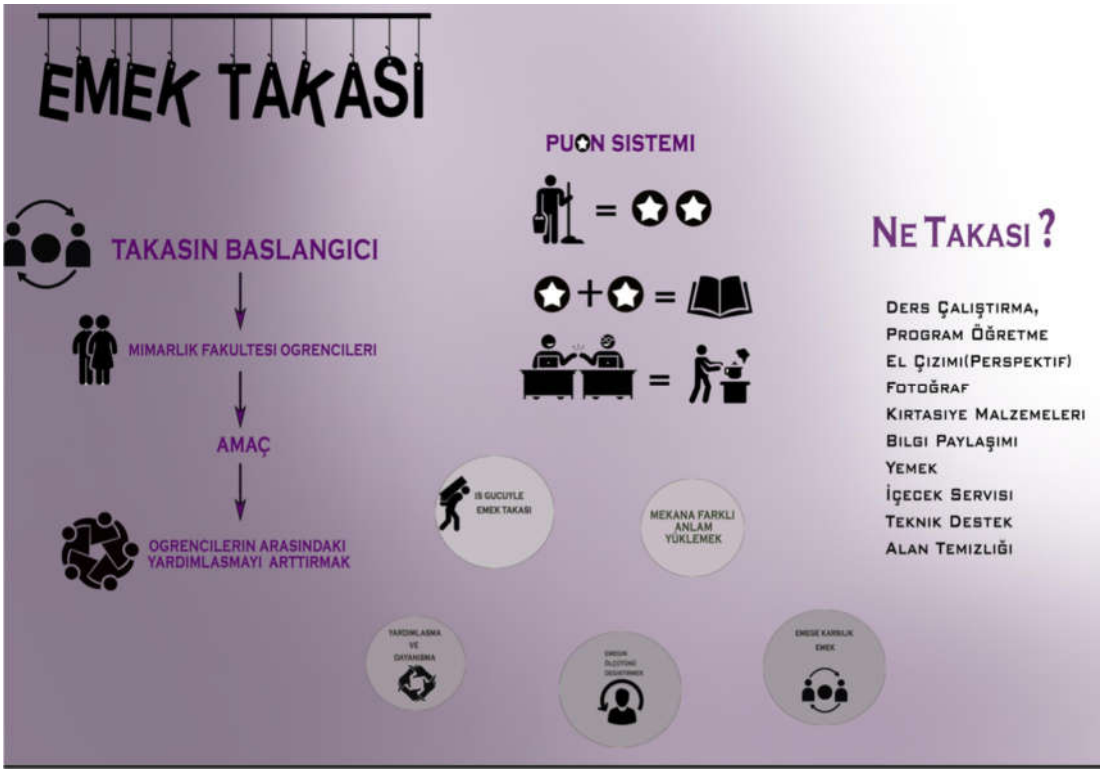
Atölyenin ilk bölümünde yapılan sunumlar ve atölye yürütücülerinin gerçekleştirdiği farklı örnek ve bağlamlarla konuya dair deneyim ve araştırma aktarımları, sonraki çalışmalara altyapı oluşturdu. Atölye hem Mimarlar Odası, hem de Kırkayak Kültür Merkezi tarafından misafir edildi. Sunumların bir bölümü, göçmen ve mülteci dayanışmasına dair kültürel ve sanatsal projeler sürdüren Kırkayak Kültür Merkezi'nde gerçekleşti. Bu merkezde ortak deneyim paylaşımında bulunuldu ve Gaziantep kentindeki çalışma mekanları, ortak mekanlar, sömürü mekanları, göçmen dayanışma mekanları, mimarlık ofisleri üzerine tartışıldı.

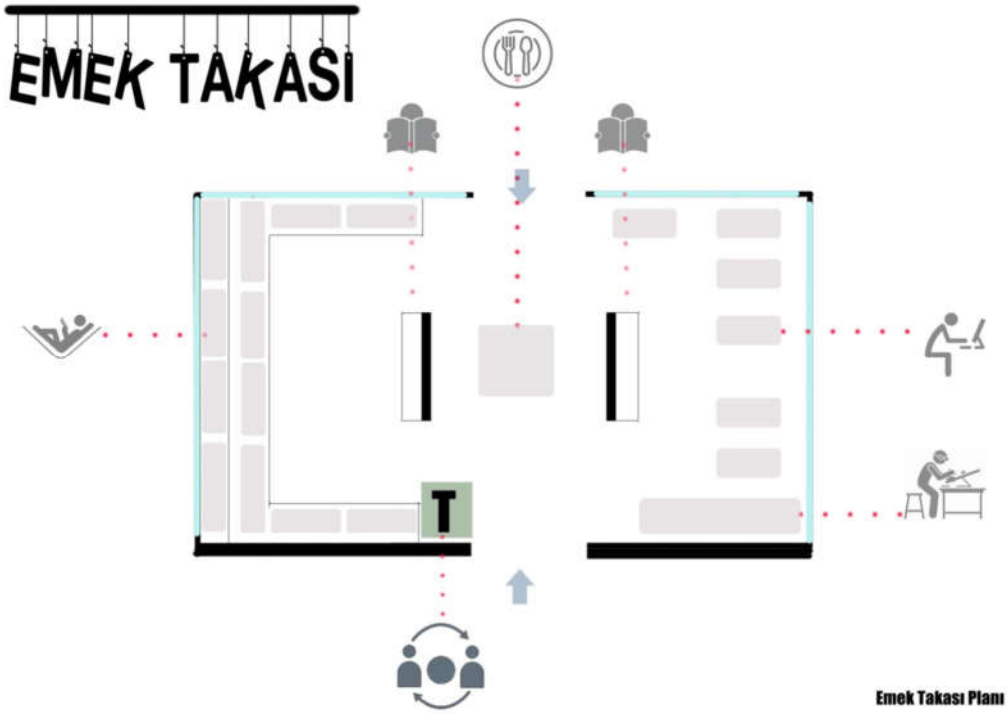
Tasarım atölyesi doğrudan katılımcıların mekan tasarım ve haritalama önerileri ile başladı ve atölye yürütücüleri alternatif, adil, müşterek, akışkan, esnek mekanlar ve ara modül tasarım önerileri geliştirirken, tartışmalar ışığında örnekler belirlendi.

Atölye Çıktıları - Tasarım Önerileri:

1- Emek Takası (İsmail Akkaya, Selda Üçer, Serkan Doğu): Mimarlık Fakültesi Kütüphanesinin öğrenciler tarafından ortak mekan olarak kullanılmasından yola çıkılarak; kütüphaneye bir mutfak dahil edilmiş ve emek takasının yapıldığı müşterek bir alan tasarımı önerilmiştir. Önerinin temel amacı, emeği ortaklaştırarak kendi alternatif ekonomisini barındıran kolektif bir mekan tasarlamaktır.

Şekil-1,2: Emek Takası Proje Önerisi

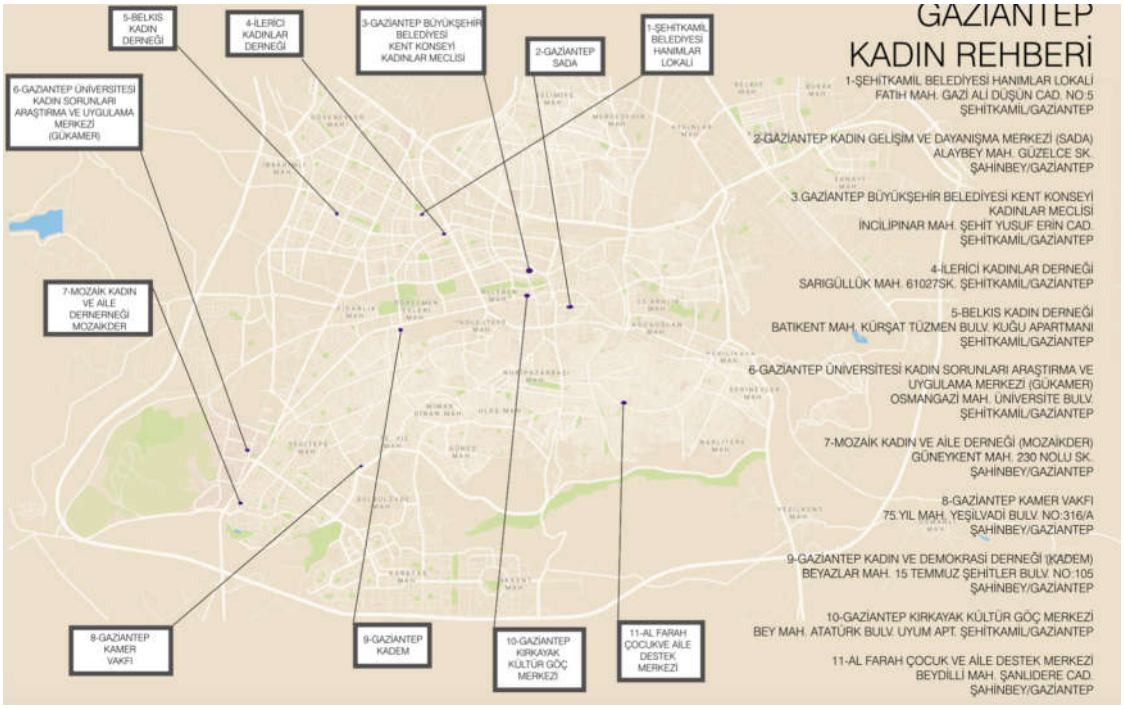




Emek Takası Planı

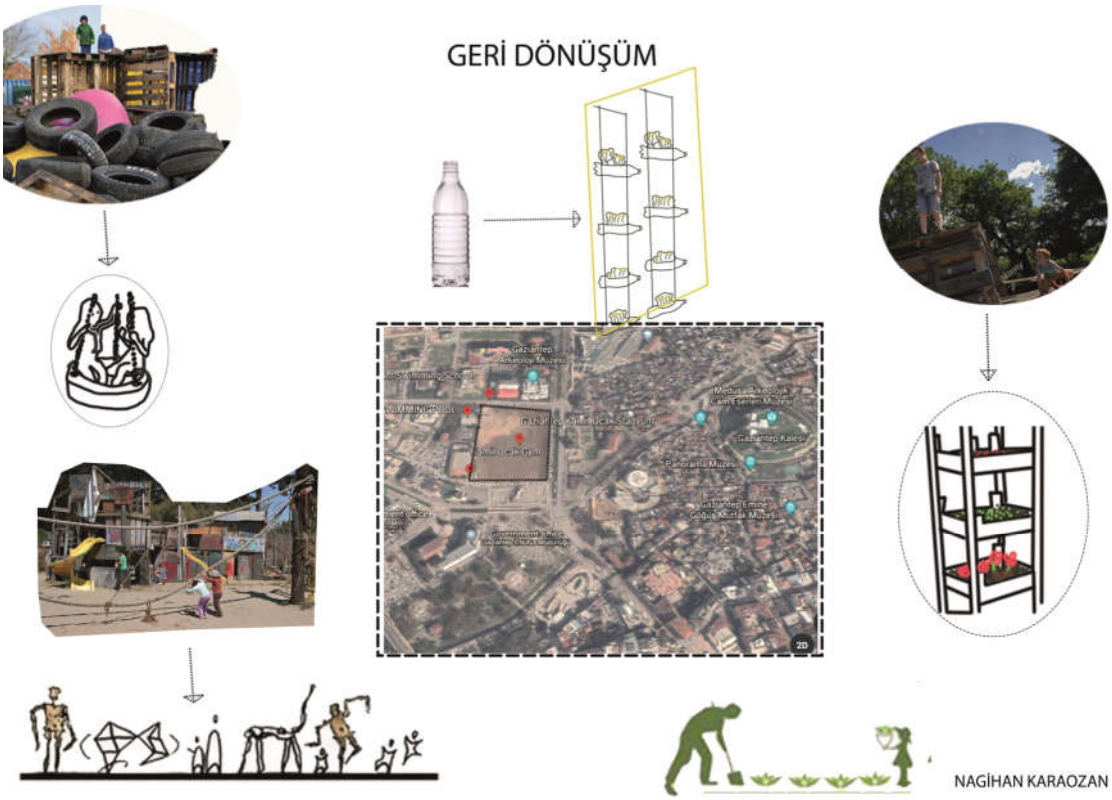
2- Gaziantep Kadın Rehberi (Helin G. Yüksel): Haritalama metodu kullanılarak Gaziantep kentindeki kadın ortak mekânları haritalanmıştır. Amaç, kadınların ortaklaştığı ve dayanışmanın gerçekleştiği ortak mekanların kent içinde haritalanarak görünür kılınması ve desteklenmesidir.

Şekil-3: Gaziantep Kadın Rehberi Haritalaması



3- Geri Dönüşüm (Nagihan Karaozan): Proje önerisi, Kamil Ocak Stadyumu'nu kamusal bir alan olarak değerlendirerek, kent içi plastik şişe, lastik ve bunun gibi atık malzemelerin geri dönüştürülmesi üzerine bir çalışmadır. Amaç, kentsel üretim içinde yoğun bir şekilde ortaya çıkan atık malzemelerin tasarımda kullanılarak kamusal alan için destek modülleri üretmek olmuştur.

Şekil-4: Geri Dönüşüm Önerisi



4- Mülteciler İçin Geçici Yasam Alanı (Ümit Alptekin, Büreyde Kul): Proje önerisi, Gaziantep Garı ve demiryolu hattını kapsayan alanı değerlendirmek ve kamusal bir alan olarak eğitim ve ortak alan üniteleri ile mültecilerin barınması için kullanılmasını önermektedir. Amaç, tasarım fonksiyonlarını dönüştürerek atıl bir mekan ve çevresini mülteciler için barınma alanı, üretim alanı, sanat merkezi barındıran geçici bir yasam alanı haline getirmektir.

Şekil-5: Mülteciler İçin Geçici Yaşam Alanı Önerisi

5- Beklenmeyen Kentsel Dönüşüm (Zeynep Örüm): Proje, süregiden kentsel dönüşüm projelerinin, Gaziantep kentinde konut stoku ve kamusal mekanlarda yaratmış olduğu sorunlara odaklanmakta ve tartışmaya açmaktadır. Projenin temel amacı, kentsel üretim sürecinde vatandaşın konut ve kent hakkı bağlamında üretim içinde ne şekilde yer aldığını tartışmak.

Şekil-6: Beklenmeyen Kentsel Dönüşüm

KONGRE BİLDİRİLERİ

Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Rolleri ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi

Assesment of The Roles of Construction and Real Estate Sectors and Their Development Trends in Turkey

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye
tanrivermis@ankara.edu.tr

Özet

Türkiye'de son 15 yılda ekonomik büyüme ve olumlu yatırım ikliminden birçok sektör gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü de etkilenmiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme; hane ve kişi başına gelirdeki artış ile uyumlu konut ve proje kredisi uygulamaları ve devletin toplu konut ve dönüşüm projeleri ile teşvik edilmiş, ancak iki sektördeki hızlı büyüme birçok kişinin eleştirisine konu olmuştur. Artan ticari, konut ve kentsel altyapı projelerini tamamlayan ulusal altyapı projeleri ve ekonomik programlar, taşınmazın vatandaş ve yabancı için bir yatırım alanı olmasına katkı yapmış, yabancıların edindikleri taşınmazlarda artış olmuştur. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri yaklaşık 4 milyon kişiye doğrudan istihdam sağlamakta ve birçok sektörde üretilen mallar için ilave talep yaratmaktadır. Nüfus artışı, iç ve dış göçler, sanayi, hizmet ve imalat sektörlerindeki gelişmeler ve dönüşüm projeleri ile şehirlerin büyümesi, yerel idarelerin altyapı maliyetlerini yükseltmekte ve hanelerin harcama yapısı değişmektedir. Artan konut, ticari ve diğer taşınmaz varlığına karşın, özellikle büyük şehirlerde arsa ve konut fiyatları ve kira paralarında gerileme olmamakta, hanelerin harcamaları içinde konuta ilişkin giderler payını korumakta, hanelerin borçluluk oranları da oldukça yüksek seyretmektedir. Sektörde arz fazlası, balon riski ve orta gelir tuzağı tartışmaları yapılmakla birlikte çalışma sonuçları bu yönde bir bulgunun varlığını ortaya koymamaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinde kamu ve yerel yönetimlerle birlikte çoğunluğu şahıs işletmesi (yap-satçı) olan toplam 200 binin üzerinde işletmenin yanında son 20 yılda gayrimenkul yatırım ortaklıkları, değerleme, finansman, varlık kiralama, varlık yönetimi ve tesis/site yönetimi şirketleri ortaya çıkmış ve her biri yeni bir iş alanı olarak gelişmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki olumlu gelişmelerin ülke ekonomisine daha fazla katma değer kazandırması için imar, vergi, yönetim ve finans alanlarında yeni düzenlemelerin yapılmasına gereksinim bulunmaktadır. İki sektörün ekonomideki öneminin yanında, yapısal özellikleri ve özellikle kayıtdışılık nedeni ile önemli ölçüde vergi kaybına neden oldukları ve bu bakımdan iki sektörün gerçek performansının ölçülmesinde de sorunların olduğu dikkati çekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul ve İnşaat Ekonomisi, Büyüme ve İstihdam Etkisi, Gayrimenkul-İnşaat-Para-Sermaye Piyasaları İlişkileri, İşletme Yapısı ve Yeni İşletme Modelleri

Abstract

Throughout the last 15 years in Turkey, economic growth and favorable investment climate in many sectors have affected construction and real estate sectors, too. Growth in the construction and real estate sectors has been encouraged by housing and project credit practices in line with the increase in household and per capita income, and by public housing and transformation projects, but the rapid growth in the two sectors has been the subject of many people's criticism. National infrastructure projects and economic programs complementing the increasing commercial, residential and urban infrastructure projects have contributed to the realization of real estate as an investment area for the citizens and foreigners, and there has been an increase in the amount of real estate acquired by foreigners. Construction and real estate sectors provide direct employment to approximately 4 million people and create additional demand for goods produced in many sectors. The growth of cities in line with population growth, internal and external migrations, developments in industry, service and manufacturing sectors and transformation projects increase the infrastructure costs of local administrations and the spending structure of households is changing. Despite the increasing housing, commercial and other immovable assets, there is not a decline in land and house prices and rental money, especially in big cities. In the expenditures of households, the expenditures on housing keep their share and the indebtedness rates of households are quite high. Although there are discussions around oversupply in the sector, excess supply risk in the sector and middle income trap, the results of the study do not reveal the existence of a finding in this direction. In the construction and real estate sectors, along with the public and local administrations, real estate investment trusts, valuation, financing, asset leasing, asset management and facility/site management companies have emerged in the last 20 years, in addition to more than 200 thousand enterprises, with a majority of which are privately owned (constructor-seller) and each one is evolving as a new business area. In order for the positive developments in the construction and real estate sectors to add more value to the national economy, new regulations need to be made in the fields of zoning, tax, management and finance. In addition to the importance of the two sectors in

the economy, they also cause significant tax loss due to their structural features and especially informality, and thus there are problems in measuring the real performance of the two sectors.

Keywords: Real Estate and Construction Economy, Growth and Employment Effect, Real Estate-Construction-Money-Capital Market Relations, Business Structure and New Business Models

Giriş

Ekonominin sektörleri; üretken (tarım, madencilik ve imalat sanayi gibi) ve üretken olmayan sektörler olarak ikiye ayrılmakta ve üretken olmayan sektörler arasında finans, sigortacılık ve gayrimenkul piyasaları (finance-insurance-real estate-FIRE) sayılmaktadır (Boratav, 2009). Kapsamlı bir yaklaşımla ekonominin temel sektörlerindeki verimliliği yükseltmek ve sürdürülebilir kılmak, altyapı yatırımları ile doğrudan ilişkilidir. Benzer biçimde bütün sektörlerde temel üretim faktörü olan arazi kaynaklarının yönetimi ve edinimi de gayrimenkulün bir parçasını oluşturur. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri doğrudan ve dolaylı olarak hemen her ekonomide anahtar rolü üstlenmekte ve değişen ekonomik koşulların da etkisi ile birçok ülkede doğrudan yabancı yatırımlarını etkileyen temel faktör olmaktadır (Tanrıvermiş, 2016).

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul faaliyetleri, değişen yaşam tarzı ve oluşan kamu ve özel kesim gereksinimlerine bağlı olarak yapısal dönüşüm geçirmektedir. Son yıllarda kamu ve özel sektördeki yeni eğilimler doğrultusunda büyük ölçekli altyapı projeleri, akıllı bina sistemleri, çevreci yapılar, modern yaşam alanları, ev-ofis sistemleri, eğlence ve aktivite merkezleri; geliştirme projelerinin vazgeçilmezleri arasına girmiştir. Büyük kentler ile kıyı yerleşimlerde kentsel dönüşüm projesi alanlarında yeni konut yapımı ile marka konut arzı hızla artmakta ve konut alanları ve ticaret yaşamındaki gelişme de konut-dışı ticari yapılar ve sosyal ihtiyaçlara yönelik tesislerin inşasına ilişkin projelere olan talebi etkilemektedir. Artan öğrenci sayısına bağlı olarak yurt ve sosyal tesis projeleri ile stüdyo tipi bağımsız bölümlerden oluşan anataşınmaz projeleri üniversite kentlerinde, otopark ve terminal işletmeciliği büyük kentlerde getirisi yüksek girişimler olarak dikkati çekmektedir. Kamu kesiminin büyük altyapı ve dönüşüm projeleri ile yurt dışı müteahhitlik işleri de sektörün iş hacminde önemli role sahiptir. Başta büyük kentler ve diğer hızlı büyüyen kentler olmak üzere sektöre yönelik doğrudan yabancı yatırımları da artış eğilimine sahiptir. Ancak bir yandan komşu ve Arap ülkelerindeki sorunlar ve diğer yandan makroekonomik gelişmeler hem yurtiçi, hem de yurt dışı inşaat ve gayrimenkul projelerini ve doğrudan yabancı yatırımlarını olumsuz etkilemektedir.

Bu çalışmada ekonomide inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin payının gelişimi ve değişimi ile gayrimenkul sektörüne ilişkin makro büyüklüklerin ikincil verilere dayalı olarak genel değerlendirilmesi yapılmış, başlıca sorun alanları saptanmış ve çözüm önerileri sıralanmıştır. Gayrimenkul piyasalarının artan önemi nedeni ile yasal olarak düzenlenmesi zorunlu olmakta ve gerekli önlemlerin alınması ve teşvik araçları ile sektörde arz fazlasının oluşması ve tutunmayan veya natamam inşaat projelerinin sayısının direkt ve dolaylı araçlarla kontrolü zorunludur. Arz ve talep yönlerinin düzenlenmesi ve korunması yanında yeni düzenlemelerle sektörde rant kollama amaçlı projelerin yeniden ele alınması ve kentsel mekan-gelişme ilişkilerinin yönetimi, merkezi ve yerel idarenin sorumluluk alanı olarak ortaya çıkmaktadır. Son yıllarda spekülatif amaçlı yatırımlar ve yüksek imar hakkı verilen parseller gerekçe gösterilerek sektör adeta rant üreten ve bu yolla sağlanan büyük kazançların vergilendirilememesi nedeni ile vergi kaybı ve haksız kazanç üreten bir kesim olarak sunulmaktadır. Bunun ötesinde arz fazlası, balon riski ve orta gelir tuzağı tartışmaları yapılmakla birlikte çalışma sonuçlarının bu yönde bir bulgu ortaya koymadığı vurgulanmalıdır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin genel ekonomik durumu, büyüme oranları, sabit sermaye yatırımları içindeki payları, kentsel gelişme ve konut üretimi, satış

sayıları, hanehalkının harcamaları ve mali varlıkları içinde gayrimenkul yatırımlarının payı ve değişimi ile inşaat ve gayrimenkul alanlarında geleneksel işletme modelleri yanında yeni işletme türleri ve çalışma alanları genel olarak incelenmiş ve yeni iş ve çalışma alanları değerlendirilmiştir.

1. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri

İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, birçok ülkede en gelişmiş sektörler arasında sayılmakta ve geniş iş hacmine sahip bulunmaktadır. Gayrimenkul sektörü; konut, ticari, üretim, tarımsal ve diğerleri olmak üzere gruplandığı zaman, her sektörün ayrı ayrı ve toplam olarak katma değer, sabit sermaye yatırımları içindeki payları ve istihdama katkısı, ekonomik büyüklüğü değerlendirme yapmak için yeterli ölçütü oluşturacaktır. Özellikle büyük kentler ve kıyı yerleşimlerde konut ve konut dışı taşınmaz sahipliği oranları, mevcut ve inşa edilmekte olan bina sayıları incelendiğinde, sektörün büyüklüğü ve iş hacmi anlaşılacaktır. İki sektörün ekonomik performansı burada özet olarak değerlendirilmiştir:

1.1 Kişi Başına Gelir ve GSYİH İçinde Sektörlerin Payındaki Değişim

Ülkede gayrisafi milli hasıla (GSMH) ve GSMH'ya tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinin katkıları ve kişi başına düşen gelir düzeyi, ülkenin genel ekonomik durumu hakkında bilgi veren önemli göstergelerdir. Hatta ülkenin toplam GSMH, nüfus ve kişi başına gelir göstergeleri, yabancı yatırımcılar için yatırım yapılacak ülke seçiminde dikkate alınan temel parametrelerin başında gelmektedir. Türkiye'de makro göstergelerde 1980 sonrası dönemde kriz yılları hariç genel olarak iyileşme eğilimi gözlenmektedir. 1950'de yaklaşık 3,5 milyar $ olan GSYİH, 1980'de 67,5 milyar $, 2000'de 265,4 milyar $, 2010'da 731,6 milyar $ ve 2018 yılında ise 784,1 milyar $ olarak gerçekleşmiştir. GSMH'da 1980, 1984, 1994, 1999, 2001, 2014, 2015 ve 2016 yıllarında yaşanan sosyal ve/veya ekonomik krizlerin etkisi ile önemli ölçüde azalış ve diğer yıllarda ise parasal değer olarak artış trendi gözlenmiştir. Özellikle 2001 sonrası dönemde sağlanan istikrar 2014-2015 dönemi ile 2016 sonrası dönemde gerileme eğilimine girmiştir (Tablo 1). Ekonominin üretim değeri olarak büyümesinin yanında, istikrarlı bir seyir izlemesi de önemlidir. Sabit fiyatlarla ifade edilen GSMH'daki artış hızında yıllara göre önemli dalgalanmanın olduğu görülmektedir. Ekonominin çeşitli sektörlerindeki büyüme hızları ile genel ekonomik büyüme hızları arasında farklılık gözlenmektedir.

Tablo 1: Türkiye'de GSYİH, Nüfus ve Kişi Başına Gelirdeki Değişim (TÜİK, 2019)

Yıllar	GSYİH (Cari Fiyatlarla, 1 milyon US $)	Büyüme Hızı (%)	Yıl Ortası Nüfus (1000 Kişi)	Kişi Başına GSYİH (Cari Fiyatlarla, US $)	Büyüme Hızı (%)	SGP'ye Göre Kişi Başına Reel GSYH (Cari Fiyatlarla, US $)	Büyüme Hızı (%)
1950	3.469	9,4	20.807	166	7,1	-	-
1970	18.825	3,2	35.321	533	0,7	1.237	-
1980	67.457	-2,4	44.438	1.518	-4,4	2.876	4,3
1990	149.195	9,3	56.203	2.655	6,7	5.832	11,6
2000	265.384	6,8	64.269	4.129	5,3	9.431	12,3
2005	481.497	8,4	68.435	7.036	7,1	11.773	12,1
2010	731.608	9,2	73.142	10.003	7,5	17.281	10,5
2011	773.980	8,8	74.224	10.428	7,2	19.517	10,5
2012	786.283	2,1	75.176	10.459	0,8	20.549	4,2
2013	823.044	4,2	76.055	10.822	3,0	22.314	3,9
2014	799.370	3,0	76.903	10.395	1,9	24.159	2,4
2015	719.967	4,0	77.738	9.261	2,9	25.112	4,6
2016	856.791	2,9	78.559	10.807	2,0	25.655	3,5
2017	851.491	7,4	80.313	10.602	-2,5	27.092	5,6
2018	784.087	2,6	81.407	9.632	-9,2	28.607	5,6

Artan üretim kapasitesi ve iş hacmi ile kur rejiminin de etkisi sonucu kişi başına gelir, 2010-2017 döneminde 10 bin $ dolar düzeyine ulaşmış ve aynı düzeyde kalmıştır. Bu sonuç birçok uzman tarafından ülkenin "orta gelir tuzağına" düştüğü biçiminde yorumlanmıştır. Orta Gelir Tuzağı, gelişmekte olan ülkeler için geçerli bir kavram olup, kişi başına gelir bakımından orta gelir düzeyine erişmiş ülkelerin, bu seviyeyi aşamaması, burada sıkışıp kalması ve yüksek gelir grubuna geçememesi şeklinde özetlenmektedir (Kharas ve Kohli, 2011; Yeldan vd., 2012). Türkiye ekonomisinde güçlü orta gelir tuzağı riskinin ötesinde küresel riskler ve bölgesel sorunlarla gelir artışının son yıllara kadar aynı seviyeyi koruduğu görülmektedir. Bu koşullarda büyümenin kaynaklarının yerini üretimden çok üretkenliğin alması ve araştırma-geliştirme ve beşeri sermaye gibi faktörlerin öne çıkarılması gerekmekte olup, son bir yılda ilgili Bakanlıklar tarafından hazırlanan teşvik ve ar-ge programlarının hedefinde de üretkenliğin teşviki olduğu ve istikrarlı büyümenin hedeflendiği açıktır.

Sektörlerin GSYH içindeki paylarının incelenmesi ile sektörün ulusal ekonomideki büyüklüğü hakkında fikir edinilmesi mümkündür. Milli gelirde doğrudan tarım üretiminin payı azalmakta ve tarımın yerini sanayi yerine hizmetler sektörü almaktadır. 2000 yılında GSYH içinde tarımın payı % 9,6, sanayinin payı % 21,8 ve hizmetler sektörünün payı % 23,2 olmuştur. 2018 yılına gelindiği zaman tarımın payı % 5,8'e gerilemiş iken, sanayi % 22,2'ye yükselmiş ve hizmetler sektörünün payı % 23,5 seviyesine çıkmıştır (Tablo 2). Ekonomide ar-ge odaklı üretim ve sanayileşme yerine hizmetler ve özellikle ticaret odaklı büyüme dikkati çekmekte olup, üretim tabanına dayanmayan büyümenin sürdürülebilir olamayacağı, 2007 sonrası küresel finansal kriz döneminde açık biçimde görülmüştür. Son 20 yılda hizmet sektörü odaklı büyüme gözlenmekte, üretim odaklı büyüme yerine ticaret odaklı büyüme de kendisini göstermektedir. Bu dönemde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin GSYH içindeki paylarında da önemli artış olmuştur. 2000 yılında GSYH içinde inşaatın payı % 5,3 ve gayrimenkulün payı % 8,4 ve iki sektörün toplamı % 13,7 iken, 2018 yılında ise bu oranlar sırasıyla inşaat % 7,2, gayrimenkul % 6,8 ve bu iki sektörün toplamı % 14 olmuştur.

Tablo 2: Sektörlerin GSYH İçindeki Payları (Cari Fiyatlarla*) (TÜİK, 2019)

Yıllar	Tarım, ormancılık ve balıkçılık	Sanayi	İmalat sanayi	İnşaat	Hizmetler	Bilgi ve iletişim	Finans ve sigorta faaliyetleri	Gayrimenkul faaliyetleri	Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri	Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri	Diğer hizmet faaliyetleri	Vergi-sübvansiyon
2000	9,6	21,8	18,9	5,3	23,2	2,2	5,2	8,4	2,7	9,7	1,4	10,5
2001	8,4	21,1	17,9	4,7	23,4	2,5	6,1	8,7	2,9	10,1	1,3	10,8
2002	9,8	20,3	17,1	4,5	24,3	2,6	3,3	8,1	3,4	10,5	1,5	11,7
2003	9,5	20,3	17,2	4,6	24,1	2,5	2,6	8,0	3,5	10,8	1,7	12,4
2004	9,0	19,9	17,1	5,3	24,4	2,5	2,5	8,2	3,5	10,6	1,5	12,6
2005	8,9	19,8	17,0	5,6	23,9	2,7	2,5	8,6	3,6	10,3	1,4	12,7
2006	7,9	19,9	17,1	6,3	24,0	2,6	2,1	9,0	3,7	10,4	1,6	12,6
2007	7,3	19,8	16,9	6,8	23,8	2,7	2,2	9,7	4,1	10,7	1,7	11,4
2008	7,3	19,5	16,4	6,8	23,8	2,7	2,4	9,8	4,2	10,7	1,8	11,0
2009	7,8	18,5	15,2	5,6	21,8	2,7	3,8	10,6	4,5	12,0	2,0	10,8
2010	8,7	18,6	15,2	6,0	21,3	2,5	3,0	10,0	4,3	11,7	2,0	12,0
2011	7,9	19,8	16,5	7,1	21,6	2,3	2,7	9,1	4,3	11,1	2,0	12,0
2012	7,5	19,4	16,0	7,4	22,0	2,4	2,9	8,7	4,5	11,4	2,0	11,7
2013	6,5	19,7	16,3	8,0	21,8	2,4	3,1	8,3	4,6	11,1	2,0	12,4
2014	6,4	20,2	16,9	8,1	22,3	2,4	2,9	8,1	4,8	11,3	2,0	11,6
2015	6,7	19,8	16,7	8,1	22,2	2,4	3,0	7,8	5,2	11,0	1,9	11,9
2016	6,2	19,6	16,6	8,6	21,5	2,4	3,3	7,7	5,3	11,6	1.9	11,9
2017	6.1	20.6	17.6	8.6	22.2	2.5	3.2	7.2	5.4	10.9	1.9	11.4
2018	5,8	22,2	19,1	7,2	23,5	2,5	3,1	6,8	5,2	11,3	1,8	10,5

(*) Gayrisafi yurtiçi hasıla, iktisadi faaliyet kollarına (A10) göre cari fiyatlarla

Konut ve konut dışı inşaat faaliyetleri ile riskli yapılar ve çöküntü alanlarının dönüşümü, iki alt sektöre ivme kazandırmış ve hatta inşaat ve gayrimenkul gibi hizmet odaklı büyümenin sürdürülebilirliği ve gelişme etkisi son yıllarda sürekli tartışma konusu olmuştur. Sektörler düzeyinde GSYH içinde en yüksek payın hizmet sektöründe olduğu ve hizmet sektörünü sırasıyla sanayi ve tarım sektörünün izlediği, hizmet sektörünün ekonomideki şişkin payının uzun vadede risk yönünden incelenmesi gerektiği belirtilmelidir.

Ulusal hesaplar sistemi ve milli gelirin analizinde hizmetler ana grubu içinde gayrimenkul ve inşaat faaliyetlerinin iki grupta toplandığı, ancak başından sonuna aynı şirket bünyesinde yürütülen gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin bir bütün olarak inşaat grubu içinde yer almadığı görülmektedir. Gayrimenkul geliştirme sürecinin temel unsurları olan arazi edinimi, imar ve proje geliştirme, proje ve yapım yönetimi ile denetimi çalışmaları, mevcut NACE sisteminde inşaat grubunun dışında tutulmuştur. Belirtilen bütün faaliyetler "mesleki, bilimsel, teknik, idari ve destek hizmet faaliyetleri" kolunda ele alınmaktadır. Buna göre gayrimenkul geliştirme faaliyetleri arazi edinimi, proje geliştirme, inşaat ve proje yönetimi işleri tek kategoride ele alınmamakta veya farklı alt kümelerde tanımlanmış bağlantılı hizmet dallarının ayrımı yapılarak gayrimenkul geliştirme sürecinin bir bütün olarak ekonomideki yeri ortaya konulmamaktadır. Benzer biçimde gayrimenkul faaliyetlerine ilişkin NACE'de "gayrimenkul sektörü" içinde; gayrimenkul alınması veya satılması, gayrimenkul kiralanması, gayrimenkul değerleme ve gayrimenkul emanet acenteleri olarak hareket edilmesi gibi diğer gayrimenkul hizmetlerinin sağlanması yer almaktadır. Bu kısımdaki faaliyetler şahsi veya kiralanmış gayrimenkulde bir ücret veya sözleşme temeline dayalı olarak da yapılabilmektedir. Bu sınıflamada; satış ve kendi işletimi için inşaat projelerinin geliştirilmesi, arazi iyileştirilmesi ile birlikte arazinin parsellenmesi ve hukuki faaliyetler kapsam dışı tutularak yukarıda açıklanan mesleki ve bilimsel hizmetler grubunda ele alınmaktadır. Bu bakımdan inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin bir bütün olarak GSYİH içindeki payının esasen göründüğünden daha yüksek olması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat sektörü kendisine mal ve hizmet üreten 100'e yakın alt sektörü beslemekte ve GSYH'ya bu sektörler üzerinden dolaylı olarak da büyük bir katkı yapmaktadır. Sonuç olarak ulusal hesaplar sisteminde gayrimenkul ve inşaat faaliyetlerinin yeniden tanımlanması ve kapsamının yeniden sınıflandırılması gerekmektedir (Tanrıvermiş, 2016).

1.2 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinde Büyüme ve İstihdam

Türkiye ekonomisinde büyümenin sürdürülebilir olmadığı, genellikle güçlü büyümenin ardından daralmanın yaşandığı görülmektedir. 2000-2018 döneminde sabit fiyatlara göre sektörlerin büyüme hızları incelendiğinde; 2000 yılında genel büyüme hızı % 6,8 iken, inşaat sektöründeki büyüme % 4,9 ve gayrimenkul sektöründe büyüme % 4,8 olmuştur. İnşaat sektörü % 4,9 ve gayrimenkul faaliyetleri % 4,8 oranları ile orta seviyede seyretmekte olup, iki alt sektördeki büyüme hızı da söz konusu dönemde ülkenin ortalama büyüme hızı ile aynı seviyede bulunmaktadır. 2017 yılında genel büyüme hızı % 7,4 olup, inşaatta büyüme % 9,0 ve gayrimenkulde % 2,5 olarak gerçekleşmiştir (Tablo 3). 2018 yılında genel büyüme hızı % 2,6 iken, inşaat sektöründeki büyüme % -1,9 (küçülme) ve gayrimenkul sektöründe büyüme % 2,7 olmuştur. Genel olarak inşaat faaliyetlerinin büyüme hızı, ülke ortalamasının üzerinde ve gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise ortalamanın altında gerçekleşmektedir.

Tablo 3: GSYH ve Alt Sektörlerin Büyüme Hızları (Sabit Fiyatlarla) (TÜİK, 2019)

Yıllar	Tarım, ormancılık ve balıkçılık	İmalat sanayi	İnşaat	Mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler	Finans ve sigorta faaliyetleri	Gayrimenkul faaliyetleri	GSYH (Alıcı Fiyatlarıyla)
2000	7,1	6,9	4,9	2,3	4,3	4,8	6,8
2001	-7,9	-7,5	-17,4	3,1	16,0	3,8	-5,7

2002	8,8	3,1	13,9	11,8	-6,0	3,7	6,2
2003	-2,0	8,3	7,8	4,9	-5,1	3,3	5,3
2004	2,8	11,7	14,1	13,2	14,0	4,1	9,4
2005	7,2	8,2	9,3	10,2	13,6	3,8	8,4
2006	1,4	8,5	18,5	12,6	14,0	3,0	6,9
2007	-6,7	5,6	5,7	13,9	9,8	2,6	4,7
2008	4,3	-0,1	-8,1	6,7	9,1	2,5	0,7
2009	3,6	-7,3	-16,1	4,4	8,5	2,7	-4,8
2010	2,4	13,8	18,3	7,6	6,8	2,1	9,2
2011	6,1	10,0	11,5	9,3	9,6	2,1	8,8
2012	3,1	1,7	0,6	6,6	3,2	1,9	2,1
2013	3,5	3,7	7,0	6,6	9,8	1,7	4,1
2014	-2,1	3,7	2,2	10,9	7,3	2,8	3,0
2015	7,6	3,8	1,7	11,4	10,0	2,6	4,0
2016	-2,6	3,8	5,4	5,2	8,8	3,6	3,2
2017	4,9	9,1	9,0	10,9	3,9	2,5	7,4
2018	1,3	1,1	-1,9	5,6	1,7	2,7	2,6

Ekonomik faaliyetin itici güçlerinden olan inşaat sektörünün küresel ekonomiden aldığı pay % 10-12 seviyesinde iken (Dincel, 2016), Türkiye'de son 10 yılda inşaat sektörünün GSYH içindeki payı % 6 ile % 9 arasında ve gayrimenkul sektörünün payı ise % 7 ile % 11 arasında değişimiştir. Dünyada ekonomik faaliyetlere paralel bir seyir izleyen inşaat sektörü, Türkiye'de reel GSYH artışının altında büyümekte ve sektörün katma değer ve GSYH içindeki payları ile büyüme hızı yönlerinden makroekonomik açıdan risk oluşturması beklenmemektedir. Üstelik kentsel dönüşüm ve büyük ölçekli sabit sermaye yatırımı gerektiren altyapı projelerine olan gereksinim dikkate alınırsa, mevcut inşaat sektörü makro büyüklüğünün yetersiz olduğu kendini göstermektedir. Kaya vd. (2013)'nin çalışmasında; kamu kesimi inşaat harcamalarından GSYH ile doğru bir nedensellik ilişkisi olduğu ve ayrıca kamu kesimi inşaat harcamaları ile GSYH'dan da özel sektör inşaat harcamalarına doğru bir nedensellik ilişkisi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ancak kamu kesimi inşaat harcamaları ile ekonomik büyüme arasında kamu kesimi inşaat harcamalarından ekonomik büyümeye doğru işleyen tek yönlü bir nedenselliğin olması ise kamu kesiminin inşaat harcamalarının ekonomik büyümeden etkilenmediğini ve otonom olarak ekonomik büyümeyi uyardığı ifade etmektedir.

Türkiye'de 2000'li yıllardan sonra inşaat ve gayrimenkul sektöründe hızlı büyüme ve faaliyet türlerinde önemli gelişme gözlenmektedir. Kriz dönemlerinde inşaat ve gayrimenkul alanlarında şiddetli dalgalanma görülmekte ve kriz duyarlılığının yüksek olması dikkati çekmektedir. İnşaat sektörünün büyümesinin niteliği ve kompozisyonuna göre yıllık ortalama büyüme hızının Türkiye'deki hızlı kentleşme, demografik yapı, diğer ekonomik faaliyetlerin gelişimi, tüketim-tasarruf tercihleri ve konut sahipliği eğiliminin güçlü olması gibi faktörler göz önüne alındığında yüksek olmadığını söylemek mümkündür. Gayrimenkul faaliyetleri ve inşaatın GSYİH içindeki payı ve büyüme oranları; 2000'li yıllardaki finansal genişlemeye ilave olarak kamu kuruluşlarının kentsel alanlarda arsa üretimi ve imar düzenlemeleri ile konut ve ticari bina üretimini destekleyici rolleri ile de yakından ilişkilidir.

Ekonominin sektörlerinin GSYH içindeki payları ile sektörlerin istihdam hacimleri arasında dengenin olmadığı ve özellikle tarımda üretkenliğin düşük olduğu ve sivil istihdamın dağılımının dengeli olmadığı açıktır. 2000 yılı içinde toplam 21,6 milyon kişinin istihdam edildiği ve bunun % 40,8'inin hizmet faaliyetleri, % 36,0'sının tarım, % 16,9'unun sanayi ve % 6,3'ünün ise inşaat sektöründe istihdam edildiği görülmektedir. 2018 yılında ise toplam istihdamın 28,8 milyon kişi olduğu, istihdamın % 54,9'unun hizmet sektörü, % 18,4'ünün tarım, % 19,7'sinin sanayi ve % 6,9'unun inşaat sektöründe gerçekleştiği saptanmıştır. İnşaat

sektöründe istihdam edilen kişi sayısı yaz aylarında daha yüksek olmakla birlikte yıllık ortalama istihdam 1,9-2,0 milyon seviyesinde ve gayrimenkul sektörünün istihdamı ise 2 milyon kişi dolayında olduğu tahmin edilmektedir. Her iki sektörde ileri derecede kayıt dışılığın olağan bir durum olduğu dikkate alınmakla birlikte toplam istihdam hacminin 4 milyon kişi dolayında olduğu ve toplam istihdam hacminin % 15'inin incelenen iki sektörden sağlandığı ifade edilebilir. Buna kayıt dışı çalışanlar ve yurt dışında Türk müteahhitlik sektörü tarafından istihdam edilenlerin dahil olmadığı vurgulanmalıdır.

1.3 Sabit Sermaye Yatırımları İçinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Payı

Ekonomik gelişmenin sürdürülebilirliği açısından sabit sermaye yatırımlarının türleri ve büyüklüğü önemli görülmektedir. Sabit sermaye yatırımları; alet ve makine, yapı stoku ile gayrimaddi varlıklardan oluşur. Özel sektör sabit sermaye yatırımları içinde ilk üç sırayı imalat, ulaştırma ve konut harcamaları almakta olup, konut yatırımın özel sektör sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 21,8 ile % 34,1 arasında değişmektedir. Kamu sabit sermaye yatırımları içinde ilk üç sırada ulaştırma, enerji ve eğitim yer almakta olup, incelenen dönemde kamu sabit sermaye yatırımları içinde konut yatırımlarının payı % 0,8 ile % 1,7 arasında olmuştur. Kamu kurumlarının sabit sermaye yatırımları içinde konut ilk üç sırada yer almamakta ve bu alanda ağırlıklı olarak özel sektör kurumları yatırım yapmaktadırlar. Toplam sabit sermaye yatırımları içinde konuta yapılan yatırımların payı % 18,4 ile % 29,8 arasında değişmekte olup, konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki ortalama payı % 24,4 olarak saptanmıştır (Tablo 4).

Tablo 4: Sektörlere Göre Sabit Sermaye Yatırımları (2009 = 100, Zincirlenmiş Hacim) (TC Kalkınma Bakanlığı, 2018)

Yıllar	Özel Sektör Sabit Sermaye Yatırımları			Kamu Kesimi Sabit Sermaye Yatırımları			Toplam Sabit Sermaye Yatırımları		
	Konut	Toplam	Oran(%)	Konut	Toplam	Oran(%)	Konut	Toplam	Oran(%)
2000	29.779.060	111.844.088	26,63	318.947	34.887.291	0,91	30.098.000	146.731.370	20,51
2005	47.197.113	205.016.294	23,02	552.844	32.482.143	1,70	47.749.957	237.498.437	20,11
2010	49.611.312	227.202.580	21,84	668.381	46.701.530	1,43	50.279.693	273.904.110	18,36
2011	64.848.221	293.936.997	22,06	753.854	45.272.912	1,67	65.602.075	339.209.909	19,34
2012	75.644.929	298.415.559	25,35	623.142	49.970.277	1,25	76.268.071	348.385.837	21,89
2013	95.105.890	336.420.743	28,27	707.229	60.176.170	1,18	95.813.119	396.596.913	24,16
2014	117.319.753	360.455.911	32,55	542.411	56.363.625	0,96	117.862.164	416.819.536	28,28
2015	125.344.262	393.872.364	31,82	519.217	61.648.325	0,84	125.863.479	455.520.689	27,63
2016	134.109.258	402.329.936	33,33	566.031	63.427.289	0,89	134.675.290	465.757.226	28,92
2017	141.459.214	421.592.674	33,55	847.666	66.428.052	1,28	142.306.880	488.020.726	29,16
2018	152.501.803	446.736.898	34,14	973.415	68.223.680	1,43	153.475.218	514.960.578	29,80

Özellikle 1950 sonrası dönemde kırsal alanda kentlere olan hızlı göç olgusu nedeni ile kentleşme hızlanmış, ancak birçok kentte yoğun arsa üretimi ve konut inşaatı yapılamadığı için gecekondu alanları gibi sağlıksız yapı adaları ortaya çıkmıştır. Bu dönemde haneler genellikle ihtiyaç duydukları konutları kendileri inşa etmiş ve birçok kentte çöküntü alanları oluşmuştur. 1960 sonrası dönemde kooperatiflerin konut-yapı ve küçük işyeri inşaatında egemen oldukları ve kooperatiflerin orta gelirli hanelerin gereksinimleri ile yüksek gelirli hanelerin yazlık konut taleplerine yöneldikleri görülmektedir. Konut imalatında köklü değişim 1980 sonrası dönemde gözlenmekte olup, bu dönemde kamu liderliğinde özel sektör proje sayısı ve üretilen konut sayısı yönünden ağırlıklı payı almıştır. Ekonomi politikasındaki değişimin de etkisi ile 1980 sonrası dönemde konut yatırımları ile ticari gayrimenkul yatırımlarının çoğunluğunun özel kişi ve kurumlar tarafından yürütüldüğü ve kamu sektörünün bu alandaki sabit sermaye yatırımları içindeki payının düşük düzeyde kaldığı görülmektedir. Ancak hala konut ve kentsel hizmetlere yönelik sabit sermaye yatırımlarına büyük ölçüde gereksinim duyulduğu ve kentsel hizmet gereksiniminin zaman içinde hızla

büyüdüğü vurgulanmalıdır. Başta orta ve düşük gelirli haneler olmak üzere birçok hanenin konut yatırımı yapması, son yıllarda özel sektörün kıyılar ve büyük kentlerde daha çok marka konut, korunaklı site ve karma kullanımlı gayrimenkul projelerine yönelmesine neden olmaktadır.

Toplam inşaat ruhsatı ve iskan belgelerinde bina inşaatlarının % 70 ile % 80'inin konut inşaatlarından oluştuğu görülmektedir. Buna göre gayrimenkul ve inşaat alanındaki sabit sermaye yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payının, söz konusu sektörlerin GSYH içindeki payları ile uyumlu olduğu açıktır. Bununla birlikte mevcut yapı stokunun % 54'ünün 2000 yılından önce inşa edilmiş olduğu ve depreme dayanıklılık bakımından taşıdığı risklerin yüksekliği dikkate alınırsa, mevcut özel sektör yatırımları ile yapı stokunun yenilenmesinin orta vadede mümkün olamayacağı açıktır.

1.4 Türkiye'de İpotekli Konut ve İnşaat Kredileri

Makroekonomik istikrarın sağlanması ve özellikle tek haneli enflasyon ile gayrimenkul önemli bir yatırım alanı haline gelmiş ve bu tür yatırımlar doğrudan veya dolaylı olarak desteklenmiştir. 2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile konut kredisi kullananların korunması ve bazı avantajların sağlanması mümkün olmuştur. Özellikle büyük kentler ve kıyı yerleşimlerde konut sektörü, bankaların kredi kullandırdığı sektörlerin başında gelmektedir. Bankacılık sektörünü ana faaliyet konularına daha fazla odaklanmaya yönelten yeni piyasa koşulları, hükümetin konut finansman sistemine ilişkin özendirici düzenlemeleri ve konut talebindeki hızlı artış, son 10 yılda konut kredilerini bankalar açısından cazip bir ürün haline getiren etken olmuştur (Ayan, 2014). Konut kredileri tutarının toplam tüketici kredileri içindeki payı hem yıllık kullandırılan kredi tutarı, hem de yıllık kredi adedi yönünden kriz dönemleri hariç genel artış eğilimindedir.

Makroekonomik istikrara bağlı olarak konut ve inşaat sektörü kredilerinde ve bu iki kredinin milli gelir içindeki payında artış olmuştur. Türkiye'de cari fiyatlarla konut kredisi hacmi 2017 yılının sonunda 68,5 milyar ve inşaat sektörü kredisi 266 milyar TL düzeyine ulaşmış olup, her iki kredinin GYSH içindeki payı sırasıyla % 5,9 ve % 8,6 olarak gerçekleşmiştir. Konut ve inşaat sektörü kredilerinin GSYH içindeki payı genel olarak % 10'un altında kalmıştır. Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin toplam aktife ve GSYH'ya oranı diğer birçok ülkeye göre oldukça düşük seviyededir. Nitekim, konut kredilerinin GSYH'ya oranı ABD'de % 65, AB'ye üye 15 ülke ortalaması % 46 ve Kanada'da % 40 dolayında iken, bu oran Türkiye'de 2017 yılında % 5,9 düzeyine ulaşmıştır (Tablo 5). Bu yapıdan Türkiye'de konut kredisi piyasasında hızlı bir gelişme yaşansa da bu piyasanın mevcut durumunun hala sığ olduğu, sistemin yaygınlaşmasının ve büyümesinin zaman alacağı anlaşılmaktadır (Doğan, 2006). Menkulkıymetleştirme çalışmasının yetersizliği ve takipteki kredi oranlarının payının hala % 1'in altında olması, sektörün mali yapısının önemli birer risk kaynağı olma olasılığının zayıf olduğunu göstermektedir.

Tablo 5: Türkiye'de Konut ve İnşaat Kredisi Hacmi ve GSYH İçindeki Payları (Hatipoğlu ve Tanrıvermiş, 2017; Türkiye Bankalar Birliği, 2019)

Yıllar	Konut Kredisi (milyon TL)	Toplam Konut Kredisi (milyon TL)	Yeni Konut Kredilerinin Toplamdaki Payı (%)	Konut Kredisi Kullanan Toplam Kişi Sayısı	Konut Kredisi Kullanan Kişilerin Toplam Tüketici Kredisi Kullananlar İçindeki Payı (%)	İnşaat Sektörü Kredisi (milyon TL)	İnşaat Sektörü Kredisinin GSYH İçindeki Payı (%)	Konut Kredisinin GSYH İçindeki Payı (%)
2000	673	5.687	11,8	58.615	2,1	-	-	3,4
2001	48	1.147	4,2	2.911	0,3	-	-	0,5
2002	258	3.317	7,8	10.915	0,9	14.707	4,2	0,9
2003	805	10.483	7,7	26.992	1,2	18.406	4,0	2,3

2004	2.713	21.344	12,7	100.449	3,0	24.661	4,4	3,8
2005	12.967	39.384	32,9	272.252	3,0	28.695	4,4	6,1
2006	15.604	41.604	37,5	268.274	5,4	35.849	4,7	5,5
2007	15.535	49.853	31,2	240.799	4,5	41.014	4,9	5,9
2008	15.360	55.246	27,8	237.283	4,1	44.657	4,7	5,8
2009	21.222	66.129	32,1	337.203	5,2	36.602	3,8	6,9
2010	31.821	103.019	30,9	452.477	5,6	45.670	4,1	9,3
2011	29.756	112.827	26,4	414.033	4,6	57.751	4,5	8,7
2012	28.469	111.678	25,5	372.802	4,1	62.157	4,4	7,9
2013	50.400	181.759	27,7	595.772	5,3	68.930	4,4	11,6
2014	36.524	151.206	24,2	383.432	3,6	79.744	4,6	8,6
2015	46.786	165.042	28,3	438.167	4,2	85.883	4,4	8,4
2016	57.096	183.620	31,1	475.132	4,8	223.363	8,6	7,0
2017	68.449	182.375	37,5	395.520	3,6	265.978	8,6	5,9
2018 Eylül	37.383	187.386	19,9	265.236	3,5	266.163	7,2	5,1

1.5 Türkiye'de Enflasyon, İnşaat Maliyetleri ve Gayrimenkul Değerleri

Ekonomide makro fiyat istikrarının sağlanması ile gayrimenkul yatırımları arasında doğrudan ilişki bulunmaktadır. Enflasyon oranının düşmesi, faiz oranlarındaki gerileme ve reel faizin düşmesi; gayrimenkulü gözde yatırım aracı haline getirmiştir. Araştırma sonuçlarına göre konut talebi ile kredi faizi, inşaat maliyeti, döviz kuru ve istihdam hacmi arasında güçlü ilişki bulunmaktadır (Öztürk vd. 2018). Bu bakımdan üretici fiyatları endeksi, konut değeri ve maliyet ilişkilerinin karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

Türkiye'de gayrimenkul sektöründe genel olarak kayıtdışılık çok yüksek olup, bu özellikle alım-satım değeri ile alış-veriş işlemlerinde çok daha yaygındır. Makroekonomik istikrar ve enflasyon göstergesi olarak gayrimenkul değer endeksi gösterge, 2010 yılından sonra TC Merkez Bankası tarafından doğrudan bankalardan alınan değerleme raporları üzerinden saptanmakta ve ilan edilmektedir (Anonim, 2019abc). Konut fiyat endeksinde 2010 (Ocak) - 2019 (Nisan) döneminde % 132,32 ve yeni konut fiyat endeksinde % 136,57 oranında artış olmasına karşın, yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE)'nde % 147,11 oranında artış gerçekleşmiş olup, (Tablo 6) fiyatlar genel seviyesindeki artış ile konut değerlerindeki artış hemen hemen aynı düzeyde olmuştur. Yeni konut ve toplam konut alım-satım değerlerinde ve doğal olarak hanelerin konut yatırımlarının değerindeki artış, enflasyon oranına göre daha yüksek olmakta ve konut cazip bir yatırım alanı olmaktadır. Konut fiyat endeksine göre ülkede genel olarak konut değerlerinde önemli bir artış olmakta ve aynı artış mevcut konut ile yeni konut endeksleri için hemen hemen aynı yönde ve büyüklükte olması, konuta yatırım yapan hanelerin avantajını göstermektedir. Kira endeksinde ise düzenli bir artışın olduğu açıktır. Ancak kira endeksindeki artışın Yi-ÜFE'deki artışın altında kaldığı görülmekte olup, Türkiye'de hızla yeni konut inşa edilmesi ve arz-talep dengesi ile piyasa fiyatı ilişkilerinin birlikte ele alınması halinde konut ihtiyacının ve satın alma gücünün mevcut olduğu ve hala kira parasının yüksek olduğu ve kiranın hane bütçesinde önemli bir gider olma özelliğini koruduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 6: Türkiye'de Konut Değer, Maliyet, Kira ve Fiyat Endekslerinin Gelişimi

Yıllar	Türkiye Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konut Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi	Yi-ÜFE	TÜFE	İnşaat Maliyet Endeksi	Gerçek Kira Endeksi
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011	106,97	106,45	107,36	111,08	106,47	112,40	103,83
2012	116,87	116,47	117,02	117,85	115,94	118,44	109,25
2013	129,90	130,14	129,76	123,13	124,63	124,52	116,80

2014	147,39	146,38	147,23	135,75	135,66	137,83	124,91
2015	171,07	169,65	171,02	142,93	146,07	146,33	134,08
2016	194,33	193,51	194,75	149,07	157,42	163,77	147,30
2017	214,48	215,98	214,40	172,66	174,97	189,37	161,80
2018	230,74	232,93	230,83	219,29	203,55	239,10	178,66
2019	232,32	236,57	231,26	247,11	224,14	271,69	191,43

1.6 Konut ve Konut Dışı Yapı Üretimi ve Satışlarının Değerlendirilmesi

Konut üretimi bakımından önemli bir veri olarak görülen konut stokunun bilinmesi, inşaat sektörü içinde konut üretiminin önemini ortaya koymaktadır. Yatırım yapma kararlarının alınmasında ve konut ihtiyacının karşılanmasında bu verilere göre hareket edilmesi, konut balonunun ortaya çıkmasını engelleyebilecektir. Türkiye'de 2000 yılında toplam konut sayısı 16,24 milyon adet iken, 2018 yılına gelindiğinde konut sayısının önemli bir artış ile 23,74 milyon adete ulaştığı görülmektedir. 2000 - 2008 döneminde konut sayısındaki artış % 1-2 aralığında gerçekleşirken, 2008 yılından sonra konut sayısı artış hızında da önemli değişim ortaya konulmuş ve 2018 yılında yıllık konut sayısı artış hızı % 3,80 oranına yükselmiştir. Son 19 yılda konut sayısı değişim oranı % 46,23 olarak ölçülmüş olup, bu oran aynı zamanda yeni sayılacak yapıların toplam konut sayısı içindeki payını da göstermektedir (Tablo 7). Son yıllarda toplam konut sayısındaki artışın hem özel sektör tarafından yeni proje geliştirme ve uygulamaları, hem de belediye-bakanlık-TOKİ-özel kesim tarafından farklı modellerle uygulanan dönüşüm çalışmalarından ileri geldiği ve bu bakımdan sadece üretilen konut sayısına bakarak "balon riski" değerlendirmesi yapılmasının hatalı bir yaklaşım olacağı vurgulanmalıdır.

Tablo 7: Yıllara Göre Konut Stoku ve Değişim Oranı (TÜİK, 2019)

Yıllar	Toplam Konut Sayısı	Üretilen Konut Sayısı	Konut Sayısındaki Değişim Oranı (%)
2000	16.235.830	245.155	1,53
2001	16.480.985	243.464	1,50
2002	16.724.449	161.491	0,98
2003	16.885.940	162.908	0,97
2004	17.048.848	164.994	0,98
2005	17.213.842	249.816	1,47
2006	17.463.658	295.389	1,72
2007	17.759.047	326.484	1,87
2008	18.085.531	357.286	2,01
2009	18.442.817	469.981	2,60
2010	18.912.798	429.755	2,33
2011	19.342.553	556.769	2,94
2012	19.899.322	556.331	2,88
2013	20.455.653	726.339	3,65
2014	21.181.992	770.308	3,77
2015	21.952.300	724.331	3,42
2016	22.676.631	754.174	3,43
2017	22.870.667	823.952	3,63
2018	23.741.168	870.501	3,80

Türkiye'de 2000-2001 yıllarında yaşanan kriz inşaat sürecini de olumsuz etkilemiştir. 2002-2003 dönemi verilerine göre yapı ruhsatlarının sayılarında önemli azalış olduğu görülmektedir. Ekonomik bunalımın etkilerinin azalmasıyla yapı sürecinde önce toparlanma ve ardından hızlı artışlar yaşanmış, üretilen konut (bağımsız bölüm) açısından 2002 yılına göre (161.920), 2017 yılında (1.377.061) 8,5 kat artış meydana ve 2018 yılında ise 2017 yılına göre % 53,3 oranında gerileme olmuştur (Tablo 8). Yapı ruhsatı verilen yapılar içinde 2-3 katlı yapılar çoğunluklarını korumakla birlikte son yıllarda 5 katlı yapılar ile 8 kat ve

üzeri yapı sayılarında artışın olduğu gözlenmektedir. Kentsel kesimde dikey mimari, yataya büyümeye göre tercih edilmekte olup, bunun temel nedeninin toplam konut maliyeti içinde arsa payının genel olarak % 50'inin üzerinde olması ve toplam üretim maliyetinin yüksek olması olduğu görülmektedir.

Tablo 8: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Verilen Binaların Sayı, Yüzölçümü ve Daire Sayıları (Anonim, 2013; TÜİK, 2019)

Yıllar	Yapı Ruhsatı				Yapı Kullanma İzni			
	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Değer (Milyon TL)	Daire Sayısı	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Değer (Milyon TL)	Daire Sayısı
2002	43.430	36.187.021	8.945.190.204	161.920	47.197	31.676.425	7.634.637.406	161.491
2003	50.140	45.516.030	13.626.845.773	202.854	41.400	30.936.681	9.037.163.884	162.906
2004	75.495	69.719.611	24.108.198.467	330.446	40.792	31.028.172	10.306.575.645	164.994
2005	114.254	106.424.587	40.529.421.744	546.618	64.126	50.324.600	18.445.263.149	249.816
2006	114.204	122.909.886	56.195.862.967	600.387	73.383	57.207.320	25.050.689.452	295.389
2007	106.659	125.067.023	62.178.649.271	584.955	68.056	63.403.212	30.416.729.696	326.484
2008	95.193	103.846.233	59.006.449.177	503.565	76.069	70.957.036	39.002.256.405	357.286
2009	92.342	100.726.544	54.367.862.313	518.475	79.577	80.763.646	42.160.011.308	404.058
2010	141.371	178.776.701	103.256.212.659	916 504	82.407	85.535.260	47.515.990 115	431.271
2011	101.900	123.621.864	80.755.662.747	650 127	98.339	105.650.512	66.953.825.400	556.769
2012	104.151	152.952.913	104.964.630.420	750 922	94.750	103.877.581	69.053.133.627	546.672
2013	116.525	168.207.842	121.339.464.571	814.031	117.619	133.264.078	94.316.003.707	698.571
2014	139541	220.653.829	176.001.825.189	1.031.754	124.510	152.869.154	119.743.357.592	777.596
2015	125.030	220.653.829	159.738.306.937	892.791	110.145	143.070.336	119.563.220.740	732.786
2016	134.099	206.971.538	188.532.053.062	1.006.650	111.382	151.395.780	137.448.623.957	754.174
2017	160.445	281.713.052	305.850.024.039	1.377.061	117.360	161.751.496	176.639.125.741	823.952
2018	101.510	143.819.838	196.463.074.756	643.125	123.776	169.943.417	236.786.418.695	870.501

Hem konut satış verileri, hem de ipotekli konut satışlarında gerileme gözlenmekte ve arz fazlasının azaltılması için yeni strateji arayışları sürmektedir. 2019 Ocak-Mart döneminde 256.433 adet konut satışı yapılmış iken, 2017 Ocak-Mart döneminde bu rakam 303.967 adet olmuş ve azalış oranı % 16 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli ve diğer konut satışların karşılaştırılması neticesinde ipotekli satışların oranının toplam içindeki payının azaldığı belirlenmiştir. Bu durum kredi kullanımının azalmaya başladığının ya da banka borçlanması yerine akraba-arkadaş borçlanması şeklinde borç temini ile konut ediniminin gerçekleştiği şeklinde yorumlanabilir. Diğer taraftan konut satış sayılarının da göz önünde bulundurulması durumunda, ikinci el konutların satış sayısının yeni konut edinimine göre daha fazla olması, mevcut konutunu satıp yeniden konut edinen bir kesimin varlığını göstermektedir. Dolayısı ile konut ediniminde bankaya borçlanmaya ihtiyaç duyulmamakta, yakın çevreden elde edilen nakit yardımlar, vadeli konut satışları ve geçmişte gerçekleştirilmiş olan tasarrufların konut ediniminde kullanılması yolunun son yıllarda tercih edilmeye başlandığı sonucu ortaya çıkmaktadır (Tablo 9).

Bankalardan ipotek kredisi kullanımındaki artışlar, değerleme uzmanları ve şirketlerinin kurumsallaşması ve faaliyetlerinin gelişmesine katkı yapmıştır. Bu gelişmelerde, Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu Başkanlığı'nın yayımladığı "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" ile "bankaların değerleme faaliyetlerinin değerleme uzmanları ve şirketleri tarafından yapılması" yönündeki düzenlemelerin büyük etkisi bulunmaktadır. Değerleme sektöründe yapılan hizmetlerin dağılımı incelendiğinde; arsa, konut ve ofis değerleme çalışmalarının toplam içindeki payının çok yüksek olduğu ve konut ve ticari taşınmaz edinimi odaklı yatırım kararları için değerleme hizmetine sık gereksinim olduğu görülmektedir.

Tablo 9: Türkiye'de Toplam, İpotekli ve Diğer Konut Satışlarının Gelişimim (Anonim, 2013; Anonim, 2016abcd; TÜİK, 2019)

Yıllar	Toplam Satışlar	İpotekli Satışlar	Diğer Satışlar	İpotekli Satışların Toplam Satışlar İçindeki Payı (%)
2008	427.105	-	427.105	0,0
2009	555.184	22.726	532.458	4,1
2010	607.098	246.741	360.357	40,6
2011	708.275	289.275	419.000	40,8
2012	701.621	270.136	431.485	38,5
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,4
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,5
2017	1.409.314	473.099	936.215	36,24
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,12
2019 (Ocak-Mart)	256.433	38.189	218.244	14,89

Konut üretimi ve satışında artış olmasına karşın, hem konut ve kira giderlerinin hanehalkı harcamaları içindeki payı, hem de konut sahipliği oranında değişim sağlanamamıştır. Konut ve kira harcamalarının harcama kalemleri içinde 2002-2017 döneminde % 25 ile % 29 oranları ile en yüksek payı almakta olup, bunu gıda ve içecekler ile ulaşım harcaması izlemektedir. Konut ediniminde şehir merkezinin dışına doğru şehir gelişiminin olması, ulaşım sorununa neden olmakta ve özellikle toplu taşıma hizmetlerinin yeterli olmadığı yerleşimlerde, malikler ve kiracıların özel araçlarla ulaşım sorunlarını çözümleme yoluna gittikleri ve bu eğilimin hanehalkının harcamaları içinde ulaştırma masraflarındaki artışın nedeni olarak görülmektedir (Tanrıvermiş, 2016). Kentsel yayılma ihtiyaç fazlası yeni konut üretimini tetiklemekte ve otomobil bağımlı bir ulaşım sistemini teşvik edilmektedir. İkinci olarak konut sahipliği oranının gelişmiş ülkelerin altında kaldığı, hanelerin konut sahipliği oranının % 59,2 ve kiracı oranının % 22,4 olduğu görülmekte ve satılan konutların konut sahipliği oranını artırmamasının nedeninin konutu olanların yatırım amaçlı edinimi ile açıklanabilmesi mümkündür. Hanelerin büyük bir bölümünün ikamet ettikleri konutların mülkiyetine sahip oldukları görülmekle beraber, bu oranın yine de düşük olduğu, özellikle kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte bu oranın da artmasının beklendiğini söylemek mümkündür. Bütün bu etkenler, kentleşme olgusu ile nüfus artışına paralel olarak konut talebinin ve dolayısı ile konut kredilerinin artacağının işaretleridir. Ancak TC Merkez Bankası'nın 2018 yılı Eylül ayı verilerine göre toplam hanehalkı finansal varlığının 1.504,1 milyar TL olduğu ve bunun % 39,8'inin borçlanma ile finanse edildiği görülmektedir.

1.7 Yabancıların Gayrimenkul Piyasalarına Etkileri ve Doğrudan Yatırımlar

Türkiye'de 1923-2012 döneminde yabancılara sadece mesken ve işyeri olarak kullanılmak üzere ve sadece belediye sınırları içinde yer alması koşuluyla taşınmaz edinme imkanı verilmiştir. Özellikle 2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanununa göre kanuni sınırlamalara uyulmak kaydı ile uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve

sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlık tarafından izlenecektir.

Gayrimenkul ihracatı olarak tanımlanan yabancılara taşınmaz satışı ülke ekonomileri içinde önemli bir konuma sahip olmaktadır. Türkiye gibi uluslararası bağlantının yoğun olduğu ve vatandaşlarının önemli bir kısmının yurtdışında yaşadığı bilinen ülkelerde ise yabancılara gayrimenkul satışı, özellikle kullanıma hazır olan konut ve ticari yapı gibi taşınmazlar bazında öne çıkmaktadır. 2012 yılından sonra gayrimenkul ihracatı inişli çıkışlı olarak devam etmiş ve 2014 yılında en üst seviyesinde gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir. Bu durumun özellikle yurtdışından Türkiye'ye geçiş yapan Suriye vatandaşları ile bağlantılı olduğu tahmin edilmektedir. 2016 yılında gayrimenkul satışlarında 2014 ve 2015 yıllarına göre düşüş yaşanmış ancak 2017 yılının sonunda 2016 yılına oranla daha yüksek satış olmuştur. Türkiye'de 2016 yılında toplam 12,29 milyar US $ olan doğrudan yabancı yatırımları içinde gayrimenkule yatırılan kaynağın 3,9 milyar $'a ulaştığı ve bunun toplam içindeki payının % 31,65'e ulaştığı görülmektedir (Tablo 10).

Tablo 10: Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımları ve Gayrimenkule Yabancı Yatırımları (TC Ekonomi Bakanlığı, 2019)

Göstergeler (Milyon US $)	Yıllar								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2018 Ocak - Kasım
Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi (Net Yükümlülük Oluşumu)	9.099	16.182	13.284	13.563	13.119	18.002	13.343	10.922	10.105/10.272
Sermaye	6.221	14.145	10.126	9.936	8.371	11.713	6.913	5.532	4.776/4.995
Yatırım	6.256	16.136	10.759	10.523	8.632	12.077	7.534	7.401	6.573//5.438
Tasfiye	35	1.991	633	587	261	364	621	1.869	1.797/443
Diğer Sermaye (Net)	384	24	522	578	427	1.168	2.133	747	922/841
Gayrimenkul (Net)	2.494	2.013	2.636	3.049	4.321	4.156	3.890	4.643	4.407/4.436

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununa göre Türk vatandaşlığından çıkmak izni isteyenler, bulundukları ve çalıştıkları ülkelerde daha iyi yaşam şartlarına kavuşmak, ekonomik, sosyal ve siyasal haklardan yararlanmak amacı ile başka bir devlet vatandaşlığına geçmeyi tercih etmektedirler. Türkiye'de 2017 yılında TAKBİS verilerine göre taşınmaz edinen (satış işlemi sonucu) yabancılar 196.478 kişi olup, bunun içinde vatandaşlıktan çıkan ya da çıkarılan kişilerin payının % 4,41 olduğu belirtilmelidir. Yabancıların anataşınmaz ediniminde edinilen taşınmaz sayıları incelendiğinde toplam 28.963 adet taşınmaz olduğu ve bunun % 14,32'sinin vatandaşlıktan çıkan ya da çıkarılan kişiler tarafından edinildiği anlaşılmıştır. Ayrıca bu kişilerin edinilen anataşınmaz miktarının % 14,00'ünün sahip olduğu vurgulanmalıdır. Yabancıların edindikleri katta bağımsız bölümlerin 146.871 adet olduğu ve bunun % 2,30'unun vatandaşlıktan çıkan ya da çıkarılan kişiler tarafından edinildiği tespit edilmiştir (Tablo 11). Yabancılara yapılan konut satışı 2013 yılında 12.181 adet, 2012 yılında 18.959 adet, 2015 yılında 22.830 adet, 2016 yılında 18.189 adet, 2017 yılında 22.234 adet, 2018 yılında 39.663 adet ve 2019 Ocak-Mart döneminde ise 6.489 adet olmuştur.

Tablo 11: Türü ve Sayılarına Göre Yabancıların Gayrimenkul Edinimleri (2018 Temmuz)

Taşınmaz Türü ve Sayıları	Yabancı Gerçek Kişi	Vatandaşlıktan Çıkan/Çıkarılan	Toplam	Toplam İçindeki Vatandaşlıktan Çıkan/Çıkarılanların Payı (%)
Anataşınmaz Sayısı	24.907	4.056	28.963	**14,00**
Anataşınmaz Alanı (m^2)	142.264.439,30	1.321.493,69	143.585.933	**0,92**
Anataşınmaz Maliki	29.951	5.007	34.958	**14,32**
Bağımsız Bölüm Sayısı	142.412	4.459	146.871	**3,04**
Bağımsız Bölüm Alanı (m^2)	14.186.975,31	155.405,82	14.342.381	**1,08**
Bağımsız Bölüm Maliki	159.482	3.753	163.235	**2,30**
Toplam Taşınmaz Sayısı	167.319	8.515	175.834	**4,84**
Toplam Taşınmaz Alanı (m^2)	156.451.414,61	1.476.899,51	157.928.314	**0,94**
Toplam Taşınmaz Maliki	187.820	8.658	196.478	**4,41**

Yabancıların toplam taşınmaz edinimlerinin 175.834 adet olduğu ve bunun % 4,84'ünün ve toplam taşınmaz yüzölçümünün ise % 1'inin vatandaşlıktan çıkan ya da çıkarılan kişiler tarafından edinildiği saptanmıştır. 2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanunda değişiklik yapılması ile taşınmaz edinen ülkelerin yapısı ve taşınmaz tercihlerinde önemli değişim olmuştur. Daha önce mütekabiliyet koşulu nedeni ile Türkiye'de taşınmaz edinemeyen Körfez, Afrika ve Asya ülkelerinden taşınmaz edinen kişi sayısı ve özellikle Karadeniz Bölgesi'nde yabancı yatırımlarında ciddi artışın olduğu görülmektedir. Yabancı edinimlerinde; turizm ve ticaret merkezlerindeki kullanıma hazır olan konut, ikincil konut, otel ve işyeri gibi yapılaşmış taşınmazlar bakımından öne çıkmaktadır.

1.8 Konut Piyasasında Arz Fazlası ve Konut Balonu Riskleri

Ekonominin yavaşladığı ve faiz oranlarının arttığı dönemlerde, bankaların fonlarını ticari krediler gibi kısa vadeli varlıklara plase ettiklerini, ipotekli konut kredileri gibi daha uzun vadeli olan enstrümanların ise arzından kaçındıklarını belirtmişlerdir. Finansal kuruluşların kendi içsel şartlarına ve ekonominin genel durumuna göre belirlediği kredi politikaları hanehalkı borçluluğunun belirleyicisi olabilmektedir. Teorik olarak gayrimenkul ya da varlık piyasalarında meydana gelen aşırı fiyat hareketlilikleri her durumda finansal krize neden olmamakla birlikte, bilimsel araştırma sonuçlarına göre hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke piyasalarında oluşan aşırı fiyat artışları ve sonrasında yaşanan hızlı değer kaybı süreci ile finansal krizler arasında önemli ilişkilerin bulunduğuna dair kanıtlar içermektedir (Herring ve Wachter, 1999).

Gayrimenkul piyasalarında yaşanacak aşırı fiyat artışları (köpük-bubble) ya da azalışlarının (sönme-bust) tespitinde öncelik adım tanımlama olmaktadır. Piyasalarda gözlemlenen aşırı fiyat artış ve azalışları (boom-bust cycles) için literatürde farklı tanımlar yapılmaktadır (Black vd., 2006). Bu tanımlamalarda ortak olarak aşırı fiyat artışları, ekonomik birimlerin geleceğe yönelik gerçekçi olmayan beklentilerinin sonucunda, gayrimenkul ya da varlık fiyatlarının piyasanın ve ekonominin temelleri ile açıklanamayacak bir hızda artması şeklinde ifade edilmektedir. Fiyat azalışları ise, piyasalarda yaşanan bu dengesizliğin düzeltilmesidir.

Gayrimenkul piyasalarında fiyatların ne zaman tepe noktasına (peak) yükseleceğini, ne zaman dibe (trough) vuracağını başlangıçta net olarak belirlemek zordur. Bu iki olgu arasında ne kadar zaman geçeceğini tahmin etmek daha da zordur (Ahearne vd., 2005). Bu yönde yapılan bazı akademik çalışmalarda ise, gayrimenkul piyasalarında enflasyondan arındırılmış reel fiyatların en az altı çeyrek dönem boyunca sürekli olarak artması (devamında aynı şekilde azalması) ve bu artışın (devamında yaşanan azalışın) kümülatif olarak % 15'i aşması durumunda fiyatlarda "tepe noktasının" oluştuğu ifade edilmektedir (Van den Noord, 2006). Gayrimenkul piyasalarındaki köpük ve sönme oluşumlarının, bir başka ifade ile fiyatların tepe noktasına erişmesinin ve devamındaki azalışların endeksler kullanılarak tespit edilmesidir. Türkiye açısından gayrimenkul piyasalarındaki en büyük bilgi eksikliği resmi gayrimenkul

fiyat endeksinin oluşturulamamış olmasından kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul piyasalarında yaşanan fiyat hareketliliğine yönelik süreç genellikle fiyatların aşırı yükselmesi ile köpüğün oluşması, sonra bu köpüğün ani biçimde sönmesi ve fiyatların durağan seyrini devam ettirmesi şeklinde üç aşamadan oluşmaktadır. Özellikle gayrimenkul piyasalarında yaşanan ani fiyat hareketliliklerinin ekonomiye olan olumsuz etkileri daha fazla olabilmektedir.

Türkiye'de taşınmaz piyasalarında fiyat, kira ve maliyet ilişkileri ve bunlardaki artış dikkate alındığı takdirde aşırı değer artışının olmadığı ve doğal olarak balon riskinden söz etmek için yeterli delilin olmadığı görülmektedir. Özellikle varlık enflasyonunun hakim olduğu bir ekonomide, konut fiyatlarında balonun oluşmaya başlaması sürecinde, daha çok zenginleşme beklentisi içinde olan hanehalkının konut talebindeki artış konut piyasasında oluşan denge fiyatın normal ekonomik şartlar altında oluşması beklenen denge fiyatından daha yüksek seviyede gerçekleşmesine neden olmaktadır. Konut piyasasında balonun varlığı durumunda ise kısa dönemde konut denge fiyat seviyesi daha da yüksek seviyelere ulaşmaktadır. Ancak Türkiye'de konut sahipliğinin hala düşük ve kira parasının hane harcamaları içinde yüksek pay alması, orta ve düşük gelirli hanelerin konut sahibi olmasında engellerin olması, nitelikli konut arzının nispeten yüksek olması ve nitelikli konutun orta üstü gelirliler için "adeta yatırım aracı" olarak görülmesi ve özellikle birçok kentte mevcut yapı stokunun 1999 öncesi dönemde inşa edilmiş olması ve depreme karşı dayanıklılık sorununun olması nedeni ile yenileme ihtiyacının sürekliliği gibi etkenler henüz konut sektöründe arz fazlası ve aşırı değer artışı ve balon riskinin düşük düzeyde kalmasına imkan vermektedir.

İnşaat sektörü, ekonominin diğer sektörleriyle olan ileri-geri bağlantıları nedeniyle diğer birçok sektör tarafından üretilen mal ve hizmetleri girdi olarak kullanmakta ve inşaat sektörünün nihai çıktısını oluşturan yapılar, farklı sektörlerin ürettiği mal ve hizmetlerin bileşeni olarak görülmektedir. Bu koşullarda bir bütün olarak inşaat sektörünü ekonominin lider ve sürükleyici sektörlerinden biri olmaktadır. Diğer sektörler ile olan bu yoğun ilişkisi nedeni ile inşaat sektöründe yaşanan bir büyüme veya genişlemenin ekonominin diğer sektörlerinde de büyümeyi uyarabileceği ve bu yolla genel ekonomik büyümeye katkı yapabileceği kabul edilmektedir. Türkiye'de hükümetler ekonomiyi dengede tutmak ve sürdürülebilir bir büyüme hızını yakalamak için inşaat sektörünü makroekonomik politika aracı olarak kullanmakta ve ulusal kalkınma stratejileri kapsamında inşaat sektörüne önemli roller vermektedirler (Kaya vd., 2013).

Gayrimenkul piyasasında arz iki veya üç yıl önceki fiyatların bir fonksiyonu olduğu içinde piyasa dengesinin sağlanması genellikle mümkün olamamaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyette bulunan işletmelerin genel olarak arz fazlası sorununu günümüz koşullarında sık dile getirdikleri dikkati çekmektedir. Türkiye'de her yıl 650 - 750 bin adet arasında yeni konuta ihtiyaç olmakta ve halen farklı kişi ve kurumlara göre 800 bin ile 1,5 milyon adet arasında arz fazlası konut ile arz fazlası ticari taşınmazın olduğu belirtilmektedir. Arz fazlası sorununun nedeni; arz ve talebin buluşmaması ve özellikle üst gelir grubunda yoğunlaşan arzın yüksekliği, üst gelir grubu için para ve sermaye piyasasına araçlarına yatırım ile altın ve diğer yatırımların getirisinin yüksek olmaması nedeni ile konut yatırımlarına talebin sınırlı düzeyde kalması olduğu ifade edilebilir. Benzer durum ofis ve rezidans ve AVM yatırımları içinde söz konusudur. Arz fazlası sorununu eritmek ve şirket iflasları ve bireysel yatırımcıların korunması için; ruhsatların sınırlanması, konut kredisi faizlerinin düşürülmesi ve kitle fonlaması araçlarının kullanımı mümkündür.

Kitle fonlaması; bir projenin veya girişim fikrinin bir grup yatırımcı tarafından internet vasıtasıyla finanse edilmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Onur ve Değirmenci, 2015). Bu aracın temel özelliği, internet üzerinden tanışılmayan belirsiz bir kitleden açık çağrıyla borç temin etme arayışına girilmesidir. Bu yöntemin yaygın olarak uygulanabilmesi için öncelikle

kitle fonlama platformlarına; üzerinde durulmaya değer, cazip niteliklerde ve yeterli sayıda proje başvurusu yapılması gerekir. Kitle fonlaması platformlarına başvuran projelerin profesyonel bir hikâyeden yoksun olması ve fikirlerin yaratıcı bir proje kapsamına girmeyişi fonlamanın önünde ciddi bir engel teşkil etmektedir (Çonkar ve Canbaz, 2018). Bununla birlikte gayrimenkul sektörü paydaşlarınca sıklıkla ileri sürülen kitle fonlaması ise; arz fazlası konutların kamu bankası veya kurumlarınca satın alınması ve değerinin % 50 ile % 70'ine karşılık gelecek düzeyde şirket borçlarının hazine tarafından üstlenilmesi ve kalan taşınmaz değerlerinin peşin ödenmesi veya taşınmaz bedelinin tamamına karşılık hazine tahvilinin verilmesi olarak ifade edilmektedir. Bu biçimde bir uygulamanın başarılı olabilmesi ve kamu maliyesi üzerine ilave yük getirmemesi için kamu kesiminin söz konusu konutların karşılığı kira sertifikası ihraç etmesi ve doğrudan internet üzerinden özellikle yabancı yatırımcılara gelir veya mülkiyetinin devredilmesi gerekecektir. Ancak kamu kesiminde bu yönde bir yapılanmanın olmadığı ve kamu maliyesinin de bu biçimde bir girişimi finanse edecek güçte olmadığı açıktır. Bunun yerine mevcut taşınmaz stoklarının doğru ve uluslararası standartlara göre değerleme işleminin yapılması ve varlığa dayalı finansman modellerinin geliştirilmesi ve bu modellerin ihtiyaca uygun çözümlerle yapılandırılmasının sağlanması yararlı olacaktır.

2. Gayrimenkul ve İnşaat Sektörlerinde Kurumsallaşma ve Yeni İşletme Modelleri

2.1 Kamu Gayrimenkul ve İnşaat İşletmeleri

Konut yapım hamlesinin en önemli hareket noktası, yaşanan büyük depremler olmuş, 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiş, 1993 yılında da Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınması ile kaynaklarının azalması ve idarenin konut üretiminden uzaklaşması ile Türkiye'nin nitelikli konut ihtiyacı tam olarak karşılanamamıştır. 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Marmara Depremi ile bir kez daha kamunun konut yapımındaki işlev, görev ve eksiklikleri gündeme gelmiştir. TOKİ, 2002 yılına kadar 19 yılda 43.145 konutu tamamlamış ve yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiştir. TOKİ tarafından üretimi gerçekleştirilen konut projeleri ile 2002-2018 döneminde üretimi yapılan yaklaşık 1 milyon konutun % 50'si 2002-2018 döneminde yapılmıştır. Konut üretiminin yaklaşık 600.000 adedinin sosyal konut olduğu, kalan konutların ise kaynak geliştirme amaçlı olarak geliştirilen konut projeleri içinde yer aldığı tespit edilmiştir. TOKİ dışında belediyelerin kurdukları şirketlerin arsa geliştirme ve konut üretimi alanında önemli başarılara imza attıkları görülmekle birlikte söz konusu kurumların kamu kurumu olarak tanımlanması mümkün değildir. TOKİ'nin konut üretimindeki payı % 9,1 ve TOKİ iştiraki olan Emlak Konut GYO'nun payı % 1,7 olmak üzere iki kurumun toplam payının % 10,8 gibi oldukça düşük düzeyde kaldığı görülmektedir. Konut Geliştiricileri Derneği üyesi olan 17 büyük şirketin payı % 1,6 ve geleneksel girişimcilerin payı ise % 87,7 olmuştur. Türkiye konut sektöründe ağırlıklı geleneksel işletmeler ve altyapı projelerinde ise büyük ölçekli özel şirketler ve yabancı firmaların etkili olduğu ikili bir yapılanma görülmektedir.

2.2 Özel Sektör Gayrimenkul ve İnşaat İşletmeleri

Özel sektör kurumlarının içinde; adi ortaklıklar, şahıs işletmeleri (yap-satçılar ve müteahhitler) ve kooperatifler gibi geleneksel işletmeler ile kurumsal inşaat ve gayrimenkul işletmelerinin olduğu görülmektedir. Geleneksel işletmelerin temel özellikleri arasında; kayıt dışılık profesyonel yönetim olmaması, faaliyetin sürekliliğinin olmaması ve yenilikçilik kapasitesinin sınırlılığı öncelikle sayılmaktadır. Yaygın kayıt dışılık olmakla birlikte TÜİK verilerine göre 1985 yılından günümüze kadar kurulmuş olan inşaat firmasının sayısından kapanan şirketlerin sayısı düşülerek yapılan hesaplama ile toplam firma sayısının 203.516

olduğu saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen toplam müteahhitlik yetki belgesi sayısı ise toplam 287.760 kişi olmuştur.

Geleneksel işletmeler içinde en yüksek paya sahip olan kesim yap-satçı ve şahıs işletmeleri olup, bunların kesin sayıları ile toplam imalat miktarlarına ilişkin yeterli veri bulunmamaktadır. Bu işletme modelleri içinde konut-yapı, küçük sanayi sitesi ve toplu işyeri kooperatiflerinin sayısı 57.858 adet ve birlik sayısı ise 350 adet olmuştur. Sadece konut yapı kooperatiflerinin Cumhuriyet döneminde konut ve yazlık konut imalatında 1,5 milyon adet ile büyük paya sahip olduğu tahmin edilmektedir.

Gayrimenkul piyasalarında kayıt dışılığın yaygın olduğu, mesleki gelişmenin zayıf, etik değerlerin gelişmemiş olduğu, kurumsallaşmanın yetersiz kaldığı ve kamunun etkin düzenleme yapamadığı alanların başında gayrimenkul piyasa aracıları (emlak ofisleri, broker ve danışmanlar gibi) gelmektedir. Meslek odaları ve ticaret odaları kayıtlarına göre 31.049 emlakçı bulunmakta ve bunun yanı sıra hiçbir yerde kaydı olmayan ve sayıları yaklaşık 100.000 olduğu tahmin edilen kayıt dışı çalışanların sektörde fiilen faaliyette bulunduğu bilinmektedir (Kapusuz, 2013). Denetim mekanizmalarının eksikliği ve lisanslama, sicil, akreditasyon gibi altyapı sorunları nedeniyle sektörel aktörlerin yasal olmayan unvanlar elde etme çabasında olduğu görülmektedir. Benzer şekilde mevcut görev tanımlarında da bir anlam karmaşası da yaşanmaktadır.

Birçok ülkede gayrimenkul ve inşaat alanlarındaki işletme modelleri hızlı değişim göstermektedir. Bu alanda özellikle gayrimenkul yatırım ortaklıkları, irtifak hakkı sahibi sermaye şirketleri, varlık ve tesis yönetimi işletmeleri, varlık kiralama şirketleri, gayrimenkul yatırım fonları ile değerleme şirketleri, yeni işletme modelleri olarak gelişmektedir. Belirtilen iş modellerinde görev almak üzere profesyonellerin yetiştirilmesi için birçok ülkede gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkul yönetimi bölümleri kurulmuş olup, söz konusu iş ve meslek alanlarının rasyonel analizi ve başarılı iş geliştirme için iyi eğitimli uzmanların yetiştirilmesinin yaşamsal önem taşıdığı gözlenmektedir:

Birçok ülkede kurumsal gayrimenkul yatırımcıları arasında; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF), sigorta ve emeklilik şirketleri ile porftöy şirketleri ilk sıralarda gelmektedir. Türkiye GYO'lar 2002 yılından sonra hukuki altyapıda yapılan düzenlemeler inşaat sektörüne bağlı finansman kaynakları (ipotekli senetler, sukuk türevleri, ipoteğe dayalı menkul kıymetler gibi) açısından önemli bir boşluğu doldurmuştur. Son 10 yıllık dönemde GYO şirketlerinde hızlı bir büyüme trendi gözlenmekte olup, halen Borsa İstanbul A.Ş. (BIST A.Ş.) bünyesinde halka açık olarak işlem gören GYO sayısı 31 adet olmuştur (Anonim, 2018).

Son 10 yılda özellikle yap-işlet-devret, kamu – özel işbirliği (KÖİ) ve irtifak hakkı tesisi ile büyük ölçekli sabit sermaye yatırımlarının özel sektör eliyle yapılması ve işletme modellerinin geliştirilmesi konusunda önemli gelişme sağlanmıştır. Kamu kurum ve kuruluşlarınca (kamu iktisadi teşebbüsleri dahil) ifa edilen, ileri teknoloji veya yüksek maddi kaynak gerektiren bazı yatırım ve hizmetlerin, yap-işlet-devret (YİD) modeli çerçevesinde özel bir finansman yoluyla yaptırılması mümkün olmaktadır. Bu modelde kamu finansman sıkıntısının bulunması nedeniyle oluşan finansman açığının yerli ve yabancı özel kesim tarafından sağlanacak kaynaklarla giderilmesi amaçlanmıştır (Anonim 2002). KÖİ modelinde kamu kaynaklarının israf edileceği, kamu hizmetlerinin sunumunda özen ve kalitenin azalacağı, devlete olan güvenin ve bağlılığın bozulacağı, kamu hizmeti planlama sürecinde hatalara düşüleceği gibi somut eleştirilerin yapıldığı görülmektedir. Hatta söz konusu düzenlemenin özelleştirme kavramı ve içeriğinin olumsuz yönlerini elimine etmek için kullanılan bir yöntem olarak da tanımlanmaktadır (Boz, 2013). YİD ve KÖİ modeli gibi iki

alternatif finansman modeli dışında 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yurt, sosyal tesis, otopark gibi önemli altyapı yatırımlarının irtifak hakkı tesisi modeli ile özel sektör tarafından inşa edildiği ve işletmeye açıldığı görülmektedir.

Gayrimenkul, varlık ve tesis yönetim firmaları, farklı roller ile proje ve tesis yönetimi alanında faaliyetlerde bulunmaktadır. Her nevi yapı yönetimi tesis yönetimi, kiralama ve mülkiyete ilişkin konular gayrimenkul yönetimi ve yatırımın değeri ve sürdürülebilirliği konuları ise varlık yönetimi alanına girmektedir. Bu yapı içinde arazi edinimi, imar ve inşaat işlerini aynı bünyede yapan kuruluşların aynı zamanda pazarlama işleri ile yabancılara satışı yapılan sitelerin yönetimi ve bakım işlemlerini de yürüttükleri tespit edilmiştir. Bu tür işletmelerin sektörde son yıllarda sayıları 200'e ve çalışan sayıları da 150 bini geçmiş olup, söz konusu firmaların pazarlamada güncel teknikleri kullanmaları ve etkin iletişim tekniklerinden yararlanmaları ile satış sonrası hizmetler nedeni ile gerçek ve tüzelkişilerce tercih edildikleri görülmektedir.

Uluslararası genel kabul gören sahipliğe, yönetim sözleşmesine, alım-satıma, ortaklığa ve eser sözleşmesine dayalı olmak üzere toplam 5 yeni kira sertifikası türü tanımlanmış ve bu işi yapmak için öncelikle Varlık Kiralama Şirketinin kurulması ve finansman ihtiyacı olan başka şirketlere de kira sertifikası ihraç edebilmelerine imkan sağlanmıştır. Varlık kiralama şirketinin aynı anda birden fazla kira sertifikası ihracı yapabilmesine imkan tanınmış ve varlık tanımı; 6362 Sayılı Kanuna uygun olarak varlık ve hakları kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

Yatırım fonu; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile yeniden düzenlenmiş ve ardından Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ile; (i) gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, (ii) özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları, (iii) alım-satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları, (iv) vadeli mevduat ve katılma hesabı, (v) yatırım fonu katılma payları, (vi) repo ve ters repo işlemleri, (vii) kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları, (viii) varantlar ve sertifikalar, (ix) Takasbank para piyasası işlemleri, (x) türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri, (xi) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri, (xii) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları gibi varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacı dışında herhangi bir iş ile uğraşamazlar. SPK 2018 verilerine göre yatırım iznini alan portföy yönetim şirketlerinin artması ile fon sayısı 20 adet olmuştur.

5582 Sayılı Kanun ve 6362 Sayılı Kanun hükümlerine göre değerleme uzmanlarının meslek örgütü olarak Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kurulmuş olup, değerleme uzmanlığı lisansına sahip olan gerçek kişi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen tüzel kişi Değerleme Kuruluşu Birlik üyesi olmak zorundadır. Halen Birliğin 8.000 gerçek kişi üye değerleme uzmanı ve 136 adet tüzelkişi değerleme kuruluşu üyesi mevcut olup, birliğe üye olmayan 4 bin lisanslı uzman bulunmaktadır. Fiilen değerleme alanında çalışan uzman sayısının birkaç katı kadar lisans sahibi olmayan kişilerin çözüm ortağı adı altında faaliyette bulundukları ve bu alanın mutlaka lisanslı uzmanlar dışındaki kişilerin faaliyetine kapatılması gerektiği vurgulanmalıdır. Mevcut sistemde lisanslama sınavına ilişkin yeni düzenleme yapılması, uygulama odaklı sınav sistemine geçilmesi ve mutlaka üç yıl tecrübe koşulu sağlayan kişilere lisans verilmesi, uzman yardımcısı-uzman-baş uzman veya kıdemli uzman sisteminin kurulması zorunludur. Ayrıca uluslararası düzeyde akredite olmuş gayrimenkul bölümlerinden mezun olanların herhangi bir koşul aranmadan lisanslı uzman olarak çalışmaları sağlanmalıdır. Buna ilave olarak sektörde sürekli eğitim-öğretim konuları ile uluslararası standartların uygulanması ve denetim mekanizmaları

oluşturulması zorunludur. Dünya ve Avrupa'daki örneklerine bakıldığında, değerleme hizmetlerinin yerine getirilmesinde ise Türkiye'deki örneğine kıyasla çok daha ağır sınavlar ve eğitim süreçlerinden sonra (lisans veya sertifika) unvanların verildiği görülmektedir. Esasen basit bir sınav ile lisans verilmesi yerine belirli bir eğitim koşulunu sağlayan kişilere uzman unvanının verilmesi ve lisanslı kişilerin değerleme işlemlerini yerine getirmesi sağlanmalıdır.

3. Genel Değerlendirme ve Sonuç

Türkiye'de son 15-20 yılda ekonomik büyüme ve olumlu yatırım ikliminden büyük ölçüde etkilenen inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde genel olarak büyüme gözlenmekte ve belirtilen iki sektördeki büyüme adeta ekonominin dinamosu olarak görülmektedir. Hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmenin neden olduğu konut açığı ile kentlerde çöküntü alanları ve afet riskli alanların dönüştürülmesi için geliştirilen projeler, toplu konut projeleri, kentlerde marka konut ve karma kullanımlı geliştirme projeleri ile yeni demiryolu, karayolu, havalimanı, liman, köprü, kentiçi raylı sistemler ve diğer alanlardaki girişimlerin ekonomik büyüme üzerindeki etkisi, adeta küresel kriz ve dalgalanmaların olumsuz etkisinin telafi edilmesine imkan vermiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme; hane ve kişi başına gelirdeki artış ile uyumlu konut ve proje kredisi uygulamaları ve devletin toplu konut ve dönüşüm projeleri ile teşvik edilmiş olmasına rağmen iki sektördeki hızlı büyüme birçok kişinin eleştirilerine konu olmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme ile ekonomide kalıcı iyileşme ve gelişmenin sağlanamayacağı ve imalat sanayii alanında gelişme olması gerektiği ifade edilmektedir. Oysa ki inşaat sektörü içindeki altyapı yatırımlarının önemli bir pay aldığı veya toplam sabit sermaye içinde en önemli payı altyapı yatırımlarının aldığı ve sektörde sadece konut odaklı büyümenin olmadığının vurgulanması gerekmektedir.

Toplam sabit sermaye yatırımları içinde konuta yapılan yatırımların payı ortalama % 24,4 olmuştur. Son 20 yılda verilen toplam inşaat ruhsatı ve iskan belgeleri incelendiği zaman bina inşaatlarının % 70 ile % 80'inin konut inşaatlarından oluştuğu görülmekte olup, gayrimenkul ve inşaat alanındaki sabit sermaye yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payının, söz konusu sektörlerin GSYH içindeki payları ile uyumlu olduğu açıktır. Ancak mevcut yapı stokunun önemli bir kısmının 2000 yılından önce inşa edilmiş olduğu ve depreme dayanıklılık bakımından taşıdığı risklerin yüksekliği dikkate alınırsa, mevcut özel sektör yatırımları ile yapı stokunun yenilenmesinin kısa ve orta vadede mümkün olmadığı görülmektedir. İnşaat ve konut kredilerinde hızlı artış görülmekte, benzer biçimde konut satışları ve değerlerinde de ciddi artış dikkati çekmektedir. Konut fiyat endeksinde 2010 - 2018 döneminde % 132,32 oranında artış olmasına karşın, üretici fiyatları endeksinde % 147,11 oranında artış gerçekleşmiş ve sonuç olarak fiyatlar genel seviyesindeki artış, konut değerlerindeki artıştan daha yüksek olmuştur. Aynı dönemde yeni konut fiyat endeksi de % 236,57 olarak tespit edilmiş olup, yeni konut ve toplam konut alım-satım değerlerinde ve doğal olarak hanelerin konut yatırımlarının değerindeki artış, enflasyon oranına göre daha yüksek olmakta ve konut cazip bir yatırım alanı olmaktadır. Konut fiyat endeksine göre ülkede genel olarak konut değerlerinde önemli bir artış olmakta ve aynı artışın mevcut konut ile yeni konut endeksleri için hemen hemen aynı yönde ve büyüklükte olması, konuta yatırım yapan hanelerin avantajını ifade etmektedir. Toplam hanehalkı finansal varlığının yaklaşık % 39,8'inin borçlanma ile finanse edildiği görülmekte olup, borçla yatırım yapma eğiliminin artış gösterdiği açıktır.

Yurtiçi üretici fiyatları endeksi, bina inşaat maliyet endeksi ve konut fiyat endeksinin karşılaştırılması ile enflasyonun maliyet ve piyasa değerlerine etkisi incelenmiştir. Endekslerin her birinde sürekli olarak değişim gözlenmekle birlikte, bina inşaat maliyet endeksi ile yurtiçi üretici fiyatları endeksi genel olarak paralel gelişim göstermiştir.

Endekslerde son sekiz yılda ortaya çıkan değişim incelendiğinde; inşaat maliyet endeki ve Yi-ÜFE'nin yaklaşık 2,5 kat ile 2,7 kat arasında artış gösterdiği ve konut fiyat endeksinin yaklaşık 2,3-2,4 kat artış gösterdiği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu durum konut fiyatlarının maliyete oranla daha hızlı yükselmesi olarak değerlendirilmekle birlikte, ortaya çıkan durumun nedeni ise son yıllarda lüks konut üretiminin hızlanması ve konut ihtiyacının gün geçtikçe artması karşısında üretilen konut sayılarının yetersiz kalması olarak değerlendirilmektedir. Bunun dışında özellikle güney illerinde gözlenen konut satışı ve değer artışının, yabancı yatırımcılar ve sığınmacıların talepleri ile yakından ilişkili olduğu açıktır. Konut üretimi ve satışlarındaki artışa karşın, hanelerin konut harcamaları ve konut sahipliği oranında önemli bir değişimin olmaması da oldukça ilginç bulunmaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin GSYH içindeki paylarında önemli artışın olduğu görülmektedir. 2000 yılında GSYH içinde inşaatın payı % 5,3 ve gayrimenkulün payı % 8,4 ve iki sektörün toplamı % 13,7 iken, 2015 yılında bu oranlar sırasıyla % 8,5, % 7,8 ve % 16,3 olmuştur. 2018 yılında ise bu oranlar sırasıyla inşaat için % 7,2, gayrimenkul için % 6,8 ve bu iki sektörün toplamı için % 14,0 olmuştur. Ekonomide büyümenin sürdürülebilir olmadığı, genellikle güçlü büyümenin ardından daralmanın yaşandığı görülmektedir. 2000-2018 döneminde sabit fiyatlara göre sektörlerin büyüme hızları incelendiği zaman 2000 yılında genel büyüme hızı % 6,8 iken, inşaat sektöründeki büyüme % 4,9 ve gayrimenkul sektöründe büyüme % 4,8 olmuş, inşaat ve gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı, ortalamanın altında bir hızda gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısı yaz aylarında daha yüksek olmakla birlikte yıllık ortalama istihdam 2,1 milyon seviyesinde ve gayrimenkul sektörünün istihdamı ise 2 milyon kişi dolayındadır. Her iki sektörde ileri derecede kayıtdışılığın olağan bir durum olduğu dikkate alınmakla birlikte toplam istihdam hacminin 4 milyon kişi dolayında olduğu ve toplam istihdam hacminin % 15'inin incelenen iki sektörden sağlandığı dikkati çekmektedir. Buna kayıt dışı çalışanlar ve yurt dışında Türk müteahhitlik sektörü tarafından istihdam edilenlerin dahil olmadığı vurgulanmalıdır.

Kentlerde artan ticari, konut ve kentsel altyapı projelerini tamamlayan ulusal altyapı projeleri ve ekonomik programlar taşınmazın vatandaş ve yabancı için bir yatırım alanı olmasına katkı yapmış, yabancıların edindikleri taşınmazlarda artış olmuş ve taşınmaz ve iş faaliyetlerine 2017 yılında yaklaşık 4,6 milyar $ dolayında yatırım yapılmıştır. Gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki canlılık aynı zamanda ekonomiye dinamizm kazandırmakta, yaklaşık 4 milyon kişiye doğrudan istihdam sağlamakta, birçok sektörde üretilen mallar için ilave talep yaratmakta ve tüm bunlara bağlı olarak yeni iş alanları ve mesleklerin ortaya çıkması kaçınılmaz olmaktadır. Hızlı ve genç nüfus artışı, iç ve dış göçler, sanayi, hizmet ve imalat sektörlerindeki gelişmeler ve dönüşüm projeleri ile şehirlerin büyümesi, yerel idarelerin altyapı maliyetlerini yükseltmektedir. Ancak artan konut, ticari ve diğer taşınmaz varlığına karşın, özellikle büyük şehirlerde arsa ve konut fiyatları ve kira paralarında gerileme olmamakta, hanelerin harcamaları içinde konuta ilişkin giderler payını korumakta, hanelerin borçluluk oranları da oldukça yüksek seyretmektedir. Ayrıca son yıllarda spekülatif amaçlı yatırımlar ve yüksek imar hakkı verilen parsellerle sektör adeta rant üreten ve bu yolla sağlanan büyük kazançların vergilenememesi nedeni ile vergi kaybına neden olan bir kesim olarak sunulmaktadır. Bunun ötesinde arz fazlası, balon riski ve orta gelir tuzağı tartışmaları yapılmakla birlikte çalışma sonuçları bu yönde bir bulgunun varlığını ortaya koymamaktadır.

Gayrimenkul ve inşaat alanlarında; TOKİ dışında belediyelerin kurdukları şirketlerin arsa geliştirme ve konut üretimi alanında önemli başarılara imza attıkları dikkati çekmektedir. Özel sektör kurumlarının içinde; adi ortaklıklar, şahıs işletmeleri (yap-satçılar ve müteahhitler) ve kooperatifler gibi geleneksel işletmeler ile kurumsal inşaat ve gayrimenkul işletmelerinin olduğu görülmektedir. Geleneksel işletmelerin temel özellikleri arasında; kayıt

dışılık profesyonel yönetim olmaması, faaliyetin sürekliliğinin olmaması ve yenilikçilik kapasitesinin sınırlılığı öncelikle sayılmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinde kamu ve yerel yönetimlerle birlikte çoğunluğu şahıs işletmesi (yap-satçı) olan toplam 203.516 adet işletmenin yanında son 20 yılda gayrimenkul yatırım ortaklıkları, değerleme, finansman, varlık kiralama, varlık yönetimi ve tesis/site yönetimi şirketleri ortaya çıkmış ve her biri yeni bir iş alanı olarak gelişmektedir. Hatta ham araziden imar parseli, mimari proje, inşaat, finansman, proje yönetimi, pazarlama ve yönetim konularını kapsayan gayrimenkul geliştirme işletmelerinin kurulduğu ancak NACE sınıflama sisteminde bu tür işletmelere yer verilmediği görülmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki olumlu gelişmelerin ülke ekonomisine daha fazla katma değer kazandırması için imar, vergi, yönetim ve finans alanlarında yeni düzenlemelerin yapılmasına gereksinim bulunmaktadır. İki sektörün ekonomideki öneminin yanında, yapısal özellikleri ve özellikle kayıtdışılık nedeni ile önemli ölçüde vergi kaybına neden oldukları ve bu bakımdan iki sektörün gerçek performansının ölçülmesinde de sorunların olduğu gözlenmektedir. Gelişen inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin riskleri de artış göstermekte ve zaman içinde işler daha da kompleks nitelik kazanmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul yatırımlarının yer seçimi ve projelenmesinde ekonomik riskler ve tahminlerin göz ardı edilmemesi gerekecektir. Belirtilen iş modellerinde görev almak üzere profesyonellerin yetiştirilmesi için birçok ülkede gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkul yönetimi bölümleri kurulmuş ve yeni gelişen iş ve meslek alanlarının rasyonel analizi ve başarılı iş geliştirme için iyi eğitimli uzmanların kamu ve özel işletmelerde istihdam edilmesinin yaşamsal önem taşıdığı vurgulanmalıdır.

Kaynakça

Ahearne, A.G., Ammer, J., Doyle, B.M., Kole L.S. & Martin, R.F. (2005). House Prices and Monetary Policy: A Cross-Country Study, Board of Governors of the Federal Reserve System International Finance Discussion Papers, No.841, September 2005, s.2.

Anonim. (2002). Yap–İşlet–Devret Modeli İle Yapılan "İzmit Şehri Kentsel ve Endüstriyel Su Temini Projesi" Hakkında Sayıştay Raporu, T.C. Sayıştay Başkanlığı, Nisan 2002, Ankara.

Anonim. (2013). İstatistik Göstergeler 1923-2013.TÜİK Belediye Sayısı ve Nüfusu 1927-2013, Yayın No: 4361, Ankara.

http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=160 (son erişim tarihi: 06.04.2019)

Anonim. (2016a). Türkiye Bankalar Birliği, İstatistiki Raporlar, Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri – 2015, http://www.tbb.org.tr/tr/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/2013-tuketici-kredileri-ve-konut-kredileri-/1339 (son erişim tarihi: 06.04.2019)

Anonim. (2016b). Kalkınma Bakanlığı Ekonomik ve Sosyal Göstergeler. TÜİK Verilerine Göre Uyumlaştırılmış GSYH, http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/EkonomikSosyalGostergeler.aspx (son erişim tarihi: 06.04.2019)

Anonim. (2016c). İnşaat Sektörü Analizi, Türkiye Müteahhitler Birliği, Ocak 2016, Ankara.

Anonim.(2016d). http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Status/EKGYO_01a.pdf (son erişim tarihi: 08.04.2019)

Anonim. (2018). Sermaye Piyasası Kurumu, http://www.spk.gov.tr (son erişim tarihi: 03.07.2018)

Anonim. (2019a). Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası İnşaat Sektörü Raporu. Intes,36s. http://www.intes.org.tr/content/mart-2014.pdf (son erişim tarihi: 06.03.2019)

Anonim. (2019b). Konut Fiyat Endeksleri (2010 Ocak =100). T.C Merkez Bankası, Ankara.

Anonim. (2019c). http://www.tuik.gov.tr (son erişim tarihi: 01.04.2019)

Ayan, E. (2014). Konut Finansmanı ve Değerlemesi, Beta Basım Yayın Dağıtım A.Ş, İstanbul.

Black, A., Fraser, P. & Hoesli, M. (2006). House Prices, Fundementals and Bubbles, Journal of Business Finance and Accounting, 33 (9-10):1535-1555.

Boratav, K. (2009). Kapitalizmin Krizi ve Türkiye, İçinde: Küresel Ekonomik Kriz Söyleşileri, TMMOB Makina Mühendisleri Odası Ankara Şubesi, Haziran 2009, Ankara, s.7-28.

Boz, S. S. (2013). Kamu Özel İşbirliği (PPP) Modeli, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 4 (2): 277-332.

Çonkar, M.K. & Canbaz, M.F. (2018). Kitle Fonlaması Finansman Yöntemi: Türkiye'de Sistemin Geliştirilmesine Yönelik Öneriler, Optimum Ekonomi ve Yönetim Bilimleri Dergisi, 5(2):119-132.

Dincel, G. (2016). Büyüme Bağlamında İnşaat Sektörü, TSKB Araştırma, Web Sitesi: http://www.tskb.com.tr/i/content/2342_1_TSKB_BuyumeBaglamindaInsaatSektoru_Ocak2015.pdf (son erişim tarihi: 04.04.2019)

Doğan, E. (2006). Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, SGD Çalışma Raporlar No: 2006/1.

Hatipoğlu, Ü. & Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye'de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi, Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılar, 28 (100):49-75.

Herring R.J. & Wachter, S. (1999). Real Estate Booms and Banking Busts: An International Perspective, The Wharton School Working Paper Series, No.99-27, July 1999.

Kaya, V., Yalçınkaya, Ö. & Hüseyni, İ. (2013). Ekonomik Büyümede İnşaat Sektörünün Rolü: Türkiye Örneği (1987-2010), Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 27(4):148-167.

Kapusuz, Y. E. (2013). Gayrimenkul Sektöründe Emlak Komisyoncusu, Emlak Müşaviri ve Değerleme Uzmanlarının Görevleri ve Etkileri, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Dönem Projesi, Ankara.

Kharas, H. & Kohli, H. (2011). What Is the Middle Income Trap, Why do Countries Fall into It, and How Can It Be Avoided?, Global Journal of Emerging Market Economies, s.286-288.

Onur, M. N. & Değirmenci, Ö. (2015). Crowdfunding - Kitle Fonlaması. T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Ankara.

Özlük, S. 2014. Türkiye'de Konut Sektöründe Talep ve Arzi Belirleyen Faktörler. Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.

Öztürk, A., Kapusuz, Y. E. & Tanrıvermiş, H. (2018). The dynamics of housing affordability and housing demand analysis in Ankara, International Journal of Housing Markets and Analysis, 11(5):828-851.

Tanrıvermiş, H. (2016). Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri, Kurumsallaşma ve Yeni İşletme Modelleri, IBBAS 2016, I. Uluslararası Karadeniz İşletmecilik Sempozyumu, 16-18 Mayıs 2016, Giresun, s.665-690.

Van den Noord, P. (2006). Are House Prices Nearing A Peak? A Probit Analysis For 17 OECD Countries, Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) Economics Department Working Paper, No.488, Paris, June 2006, ss.7-10.

Yeldan, E., Taşçı K., Voyvoda E. & Özsan, M.E. (2012). Orta Gelir Tuzağından Çıkış: Hangi Türkiye, Türkonfed, 2012.

Gecekondu Konut ve Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Türkiye'nin Finansallaşan Kentleşmesi

Zeynep Arslan-Taç
Marmara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü
İstanbul, Türkiye
zeynep.arslan@marmara.edu.tr

Özet

Finansallaşma kavramına ilişkin multi-disipliner literatür, finansal piyasa aktörlerinin, devletlerin ve finansal olmayan aktörlerin değişen rolleri, yapıları, uygulamaları ve sonuçların ve bu aktörler arasındaki değişen ilişkinin daha fazla gözlemlenebilir olması sebebiyle kentsel üretimin finansallaşmasını özellikle erken kapitalistleşmiş ülkeler için vurgular. İlgili literatürde, ABD'de konut kredi piyasası tarafından tetiklenen 2008 küresel ekonomik krizinin ardından konut, inşaat ve bankacılık sektörü ve ilgili diğer sektörlerin politik ekonomisi daha fazla mercek altına alınmaya başlanmıştır. Diğer yandan kentsel coğrafyanın finansallaşması sadece erken kapitalistleşmiş ülkelere özgü değildir, Türkiye gibi geç kapitalist ülkelerde de yaşanmaktadır. 1950'lerde çok partili hayata geçişle beraber inşaat ve emlak sektörünün önemi fark edilmiş; 1980'li yıllar neo-liberal ekonomiye entegrasyon açısından dönüm noktası olmuş, inşaat ve emlak sektöründeki büyümeyi ekonomik büyüme izlemiştir. 2001 krizinden sonra iktidara gelen Adalet ve Kalkınma Partisi'nin benimsediği yeni ekonomik modelle, inşaat sektörü diğer ilgili sektörleri de canlandırmak maksadıyla "lokomotif sektör" olarak konumlandırıldı. Tüketime dayalı milli gelir üretimine dayanan bu yeni ekonomik model finansallaşmanın tabana yayılmasını amaçlarken, hanehalkının borçluluk oranı 2002'de GSYH'nın %2si düzeyindeyken bu oran 2013'te %20 seviyesine yükselmiş, 2018'de ise %18 düzeyinde istikrar kazanmıştır. 1980 ve 2000 sonrası iki dönemde de gecekondu konut yaratıcı yıkım sürecinde kilit bir rol oynamıştır. İlk dönemde gecekondu konutlar imar afları ile finansal sisteme entegre edilirken aynı zamanda tek katlı gecekonduların yıkılarak yerine beş katlı apartman inşaatına izin verilmiş; ikinci dönemde ise gecekondu yerleşim alanlarının kentsel dönüşüm proje alanı ilan edilmesi inşaat sektörü ve diğer ilgili sektörlerin canlandırılmış, imar barışıyla finansal sistem dışında kalan konutlar sisteme entegre edilmiştir. 2017 yılında, Türkiye'de inşaat sektöründe hacim endeksi % 8,9 artarak, % 7,4lük büyüme oranını geçmiştir; ancak, Türk Lirasının aşırı değer kaybetmesi, ve faiz oranlarındaki yükseliş nedeniyle düşen konut satışları sebebiyle görünüm tersine dönmek üzeredir. Çalışma, Türkiye'nin kentleşme sürecinin nasıl finansallaştırıldığını araştırmakta ve Türkiye'nin konut rejimini ve devletin bir paydaş olarak değişen rolünü değerlendirerek finansallaşma literatürüne katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. Çalışma, neyin neye sebep olduğunu anlayabilmek adına ilk olarak Türkiye'nin konut rejimini, sonrasında bu rejim içinde Devlet'in aktif bir finansal pazar aktörü haline gelişini ve son olarak inşaat ve emlak sektörü içinde konutun ulusal makro ekonomideki yerini ortaya koyar. Çalışmada kullanılan veriler, resmi belgelerden, ulusal ve uluslararası kurumların raporlarında paylaşılan kamuya açık verilerden elde edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Finansallaşma, Gecekondu konut, Konut politikası, Kentsel Dönüşüm

Abstract

The multi-discipliner literature of financialization, emphasize financialization of urban production in early capitalist countries; because changing roles of states, financial and non-financial actors and the relation between these actors as well as structures, practices and results are more observable. In the literature, after 2008 global financial crisis, which has triggered by mortgage crisis in USA the political economy of housing, construction and banking and other related sectors get more attention. On the other hand, financialization of the urban geography is not unique to early capitalist countries; it has also experienced in late stage capitalist countries such as Turkey. During 1950, the importance of the construction and real estate sector recognized with transition to multi-party political life. The 1980s were a turning point for integration into the neo-liberal economy and the growth in the construction and real estate sector followed by economic growth. With the new economic model adopted by the Justice and Development Party, which came to power after the 2001 crisis, the construction sector positioned as locomotive sector to stimulate other related sectors. This new economic model,

based on consumption-based national income generation, aims to extend financialization to the bottom; the household's indebtedness ratio increased from 2% to 20% from 2002 to 2013 and stabilized at 18% in 2018. Both in the periods after 1980 and 2000, the slum housing played a key role in the process of creative destruction. In the first period, the slum houses were integrated into the financial system by means of zoning amnesties and in the second period, by declaring slum settlements as urban transformation areas; construction and other related sectors boosted and by the latest pardoning law, houses outside of the financial system are integrated into the system. In 2017, the volume index increased by 8.9% in the construction sector, it has passed the 7,4% growth rate; however, the outlook is about to reverse due to the excessive depreciation of the Turkish Lira and the increase in interest rates. The study aims to contribute to financialization literature by examining financialization process of Turkish urbanization process and evaluates urban regime of Turkey and the changing role of the State. In order to understand what caused what, first of Turkey's housing regime will be evaluated, than the role of the State as an active market actor will be evaluated within this regime and finally, construction and the role of housing in real estate sector will be mentioned in the light of national macro-economic indicators. The data used in the study obtained from publicly available data shared in national and international institutions' reports.

Key Words: Financialization, Gecekondu Housing, Housing Policy, Urban Transformation

Giriş

Finansallaşmanın başlangıcı ve finansal kapitalizmin yükselişini açıklarken Batı'da 1970 endüstri krizinden sonra neoliberalizmin yükselişi referans noktası olarak kabul edilmektedir (Fernandez & Aalbers, 2016). 2000 sonrası dönemde literatürde yeri giderek popülerleşen finansallaşma kavramının, finansal kapitalizmin bir çok tanımı yapılmıştır. Genel anlamıyla finansallaşma, finansal aktörlerin, pazarın, giderek daha etkin bir konuma gelirken; ekonomik yapının, firmaların, devletlerin de bu süreçte yapısal değişimler geçirmesidir (Aalbers, 2016). Krippner (2005) ise finansallaşmayı kârın, ticaret ve emtia üretiminden ziyade, esas olarak finansal kanallar üzerinden tahakkuk ettiği birikim modeli olarak tanımlar. Finansallaşmayla birlikte hayatımıza giren finansman, finansal bankacılık, finansal kriz, finansal aktör gibi kavramlar günlük hayatımıza nüfuz eder. Devletin finansallaşmayla ilgili uygulamaları da günlük hayat üzerinde etkili olur (Aslan & Dinçer, 2018). Finansallaşmanın etkisiyle eğitimden, sağlığa, kişisel ilişkilerden, kariyere, yaşam alanına kadar tüm alanlar bir yatırım alanı haline gelir. Finansallaşmanın çok disiplini yapısında konut, tek başına önemli bir yer işgal etmez etmemekle birlikte; finansallaşmanın önemli taşıyıcılarından biri konumundadır.

Son dönemde uluslararası literatürde finansallaşma kavramına daha çok başvurulmaktadır ancak, konut ve kentle ilişkin yürütülen araştırma ve yayınlanan çalışma sayısı arzu edilen çeşitliliğe erişmemiştir. Finansallaşma ve konutun finansallaşmasıyla ilgili literatür erken kapitalistleşmiş ülkelere odaklanmaktadır (Aalbers, 2017). Amerika Birleşik Devletlerinde ipotekli konut kredisi ve türev kredi piyasasında yaşanan gelişmelerin tetikleyicisi olduğu ve 'mortgage krizi' olarak da bilinen 2008 ekonomik krizinin, finansallaşma literatürünün erken kapitalistleşmiş ve finansal kapitalizme entegre olmuş ülkelere odaklanmasının sebeplerinden biri olduğu iddia edilebilir. Ancak, Türkiye gibi geç dönem kapitalistleşmekle birlikte küresel finansal sisteme entegre olmuş ülkelerde de, erken kapitalistleşmiş ülkelere benzer bir biçimde konutun finansallaşmasından bahsedilebilmektedir. Türkiye'nin kentleşme deneyimini özgün kılan, Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Raporu'nda (1977, s.14) tanımlandığı gibi kentleşmenin, sanayileşmenin bir işlevi olarak gerçekleşmesi yerine, sanayileşme için gerekli ortamın yaratılmasında bir araç oluşturmasıdır. Türkiye'yi diğer geç kapitalist ülkelerden ayıran özellik ise finansallaşma ve finansal içerme ya da tabana yayılma sürecinde hükümetin proaktif rolü ve finansal sektör temsilcilerinin etkinliğidir (Güngen, 2017, s. 24; Aslan & Dinçer, 2018).

Türkiye'de özellikle 2000'ler sonrası dönemde konuta ve kente ilişkin tartışmaların inşaat ve ekonomi ekseninde yoğunlaştığı söylenebilir. Çalışma, günümüzde Türkiye'de konutun finansallaşmasından ziyade gecekondu konut ve kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla Türkiye kentlerine finansal bir objektiften bakmayı, konut sunumu ve rejimindeki gelişmeler arasındaki organik bağın Türkiye kentlerinin bugününü nasıl şekillendirdiğini yönelik tarihselci bir bakış açısı sunmayı amaçlar. Çalışma, kentin bugün büründüğü inşaat yoğun karakteri konut, gayrimenkul ve yapılı çevre bağlamında anlamaya çalışırken, bugün konutun ve kentin metalaşmayı da aşarak finansallaşan doğasının 2000ler sonrasına özgü olmadığını, özel mülkiyet rejiminin kurulduğu ve konut sorununun kronikleştiği Cumhuriyetin ilk yıllarından bu yana geliştirilen politikaların sürecin taşıyıcısı olduğu varsayımını benimser. Çalışmanın ilk kısmında konutun finansallaşması ile ilgili kavramsal çerçevenin sunulmasının ardından Türkiye'nin konut sisteminin konut politikası ve mülkiyet yapısı bağlamında bir fotoğraf sunulmaya çalışılır. Türkiye'nin konut sisteminin ele alındığı bölümün ikinci kısmında ise konut üretimi, konut finansmanı ve borçluluk ilişkisini irdelerken, Devletin bir paydaş olarak değişen rolü ulusal makro ekonomik göstergeler ışığında tanımlamaya çalışır.

Konutun Finansallaşması

Gotham (2009) tarafından çok boyutlu, tartışmalı ve çatışmalı bir süreç olarak tanımlanan finansallaşma, gayri menkul ve emlak gibi ekonominin farklı alanlarında yeni finansal araçların ortaya çıkması, finansal aktörlerin büyümesi ve finans şirketlerinin artan önemini ifade eder. Konutun kamu tarafından değil özel sektör tarafından sunulduğu ve mülk konutun odağında olduğu küresel finans krizi, kapitalist mülkiyet ve birikim rejimi içinde konutun finansallaşan yapısının sorgulanmasına yol açmıştır. Engels Konut Sorunu'nda işçi sınıfı konutunun koşullarını ve bu koşullar hakkında ne yapılabileceğini sorgularken; konut, bugün yalnızca işçi sınıfının ve yoksul toplulukların problemi olmaktan çıkmış, orta sınıfa da yayılan bir kriz haline gelmektedir. Konut, yalnızca barınma ihtiyacını karşılamak için ve herkesi kapsayacak biçimde üretilmemekte, belli bir kesimin zenginleşmesini sağlayacak biçimde bir meta olarak üretilmektedir bu yüzden Madden ve Marcuse (2016) konut krizinin, bir sistem arızası olmadığını aksine sistemin tam da tasarlandığı gibi çalıştığını söyler.

Konut çalışmaları içinde inşaat, gayrimenkul ve emlak sektörü piyasası, ekonomi alanında yapılan çalışmalarda kendine bir yer edinmiştir. Ancak konutun gerek kendi doğası gerekse de evle kurduğu ilişki sebebiyle sahip olduğu çok boyutlu yapısına bağlı olarak ortaya çıkan farklı rollerin de üzerinde durulması gerekmektedir. Konut; ev, borçlanma, ipotek kredilerinin ulusal ve uluslararası fonlarla ilişkisi ve finansal krizler arasındaki bağı ortaya koyması sebebiyle önemlidir. Aalbers ve Christophers (2014) konutun politik ekonomi içindeki yerinin altını çizerken, Fernandez ve Aalbers (2016) finansallaşma literatürünün; bir birikim rejimi olarak finansallaşma, hissedar değerinin yükselişi olarak finansallaşma ve günlük hayatın finansallaşması olmak üzere üç farklı gruba ayrıldığını öne sürer. Araştırmacının konumuna göre konut, bu üç tip finansallaşma kendine büyük ya da küçük bir rol edinmektedir. Finansallaşma ister konut fiyatındaki aşırı artış ve borçlanma, ister ipotekli konut kredileri ve türev piyasaları, ister arsa ve arazi kullanım planı, ister konut hakkı isterse de konut mülkiyeti üzerine olsun konut, tüm bu çeşitli araştırmalar içerisinde önemli bir yer tutar.

Aalbers (2019) çalışmaların yoğunlukla artan hanehalkı borçluluğu ve tüm dünyada yükselen ipotek borçları üzerine olduğunu ortaya koyarken, 2010 yılı sonrasında ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi uygulamaları ve coğrafi yayılımı üzerine de

çalışmaların yürütüldüğünü, literatürde kiralık konutların finansallaşması üzerine de son on yılda artan bir ilgi olduğunu, güncel çalışmalar içinde ise ev sahipleri ve kiracıların finansallaşmasından ziyade konut şirketlerinin finansallaşmasına yönelik çalışmaların da ortaya çıktığını tespit etmiştir. Aynı çalışmada, adı geçen diğer alanlar kadar yaygın olmamakla birlikte konut mikrofinansı, enformel finansman yoluyla kentleşme, enformel konutun finansallaşması, blokchain ve diğer dijital teknolojilerin konutun finansallaşması üzerindeki etkileri gibi alanların da çalışıldığını belirtmiştir (a.g.e., s. 7).

Hackworth ve Smith (2001)'in 1968-1999 yıl aralığında New York'ta yürüttüğü, soylulaştırmanın farklı dönemlerde nasıl farklılaştığını ve geçiş süreçlerini tartıştıkları çalışmalarıyla soylulaştırmanın üç dalgası olduğunu ileri sürmüşlerdir ve üçüncü dalga soylulaştırmanın devlet tarafından yönlendirildiğini söylerler. Lees, Slater ve Wyly ise 2000'ler sonrası için soylulaştırmanın devlet politikalarıyla desteklendiği, yerel soylulaştırmanın ulusal ve küresel sermayeyle sıkı bir entegrasyonun yaşandığı dördüncü dalgadan bahseder (2008, s.180). Üçüncü dalga soylulaştırmada görülen yerel ve ulusal ölçekte devletin, özel geliştiriciler tarafından elde edilen kârı arttırmak ve bu artışı desteklemek için yasal ve finansal güçlerini kullanmasına ek olarak dördüncü dalga, konutun devlet desteğiyle finansallaşmasını da içerir. Lees ve diğerleri, diğer ülkelerde tanımlaması güç olduğu için dördüncü dalga soylulaştırmanın Amerika Birleşik Devletleri'ne özgü olduğu görüşündedirler. Konutun da içinde olduğu gayri menkullerin, finansal varlıklar içindeki sınıflardan biri olarak değer gördüğü bu yeni dalgada soylulaştırma yalnızca yeni alanlara gitmekle kalmaz aynı zamanda hali hazırda soylulaştırılmış olan alanlar da yeni yatırım dalgalarına maruz kalırlar. Bu süreçte birçok alanda yerli yatırımlar gücünü korumaktayken yeni durumda küresel yatırımla da desteklenirler. Ancak Neil Smith (2002), soylulaştırmanın arkasındaki dürtünün genelleşerek artık küresel bir süreç olduğunu ve yoğun bir şekilde birbirine bağlı olduğunu söyler. Bu bağlamda evrensel bir kategori haline gelen soylulaştırmanın diğer küçük kavramları ve konseptleri yuttuğu iddia edilebilir. Öyle ki enformel şekilde gelişen alanlar ve bu alanlardaki yer değiştirmeler de soylulaştırma olarak değerlendirilebilmektedir. Ancak özellikle enformel yerleşim alanlarında, enformel ağlar sürekliliğini devam ettirmeyi ve korumayı başarabilmektedir. Daha açık ifade etmek gerekirse, enformel olarak çevrilen parsel üzerine inşa edilen gecekondu konut, imar aflarıyla hisseli tapu alanlarına dönüşmekte ve enformel rant paylaşımı devam etmekte ancak bu süreç tam anlamıyla soylulaştırma gibi işlememektedir. Pamuk (1996) konut ve ilgili aktivitelerin enformelleşmesinin salt enformel yerleşim alanlarına özgü olmadığını, tüm şehri kapsayan bir nitelikte olduğunu bu sebeple konvansiyonel formel/ enformel bölge ayrımını bulanıklaştırdığını iddia eder.

Finansallaşma literatürünün erken kapitalistleşmiş ülkelerde gelişmesinin sebebi salt ileri kapitalizm değil, ileri kapitalizmi mümkün kılan kaynaklarla özel mülkiyet ilişkisinin yasal olarak kurulmuş olması, enformelitenin ortadan kalkmış olmasıdır. Soto (2017, s.17) sermaye ve özel mülkiyet arasındaki (kusurlu) ilişkiyi şu sözlerle açıklar:

> (...) Bu mülkler, üzerindeki hakları yeterince belgelenmiş olmadığından sermayeye kolaylıkla tahvil edilememekte, insanların birbirlerini tanıyıp birbirlerine güvendikleri dar yerel muhitler dışında satılamamakta, kredi almak için ipotek edilememekte ve bir yatırıma karşı bir hisse senedi olarak kullanılamamaktadır.

Yoksullar ve düşük gelirlilerin verimsiz ve enformel finansal hizmetlerden kurtarılması finansal tabana yayılma ve küresel ekonomik sisteme katılım açısından kilit önem taşır (Güngen, 2017). Finansallaşmanın hem bir bileşeni hem de gelişmiş kapitalist ekonominin dönüşümünde anahtar rol oynamasında konut merkezli bir süreç işlemesi, küresel kapitalist sermaye ile ulusal konut sistemi ve konut finansmanının entegre olmasıyla

gerçekleşir. Bu buluşmada ise en önemli rolü uluslararası gayrimenkul fuarları üstlenmektedir. Amerika ya da Birleşik Krallık gibi konut finansman sisteminin daha erken yıllarda liberalleştiği Anglo-Amerikan sistemde ulusal finans ve gayrimenkul sistemin küresel finans ve gayrimenkul piyasasına eklemlenmesinin ve bu birleşmenin ayak izlerini sürmek kolaydır. Her ülke farklı coğrafyalarda, farklı zamanlarda ve farklı koşullarda başlasa da Fernandez ve Aalbers ortak bir gidişat olduğunu ve bunun tüm ulusal modellerde, düzenlenmiş ipotek ve sermaye piyasalarından, kısıtlı sınır ötesi sermaye akışından ve özel borcun GSYH içindeki düşük oranından, daha yüksek özel borç seviyeleri ile giderek serbestleşen bir finansal ortama geçiş şeklinde deneyimlendiğini söylerler (2016, s.2).

Türkiye'nin yaşadığı konut-merkezli finansallaşma deneyiminde Soto'nun sermaye ve mülkiyet arasında kurduğu ilişki bağlamında kilit bir rol üstlendiği düşünülmektedir. Türkiye'nin geç kapitalistleşen ülkelerden biri olması ve mülkiyet yasalarını işletmedeki hukuki başarısızlığına rağmen; sayısı yirmiyi geçen imar afları yoluyla mülkiyet engelinin aşılması, yasal statüsüne kavuşan konut varlığının yasal olarak finansal sisteme entegre olabilmesi, likiditeye dönüşebilmesi, sermaye biçiminde yeniden üretilebilmesi ve çevrimini mümkün hale gelmiştir. Rolnik (2013) neoliberal politikaların, endüstriyel kalkınmanın kente etkisinin kırsal alanlardan göçmenleri çekmesi sebebiyle doğan güçlü konut talebi bağlamında ortaya çıkan yoksullar için "geleneksel" konut sunum modeliyle -kendi başına inşa edilen enformel yerleşim alanları- etkileşime girdiğini söyler. Rolnike'e göre artan konut talebini karşılamaya yönelik kent ve konut politikalarının noksanlığı ve yeni kent nüfusunu karşılayacak kentsel arazi geliştirmeye yönelik politikaların eksikliği, temel altyapı ve hizmet yokluğuyla birleşince çelişkili ve güvencesiz bir konut sistemi ortaya çıkmaktadır. Yasal bir dayanağı olmamasına rağmen enformel konutlar konut sistemi içinde bir yer edinir. Enformel konutun ortaya çıkması, kalıcı hale gelmesi, alınıp satılabilmesi, kiralanabilmesinin anlaşılması hem kentsel arsa ve arazi gelişimi açısından hem de konut politikası formülasyonunda önemlidir (Pamuk, 1996). Erman (2004) gecekondu afları ve gecekondu arazileri üzerinde dört kata kadar apartman inşasına izin verilmesiyle, formel konut piyasasında rant yolunun açılması sebebiyle gecekondu arazisinin büyük kazanç getiren ticari metaya dönüştüğünü ileri sürer. Şenyapılı (1998) gecekondu sorununun, kalkınma modellerinin bir değişkeni olduğunu önermesinde bulunur. Gecekondu konut sayısı ile gecekondu konutta barınan nüfusun büyüklüğü göz önüne alındığında, toplumda geniş bir yer alan bu kesimin formel finansal hizmetlere erişimi, piyasaya dahil olması aynı zamanda mülkün ve sermayenin de kayıt altına alınması anlamına gelmekle birlikte, ülkenin ekonomik kalkınmasında da rol oynar. Özdemir (2011)'in aktardığına göre enformel ve formel konut beraber değerlendirildiğinde şehirlerde yeterli konut bulunmakla birlikte, enformel konut hesaplamanın dışında tutulduğunda 81 ilin 67'sinde akut konut krizi ortaya çıkacaktır.

Ergüder (2015, s. 100) 2000'li yılların başında kamu borç stoku ve bütçe açıklarının azaltılmasına yönelik mali disiplin hedefiyle yaşanan finansal serbestleşmeyle Türkiye'de finansallaşma sürecinin hızlandığını, 2005 yılında uygulanmaya başlanan sıkı maliye politikalarıyla kontrol altına alınan faiz oranının, konut sektöründeki yatırımlarda artış yarattığını söyler.

Türkiye'nin Konut Rejimi, (Gecekondu) Konutun Finansallaşması

Türkiye'nin Konut Rejimi

Refah devleti anlayışındaki farklılıkların uygulamaya yansıması ve sosyal ihtiyaçların karşılanmasında aile, piyasa ve devlete farklı rollerin biçilmesiyle, farklı refah devleti modelleri ortaya çıkmaktadır. Esping- Andersen sosyal demokrat, korporatist ve liberal olmak

üzere üç farklı refah devleti modelinden bahsetmektedir (1990, s. 26-33). Çalışmanın sınırlarını aşmamak adına bu refah devleti modellerinden sadece temel özellikleriyle bahsedilecektir. Sosyal demokrat model, sosyal ihtiyaçların piyasa dışından karşılandığı ve sosyal hakların en fazla kurumsallaştığı model iken korporatist modelde, refah devleti hizmetlerinde piyasa önemli ölçüde yer alırken; aile ve mesleğe dayalı bir refah anlayışı desteklenir, gerektiğinde bu kurumları destekleyen, tamamlayan ancak onların yerini almayan bir anlayış hakimdir (Koray, 2005). Liberal modelde piyasa ön plana alınmıştır, sosyal haklar asgari düzeyde sağlar.

Kemeny (1981, 1992, 1995, 2006), çalışmasının odağına ev sahipliği ve oturan sahiplik gibi mülkiyet ilişkilerinin analitiğini ve sosyal bilimler ile ilişkisini ortaya koyarken daha sonrasında ise çizdiği teorik çerçeve içinde siyasal yapıyı önemli bir kriter olarak konumlandırıp, ev sahibi oranının yüksek olduğu toplumlarda, konut satın alma maliyetinin yaşam süresine nasıl dağıldığını inceleyerek ev sahipliği ve refah arasındaki ilişkiyi ortaya koymak üzerine çalışmış, Esping-Andersen'in refah devleti rejimlerini konut çalışmaları alanına taşımıştır. Bu yaklaşıma göre, refah devleti rejimleri ile konut sistemleri arasında konutun meta olmaktan çıkarılması, sübvansiyon, genel politika objektifleri, fiyat politikası, devletin rolü, konuta ayrılan ödenek gibi farklı kriter üzerinden bir ilişki kurulmuştur. Hoekstra'nın Esping- Andersen'in üç refah devleti tipolojisinin konut sistemleri arasındaki farkları ortaya koyduğu analiz Tablo 1.'de gösterilmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Devleti, anayasada "sosyal" bir devlet olarak tanımlanmakla birlikte Koray (2005)'a göre daha ziyade sosyal vaatleri barındıran, bazen gecekondulaşmaya göz yuman popülist politikaları devam ettiren, 1980 sonrasında da liberalleşen bir devlettir. Türkiye'nin geç kapitalistleşmiş ülkelerden olması, enformel ekonominin kayıt altına alınmasında yaşanan güçlükler, seçim kazanmaya yönelik popülist vaatler ve politikalar, sosyal güvenlik sisteminin çok parçalı yapısı gibi sebeplerden ötürü Türkiye farklı modellere yönelik yakın özellikler taşımakla birlikte, tam olarak bir gruba yerleştirilmesi yine aynı sebeplerden ötürü güçtür (Toprak, 2015). Parçalara bölünmüş, hatta kutuplaşmış bir toplumsal yapının söz konusu olduğu, aile desteğinin önemini koruduğu, devletin toplumsal refahı sağlamada kısıtlı rolünün olduğu ve bunu popülist eğilimler için kullandığı Akdeniz modeline (Kleinman, 2001) Türkiye'nin daha yakın olduğu düşünülmekte, Kuzey Avrupa tipi özel korporatist sosyal politika modeli ve refah devleti rejiminin Türkiye'ye transfer edilmesi mümkün görülmemektedir. Bu yüzden, Hoesktra'nın analizinden yola çıkılarak, Türkiye'nin konut sistemine yönelik de böyle bir sınıflandırılma yapılabilir mi düşüncesiyle hazırlanan Tablo 2.'de korporatist tipolojiye yer verilmemiştir. Yapılan analiz, Türkiye konut rejimi böyledir iddiasından ziyade, böyle bir sistem tanımının gerekli olduğu düşüncesiyle bir öneri sunma amacı taşır.

Tablo 1: Üç refah devleti rejiminin konut sistemleri arasındaki farklar

Kriter	**Sosyal- Demokrat**	**Korporatist**	**Liberal**
Meta olmaktan çıkarma	Büyük ölçüde	Oldukça büyük ölçüde	Düşük
Tabakalaşma	Görece düşük	Yüksek, çoğunlukla sosyal statüye göre	Yüksek, çoğunlukla gelire göre
Devlet, pazar ve aile ilişkisi	Devletin hakim pozisyonu	•Aile önemli pozisyonda •Özel kar amacı gütmeyen kurumların büyük etkisi	Piyasa gruplarının hakim pozisyonu
Devlet düzenlemesi	Güçlü merkezi hükümet etkisi	İşlevsel desantralizasyon, kademeli, problem çözücü politikalar	Yerel ve merkezi düzeyde görece küçük ölçekte Devlet düzenlemeleri

Genel konut politikası objektifleri	Evrensel yüksek seviyede konut kalitesi güvencesi	•Toplumsal tabakalaşmanın korunması •Geleneksel aile tercihli muamele • Hanehalkı ve diğer özel aktörlerin konut piyasasında inisiyatif almalarının teşviği	•Piyasa için hakim pozisyon •Devlet yalnızca marjinal grupları destekliyor
Sübvansiyon	•Büyük ölçekli üretim sübvansiyonları •Büyük hedef kitleleri için sübvansiyonlar	•Segmentleşmiş sübvansiyon; özel gruplar için özel düzenlemeler	•Devlet desteği için başvuranın mali durumunu ortaya koyan araştırmalara göre verilen sübvansiyonlar •Az miktarda üretim sübvansiyonu
Fiyatların belirlenmesi ve düzenlenmesi	•Fiyat belirlenmesi ve düzenlenmesinde Devletin güçlü etkisi	•Ilımlı Devlet etkisi •Piyasanın olumsuz etkisini azaltmak için fiyat düzenlemesi	•Konut fiyatlarının piyasa tarafından belirlenmesi
Konut tahsisi	•İhtiyaç temelli tahsis	•Piyasayı düzeltmek maksatlı Devlet Müdahalesi •Yerleştirme sürecinde belirli gruplar tercih edilebilir	•Konut stokunun büyük bir kısmında konut tahsisini piyasa belirler •Konut stokunun küçük bir bölümünde alt gelir grupları için ayrılmış tahsis
Konut sunum organizasyonu	•Katı mekânsal planlama •Devlet yeni konut üretimi için inisiyatif alır	•Orta derece katılıkta mekânsal planlama •Yeni konut üretiminde hanehalkı, küçük firmalar gibi özel aktörler inisiyatif alır	•Katı mekânsal planlama yok •Yeni konut üretiminde büyük firmalar gibi özel aktörler inisiyatif alır

Tablo 2: Hoesktra'nın analizi örneğinde Esping-Andersen'in tipolojisine göre Türkiye konut sistemi

Kriter	**Sosyal- Demokrat**	**Liberal**
Meta olmaktan çıkarma	•Kiralık konut üretimi yok •Özel mülkiyet teşvik ediliyor •Barınma ve ev hakkı değil, konut (edinim) hakkı	Finansal varlık, yatırım aracı olarak konumlandırılıyor
Tabakalaşma	Alt ve Orta gelir grubuna yönelik yapılmış tek tip TOKİ toplu konut projeleri	Gelir ve sosyal statüye bağlı mekânsal ayrışma
Devlet, pazar ve aile ilişkisi	Kriz zamanlarında devletin düzenleyici müdahaleleri	Piyasa Koşulları hakim
Devlet düzenlemesi	Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmaya göz yumucu, affedici ve düzenleyici konumdan aktif piyasa aktörlüğüne geçiş	Yerel ve Merkezi düzeyde Devlet düzenlemeleri
Genel konut politikası objektifleri	•Alt ve orta gelir grubunun ucuz konut ihtiyacını karşılamaya yönelik •Gecekondulaşmaya ve r□□□atsız konuta göz yumma	Piyasa hakim pozisyonda Devlet yeni alanları imara açma, piyasayı kurtarıcı önlemler alma
Sübvansiyon	•İlk konutunu alana devlet desteği •Ev sahibi odaklı teşvikler •Kentleşme ve konut üretimi için kamu fonu	•Belirli projelerde harç, vergi muafiyeti •Konut inşası için finansal destek
Fiyatların belirlenmesi ve düzenlenmesi	TOKİ'nin alt ve orta gelir grubuna yönelik üretilen konutta belirlenen taban fiyat üzerinden açık arttırma	•Konut fiyatları piyasa koşullarınca belirlenir •Kiralık konut için fiyat düzenlemesi bulunmamaktadır
Konut tahsisi	TOKİ'nin alt gelir grubu için ürettiği konutlarda kura ile tahsis	Konut stokunun tahsisi piyasa koşullarınca belirlenir.

Konut sunum organizasyonu	•Devlet yeni konut, kentsel arsa ve arazi üretimi için inisiyatif alır •Farklı ölçeklerde farklı kurumların yetkisinde olan imar planları	•GYO,A-GYO ve GFO şeklinde örgütlenmeler • TOKİ, Emlak Konut, piyasa ortaklığı

Kemeny çalışmalarında, liberal Anglo- Saxon ve Alman modeli olarak iyiye ayırdığı kiralama sistemi üzerinden konut rejimini ele alırken, konut sistemleri arasındaki farklılığın kültürel, ideolojik veya politik yönelimlerden kaynaklanan bireyci veya kolektivist çözümlerle ilişkili kamu politikası farklılıkları olduğunu söyler. Dualist ve entegre kiralama sistemi (*dualist rental system, integrated rental markets*) diye ikiye ayırdığı konut sistemleri arasındaki en önemli fark ise merkezi planlı ekonominin araçlarının başında olan kurumların kar amaçlı kiralık konutla yarış içinde olmayan kamu kiralama sisteminin varlığıdır (2006, s. 2). Diğer bir ifadeyle iki sistem arasındaki temel fark, kâr amacı gütmeyen (özel veya kamu) kiralık konut varlığıdır. Entegre kiralama sisteminde, kâr amaçlı olmayan kiralık konut şirketleri, piyasadaki kira seviyelerini düşürmeği, konut standartları için belirli normlar sağlamayı, konut kıtlığını önlemeği amaçlar. Türkiye'de alt ve orta gelir grubu için kamu eliyle kiralık konut üretimi Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, yaşanan konut sorununa bir çözüm önerisi olarak sunulsa da hayata geçiril(e)memiştir. Ek olarak, piyasa tarafından sunulan özel kiralık konut da bulunmamakta; kiralık konut özel kişilerce yıllık veya sezonluk olarak piyasaya sunulmaktadır. Bu sebeple Türkiye konut rejimini Kemeny'nin kiralama sistemi üzerinden değerlendirmek de mümkün gözükmemektedir. Kemeny'nin tanımladığı diğer bir konut rejimi ise, sektör rejimidir. Belirli sektörlerinin çıkarlarının belirleyici bir rol oynadığı bu refah boyutunda, konut politikası üzerinde inşaat şirketleri, kooperatifler, ev sahipleri, kiracı kuruluşları, evsizler ve diğer baskı grupları değişen derecede etkiye sahiptirler (2006, s. 9).

Harloe (1985, 1995)'e göre tüm konut sunum sistemleri benzer temel sorunlar tarafından yönlendirilir, bu sebeple birbirlerine benzemektedirler ya da zaman içinde benzeyeceklerdir. 1990'lı yıllardan bu yana refah devleti ve konut rejimi ilişkisini ele alan çalışmalarda ise üç yaklaşım ön plana çıkmaktadır (Matznetter & Mundt, 2012, s. 282). Bunlardan ilki Esping -Andersen'in geliştirdiği refah devleti tipolojilerinin belirli bir konut politikası alanına uygulanmasına odaklanır, diğer yaklaşım konut üretiminin yapısına odaklanırken, üçüncü yaklaşım ise odağına konut kullanıcılarını koyar. Konut rejimi salt konut piyasasına ilişkin değildir, kurumlar ve geleneklerin konut piyasasıyla kurduğu ilişkiyi ve konut ediniminde aile ve akraba üyeleriyle yardımlaşma ve dayanışma içinde olma gibi diğer toplumsal kurumlar arasındaki ilişkileri de tarihsel olarak ortaya koyar (Bengs, 2015). Konuta ilişkin düzenlemelerin siyasal sistem içinde gerçekleştirilmesi ve tarihsel sebeplerle, benzerlikler olmakla birlikte her ülkenin konut rejimi kendine özgüdür. Bengs (2015, s.9) bir ülkenin konut rejimini anlayabilmek için öncelikle o ülkenin siyasal tarihine bakılması gerektiğini belirtir. Bir ülkenin konut rejimi veya konut sistemi[1] ele alınırken bunun sabit değil, farklılaşabilen politika yönelimleri sebebiyle dinamik ve zamanla değişebilir olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. Bununla birlikte kapitalist ekonominin dinamikleri, konut sistemlerinde değişimin kilit faktörü olarak tanımlanmaktadır (Norris & Winston, 2011). Söz konusu değişim, bir rejimden diğerine geçiş şeklinde olabileceği gibi var olan bir rejimin zamanla kendi içindeki sistematiği içinde gelişmesi şeklinde de gerçekleşebilir. Konut stoku, üretimi, sunumu, kiracılık durumu, konuta erişim, konut sunumundaki en büyük aktörün kim olduğu, konut geliştirme sektörü ve sanayisinin profesyonelleşmesi ya da enformel pratiklerin sektör içindeki payı, konut finansmanı, göçmenlerin yerleşimi, kira kontrolüne ilişkin

[1] Konut rejimi ve konut sistemi kavramları birbirleri ile değişmeli olarak kullanılmaktadır.

düzenlemeler, mülkiyet örüntüleri, konut politikaları gibi konuta ilişkin pek çok özellik o ülkenin konut rejimini ortaya koyar. Bunlara ek olarak konut rejimine dahil olan konut finansman sistemi de, ulusal makro ekonomik sistemle yakın ilişki içindedir. Konut finansman sistemi, konut sunumundaki kamu harcamaları, vergilendirme sistemi, kredi faiz oranları gibi ulusal makro ekonomik çıktıları olan, seçmen davranışları üzerinde de belirleyici olabilecek özellikleri içerir. Konut rejimi aynı zamanda konutun ne olduğu, politika yapıcılar ve kullanıcıların konut hakkında ne düşündüğü, konutun mülkiyetine kimin sahip olduğuna ilişkin desenleri de ortaya koyar. Konut rejiminden bir toplumda konutun bir tüketim malı, sosyal hak ya da yatırım aracı olarak mı konumlandırıldığı anlaşılabilir.

Bu bağlamda Türkiye'de konut rejiminin temelini, tapulu ve tapusuz ev sahipliğinin ve özel mülkiyetin oluşturduğu, konut ihtiyacının ev sahipliğiyle karşılandığı, tapulu ya da tapusuz fark etmeksizin konutun bir sosyal güvenlik mekanizması gibi işlediği, refahı yeniden dağıtım aracı olduğu ve aile içinde konut edinimine yönelik farklı dayanışmalarla da nesiller arasında aktarılan ve sürdürülen bu model sonucunda ev sahipliğinin kültürel bir norm ve amaç haline geldiği iddia edilmektedir. Türkiye konut rejiminin temel özellikleri ise aşağıda sıralanmaya çalışılmıştır, bu özellikler nihai formda olmayıp, üzerinde daha detaylı bir çalışma ve tartışmanın yapılmasının gerekli olduğu düşünülmektedir.

- Konut üretimi planla ve imarla ilgili mevzuatla düzenlenir ancak konut arzı plansızdır.
- Belirli devlet kurumlarının sunduğu lojman konut haricinde kiralık kamu konutu bulunmamakta, TOKİ vasıtasıyla piyasa koşullarında konut edinme imkanı olmayan alt gelir grubu ve yoksul grubu vatandaşların borçlandırılarak mülk konut edinmesi sağlanmaktadır.
- Kırdan kente yaşanan yoğun göç sonrasında, kendi kendine inşa edilen enformel konutlarla, alt ve orta gelir grubu borçlandırılarak ev sahibi yapılmaktadır.
- Enformel konutların yer seçiminde ve inşasında aile desteği belirleyici, önemlidir.
- Konut ediniminde aile yardımı belirleyici, önemlidir.
- Kira kontrol kanunu yok, kira oranına yapılacak zammın üst sınırı borçlar hukukunda düzenleniyor.
- Yasal düzenlemeler konut sahibine avantaj sağlayacak nitelikte.

Bir mit olarak Türkiye'de konut politikası

Türkiye'nin Cumhuriyet'in kuruluş yıllarından itibaren kronikleşmiş bir konut sorunu olduğunu söylemek mümkündür. Türkiye'de konutun finansallaşmasını daha iyi anlayabilmek için Devlet, sermaye, inşaat sektörü ve özel mülkiyet arasındaki organik bağı görebilmek açısından konut politikalarının tarihine bakmak önemlidir. Bu aktörler arasındaki ilişki ise neo-liberal kapitalist rejime özgü olmayıp oldukça yerel ve Türkiye'ye özgüdür.

Türkiye'de 1950'li yıllara kadar ulusal düzeyde bir konut politikası izlenmemiş, 1950 sonrasında ise çeşitli konut politikaları izlenmiş olmakla birlikte ihtisaslaşmış konut finansmanı gibi sistemler kurulamamıştır. Konut, kentleşme ve kentsel gelişme planlaması içinde çözülmeye çalışılmıştır. Bununla birlikte, konut soruna yönelik bakış açısının bu sorunu geçici, hedef alınan tekil önemlerle çözülebileceği yaklaşımı olduğu iddia edilebilir. Diğer bir ifadeyle, konut sorunu bir politik ekonomi sorunu olarak ele alınmaktan ziyade, yoğun olarak bir gecekondulaşma sorunu olarak ele alınmış ve mülk konut ve özel mülkiyetin yaygınlaştırılarak, farklı imar düzenlemeleri yaparak, çeşitli aflar çıkararak, daha iyi bir inşa teknolojisi kullanarak çözülebileceği inancı politika metinlerine yansımıştır.

Konut kapitalist toplumlarda güç, eşitsizlik ve adalet hakkında sorunların bir yansımasıyken, farklı grup ve sınıflar arasındaki mücadelenin ve devlet yaptırımı ve kapsamlı ekonomik sistem arasındaki ilişkinin bir çıktısıdır (Madden & Marcuse, 2016). En önemli

sermaye birikim araçlarından biri olan, topraktan elde edilen rant, kentsel arsa ve arazi üzerinden konuta aktarılmış ancak mülkiyeti kamuda olan topraklar üzerinde hem adil ve sistemli toprak paylaşımı hem de kamu mülkiyetinde olan topraklar üzerinde adil ve sistemli bir konut üretimini başaramamıştır. Yırtıcı (2011)'ya göre toprağın adil dağıtılamamış ve ekonomiye dahil edilememiş oluşu Türkiye'de planlı kentleşmenin önündeki en büyük engellerden biridir.

Türkiye kentlerinin gelişim sürecinde 1950'ler yaşanan kırılma açısından büyük önem arz eder. Çok partili hayata geçiş süreciyle kırdan kente yapılan yoğun göç sürecinin tarihsel olarak örtüşür. Kente gelenler için yeterli barınma imkanın olmayışı sonucunda, enformel konut sektörünün doğuşu, arsa ve arazi rantının ortaya çıkışı hem sermayeye birikim için yeni bir araç sunarken hem de artan alt-yapı ihtiyaçlarının da etkisiyle bugünkü anlamda inşaat ekonomisinin de temellerinin atılmasını sağlamıştır. Özgür (2019, s.35) arsa- arazi rantı ve alt-yapı projelerine dayalı inşaat ekonomisiyle, iktidar partisi mensuplarına ve 'yandaş' sermaye kesimlerine kaynak transferi yapıldığını ve bu yolla kendine tabi sermaye grupları yarattığını söyler.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)'nda müşterek mülkiyet sisteminin konuta yönelik talebin artmasına yol açtığı ve bu durumun üretim faaliyetini kısa sürede kâr getirici çekici bir ticaret alanı haline getirdiği belirtilmiştir (s. 833). Öyle ki 1963'te konut yatırımlarının %88'i, %1977'de ise %80'i özel kesim tarafından yapılırken, yatırım harcamalarının 1963'te %63.70'i inşaat, içinde %18.19'u konut, 1977'de ise %61.07'si inşaat içinde %12.07'si konut olarak gerçekleşmiş, konut ve inşaat sektörü ekonominin motorlarından biri olarak tanımlanmıştır (Korum, 1982, s. 119). Göç eden topraksız köylüler, az mülklüler, doğrudan devlet desteğinin yokluğunda, devlet mülkiyetindeki alanlara gecekondu inşa ederek konut sorununa çözüm bulmaya ve kendi konutlarına sahip olmaya çalışırken (Pamuk Ş. , 2017, s. 74, 231), gecekondu ve gelen aflarla kurulan mülkiyet ilişkisiyle kazanılan tapularla kentsel arsa ve arazi her sonraki yıl gelen için daha da güçleşmek kaydıyla servet birikimi ve daha yüksek gelire ulaşmanın bir yolu olmuştur. 1977 tarihli Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporunda da kentsel konutun, özel mülkiyetin güvencesi altındaki arsanın rantın gerçekleştirilmesinde bir araç olmaya başladığı ifade edilmiştir (s. 19).

1950'li yıllarda inşaat ve emlak sektörünün öneminin keşfinin ardından, 1980'lerde neo-liberal ekonomiye entegrasyonla birlikte inşaat ve emlak sektöründeki büyüme ekonomik büyümeyi de beraberinde getirmiştir. 1988 yılında yayınlanan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut İhtisas Komisyonu Raporunda konut, taşıdığı özelliklerden ötürü gelişmiş ve gelişmekte olan tüm ekonomilerde lokomotif sektör konumunda tanımlanmış ve diğer sektörlerle olan ilişkisi ve sunduğu istihdam olanaklarıyla işsizlik sorunun çözümünde önemli rol atfedilmiştir. Korum (1984, s.124) inşaat sektörünü ekonominin genel koşullarından etkilenen ve ekonominin kendisi dışındaki sektörleri etkilemek gücüne sahip anahtar sektör olarak tanımlamış ve inşaat piyasasında bir açılma sağlamanın ekonomiyi canlandırmada oldukça önemli olduğunu söylemiştir. Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası Raporuna göre kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan bir konumda olan inşaat sektörünün ekonomi içindeki doğrudan payı %8 dolaylarında iken, bağlı sektörler hesaba katıldığında bu pay %30 düzeyine yükselmektedir (Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, Mayıs 2018).

58. Hükümet tarafından 2003 yılında hazırlanan Acil Eylem Planı'nda genel ekonomik istikrar, Yerel Yönetim Reformu, finans piyasalarında çeşitliliğin arttırılması başta olmak üzere genel sosyal, ekonomik ve kültürel üst politika ve uygulamalarla ilgili olarak modern bir kent görünümünün oluşturulması için gecekondulaşmanın önlenmesi, mevcut

gecekondu alanlarında arazi değerlerine göre ev verilmek suretiyle yenileme çalışmalarının yapılması ve bu çerçevede arsa üretimi ve arzının arttırılması ile başlatılan konut seferberliğiyle dar gelirli vatandaşların kira öder gibi kısa vadede ev sahibi olmaları amaçlanmış, aynı zamanda alınacak bu tedbirlerle en acil sorunlardan biri olan işsizliğin azaltılmasına da katkı sağlanacağı ön görülmüştür (T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı, 2003). Ne var ki, konut politikası acil eylem planına uygun bir şekilde yürütülmesine rağmen 2002 IV. dönem için ölçülen %11,4 işsizlik oranı 2019 Ocak döneminde %14,7 olarak ölçülmüştür. Ünsal ve Türkün (2014, s.36-37) gecekondu kentsel yenileme süreçleri düşük gelirli kesimin daha güvencesiz yaşam pratiklerine maruz kalması anlamına geldiği, Türkiye'de dar gelirli kesimler açısından dışlayıcı bir konut politikasının yerleşmekte olduğu görüşündedirler.

Sayısı yirmiyi geçen imar afları, konut üretiminin rasyonel olarak planlanmaması, ruhsatsız yapı stokunun halen daha güncel bir sorun olması, barınmanın özel konuta indirgenmesi, işleyen bir konut ve konut finansman modelinin geliştirilmemesi, konutun metalaşma sürecinde hızla finansal bir varlığa dönüşmesi ve yakın olarak sınıflandırılabilecek bir tarihte kabul edilen Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planının dahi kadük kalması gibi sebeplerle Türkiye'nin konut politikası yapma girişimleri yamalı bir örüntü sunmakta ve planlayıcı, sorun çözücü gibi özellikleri de barındırmaması sebebiyle mitleştiği düşünülmektedir.

Mülkiyet yapısı

Türkiye'de ev sahipliği bugün bir çok farklı sebeple oldukça önemli bir noktaya gelmiştir. Uzun yıllardır oturan sahip oranının %60'lar dolaylarında seyretmesi sebebiyle Türkiye'yi ev sahibi toplumlar kategorisine dahil etmek mümkündür. Devletin yasal alandaki eylemleri, devletin düzenleyici olduğu dönemden piyasanın aktif bir aktörü olduğu günümüze kadar sosyal ilişkiler ile toplumsal güç ilişkileri arasındaki etkileşimle, ev sahipliği olgusunun ve mülk konutun öneminin yıllar içinde şekillendiğini iddia etmek mümkündür.

Mecelle'nin mülkle kurulan ilişkiyi düzenleyen 1192. maddesinde kat mülkiyetine olanak verilmekle birlikte, Cumhuriyet rejimi 1926 yılında yürürlüğe giren Medeni Kanun'un 652. maddesinin son fıkrası "Bir evin muhtelif katları üst hakkı teşkiline mevzu olamaz" hükmüyle kat mülkiyeti rejiminin kurulmasını engellemekteydi (Tekeli, 2012, s. 61-62). Gerek İkinci Dünya Savaşı sonrasında Avrupa'da konut sorununa çözüm bulabilmek için yürütülen politika çalışmalarının etkisiyle gerek Türkiye'de hem kentli memur nüfusunun hem de kırdan kente göçenlerin konut ihtiyacı ve talebini karşılayabilmek adına binalar üzerinde kat ve daire mülkiyetinin kurulması üzerine tartışmalar, yasa değişikliği girişimleri gerçekleşmiştir. Noter Kanunu'nun 44. maddesinin b fıkrasında yapılan değişiklikle, gayrimenkul satış ve ayni hak tesisi vaatlerine ilişkin sözleşme imzalanması mümkün kılınmış (Tekeli, 2012, s. 62)[2], hisseli mülkiyetin önü açılmıştır. 1959 yılında hazırlanan Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı, 27 Mayıs'ta Meclisin feshedilmesi üzerine Meclis Genel Kuruluna arz edilmeden, Milli Birlik Komitesi'ne oradan da Kurucu Meclise intikal edilmiş ancak görüşülmesi ve kanunlaştırılması mümkün olmadığından tasarı halinde kalmıştır. Kanunun gerekçesinde büyük şehirlerin gelişmesi ve nüfusun artması sonucunda, "tek başına bir mesken edinemeyen ve şehirlerdeki arsaların yüksek fiyatları karşısında elbirliğiyle büyük yapılan meydana getirip başını sokacak bir daireye malik olma imkanlarından da mahrum kalan fakir halkın", özellikle büyük şehirlerde ucuz mesken sahibi olabilecek hukuki imkanların hazırlanmasından bir zaruret olarak bahsedilmiştir (Adalet Komisyonu, 26 Temmuz 1963). 1965 yılında çıkarılan 634 sayılı kat mülkiyeti kanunun gerekçelerinden biri

[2] 1972 tarih 1512 sayılı Kanun'un 60. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenmektedir.

şehirlerde nüfus artışı sebebiyle meydana gelen mesken problemi ve bu problemin çözümü için birden fazla şahsın bir araya gelmesiyle inşa edilen çok katlı ve daireli yapılarda, dairelerin paydaşlarla olan hukuki bağının tesis ederek kat mülkiyetini kurulması gereği olarak açıklanmaktadır (Cumhuriyet Senatosu Anayasa ve Adalet Komisyonu Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Raporu , 15 Mart 1965). 634 sayılı kanun gerekçeleri ile özel kesim için yol gösterici, kamu kesimi için emredici niteliğe sahip olan kalkınma planları incelendiğinde ise mülk konutun ve özel mülkiyetin teşvik edildiği görülmektedir. Günümüzde ise ev sahipliği Türkiye'de kültürel bir norm kabul edilmekte, konut sorununa herkesin ev sahibi olma arzusu taşıdığı inancıyla yaklaşılmaktadır.

TÜİK 2018 aile istatistiklerine göre 2016 yılında bireylerin %59,7'si oturduğu konutta ev sahibi iken, %24,5'i kiracıdır. Bu oran 2013 yılı için %64,3 kendi konutu, %23,8 kiracı şeklindedir. 1960 yılında ise şehir konutlarının %64'ünde sahiplerinin oturduğu, %36'sının kiralık olduğu bilgisi Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında yer almakta, 1979 yılı içinse ev sahibi oranı %55,8 kiracı oranı ise %39,8 olarak kayda geçmiştir. İlgili veriler esas alındığında, müşterek mülkiyet yapısına geçilmesinden bu yana konut sahipliği oranının ufak iniş ve çıkışlar dışında neredeyse aynı kaldığı gözlemlenmektedir. Dünyadaki 106 ülkenin konut sahipliği ortalaması ise %68'dir (Özlük, 2015, s. 21). Bu bakımdan Türkiye'de konut sahipliği oranı dünya ortalamasına yakındır demek mümkündür. Ancak, bu istatistiğin tutulmasında tapulu ve tapusuz konut ayrımının yapılmaması, hanehalkı büyüklüğünün göz ardı edilmesi çoğu zaman yanıltıcı yorumların yapılmasına sebebiyet vermektedir. Mülkiyet sahipliğinin tespitinde "oturan-sahip"lik ön plana çıkmakta, kendi konutunda oturan ev sahibi olarak sınıflandırılmaktadır. Ancak, konut tapusunun olup olmadığına yönelik bir ayrım yapılması ve sahipliğin hanehalkı büyüklüğüne göre yeniden hesaplanması durumunda bu oranda düşüş yaşanacağı düşünülmektedir. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri'nde bu data oturan sahipli ev sayısının, iskan edilen hanehalkı sayısına bölünmesiyle hesaplanır (Callis, 28 Şubat 2019; Ponder, 2018). Bu sebeple hanehalkı nüfusu azaldıkça toplumdaki konut sahipliği oranı artacak, artması halinde ise azalacaktır. Özlük (a.g.e) bu hesaplama doğrultusunda Türkiye'nin konut sahipliği oranının %40 düzeylerine düşeceğini öne sürmektedir.

(Gecekondu) Konutun Finansallaşması ve Kentsel Dönüşüm Projeleri

Konutun kullanım değeri olduğu kadar, değişim değerinden[3] doğan bir varlık değeri de bulunmaktadır. Konutun güncel varlık değerini üzerinden hesaplanan, ev temelli servet için ise Piketty (2014) "sermayenin metamorfozu" kavramını kullanır. Sermayenin yapısındaki değişimde tarım arazilerinin ulusal sermayedeki yeri yavaş yavaş binalar, bina sermayesi, firmalar ve devlet kurumlarına yatırılan finans sermayesi ile değiştirilir ve çok uzun vadede gerçekleşen bu dönüşüm konutun yalnızca nitelik ve değerindeki değişimini değil aynı zamanda ekonomik ve endüstriyel gelişme sürecindeki artan önemini de yansıtır. İstanbul'un konut değerinin 2013 yılında 350 milyar Euro'ya denk geldiği, emlak değerinin ise 420 milyar Euro'ya çıktığı yönünde haberler yapılmıştır (Özdemir S. , 2013). Emlak Konut ise 2018 yılında %84 oranıyla Aselsan'dan sonra en çok değer kazanan şirket olmuştur (Brand Finance, 2018). 2012 yılında Türkiye emlak pazarı gelişmekte olan ülkeler içinde 3. en cazip ülke olarak sıralanmış, İstanbul ise gayrimenkul yatırım sektörü yükselen trendler listesinde 4. sırada yer almıştır (GYODER, 2013). 2B olarak da bilinen orman vasfını yitirmiş Hazine Arazilerinin değerlendirilmesi için devri ve satışının mümkün kılındığı 2012 yılında

[3] Konutun değeri ile ederi arasındaki fark bu noktada önem kazanmaktadır. Konutun ederi, güncel ekonomik konjonktüre göre dalgalanabilirken, konutun değeri bu dalgalanmadan ederi kadar etkilenmez. Örneğin, bir konutun ederi 700.000TL civarı olmasına rağmen, "marka" değeri, sembolik değeri gibi farklı değer kriterleri sebebiyle 1milyon liradan satılabilir.

492bin hektarlık bir alanın satışından beş yıllık dönemde yaklaşık 17milyar Dolar gelir elde edilmesi beklenmiş, 2018 yılı Ocak ayında satış gelirinin 6.9 milyara ulaştığı kaydedilmiş, 2019 yılı bütçe teklifine göre ise 2020 yılında 2B taşınmazlarının devrinden 661 milyon TL, 2021 yılında ise 572milyon TL gelir beklenirken satışından ise 2020 ve 2021 yılları için yaklaşık 3 milyon TL gelir beklenmektedir (Ateş, 2018; TRT Haber, 2018). Alt gelir grubu ve gecekondulu kesim için ev sahipliğinin özendirildiği, yerel yönetimlerin de kolaylaştırıcı olarak dahil olduğu kentsel dönüşüm süreciyle birlikte artan markalı, lüks konut varlığıyla birlikte geçen yıllar içinde ve gelecekteki Kanal İstanbul gibi yapılması planlanan büyük kamu yatırımları göz önüne alındığında İstanbul'un konut ve emlak değerinin 2013 yılına göre büyük oranda artış gösterdiği tahmin edilmektedir.

Sermayenin bu dönüşümü, makroekonomik göstergelere de yansımakta ekonomik büyüme ile inşaat ve gayrimenkul sektörünün gelişimi arasında bir duyarlı bir bağ bulunmaktadır. 2017 yılında kayıt dışı hariç toplam inşaat harcamaları 265,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiş olup, milli gelir içinde %8,6 seviyesine ulaşmıştır. 2010-2017 yılları arasında yıllık ortalama %7,3 büyüme göstererek %5,5 yıllık büyüme ortalaması olan GSYH'dan hızlı büyümüş, 2017 yılında da %8,9 büyüme göstererek %7,4 olan genel ekonomik büyüme hızını aşmıştır. Türkiye'nin nüfus artış hızı, düşük yaş ortalaması, küçülen hanehalkı sayısı gibi doğal talepler, yabancı konut alımı, konut stokunun yenilenmesine ilişkin projeksiyonlar ve kamu yatırımları içinde inşaat ayrışan pay nedeniyle inşaat sektöründeki büyümenin devam etmesi beklenmekte (Vakıf Yatırım, 2018). Bir çok farklı kurumun yayınladığı sektör raporlarında inşaat ve gayrimenkul sektörünün gelişimi ile kentsel gelişim ve kentsel gelişmeye bağlı kamu yatırımlarının eşdeğer görüldüğü gözlemlenmiştir.

TOKİ'nin 2016 yılı Kurumsal Raporu'nda İstanbul'daki binaların %60'ının ruhsatsız veya ruhsata aykırı kaçak yapı olduğu kaydedilmiştir. İçişleri Bakanlığı'nın 2016 tarihinde paylaştığı 2013 yılına ait bina niteliği istatistiği verilere göre Türkiye'de 16.245.901'i bina, 559.934'ü yazlık/mevsimlik olmak üzere toplam 26.370.164 bina bulunmaktadır (T.C. İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü, 2016), 2018 yılında İmar Barışı ilan edilmesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yaklaşık 13 milyon yapının imar ve ruhsat sorununun çözüleceğini duyurmuştur (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bilinmiyor). Başka bir belgede ise 2018 yılı öncesinde imar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapıların ise toplam yapı varlığının %50'sinin üzerinde olduğunun bilindiği ifade edilmekte (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bilinmiyor) ancak gerek tüm yapı varlığı gerekse de ruhsatsız yapı için kesin rakamlar paylaşılmamaktadır. Bu oranlar, Türkiye'nin konut rejiminde enformel konutun baskın olduğunu, bu enformelitenin 2000 sonrası benimsenen konut politikasına meşru zemin sağlamakta ve devlet tarafından yönlendirilen kentsel dönüşüm projeleri vasıtasıyla konut stokunun yenilenmesi doğrultusunda yön verdiğini göstermektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin ilerleyen aşamalarında, gecekondu yerleşim alanlarının imar haklarının arttırılması, proje finansmanlarının ana kaynağı hali gelmekte, yerel yönetimlerle ortaklaşa inşaat yapan şirketler ise, projede yer alan lüks konuların bir kısmını ellerinde tutmaktadır (Topal, Yalman, & Çelik, 2018). Bununla birlikte çalışmalar ortaya koymaktadır ki, gecekondu konutun kullanıcı yapısındaki değişim salt kentsel dönüşüm yoluyla olmamakta, arsa ve konutla kurulan zayıf yasal mülkiyet bağına rağmen finansal sisteme entegre olmayan, enformel el değiştirmeler yaşanırken (örn.: Türkün, 2014; Arslan, 2014); gelir dağılımında enformel konut sahipleri lehine pozitif bir transfer gerçekleşmektedir (Başlevent & Dayıoğlu, 2004).

Kamu yatırımlarının konut yatırımlarına yoğunlaştığı bu dönemde, oluşturulan rant kanalları üzerinden yeni sermaye grupları oluşturulmuş, sermaye birikim modeli yeniden inşa

edilmiş, sermaye sınıfı için gelir ve servet transfer sistemi kurulmuştur (Oyan, 2012). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Özel Hesabı'na kurulduğu 2012 yılından 2018 yılı sonuna kadar (döner sermaye gelirlerinden) 1.268.123.105,40 TL pay ayrılmış[4], kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kira yardımı, proje ve faiz desteği olarak ise toplam 9 milyar 407 milyon TL ise kaynak kullanılmıştır (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019). İmar haklarının arttırılarak, gecekondu, ruhsatsız ve kaçak konutların ve yapıların kentsel dönüşüm için neredeyse bir fırsat sunmasıyla, kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgelerde mülkiyet ve kullanıcı yapısının da değiştirilmesi olanaklı kılınmıştır. AKP döneminde bir dizi yasa değişikliğiyle TOKİ'nin sorumlulukları ve ayrıcalıkları arttırılmış, 2008 yılı itibariyle TOKİ'nin sunduğu imkanlardan faydalanan sayısı 300'ü, 2015 yılına kadar TOKİ'ye aktarılan arsa miktarı ise 64,5 milyon metrekareyi bulmuş; TOKİ'nin faaliyet alanının ve kaynaklarının genişlemesiyle, konut inşaatlarında kamu-özel sektör ortaklıkları kritik bir rol oynamaya başlamıştır (Buğra & Savaşkan, 2015, s. 137-139). Türkiye konut pazarının dünyada en iyi performans sergileyen konut pazarlarından biri olduğu iddia edilmekte, 400milyar Dolar bütçesi olduğu açıklanan Kentsel Yenileme ve Dönüşüm girişimine özel sektörün büyük katkı sunduğu açıklanmaktadır (T.C. Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, Bilinmiyor).

TOKİ, 2003-2011 yılları arasında 500.000 sosyal konut üretmiş, 2023 yılına kadar ise üretim hedefini 700.000 konut olarak belirlemiştir. TOKİ'nin ürettiği, 2bin lira başvuru ücreti olan ve kura ile satışını yaptığı güncel bir projede 80m^2 net alanlı 2+1 daire fiyatı 179bin TL ile 220bin TL arasında değişmektedir. Borçlanılacak vadeye göre ise peşinat %10-25 oranına tekabül eden ve 17-45bin TL arasında değişirken, başlangıç taksidi ise 1600 TL ile 1120TL arasındadır (TOKİ, 2019). Başvuruda bulunanların kendileri, eşleri ya da çocukları üzerinde T.C. sınırları dahilinde tapuda kayıtlı bağımsız konutun bulunmaması şartının arandığı bu modelde, hanehalkının küçük birikimleri ile ücretleri karşılığında "konut alma hakkı" bağlamında Ziraat Bankası için bir finans kaynağı olurken aynı zamanda anahtar tesliminden bir sene sonra üçüncü kişilere satılmasına müsaade edilmesini de konut pazarının hareketliliği için bir önlem olarak yorumlamak mümkündür. TOKİ tarafından üretilen sosyal konutlar, yoksulların karşılayabileceği kamu konutu olarak değil, satılık özel konut olarak piyasaya sunulması hedeflerin tutturulması halinde 20 yıllık süreçte konut sahibi olmayan 1milyon 200bin kişin borçlandırma yoluyla finansal sisteme entegre edileceği anlamına da gelmektedir. Bedirhanoğlu (2019) 2009 ve 2013 yıllarında karşı karşıya kalınan küresel finans ve iç siyasal sorunları, hanehalkı borçlanmasının genişleterek idare edilmeye çalışıldığını, hanehalkı borçluluğunun da yeniden düzenlenen konut kredileriyle arttırıldığını; inşaat şirketlerince dışarıdan borçlanılarak üretilen konutlara talebin ise düşük ve orta gelir grubunun borçlandırılarak yaratıldığını söyler. Arslanalp (2018) AKP'nin konut politikasının sosyal koalisyonlarını metropoliten ve çevre bağlamında değerlendirirken, TOKİ'nin sosyal konutlarının özellikle partinin çevre koalisyonuna fayda sağladığını; bunun orta ve dar gelirli nüfusa konut sahibi olma şansının sunulması ve TOKİ projelerini gerçekleştirmek amacıyla kamu ihaleleri yoluyla yerel iş ağlarındaki küçük ve orta ölçekli müteahhitlere kaynak aktarımıyla gerçekleştirdiğini iddia eder. Tablo 3. incelendiğinde TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun üretimi içinde İstanbul'un özel bir yer kapladığı görülmekle birlikte üretimin büyük çoğunluğu Anadolu'da gerçekleşmekte bu da kaynak dağıtımını etkilemektedir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini örnek olarak aldığımızda tamamlanmış olan 213 proje bulunmakta, 213 projenin 208'inin toplam bedeli İstanbul için 639.897.368,00 TL, Ankara için 2.097.510.347,00 TL, İzmir için 103.439.387,00 TL geriye kalan diğer projenin toplam bedeli ise 6.887.606.794,00 TL'dir. Kaynak dağıtımı, ve Arslanalp (a.g.e)'in iddiasını daha

[4] 2012-2018 yılları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Faaliyet Raporları'ndan yazar tarafından hesaplanmıştır

net görebilmek için TOKİ'nin alt üstlenicilerinin haritasını çıkarmak, şirketlerin nerede kurulduğunu, Anadolu'da TOKİ ihalelerini kimlerin aldığını analiz etmek gerekmektedir. Kamu sektörü ve özel sektör arasındaki ilişkilerin gelişimi açısından Buğra ve Savaşkan (a.g.e., 143-154) kentsel dönüşüm projeleri için açılan kamu ihalelerinde öne çıkan şirketlerin İstanbul'da olduğu kadar Anadolu' şehirlerinde de ihale aldığını söyler. Bu bağlamda devlet, burada yerel yönetimlerin rolü çok kısıtlı olduğu için merkezi hükümetten ve ekseriyetle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan bahsedilmektedir, Slater (2017, s.94) 'ın da belirttiği gibi rant uçumunun açılmasında ve kapanması ile kentsel arsa ve arazi pazarında ulusal ve yabancı spekülasyonu yaratmada ana aktör konumundadır

Tablo 3: TOKİ ve TOKİ İştiraki Emlak Konut GYO Üretilen Konut Sayısı[5]

Proje tipine göre konut sayısı / İl	TOKİ								Emlak Konut GYO	Toplam
	Afet Konutu	Alt Gelir Grubu	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Konut + Sosyal Donatı	İdare Konut	Gelir Paylaşımlı Proje	Diğer	Tarımköy	Üst segment	
İstanbul	114	766	9.933	16.788	25.948	19.185	635	-	94.312 (+ 457 villa tipi)	**168.138**
İzmir	252	568	4.035	14.201	4.129	-	390	-	3.653	**27.228**
Ankara	726	1.176	26.450	26.820	23.426	4.916	-	-	2.597 (+1 projenin konut sayısı açıklanmamış)	**86.111**
Diğer	27.590	38.069	68.653	341.978	187.681	685	69	6.223	10.433	**681.381**
Toplam	28.682	40.579	109.071	399.787	241.184	24.786	1.094	6.223	111.452	**962.858**

Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşümle Yenilenen Konut Stoku

Türkiye'de konut çalışmalarının karşılaştığı temel güçlüklerin başında düzenli ve sistemli veri üretimi eksiği yer almaktadır. Mevcut konut stokuna ilişkin üretilen resmi veriler Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından 2000 yılında yapılan Bina Sayımına aittir. Bu dönem sonrası bahsi geçen rakamlar ise, alınan ruhsatların 2000 yılına ait verilerin üzerine eklenmesiyle elde edilen envanter çalışmalarına aittir. Yapılan hesaplamaların tahmini olması ve varsayımlar içermesi sebebiyle rakamlara kesin gözüyle bakılmaması gerektiği akılda tutulmalıdır. Bu anlamda bir veri eksikliği, konut ihtiyacını hesaplamayı bu sebeple de geleceğe yönelik konut sunumunu planlamayı güçleştirmektedir. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı buna bir örnektir; bu plana göre 2015 yılı verilerine göre Ankara nüfusu 5,2 milyon olarak ölçülmüş, 12 milyon nüfusa yetecek kadar planlı konut alanının olduğu tespit edilmiş ve 2038 yılına kadar 18 milyondan fazla nüfusa yetecek kadar konut üretilmesi hedeflenmiştir (TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi, Mart 2019, s. 7). Bahsi geçen plandaki sayım ve hedefler; inşaat, konut ve gayrimenkul sektörüne ilişkin güncel bir envanter çıkarılması ihtiyacını kanıtlar niteliktedir. İhtiyaç kadar konut üretilmesi amacıyla Şubat 2019 tarihinde her belediyenin kendi yetki alanına yönelik hazırlayacağı ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayına sunacağı Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi hazırlamaya yönelik ilke ve esaslar yayınlanmıştır (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2019).

[5] İhalesi yapılıp, sözleşmesi imzalanmış tamamlanan ve devam eden projelere göre TOKİ ve Emlak Konut GYO internet sitelerinde yer alan bilgilere göre yazar tarafından hesaplanmıştır (Nisan, 2019). Konut sayısı paylaşılmamış projeler ve inşaat ruhsatları henüz alınmamış projeler sebebiyle sayılarda artı, eksik değişiklik olabilir. Emlak Konut GYO'nun konut için paylaştığı rakam 115.967 olup aradaki farkın illere göre dağılımının bilinmemesi sebebiyle hesaplamaya yansıtılmamıştır.

2019 yılı itibariyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 53 ilde, 238 riskli alanda çalışmalarını sürdürmekte, 664 bin birim dönüşüm kapsamına alınmakta, ülke genelinde ise 597 bin konut yenilenmektedir (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019). Yenilenen konut stokuna ek olarak Ek 1.'de paylaşılan Tablo 4.'te gösterildiği üzere 2002-2018 yıllarında alınan Devlet, Yapı Kooperatifleri ve Özek Sektör kamet amaçlı bina Yapı Ruhsat sayıları kıyaslandığında 2018 yılında alınan yapı ruhsatı sayısı 2.2 katı oranında artış göstermiş yapı kullanma izin ruhsatında ise 2.8 kat artış yaşanmıştır. Ayrıca belirtmek gerekir ki ikamet amaçlı binaların payı toplam binalar içinde %70'den %79 seviyelerine yükselmiştir. Yapı Kooperatiflerinin konut üretiminin yaklaşık %80 oranında azalma göstermesi ve 2018 yılı alınan toplam yapı ruhsatı sayısı içinde yaklaşık %1.2'lik üretimi karşılıyor oluşu, Yapı Kooperatiflerinin yakın vadede konut sunumundan tamamen çekileceğini düşündürtmektedir.

Konut fiyatları, finansmanı ve borçluluk ilişkisi

Barınma ihtiyacını karşılamasının yanında, uzun ömürlü ve dayanıklı bir tüketim maddesi olması sebebiyle konut, gerek bireyler gerekse de hanehalkları için hayatlarının hem en büyük harcama hem de en büyük yatırım kalemi olma özelliği taşır. Bu sebeple, 2006 yılında Amerika Birleşik Devletlerinde ortaya çıkan finansal krizin etkisiyle Türkiye'de de konut fiyatı dinamiklerine olan ilgi artmış, konut fiyatlarının düzeyi, kiralarla ilişkisi, konut balonu olup olmadığı tartışılır hale gelmiş (Örn: Erol & Tirtiroğlu,2011; Büyükduman, 2014; Çoşkun vd. , 2017; Coşkun & Jadevicius,2017; Aslan& Dinçer, 2018); inşaat ve ekonomi sektörü ile bu ilişkinin kentlere etkisi sıkça tartışılmıştır (örn: ŞPO, 2015; Bora, 2016; Bedirhanoğlu vd, 2017). Ancak, konut fiyatlarının gelişimine yönelik uzun dönemli veriler olmayışı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 2010 yılından itibaren konut fiyat endekslerini yayınlamaya başlamış olması, kapsamlı bir analiz yapmayı güçleştirmektedir. Tablo 4.'te görüldüğü üzere kaliteden arındırılmış yeni konut fiyatları 2010-2019 yılları arasında Türkiye'de %61,58, İstanbul'da %59,25; yeni olmayan konut fiyatı ise Türkiye'de %61,23, İstanbul'da 62,56; REIDIN ve GYODER'in üye kuruluşların satış verilerinden hazırladığı düzeye göre yeni konut fiyatları %84,3; kompozit satılık konut fiyatı %126,9, kompozit kiralık konut fiyatı %96,5 oranında nominal artış göstermiştir.

Artan konut arzına paralel bir şekilde satılık ve kiralık konut fiyatında artış görülürken, inşaat maliyetleri de artmış inşaat ve gayrimenkul sektörü dış borç oranlarında da Tablo 6.'da gösterildiği üzere oldukça ciddi bir artış meydana gelmiştir. Ekonomik krize düşmemek adına kentsel dönüşümün kışkırtılması sonuncunda özellikle İstanbul'da konut dayanıklı bir tüketim malı olmaktan çıkarak gayrimenkul değer artışlarından pay almanın bir aracı haline gelirken; Türkiye'de güçlü bir inşaat girişimcileri grubu da oluşmuştur (Tekeli, 2016). Türkiye Müteahhitler Birliği'ne üye firmaların 109'u konut sektöründe faaliyet göstermektedir. GYODER üye şirket sayısı 212, İTO'ya kayıtlı müteahhit sayısı 60bindir. 2017 yılı sonunda Türkiye genelinde ise müteahhit sayısının 330bine yaklaştığı tahmin edilmektedir (İlhan, 2017). Dünyanın en büyük 250 Uluslararası Müteahhidi listesine 2017'de Türkiye'den 46 şirket girmiştir (Türkiye Müteahhitler Birliği, 2018). TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun da katılım gösterdiği, İTO ve danışmanlık şirketleri aracılığıyla "markalı konut" üreticilerinin de katıldığı MIPIM, Expo-Real, International Property Show Dubai, Cityscape gibi uluslararası emlak fuarlarında belediye inşaat şirketlerinin yürüttüğü kentsel dönüşüm projeleri de dahil olmak üzere projelerini görücüye çıkararak yatırımcı ve fon çekmeye çalışmaktadır. İnşaat sektörünün ekonomik büyüklüğü, kat karşılığı arsa temini ve topraktan satış, senetli satış, parsel bazlı dönüşümlerdeki rekabet gibi iş yapma ve finansman modelleri sayesinde sermayesiz giriş yapmanın diğer sektörlere göre kolay oluşu, "markalı konut" sektörü dışındaki yoğun konut üretimi ve 2019 yılına kadar yapı müteahhitlerinin sınıflandırılmasına ve ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliliklerin düzenlenmesine dair

yasal mevzuat eksikliği sebebiyle çok sayıda kişinin pastadan pay alabilmek adına sektörde şansını denediği söylenebilir. Konut sektörüne ek olarak üçüncü havaalanı, üçüncü köprü, Osmangazi Köprüsü, İstanbul içi tüneller, Başkanlık sarayı, otel ve ofis inşaatı ile tüm Türkiye'ye yayılan AVM'ler de inşaat ve gayrimenkul geliştirme sektörüne büyük bir hareket ve yatırım alanı açmıştır.

Diğer yandan, Tablo 6.'da görüldüğü üzere inşaat sektöründeki büyüme ve ekonomiye olumlu yansımasında borç türündeki dış kaynağın payı oldukça büyüktür. İnşaat ve gayrimenkul sektörü, özel sektöre Türk Lirası cinsinden uzun vadeli borç verecek kaynakların kısıtlı olması sebebiyle büyüme amacıyla yabancı kaynaklardan borçlanma yoluna gidilmiş, son birkaç yıldır faizlerin yükselmesi, paranın anavatanına geri dönüyor oluşu ve Türk Lirası'nın üst üste yaşadığı kur şoklarıyla inşaat sektörü bir durgunluk sürecine girmiştir. 15 Temmuz 2016'dan sonra birçok kez konut seferberliği ilan edilmiş, kampanyaya dahil olan üreticiler, yükleniciler, bankalar kampanya kapsamında alıcılar için peşinat oranının %5'e indirilmesi, konut kredisi faiz oranlarının %0,98'e çekilmesi ve kredi vadesinin 240 aya kadar uzatılması gibi farklı sübvansiyonlar uygulanmıştır. Konut sektörünün yaşadığı durgunluğu aşmak ve krize girmesini önlemek amacıyla "kira öder gibi ev sahibi olma" iddiasıyla, mülk konut edinimi ve dolayısıyla da hanehalkı borçluluğunun arttırılması hedeflenmiştir. Bununla birlikte araştırmalar, durgunluk dönemlerinde öncesinde yüksek olan hanehalkı borçluluk oranının durgunluk döneminde, hanehalkı harcamalarının azalması sebebiyle durgunluğu derinleştirdiğini ortaya koymaktadır (Harari, 2918).

Tablo 5: Düzey Bazında Konut Fiyat Endeksi 2010-2019 Mart[6]

Tarih	HYKFE (TR)*	HYKFE (İst)	HYOKFE (TR)	HYOKFE (İst)	YKFE***	KSKFE****	KPKKFE*****	Konut Birim Fiyatı TL/m2 (TR)	Konut Birim Fiyatı TL/m2 (İst)
2010	47,98	39,95	46,64	37,23	100.5	-	-	1.015,38	1.523,90
2011	50,54	42,61	50,08	40,73	106.7	-		1.134,03	1.740,65
2012	56,36	49,04	54,58	45,30	119.1	101.9	101.7	1.263,73	1.955,39
2013	63,59	57,64	60,52	52,47	129.3	115.7	113.7	1.496,61	2.481,14
2014	71,84	69,32	68,67	63,12	146.1	132.2	126.7	1.771,59	3.080,45
2015	83,27	85,80	79,77	78,73	156.4	156.2	168.4	2.140,30	3.926,05
2016	93,70	95,70	90,83	92,42	169.7	181.7	168.4	2.410,99	4.392,11
2017	103,94	102,18	100,00	100,00	173.7	197.6	175.5	2.598,62	4.663,87
2018	110,30	102,54	107,67	102,71	180.1	219.7	188.9	2.848,30	5.086,30
2019	109,56	99,22	107,87	99,79	184.3	228.8	198.2	2.704,27	4.701,86

* Merkez Bankası Hedonik Yeni Konut Fiyat Endeksi - Endek Baz yılı 2017(2017=100) (Hedonik regresyon yönetmi ve yeni ağırlıklandırma yaklaşımı)
** Merkez Bankası Hedonik Yeni Olmayan Konut Endeksi
*** REIDIN_GYODER Endeksi-Endeks Baz Yılı Ocak 2010(Ocak 2010=100)
**** Kompozit Satılık Konut Fiyat EndeksiREIDIN Emlak Endeks
***** Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi- Baz yılı 2012 (Ocak 2012=100)

Konut sektörünün yaşadığı finans krizinin aşılması amacıyla öncelikli olarak yabancıya konut satışını mümkün kılan mütekabiliyet yasası çıkarılmış, sonrasında da altın vize (golden visa) olarak da bilinen vatandaşlık karşılığında konut satışı için ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yabancı alıcıların çoğunlukla Orta Doğu ülkeleri uyruklu olmalarının ve Ortadoğulu yatırımcıyı çekme isteminin etkisinin ağırlığı bilinmemekle birlikte bu gelişmelere paralel olarak konut sistemi İslami finans sistemiyle entegre edilmeye çalışılmış; piyasada karşılık bulmayan hisseli konut satışı, kira sertifikası, konut tahvili ihracı gibi İslami finansal araçlar geliştirilmiş, Fuzulev, Evinevim, Birevim gibi hiçbir yasal düzenlemeye ve denetime tabi olmayan ve altın günü mantığıyla finansman sağlayan konut satış kanalları peyda olmuş, 2014 yılında Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kurulması ve ihracı ile ilgili yasal düzenlemeler yapılmış, gayrimenkul geliştirme şirketlerinin tahvil ihracı yapması mümkün kılınmış, Nisan 2019 tarihinde ise konut stokunu eritmek amacıyla

[6] TCMB, REIDIN-GYODER, REIDIN Mart 2019 verilerine göre yazar tarafından hazırlanmıştır (2019, Nisan)

Gayrimenkul Fonu kurulacağı açıklanmıştır. Bu gelişmelerin haricinde, konut finansman sisteminde "mortgage" olarak da bilinen ipotekli konut kredisi uygulaması benimsenmiş ancak konut kredisi faizlerinin yüksekliği sebebiyle ipotekli konut kredisi kullanılarak yapılan satışların toplam satışlar içindeki payı beklenilen düzeye erişememişken, türev piyasaların gelişmesi için gerekli yasal düzenlemeler yapılmamıştır.

Tablo 6. Özel SektörünYurt Dışından Sağladığı Kısa ve Uzun Vadeli Kredi Borçlar içinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Payı (Ticari Krediler Hariç- ABD Doları)[7]

	İnşaat Sektörü			Gayrimenkul Sektörü			Finansal Olmayan (Kısa +Uzun)	Toplam (Kısa +Uzun)
Tarih	Kısa	Uzun	Toplam	Kısa	Uzun	Toplam		
2002	-	1.277.141.993	1.277.141.993	-	210.126.317	210.126.317	22.316.962.866	29.211.544.305
2003		1.244.126.642	1.244.126.642	-	248.322.795	248.322.795	22.725.253.334	30.150.351.002
2004	12.627.814	1.515.119.560	1.527.747.374	0	218.738.863	218.738.863	27.542.027.857	47.189.263.149
2005	14.101.135	2.012.551.146	2.026.652.281	0	221.882.842	221.882.842	30.707.904.265	64.227.739.198
2006	25.996.475	3.248.050.762	3.274.047.237	0	650.333.360	650.333.360	45.515.273.665	92.957.994.171
2007	39.630.362	6.246.087.221	6.285.717.583	0	2.887.144.078	2.887.144.078	70.472.519.870	130.484.927.056
2008	11.452.292	7.502.315.353	7.513.767.645	265.080	4.302.382.259	4.302.647.339	90.304.480.804	151.712.741.891
2009	11.024.686	6.830.331.166	6.841.355.852	257.980	4.664.691.342	4.664.949.322	83.758.507.649	135.167.665.326
2010	12.615.136	5.950.312.588	5.962.927.724	362.830	5.253.791.057	5.254.153.887	79.303.793.921	138.718.962.957
2011	27.970.878	5.382.080.845	5.410.051.723	61.401.205	5.350.531.858	5.411.933.063	80.213.503.689	151.803.151.674
2012	106.584.091	5.415.832.468	5.522.416.559	52.352.922	5.230.886.602	5.283.239.524	86.142.596.146	171.415.080.320
2013	48.314.823	5.832.602.866	5.880.917.690	33.076.546	5.474.079.332	5.507.155.879	86.460.908.112	198.106.811.999
2014	56.176.370	7.213.517.019	7.269.693.389	21.523.755	5.280.149.811	5.301.673.567	86.543.130.204	212.877.108.284
2015	61.911.765	10.289.360.453	10.351.272.218	20.718.124	4.948.828.857	4.969.546.981	91.962.637.733	215.584.628.862
2016	109.622.938	13.155.321.597	13.264.944.534	14.611.549	5.490.044.003	5.504.655.552	99.934.392.879	218.022.259.529
2017	132.573.755	16.159.314.495	16.291.888.250	14.564.587	5.577.636.088	5.592.200.675	110.066.966.540	239.864.356.780
2018	99.583.244	20.634.705.673	20.734.288.918	14.530.239	6.048.065.567	6.062.595.805	111.297.628.486	225.605.932.692
2019-1	108.049.657	20.725.793.232	20.833.842.889	14.564.587	6.038.944.083	6.053.508.670	111.267.210.448	223.658.928.521
2019-2	103.496.074	20.739.318.504	20.842.814.578	14.530.239	6.042.318.680	6.056.848.918	111.048.114.894	222.566.328.823

Türkiye Çin ve Brezilya ile birlikte gayrimenkul ve konutun yüksek hanehalkı borçluluğuyla birlikte, finansallaşma aracı olduğu ülkelerden biridir. Türkiye'de finansallaşma, özel mülk sahipliği yoluyla birikim rejimi ve artan tüketim ve kapsamlı borçla güncelik hayatın finansallaşması yoluyla gerçekleşmektedir. özellikle alt gelir grubu aileler, işsizler, alt-orta sınıfa mensup hanehalkları ve göçmenler, metropoliten kentlerde ulaşılabilir fiyatlı konuta erişim güçlüğü çekmektedirler. İpotekli konut kredileri, konut ve gayrimenkul kredileri, kira ve ulaşım hanehalkları için en büyük aylık maliyetlerdir. Orta ve orta-üst gelir grubu ile kıyaslandığında özellikle alt gelir grubunun konut ve kira giderlerinin maliyeti daha pahalıdır. 2002 ile 2017 arasında hanehalkı tüketim harcaması dağılımında konutun payı %24,7 ile % 29,1 aralığında değişim göstermiştir.

Tablo 7: Gelire Göre Sıralı %20'lik Grupların Konut Harcamalarının Harcama Türleri İçindeki Payları, 2002-2017

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.%20	9,5	9,3	9,3	9	9,5	9	9,6	10,7	11	11,3	11,3	11,7	111	10,7	11,3	11,5
2.%20	14,5	13,8	13,9	14,3	14,4	15	15,8	16,1	15,8	16,1	16	16	15,7	15	15,5	16,1
3. %20	18,6	17,5	18,2	19,6	19,2	19,2	18,9	19,4	19,1	19,1	19,2	18,8	18,6	18,2	18,6	18,7
4. %20	22,2	22	23	23,7	23,9	24,7	23,2	23,2	22,7	22,3	21,7	21,9	22,1	21,8	22,4	22,3
5.%20	35,2	37,5	35,6	33,4	32,9	32,1	331,1	32,7	31,8	31,6	31,8	31,6	32,5	24,4	32,2	31,4
Ortalama	27,3	28,3	27	25,9	27,2	28,9	29,1	28,2	27,1	25,8	25,8	25	24,8	26	25,2	24,7

[7] TCMB EVDS verilerinden yazar tarafından hazırlanmıştır (Nisan, 2019)

2002'de GSYİH'nın %2'si düzeyinde olan hanehalkı borçluluğu 2013 yılında %20 seviyelerine çıkmış, 2014 sonrası dönemde bireysel kredi borcu bulunanların 15 yaş üzeri nüfusa oranı %54'e ulaşmıştır. Hall ve Soskice (2001) "*Varities of Capitalism*" isimli çalışmalarında tek bir tip kapitalizmin olmadığını, kapitalizmlerin olduğunu iddia ederken; liberal piyasa ekonomisi (liberal market economy) ve koordineli piyasa ekonomisi (coordinated market economy) olmak üzere iki tipoloji çizerler. Sonrasında ise Schmidt (2003) üçüncü bir tipoloji olarak Devlet yönelimli piyasa ekonomisi (state- oriented market economy) tipolojisini geliştirmiştir. Türkiye için ise bağımlı tipoloji (dependent markey economy) de dahil olmak üzere bu kategorilerden biri içinde sınıflandırılamayacağı söylenebilir (Tulun & Öktem, 2012). Schwartz ve Seabrooke (2009) insanların günlük yaşamlarının ve bir çok ekonominin en büyük finansal varlığı olan ikamet amaçlı konutun ve buna bağlı olarak ipotekli konut kredilerinin bu tipolojilerde göz ardı edildiğini ileri sürerler. Konut ve konut finansman sistemlerinin siyasi davranış, sosyal istikrar, refah devleti yapısı ve makroekonomik çıktılar açısından önemli sonuçlar doğurması sebebiyle; konut finansman sisteminin diğer endüstriyel finans sistemleri kadar merkezi konumda olduğu sistemler için Türkçeye anlamını tam karşıladığı düşünülmemekle birlikte meskun veya konut kapitalizmi olarak kazandırılabilecek *residential capitalism* kavramını geliştirmiş ve meskun kapitalizmin de kendi içinde çeşitlenebileceğini söylemiştirler. Bu bağlamda konut, konut finansmanı ve politik ekonomi arasındaki ilişki ekseninde Türkiye'nin VoC literatüründeki gelişmeler ışığında pozisyonun tartışılacağı çalışmaların yapılmasının Türkiye konut çalışmaları literatürüne önemli katkılar sağlayacağına inanılmaktadır.

Sonuç Yerine

2000'li yıllara kadar Devlet, konut piyasasında etkin bir konut politikası gütmemesiyle enformel sektörün gelişimine alan açıcı bir pozisyondayken çıkardığı imar aflarıyla, gecekondu ve kaçak konutun zayıf yasal mülkiyet ilişkilerini güçlendirmek için gerekli düzenlemeleri yapmıştır. 2000 sonrası dönemde ise TOKİ, konut piyasasına hazine arazisi üzerindeki monopol gücüyle yön veren, iştiraki Emlak Konut G.Y.O ile piyasadaki konut sunumu ve konut finansmanıyla ilgili kilit rolüyle aktif bir aktöre dönüşmüştür. Başta Ziraat Bankası olmak üzere Halk Bankası ve dönüşen Emlak Katılım Bankası ile beraber konut projelerine finansman sağlanması ve hanehalkının borçlandırılması için gerekli araçları sunulmuş ve vergi, muafiyet, konuta aktarılan kamu harcamaları, "çılgın proje" olarak da adlandırılan yatırım tercih ve kararlarıyla Türkiye kentlerinin, kentsel arsa ve konutun metalaşmasının ötesinde finansallaşmasında erken kapitalistleşmiş ülkelerdekine benzer gelişmeleri yaşanmıştır. Bununla birlikte 634 sayılı yasanın komisyon tutanakları ve Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyon Raporları ve başarıya ulaşmamış konut politikası girişimleri göz önünde bulundurulduğunda Türkiye'de konut en başından beri ekonomiyle ilişkilendirilmiştir ve kamu, barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik konut üretmek yerine, özel mülkiyeti ve satılık konutu teşvik etmiş; konut sorunu, her sınıfa özgü ihtiyaçları, alışkanlıkları ve ekonomik kapasitesi göz önüne alınarak tanımlanmak yerine gecekondu konut ve bu gecekondu konut alanlarının yenilenmesi ile kentsel dönüşüm projeleriyle ekonomik bir soruna indirgenmiştir.

Ek-1 Tablo 4: Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgelerine göre İkamet Amaçlı Binalar 2002-2018 (Yapı, daire sayısı ve değerleri)[8]

Yapı Ruhsatına Göre İkamet Amaçlı Binalar (Devlet- Düzey)						
Tarih	**Bir Daire (Yapı Sayısı)**	**İki ve Daha Fazla Daire (Yapı Sayısı)**	**Bir Daire (Değer(TL))**	**İki ve Daha Fazla Daire (Değer(TL))- Düzey**	**Bir Daire (Daire Sayısı)**	**İki ve Daha Fazla Daire (Daire Sayısı)**
2002	504,00	662,00	16.277.665,00	192.465.366,00	524,00	6.224,00
2003	735,00	672,00	26.607.462,00	352.731.935,00	736,00	9.243,00
2004	568,00	917,00	38.594.820,00	941.319.022,00	568,00	17.590,00
2005	891,00	2.254,00	47.311.618,00	2.722.573.358,00	891,00	54.386,00
2006	327,00	1.151,00	25.423.112,00	1.909.971.844,00	329,00	27.405,00
2007	844,00	1.774,00	51.266.004,00	2.640.859.525,00	844,00	36.101,00
2008	981,00	3.115,00	116.987.806,00	4.284.775.931,00	985,00	57.699,00
2009	265,00	2.301,00	31.439.371,00	3.773.579.416,00	265,00	53.250,00
2010	1.073,00	2.974,00	73.310.447,00	6.060.129.912,00	1.073,00	79.404,00
2011	1.045,00	1.920,00	72.140.868,00	4.600.230.866,00	1.045,00	50.937,00
2012	687,00	2.430,00	188.826.645,00	7.529.195.617,00	687,00	72.621,00
2013	560,00	2.132,00	55.939.764,00	7.706.202.571,00	560,00	66.511,00
2014	623,00	1.737,00	77.599.808,00	5.792.580.482,00	623,00	50.416,00
2015	614,00	2.366,00	72.409.015,00	7.192.930.378,00	614,00	52.330,00
2016	347,00	2.797,00	72.609.943,00	10.611.829.429,00	347,00	66.848,00
2017	253,00	3.232,00	50.414.961,00	17.006.643.483,00	253,00	91.019,00
2018	617,00	2.291,00	162.358.624,00	10.449.891.909,00	617,00	48.665,00

Yapı Ruhsatına Göre İkamet Amaçlı Binalar (Yapı Koop.- Düzey)						
	Bir Daire (Yapı Sayısı)	**İki ve Daha Fazla Daire (Yapı Sayısı)**	**Bir Daire (Değer(TL))**	**İki ve Daha Fazla Daire (Değer(TL))**	**Bir Daire (Daire Sayısı)**	**İki ve Daha Fazla Daire (Daire Sayısı)**
2002	2.966,00	1.500,00	159.908.904,00	793.258.524,00	3.024,00	20.510,00
2003	2.691,00	1.401,00	189.310.114,00	911.561.872,00	2.691,00	17.655,00
2004	2.925,00	1.961,00	204.635.179,00	1.341.418.680,00	2.925,00	24.284,00
2005	2.768,00	2.433,00	214.410.962,00	1.920.540.060,00	2.768,00	32.076,00
2006	2.081,00	3.108,00	186.538.162,00	3.611.671.569,00	2.135,00	49.308,00
2007	1.777,00	2.629,00	165.073.255,00	3.102.551.784,00	1.878,00	38.692,00
2008	1.207,00	1.814,00	141.535.737,00	2.722.087.889,00	1.249,00	30.730,00
2009	1.429,00	1.938,00	191.241.489,00	2.803.241.467,00	1.429,00	30.488,00
2010	1.462,00	2.561,00	162.846.732,00	4.991.300.958,00	1.462,00	50.541,00
2011	612,00	724,00	71.332.896,00	1.521.953.959,00	612,00	12.981,00
2012	560,00	636,00	64.827.932,00	1.316.562.867,00	560,00	10.765,00
2013	798,00	2.007,00	104.082.356,00	1.978.690.516,00	798,00	16.259,00

[8]TCMB EVDS verilerinden yazar tarafından hazırlanmıştır (Nisan,2019)

	Bir Daire (Yapı Sayısı)	İki ve Daha Fazla Daire (Yapı Sayısı)	Bir Daire (Değer(TL))	İki ve Daha Fazla Daire (Değer(TL))	Bir Daire (Daire Sayısı)	İki ve Daha Fazla Daire (Daire Sayısı)
2014	709,00	867,00	131.653.260,00	2.146.629.271,00	709,00	14.828,00
2015	629,00	739,00	146.697.427,00	2.377.154.223,00	629,00	14.336,00
2016	627,00	752,00	155.731.573,00	2.197.376.922,00	627,00	12.435,00
2017	572,00	743,00	135.048.948,00	4.639.796.460,00	572,00	17.357,00
2018	495,00	477,00	113.168.827,00	2.654.126.332,00	495,00	8.070,00

Yapı Ruhsatına Göre İkame Amaçlı Binalar (Özel- Düzey)						
	Bir Daire (Yapı Sayısı)	İki ve Daha Fazla Daire (Yapı Sayısı)	Bir Daireli (Değer(TL))	İki ve Daha Fazla Daire (Değer(TL))	Bir Daire (Daire Sayısı)	İki ve Daha Fazla Daire (Daire Sayısı)-
2002	11.823,00	19.518,00	574.052.953,00	4.533.858.405,00	11.993,00	119.156,00
2003	12.224,00	24.561,00	669.893.229,00	7.516.877.052,00	12.236,00	159.676,00
2004	19.338,00	39.577,00	1.162.577.076,00	13.897.719.905,00	19.412,00	264.995,00
2005	30.861,00	60.013,00	2.125.950.695,00	24.332.985.092,00	30.869,00	424.346,00
2006	26.174,00	66.610,00	2.422.328.769,00	34.366.261.928,00	27.379,00	491.230,00
2007	21.542,00	63.044,00	1.879.195.292,00	37.049.336.181,00	22.456,00	481.058,00
2008	20.565,00	53.321,00	1.943.839.852,00	33.283.322.090,00	20.874,00	389.468,00
2009	18.042,00	55.046,00	1.656.803.813,00	33.860.875.740,00	18.039,00	412.758,00
2010	23.375,00	88.331,00	2.323.129.591,00	67.385.965.458,00	23.375,00	746.779,00
2011	19.045,00	63.900,00	2.083.694.356,00	53.200.700.638,00	19.045,00	563.073,00
2012	18.260,00	68.556,00	2.435.496.492,00	68.972.717.706,00	18.260,00	664.533,00
2013	21.861,00	74.893,00	2.845.170.777,00	81.937.822.009,00	21.861,00	730.149,00
2014	23.518,00	89.797,00	3.720.756.438,00	120.301.477.562,00	23.518,00	937.209,00
2015	21.072,00	81.284,00	3.818.473.411,00	106.503.702.830,00	21.072,00	804.446,00
2016	20.936,00	87.579,00	4.114.495.805,00	129.384.256.362,00	20.936,00	901.532,00
2017	24.688,00	108.758,00	5.850.417.692,00	215.723.744.237,00	24.688,00	1.235.671,00
2018	20.111,00	57.611,00	5.630.816.066,00	121.205.315.354,00	20.111,00	562.072,00

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre İkamet Amaçlı Binalar (Devlet- Düzey)						
Tarih	Bir Daireli (Yapı Sayısı)	Iki ve Daha Fazla Daireli (Yapı Sayısı)	Bir Daireli İkamet (Değer (TL))	Iki ve Daha Fazla Daireli (Değer (TL))	Bir Daireli (Daire Sayısı)	Iki ve Daha Fazla Daireli (Daire Sayısı)
2002	85,00	304,00	2.889.706,00	114.758.354,00	85,00	3.850,00
2003	799,00	817,00	35.539.557,00	250.161.752,00	799,00	7.243,00
2004	214,00	272,00	6.835.103,00	138.816.316,00	214,00	3.591,00
2005	41,00	506,00	4.810.709,00	449.319.039,00	41,00	9.913,00
2006	229,00	812,00	10.943.510,00	1.133.621.039,00	229,00	18.062,00
2007	51,00	871,00	9.945.704,00	1.581.056.151,00	51,00	23.426,00
2008	542,00	2.099,00	54.681.237,00	2.955.328.373,00	602,00	39.700,00
2009	805,00	3.500,00	75.452.291,00	4.610.428.102,00	805,00	64.892,00

2010	812,00	2.518,00	63.599.958,00	4.187.570.782,00	812,00	54.759,00
Tarih	**Bir Daireli (Yapı Sayısı)**	**Iki ve Daha Fazla Daireli (Yapı Sayısı)**	**Bir Daireli İkamet (Değer (TL))**	**Iki ve Daha Fazla Daireli (Değer (TL))**	**Bir Daireli (Daire Sayısı)**	**Iki ve Daha Fazla Daireli (Daire Sayısı)**
2012	421,00	2.126,00	45.174.063,00	4.854.700.793,00	421,00	56.026,00
2013	860,00	2.470,00	70.023.242,00	6.150.690.758,00	860,00	66.229,00
2014	432,00	2.128,00	54.390.435,00	6.248.928.760,00	432,00	54.703,00
2015	443,00	2.056,00	52.512.752,00	4.398.125.409,00	443,00	38.759,00
2016	309,00	1.618,00	43.309.256,00	6.711.053.271,00	309,00	47.741,00
2017	211,00	1.638,00	41.642.091,00	8.004.441.369,00	211,00	45.314,00
2018	440,00	2.566,00	107.417.595,00	14.002.430.961,00	440,00	63.396,00

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre İkamet Amaçlı Binalar (Yapı Koop.-Düzey)						
	Bir Daireli (Yapı Sayısı)-	**Iki ve Daha Fazla Daireli (Yapı Sayısı)**	**Bir Daireli (Değer (TL))**	**Iki ve Daha Fazla Daireli (Değer (TL))**	**Bir Daireli (Daire Sayısı)**	**Iki ve Daha Fazla Daireli (Daire Sayısı)**
2002	7.051,00	3.051,00	201.533.471,00	1.487.780.545,00	7.056,00	44.550,00
2003	6.518,00	3.124,00	269.010.190,00	1.839.958.704,00	6.536,00	45.405,00
2004	4.849,00	2.743,00	214.932.058,00	1.953.802.060,00	4.853,00	41.674,00
2005	7.907,00	3.512,00	441.943.433,00	2.543.782.012,00	7.907,00	47.613,00
2006	3.921,00	2.930,00	241.528.664,00	2.224.834.372,00	3.921,00	33.429,00
2007	1.698,00	2.500,00	119.446.664,00	2.384.498.476,00	1.699,00	36.123,00
2008	1.732,00	2.340,00	144.929.375,00	2.722.882.669,00	1.975,00	33.353,00
2009	3.095,00	3.837,00	286.976.556,00	3.865.576.507,00	3.095,00	48.808,00
2010	2.710,00	2.152,00	280.730.056,00	2.990.984.090,00	2.718,00	33.887,00
2011	1.713,00	1.898,00	167.724.833,00	2.778.152.402,00	1.713,00	29.807,00
2012	1.064,00	1.178,00	111.325.298,00	1.462.343.196,00	1.064,00	13.888,00
2013	1.229,00	1.262,00	174.174.529,00	2.168.590.047,00	1.229,00	17.454,00
2014	1.147,00	1.223,00	177.287.558,00	2.170.021.687,00	1.147,00	15.959,00
2015	651,00	1.129,00	168.264.136,00	2.344.685.099,00	651,00	16.399,00
2016	1.278,00	1.527,00	326.210.550,00	2.636.800.047,00	1.278,00	17.942,00
2017	993,00	1.289,00	271.986.958,00	3.484.791.164,00	993,00	17.673,00
2018	967,00	999,00	372.992.592,00	3.587.434.819,00	967,00	14.686,00

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre İkamet Amaçlı Binalar (Özel.-Düzey)						
Tarih	**Bir Daire (Yapı Sayısı)**	**Iki ve Daha Fazla Daire (Yapı Sayısı)**	**Bir Daire (Değer (TL))**	**Iki ve Daha Fazla Daire (Değer (TL))**	**Bir Daire (Daire Sayısı)-Düzey**	**Iki ve Daha Fazla Daire (Daire Sayısı)**
2002	12.465,00	14.987,00	451.141.759,00	3.128.652.763,00	12.563,00	93.270,00
2003	10.323,00	14.054,00	572.402.620,00	3.837.002.795,00	10.381,00	92.417,00
2004	11.757,00	15.266,00	566.396.178,00	4.785.344.787,00	11.776,00	102.626,00
2005	17.215,00	23.191,00	974.722.702,00	8.787.339.808,00	17.216,00	166.646,00
2006	20.196,00	33.772,00	1.329.570.181,00	13.635.546.224,00	20.220,00	218.408,00
2007	16.452,00	34.976,00	1.274.863.351,00	17.164.794.941,00	16.570,00	247.386,00
2008	15.982,00	41.156,00	1.476.309.688,00	21.507.838.475,00	17.326,00	263.402,00
2009	20.618,00	48.625,00	1.934.052.184,00	25.590.699.682,00	20.672,00	329.861,00
2010	19.645,00	42.656,00	1.849.822.364,00	25.965.922.702,00	19.646,00	316.223,00
2011	21.983,00	57.156,00	2.482.074.987,00	42.393.105.460,00	21.983,00	455.209,00
2012	21.406,00	56.308,00	2.490.940.120,00	44.798.671.581,00	21.406,00	461.446,00
2013	24.482,00	72.024,00	3.028.803.424,00	63.302.464.529,00	24.482,00	613.286,00

2014	23.007,00	76.659,00	3.388.158.624,00	78.625.739.361,00	23.007,00	679.759,00
2015	16.342,00	73.915,00	2.751.477.648,00	82.491.518.651,00	16.342,00	657.418,00
Tarih	**Bir Daire (Yapı Sayısı)**	**Iki ve Daha Fazla Daire (Yapı Sayısı)**	**Bir Daire (Değer (TL))**	**Iki ve Daha Fazla Daire (Değer (TL))**	**Bir Daire (Daire Sayısı)-Düzey**	**Iki ve Daha Fazla Daire (Daire Sayısı)**
2017	18.455,00	80.261,00	4.310.682.035,00	122.882.906.059,00	18.455,00	738.118,00
2018	18.749,00	83.524,00	5.539.352.936,00	163.448.482.874,00	18.749,00	768.744,00

Kaynakça

Aalbers, M. B. (2019). Financial Geography Working Paper Series: Financial Geographies of Real Estate and the City. FinGeo.

Aalbers, M. B. (Bilinmiyor). Introduction to the Forum: From Third-to Fifth Wave Gentrification. TESG Forum: Revisiting 'The Changing State of Gentrification', (s. 1-12).

Aalbers, M. B. (2016). The Financialization of Housing: A Political Economy Approach. London& New York: Routledge.

Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. International Journal of Urban and Regional Research , 41 (4), 542-554.

Adalet Komisyonu. (26 Temmuz 1963). Kat mülkiyeti kanunu tasarısı ile Kırşehir Milletvekili Ahmet Bilgin ve 8 arkadaşının ve Afyon Karahisar Milletvekili Asım Yılmaz'ın, Kat mülkiyeti kanunu teklifleri ve Adalet Komisyonu raporu .

Arslanalp, M. (2018). Coalitional politics of housing policy in AKP's Turkey. POMEPS Studies: Social Policy in the Middle East and North Africa (31), 25-33.

Aslan, A. S., & Dinçer, İ. (2018). The Impact of Mortgage Loans on the Financialization Process in Turkey. Planlama , 28 (2), 143-153.

Aslan, A. S., & Dinçer, İ. (2018). The Impact of Mortgage Loans on the Financialization Process in Turkey. Planlama , 28 (2), 143-153.

Ateş, H. (2018, Ocak 8). 2B'den 10 milyarlık gelir. Nisan 18, 2019 tarihinde Sabah Gazetesi: https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2018/01/08/2bden-10-milyarlik-gelir adresinden alındı

Başlevent, C. & Dayıoğlu, M. (2005). The Effect of Squatter Housing on Income Distribution in Urban Turkey. Urban Studies, 42(1), 31-45.

Büyükduman, A. (2014). Bir Kent Efsanesi: Konut Balonu. İstanbul: Scala Yayıncılık.

Bedirhanoğlu, P. (2019). Finansallaşma, Yeni Sınıfsal Çelişkiler ve Devletin Dönüşümü. Çalışma ve Toplum (60), 371-387.

Bedirhanoğlu, P., Çelik, Ö., & Mıhcı, H. (Dü). (2017). Finansallaşma Kıskacında Türkiye'de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek. İstanbul: NotaBene Yayınları.

Bengs, C. (2015). The Housing Regime of Sweden: Concurrent Challanges Part A: Aims, Effects and Interpretations. Aalto University School of Engineering, Department of Real Estate, Planning, and Geoinformatics Land Use Planning and Urban Studies Group. Espoo: Aalto University.

Bora, T. (Dü.). (2016). İnşaat Ya Resulullah. Birikim Kitapları.

Brand Finance. (2018). Turkey 1000.

Buğra, A., & Savaşkan, O. (2015). Türkiye'de Yeni Kapitalizm. İstanbul: İletişim Yayınları.

Callis, R. (28 Şubat 2019). Quarterly Residential Vacancies and Homeownership, Fourth Quarter 2018. U.S. Census Bureau, U.S. Department of Commerce Economics and Statistics Administration. U.S. Census Bureau.

Coşkun, Y., & Jadevicius, A. (2017). Is There a Housing Bubble in Turkey. Real Estate Management and Evaluation , 25 (1), 48-73.

Coşkun, Y., Seven, U., Ertuğrul, H. M., & Alp, A. (2017). Housing Dynamics and Bubble Risk: The Case of Turkey. Housing Studies , 1-37.
(15 Mart 1965). Cumhuriyet Senatosu Anayasa ve Adalet Komisyonu Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Raporu .
Ergüder, B. (2015). 2000'li Yıllarda Türkiye'de Hanehalkı Borçlanması: Konut Kredileri ve Toplumsal Refah . Praksis (38), 99-128.
Erman, T. (2004). Gecekondu Çalışmalarında 'Öteki' Olarak Gecekondulu Kurguları. European Journal of Turkish Studies (1).
Erol, I., & Tirtiroğlu, D. (2011). Concentrated Ownership, No Divedent Payout Requirement and Capital Structure of REITs: Evidence from Turkey. Journal of Real estate and Financial Economy (43), 172-204.
Esping- Andersen, G. (1990). The Three Worlds of Welfare Capitalism. Princeton: Princeton University Press.
Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. Competition and Change , 0 (0), 1-18.
Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and Housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. Competition & Change , 0 (0), 1-18.
Güngen, A. R. (2017). Finansal Taban Yayılma Siyaseti ve Türkiye'de Devletin Finansallaşması. Finansallaşma Kıskacında Türkiye'de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek (s. 23-44). içinde İstanbul: NotaBene Yayınları.
Gotham, K. F. (2009). Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis. International Journal of Urban and Regional Reserach , 33 (2), 355-371.
GYODER. (2013). 2023 The Next Decade of Real Estate in Turkey (Spring 2013). GYODER.
Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The Changing State of Gentrification. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie , 92 (4), 464-477.
Harari, D. (2918). Household Debt: Statistics and Impact on Economy . House of Commons.
Harloe, M. (1985). Private Rented Housing in the United States and Europe. London: Croom Helm.
Harloe, M. (1995). The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America. Oxford: Blackwell.
İlhan, L. (2017, Aralık 14). Müteahhit enflasyonu risk yaratıyor. Nisan 23, 2019 tarihinde Dünya Gazetesi: https://www.dunya.com/sektorler/muteahhit-enflasyonu-risk-yaratiyor-haberi-394413 adresinden alındı
Kemeny, J. (2006). Coporatism and Housing Regimes. Housing, Theory and Society , 23 (01), 1-18.
Kemeny, J. (1995). From Public Housing Market to the Social Market. London, New York: Routledge.
Kemeny, J. (1992). Housing and Social Theory. London: Routledge.
Kemeny, J. (1981). The Myth of Home-ownership: Private versus Public Choices in Housing Tenure. London: Routledge & kegan.
Kleinman, M. (2001). A European Welfare State? European Union Social Policy in Context. London: Palgrave.
Koray, M. (2005). Görülmek İstenmeyen Gerçek: Sosyal REfah Politikaları ve Demokrasi İlişkisi. Çalışma ve Toplum (2), 27-60.
Korum, U. (1982). Konut 81 (s. 107-143). içinde Ankara: Kent-Koop Batıkent Konut Üretim yapı Kooperatifleri Birliği.

Krippner, G. R. (2005). The Financialization of the American Economy. Socio- Economic Review , 3 (2), 173-208.
Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). Gentrification. New York: Routledge.
Madden, D., & Marcuse, P. (2016). In Defense of Housing: The Politics of Crisis. London: Verso Books.
Matznetter, W., & Mundt, A. (2012). Housing and the Welfare Regimes. D. Clapham, W. A. Clark, & K. Gibb (Dü) içinde, The Sage Handbook of Housing Studies (s. 274-294). London: Sage.
Norris, M., & Winston, N. (2011). Working Paper Series: Does Home Ownership Reinforce or Counterbalance Income Inequality? Trends in Western Europe 1997-2007. Dublin: University Collafe Dublin School of Applied Social Science.
Oyan, O. (2012). Ekonomik ve Sosyal Boyutları ile Kentsel Dönüşüm. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞTAYI (s. 22-27). İzmir: YAYED .
Öktem-Ünsal, B., & Türkün, A. (2014). Neoliberal Kentsel Dönüşüm: Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme. A. Türkün (Dü.) içinde, Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm (s. 17-42). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
Özdemir , S. (2013, Ekim 18). İstanbul Kaç Para Eder? Nisan 15, 2019 tarihinde Hürriyet Gazetesi: http://www.hurriyet.com.tr/avrupa/istanbul-kac-para-eder-24937637 adresinden alındı
Özdemir, D. (2011). The Role of the Public Sector in the Provision of Housing Supply in Turkey, 1950–2009 . International Journal of Urban and REgional Research , 35 (6), 1099-1117.
Özgür, B. (2019, Kış). Siyasal Tahakkümün Ekonomi Politiği Olarak İnşaat. mimar.ist , 19 (64), s. 35-38.
Özlük, S. (2015). Türkiye'de Konut Sektörü. İstanbul: Semerci Yayınları.
(2015). Konut Paneli. Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi Yayını.
Pamuk, Ş. (2017). Türkiye'nin 200 Yıllık İktisadi tarihi. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
Pamuk, A. (1996). Convergence Trends in Formal and Informal Housing Markets: The Case of Turkey. Journal of Planning Education and Reserach (16), 103-113.
Peter, H., & David, S. (2001). Varieties of Capitalism: The Institutional Foundations of Comparative Advantage. Oxford: Oxford University Press.
Piketty, T. (2014). Capital in the Twenty- First Century. Harvard University Press.
Ponder, C. (2018, Eylül 24). What is the Homeownership Rate? Understanding What This Calculation Means for Buyers and Sellers. Aralık 5, 2018 tarihinde The Balance: https://www.thebalance.com/the-homeownership-rate-what-is-it-and-how-is-it-calculated-4175698 adresinden alındı
Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights . International Journal of Urban and Regional Research , 37 (3), 1058-1066.
Schmidt, V. A. (2003). French Capitalism Transformed, Yet Still a Third Variety of Capitalism. Economy and Society , 32 (4), 526-554.
Schwartz, H., & Seabrooke, L. (Dü). (2009). The Politics of Housing Booms and Busts. New York: Palgrave Macmillan.
Slater, T. (2017). Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification. Tracce Urbane-Italian Journal of Urban Studies (1), 83-101.
Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. Antipode , 434-457.
Şenyapılı, T. (1998). Cumhuriyetîn 75. Yılı Gecekondu'nun 50. Yılı. Y. Sey (Dü.) içinde, 75 Yılda DEğişen Kent ve Mimarlık (s. 299-316). İstanbul: Tarih Vakfı.

T.C. İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü. (2016, Mayıs 10). Ulusal Adres Veri Tabanı İstatistikleri. Nisan 5, 2019 tarihinde T.C. İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü: https://www.nvi.gov.tr/PublishingImages/hizmetlerimiz/istatistikler/ulusal-adres-veri-tabani-istatistikleri/Bölgeler%20İtibariyle%20Bina%20Nitelikleri%20İstatistiği.pdf adresinden alındı

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (Bilinmiyor). İmar Barışı. Nisan 5, 2019 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: https://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/brosur-20180603111057.pdf adresinden alındı

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (Bilinmiyor). İmar Barışı e-Devlet Başvuru Kılavuzu. Nisan 5, 2019 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: https://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/imar-barisi-6-temmuz-20180706151032.pdf adresinden alındı

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü. (2019, Şubat 26). Kentsel Dönüşüm Stratejisi Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar. Mart 1, 2019 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: https://webdosya.csb.gov.tr/db/aydin/duyurular/kentsel-donusum-stratej--belges--hazirlanmasina-il-sk-n-ilke-ve-esaslar-2-20190226142758.pdf adresinden alındı

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2019, Şubat 6). Kentsel Dönüşümde Yeni Dönem Tanıtım Toplantısı. Nisan 12, 2019 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: https://webdosya.csb.gov.tr/db/turkce/faaliyetler/kentseldo-nu-s-u-mdeyen-do-nem2-20190206101343.pdf adresinden alındı

T.C. 58. Hükümet . (2003). T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı. Ankara.

Türkün , A. (Dü.). (2014). Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Bilgi Yayınları.

Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası. (Mayıs 2018). İnşaat Sektörü Raporu.

Türkiye Müteahhitler Birliği. (2018, Temmuz 23). ULUSLARARASI İNŞAAT PAZARI YENİDEN BÜYÜRKEN TÜRKİYE LİGDEKİ YERİNİ KORUYOR. Eylül 5, 2018 tarihinde TMO Üye Duyuruları: https://www.tmb.org.tr/duyurular/TMB_ENR2018_BB_23082018.pdf adresinden alındı

Tekeli, İ. (2016). Günümüz Türkiyesi'nde Kentsel Dönüşüm Başlığı altında Yürütülen Uygulamalar Üzerine Yorumlar. Y. Dülgeroğlu-Yüksel, E. Gür, & D. Yıldız (Dü) içinde, İstanbul'da Konut (Binbir Çeşit) (s. 29-42). İstanbul: İTÜ Vakfı Yayınları.

Tekeli, İ. (2012). Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi. (Mart 2019). Ankara Yerel Yönetim Raporu. Ankara.

TOKİ. (2019, Nisan 11). DENİZLİ MERKEZEFENDİ KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİ 2. BÖLGE 1173 ADET KONUT VE 50 ADET DÜKKAN İŞİ. Nisan 15, 2019 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı: https://www.toki.gov.tr/satis/files/projects/20190221T1548031602.pdf adresinden alındı

Topal, A., Yalman, G. L., & Çelik, Ö. (2018). Changing Modalities of Urban Redevelopment and Housing Finance in Turkey: Three Mass Housing Projects in Ankara. Journal of Urban Affairs , 1-24.

Toprak, D. (2015). Uygulamada Ortaya Çıkan Farklı Refah Devleti Modelleri Üzerine Bir İnceleme. Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi , 1 (21), 151-175.

TRT Haber. (2018, Ekim 21). 2B arazilerinin devrinden 3 yılda yaklaşık 2 milyar lira gelir bekleniyor. Nisan 18, 2019 tarihinde TRT Haber:

https://www.trthaber.com/haber/ekonomi/2b-arazilerinin-devrinden-3-yilda-yaklasik-2-milyar-lira-gelir-bekleniyor-390328.html adresinden alındı
Tulun, T. E., & Öktem, K. G. (2012). Uncertainty - Turkey and the Varieties of Capitalism. 4th ECPR Graduate Conference. Jacobs University, Bremen: Eurpean Consortium for Political Reserach.
Vakıf Yatırım. (2018). Sektör Raporu: GYO Haziran 2018. Vakıf Bank.
Yırtıcı, H. (2011, Kasım-Aralık). Türkiye'de Bir Sermaye Birikim Aracı Olarak Toprak Rantı ve Kent Mekânının Dönüşümü. Mimarlık (362).

Türkiye'de Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Gelişimi ve Kurumsallaşma Eğilimlerinin Değerlendirilmesi

Analysis of Real Estate and Assets Valuation Studies and Institutionalization Tendencies in Turkey

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ[1], Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU[2]
[1, 2] Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye
[1]tanrivermis@ankara.edu.tr
[2]aliefendioglu@ankara.edu.tr

Özet

Değerleme çalışmalarında profesyonelleşme ve üniversitelerde gayrimenkul bölümlerinin açılmasına 1900'lü yıllarda başlandığı, birçok ülkede meslek standartları ve kurumsallaşma alanında önemli birikimin kazanıldığı ve hatta gayrimenkul ölçümleri dahil günümüzde küresel düzeyde tek düze standart oluşturma ve meslek kurumunun genel kabul gördüğü dikkati çekmektedir. Türkiye'de farklı amaçlarla gayrimenkul ve varlık değerleme çalışmalarının uluslararası standartlara göre kabul edilebilir olmaktan büyük ölçüde uzak olduğu ve çalışmaların sonuçlarının tatmin edici olmadığı gözlenmiştir. 2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansman Sistemi Kanunu ile kamu kurumu niteliğindeki meslek örgütü olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)'nin kurulması; değerleme uzmanları ve şirketlerinin Birliğe üye olması ve yapılan değerleme çalışmalarının denetiminin yapılması sağlanmıştır. Kurul tarafından lisanslanan 136 değerleme kuruluşu ve 8.000'e yakın lisanslı uzman bulunmakta ve para ve sermaye piyasası işlemleri ağırlıklı olmak üzere kriz yılları hariç yılda 1,2-1,5 milyon adet arasında değerleme raporu hazırlanmaktadır. Hukuk mahkemelerinde açılan 2 milyon davanın yaklaşık % 44'ü gayrimenkul ile ilgili olup, her bir davada ortalama iki raporun alındığı görülmekte, mahkemelerce alınan bilirkişi raporlarının çoğunluğunun ise değerleme bilimi ve uluslararası standartlara uygun olmadığı ve yetersiz raporlara dayalı olarak kararların tesis edildiği gözlenmektedir. 6754 sayılı Bilirkişilik Kanununun yürürlüğe girmesine karşın, bu alanda kayda değer bir ilerlemenin olmadığı, raporlama süreçleri ve kalitesinin yükseltilmesi için yeni yöntem ve yaklaşımların geliştirilmesinin zorunlu olduğu açıktır. Kamu kesiminde 4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile taşınmaz değerleme sisteminin yapılandırılması, vergi ve harca esas değerin değerleme raporuna dayandırılması ve bu yolla vergi kayıp ve kaçaklarının azaltılması istenmektedir. Halen farklı kanun, tüzük, yönetmelik ve tebliğlerde düzenlenmiş olan gayrimenkul ve taşınırların bütün amaçlarla değerlemesi için münhasır düzenleme yapılması, kamuda değerleme örgütlenmesinin gerçekleştirilmesi ve özel kişi ve kurumların çalışmalarının kamu otoritesince düzenlenmesi, izlenmesi ve değerlendirilmesi zorunlu görülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul ve Varlık Değerleme, Değerleme Uzmanlığı, Uluslararası Değerleme ve Muhasebe Standartları, Gayrimenkul Eğitimi ve Kurumsallaşma

Abstract

Professionalization in valuation studies, and opening of real estate departments in universities started in the 1900s. Since then, significant improvements in occupational standards and institutionalization have been achieved in many countries. Moreover, it is noteworthy that a uniform standardization and professional organization is accepted at the global level, including real estate measurements. In Turkey, real estate and asset valuation studies for different purposes are largely far from being acceptable based on international standards and the results of related studies are unsatisfactory. The Law on Housing Finance System No. 5582 dated 2007 has enabled the establishment of the Appraisers Association of Turkey (TDUB), a professional organization which is in the nature of a public institution, and ensured that licensed valuer and companies become members of the Association and that auditing of valuation studies are carried out. There are 136 valuation firms and approximately 8,000 experts licensed by the Board, and, with the exception of the crisis years, between 1.2 and 1.5 million valuation reports are prepared annually, with particular emphasis on money and capital market transactions. Approximately 44% of the 2 million lawsuits filed in civil courts are related to real estate, and it is observed that two reports are received per case and that the majority of the judicial expert reports received by the courts are not in accordance with the valuation science and international standards and decisions are made based on inadequate reports. Despite the entry into force of the Law no. 6754 on Judicial Expertise, it is obvious that there is no significant progress in this area and new methods and approaches are needed to improve reporting processes and quality. The Presidential Decree No. 4 aims at structuring the real estate valuation system in the public sector, constituting tax and duty bases in accordance with valuation reports, and as such, reducing tax losses and leaks. It seems compulsory to regulate valuation of real estate and movables for all purposes, which is currently arranged in different laws, statutes, regulations and communiqués, to establish the public valuation

organization and the activities of private individuals and institutions should be organized, monitored and evaluated by the public authority.

Keywords: Real Estate and Asset Valuation, Valuation Expertise, International Valuation and Accounting Standards, Real Estate Education and Institutionalization

Giriş

Gayrimenkul edinimi ve kullanımı zaman içinde önemli bir değişim geçirmiş ve mülkiyet sistemleri adeta kamu düzeninin temelini oluşturmuştur. Kullanım ve sosyal amaçlı gayrimenkul edinimine ilave olarak bireysel ve kurumsal yatırımcıların gelecekte değer artışı sağlayacağını düşünerek yatırım yaptıkları araçlardan biri de gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarıdır. Birçok ülkede hanelerin serveti ve hatta işletmelerin toplam varlıkları içinde gayrimenkuller (arazi, arsa, yapı ve bunların eklentileri ile sınırlı ayni haklar gibi) % 40'dan fazla pay almakta (Bender vd., 1997, Akçay, 1999) ve Dünya Bankası'na göre bu oran % 70'e kadar çıkabilmektedir (IVSC, 2017). Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde enflasyon oranının gerilemesi, alternatif yatırım araçlarının getiri ve risk ilişkilerine bağlı olarak gayrimenkule olan ilgi artmış ve gayrimenkul ve varlıkların fayda ve değerlerinin tespiti zorunlu olmuştur.

Değerleme çalışmasının temelinde insanların istek ve ihtiyaçları yatmakta ve doğal olarak yapılan çalışmaların sübjektiflik içermesi de kaçınılmaz olmaktadır. Mübadele veya değişimin ileri derecede geliştiği piyasa ekonomilerinde hemen her mal ve hizmetin piyasa fiyatı olduğu halde, birçok gerekçe ile tekil veya toplu (küme) değerleme işinin yapılması zorunludur. Birçok yerleşim yerinde farklı nitelik ve türlerdeki gayrimenkuller için sürekli ve etkin işleyen pazarın olmaması ve gayrimenkullerin heterojen olması gibi nedenlerle hemen her ülkede değerleme hizmetinin yapılması zorunlu olmuştur (Tanrıvermiş, 2017).

Dünyada 1929-1931 döneminde etkili olan birinci ekonomik kriz sonrası dönemde değerleme uzmanlığının kurumsallaşması, standartların gelişimi ile kamu ve özel sektörlerde değerleme hizmetlerinin örgütlenmesinde hızlı bir gelişme gözlenmiştir. Birçok ülkede servetin vergilendirilmesi ve emlak vergisi, tapu harçları, değer artış kazancı gibi kamu gelirlerinin tespitine esas matrah tespiti; değerleme biliminin en geniş oranda uygulama alanını teşkil etmektedir. Gayrimenkul ve varlık değerlemesi; özellikle arsa, arazi, yapı ve tesislerin vergi değerlerinin tespiti, konut ve ticari kredilerde teminat değerlemesi, kamulaştırma, kamu taşınmazlarının yönetim kararları, kentsel dönüşüm, özelleştirme, mal varlığının tespiti, gayrimenkul sermaye iradı, değer artış kazancı, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi, miras bırakılan varlığın (terekenin) bölüşümü ve bölünmez eşya kuralı uygulamaları, imar uygulama ve arazi toplulaştırma, şirketlerin birleşmesi (şirket evlenmesi), ayni sermaye konulması, icra ve iflas, mali suçlarla mücadele, finansal raporlama, alet ve makine ile diğer taşınırlar ve gayrimaddi varlıkların değerlemesi gibi alanları kapsamaktadır. Gayrimenkuller ve işletmelerin gelir ve kira paralarının analizi yanında haksız işgalciden alınması gereken ecrimisil bedelinin tespiti ile proje finansmanı modellerinde ideal işletme süresi ve irtifak bedelinin belirlenmesi de önemli çalışma konuları özelliğini kazanmıştır. Bunlara ilave olarak mal sigortalarında; sigorta bedelinin önceden takdiri (takseli sigorta) ve bu bedel üzerinden poliçe düzenlenmesi ile sigorta kapsamındaki risklerin gerçekleşmesi halinde oluşan zararın tespiti ve tazminatın analizi de değerleme işinin önemli bir bileşeni olmuştur (Tanrıvermiş, 2019). Kamu projeleri ve hizmetler dışında, proje geliştirme, para ve sermaye piyasası işlemleri, sigortacılık, yatırım kararı alınması, taşınmaz alım-satımı, ortaklık anlaşmaları, evlilik ve boşanma işlemleri, şirket yönetimi gibi özel sektöre yönelik alanlarda da değerleme yapılması zorunludur (Çağatay ve Tecim, 2013; Hışır, 2009; Tanrıvermiş, 2017).

Türkiye'de değerleme çalışmalarının yeterince profesyonelleşmediği ve hatta 2000'li yılların başına kadar sadece mahkemelere yapılan bilirkişilik ile sınırlı kaldığı görülmektedir. Son 20 yılda para ve sermaye piyasaları, kamulaştırma, kentsel dönüşüm, şirket ve kooperatiflere ayni sermaye konulması, icra ve iflas, muhasebe ve diğer amaçlarla değerleme yapılması, yasal düzenlemelerle zorunlu tutulmuş, ancak değerleme çalışmalarının kalitesinin yükseltilmesi, bütün alanlara yönelik değerleme çalışmalarının; değerleme bilimi ve uluslararası standartlara uygun olarak yürütülmesi, profesyonelleşme, eğitim ve mesleki gelişme alanlarında önemli sorunların yaşandığı gözlenmektedir. Bu bildiride ilgili kurumların kayıtları ile değerleme uzmanları ve şirketlerine uygulanan anketin sonuçlarından yararlanılarak; değerleme uzmanlığının gelişimi, başlıca çalışma alanları, uzmanlaşma ve standardizasyon, gelişme eğilimleri ve temel sorun alanları değerlendirilmiştir. Çalışmada öncelikle gayrimenkul, muhasebe ve varlık değerleme çalışmalarının gelişimi ve mevzuatı incelenmiş ve uygulamada karşılaşılan sorunların katılımcı bir yaklaşımla tespiti yapılmış ve başlıca çözüm önerileri sıralanmıştır. Buna ilave olarak seçilmiş değerleme raporları ve yargı kararlarının analizi yapılmış ve değerleme işlemleri, uluslararası değerleme standartları ile karşılaştırılarak sorun alanlarının tespiti yapılmış ve son yıllarda ilan edilen ekonomik program ile kamuda kurulmak istenen değerleme altyapısının seçilmiş ülkelerde karşılaştırmalı analizi yapılmış ve başarı koşulları ortaya konulmuştur. Ekonomik ve politik koşullardaki değişime bağlı olarak gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlığı ve eğitimine olan gereksinim ve gelişme eğilimleri de tartışılmıştır. Günümüz ekonomik koşullarında değerleme uzmanlığının değişen rolü ve mesleki gelişme ve uzmanlaşmanın önemi ve bu alandaki eğitim-öğretim programları ve lisanslama sisteminin analizi yapılmış ve mevcut programların çoğunluğunun uluslararası standartlar ve küresel gelişmenin dışında kalmaması gerektiği vurgulanmıştır. Ulusal değerleme sisteminin kamu ve özel kesim yönlerinden yeniden organizasyonu ile iyi işleyen değerleme sisteminin kurulması ve etkin çalışmasının bir bütün olarak ekonomik sistem için yaşamsal öneme sahip olduğu ortaya konulmuştur.

1. Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Tarihsel Gelişimi

1.1 Değerleme Çalışmalarının Kapsamı ve Değerleme Uzmanlığının Gelişimi

Mülkiyet hakkının kapsamı ve sınırları ile değerleme biliminin gelişiminin büyük ölçüde ilişkili olduğu ancak gayrimenkul mülkiyet hakkının kapsamının ülkelerin hukuk sistemine bağlı olarak üç boyutlu ve değerleme çalışmalarında dört boyutlu olarak ele alındığı görülmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda gayrimenkulün kapsamına; arazi, kat mülkiyet kütüğünde ayrı sayfaya kayıtlı bağımsız bölümlerin herbiri ve tapu kütüğünde ayrı sayfaya kayıt edilen sınırlı ayni haklar girmektedir. Özellikle alet-makine parkı, hava, kara ve uzay araçları, hammadde ve ürünler, hayvanlar, ağaçlar, kıymetli evraklar, kiracılık hakkı, antika ve sanat eserleri, marka ve isim hakkı ile fikri ve sınai mülkiyet hakları da birer varlık olarak değerleme konusu olmaktadır (Mülayim, 2008). Değerleme; incelenen taşınmaz ve varlıkların sahip oldukları özelliklerinin analizi ile yerel piyasa koşullarında geçerli olan ve makul birim değerleri veya faydalarının tespiti, sınırlı aynı hak tesisinde işletme veya kullanım süresi, irtifak ve kira bedeli ile uzun ömürlü varlıkların faydalı ömürlerinin tespiti ve hurda veya enkaz bedelinin tespiti çalışmalarına odaklanmaktadır (Tanrıvermiş, 2017).

Cumhuriyet Dönemi'nde yapılan ilk düzenlemelerde bilirkişi (ehlivukuf) terimi kullanılmış, ancak bilirkişilerin lisanslı olmamaları ve yaptıkları çalışmaların mesleki ve idari yönlerden izlenmesi-denetimi-ödüllendirilmesi-cezalandırılması sisteminin olmaması, kurumsallaşma ve hizmet kalitesinin yükseltilmesini olumsuz etkilemiştir. İlk defa değerleme uzmanlığı; 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin

Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ile ilk defa düzenlenmiş ve değerleme uzmanı; bu Tebliğde tanımlanan işleri yapan lisanslı kişi olarak tanımlanmıştır. Değerleme işi yapan lisanslı uzmanlar ve değerleme kuruluşlarının 6/12/2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76'ncı maddesine göre kurulan TDUB'ne üye olmaları zorunlu tutulmuştur. Tebliğde temel değerleme ölçütü pazar değeri veya adil piyasa değeri olduğu halde, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik (R.G. Tarih: 12.01.2017) ile gerçeğe uygun değer olarak tanımlanmıştır. Türk Muhasebe Standartları na göre (TMS-40) gerçeğe uygun değer, gayrimenkulün satışındaki gelir veya borç ifasında ödenecek tutardır.

Değerleme uzmanı; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların değerlerinin tespitini yapmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde lisans verilmiş kişilerdir (Töre, 2004). Değerleme çalışmaları; değerleme konusu olan malların teknik, ekonomik, sosyal ve çevresel özelliklerinin analizini zorunlu kılmakta ve disiplinlerarası çalışma alanı niteliğini taşımaktadır. Birçok ülkede üniversitelerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin kurulması ile lisans ve lisansüstü programların açılması ve programların uluslararası akreditasyonu; konunun çok disiplinli yapısının neden olduğu uzman maliyetinin azaltılması, hizmet kalitesinin yükseltilmesi ve profesyonelleşme hedefine yönelik bir girişim olarak görülmektedir.

Değerleme konularının kapsamı ve hizmet alanlarının zaman içinde hızla genişlediği ve son yıllarda menkul değerler ve özellikle gayrimaddi varlıkların değerleme çalışmalarının da hızla geliştiği gözlenmektedir. Değerleme uygulamaları; tarım arazileri, arsalar (imarlı), konutlar ve işyerleri, ticari amaçlı yapılar, sanayi nitelikli gayrimenkuller, hayvancılık tesisleri, enerji ve akaryakıt tesisleri, hizmet amaçlı kullanılan gayrimenkuller, turizm amaçlı kullanılan gayrimenkuller, marina, tersane ve limanlar, toplu konut değerlemeleri, lojistik kullanımlı yapılar, eğlence tesisleri, otoyol dinlenme tesisleri, maden sahaları, taş, kum, kireç ve mermer ocakları ile özel amaçlı mülklerden oluşmaktadır.

Değerleme çalışmalarının etkin biçimde yürütülmesini sağlayacak standartlar, veri altyapıları ve değer haritaları bulunmadığından, değerleme faaliyetlerinin standart bir yapıda yürütülemediği görülmüştür. Ülkede teknik altyapının oluşturulamamış olmasından kaynaklı farklı uygulama alanlarında farklı parametre ve yöntem uygulamalarından aynı taşınmaz için değerlerin farklı elde edilmesi söz konusudur. Kurum veya kuruluşların bu uygulamalarındaki çözümleri anlık sonuç üretmekte kullanmasından dolayı toplu (küme) değerleme gerektiği durumlarda mevcut yasa ve düzenlemelerle çözüm üretilememektedir (Erdem, 2018). Özellikle vergilendirme sisteminin düzenlenebilmesi için toplu değerleme yöntemlerine başvurulması gerekmekte olup, Türkiye'de mevcut yapıda toplu değerlemenin uygulanması ve hayata geçirilmesi zorunluluğu hissedilerek 2018 yılında yeni düzenleme yapılmıştır. Kitlesel ve bölgesel düzeylerde yapılan değerleme çalışmalarında; hedonik değerleme, çoklu regresyon analizi, yapay sinir ağları, bulanık mantık, konumsal veri analizi ve nominal değerleme yöntemleri kullanılmaktadır. Büyükşehirlerde değerleme işlemi için gerekli olan fiziki ve parasal verilere erişilmesinde çeşitli zorlukların giderilmesi için yapay zeka, yapay sinir ağları ve bulanık mantık gibi ileri derecede matematik ve programlama bilgisi gerektiren ve tek uzman tarafından yapılacak tekil değerleme çalışmasında kullanılması mümkün olmayacak yaklaşımların kullanılması zorunlu olmaktadır.

1.2 Cumhuriyet Dönemi'nde Değerleme Çalışmalarının Gelişme Eğilimleri

Türkiye'de değerleme çalışmalarının yeterince profesyonelleşmediği ve hatta 2000'li yılların başına kadar sadece mahkemelere yapılan bilirkişilik ile sınırlı kaldığı görülmektedir. İlk olarak 18/6/1927 tarih ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (4/2/2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile mülga) ve özel düzenlemeler çerçevesinde yargı organlarına sunulan bilirkişilik ile para ve sermaye piyasalarına yönelik değerleme hizmetleri, 2000'li yıllarda zorunlu olarak kurumsallaşmış ve profesyonel bir iş haline gelmiştir. Halka açık şirketler ve çok ortaklı şirketlerde ekonomik kriz dönemlerinde yaşanan sorunlar ve sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve yatırımcıların korunması için 6/12/2012 tarih ve 6362 Sayılı Kanun ile mülga 2499 Sayılı Kanuna göre SPK tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35, Tarih: 12/8/2001) ile Kurul tarafından Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri VIII, No:34, Tarih: 11.08.2001) yürürlüğe konulmuş ve değerleme uzmanlığının kurumsallaşması alanında ilk ve en önemli adım atılmıştır. 6/3/2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Hakkında Kanun ile de Türkiye'nin gündemine gelen değerleme uzmanlığının önemi hızla artmış ve kurumsallaşma büyük ölçüde tamamlanmıştır. Borç veren kurumlar açısından ipotek alınan gayrimenkulün, ikincil piyasalarda menkulleştirilecek ipoteklerinin, değerleme raporunun uluslararası alanda geçerliliğinin sağlanması ve sigorta sisteminin kurulması zorunludur. Yasal zorunluluk ve özellikle para ve sermaye piyasaları, icra ve iflas, vergileme, kentsel dönüşüm ve kamulaştırma gibi alanlar başta olmak üzere birçok alanda değerleme uzmanları ve şirketleri ile ilgili yasal düzenleme yapılmıştır (Yalçın, 2006).

Değerleme mesleği, SPK'nun düzenlemeleri ile kurumsal bir kimlik kazanmış ve uzmanlaşma yolunda ilerlemiştir. Özellikle 6362 Sayılı Kanun ile değerleme alanında asgari hizmet tarifesi uygulamasının yapılması ve 5582 Sayılı Kanun ile kurulan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine lisanslı değerleme uzmanları ve değerleme kuruluşlarının üyeliğinin zorunlu tutulması yoluyla sektördeki çalışmaların bir bütün olarak düzenlenmesi ve gayrimenkul piyasalarının geliştirilmesine önemli katkı yapılmıştır.

Türkiye'de 2000'li yıllardan sonra yaşanan hızlı ekonomik büyüme ve kentleşme süreci, bir yandan kentsel arazi ve bina değerlerinin kontrolsüz biçimde artmasına, diğer yandan hızla yeni konut alanları, sanayi ve ticaret bölgelerinin gelişmesi ile imar hareketleri ve rant artışının ortaya çıkmasına yol açmıştır. Ancak kentlerde kontrolsüz yapılaşma alanları, dönüşüm ve gelişme alanlarında önemli mülkiyet ve değerleme sorunlarının ortaya çıktığı gözlenmektedir. Ekonomik gelişmenin hızlanması, enflasyon ve faiz oranlarının tek haneli oranlara gerilemesi, makroekonomik istikrarın sağlanmasına bağlı olarak gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımlar önem kazanmakta ve belirtilen yatırımların para ve sermaye piyasalarına entegrasyonu da doğal olarak çok sayıda değerleme çalışması yapılmasını zorunlu kılmaktadır. (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015).

Kentsel gelişme ve arazi piyasalarının düzenlenmesi açısından değerleme hizmetleri ve değer haritalarının üretilmesi zorunlu olmaktadır. Ancak 2/7/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulmasında; anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile orantılı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi gerektiği halde (Md.3), 1965 yılından bu yana bağımsız bölümlerin arsa paylarının anagayrimenkulün herbir bağımsız bölümünün değeri ve toplam taşınmaz değeri ile orantılı olarak dağıtılmadığı, proje geliştirme işini yapan kişi ve kurumlar tarafından hala rastgele işlem yapılarak arsa payı dağıtımı ve tapu işlemlerinin yapıldığı görülmekte ve hatalı

arsa payı dağıtımı da kentsel gelişme ve dönüşüm çalışmalarını olumsuz etkilemektedir. Diğer yandan 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan arazi düzenleme ve arsa üretimi çalışmaları ile 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında arazi toplulaştırma çalışmalarının hala yüzölçümü esasına göre yapılması, önemli eksiklik olarak ortaya çıkmaktadır. Kentsel ve kırsal arazi piyasalarında düzenleme öncesi ve sonrası arazi değerlemesi yapılması ve mevcut koşullarda uygulama alanına giren parsellerin yüzölçümü üzerinden eşit oranda kesinti yapılmasının neden olduğu hak kaybı ve adil olmayan uygulama biçiminin terk edilmesinde kamusal ve toplumsal menfaat bulunmaktadır. Bunlara ilave olarak Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük kapsamında vergi dairelerince, görev alanları içindeki taşınmazların değerlemesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi alınarak vergi haritaları düzenleyebilirler. Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskun yerler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokaklara göre kısımlara ayrılacak olup, günümüze kadar bu alanda bir çalışmanın yapılmadığı görülmektedir.

Ticaretin gelişmesi ve finansmanı alanındaki değişime bağlı olarak icra ve iflas alanında da değerleme yapılması zorunlu olmuştur. Önce 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklik ile teminatlı kredilerde değerleme raporu alınması ve son olarak iflas ve iflasın ertelenmesi aşamalarında da değerleme raporu alınması zorunlu tutulmuştur. 1 Ocak 2017 tarihinde yürürlüğe giren 6750 Sayılı Ticari İşletmelerde Taşınır Rehni Kanunu ile ekonomik ve sosyal kalkınmanın önemli bir unsuru olan küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin finansmana erişimini kolaylaştırarak rekabet güçlerini artırmak ve bu yolla ülke ekonomisinin büyümesine katkılarının artırılması için mümkün olan bütün taşınır varlıkların teminat olarak gösterilmesi mümkün kılınmıştır. Sanayisi gelişmekte olan bölgelere yatırım yapan işletmelerin varlıklarının değerlerinin düşük olması sebebiyle gayrimenkul ve diğer teminatlarının yetersiz kalmasının neden olduğu finansmana erişim olanağının artırılması için Ticaret Bakanlığı Taşınır Rehin Sicili (TARES) Yönetmeliği uygulamaya konulmuş olup, TARES'de işlemler; Bakanlık denetiminde Türkiye Noterler Birliği bünyesinde gerçekleştirilmekte ve tacirler, esnaflar, çiftçiler, üretici örgütleri ve serbest meslek erbaplarının da söz konusu sistemi kullanarak ihtiyaç duydukları teminat tutarlarını karşılayabilecekleri kadar varlıklarını rehin ederek kredi kullanmalarına olanak verilmiştir. 6750 Sayılı Kanuna göre taşınır değerlemesinin lisanslı uzmanlarca yapılması gerekmekte olup, varlıkların teminata alınma süresi içinde satılması ya da kullanılması nedeniyle değerinin değişmesi durumunda alınacak aksiyonlar da özellikle ticari bankalar ve finans kuruluşları için oldukça önemli görülmektedir.

Dünyada 2007 yılında başlayan ve birçok ülkede etkili olan küresel mali kriz sonrasında birçok ülkenin nitelikli yabancı yatırımcı çekmek için taşınmaz edinimi, iş kurma ve istihdam sağlama koşullarına bağlı olarak daimi ikamet ve vatandaşlık hakkını verdiği görülmektedir. Bu çerçevede Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G. Tarih:12.01.2017, Sayı: 29946) ile "En az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi konulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen yabancı uyruklu gerçek kişiler" için istisnai olarak Türk vatandaşlığının kazanılabilmesi mümkün kılınmıştır. Yönetmelikte 7/12/2018 tarihli ve 30618 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 418 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile bu bentte yer alan "satın aldığı" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat

edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği" ibaresi eklenmiştir. Yabancı bireysel yatırımcıların en az 250.000 ABD Doları değerinde taşınmaz edinerek veya satış vaadi sözleşmesi yapıp 3 yıl satmama şerhini tapu kütüğüne vererek Türk vatandaşlığı almasının mümkün kılınması ile yabancıya taşınmaz satışında artışın olduğu dikkati çekmektedir. Türkiye'de gayrimenkul sahibi olmak isteyen yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'ye ilgisi arttıkça, gayrimenkul geliştirme, emlak danışmanları ve hukuk büroları da gayrimenkul alım sürecindeki prosedürler hakkında daha fazla bilgi sahibi olmak durumunda kalmakta ve her gün karşılaşılan yüzlerce farklı vaka ile bu süreç son zamanların en çok merak edilen konusu haline gelmiştir.

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığı'nın 15.02.2019 tarihli genelgesi ile Türkiye'de taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilerin taraf olduğu alım-satım işlemlerinde taşınmaz değerleme raporunun alınması zorunluluğu getirilmiştir. Değerleme raporlarının değerleme standartlarına uygun olarak hazırlanması ve SPK ve BDDK tarafından yetkilendirilmiş şirketlerden alınması gerekmektedir. Yabancı kişilerin gerek alıcı, gerek satıcı olarak taraf oldukları bütün satış işlemlerinde taşınmaz değerleme raporu aranacak olup, Tapu Müdürlüğü'ne sunulan değerleme raporlarının düzenlendiği tarihten itibaren 3 aylık süre içinde başvurulması kaydıyla işlem tamamlanıncaya kadar geçerliliği bulunmaktadır.

Değerleme sistemi ile mali sistem arasında çok yönlü ilişki bulunmaktadır. Küresel finansal krizden sonra hatalı değerleme çalışmaları ile menkulkıymetleştirme aşamasında yapılan hataların neden olduğu riskler ve bunların etkilerinin daha iyi anlaşıldığı ve bu alanda birçok ülkede sıkı düzenleme ve standartların uygulamaya konulduğu dikkati çekmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015). Teminat değerlemesi ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası amaçlı değerleme çalışmalarının kalite sorunlarının olması, hem finansal sistem için risk kaynağı oluşturmakta, hem de gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının ihraçlarını olumsuz etkilemektedir. Vergi amaçlı değerleme ile alım-satıma esas değerleme çalışmalarında, işleme esas değerin piyasa koşullarına göre çok düşük olması da, merkezi ve yerel idarelerin önemli ölçüde gelir kaybına uğramasına ve gelir veya servet dağılımında adil olmayan bir yapının oluşmasına neden olmaktadır.

2. Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarında Mevcut Durum ve Gelişme Eğilimlerinin Analizi

2.1. Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarında Mevcut Durum

Türkiye ekonomisinde enflasyonun tek haneli oranlara düşmesi ve hızlı ekonomik büyüme trendinin yakalanması, gayrimenkul yatırımlarına olan ilginin artmasına olanak vermiştir. Gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki gelişme hem iç dinamikler ve talep artışı, hem de yabancı yatırımlarına bağlı olarak hızlı gelişme göstermiştir. Artan inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklık şirketleri, varlık yönetimi ve gayrimenkul yatırım fonları ile gayrimenkule dayalı araçların ihracı; gayrimenkul, gayrimenkul projesi ile gayrimenkule dayalı haklar ile taşınırların rasyonel değerlemesinin yapılmasını zorunlu kılmıştır. 2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Yapılan Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile mesleğin kurumsallaşması sağlanmış, kamu kurumu niteliğindeki meslek örgütü olan TDUB kurulması, değerleme işi yapanların bu kuruma üye olması ve yapılan değerleme çalışmalarının denetiminin yapılması sağlanmıştır. Halen ülkede 136 adet SPK tarafından lisans verilen değerleme kuruluşu ve 8.000'e yakın lisanslı uzman bulunmaktadır (Tablo 1). Lisanslı uzmanların % 54,4'ü mühendislik ve mimarlık, % 38,4'ü iktisat ve idari bilimler, % 1,9'u fen ve edebiyat, % 1,6'sı ziraat, % 1,3'ü hukuk, % 1,0'ı

eğitim ve % 1,4'ü diğer dallardan lisans eğitimi almışlardır. Lisanslı uzmanların % 15'i gayrimenkul geliştirme ve diğer dallarda lisansüstü eğitim almış olup, farklı dallardan mezun olan uzmanların lisansüstü eğitimlerinin teşviki, kariyer geliştirme yönünden nitelikli uzmanların sektörde tutulmasına yönelik önlemlerin alınmasına gereksinim bulunmaktadır.

Tablo 1: TDUB Üyelik Yapısının Dağılımı (Anonim, 2019a)

Yıllar	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	4.402	5.262	7.745	7.968
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları	132	133	134	136
Toplam	4.534	5.395	7.879	8.104
Değişim Oranı (%)	-	18,99	46,04	2,86

Değerleme şirketlerinde tam zamanlı ve çözüm ortağı olarak çalışan uzmanların toplam uzman sayısının ¼'ü kadar olduğu ve fiilen sektörde çalışan uzmanların para ve sermaye piyasalarına 2018 yılı hariç 1,1-1,2 milyon adet arasında değerleme raporu hazırladıkları görülmektedir (Tablo 2). Son dört yılda değerleme uzmanı sayısının hızla artmasının temel nedeni; yeni yasal düzenlemelerde değerleme uzmanlığının yetkilendirilmesi, birçok bölümden mezun olan kişilerin işsizliği ve resmi bilirkişilik ile para ve sermaye piyasalarına değerleme yapabilmek için Birlik üyesi olmanın zorunlu tutulması olduğu tespit edilmiştir. Türkiye'de 2016-2018 döneminde hazırlanan değerleme raporları incelendiğinde; 2018 yılında hazırlanan raporların sayısında önemli ölçüde (yaklaşık % 25,18 oranında) azalışın olduğu belirlenmiştir. Özellikle 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 50'den fazla azalış gözlemlenmiş olmakla birlikte, 2018 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre daha fazla sayıda değerleme raporu hazırlanmıştır (Tablo 2). 2016 yılında 1.209.438 adet rapor ve 2017 yılında 1.159.568 adet rapor hazırlanmış olup, 2017 yılında önceki yıla oranla hazırlanan rapor sayısında % 4,12 ve 2018 yılında ise % 25,18 oranında düşme olmuştur. Yıllık değerleme raporu sayısı ile konut kredisi hacmi ve toplam gayrimenkul ve inşaat kredisi arasında doğrusal bir ilişkinin olduğu dikkati çekmektedir.

Tablo 2: TDUB Üyeleri Tarafından Hazırlanan Değerleme Raporlarının Aylara Göre Dağılımı (Anonim, 2019a)

Aylar	**Ocak**	**Şubat**	**Mart**	**Nisan**	**Mayıs**	**Haziran**	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**	**Ekim**	**Kasım**	**Aralık**	**Toplam**
2016	78.807	97.715	111.246	99.197	101.210	102.631	67.529	101.884	94.214	118.176	121.515	115.313	**1.209.437**
2017	99.259	100.217	123.751	97.113	99.055	84.243	90.397	87.478	88.074	103.397	98.862	87.722	**1.159.568**
2018	83.923	80.658	97.481	84.177	100.877	89.837	72.416	45.861	52.149	51.131	53.125	55.911	**867.546**

Toplam içinde % 1,00'den daha fazla paya sahip iller için hazırlanan değerleme raporlarında 2018 yılı için % 21,06 ile % 31,82 arasında değişen oranlarda bir önceki yıla göre azalış olmuştur. Hazırlanan rapor sayısına göre İllerin sıralamalarında önemli bir değişiklik gerçekleşmemiş olup, birkaç ilin raporlarının sayılarında gerçekleşen artış nedeniyle bir önceki yıla göre sıralamada öne geçmiş oldukları belirlenmiştir. 2017 ve 2018 yıllarında en fazla raporun hazırlandığı iller; İstanbul, Ankara ve İzmir İlleri olup, bu üç ilin rapor sayısının toplam içindeki payı % 34 olmuştur. Son yıllarda en az rapor Eskişehir, Denizli ve Kahramanmaraş illeri için hazırlanmış ve ülke içinde en az sayıda değerleme raporu ise Tunceli, Hakkari ve Bayburt illerinde gerçekleşmiştir (Tablo 3). İllerde hazırlanan rapor sayısı ile inşaat ve gayrimenkul sektörünün gelişimi ile illerin gelişmişlik seviyesi endeksi arasında açık bir ilişki vardır. Bu yapı mevcut değerleme şirketlerinin genel müdürlüklerinin % 82'sinin üç ilde olmasına neden olmuş ve ülke içinde bölge düzeyinde örgütlenme yapısına büyük şirketlerin ağırlık vermeleri ve kadrolu uzman yerine çözüm ortağı ile çalışmanın zorunlu olduğu görülmektedir.

Tablo 3: TDUB Üyelerince Hazırlanan Raporların İllere ve Yıllara Göre Dağılımı (Anonim, 2019a)

İller	2017		2018		Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)
	Rapor Sayısı	Oran (%)	Rapor Sayısı	Oran (%)	
İstanbul	217.169	18,73	159.555	18,39	-26,53
Ankara	112.892	9,74	79.113	9,12	-29,92
İzmir	72.215	6,23	52.489	6,05	-27,32
Antalya	48.415	4,18	36.996	4,26	-23,59
Bursa	43.505	3,75	31.519	3,63	-27,55
Mersin	33.295	2,87	24.506	2,82	-26,40
Kocaeli	33.194	2,86	24.365	2,81	-26,60
Adana	29.251	2,52	22.425	2,58	-23,34
Tekirdağ	28.022	2,42	20.344	2,35	-27,40
Konya	27.644	2,38	20.188	2,33	-26,97
Gaziantep	24.423	2,11	17.876	2,06	-26,81
Manisa	24.211	2,09	17.495	2,02	-27,74
Aydın	24.150	2,08	18.393	2,12	-23,84
Balıkesir	21.115	1,82	16.669	1,92	-21,06
Muğla	20.215	1,74	15.851	1,83	-21,59
Kayseri	19.946	1,72	14.328	1,65	-28,17
Hatay	18.493	1,59	13.944	1,61	-24,60
Diyarbakır	18.012	1,55	13.433	1,55	-25,42
Samsun	17.009	1,47	12.938	1,49	-23,93
Şanlıurfa	16.744	1,44	12.615	1,45	-24,66
Sakarya	16.477	1,42	12.583	1,45	-23,63
Eskişehir	16.346	1,41	11.145	1,28	-31,82
Denizli	16.170	1,39	12.087	1,39	-25,25
Kahramanmaraş	12.296	1,06	8.957	1,03	-27,16

Değerleme şirketlerinin karlılık oranının düşük ve il düzeyinde örgütlenme düzeyi ile lisanslı uzman sayılarının yeterli olmadığı görülmektedir. Değerleme şirketlerinin yaptıkları raporlar içinde para ve sermaye piyasaları, proje değerleme, kentsel dönüşüm özel değerleme gibi dalların önemli olduğu, ancak bu alanlarda rapor sayılarının çok farklılık gösterdiği ve iş çeşitlendirmesinin sınırlı olduğu görülmektedir. Değerleme raporlarının 2018 yılındaki sektörel dağılımına göre en yüksek payın % 95,36 oranı ile bankacılık sektörüne ait olduğu, özel amaçlı olarak değerleme raporunun payının % 4,12 ve sermaye piyasaları için hazırlanan değerleme raporlarının payı ise % 0,52 olduğu görülmektedir (Anonim, 2019a). Hazırlanan değerleme raporlarının konusunu oluşturan taşınmazların incelenmesi neticesinde; değerleme konusu olarak en çok payın her iki yıl için de konutlara yönelik olarak hazırlandığı ve her iki yıl için de % 67 oranında gerçekleştiği belirlenmiştir. Ofis ve konut değerleme amaçlı raporların ağırlıklarında oransal olarak değişim gerçekleşmemiş olup, arazi ve arsa değerlemesi amaçlı değerleme raporlarının sayısında azalış ve dükkan değerlemesi amaçlı değerleme raporunun sayısında artışın olduğu belirlenmiştir. Değerlendirme sonuçlarına göre 2018 yılı için ekonomik gelişmelerin göz önüne alınması durumunda yapılı taşınmaz değerlemesi amaçlı değerleme raporlarında artışın meydana geldiği sonucuna ulaşılmaktadır (Tablo 4).

Tablo 4: Değerleme Raporunun Konusunu Oluşturan Taşınmazların Dağılımı

Taşınmazın Cinsi ve Nevi	Değerleme Yılı	
	2017 Yılı Oranı (%)	2018 Oranı (%)
Konut	67	67
Tarla	9	7
Dükkan	8	9
Arsa	7	6
Ofis	5	5
Diğerleri	4	6

Değerleme şirketleri ve uzmanlarınca hazırlanan raporların çok değişik amaçlarla farklı yasal düzenlemelere tabi kuruluşlarca talep edilmesi, çeşitli karmaşıklıklara ve düzensizliklere yol açabilmektedir. Bu nedenle mevzuat birliği ve özellikle değerleme standartlarının ivedi olarak ulusal koşullara uyarlanması, rapor formatlarının geliştirilmesi ve yapılan bütün değerleme çalışmalarının izlenmesi ve değerlendirilmesi yararlı olacaktır. Özellikle 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu, 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Uluslararası Değerleme Standartları ve Türk Muhasebe Standartlarının birlikte ele alınması ve uyumunun sağlanması ile değerleme kuruluşları ve uzmanlarının çalışma koşulları ve raporlama kalitesinin yükseltilmesi mümkün olabilecektir. Değerleme şirketlerinin raporlama standartlarına uygun hareket etmeleri gerektiğinden bunların denetimi sıkı bir çalışmayı gerektirmektedir. Değerleme şirketleri arasındaki rekabet gayrimenkul değerlemede etik olmayan davranışlara yönelmeye yol açabilmektedir. Değerleme konusu hassas ve maddi açıdan çıkar elde etmeye müsait bir alan olduğundan daha etkili önlemler alınması, SPK kapsamında daha özel düzenleme ve denetimleri gerekli kılmaktadır. Özellikle TDUB'ne kanunlarla verilen yetkilerin mesleğin gelişimine olumlu katkısı olmakta ve standardizasyona gidilmesi sağlanmaktadır.

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45) ile sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracakları değerleme işlemlerinde verilen değerleme hizmetlerine ilişkin esaslar belirlenmiş (Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2006, Sayı: 26100) ve Tebliğ ekinde 1990'lı yıllarda uluslararası değerleme örgütleri tarafından yayınlanan değerleme standartları büyük ölçüde tercüme edilerek ülke içi düzenleme alanı haline getirilmiştir. Ancak değerleme bilimi oldukça dinamik bir meslek veya çalışma alanı olduğundan, sıklıkla değerleme mevzuatı ve standartlarda değişim olmakta ve anılan Tebliğ ekindeki standartlar özellikle 2008 yılından sonra dünyada etkili olan küresel finansal krizin de etkisi ile uygulamadan kaldırılmış ve güncel değerleme standartları yapılarak bütün değerleme kuruluşlarının kullanımına sunulmuştur[1]. Bu yaklaşımdan hareketle Kurulca "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" (III-62.1) 1 Şubat 2017 tarihinde (Resmi Gazete Sayı: 29966) yürürlüğe konulmuş ve 6 Mart 2006 tarihli Tebliğ ile eki olan Uluslararası Değerleme Standartları yürürlükten kaldırılmıştır. 6362 Sayılı Kanunun 62'nci maddesinin ikinci fıkrası ve 128'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükümlerine dayanılarak hazırlanan Tebliğ ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulmasının zorunlu olduğu ve Kurul tarafından yapılan diğer düzenlemeler ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarının uyumlu olmaması halinde, öncelikli olarak SPK'nun ilgili düzenlemelerine uyulacağı hükme bağlanmıştır. Belirtilen Tebliğ ile eş zamanlı olarak Uluslararası Değerleme Standartları, Sözlük ve Teknik Bilgi Notu yayınlanarak ilgilerin kullanımına sunulmuştur. SPK'nun 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı Kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 uygun bulunmuş ve yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur. İncelenen değerleme raporlarında değerleme ölçütlerinin kullanımına büyük ölçüde riayet edildiği, proje geliştirme, tarihi yapılar, alet ve ekipman ile gayrimaddi varlık değerleme çalışmalarına ağırlık verilmediği gözlemlenmiştir. Finansal raporlama için aktiflerin ve

[1] Değerleme alanında Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) ve Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) tarafından küresel değerleme standartları gözden geçirilerek Ocak 2014 tarihinde yürürlüğe konulmuştur. Her iki kurumun standartları, etik değerleri ve profesyonel yeterlilik rehberleri düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

özellikle duran varlıkların değerlemesinin Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) veya Finansal Raporlama Standartları (UFRS/TFRS) ile değerleme raporlarına dayalı işlem yapılması zorunluluğu getirilmiş olmasına karşın, uluslararası şirketler dışında kamu ve özel şirketlerin muhasebe amaçlı değerleme raporu alarak mali tablo hazırlama konusuna yeterince ilgi göstermedikleri düşünülmektedir. Özetle para ve sermaye piyasası kapsamı dışındaki alanlarda değerlemenin ne zaman, nerede ve kimler tarafından yapılacağının açıkça mevzuat ve uygulama esasları yönlerinden tanımlanması (Tanrıvermiş, 2017) ve uygulama birliğinin sağlanması zorunludur.

Değerleme faaliyetlerinin piyasa verilerine dayanması nedeni ile bu verilerin sağlıklı olması durumunda değer tahminlerinin tutarlı olacağı unutulmamalıdır. Düşük vergi ve harç ödemek için tapuda değerin eksik bildirilerek yapılan tapu kayıtlarının UDS'ye göre pazar fiyatlarını yansıtmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum sebebiyle pazar fiyatlarının gayrimenkul işi ile uğraşanlardan elde edildiği, duyumlarla hareket edildiği, satılık taşınmazların ilan edilen fiyatlarının, değerleme raporlarında emsal fiyat olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Bu durum değerleme raporlarının güvenilirliğini olumsuz etkilemekte olup, yeni ve detaylı hukuki düzenlemelerin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Değerleme raporlarının hazırlanması ve incelenmesi kısıtlı sürede yapılmaktadır. Raporlarda değerleme süreleri 2-3 gün ve büyük projelerde ise 4-5 gün olarak verildiği gözlemlenmiş olup, bu süreler yeterli olmayacaktır. Değerleme raporlarında emsal taşınmaz satışları ve bunların doğrulanması yerine doğrudan satış ilanlarının kullanılması, taşınmazların imar haklarının ihmal edilmesi ile ticari taşınmazlarda muhasebe kayıtlarının kapsamlı analizi ile gelir ve gider tespiti, kapitalizasyon ve çarpan katsayılarının tespiti yerine işletmecinin beyanına dayalı işlem yapılması, değerleme raporlarının kalitesini düşüren yaklaşımlardır. Değerleme raporlarında ekonomik ve sosyal verilerin analizi ile piyasa koşullarına bağlı olarak satış yeteneğinin analizi ile yasalara uygun olmayan taşınmazlara fiili durum değerinin takdir edilmesi de uluslararası standartlara uygun bulunmamaktadır. Değerleme raporlarının içerik ve kapsamının şirket ve uzmanlara göre değişmediği ve raporların şirketlere göre değil, değerleme amaçlarına uygun olarak düzenlenmesi gerektiği açıktır (Tanrıvermiş, 2017; Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2017).

Değerleme raporunun hazırlanmasında birçok veri kullanılmakta ve veri ağı kurulması ve mevcut verilerin paylaşıma açılması büyük ölçüde ihmal edilmektedir. Belediyelerde proje inceleme, vergi değeri sorgulama, imar planı ve plan notlarının incelenmesi ile tapu kütüğünde çalışma yapılması, koruma kurullarının kararları ile ilgili Bakanlıkların verilerinin toplanması ve yerel piyasa araştırmaları ve taşınmazın yerinde görülmesine dayalı sağlıklı değerleme yapılması, 2-3 günde başarılabilecek bir çalışma değildir. Birçok belediyede proje inceleme ücreti alınması, değerleme raporlarının maliyetini arttırmakta ve belediyede yapılan incelemenin atlanmasına yol açmaktadır. Değerleme raporlarının etkinliğini azaltmakta olduğu düşünülen bu tür hizmetlerin ücretsiz olması veya bu verilere ulaşımın online ve uzmanlara açık olması sağlanmalıdır. Bazı tapu müdürlüklerinde haftanın belli günlerinde dosya incelemeleri yapıldığından işlemler aksamakta ve bu durumun mevzuat ile düzenlemesi gerekmektedir. Emlak vergisine esas değerin tespiti için her beyan döneminde takdir komisyonları tarafından belirlenen ve kesinleşen arsa ve arazi değerlerinin yerel piyasa koşullarına göre cari taşınmaz piyasa değerinin % 20 ile % 50'si arasında değiştiği ve büyük kentlerde iki ilçe arasında sınır oluşturan cadde ve sokakların birim değerleri arasında fahiş farklılıkların ortaya çıktığı ve piyasa koşulları ve mevzuatta açıkça tanımlanan değerleme ölçütleri yerine kişisel kanaat ve masa başı çalışması ile belirlenen değerlerin de yerel ve merkezi idare vergi gelirlerini olumsuz etkilediği tespit edilmiştir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2017).

2.2. Bilirkişilik Alanındaki Gelişme Eğilimlerinin Analizi

Bilirkişilik kurumu, yargılama usulüne ilişkin kanunlarda düzenlenmiş bir kurum olup, yargılama usulüne ilişkin kanunlar, mahkemeye gelen bir dava veya talebin hukuka uygun ve akılcı bir yöntemle karara bağlanması için izlenecek usul ve esasları gösteren kurallar bütünü ve bilirkişilik kurumu ile ilgili hükümler de yer almaktadır. Yürürlükten kalkan usul kanunlarında "ehlihibre" ve "ehli vukuf", doktrinde "ekspertiz", "resmi muhammim" gibi tanımlar kullanılsa da günümüzde artık "bilirkişi kavramı" bir bütün olarak belirtilen kavramların yerine kullanılmakta ve yenilenen usul kanunlarında söz konusu kavram geçmektedir. Bilirkişi özel ve teknik konuda hazırladığı raporla mahkemenin karar vermesini kolaylaştıran ve yardım eden kişidir. Bilirkişi, hakim tarafından özel ve teknik bilgisi ve yetenekleri göz önünde bulundurularak seçilen bir veya daha fazla kişidir (Yıldırım vd., 2011). Bir davanın çözüme kavuşturulması bakımından önem taşıyan, açıklığa kavuşturulması ya da tespiti özel veya teknik bilgiyi gerektiren hususlarda, mahkemece oy ve görüşüne başvurulan üçüncü kişi ya da kişilere bilirkişi denir. Bilirkişinin, özellikle maddi vakanın, maddi gerçekliğin tespitinde, ortaya konmasında tanık gibi hakim yardımcısı ve ispat aracı olarak düşünülmesi mümkündür. Bilirkişinin yaptığı iş bir anlamda danışmanlık hizmetidir. Bilirkişilik müessesesi yargı sisteminin işleyişi ve adil yargılamanın sağlanması açısından büyük öneme sahiptir (Meriç vd., 2016).

Taşınmaz piyasalarına yönelik olarak taşınmazın mülkiyeti, kullanım hakkı ve korunması, taşınmazın kirası ve değeri, yararlanma hakkı bedeli ve süresi, taşınmaza zarar verilmesi, işgal bedelinin tespiti ve ödenmesi, tahliye, kamulaştırma ve el atmanın tazmini gibi amaçlarla çok sayıda davanın açıldığı gözlenmektedir (Tablo 5). Türkiye'de son 18 yılda en fazla veraset, tazminat, kamulaştırma, çocuk mallarının koruması, tapu iptali ve ortaklığın giderilmesi gibi amaçlarla hukuk mahkemelerinde davaların açıldığı ve zaman içinde dava konularının çeşitlendiği görülmektedir. Hukuk mahkemelerinde açılan davaların yaklaşık % 44'ünün gayrimenkuller ile ilgili olduğu ve buna idare mahkemelerinde açılan imar planı, proje, kamu yararı ve ÇED iptali ile el atmadan tazminat davalarının da eklenmesi ile toplam dava sayıları içinde gayrimenkullere ilişkin davaların payının en azından % 50 dolayında olduğu ortaya çıkmaktadır. Kırsal alanda veraset işlerinin yapılmasının devlet desteğinden yararlanma ile ilgili olduğu, miras konuları, parselde inşai faaliyete başlanması için ortaklığın giderilmesi ve özellikle proje finansmanı uygulamasına bağlı olarak üst hakkı tesisi ve terkini davalarında artışın olduğu gözlenmektedir.

Tablo 5: Türkiye'de Hukuk Mahkemelerindeki Davalar İçinde Gayrimenkullerle İlgili Davaların Payı (Anonim, 2019b)

Dava Türleri	Açılan Dava Sayısı					
	2000	2005	2010	2015	2016	2017
Veraset	1.228	1.736	430.043	303.029	350.340	360.086
Tazminat	85.711	90.570	108.060	131.535	131.850	130.111
Kamulaştırma	39.066	30.397	46.884	61.196	62.368	54.479
Tapu İptali ve Tescil	36.534	36.941	46.594	41.046	44.598	46.389
Kiralananın Tahliyesi	41.148	36.042	40.753	37.774	38.246	37.347
Çocuk Mallarının Korunması	-	-	30.568	38.402	37.339	34.070
Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şuyuu)	19.610	22.869	26.860	29.321	30.270	33.300
Miras	2.257	1.823	6.962	16.469	19.238	21.863
El Atmanın Önlenmesi	160	2.586	18.696	13.878	13.607	13.519
Kat Mülkiyeti	1.227	1.699	3.268	7.018	6.812	7.295
Kadastro	20.810	32.109	43.815	11.794	12.067	6.825
Tasarrufun İptali	264	1.037	2.653	4.604	5.780	6.570
Tapu Kaydında Düzeltim	-	-	23.196	6.514	4.723	4.257
Kira	11.812	7.214	3.854	3.541	3.374	2.917
Geçit Hakkı	2.796	2.685	2.529	2.309	2.354	2.569

Aile Konutu Şerhi - Terkini - İntifa Hakkı Tesisi	-	-	1.147	1.235	1.296	1.053
İcra Takibine İtiraz	6	8	44.943	41.979	44.360	46.734
Mal Rejimi	-	-	1.663	5.473	6.572	7.704
Üst Hakkı Kurulması	2.796	2.685	27	32	62	42
Diğerleri	42.303	42.226	71.749	76.171	95.633	85.311
Taşınmazlarla İlgili Toplam Dava Sayısı	**307.728**	**312.627**	**954.877**	**834.123**	**911.444**	**903.112**
Genel Toplam Dava Sayısı	**850.908**	**1.021.166**	**1.886.995**	**2.167.986**	**2.213.353**	**2.055.195**
Taşınmazlarla İlgili Açılan Davaların Oranı (%)	**36,16**	**30,61**	**50,60**	**38,47**	**41,18**	**43,94**

Bilirkişilik alanında bilirkişiden kaynaklanan sorunlar arasında; alanında yetkin (ehliyetli, uzman) olmayan kişilerin bilirkişi olarak görevlendirilmesi, bilirkişilerin toplum içinde çeşitli meslek gruplarıyla iç içe olmaları sebebiyle ya da sürekli aynı kişilerin bilirkişi olarak atanması sebebiyle tarafsız davranamaması, tarafsızlığı sağlamaya yönelik vicdani baskı yaratan yemin kurumunun ciddiyete alınmaması ve bilirkişilere usulüne uygun yemin verdirilmemesi, bilirkişilerin, gerçeği saklayan veya çarpıtan raporlar düzenleyerek adaleti yanıltmaları, dava konusunun kendi uzmanlık alanı dışında olduğunu bilmelerine rağmen, bilirkişilerin durumu yetkili makama bildirmemeleri, rapor hazırlamakta zorlanılan konularda raporu kısmen ya da tamamen alt bilirkişilere tanzim ettirmeleri, bilirkişiye gönderilen dosyaların etraflıca incelenmemesi, sorunlar ve yardım istenen konuların açık biçimde ortaya konulmaması veya uyuşmazlıkla ilgili bilgi ve belgelerin gönderilmemesi veya eksik gönderilmesinden dolayı kendilerine gelen uyuşmazlığı tam olarak anlayamaması durumunda bilirkişilerin görev alanını ve sınırlarını tam olarak kavrayamaması, bilirkişilerin davanın tarafları ile dosyada eksik bilgi ve belgelerin tamamlanması veya bazı hususların açıklığa kavuşturulması gibi nedenlerle yasal olmazsa da ilişki içerisine girmeleri, mahkeme tarafından belirlenen ücretten ayrı ve farklı ücretlerin taraflar tarafından bilirkişiye önerilmesi, raporların yeterli araştırma ve inceleme yapılmadan hazırlanması, bilirkişiler tarafından gerekçesiz rapor hazırlanması, olay hakkında sadece soyut görüş bildirilmesi, bilirkişilerin kurul teşkil edecek bir şekilde görevlendirildiğinde, gerekli hassasiyeti gösterip, koordineli bir biçimde ortaklaşa bir çalışma yapmamaları, raporun kurulda yer alan bir bilirkişi tarafından hazırlanması ve diğerlerinin ise sadece imza ile çalışmaya katılmaları olarak sıralanabilir (Meriç vd., 2016).

Bilirkişi raporları ile ilgili sorunlar; raporun süresi içinde mahkemeye sunulması için yargı mercileri ve bilirkişilerce gerekli hassasiyetin gösterilmemesi, uygulamada rapor ve eklerini süresinde vermeyen bilirkişilere disipliner ve cezai yaptırımların uygulanmasında gerekli duyarlılık ve özenin gösterilmemesi, uygulamada "dosyanın bilirkişiye tevdiine", "dosya ve eklerinin bilirkişiye havalesine", "tarafların iddia ve savunmaları karşısında bilirkişinin görüşünün alınmasına" gibi genel ibarelerin kullanılarak bilirkişilerden yardım istenmesi, görev alanı ve sınırın açık biçimde belirtilmemesi, tarafların görüşü alınmadan özellikle hangi sorulara cevap istendiği hususu kesin olarak belirtilmeden bilirkişilerden rapor istenmesi ve içerik yönünden yetersiz raporların alınması; bilirkişi incelemesinin kapsamı ile ilgili sorunlar ise; mahkemeler her konuda ve en küçük tereddütte yeterince araştırma ve inceleme yapmadan, kanunda aksi hüküm olmasına rağmen, genel ve hukuki konularda bile bilirkişiye başvurulması ve bilirkişi ücreti ile ilgili sorunlar; ücretlerin dava miktarı ile orantılı olmaması ve düşük kalması olarak tespit edilmiştir. Böyle bir durum görevin ehil ve uzman kişilerce tercih edilmemesine, bilirkişilik görevinden kaçınamayanların ise isteksiz ve ciddiyetsiz biçimde çalışmaları gibi sorunlara yol açmaktadır (Meriç vd., 2016).

Bilirkişilik alanında yaşanan sorunların asgari düzeye çekilmesi için yoğun tartışmaların sonucunda önemli bir ilerleme sağlanmış ve sonuç olarak 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu yürürlüğe konulmuştur. 6754 Sayılı Kanun ile belirli bir alanda uzmanlığı olan, temel eğitim sertifikası ve 5 yıllık iş deneyimi bulunan kişilerin bilirkişi olarak görev almalarına

imkan verilmektedir. Öncelikle temel eğitim konuları Adalet Bakanlığı tarafından belirlenmiş olup, bilirkişi raporunun hazırlanmasından çok bilirkişilerin görev alanlarının kapsamı ve sınırları ile UYAP eğitimine odaklanmıştır. Yine bilirkişilik yapılacak temel ve alt uzmanlık alanlarını Bakanlık tarafından kurulan komisyonlarca kapsamlı çalışmaların sonucunda belirlenmiş ve bilirkişilerin ancak belirli bir uzmanlık alanında listeye yazılabilmelerine imkan verilmiş, söz konusu uzmanlık alanlarını en az diploma, yeterlilik belgesi ve sertifikaya sahip olma koşulu getirilmiştir. 6754 Sayılı Kanun ile Kurul tarafından yürürlüğe konulan uluslararası değerleme standartlarına göre rapor hazırlanması ve özellikle 2942 Sayılı Kanunda yapılan düzenleme ile bilirkişi kurullarının en az bir üyesinin taşınmaz geliştirme alanında yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6362 Sayılı Kanuna göre lisans almış kişilerden seçilmesi koşulu getirilmiştir. Bilirkişilik Daire Başkanlığı tarafından yürürlüğe konulan genelge hükümlerine göre ehil olan kişilerin seçilmesinde lisansüstü eğitim yapmış olmanın bir ölçüt olarak konulması önemli bir gelişme ve uzmanlığın bir karinesi olarak görülmelidir. Ancak yapılan yoğun çalışmalar sonucunda hazırlanan uzmanlık alanlarının siyasi baskı ile bilimsel gerçeklere uygun olmayan biçimde bozulduğu ve zorlama ile hukukçu bilirkişilik müessesinin tekrar önünün açıldığı gözlenmektedir. Bu koşullarda yargının bilirkişilik müessesesi bağlamındaki sorunlarını çözme iddiası ile yürürlüğe konulan 6754 Sayılı Kanun ile bilirkişilik müessesesinin kurumsal yapı yönüyle yürütmenin (hatta açıkçası siyasi otoritenin) eline verildiği ve bu yapının eskisine oranla daha merkeziyetçi olduğu görüşü adeta doğrulanmış gibi görünmektedir.

2.3. Değerleme Çalışmalarının Örgütlenme Gereksinimi ve Gelişme Eğilimleri

Hemen her ülkede vergi, tapu işlemleri, kamulaştırma ve kamu taşınmazlarının yönetimi amaçlı değerleme çalışmalarının, para ve sermaye piyasaları, muhasebe, yatırım ve diğer amaçlarla yapılan çalışmalardan farklı olarak ele alındığı, genel olarak resmi işlemlere yönelik değerleme çalışmalarının özel kanunlarla düzenlendiği, bu alanda mümkün olduğu ölçüde kamu yapılanmasına önem ve öncelik verildiği, özellikle ABD, İngiltere ve Hollanda gibi ülkeler başta olmak üzere değerleme çalışmalarının bağımsızlığının korunması ve güvenli değerleme çalışmasına önceliğin verildiği dikkati çekmektedir (Tablo 6). Farklı ülkelerde farklı amaçlarla değerleme örgütlenmesi ve işleyişinin kapsamlı olarak düzenlendiği, değerleme standartlarının uluslararası örgütlerin standartları da dikkate alınarak hazırlanıp kullanıma sunulduğu, değerleme rehberi hazırlama, uzmanların yetiştirilmesi ve değerleme çalışmalarının kurumsallaşmasına verilen önem dikkate alındığında, özellikle gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi, gayrimenkul yatırımları ve finansmanı gibi alanların başlı başına meslek haline gelmesi ve değerleme hizmetlerinin kurumsallaşmasında söz konusu meslek disiplinlerinin anahtar rolüne sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

Farklı ülkelerde kamu kesiminde değerleme çalışmalarının örgütlenmesi ve özel değerleme ofisleri ve şirketlerinin yetkilendirilmesine yönelik mevzuat ve uygulamanın, ülke koşullarına göre değiştiği dikkati çekmektedir. Bazı ülkelerde farklı kamu kurumları tarafından resmi işlemlere esas değerleme çalışmasının yapıldığı ve/veya yaptırıldığı (İngiltere, Hollanda, Almanya, Slovenya, Danimarka, İsveç, Finlandiya, Rusya, ABD ve Kanada gibi) görülmektedir. Ancak hemen her ülkede para ve sermaye piyasaları, gayrimenkul alım-satım, teminat, proje geliştirme, tüzelkişilere ayni sermaye konulması, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının ihracı, menkulkıymetleştirme, sigorta ve muhasebe gibi amaçlarla değerleme çalışmaları tamamen özel firma veya lisanslı değerleme uzmanlarınca verilmektedir. Birçok ülkede kamu kesiminde sadece servetin vergilenmesi, imar uygulaması, arazi toplulaştırma, kamulaştırma ve kamu taşınmazlarının yönetimine ilişkin amaçlarla değerleme işlemlerinin, kısmen veya tamamı kamu kurumlarınca yapılmakta veya yaptırılmaktadır (Tanrıvermiş, 2019).

Tablo 6: Seçilmiş Ülkelerin Değerleme Sistemlerinin Kurumsal Yapıları (Erdem, 2017ab)

Ülkeler	Ülkelerin Kurumsal Yapılanma Şekli		
	Sorumlu/Yapan	**Denetim ve/veya Danışmanlık**	**Yardımcı**
Almanya	Maliye Bakanlığı ve Değerleme Uzmanları Komitesi	Değerleme Uzmanları Yüksek Komitesi	Değerleme Uzmanları Komitesi ve Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları
Hollanda	Belediyeler (Polderboard)	Gayrimenkul Değerleme Konseyi	Lisanslı Değerleme Uzmanları ve Değerleme Şirketleri
Danimarka	Gümrükler ve Vergi İdaresi	Gayrimenkul Değerleme Konseyi	Lisanslı Değerleme Uzmanları ve Değerleme Şirketleri
İsviçre	Vergi İdareleri	Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Komitesi	Lisanslı Değerleme Uzmanları ve Değerleme Şirketleri
İngiltere	Gelirler ve Gümrükler Bakanlığı	Kamu Değerleme Ofisi (Ajansı)	Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS)
ABD	Gelirler Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Değerleme Komitesi	Değerleme Enstitüsü	Değerleme Komitesi, Değerleme Ofisleri ve Şirketleri
Finlandiya	Vergi Daireleri ve Maliye Bakanlığı	Teknik Araştırma Merkezi	Ulusal Arazi Ölçme Kurumu
Estonya	Ulusal Arazi Kurulu	Özel Değerleme Şirketleri	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları
Malezya	Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürlüğü	Değerleme Şirketleri ve Uzmanları Kurulu	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları ve Özel Değerleme Şirketleri
İspanya	Belediyeler	Merkez Bankası	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları ve Özel Değerleme Şirketleri
Tayvan	Arazi Müdürlüğü Gayrimenkul Değerleme Birimi	Arazi Yönetimi Başkanlığı	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları ve Özel Değerleme Şirketleri

Mahalle, köy, ilçe ve il düzeylerinde taşınmaz değerlerinin kontrolü ve değer değişimlerinin analizine imkan vermek üzere değer haritalarının üretimi ve tekil değerleme çalışmalarının kalibre edilmesinin mümkün olamadığı açıktır. TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. kurulması, sadece meslek uzmanları ve kamu kurumları için değil, bütün paydaşların yararına bir yapılanma olarak görülmektedir. Şirket kuruluşunun ihtiyaçtan ortaya çıktığı ve bu yolla toplumu ilgilendiren, gayrimenkulü olan herkese erişim olanağı veren veritabanı tesisi ve rapor denetiminin yapılması mümkün olacaktır. Her mahalle, sokak bazında gayrimenkul ya da emlak değer endeksi oluşturulması ve bunun da sadece SPK gibi daha dar kapsamlı kanunlarla yetkilendirilmiş değil diğer mevzuatlarla da düzenlenen ülke düzeyinde yetkilendirilmiş kuruluşlarca denetlenmesi gerektiği düşünülmektedir (Taş vd., 2017). Gayrimenkul değer ve kira endeksi gibi faydalı bilgilerin kamu yararını ilgilendirdiği, bilgilerin ücretli olmayıp halka ve akademik çevrelere açık olması gerektiği ve bu konuda gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerektiği düşünülmektedir. Bütün kamu ve özel kurumlar ile mahkemeler ve icra müdürlüklerinden veri çekerek ulusal düzeyde Taşınmaz Değer Bilgi Merkezi kurmak ve değer haritası yapmak üzere TKGM tarafından hazırlanan ve paydaş görüşüne sunulan "Taşınmaz Değer Bilgi Merkezinin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik" büyük ölçüde tamamlanmış olup, bu yolla kamu ve özel kurumlar ile gerçek kişilere takdir edilen nihai değerin geçerliliği konusunda çok daha sağlıklı bilgi ve karşılaştırma imkanı sunulacaktır.

Gayrimenkul alımları ile inşaat ve gayrimenkul proje geliştirme çalışmalarının büyük bir kısmı, finans kuruluşları desteği ile gerçekleştirilmektedir. Bu hizmeti sağlayan finans kuruluşları, sağladıkları krediyi teminat altına almak istemektedirler. Herhangi bir nedenle

kredinin ödenmemesi durumunda finans kuruluşunun sağlamış oluğu krediyi geri alabilmesinin en hızlı yolu söz konusu gayrimenkulün kendisi olmaktadır. Bu yüzden verilen kredinin teminat altına alınması maksadıyla gayrimenkule ait değer tespitinin doğru bir şekilde yapılması son derece önemlidir (Wu vd., 2015). Gayrimenkul değerleme hizmeti, bünyelerinde uzman personellerin bulunduğu lisanslı değerleme şirketleri tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketleri birer anonim şirket olup, SPK ve BDDK tarafından yetkilendirilmiş olmaları gerekmektedir. BDDK tarafından listeye alınan SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi sayısı 136 olup, bu liste belirli aralıklarla güncellenmektedir. Değerleme şirketleri bireylere nazaran daha çok finans kuruluşlarına değerleme hizmeti sunmaktadır. Şirketler bankaların genel ve bölge müdürlükleri ile yıllık olarak yaptıkları sözleşmelere bağlı kalmak koşulu ile TDUB tarafından yıllık olarak açıklanan gayrimenkul değerleme ücretleri esas alınarak bu hizmeti sunmaktadır. Gayrimenkul değerleme şirketleri geçmişte kurulan komisyonların ve bilirkişilerin aksine herhangi bir kuruma bağlı olmaksızın özerk şirketler olup belli sürelerde geçerliliği olan değerleme raporlarının hazırlanması işini yürütürler. Bu değerleme raporları adli kurumlarda ve finans kuruluşlarında dayanak olarak kullanılmaktadır. Profesyonel olarak yapılan değerleme hizmeti lisanslı değerleme uzmanları, lisanslı konut değerleme uzmanları ve bunların yardımcıları tarafından hazırlanmaktadır.

Muhasebe, alım-satım, teminat, sigorta ve zarar-ziyan tespiti gibi amaçlarla taşınır varlıkların değerleme çalışmasına uygulamada sıklıkla gereksinim duyulmaktadır. Özellikle 20/10/2016 tarih ve 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu ile teslimsiz taşınır rehin hakkının güvence olarak kullanımının yaygınlaştırılması, bu rehne konu taşınırların kapsamının genişletilmesi, taşınır rehninde aleniyetin sağlanması ile rehnin paraya çevrilmesinde alternatif yolların sunulması suretiyle finansmana erişimin kolaylaştırılması amaçlanmış olup, buna göre tarafların, rehin hakkının kurulması öncesinde rehne konu taşınırın değerinin tespiti için ikinci fıkrada belirtilen usulle değer tespiti yaptırabilmeleri mümkün kılınmıştır. Ancak para ve sermaye piyasaları ile yatırımcıların taleplerine yönelik değerleme çalışmasında önemli ilerleme sağlanmış olmasına karşın, emlak, gelir, kurumlar, veraset ve intikal vergisi ile harçlara yönelik değerleme ile kamulaştırma, proje geliştirme ve sınırlı ayni hak tesisi, imar, kat mülkiyetinin tesisinde arsa payı dağıtımı gibi alanlarda yapılan çalışmaların yetersiz olduğu ve mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarındaki değerleme işlemlerinin ise değerleme bilimi, uluslararası değerleme standartları ve mevzuat yönünden kabul edilebilir olmaktan uzak olduğu gözlenmektedir. Bu koşullarda TC Cumhurbaşkanlığınca açıklanan 100 Günlük İcraat Programında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca gerçekleştirilecek eylemler arasında "taşınmaz değerleme sisteminin kurulması" hedefinin yer alması, bu alanda yaşanan sorunların azaltılması ve özellikle kamu hizmetlerine yönelik değerleme çalışmasının kalitesinin yükseltilmesine olanak vermesi bakımından yaşamsal öneme sahip bulunmaktadır. TC Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan "Yeni Ekonomi Programı" ile de "gayrimenkul değerleme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanacak, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenecektir" hedefi tespit ve ilan edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkilerini düzenleyen 4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 34. bölümünde değişiklik yapılmasına yönelik olarak hazırlanan taslak 15/07/2018 tarih ve 30479 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevleri arasında sayılan taşınmazların toplu değerleme veya toplu değerlemeye veri oluşturmak için tekil değerleme yöntemleri ile değerleme yapmak,

Taşınmaz Değer Bilgi Merkezini kurmak, yönetmek, değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak ve sunmak gibi görevleri yapmak üzere Taşınmaz Değerleme Dairesi kurulması gerekmektedir. Esasen Taşınmaz Değerleme Genel Müdürlüğü veya Taşınmaz Değerleme Kurulu olarak yapılanması uygun görülen bu dairenin de değerleme çalışmaları alanında kurumsallaşma çalışmalarına önemli ölçüde katkısının olması mümkündür. Halen tapu müdürlüklerinde işleme konu olan taşınmaz alım-satımları ile diğer tasarruflara esas değer ile gayrimenkulün vergilemesine esas değerin de beyan veya asgari değer uygulaması yerine değerleme raporuna dayalı olarak yapılmasına yönelik yasal düzenleme, yazılım mimarisi ve sistem kurma çalışmalarının hızla devam ettiği gözlenmektedir.

Serveti vergilemede adil yöntem beyana dayanan yöntem olup, kazancını, gelirini, alım-satım değerini doğru beyan etmek de vatandaşlık ödevi olmanın yanında ve "vicdani" bir zorunluluktur. Bu vicdani kararın ekonomik durum, vergi adaletsizliği ve oran yüksekliği gibi nedenlerle her zaman doğru olarak verilememesi de mümkündür (Bayraktaroğlu 2019). Bu beyanın doğruluğunun denetim ve tespitini tüm vatandaşlar adına yapmak da devletin görevidir. Gayrimenkul alım-satım işlemleri ilgili gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek alım satım bedeli üzerinden alıcı ve satıcı için ayrı ayrı %2 oranında (Aralık 2019 sonuna kadar konut ve işyerine ilişkin işlemlerde alıcı ve satıcı için ayrı ayrı %1,5 oranında) tapu harcına tabidir. Tapu harcında esas, alıcı ve satıcının beyanıdır. Beyan edilen gerçek alım satım değeri, ilgili gayrimenkulün emlak vergisi değerinden düşük ise tapu harcının tespitinde daha yüksek değer olan emlak vergisi değeri kullanılır. Tutarlı sistem olan beyana dayalı vergi tarhiyatında vicdanların doğru hareket etmesini sağlamak için yasalarda asgari beyan değerleri ya da matrah belirleme usulleri belirlemek de vergi güvenliğini sağlamanın yollarından biridir. Tapu harcında bu sınır emlak vergisi değeri olarak belirlenmiş olup, emlak vergi değerinin genellikle taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtmaması ve güncelliğini yitirmesi nedeniyle gayrimenkul alım-satımında ana hesaplama yöntemi olarak gerçek piyasa değerinden daha düşük olan beyan değeri üzerinden işlemin yapıldığı bilinmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2017).

Belirtilen soruna çözüm için yıllardan beri tartışılan, Ağustos 2018 tarihli 100 Günlük Eylem Planında yer alan ve bütün paydaşlarca yapılan çalışmaların sonucunda 5 Şubat 2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün amaçları arasına; "toplu değerleme faaliyetlerini düzenlemek ve yürütmek" ibaresi; Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri arasına da; "taşınmazların toplu değerleme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak" görevi de eklenmiştir. Aynı Kararname ile Genel Müdürlük içinde; (i) taşınmazların toplu değerleme yöntemleriyle değerini belirlemek, (ii) değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak, (iii) gereken durumlarda toplu değerleme çalışmalarında kullanılmak üzere tekil değerleme yaptırmak veya talep etmek, (iv) toplu değerleme standartlarına ilişkin çalışmaları yürütmek, toplu değerleme çalışmaları sonucunda elde edilen verilere dayanarak istatistikler ve raporlar yayımlamak, (v) taşınmaz değerleme ve toplu değerleme alanlarıyla ilgili ihtiyaç analizleri ile uluslararası gelişmeler ve iyi uygulamaların takibini yapmak ve (vi) verilen görev ve yetkilerin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek ile görevlendirilmiş bir "Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı" kurulmuştur. Bu düzenleme ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ülke sınırları içinde gayrimenkullerle ilgili değerleri tespit etmeye hizmet edecek değer haritasını üretmek ve tekil değerleme hizmetine dayalı olarak tapu işlemlerini yapacak yeni bir sistemi kurmuş olacaktır.

Tapu harcı matrahının değerleme raporu ile tespit edilen piyasa değerleri üzerinden beyan edilip hesaplanacağı konusunda beklentilerin olduğu bilinmekle birlikte, böyle bir

düzenleme için 492 sayılı Harçlar Kanunu ve ekli 4 sayılı tarifede değişiklik yapılması gerekmektedir. Bu aşamada bir meslek olarak gayrimenkul değerleme uzmanlığı, 6362 Sayılı Kanun çerçevesinde düzenlenmiş ve evrensel standartlara göre değerleme işlemi, SPK'ndan yetki almış değerleme uzmanları tarafından yerine getirilmektedir. Mevcut koşullarda emlak vergisi değeri de her beyan döneminde ilçe düzeyinde kurulan arsa takdir komisyonu ve illerde kurulan arazi takdir komisyonu tarafından tespit edilmekte ve kesinleşen birim arazi ve arsa değerleri üzerinden işlem yapılmaktadır. Alım-satım, vergi ve harca esas değerin lisanslı değerleme uzmanlarınca belirlenmesi ile hem matrah kaybından ortaya çıkan kamu geliri kaybı azaltılacak, hem de değerleme çalışmalarının kapsamı ve kalitesine katkı yapılabilecektir. TKGM Taşınmaz Değerleme Dairesi tarafından para ve sermaye piyasaları ile bütün kamu ve özel kurumlarca yapılan değer bilgileri toplanarak kurulacak Taşınmaz Değer Bilgi Merkezi ve üretilecek değer haritalarının hem kalkınma çalışmalarına hizmet etmesi, hem de değerleme raporlarının kalibre edilmesi ve güncellenmesine katkı yapması mümkündür. İyi çalışan bir mali sistem kurmak için alım-satım işlemlerindeki yüksek vergi ve harç oranlarının düşürülmesi ve her bir alım-satım işlemi için lisanslı değerleme uzmanlarınca işleme esas değerleme raporlarında belirlenecek değerlerin esas alınması gerekecektir. Bu uygulamanın alım-satıma müdahale olarak görülmesi yerine piyasa düzenleyici bir işlem olarak ele alınması gerekir. Hem işlem, hem de değerleme alanında yapılacak iyi denetim ile de vergi kayıp ve kaçağının minimum düzeye çekilmesi mümkün olacaktır.

Gayrimenkul piyasasının ekonomik büyümeyi desteklemesi ve büyümenin sürdürülebilir olması, söz konusu piyasanın etkinlik derecesi ile yakından ilişkilidir. Piyasanın etkinlik derecesi diğer koşulların yanında gayrimenkul değerleme sistemi ve eğitim-öğretim sistemine bağlıdır. Değerleme çalışmalarının uluslararası standartlara uygun ve şeffaf olması, alıcı ve satıcı, finansal kurumlar ve kamu kesimi için özel önem taşımaktadır. Gayrimenkul piyasalarında işlemlerin profesyonelleştirilmesi ve kurumsallaşma için iyi eğitilmiş kişilerin söz konusu piyasalarda işlem yapmaları gerekir. Yatırımcı ve diğer paydaşlar, iyi eğitilmiş profesyonellerle çalışmak isterler (Yalçıner 2018). Piyasa koşullarının gerekleri, artan risk düzeylerinin analizi, menkulkıymetleştirme, uluslararası yatırımlar ve mali sisteme entegrasyon için gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının yetiştirilmesi ve bu alanda sürekli güncellenerek geliştirilen dinamik lisans ve lisansüstü programların açılması gerekmektedir. Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul yönetimi, değerleme, proje geliştirme ve yönetimi, gayrimenkul yatırımları ve finansmanı gibi alanlarda birçok fakülte, enstitü ve bölüm kurulmuş ve mezunların lisanslı uzman olarak çalışması sağlanmış, meslek standartları ve kurumsallaşma alanında önemli bir birikim kazanılmıştır. Türkiye'de bu alanda uluslararası örneklerine uygun olarak açılmış lisans ve lisansüstü programların sadece Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi'nde olduğu ve programların uluslararası akreditasyonun yapıldığı belirtilmelidir. Ancak bu alanda fakülte ve bölüm yapılanması ve program açılmasını sınırlayan temel faktörün akademik personel yetersizliğinin olduğu ve başta 100/2000 Programı olmak üzere bu alanda yurtiçi ve dışında doktora yapmak isteyen uzmanların teşvik edilmesi ve desteklenmesine gereksinim olduğu vurgulanmalıdır.

3. Sonuç ve Öneriler

Türkiye'de gayrimenkul varlığı ekonomik ve toplumsal yönlerden önemli bir yere sahiptir. Gerek olağan dönemlerde, gerekse kriz dönemlerinde konut ve yapı sektörü ekonomiyi canlandıracak temel sektörler arasında görülmektedir. Kuşkusuz reel sektörün diğer alanlarında olduğu gibi, inşaat sektörü de günümüzde sıkıntılarla karşı karşıya bulunmaktadır. İnşaat sektörünün canlandırılması ile başta gayrimenkul olmak üzere 60'a

yakın sektörün doğrudan veya dolaylı olarak canlandırılması mümkün görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün ulusal hesaplar sisteminde sınıflanması ile ilgili bazı sorunlar olmakla birlikte; bu alanda arazi ve arsa varlığı ve yapı stoku ağırlıklı payı almaktadır. Özellikle arazi yönetiminin temelini; gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul idaresi ve politikası, kadastro, imar, değer esaslı imar ve arazi toplulaştırma ile taşınmaz ve varlık değerleme sistemi oluşturmaktadır. Gayrimenkul ekonomisi ve yönetimi çok boyutlu ve kapsamlı bir çalışma alanı olup, bu alanın temel öğesi ise değerleme sisteminin kurulmasıdır.

Türkiye'de para ve sermaye piyasaları ile yatırımcıların taleplerine yönelik değerleme çalışmasında önemli ilerleme sağlanmış olmasına karşın, emlak, gelir, kurumlar, veraset ve intikal vergisi ile harçlara yönelik değerleme ile kamulaştırma, proje geliştirme ve sınırlı ayni hak tesisi, imar, kat mülkiyetinin tesisinde arsa payı dağıtımı gibi alanlarda yapılan çalışmaların yetersiz olduğu ve mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarındaki değerleme işlemlerinin ise değerleme bilimi, uluslararası değerleme standartları ve mevzuat yönünden kabul edilebilir olmaktan uzak olduğu gözlenmektedir. Bu koşullarda TC Cumhurbaşkanlığınca açıklanan 100 Günlük İcraat Programında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca gerçekleştirilecek eylemler arasında "taşınmaz değerleme sisteminin kurulması" hedefinin yer alması, bu alanda yaşanan sorunların azaltılması ve özellikle kamu hizmetlerine yönelik değerleme çalışmasının kalitesinin yükseltilmesine olanak vermesi bakımından yaşamsal öneme sahip bulunmaktadır. Buna ilave olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan "Yeni Ekonomi Programı" ile de "gayrimenkul değerleme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanacak, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenecektir" hedefi tespit ve ilan edilmiştir. Ancak bu konu ile 2000'li yıllardan bu yana Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümün de katkı yaptığı birçok kanun tasarısı veya taslağının hazırlandığı ve genel olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı değerleme hizmetleri kurulu veya değerleme hizmetleri genel müdürlüğü adı altında bir yapılanmanın birçok ülkenin deneyimi ve ülke gerçekleri açısından zorunlu olduğu vurgulanmıştır. Halen belirtilen eylem önceliği kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkilerini düzenleyen 4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 34. bölümünde değişiklik yapılmasına yönelik mevzuat değişiklik taslağı hazırlanarak ilgili Bakanlıkların görüşlerine açılmış olup, bu taslak ile kurulması öngörülen Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı'nın "Yeni Ekonomi Programı" ile öngörülen hizmetleri bir bütün olarak yürütmesi oldukça güç görünmektedir. Türkiye'de halen birçok sorunu da olsa taşınmaz değerleme sistemi mevcut olup, yeni sistem kurmak yerine kamuda değerleme otoritesinin yeniden yapılandırılması ve değerleme uzmanlığının kurumsallaşması ve uluslararasılaşmasına gereksinim duyulduğu açıktır. Makro politika belgelerinde taşınmaz değerleme sisteminin kurulması öngörülmekte olup, kurulması öngörülen sistemin mevcut uygulama ile nasıl entegre edileceği, sistem kurgusunun başarı ile doğrudan ilişkili olacağı, değer bilgi sistemi kurma ve işletme ile gayrimenkul borsası gibi yapılanmaların mutlaka kamu otoritesi bünyesinde (Borsa İstanbul A.Ş. bünyesinde) olması, hem mülkiyet bilgilerinin korunması, hem yatırımcı ve yatırımların korunması, hem de üretilen bilgilerin yoğun olarak kamusal amaçlı kullanıma yönelik olması yönlerinden zorunlu görülmektedir.

Kitlesel değerleme yöntemleri birçok ülkede vergileme, imar ve toplulaştırma amaçlı kullanılmakta ve değerleme çalışmalarının yürütülmesi görevli ve yetkili kamu kurumuna verilmiştir. Türkiye'de benzer biçimde vergi ve harçlara yönelik olmak üzere kamu değerleme altyapısının geliştirilmesi, değerleme çalışmalarının adil biçimde yapılması, vergi ve harç geliri kayıplarının azaltılması, kamu kurumları ve şirketler başta olmak üzere servetin gerçek

büyüklüğünün tespiti ve değerleme uzmanlığının kurumsallaşmasına altlık oluşturulması zorunlu görülmektedir. Değerleme uzmanlığının kurumsallaşması ve kamuda değerleme işlerinin yürütülmesine yönelik olarak başta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Türkiye Belediyeler Birliği ile Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı arasında 2010 yılından bu yana uygulanan eğitim-araştırma-uygulama işbirliği protokolleri ile bu alanda eğitim almış uzmanların, kurulması önerilen birimin omurgasını oluşturması ve özellikle dünyada gayrimenkul, yapım yönetimi ve çevre alanında tepe meslek, eğitim ve akreditasyon kurumu olan Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) tarafından akredite edilmiş mezunların "uzman" olarak istihdam edilmesinde; Türkiye'nin geleceği ve gayrimenkul piyasalarına yabancı yatırımlarının artırılması, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi, değerleme ve finans alanlarına yabancıların güvenlerinin artırılması bakımından yaşamsal önem taşımaktadır.

ABD, İngiltere, Hollanda ve Polonya gibi ülkelerde değerleme uzmanlığı için RICS tarafından onaylanmış bir lisans ve lisansüstü programdan mezuniyet veya mesleki yeterlilik belgesi alınması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile değerleme uzmanlığı için gayrimenkul alanında lisans diplomasına sahip olmak temel koşullar arasında sayılmakta ve bu özelliğe sahip olan kişilerin değerleme faaliyetlerini yürüttükleri gözlenmektedir. Bunların dışında kalan hukuk ve mühendislik fakültesi mezunları için mutlaka gayrimenkul alanında yüksek lisans ve sertifika koşulu aranmaktadır. ABD'de birçok eyalette gayrimenkul ve finansı alanlarında lisans ve lisansüstü dersleri almış kişilerin fiilen kamu ve özel kuruluşlarında değerleme çalışması yapmalarına izin verilmektedir. Türkiye'de günümüze kadar kamu kurumları bünyesinde değerleme çalışmaları; kıymet takdir komisyonları, bedel/değer tespit komisyonları ve ihale komisyonları tarafından ve mahkemelerce değerleme çalışmaları ise bilirkişi kurullarınca yapılmış, gayrimenkul ve değerleme alanında uzmanlık eğitimi almamış kişilerce yürütülen değerleme hizmetlerinde önemli kalite sorunlarının olması doğaldır. Ancak son 20 yılda gayrimenkul yatırımları, proje geliştirme ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşmasına bağlı olarak gayrimenkul geliştirme uzmanlığı Türkiye'de de yeni bir meslek dalı veya uzmanlık alanı olarak hızla gelişmektedir. ABD, Kanada, Almanya gibi gelişmiş ülkelerde değerleme hizmetinin; mesleki ve etik kurallar ile standartlara uygun ve şeffaf yapılmasını sağlamak için uluslararası düzeyde kabul görmüş gayrimenkul geliştirme uzmanlarınca yapılmasına önem verilmektedir. Benzer biçimde Türkiye'de de önceleri her lisans mezununun gayrimenkul ve varlık değerleme, geliştirme, yönetim, konut ve proje kredisi, menkulkıymetleştirme, vergileme gibi alanlarda uzman olarak çalışmasına zorunlu olarak gereksinim olmuş iken, günümüzde uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarında fiilen eğitim-öğretim yapılmakta ve yapılacak yeni yasal düzenlemelerle de "gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının" görev ve yetkilerinin de tanımlanmasına gereksinim bulunmaktadır.

Mevcut Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) altyapı ile entegre değerleme sisteminde kamunun doğrudan değerleme yapması yerine, bağımsız lisanslı uzmanlar ile 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu ve Adalet Bakanlığının genelgelerinde de vurgulandığı üzere uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları tarafından değerleme çalışmasının yapılması, kamunun değerleme çalışmalarının denetimini yapması ve toplu değerleme için gerekli olan bütün altlıkların belirtilen uzmanlar tarafından oluşturulması ve ayrıca değer haritalarının da hazırlanarak belediyeler ile kalkınma ile ilgili kurumlar başta olmak üzere bütün paydaşların kullanımına sunulması sağlanmalıdır. Özellikle bankalar ve Merkez Bankasınca değer haritaları ile gayrimenkul kira ve değer

endeksleri kullanılarak ipotek havuzunun riskinin ölçülmesi, menkulkıymetleştirme aşamasında risk ölçümü ve kredi derecelemelerinin sağlıklı yapılması ile kentsel yenileme ve dönüşüm politikalarının rasyonel olarak tespiti ve uygulanmasının da mümkün olabileceği ve başta yargı organları olmak üzere bütün kesimlerin farklı zaman aralıklarında aldıkları değerleme raporlarının denetimlerini yapmalarının kolaylaşabileceği gözden uzak tutulmamalıdır. Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş (2017) tarafından da vurgulandığı üzere, türlerine göre taşınmazların vergi değerlerinin piyasa değerlerine yaklaştırılması halinde, mevcut vergi ve harç oranlarının 1/3 düzeylerine çekilmesi ile toplam vergi gelirlerinin en azından 2-3 kat artırılmasının mümkün olabileceği gözden uzak tutulmamalıdır. Belirtilen amaçla taşınmaz değerleme sisteminin rasyonel olarak yapılandırılabilmesi için; bütün vergi kanunları ve tüzükleri ile imar, tapu, kadastro, kentsel dönüşüm, para ve sermaye piyasaları düzenlemelerinin bir bütün olarak gözden geçirilmesinin zorunlu olduğu ve bunun yapılamaması halinde başarı olanağının düşük düzeyde kalacağı vurgulanmalıdır.

Kaynakça

Akçay, B. (1999). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Bilkamat, Ankara.

Aliefendioğlu, Y.& Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi (2015), 8(39):736-769.

Aliefendioğlu, Y. & Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye'de Belediye Gelirlerinin Araştırılması Açısından Taşınmaz Değerleme Sisteminin Geliştirilmesi ve Olası Etkileri, Uluslararası Kentsel Politikalar Konferansı (International Conferance on Urban Politics), Gazimağusa, KKTC, s.230-256.

Anonim. (2018). 2019 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Karar Sayısı: 256, Tarih: 27 Ekim 2018, Ankara.

Anonim. (2019a). 2018 Değerleme Sektörü Analizi, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Şubat 2019, İstanbul.

Anonim. (2019b). TC Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü; www.adlisicil.adalet.gov.tr/hukukpdf.html, (son erişim tarihi: 03.05.2019).

Bayraktaroğlu, E, (2019). Tapu Harcı Matrahı Nasıl Belirlenmeli?, bi_özet gayrimenkul, Sayı:7 (Mart 2019), https://biozetgayrimenkul.com/2017/07/02/cuvaldiz/

Bender, A., Din, A., Favarger, P., Hoesli, M. & Laakso, J. (1997). An Analysis of Perceptions Concerning the Environmental Quality of Housing in Geneva. Urban Studies, 34(3): 503-513.

Çağatay, U. & Tecim, V. (2013). Avrupa Birliği Sürecinde Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15(3): 375-393.

Erdem, N. (2017a). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımında Temel Veri Yönetimi, Geomatik Dergisi, 2(2):66-85.

Erdem, N. (2017b). Toplu Değerleme Uygulama Örnekleri ve Ülkemiz İçin Öneriler, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs 2017, Ankara.

Erdem, N. (2018). Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme, Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, 7(1):159-170.

Hışır, M. (2009). Türkiye'de Taşınmaz Değerleme ve Harı ta Mühendisliği. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı. Ankara.

IVSC. (2017). Building Trust in Valuations Through International Partnerships, Annual Report 2016-17, London, UK.

Meriç, A., Erkuş, H. & Kaygusuzoğlu, M. (2016). Bilirkişilik Müessesesinde Yaşanan Sorunlarla İlgili Muhasebe Meslek Mensupları Ve Hakimlerin Algısı Üzerine Bir Araştırma, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Temmuz 2016:23-48.

Mülayim, Z.G. (2008). Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, Genişletilmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.

Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tanrıvermiş, H. & Aliefendioğlu, Y. (2017). Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanı İçindeki Mahallelerde Kamulaştırılacak Arsa Vasfındaki Taşınmazların Parsel Düzeyinde Değerleme Çalışmaları, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 32, Ankara.

Tanrıvermiş, H. (2019). Dünyada Kamu Sektöründe Değerleme Çalışmaları ve Türkiye İçin Uygun Model Arayışları, Tapu ve Kadastro Mülkiyet (E-Dergi), 1(Ocak 2019), 1:31-44, Ankara.

Taş, O., Mert, H. & Aydın, R. (2017). A Study on Real Estate Appraisal and Assessment Reports Conducted in Turkey. Journal of Economics, Finance and Accounting (JEFA), 4(3):316-330.

Töre, E. (2004). Gayrimenkul Değerlemesi (The Appraisal of Real Estate, Çeviri) 12. Baskı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, İstanbul.

Yalçın, S. (2006). Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme. İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Yalçıner, K. (2018). Gayrimenkul Finansmanı, Detay Yayıncılık, Ankara.

Yıldırım, R., Odyakmaz, Z., Çoban Atik, A., Çalışkan, Z., Ersöz, A.K. & Dengiz, Y. (2011). İdare Mahkemeleri Örneğinde Bilirkişilik Uygulamaları, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9-38.

Wu, J., Gyourko, J. & Deng, Y. (2015). Real Estate Collateral Value and Investment: The Case of China, Journal of Urban Economics, 86(2): 43–53.

Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Hukuki ve Kurumsal Çatışmalar Üzerinden Bir Açıklama Denemesi

The Transformation of Urban Transformation in Turkey: An Institutional Analysis

Tuna Kuyucu

Boğaziçi Üniversitesi, Sosyoloji Bölümü

tuna.kuyucu@boun.edu.tr

Özet

Bu makalenin amacı son on beş yılda Türkiye'nin kentsel yenileme/kentsel dönüşüm politikasının geçirdiği dönüşümlere hukuki ve kurumsal dinamikler üzerinden açıklayıcı bir çerçeve oluşturmaktır. 2002 yılında AKP'nin iktidar olması ile birlikte oluşturulan kentsel dönüşüm siyasası, başlangıçta büyük ölçekli planlar eliyle kentlerin karmaşık mekânsal, ekonomik ve sosyal sorunlarına çözüm bulmayı hedeflemiş ve bu yolda yerel yönetimlere ciddi yetkiler tanımıştır. 2010 sonrası dönemde ise, kentsel dönüşüm politikasında köklü bir değişim yaşanmış ve büyük ölçekli proje anlayışından uzaklaşılarak parsel/bina bazlı ve parçacıl dönüşüm projelerinin önü açılmıştır. Dahası, bu yeni dönüşüm politikasının başat karar vericisi merkezi yönetim olmuş, yerel yönetimlerin yetkileri büyük oranda daraltılmıştır. Bu önemli dönüşümlerin altında yatan temel sebep 2002-2010 arasında uygulanmak istenen kentsel dönüşüm projelerinin neredeyse tamamının hukuki belirsizlikler, planlama mevzuatının karmaşası ve kurumsal çatışmalar sonucunda başarısızlıkla sonuçlanmasıdır. 2010 sonrası yavaşlayan ekonomi realitesi ile yüzleşen AKP hükümeti, emlak sektörü üzerinden ekonomiyi canlandırma adına hızlı kentsel dönüşüme ihtiyaç duymuş ve bir önceki dönemin sorunlarını çözebilmek adına tüm yetkinin merkezde toplandığı bir dönüşümü tetiklemiştir. Bu yeni dönüşüm politikası kentlerin sorunlarına bütünsel ve rasyonel çözümler üretmekten uzak, kısa vadeli kara odaklı ve orta ve uzun vadede daha büyük sorunlar yaratmaya gebe bir politikadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm; kentsel yenileme; merkezileşme; politika başarısızlığı

Abstract

This article provides an explanation to the transformation of Turkey's urban regeneration policy after 2002 based on legal and institutional dynamics and conflicts. Formed after AKP came to power in 2002, Turkey's initial regeneration policy sought to find rational solutions to the complex spatial, economic and social problems of cities via *large-scale* regeneration projects. Furthermore, local governments had been substantially empowered in the implementation of regeneration projects. After 2010, however, Turkey's regeneration policy dramatically changed to move away from large-scale project making towards a policy that is geared towards the demolishing and rebuilding of single buildings and plots. Central state institutions have become the primary decision makers in this transformed regeneration policy and local governments have lost much of their authority in decision-making and project implementation. What explains these important transformations is the almost complete failure of the initial regeneration policy in effect between 2004-2010 due to the irrational and confusing legal framework and institutional design behind urban regeneration as well as the strong discontent the projects generated among people residing in project areas as well as NGO's, who effectively used the law against the projects. In response to these failures, the AKP government, which was facing a slowing economy after 2010, radically changed the

regeneration policy to generate economic growth through the construction sector. By centralizing decision-making, narrowing the scale of projects down to single plots/buildings and weakening social movements and opposition, the government triggered a very rapid, yet fragmented and short-term profit oriented, regeneration process that is likely to generate more problems than it solves.

Keywords: Urban transformation; urban renewal; centralization; policy failure

Giriş

Büyük çaplı kentsel yenileme projeleri, yani Türkçe literatürdeki yaygın kullanılan adıyla 'kentsel dönüşüm' projeleri, kentlerin sanayi ağırlıklı ekonomik yapılardan hizmetler ağırlıklı yapılara geçişlerinin gerçekleşmesinde kullanılan en önemli politika araçlarından biridir (Carmon, 1999; Fainstein, 2008; Healey, 1991; Hyra, 2012; Moulaert et.al., 2003;). 1970 sonlarından beri ileri kapitalist ülke şehirlerinde sıkça kullanılan bu politikanın Türkiye'de uygulanmaya başlanması nispeten geç bir tarihe denk gelmektedir (Balaban, 2013; Bartu Candan ve Kolluoğlu, 2008; Kuyucu ve Ünsal, 2010; Lovering ve Türkmen, 2011; Özden, 2008; Türkün, Öktem Unsal ve Yapıcı, 2014). Adalet ve Kalkınma Partisi'nin 2002'de iktidara gelmesi öncesinde Türkiye şehirlerinde uygulanan kentsel yenileme projeleri parmakla sayılabilecek kadar azdır. Ankara'da 1990'larda SHP belediyesi döneminde bitirilen iki gecekondu dönüşüm projesi ve İstanbul'da Haliç kıyısında gerçekleştirilen birkaç küçük çaplı proje haricinde şehirlerimizde yenileme projeleri hiç uygulanmamıştır (Bezmez, 2008; Dündar, 2001). 2001 ekonomik krizi sonrası iktidara gelen AKP, ivedilikle bir kentsel dönüşüm politikası oluşturmuş ve Türkiye şehirlerinin gerek yapılı çevre açısından, gerekse iktisadi açısından ihtiyacı olan büyük çaplı yenileme hamlelerini başlatmıştır (Kuyucu, 2017; Yalçıntan vd., 2014). İlki 2004'te Ankara'da uygulanmaya başlanan kentsel dönüşüm projeleri, aradan geçen 14 yıl içerisinde ciddi dönüşümlere uğrayarak başlangıçtaki amaç, yöntem ve ölçeklerinden bambaşka bir hale evrilmişlerdir. Daha açık söylemek gerekirse, ilk ortaya çıktığında şehirlerin ada ve adalar bazında kapsamlı fiziksel dönüşümlerini amaçlayan ve bu dönüşümler sayesinde ekonomik ve sosyal dönüşüm ve gelişimi hedefleyen kentsel dönüşüm politikası, 2012 sonrasında bu hedeflerinden büyük ölçüde uzaklaşarak, özellikle deprem riski söylemi etrafında parsel ve bina bazında yenilemeye odaklanmıştır. Böylece başlangıçtaki çok daha kapsamlı ve uzun sürekli ekonomik ve sosyal hedeflerden vaz geçilmiş ve kısa vadeli kazanca yönelik bir politika yaratılmıştır.

Bu makalenin amacı Türkiye'de kentsel dönüşüm politikasının son onbeş yılda geçirdiği dönüşüme hukuki ve kurumsal dinamikler üzerinden açıklayıcı bir çerçeve sunmaktır. Ölçek olarak daha kapsamlı ve uzun vadeli hedeflere odaklı bir dönüşümden parsel bazında bina yenileme anlamına gelen bir kentsel dönüşüme geçişin en önemli sebepleri uygulanmak istenen büyük çaplı projelerin neredeyse hiçbirinde başarıya ulaşılamamış olması, projelerin kurumlar ve paydaşlar arasında ciddi çatışmalara yol açması, bu çatışmaların çoğu zaman hukuki alanda projelerin durdurulmaları ile son bulması ve projelerin yarattığı hoşnutsuzluğun ve kafa karışıklığının projeden etkilenecek halk arasında ciddi tepkilere yol açması olarak sıralanabilir. Siyasi iktidar, bu engelleri daha rasyonel, şeffaf, katılımcı ve kapsayıcı bir kentsel dönüşüm siyaseti kurgulayarak aşmak yerine, kısa vadeli kazanca odaklı, hızlı uygulanabilecek ve mülk sahipleri ve müteahhitlerin kazancını

önceleyen bir yolu seçmiş, bunu da 2012 yılında kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve aynı yıl yasalaşan Afet Yasası sayesinde hayata geçirebilmiştir. Böylece Türkiye şehirlerinin çok ihtiyacı olan kentsel yenileme fırsatı kaçırılmış, bütüncül müdahaleler yerine parçacıl çözümlerin uygulanması ile maalesef mevcut sorunlara yenilerin eklenmesinin önü açılmıştır.

Kentsel dönüşüm politikasında yaşanan bu önemli değişimlerin başlangıçta kurgulanan politika ve uygulanmak istenen projelerin başarısızlıkla sonuçlanması üzerinden açıklanması literatüre önemli bir katkı sağlamaktadır. Öyle ki, Türkiye'de kentsel dönüşüm üzerine yapılan çalışmaların hiçbiri projelerin çoğunlukla başarısızlıkla sonuçlanması olgusunu odağa yerleştirmemekte ve bu başarısızlığı açıklama çabasına girmemektedir. Mevcut literatürün temel katkıları, kentsel dönüşüm olgusunun Türkiye ekonomisinin neoliberal makro dönüşümü içinde nereye oturduğunu göstermek, Türkiye'nin değişen siyasi dengeleri ile olan ilişkisini ortaya koymak ve uygulanmış projelerin şehirlerin ekonomik ve sosyal coğrafyalarına (genellikle negatif) etkilerini ortaya koymak olarak özetlenebilir (Yalçıntan et.al. 2014; Türkün 2014; Eliçin 2014; Karaman 2013; Demirtaş-Milz 2013; Uysal 2012; Dinçer 2011; Lovering and Türkmen 2011; Kuyucu ve Ünsal 2010; Bartu Candan ve Kolluoğlu 2008). Ancak 2005 yılından beri özellikle İstanbul'da uygulanmak istenen onlarca projeden sadece iki tanesinin (Ayazma-Tepeüstü ve Sulukule projeleri) bitirilebilmiş olmaları, diğerlerinin ise ya hiç başlayamamış ya da uygulama aşamasında durdurulmuş olması göz önünde bulundurulursa, projelerdeki bu başarısızlığın ve bunun altında yatan sebeplerin önemi daha net anlaşılabilir. Birkaç örnek vermek gerekirse, 2005 yılında başlanan Başıbüyük projesi uygulama aşamasında iptal edilmiş, yine aynı yıl başlanan Tarlabaşı projesi on yıl geçmesine rağmen halen tamamlanamamış, 2006 yılında protokolü imzalanan Tozkoparan projesi hiç başlamamış ve her dönem gündemde olan Okmeydanı projesi de hiçbir zaman başlamamıştır. Bu başarısızlık olgusu, iktidar partisinin 2005 yılından itibaren kentsel dönüşümü mümkün kılacak birçok yasa ve kurumsal düzenleme geçirmesi ve iktisadi şartların da dönüşüm uygulamaları için uygun olduğu hatırlanacak olursa daha da çarpıcı hale gelmektedir. Bu makalenin amacı, kentsel dönüşüm politika ve projelerinde yaşanan bu büyük başarısızlık olgusunun hukuki ve idari sebeplerini anlamak, bunların yol açtığı kurumsal çatışmaların kentsel dönüşümü nasıl imkansız hale getirdiğini açıklamak ve bu sorunlara yanıt olarak iktidar partisinin dönüşüm politikasını nasıl dönüştürdüğünü göstermektir.

Makale üç ana bölümden oluşmaktadır: İlk bölümde AKP iktidarı altında Türkiye'nin ilk kentsel yenileme politikasının oluşumu ve bu politikanın temelini oluşturan yasa ve kurumlar kısaca incelenecektir. İkinci bölümde, bu kentsel dönüşüm politikasının başarısızlığının sebepleri (hukuki muğlaklık; kurumsal çatışma; planlama karmaşası; toplumsal muhalefet) örnek vakalar eşliğinde açıklanacaktır. Üçüncü bölümde ise 2010 sonrası kentsel dönüşüm politikasında gerçekleştirilen köklü dönüşümler (merkezileşme; ölçek küçülmesi; muhalefetin zayıflatılması) incelenecektir. Makale sonuç bölümü ile sonlanacaktır.

Kentsel Dönüşüm Politikasının Oluşturulması: 2004-2010

Kentsel dönüşümün Türkiye kentleşme süreçleri içinde önemli bir rol oynaması 2002 yılında AKP'nin yıkıcı bir ekonomik kriz sonrası başa gelmesi ile başlamıştır (Kuyucu ve Ünsal, 2010). Bu tarih öncesinde Türkiye kentlerinde kentsel yenileme projeleri uygulanabilmesinin önünde önemli finansal ve yasal engeller bulunuyordu. 90'lı yıllar boyunca sürekli bütçe açıkları ve yüksek faizlerle boğuşan devletin belediyelere ciddi kaynak

gerektiren kentsel yenileme uygulamalarını yürütecek bütçe aktarımı yapması oldukça zordu. Türkiye'nin yerel yönetimler siyasası ve yerel yönetim finansman sistemi de belediyelerin bu tür uygulamaları kendi başlarına yürütebilmeleri için kaynaklarını yaratmasını ciddi ölçüde engellemekteydi. Ve son olarak, özel sektör aktörleri (GYO'lar, büyük müteahhitler, finans şirketleri) de yüksek faiz ve enflasyon ile karakterize edilebilecek 2002 öncesi dönemde büyük çaplı kentsel yenileme projelerine ya ilgi göstermiyor ya da bu tür projeleri uygulayabilecek kaynaklardan yoksunlardı. Tüm bu faktörler bir araya geldiğinde, Türkiye şehirlerinin plansız ve kontrolsüz büyüme dinamiklerinin yaratmış olduğu ciddi dönüşüm ve yenileme ihtiyacına rağmen dönüşüm projeleri neredeyse hiç uygulanamadı. 2004'e gelene kadar 1990'larda Ankara'da bitirilen iki gecekondu dönüşüm projesi ve İstanbul'da Haliç kıyısında gerçekleşen birkaç kısıtlı yenileme projesi, kentsel dönüşümün tek örnekleri olarak kalmışlardır. Yaklaşık yirmi bin kişinin ölümüne, binlerce kişinin yaralanmasına ve büyük ekonomik kayıplara yol açan 1999 İzmit depremi, kentsel dönüşümün gerekliliği ve aciliyeti konusunda gerek siyasiler gerekse kamuoyu arasında bir farkındalık yaratmış olsa da bu farkındalığın somut eylem planlarına dönüşümü gereken hızda gerçekleşememiştir.

2001 ekonomik krizini takiben yapılan 2002 genel seçimleri, Türkiye genel siyaseti ve ekonomisi için olduğu kadar kentleşme politikaları için de çok önemli bir kırılma noktası teşkil etmektedir (Kuyucu ve Ünsal, 2010; Öniş, 2009). Seçimler sonucunda tek başına iktidara gelen AKP'nin ilk icraatlarından birisi, ekonomik krizden çıkışı hızlandıracak on maddelik bir Acil Eylem Planını yürürlüğe koymak olmuştur. AEP'nin son maddesi direk olarak konut politikasını hedef almış ve Toplu Konut İdaresi'nin yeniden düzenlenmesi ile konut yatırımlarını hızlandırarak ekonomiye ivme sağlamayı amaçlamıştır (Özdemir, 2011). Bunu takiben 2004 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi, Türkiye'de ilk defa büyük kapsamlı bir kentsel yenileme projesini başlatmış ve bu projenin uygulanabilmesi için TBMM'den özel bir madde çıkarılmıştır (Erman, 2011). Kuzey Ankara bölgesindeki gecekondu yapılarının yıkılarak Esenboğa havaalanını şehre bağlayan bölgenin yeniden yapılanmasını amaçlayan bu proje, Türkiye'de kentsel dönüşümün ne tür bir izlekte devam edeceğinin de işaretlerini vermiştir (Balamir, 2005). Öyle ki, projenin hazırlanış ve uygulama aşamasına geçiliş süreçleri tamamen yukarıdan aşağı şekilde gerçekleşmiş, bölge halkı süreçlerin dışarısında bırakılmış ve projenin uygulanabilmesi için yerel yönetim ile merkezi hükümetin tam uyumlu hareket etmesi gerekmiştir (Erman, 2011).

Kentsel dönüşümün Türkiye genelinde başlaması için kilit tarih 2005 yılıdır. Bu yıl Meclis'ten geçen iki yeni yasa ile yurt çapında büyük çaplı yenileme projelerinin uygulanabilmesinin yasal altyapısı hazırlanmıştır (Özden, 2010). Bu yasalardan ilki 5393 sayılı Belediye Kanunu (Çelik, 2013), ikincisi de 5366 sayılı koruma alanlarında yenileme projelerini mümkün kılan kanundur (İslam ve Enlil, 2010). Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi, belediyelere ve büyükşehir olan illerde ilçe belediyelerine, yıpranmış, riskli ve/veya ekonomik fonksiyonunu yitirmiş bölgeleri dönüşüm alanı ilan etme yetkisi vermiştir (Kuyucu, 2014). Dönüşüm alanı olarak belirlenen yerlerde yeni imar planı yapma yetkisi ve proje uygulamaları TOKİ'ye devredilmiş, bu yolla merkezi yönetim planlama alanında büyük bir yetki kazanmıştır. Her ne kadar yasanın kendisi ve yasadan oluşturulan yönetmelikler halkın katılımının proje uygulanmasında gerekli olduğunu belirtmişse de aşağıda örneklerini sunacağım üzere katılım ilkesi çoğunlukla kağıt üzerinde kalmış ve projeden etkilenecek kesimler karar alma süreçlerinin dışarısında bırakılmışlardır.

5366 sayılı koruma bölgelerinde yenileme projelerinin önünü açan yasa da benzer özelliklere sahiptir (İslam ve Enil, 2010; Kaplan, 2017; Kuyucu ve Ünsal, 2010). Bu yasa sayesinde yerel yönetimler, yetki alanlarında bulunan tarihi ya da doğal SİT bölgelerini, yenileme alanı olarak belirleme ve bu alanlarda büyük çaplı projeleri TOKİ ve/ya özel sektör

firmaları ile birlikte uygulama yetkisine sahip olmuştur. Ancak yasaya göre yenileme alanı yerel yönetimce belirlendikten sonra Bakanlar Kurulu onayından geçme zorunluluğu taşımakta, bu yolla yine merkezi yönetim proje uygulanmasında başat aktör olarak belirlenmektedir. Merkezi yönetime ve belediyelere oldukça geniş yetkiler tanıyan bu yasanın temel amacı, SİT alanlarında var olan karmaşık ve çetrefilli mevcut regülasyonları ve kuralları bypass ederek hızlı bir şekilde gerekli görülen yenileme faaliyetlerinin uygulanmasıdır. Ancak aşağıda da görüleceği üzere, yasanın bu 'aceleci' ruhu, mevcut koruma kurulu yasalarıyla ve yönetmelikleriyle kaçınılmaz olarak ters düşmüş ve projelerin uygulanması önünde ciddi engeller oluşturmuştur.

2005 ile 2012 yılları arasında hem bu iki yasanın kabul edilmesi, hem de Türkiye ekonomisinin yüksek büyüme performansının (Acemoğlu ve Üçer, 2015) etkisiyle ülke çapında yüzlerce kentsel dönüşüm projesine başlandı. Özellikle deprem kuşağında yer alan şehirlerimizin yenilenme ihtiyaçlarına cevap olacağı iddia edilen, düşük standartlı konutlarda ve altyapı yoksunu mahallelerde yaşayanların hayat standartlarını yükseltmesi öngörülen ve büyük şehirlerin ihtiyacı olan ekonomik dönüşümleri tetikleyeceği varsayılan bu projelerin yalnızca birkaç tanesi başarı ile tamamlanabilmiş, geri kalan büyük çoğunluğu ise ya hiç başlamamış ya da uygulanma aşamasında durdurulmuştur. Bu uygulanamayan projelerin de hemen hepsi İstanbul'da, yani ülke ekonomisinin kalbini oluşturan ve dönüşüme en çok ihtiyacı olan şehirde yer almaktadır. Makalenin bir sonraki bölümünde detaylı incelenecek olan bu başarısızlık olgusu sebebiyle 2012 yılından sonra kentsel dönüşüm politikasında esaslı dönüşümler gerçekleşmiş ve yapı adaları ölçeğinde, bütüncül yenileme yaklaşımından uzaklaşılıp parsel bazında, parçacıl ve hızlı bir dönüşüm siyasası oturtulmuştur. Dahası, bir önceki dönemde dönüşüm belirleme yetkileri azımsanamayacak ölçüde arttırılmış yerel yönetimler, bu yetkilerinin neredeyse tamamını merkezi yönetime devretmek durumunda kalmışlardır.

Büyük Çaplı Proje Uygulamalarının Çıkmazları

1. Hukuki Karmaşa ve Kurumsal Çatışma

Yukarıda kısaca özetlenen bağlam içinde kurgulanan büyük çaplı projelerin başarıyla uygulanabilmelerinin önündeki ilk engel projelerin hukuki dayanaklarının sorunlu olmalarıdır (Kuyucu, 2014; Özden, 2010). Türkiye'nin mevcut imar, planlama ve koruma mevzuatının üzerine sonradan ve iyi kurgulanmadan yapıştırılmış olan kentsel dönüşüm yasaları, proje uygulama aşamasında ciddi yetki karmaşası oluşturmakta ve birçok proje uygulama yetkisinin kimde olduğunun tam belli olmamasından dolayı kurumlar arası çatışmalara yol açmaktadır. Diğer bir deyişle, projeler ciddi kurumsal koordinasyon sorunları ortaya çıkarmakta; bu sorunlar mevcut yasaların karmaşıklığından ve koordineli hareketi mümkün kılacak kurumsal yapıların bulunmamasından dolayı projeleri olumsuz yönde etkilemektedir. Bu sorun proje alanında mevcut yerel yönetim ile merkezi yönetimin farklı siyasi partilerden olması halinde daha da akut bir hal alabilmektedir. Farklı idari kurumlar arasında ortaya çıkan çatışmalar çoğunlukla mahkemelere intikal etmiş, mahkemeler de proje uygulamalarını durdurmuşlardır. Bu durumu daha iyi anlayabilmek için birkaç örneğe yakından bakmak faydalı olacaktır.

İstanbul'un Sarıyer ilçesi sınırlarında yer alan Derbent mahallesi 1960'larda kurulmuş ancak halen imar planından mahrum bir yerleşkedir. Yani bir gecekondu mahallesidir. Son yirmi senede mahallenin etrafı büyük yatırımlar almış ve bölgedeki arsa değerleri çok ciddi

artışlar göstermiştir. 2005 yılında kentsel dönüşüm yasalarının geçmesiyle beraber Sarıyer ilçesini yöneten AKP'li belediye, Derbent mahallesini dönüşüm alanı ilan etmiş ancak mahallelinin ciddi itirazı ile karşılaşmıştır (Aksümer ve Yücel, 2018). 2009 yılında Sarıyer'in yönetimi CHP'ye geçince yeni belediyenin ilk icraatlarından birisi projeyi rafa kaldırmak olmuştur. Bunun takiben AKP merkezi yönetimi meclisten bir torba yasa geçirerek kentsel dönüşüm alanı ilan yetkisini ilçe belediyelerinden büyükşehir belediyesine devretmiş, böylece Derbent dönüşüm projesi tekrar gündeme gelmiştir. Dahası, aşağıda daha detaylı değineceğim Afet Yasası'nın 2012'de kabulü sonrası mahalle Bakanlık kararı ile riskli alan ilan edilmiş, proje uygulanmasının önü iyice açılmıştır. Ancak, Sarıyer Belediyesi tüm bu kararlara itiraz ederek dava süreçleri başlatmış ve açtığı davaları kazanmıştır. Derbent projesi, İdare Mahkemesi kararı ile durdurulmuş ve mahallenin riskli alan statüsü de kaldırılmıştır (a.g.e.).

Kurumsal çatışmalara bir başka örnek de Haydarpaşa Limanı yenileme projesidir. Tarihi Haydarpaşa Tren İstasyonu binasını, geniş tren servis alanını ve istasyonun kuzeyinde yer alan büyük yük limanını kapsayan kıyı şeridinin dönüşüm süreci 2005 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bu alan için yeni bir nazım imar planı yapmasıyla başlamıştır (Kösebay Erkan, 2013). Bu son derece değerli tarihi alanı yepyeni fonksiyonlar için dönüştürecek olan proje süreci, daha başlar başlamaz hukuki engellerle karşılaşmıştır. Alan iki ayrı belediye (Kadıköy ve Üsküdar) sınırları içinde kaldığından dolayı planlama yetkisinin tam olarak kimde olduğu bir çatışma konusu olmuş, daha sonra çeşitli odalar ve sendikalar projenin gerek Kıyı Kanunu'na gerek koruma mevzuatına gerekse mevcut İmar Kanunu'na aykırı olduğu gerekçesiyle projeye karşı dava sürecini başlatmışlardır. Son olarak, Kadıköy Belediyesi, projenin kendi sınırları içerisinde kalan kısmını yine aynı sebeplerden mahkemeye taşımıştır. Bu davalar İBB aleyhine sonuçlanarak Haydarpaşa Port projesini uygulanamayan projeler listesine taşımışlardır.

Bu tür kurumsal anlaşmazlık ve çatışmalar neredeyse İstanbul'un tüm büyük çaplı kentsel dönüşümlerinde gündeme gelmiştir. Fener ve Balat mahallelerinde 5366 sayılı kanuna dayanarak Fatih Belediyesi'nin uygulamak istediği dönüşüm projesi meslek odaları, mahalle halkı ve koruma kurullarının itirazları neticesinde sonlanmış; Okmeydanı dönüşüm projesi meslek odalarının itirazları sonucunda durdurulmuş (Ahunbay, Dinçer ve Şahin, 2016; Aysev Deneç, 2014); Tarlabaşı projesi uygulama aşamasının ortasında yine açılan davalar sonucunda mevcut yasalara ve yönetmeliklere uygunsuz olarak yürütüldüğü gerekçesiyle durdurulmuş (Oktem Unsal, 2015); belki de en ilginç örnek olan Sulukule dönüşüm projesi tüm itirazlara karşı Fatih Belediyesi ve TOKİ ortaklığıyla bitirildikten sonra mahkeme kararı ile mevcut imar ve planlama mevzuatına aykırılık taşıdığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.[1] Tüm bu örneklerin ortak noktası, dönüşüm mevzuatının ve yasalarının büyük bir kurumsal karmaşa ve çatışma yaratmakta olduğu ve bu çatışmaların kurumlar arasında bir koordinasyon ile çözülmek yerine hukuki süreçleri tetiklediği, bunların da maliyetleri çok fazla arttırıp projelerin sonunu getirdiğidir. Siyasi karar vericiler, bu kurumsal ve hukuki karmaşayı çözümleyebilecek yasal düzenlemeleri ve kurumlar arası koordinasyon ve uyumu sağlayabilecek araçları yaratmak yerine, tüm yetkiyi merkezde toplayarak kentsel dönüşüm süreçlerinin parsel ve bina bazında çok hızlı ancak bütünlükten uzak bir şekilde ilerlemesini sağlamıştır.

[1] http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/sulukulede-proje-iptalini-danistay-da-onadi-28691237

2. Planlama Mevzuatının Sorunları

Büyük çaplı projelerin genellikle sekteye uğramalarının bir diğer önemli sebebi de Türkiye'nin mevcut planlama mevzuatı ve hiyerarşisinin bu tür projelerin uygulanabilirliğinin önünde engel çıkarmasıdır. Bir proje siyasi hiyerarşinin yukarı katmanlarında, mesela merkezi yönetim ya da Büyükşehir Belediyesi seviyesinde tasarlandığında, uygulama imar planının daha alt katmanlardaki idarede yani ilçe belediyelerinde olması, kurumlar arası büyük bir uyum sorununu ortaya çıkarmaktadır. Yukarıda da tartışıldığı üzere, planlama hiyerarşisinden kaynaklı bu sorunlar hemen her vakada davalara yol açarak projeleri sekteye uğratmaktadır. Planlamadan kaynaklı bir diğer sorun da büyük çaplı projelerin çokça zaman gerektirdiği "esnek" planlama ihtiyacıdır. Türkiye'nin mevcut planlama mevzuatı proje sürecinde esnekliğe ve değişiklikler yapmaya imkan tanımadığından dolayı gelecekleri birtakım belirsizliklerle bezeli büyük projelere ortak olmayı planlayan özel yatırımcı ve geliştiriciler tereddüt yaşamaktadırlar. Bu iki sorunun da fiili olarak bir projeyi nasıl engellediğini Kartal dönüşüm projesi açık olarak ortaya koymaktadır (Özkan Eren, 2017).

Kartal projesi 2005 yılında İBB'nin İstanbul'un Anadolu yakasında yeni bir merkezi iş alanı (MİA) oluşturmak amacıyla Kartal'ın D-100 karayolu ile sahil bandı arasında kalan büyük sanayi bölgesini bu amaçla planlaması ile başlamıştır. 2006 yılında İstanbul Metropoliten Planlama (İMP) Şirketi tarafından tamamlanacak olan 1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda MİA lejantıyla planlanan bölge için İBB tarafından uluslararası bir proje yarışması düzenlenir ve yarışmayı Zaha Hadid Mimarlık'ın projesi kazanır. Çoğunlukla atıl sanayi tesislerinden mürekkep bölgenin yeni bir MİA ve ulaşım merkezine dönüşmesi için tüm şartlar oluşmuştur. Ancak Kartal Belediyesi ve Mimarlar Odası, İBB'nin planlarına karşı birkaç dava açarak projeyi durdurmuşlardır. Davaların odağında da planlama yetkisinin hangi kuruma ait olduğu ve İBB'nin planının ve Zaha Hadid projesinin birçok kararı esnek bırakarak mevcut plan mevzuatını ihlal ettiği gerçeği bulunmaktadır. Bölge için İBB'nin kararları, gelecekteki nüfus yoğunluğunu, plan alanındaki farklı bölgelerin toplam inşaat alanlarını ve bölgelerin fonksiyonlarını tam olarak belirlemeyerek proje uygulayıcılarına büyük bir esneklik alanı yaratmıştır. Ancak bu esnekliğin mevcut planlama mevzuatına aykırı düştüğü mahkemelerce saptanmış ve proje durdurulmuştur. İBB ve ilçe belediyeleri arasındaki planlama yetkisi karmaşası ve plan esnekliğinin yarattığı sorunlar Haydarpaşa Port projesinin durdurulması ve uygulanamamasında da etkili olmuşlardır.

3. Toplumsal Muhalefet ve Hukuki Mücadele

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanamamalarının bir diğer önemli sebebi de projelerin yarattığı toplumsal tepki ve karşı duruş olmuştur (Eraydın ve Taşan-Kok, 2014; Oktem Unsal, 2015; Ünsal, 2014). Her ne kadar kentsel dönüşümün yasal altyapısı proje uygulamasında toplumsal katılımı bir zorunluluk olarak belirtmiş olsa da katılımın niteliği tamamen açık bırakılmış ve pratikte karar alma süreçlerine projeden etkilenecek halkın katılımı sağlanmamıştır. Yapılan birçok araştırma, proje kararlarının idarelerce halk katılımından yoksun olarak alındığını ve katılım olarak görülenin sadece halka proje detaylarının anlatıldığı toplantılar olduğunu göstermiştir (Kuyucu, 2014; Ünsal, 2014). Bu durum, İstanbul'da ilk uygulanmaya başlanan Sulukule ve Tarlabaşı projelerinde son derece açık olarak ortaya çıkmış ve bu deneyim kentsel muhalefet grupları (STK'lar, odalar) tarafından sıkça eleştirilmiştir (İslam ve Sakızlıoğlu, 2015; Kuyucu ve Ünsal, 2010). Katılımın önemi, gerekliliği ve fiiliyatta eksikliği, daha sonra uygulanmak istenen birçok proje alanında yaşayan halka bu muhalif gruplar tarafından iyi anlatılmış ve insanlar

projelerin bu yönüne karşı mobilize olabilmişlerdir. Mesela Fener-Balat projesinde, bölge halkı haklarını korumak ve yaşam alanlarına kendilerinden habersiz ve dâhiliyeleri sağlanmadan yapılacak müdahalelerin önünde durmak için etkili toplumsal muhalefet örmüş ve hukuki yolları kullanarak projeyi durdurabilmişlerdir (Ahunbay, Dinçer ve Şahin, 2016). Yine Gülsuyu-Gülensu, Başıbüyük ve Derbent mahallelerinde halk dönüşüm projelerine karşı etkin bir muhalefeti örerek belediyelere geri adım attırmayı başarabilmişlerdir (Karaman, 2014; Özdemir ve Eraydın, 2017).

Tüm bu başarısızlıkla sonuçlanan dönüşüm örneklerinin bize net olarak gösterdiği, Türkiye'de kentsel dönüşümün hukuki ve idari altyapısının sorunlu ve rasyonellikten uzak olduğu gerçeğidir. Bu sorunlu kurumsal ve hukuki altyapı, projelere müdahil aktör ve paydaşların uyum içinde çalışabilmelerini ve ortaya çıkan/çıkabilecek koordinasyon sorunlarını aşabilecek mekanizmaları ve kurumları yaratabilmelerini oldukça zorlaştırmıştır. İşte bu nedenle projeler gündeme gelir gelmez içinden çıkması zor sorunları da beraberlerinde getirmiş ve bu sorunlar sıklıkla projelerin durmasına sebep olmuşlardır. Bu tür büyük ölçekli projeler daha farklı kurumsal yapılanmaları ve planlama anlayışı ve mevzuatını gerektirmektedirler. Mesela proje alanlarındaki yönetişim ve koordinasyon sorunlarının çözülebilmesi, proje yönetim şirketleri gibi profesyonel yapıların varlığını gerektirmektedir. Ülkemizde ise bu yeni alanın yönetimi eski kurumlar ve yöntemlerle gerçekleştirilmek istendiği için ciddi uyumsuzluklar ortaya çıkmaktadır. Katılım pratikleri için de aynı sorun geçerlidir. Bu tür projelerin gerektirdiği aktif katılım ve katılımcı karar alma mekanizmalarından çok uzak olan bir katılım anlayışı üzerinden hareket eden projeler, kaçınılmaz olarak halkın büyük tepkisi ile karşılaşmışlardır. Tüm bu sorunlar sonucunda, projelerin işlem maliyetleri, özellikle de dava süreçlerinin uzaması sonucunda, çok fazla artmış ve projeler durma noktasına gelmişlerdir.

Kentsel Dönüşümün Dönüşümü

Büyük ölçekli kentsel yenileme projelerinin çoğunlukla başarısızlıkla sonuçlanması, iktidar partisini yeni çözüm arayışlarına itmiş ve bu doğrultuda kentsel dönüşüm ve uygulamalarında ciddi dönüşümler meydana gelmiştir. Bu yeni politika arayışında önemli başka bir etken de 2010 sonrası Türkiye ekonomisinin küresel finansal krizin de etkisiyle yavaşlama trendine girmesidir. 2002-2010 döneminde yakalanan yıllık ortalama yüzde altı büyüme oranları, 2010-2017 arası dönemde ortalama yüzde üçe kadar gerilemiş ve bu yavaşlama iktidar partisini emlak yatırımları (ve büyük çaplı kamu altyapı ve ulaşım projeleri) eliyle ekonomiyi canlı tutma stratejisine yönlendirmiştir (Kuyucu, 2017). Hızlı ve agresif şekilde uygulanacak bir kentsel dönüşüm politikası, tam da iktidarın ihtiyacı olan ekonomik canlanmayı sağlama potansiyeline sahiptir. Bu saiklerle hareket eden iktidar partisi, kentsel dönüşüm politikasını 3 ana şekilde dönüştürmüştür: (i) Dönüşüm projelerinde karar alma yetkisinin merkezileştirilmesi; (ii) Proje ölçeklerinin küçültülmesi; (iii) Proje uygulamasına karşı doğacak toplumsal ve/veya bireysel muhalefetin güçsüzleştirilmesi. Bu değişimlerle amaçlanan bina ve parsel bazında dönüşüm projelerinin ivedilikle gerçekleştirilmesi, bu yolla inşaat sektöründe büyüme ve inşaat sektörü üzerinden ekonomik büyüme ve istihdamın desteklenmesidir. İlk kurgulandığı haliyle bölgesel tasarımı amaçlayan ve karmaşık fiziksel, ekonomik ve sosyolojik sorunlara çözüm üretmeye odaklı kentsel yenileme yönelimi böylelikle terk edilerek kısa vadeli kazanca yönelik bir politikaya geçilmiştir. Maalesef böylelikle Türkiye şehirleri açısından büyük bir fırsat da kaçırılmıştır.

Merkezileşme

Yukarıda da tartışıldığı üzere, kentsel dönüşümün 2005 yılında yaratılan mevzuatı, yerel yönetimlere karar alma süreçlerinde önemli yetkiler vermekteydi. Bunlardan en önemlisi de kentsel dönüşüm alanı belirleme yetkisinin belediyelerin elinde bulunmasıydı. 2010 yılında TBMM'den geçen bir torba yasa ile bu yetki ilçe belediyelerinin elinden alınarak büyükşehir belediyelerine devredildi. Bunun altında yatan temel sebebin özellikle İstanbul'da 2009 yerel seçimleri ile kentsel dönüşüm uygulamalarının önemli merkezlerinden Maltepe ve Sarıyer gibi ilçelerin iktidar partisinden ana muhalefet partisine geçmesi ve yeni yönetimlerin daha önce başlanan ancak uygulanamayan projeleri iptal etmeleri olduğu söylenebilir. Alan belirleme yetkisinin büyükşehir belediyesine geçmesi ile şehirlerin ikili yönetimsel yapısının yaratacağı potansiyel sorunlar aşılmaya çalışılmıştır.

Bu hamleden çok daha önemli iki düzenleme 2012 yılında geçirilmiş ve kentsel dönüşüm neredeyse tamamen merkezi hükümetin yetkisine devr edilmiştir. Bunlardan ilki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulması, diğeri de 6306 sayılı Afet Yasası'nın TBMM'den geçmesidir (Adıgüzel, 2012; Elicin, 2014; Eren ve Özçevik, 2015). Afet Yasası'nın amacı, yasanın adından da anlaşılabileceği gibi şehirlerde deprem gibi doğal afetlerin yaratabileceği yaşamsal ve maddi hasarların en azına indirgenmesidir. Bunun için gerekli olan ise Türkiye şehirlerinin yapı yönetmeliklerine uygunsuzca veya eski yönetmelikler doğrultusunda inşa edilmiş, kalitesiz ve olası bir depremde yıkılma ihtimali olan binaların yenilenmesidir. Yasa, dönüşüme tabii olacak alanların ve binaların belirlenmesi yetkisini doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ve Bakanlar Kurulu'na vererek yerel yönetimlerin dönüşüm alanındaki yetkilerini en aza indirgemiştir (Akilli ve Akilli, 2012; Alkan, 2015). Bu yetki devrinin direk etkileri İstanbul Kadıköy ilçesi Fikirtepe Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri örneğinde açıkça görülebilir.

Fikirtepe kentsel dönüşümü 2005 yılında İBB'nin bölgeyi özel proje alanı ilan etmesi ile başlamış, daha sonra Kadıköy Belediyesi'nin uygulama imar planı devreye girmiştir (Tarakcı ve Turk, 2018). Ancak hazırlanan bu proje, kimi mülk sahiplerinin projeye onay vermemesinden dolayı sekteye uğramış ve bunu takiben 2012 yılında yeni yasanın sağlamış olduğu yetkiyle Bakanlar Kurulu Fikirtepe Mahallesi'nin tamamını 'riskli alan' ilan ederek hızlı bir dönüşüm sürecini tetiklemiştir. Bu karar projeye itirazı olan mülk sahiplerinin hareket alanını büyük ölçüde daraltarak projelerin uygulanması önündeki engelleri kaldırmıştır. Fikirtepe'de riskli alan ilanı sonrası Çevre ve Şehircilik Bakanlığı eliyle bölge için yeni bir imar planı hazırlanmış ve 2014 yılından itibaren alanda birden çok inşaat firması, eski gecekondu binalarını yıkarak binlerce yeni konutun inşasına başlamıştır. Bu inşaat faaliyetinin merkezinde bütünlüklü ve rasyonel bir bölgesel plan anlayışı yerine inşaat firmalarının mülk sahipleriyle anlaşarak projenin sağladığı yoğunluk artışlarından hızlı kar etmeleri yatmaktadır. Ancak bu yeni kentsel dönüşüm anlayışının beraberinde çok büyük sorunları da getireceği daha projenin başlamasından dört yıl sonra açıkça ortaya çıkmıştır. Öyle ki, Temmuz 2018 itibariyle Fikirtepe'de inşaata başlayan firmalardan bazıları inşaatları tamamlayamadan iflas etmiş, tamamlanmış konutların önemli bir kısmı da halen satılamamıştır. Bir başka deyişle, Fikirtepe yoğunluk artışına ve kısa vadeli kara odaklı, kontrolsüz ve denetimsiz bir dönüşüm anlayışının nasıl olumsuz sonuçlara yol açabileceğinin iyi bir örneği haline gelmiştir (a.g.e.). Alanda faaliyet gösteren birçok inşaat firması, kısa vadeli bireysel çıkarları doğrultusunda hareket ederek hem kendilerinin hem de rekabet halinde oldukları diğer aktörlerin çıkarlarını zedelemişlerdir. Ancak burada asıl sorumluluk kısa vadeli düşünen ve verili koşullar altında rasyonel davranan firmalarda ya da onlarla anlaşma sağlayan mülk sahiplerinde değil, bu kuralsızlık ortamını yaratan ve orta ve uzun

vadede son derece olumsuz hatta irrasyonel bir sonucu yaratan kural koyucularda, yani devlet kurumlarındadır.

Ölçek Küçülmesi

Afet Yasası'nın getirmiş olduğu ikinci önemli değişim, 'riskli yapı' kategorisinin yaratılması ile bina/parsel bazında dönüşüm uygulamalarını başlatmış olmasıdır. Yasaya göre, bir binada mülk sahibi herhangi bir şahıs Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurarak binanın mevcut yapı yönetmeliklerine göre deprem riskine karşı güvenli olup olmadığını öğrenme hakkına sahiptir. Yapılan inceleme sonucunda bir bina eğer 'riskli' olarak kodlanırsa, o binanın yıkımının yapılması gerekmektedir. Yine yasa uyarınca bir binada mülk sahiplerinin en az 2/3'ü eğer binalarının yıkılıp yeniden yapılmasına karar verirlerse, o bina riskli olup olmadığına bakılmaksızın yıkılmak ve yeniden yapılmak durumundadır. Bu iki düzenleme, özellikle İstanbul'un rant getirisi yüksek ilçe ve mahallelerinde çok hızlı ve kontrolsüz bir dönüşüm faaliyetini tetiklemiştir. Ancak Fikirtepe örneğinde de görüldüğü üzere bu hızlı ve kar odaklı dönüşüm, şehrin acil dönüşüm ihtiyacı olan bölgeleri yerine müteahhitler ve mülk sahipleri için kazanç olanaklarının yüksek olduğu alanlara yoğunlaşarak asıl sorunları çözümsüz bırakmaktadır. Dahası, parsel bazında dönüşümün yaşandığı bölgelerde rasyonel bir dönüşüm faaliyeti yerine hıza ve imar hakkı artışına odaklı inşaat faaliyeti yaşanmakta, bu da yine Fikirtepe'ye benzer şekilde arz fazlası sorununu beraberinde getirmektedir.

İstanbul'un en yüksek emlak değerlerine sahip bölgelerinden biri olan Kadıköy'ün Bağdat Caddesi hattı bu sorunları net bir şekilde gözlemleme fırsatı sağlamaktadır. 2012'de Afet Yasası'nın geçmesinden sonra Bostancı-Kızıltoprak Mahalleleri arasında muazzam bir inşaat faaliyeti başlamış ve düşük katlı, bahçeli apartmanlarıyla karakterize olan bu bölge büyük bir şantiyeye dönüşmüştür.[2] Yaklaşık beş km. uzunluğundaki bu hatta yüzlerce bina tek tek yıkılarak yerlerine yasanın önünü açtığı yoğunluk artışlarından kaynaklı daha yüksek katlı binalar yapılmakta ve bölgede ciddi bir nüfus ve araç trafiği artışının önü açılmaktadır. Herhangi bir makro-planlama ya da etaplama yapılmadan başlanılan bu agresif dönüşüm hamlesi aynı zamanda bölgeyi mevcut sakinleri için yaşaması oldukça zor hale de getirmektedir. Ancak en mühimi, plansız ve kontrolsüz yaşanan bu sürecin yarattığı arz fazlasıdır.[3] Hızlı ve kolay kazanç ihtimali, bölgeye onlarca inşaat firmasının girmesini tetiklemiş ve halihazırda başlanan birçok proje tamamlanamamıştır. Arz fazlası (ve ülkenin içinde bulunduğu genel ekonomik durgunluk) sonucunda emlak değerleri de düşme trendine girdiğinden dolayı gelecekte iflasların yaşanma ihtimali de artmaktadır. Yeni yasal düzenlemelerin önünü açtığı bu kısa vadeli kazanca odaklı dönüşüm, bir grup mülk sahibi ve müteahhide kazanç sağlamış olsa da daha geniş tanımlı bir kolektif fayda göz önünde bulundurulunca ciddi riskler barındırmaktadır. Bir başka deyişle, kentsel dönüşümü bütünlüklü mekânsal yeniden-düzenleme olarak kurgulamak yerine parsel bazlı dönüşümün teşvik edilmesi her ne kadar tek tek binaların hızla yeniden inşasını mümkün kılsa da sürecin kontrolsüz yürütülmesi ve gerek mülk sahiplerinin gerekse müteahhitlerin kısa vadeli kar hırsını denetleyebilecek mekanizmaların yaratılmamış olması, orta ve uzun vadede daha büyük sorunları ortaya çıkarmaktadır.

[2] http://www.hurriyetdailynews.com/unease-grows-over-urban-renewal-project-in-istanbuls-kadikoy---100474
[3] https://www.dunya.com/ekonomi/bagdat-caddesinde-donusum-enkazi-haberi-392228

Toplumsal Muhalefetin Güçsüzleştirilmesi

Kentsel dönüşümün yasal ve idari altyapısında 2010 sonrası yaratılan değişikliklerin üçüncü önemli etkisi, projelere karşı oluşan toplumsal muhalefetin güçsüzleştirilmesi olmuştur. Makalenin ilk bölümünde tartışıldığı üzere 2010 öncesi birçok proje, alanda yaşayan mülk sahiplerinin ve/veya meslek odalarının ve STK'ların hukuki mücadeleleri sonucunda durdurulmuş, bu da proje uygulayıcıları açısından büyük bir sorun teşkil etmiştir. AKP iktidarı toplumsal muhalefeti ve dönüşüm alanında yaşayan mülk sahiplerinin itirazlarını kadük kılmak adına Afet Yasası'na 'riskli alan' ilan edilen bölgelerde bu kararın mahkemeye taşınamayacağı şeklinde çok sorunlu bir madde eklemiş ancak bu madde Anayasa Mahkemesi tarafından mülkiyet hakkının ihlal edildiği gerekçesi ile iptal edilmiştir. Siyasi iktidarın muhalefeti zayıflatan ikinci hamlesi, bir binada mülk sahibi olanların 2/3'ünün onayı olduğu sürece o binanın dönüşüm kapsamına alınacağı düzenlemesi olmuştur. Bu düzenleme sayesinde birçok binada mülk sahibi olup da uygulanmak istenen projelere itirazı olan kişilerin itirazları yok sayılmaktadır. Parsel bazında hızlı dönüşümü hedefleyen AKP iktidarı, bu düzenleme ile mevcut binaların yıkılıp tekrar inşa edilmesi önündeki ciddi engellerden birini aşmayı başarmış görünmektedir. Yukarıda değinildiği üzere, Kadıköy ilçesinin Bağdat Caddesi hattı gibi yüksek rant getirisi olan bölgelerde riskli olsun olmasın binlerce bina yıkılmakta, bu müdahalelere itirazı olan maliklerin hareket alanları büyük oranda kısıtlanmaktadır.

İktidarın üçüncü stratejisi ise dönüşüme dair karar ve yetkileri büyük oranda merkezi hükümet elinde toplamış olmasıdır. Yukarıda detaylıca değinilen bu hamle, merkezin dönüşüm projelerine itirazı olan yerel yönetim birimlerinin (mesela ilçe belediyelerinin) karşı hamle olanaklarını ciddi şekilde zayıflatmıştır. Fikirtepe dönüşüm sürecinde de görüldüğü üzere her ne kadar Fikirtepe'nin bağlı olduğu Kadıköy Belediyesi alanda uygulanan planlara karşı çıkmış olsa da bu karşı çıkış bir sonuç verememiş, Bakanlık tarafından hazırlanan planlar ivedilikle yürürlüğe konmuştur.

Bu noktada şunu da belirtmek gerekir ki, iktidarın tüm çabalarına rağmen kentsel dönüşüme karşı hukuksal karşı koyuş hala sonuç verebilmektedir. Fener-Balat ve Derbent mahallelerinde mülk sahiplerinin Bakanlık tarafından alınan 'riskli alan' kararını mahkeme yoluyla geri çevirebilmeleri ve bu yolla dönüşüm projelerini durdurmaları ya da Haydarpaşa'da uygulanmak istenen projeyi Kadıköy Belediyesi ve çeşitli STK ve sendikaların engelleyebilmiş olmaları, kentleşme alanında iktidarın kararlarının halen hukuk yoluyla geri çevrilebildiğini göstermektedir. Ancak 2017 yılında gerçekleşen Anayasa Referandumu ile Türkiye'nin Başkanlık Sistemi'ne geçmesi ve 2018 Başkanlık seçimi sonucunda AKP adayının başkan seçilmesi ile birlikte güç ve yetkinin eskiye oranla çok daha fazla merkezde toplanacağını ve iktidar kararlarının hukuk yoluyla denetim ve kontrol altında tutulmasının giderek daha zor hale geleceğini tahmin etmek zor olmamaktadır. Eğer bu öngörü doğrulanırsa, kentsel dönüşüm kararlarına karşı hukuki mücadele yolu da oldukça zayıflayacaktır.

Sonuç

Kentsel yenileme şüphesiz ki Türkiye kentlerinin gerek mekânsal gerekse sosyo-ekonomik sorunlarının çözülebilmesi yolunda son derece önemli ve gerekli bir politika aygıtıdır. 1940'lar sonrası son derece hızlı ve plansız gelişen Türkiye kentlerinin hem deprem gibi doğal afetlerin yaratabilecekleri insani ve ekonomik kayıpları minimalize edebilmeleri hem de sanayi-sonrası ekonomik büyüme stratejilerinin gerektirdiği dönüşümleri gerçekleştirebilmeleri için iyi kurgulanmış, rasyonel, bütünlüklü ve toplumsal uzlaşmaya

dayalı bir kentsel yenileme politikası zaruridir. Ancak 2001 krizi sonrası iktidara gelen ve 2002'den beri Türkiye'yi ve büyükşehirlerin çoğunu tek başına yöneten AKP'nin oluşturduğu kentsel dönüşüm politikaları bu amaçlara ulaşmaktan uzak durmaktadır. İktidar olur olmaz çok doğru yönde adım atarak bir kentsel dönüşüm politikası oluşturma kararı alan AKP, maalesef toplumsal uzlaşmaya dayalı ve farklı kurumların uyum içinde hareket edebildikleri bir yenileme politikasını kurgulayamamıştır. 2004-2010 arası geçirilen yasalar ve oluşturulan kurumlar, birçok örnekte görüldüğü üzere devlet kurumları arasında çatışmaya yol açmış ve çeşitli toplumsal gruplar tarafından da sert bir muhalefete tabi olmuştur. Bu çatışma ve karşı çıkışlar hukuksal alana taşınarak birçok büyük çaplı projenin durdurulmasına yani başka bir deyişle başarısız olmalarına yol açmıştır. Başarısız olan örneklerin incelenmesi bize açık olarak Türkiye'nin mevcut planlama ve imar mevzuatının ve yerel yönetimler yapısının, bu tür büyük ölçekli projelerin uygulanmasını neredeyse imkânsız kıldığını göstermektedir. Bu başarısızlıkta tek sorumlu olarak iktidar partisinin kararlarını görmek de doğru olmayacaktır; öyle ki, ülkenin mevcut kurum, yasa ve mevzuatı bütüncül kentsel yenileme projelerinin gereksinimleri ile çelişkiler barındırmakta, birçok noktada kaçınılmaz karşıtlık ve çatışmalar yaratmaktadır.

Maalesef 2010 sonrası dönemde bu kurumsal ve hukuki karmaşa durumunu çözmek için gereken idari ve yasal düzenlemelerin kesinlikle yapılmadığını, hatta yeni geçirilen yasa ve oluşturulan kurumlarla eskisinden de sorunlu ve başarısız olması muhtemel bir kentsel yenileme politikasının yaratıldığını kaygı ile gözlemlemekteyiz. Özellikle 2012 yılında geçen Afet Yasası ve yaratılan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile merkezi yönetim kentsel yenileme polikikasını neredeyse bütünüyle kendi yetki alanına almakta, yerel yönetimlerin gücünü büyük oranda sınırlamakta ve monopolize ettiği bu yetkiyi kısa vadeli kara odaklı, hızlı ve agresif bir kentsel dönüşüm siyasasının ve pratiğinin hayata geçmesi için kullanmaktadır. Önceki dönemin başarısızlıklarını aşma yolu olarak dönüşümün ölçeğini küçültmeyi ve hızlı şekilde parsel bazında binaların yıkılıp yeniden inşasını seçen iktidar, kısa vadede mülk sahipleri, müteahhitler ve konut piyasası ile bağlantılı diğer sektörler için kazanç yolunu açmış görünmekte ancak orta ve uzun vadede daha büyük sorunların doğmasının koşullarını da yaratmaktadır. Fikirtepe ve Bağdat Caddesi örneklerinde görüldüğü üzere, dönüşüm alanlarında arz fazlasından kaynaklı iflaslar yaşanmakta, yoğunluk artışından kaynaklı mekânsal ve sosyal sorunlar da oluşmaktadır. Yeni dönüşüm politikası, kamu ve özel sektör kaynaklarını dönüşüme en çok ihtiyaç duyan alanlara aktarmayı başaramamakta, halihazırda çoğunlukla varsıl kesimlerin yaşadığı ve rant artışının hızlı yaşanmasının muhtemel olduğu bölgelerde dönüşümü tetiklemektedir.

Başka bir deyişle, mevcut haliyle kentsel dönüşüm, sosyoekonomik ve sosyo-mekânsal eşitsizlikleri perçinleyecek bir süreci tetiklemektedir. Ve bu dönüşüm toplumsal rızaya dayalı olmaktan uzaktır. Dönüşüm kapsamındaki alan ve binalarda mülk sahibi olanların bir kısmının onayına dayalı bu dönüşüm anlayışı, kentsel yenileme gibi karmaşık bir pratiğin diğer toplumsal grupları ne şekillerde etkileyeceğini ve bu grupların çıkarlarının nasıl korunacağını gündemine almamaktadır. Böyle bir kentsel dönüşüm anlayışına eleştiri getiren meslek odalarının, bilim insanlarının ve STK'ların görüş ve önerileri yasa yapıcı ve proje uygulayıcıları tarafından önemsenmemekte, politika ve projeler tamamen tepeden inmeci bir şekilde uygulanmaktadır. Ancak unutmamak gerekir ki kolektif aklın çalıştırılmadığı durumlar kısa vadede bir grubun kişisel çıkarına hizmet eder gibi görünse de orta ve uzun vadede hem bu küçük gruplar, hem de daha geniş toplumsal kesimler için 'trajik' sonuçlar doğurmaktadır. Kolektif çıkarı öncelemek ve kollamak ise yasa yapıcıların ve uygulayıcılarının birincil görevi ve sorumluluğudur.

Kaynakça

Acemoglu, D. ve Üçer, M. (2015). The ups and downs of Turkish growth: 2002-2015. *NBER Working Paper* no. 21608.

Adıgüzel, Ş. (2012). 6360 sayılı yasanın Türkiye'nin yerel yönetim dizgesi üzerine etkileri: Eleştirel bir değerlendirme. *Toplum Ve Demokrasi*, 6 (13–14), 153–176.

Ahunbay, Z; Dinçer, İ. ve Şahin, Ç. (der.) (2016). *Neoliberal kent politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray: Bir koruma mücadelesinin öyküsü.* İstanbul: İş Bankası Kültür Yayınları.

Aksümer, G ve Yücel, H. (2018). Immaterial dimensions of the right to the city: The case of Istanbul's Derbent neighborhood in the urban transformation process. *Planlama,* 28(1), 76-89.

Alkan, A. (2015). New metropolitan regime of Turkey: Authoritarian urbanization via local government restructuring. *Lex Localis*, 13(3), 849–877.

Akilli, H. ve Akilli, H. S. (2014). Decentralization and recentralization of local governments in Turkey. *Procedia Social and Behavioral Sciences*, 140, 682–686.

Aysev Deneç, E. (2014). The re-production of the historical center of İstanbul in 2000s: A critical account on two projects in Fener-Balat. *METU JFA,* 31(2), 163-188.

Balaban, O. (2013). Neoliberal yeniden yapılanmanın Türkiye kentleşmesine bir diğer armağanı: Kentsel dönüşümde güncelin gerisinde kalmak. A. Çavdar ve P. Tan (ed.) *Istanbul: Müstesna şehrin istisna hali* (içinde). İstanbul: Sel Yayıncılık. Ss: 51-80.

Balamir, M. (2005) Türkiye'de kentsel iyileştirme ve dönüşüme ilişkin güncel öneri ve modeller. *Mimarlık Dergisi*, Mart-Nisan Sayısı, 322: 28-35.

Bartu-Candan, A. and Kolluoğlu, B. (2008). Emerging spaces of neoliberalism: a gated town and public housing project in Istanbul. *New Perspectives on Turkey*, 39, 5–46.

Bezmez, D. (2008). The politics of waterfront regeneration: The case of Haliç (Golden Horn), Istanbul. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 815–840.

Carmon, N. (1999). Three Generations of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implications. *Geoforum,* 30 (2), 145 – 158.

Çelik, A. (2013). Yerel özerklik açısından 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Genel Bir Değerlendirilmesi. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 18(1), 17-28.

Dündar, Ö. (2001). Models of urban transformation: Informal housing in Ankara. *Cities*, 18(6), 391–401.

Elicin, Y. (2014). Neoliberal transformation of the Turkish city through the Urban Transformation Act. *Habitat International,* 41, 150-55.

Eraydın, A ve Taşan-Kok,T. (2014). State Response to contemporary urban movements in Turkey: A critical overview of state entrepreneurialism and authoritarian interventions. *Antipode*, 46(1), 110-129.

Fainstein, S. (2008). Mega-projects in New York, London and Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research,* **32**(4), 768-785.

Healey, P. (1991). Urban Regeneration and the Development Industry. *Regional Studies, 25 (2), 97 – 110.*

Hyra, D. (2012). Conceptualizing the New Urban Renewal: Comparing the Past to the Present. *Urban Affairs Review,* **48**(4), 498-527.

Erman, T. (2011). Ankara kent çeperinin dönüşümüne içeriden bakmak. *İdealKent,* 2(4): 176-196.

İslam, T. ve Sakızlıoğlu, B. (2015). The making of and resistance to state-led gentrification in İstanbul, Turkey. L. Lees; H.B. Shin ve E. Lopez-Morales (der.) *Global gentrifications: Uneven development and displacemen*t (içinde). Bristol: Polity Press. Ss: 245-264.

İslam, T ve Enlil, Z. (2010). 5366 sayılı yasa merkezli dönüşüm ve Sulukule örneği: Belediye'nin hedefleri ve yaşanan gerçeklik. D. Özdemir (der.) *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama* (içinde). Ankara: Nobel Yayın. Ss: 317-334.

Kaplan, O. (2017). 5366 sayılı kanun kapsamında yenileme alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci üzerine bir deneme. *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi,* 7(2), 275-304.

Karaman, O. (2014). Resisting urban renewal in İstanbul. *Urban Geography*, 35(2), 290-310.

Kösebay Erkan, Y. (2013). Haydarpaşa tren garı: Bugün, dün ve yarın. *METU JFA,* 30(1), 99-116.

Kuyucu, T. (2017). Two crises, two trajectories: The impact of the 2001 and 2008 economic crises on urban governance in Turkey. F. Adaman; B. Akbulut ve M. Aksel (der.), *Neoliberal Turkey and its discontents: Economic policy and the environment under Erdogan* (içinde). London: I.B.Tauris. ss: 44-74.

Kuyucu, Tuna. (2014). Law, property and ambiguity: The uses and abuses of legal ambiguity in
remaking istanbul's informal settlements. *International Journal of Urban and Regional Studies*,
38(2), 609–627.

Kuyucu, T, & Danış, D. (2015). Similar processes, divergent outcomes: A comparative analysis of urban redevelopment projects in three Turkish cities. *Urban Affairs Review*, 51(3), 381–413.

Kuyucu T. ve Ünsal, Ö. (2010). "Urban Transformation" as state-led property transfer: An analysis of two cases of urban renewal in Istanbul. *Urban Studies,* 47 (7), 1479–99.

Lovering, J. ve Türkmen, H. (2011). Bulldozer neo-liberalism in Istanbul: The state-led construction of property markets and the displacement of the urban poor. *International Planning Studies*, *16*(1), 73–96.

Moulaert, F., Rodriguez, A, ve Swyngedouw, E. (2003). *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*. Oxford: Oxford University Press.

Oktem Unsal, B. (2015). Impacts of the Tarlabaşı urban renewal project: (Forced) eviction, dispossession and deepening poverty. *Sustainable Development and Planning VII*, 45-56.

Oktem Unsal, B. (2015). State-led urban Regeneration in Istanbul: Power struggles between interest groups and poor communities. *Housing Studies,* 30(8), 1299-316.
Özdemir, D. (2011). The role of the public sector in the provision of housing supply in Turkey, 1950–2009. *International Journal of Urban and Regional Research*, *35*(6), 1099–1117.

Özdemir, E. ve Eraydın, A. (2017) Fragmentation in urban movements: The role of urban planning processes. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(5), 727-748.

Özden, P. (2010). Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları ve mevzuatına eleştirel bir bakış. D. Özdemir (der.) *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama* (içinde). Ankara: Nobel Yayın. ss:194-224.

Özden, P. (2008) *Kentsel yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi.

Özkan Eren, M. (2017*) 2000-2017 yılları arasında Türkiye'de kentsel dönüşüm siyaseti: Kartal sanayi alanı dönüşüm vakası*. Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Özkan Eren, M. ve Özçevik, Ö. (2015). Institutionalization of disaster risk discourse in reproducing urban space in Istanbul. *ITU A/Z* 12(1), 221-241.

Savaşkan, O. (2017). 2000 sonrası Türkiyesi'nde yerel yönetimler reform süreci. *Toplum Ve Bilim*, 141, 140-172.

Tarakcı, S ve Turk, S.S. (2018). Impact of planning on land value in urban renewal practice: The case of Istanbul-Fikirtepe. FIG Congress Proceedings.

Türkün, A., Öktem Uysal, B. ve Yapıcı, M. (2014). 1980'ler sonrasında İstanbul'da kentsel dönüşüm: Mevzuat, söylem, aktörler ve dönüşümün hedefindeki alanlar. A. Türkün (der.) *Mülk, mahal, insan: İstanbul'da kentsel dönüşüm* (içinde). İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları. ss.79-139.

Ünsal, Ö. (2014). Neoliberal kent politikaları ve direnişin siyaseti: İstanbul'da yeni kentsel muhalefet. A.B. Candan ve C. Özbay (der.) Y*eni İstanbul çalışmaları: Sınırlar, mücadeleler, açılımlar* (içinde). İstanbul: Metis Yayınları.

Yalçıntan, M., Çalışkan, Ç., Çılgın,K. ve Dündar, U. (2014). İstanbul dönüşüm coğrafyası. A.B. Candan ve C. Özbay (der.) *Yeni İstanbul çalışmaları: sınırlar, mücadeleler, açılımlar* (içinde). İstanbul: Metis Yayınları.

Yazar Özgeçmişi:

Tuna Kuyucu 2010 yılından beri Boğaziçi Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nde Yardımcı Doçent olarak çalışmaktadır. Sosyoloji anabilim dalından doktora ünvanını 2009 yılında University of Washington'dan alan Dr. Kuyucu ekonomik sosyoloji, kent sosyolojisi ve hukuk sosyolojisi alanlarında araştırmalar yürütmektedir. Dr. Kuyucu Türkiye kentlerinde kentsel yenilemenin ve konut politikalarının ekonomi politiği üzerinde birçok araştırma yapmış ve eserleri *Urban Studies*, *International Journal of Urban and Regional Research, Urban Affairs Review* and *Law&Society Review* gibi alanın önemli dergilerinde yayımlanmıştır. Dr. Kuyucu'nun son araştırma projesi İstanbul'da uygulanmak istenen büyük çaplı dönüşüm projelerinin neden çoğunlukla başarısızlıkla sonuçlandığı üzerinedir.

Author Bio:

Tuna Kuyucu is Assistant Professor of Sociology at Bogazici University, Istanbul. He received his PhD in sociology from the University of Washington in 2009. His research areas include economic sociology, urban sociology and the sociology of law. Dr. Kuyucu's has conducted extensive research on the political economy of urban regeneration and low-income housing in various Turkish cities, with a particular focus on the case of Istanbul. His work has been published in leading academic journals of the field of urban studies including *Urban Studies*, *International Journal of Urban and Regional Research, Urban Affairs Review* and *Law&Society Review.* He is currently completing a project that explores why large-scale regeneration projects in Istanbul end up in failure.

Yükselişten Duraklamaya İnşaat Sektörü: 15 Yıllık Bir Bilanço

Melih Yeşilbağ

Ankara Üniversitesi, Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi

myesilbag@ankara.edu.tr

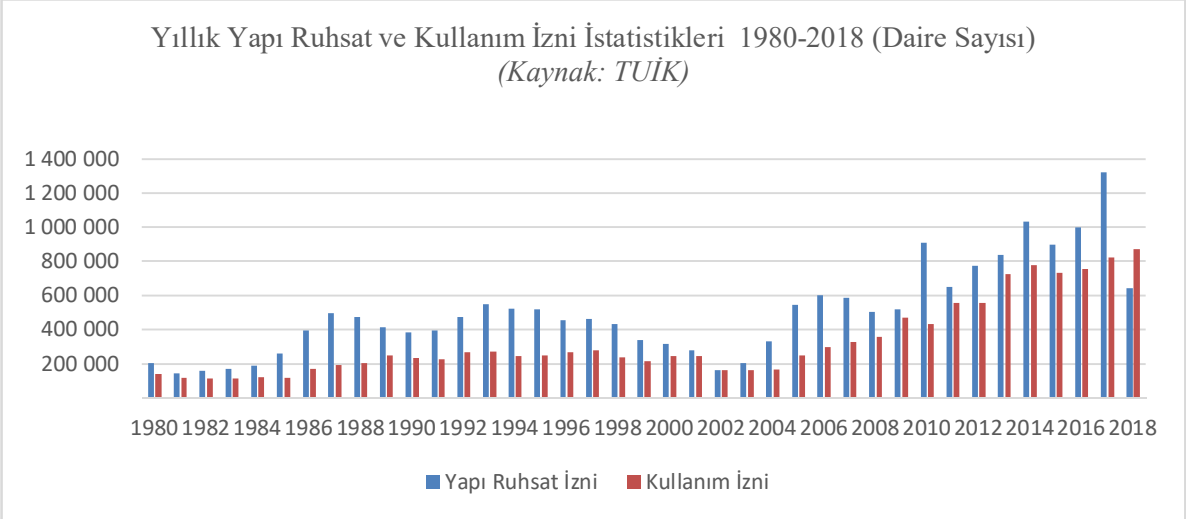
1.Giriş

Bu çalışma Adalet ve Kalkınma Partisi'nin 2002 yılında iktidara gelişinden bu yana inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin geçirdikleri dönüşümleri ve Türkiye ekonomisinde artan rollerini konu edinmektedir. Çalışma temel olarak, AKP döneminde yaşanan inşaat patlamasının, yapılı çevre üretiminin günümüz kapitalizminde artan öneminin basitçe Türkiye'ye yansıması olarak değerlendirilemeyeceği, aynı zamanda AKP'nin hegemonya projesinin siyasal ve ideolojik gereksinimlerince şekillendirildiği tezini ortaya koymaktadır. Bu tez etrafında örülen çalışmada öncelikle inşaat sektörünün ülke ekonomisi içerisindeki artan ağırlığı verilerle ortaya konulacak, ardından söz konusu ağırlık artışının AKP hükümetlerinin sistematik ve stratejik hamleleri sayesinde mümkün olabildiği savunulacaktır. Bu argümanı AKP hükümetlerinin inşaata dayalı stratejik seçimlerinin ekonomik, siyasal ve ideolojik motivasyonlarına dair bir tartışma izleyecektir. Son olarak, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin güncel durumuna ve olası kriz dinamiklerine dair bir değerlendirme yapılacak ve çalışmanın bulgularının literatüre katkısı irdelenecektir.

2.AKP Döneminde İnşaat Patlamasının Boyutları

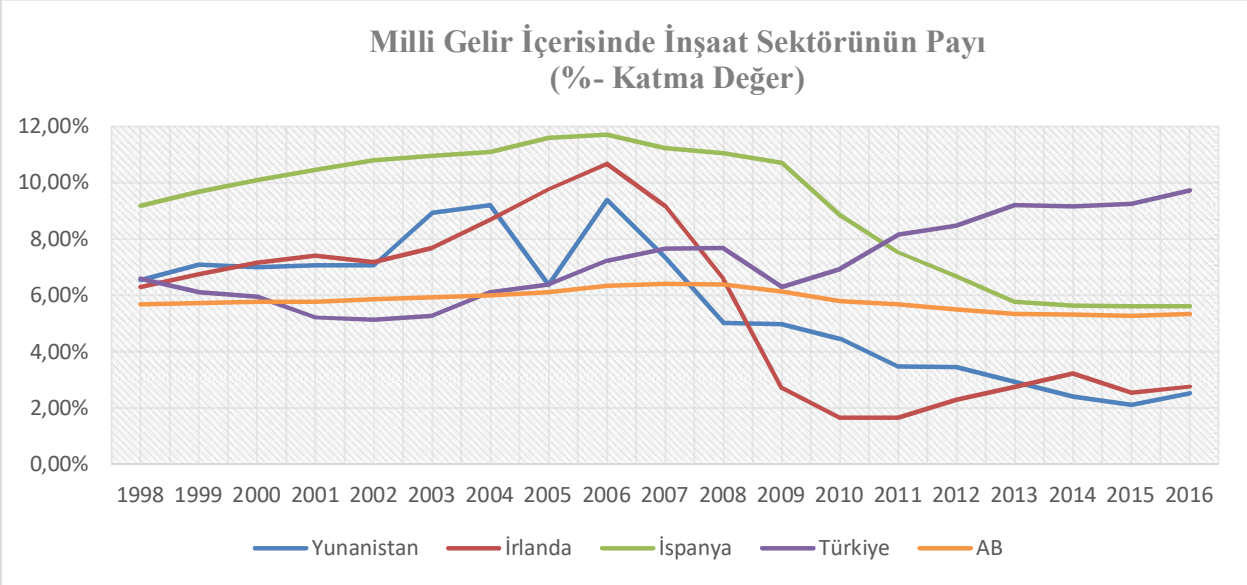
Türkiye'deki inşaat patlaması çıplak gözle görülebilecek düzeylere ulaşmıştır. Orta ve üstü büyüklükteki herhangi bir şehirde gözlemlenebilecek olan "sürekli şantiye" hali, söz konusu olguyu gözler önüne sermektedir. Meselenin boyutlarını bazı verilerle ortaya koyacağım. İnşaat sektörünün performansına dair önemli bir gösterge konut üretim hacmidir. Kabaca inşaat başlangıçlarına tekabül eden yapı ruhsat izni ve inşaatı bitmiş daire sayısına tekabül eden yapı ruhsat ve kullanım izni göstergelerine baktığımızda AKP'li yıllarda belirgin bir artış trendi olduğunu görüyoruz. TUİK verilerine göre yapı ruhsat izni alınan daire sayısı 2002 yılında 160 binken, 2013 yılında bir milyonun üzerine çıkmış, 2017'de ise 1,3 milyonu geçmiştir. 2018 yılında itibarense bir düşüş trendinin başladığını gözlemlemek mümkündür.

Tablo-1: Yıllık Yapı Ruhsat ve Kullanım İzni İstatistikleri



İnşaat sektörünün Türkiye ekonomisinde giderek artan önemini ortaya koyan en net gösterge sektörün toplam katma değer içerisindeki payıdır. Söz konusu değer, 2002 yılında %5,1'den 2016 yılında %9,7'ye çıkmıştır. Bu değer ile Türkiye, günümüzde OECD ülkeleri arasında inşaatın payının açık ara en yüksek olduğu ülkedir. Dahası, aşağıda görülebileceği gibi Türkiye'deki yüzde, İrlanda, İspanya gibi yakın dönemde gayrimenkul bileşenli şiddetli krizler yaşayan ülkelerin kriz öncesi yüzdelerine yakın değerdedir.

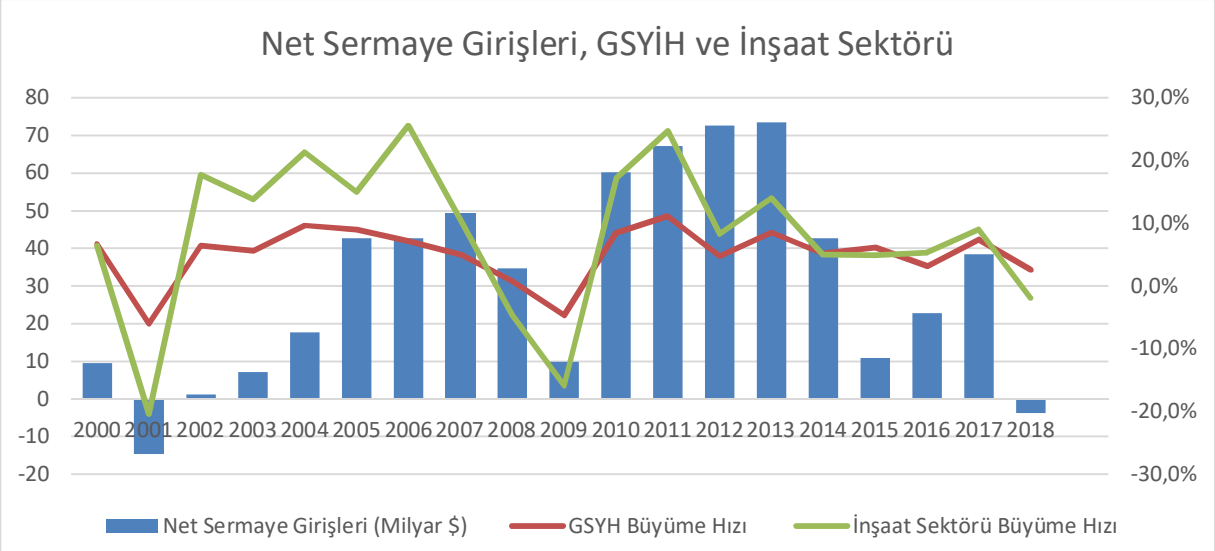
Tablo-2: Milli Gelir İçerisinde İnşaat Sektörünün Payı



(Kaynak: OECD)

AKP döneminde inşaat sektöründeki büyümenin bir niteliği dış sermaye girişlerine bağımlılığıdır. Aşağıdaki grafik söz konusu bağımlılığı net bir şekilde ortaya koymaktadır. Aynı zamanda, sermaye girişinin yüksek düzeyde seyrettiği yıllarda inşaat sektörünün GSYİH'den belirgin bir şekilde daha hızlı büyüdüğü, sermaye girişinin düştüğü yıllarda ise GSYİH'den çok daha sert bir şekilde yere çakıldığı görülmektedir.

Tablo-3: Net Sermaye Girişleri



Bununla birlikte AKP döneminde inşaat sektöründeki büyüme günümüzün finansallaşma tartışmalarıyla uyumlu bir şekilde gayrimenkul ve finans sektörleri arasındaki ilişkilerin güçlendiği bir ortamda mümkün olabilmiştir. Bu dönemde borçluluk ve borç miktarındaki artış hem konut sahibi olmak isteyen hane halkları için hem de sektörde iş yapan özel sektör firmaları için belirgin eğilimler olmuştur. Özel sektörün toplam borcu içerisinde inşaat sektörünün payı 2005'te %5,1'ten 2018 yılında %10,9'a yükselmiştir. Konut kredisi hacmi son 10 yılda neredeyse sıfırdan başlayarak kayda değer bir gelişme göstermiş ve 2018 sonu itibariyle 180 milyar TL'yi aşmıştır. Bu veriler hem inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki çarpıcı büyümeyi hem de büyümenin yarattığı muazzam borçlanmayı gözler önüne sermektedir.

İnşaat Patlamasını Mümkün Kılan Faktörler

Söz konusu dönemde makroekonomik göstergelerin kısmi bir istikrara kavuşması ve finansallaşmanın derinleşmesi borca dayalı bir inşaat hamlesi için elverişli koşullar sağlamıştır. Kentli hane halkı sayısının görece yüksek seyreden artış hızı ve var olan konut stoğunun bir bölümünün yenilenme ihtiyacı da sektöre itki sağlayan talep taraflı faktörler olarak değerlendirilebilir. Öte yandan, bu dönemde inşaat sektörü AKP hükümetlerinin yapılı çevre üretimi alanına yaptıkları sistematik müdahalelerin damgasını net bir biçimde taşımaktadır. Daha önce piyasaya açılmamış olan kamu arazilerinde yoğun bir metalaşma dalgası, TOKİ'nin olağanüstü kaynak ve yetkilerle donatılmış bir süper kuruma dönüştürülmesi ve süreklilik arz eden bir mega projeler hamlesinden oluşan bir sacayağına oturan bu stratejik yönelimin inşaat patlamasında büyük bir rol oynadığı görülmektedir.

İnşaat stratejisinin merkezinde şüphesiz TOKİ bulunmaktadır. 1984 yılında küçük ölçekli müteahhitlere ve ev sahibi olmak isteyen vatandaşlara kredi sağlama amacıyla kurulan TOKİ, AKP döneminde mevzuatında yapılan 14 ayrı yasal değişiklikle, imar izni verme, devlet arazisini özelleştirme, belirli bölgeleri kentsel dönüşüm sahası ilan etme ve dönüşüm projelerini yürütme gibi olağanüstü yetkilerle donatılmış, devasa bütçeli ve dokunulmaz bir devlet aygıtı haline getirilmiştir. Her ne kadar sektörün bir anlamda amiral gemisi TOKİ olsa da, AKP iktidarlarının müdahaleleri TOKİ'yle sınırlı kalmamıştır. Bu dönemde yapılan bir dizi yasal değişiklik, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na daha önce sahip olmadıkları yetkiler sağlayarak öncesinde planlama ve yapılı çevre üretiminde iktidarın inisiyatifinin önünde engeller yaratan yasal çerçevenin üstesinden gelinmesini sağlamış, bir anlamda iktidar söz konusu alanlara dair yetkileri merkezileştirmiştir Benzer şekilde büyükşehir belediyelerine herhangi bir alanı 'kentsel dönüşüm' alanı ilan etme ve böylelikle kentsel alana dair mevcut yasal kısıtları bir tür "olağanüstü hal rejimi"yle baypas etme hakkı veren 2010 tarihli yasal değişiklik de inşaat ve gayrimenkul sektörlerine muazzam ölçekli bir teşvik işlevi görmüştür. Bunların yanı sıra, AKP döneminde inşaat sektörünün gelişiminde kamusal yatırımların itici gücü de büyük rol oynamıştır. Gerek AKP'li yılların başından beri yol, köprü vb. altyapı çalışmaları, gerek 2008'den sonra hız kazanan kentsel dönüşüm süreçleri gerekse özellikle 2011 seçimlerinde önemli bir propaganda aracı haline gelen "mega/çılgın" projeler inşaata dayalı stratejik tercihin en belirgin örnekleridir.

İnşaat Stratejisinin Ardındaki Motivasyonlar

Bu noktada şöyle bir soru gündeme gelmektedir. AKP hükümetlerinin inşaat ve gayrimenkul sektörlerine odaklanmayı stratejik bir yönelim olarak seçmesinin ardındaki motivasyonlar neler olabilir? Bu sorunun birkaç cevabı olduğunu söylemek mümkündür. Öncelikle, AKP döneminde belirginleşen inşaat stratejisi, neoliberal dönemde tüm dünyada gözlemlenen

finansallaşma, bu yolla canlandırılan tüketim, kentsel mekanın metalaşması ve kentleşme yoluyla birikim gibi süreçlerle uyumludur. Eleştirel siyasal iktisat geleneğinde David Harvey'in öncüsü olduğu yaklaşımda yapılı çevre üretiminin artan önemi, kapitalizmin kriz dinamiklerine "mekansal çözüm" (spatial fix) sunma niteliğiyle açıklanır. Buna göre, üretici sektörlerde (birincil çevrim) karlılık imkanlarının kısıtlı olduğu durumlarda sermaye yapılı çevreye (ikincil çevrim) yönelerek kriz dinamiklerini ötelemekte ve fakat bu yolla yapılı çevrenin kendisi bizzat bir kriz dinamiği haline gelebilmektedir (Harvey 1985, Gotham 2006, Aalbers 2016).

Harvey'in sermaye çevrimlerini merkeze koyan teorik çerçevesi günümüz kapitalizminde gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin kazandığı önemi açıklamakta faydalı bir giriş noktası oluşturmaktadır. Sermaye çevrimleri ve bunlarla bağlantılı makroekonomik rasyoneller AKP'nin inşaat tercihine dair bir çerçeve sağlamakla beraber, inşaat sektörünün AKP'li yıllarda kazandığı önem salt bu faktörlere indirgenemez. Zira, sektörün iş yapma pratikleri, tabi olduğu düzenleyici mekanizmalar ve onların dönüşümü, sektördeki büyük ölçekli aktörler ve sektörün çıktıları çok farklı politik, sosyal ve ideolojik düzeylerin bir araya geçtiği ve en genel anlamıyla sermaye çevrimlerinin işlevsel ihtiyaçlarına indirgenemeyecek bir karmaşıklığın ürünüdürler. Dolayısıyla, AKP iktidarlarının inşaat tercihini açıklarken genel bir düzeyde yürüyen sermaye çevrimlerinin ötesine geçip tartışmayı AKP'li yıllarda devlet aygıtı içinde ve dışında vuku bulan şiddetli politik ve ideolojik mücadeleler bağlamına oturtmak gerekmektedir. Zira, AKP dönemi Türkiye kapitalizminin tarihinde alelade bir iktidar değişikliğinin ötesinde, düzenin hukuki, kurumsal ve felsefi dayanaklarında kapsamlı bir dönüşüme, egemen sınıf içerisindeki güç dengelerinde kayda değer kaymalara, devlet aygıtında hakim olagelmiş bazı güç odaklarının tasfiyesine ve devlet yurttaş ilişkilerinde İslamcı referanslarla bezeli yeni bir millet tasavvurunun gündeme gelmesine tanıklık etmiştir. AKP sözcülerinin "Yeni Türkiye" adlandırmasıyla en özlü ifadesini bulan söz konusu süreç, Türkiye'de 1990'lı yıllarda düşe kalka ilerleyen neoliberal birikim rejiminin yeni bir "hegemonya projesi" çerçevesinde sürdürülmesi anlamına gelmiştir (Yaşlı 2012, Saraçoğlu ve Yeşilbağ 2015).

İnşaat stratejisinin bir anlamıyla söz konusu hegemonya projesinin ekonomi politik belkemiğini oluşturduğunu iddia etmek mümkündür. Antonio Gramsci'nin ortaya attığı ve Bob Jessop'ın geliştirdiği bir kavram olarak hegemonya projesi, sınıf bağlantılı bir siyasi aktörün, sermaye birikim sürecinin bekası adına hem egemen sınıf içerisindeki fraksiyonlar arası ilişkileri hem de egemen sınıf ve tabi sınıflar arasındaki ilişkileri bir siyasi, ideolojik önderlik etrafında örgütlemesi olarak tanımlanabilir. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri AKP döneminde her iki alanda da kritik işlevler üstlenmiştir.

AKP, makroekonomik istikrar sağlama, emeğin disipline edilmesi, 2001 krizi sonrası uyum programının hayata geçirilmesi gibi başlıklarda bir bütün olarak sermaye sınıfının çıkarını gözeten bir profil çizmekle beraber; daha yakından bakıldığında sermaye sınıfının 'İslamcı sermaye' adı verilen fraksiyonunun doğrudan temsilci pozisyonundadır. Bu fraksiyon hem AKP'nin iktidara yürüyüşünde önemli rol oynamış hem de AKP iktidarı boyunca edindiği ayrıcalıklı pozisyon sayesinde sermaye sınıfı içindeki göreli gücünü muazzam ölçüde arttırmıştır.

2002 sonunda iktidara gelen AKP, hem üst düzey askeri ve sivil bürokrasi hem de TÜSİAD'da cisimleşen geleneksel büyük burjuvazi tarafından belirli bir temkinlilikle karşılanmıştı. Müesses nizamın bu temsilcileri karşısında bir tür mevzi savaşı yürüten AKP, bir yandan Derviş döneminde başlatılan ve büyük sermayenin ihtiyaçları doğrultusunda

şekillenen ekonomik reform paketini büyük bir sadakatle uyguladı, bir yandan da kendisine organik olarak bağlı İslamcı sermaye fraksiyonunu güçlendirme amacıyla sistematik bir faaliyet yürütmeye başladı. İnşaat, sermaye sınıfı içerisindeki dengelere müdahale amacı taşıyan bu faaliyetin kilit sektörü olarak öne çıkmaktadır. Bu nokta açısından sektördeki ihale ve iş yapma pratiklerinin diğer sektörlerden farklılaşmasının kritik olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründe karlılık, büyük oranda arazi tahsisi ve ihale alma aşamalarında edinilen ayrıcalıklı pozisyonlardan geçmektedir. Her iki aşamanın da yasal boşluklarla malul olması ve şeffaflıktan uzak bir yapı sergilemesi sektörü patronaja açık ilişkilenme biçimleri için benzersiz bir alan haline getirmektedir. Kamu İhale Yasası'nda yapılan yüzden fazla değişikliğin arkasında partiye yakın sermaye gruplarını ihya etme çabasının bulunduğunu söylemek mümkündür (Yeşilbağ 2016, Buğra ve Savaşkan 2014).

AKP döneminde TOKİ ihalelerinin dağılımına ve sektörde önemli paya sahip firmalara baktığımızda bu gözlemlerin doğrulandığını görebiliyoruz. Hesaplamalarıma göre, TOKİ ihalelerinde en çok pay alan ilk 10 şirketin 7'sinin, ilk 30 şirketin 21'inin İslamcı sermaye fraksiyonuna dahil edilebileceğini gösteriyor. Ayrıca, Capital dergisinin her yıl yayınladığı en büyük 500 firma listelerinde de İslamcı sermayenin inşaat içerisindeki payının AKP döneminde %6,5'tan %34,2'ye çıktığını tespit edebiliyoruz. Dahası, AKP öncesi dönemin büyük oyuncularının bir kısmının bu listedeki pozisyonlarını büyük oranda yurtdışı yatırımlarına borçlu olduğunu dikkate aldığımızda İslamcı sermayenin sektördeki hızlı yükselişi daha belirgin hale geliyor. Halen Türkiye'nin en büyük inşaat firması ünvanını koruyan ENKA'nın 2002 yılından bu yana Türkiye'de tek bir devlet ihale alamamış olması oldukça çarpıcı bir veri sunuyor. Özetle, inşaat sektöründe 2002 öncesinin büyük aktörlerinin AKP'li yıllarda iç pazardaki ağırlıklarını büyük ölçüde yitirdiklerini, yerlerine AKP ile organik ilişkilere sahip yeni nesil firmaların geçtiğini net bir şekilde gözlemleyebiliyoruz. Bu durum, inşaat tercihinin basit bir sektörel öncelik politikası değil, bir sermaye oluşum süreci olarak görülmesi gerektiğini ve inşaat sektörünün AKP'li yıllarda geleneksel sermayeden İslamcı sermayeye doğru bir "sermaye el değiştirmesi" sürecine yataklık ettiğini ortaya koyuyor.

Son olarak, inşaat seçiminin AKP'nin hegemonya projesine tabi sınıfları dahil etme stratejisi dahilinde anlam kazanan ideolojik etkisinden söz etmek gerekmektedir. Bu etken, Türkiye'deki muhafazakar/sağ geleneğin ve onun özgün bir temsilcisi olarak AKP'nin kültürel dünyasında bayındırlık faaliyetinin kapladığı özel önemle ilgilidir. AKP; Menderes, Demirel, Özal çizgisinde de görülebilecek olan bu kültürel biçime yeni boyutlar kazandırmıştır. Büyük ölçekli projeler ve kentsel dönüşüm süreçleri başta olmak üzere bayındırlık faaliyetleri bir tür "İslami modernleşme" söylemi altında meşrulaştırılmış ve AKP'nin ideolojik hegemonya stratejilerinde merkezi bir rol üstlenmiştir (Çavuşoğlu ve Strutz 2014). AKP döneminde gösterişli törenlerle açılan ve seçim propagandalarının merkezine yerleşen duble yollar, köprüler ve mega projeler bir yandan "milletin hakiki temsilcileri"nin "hizmet aşkını" ve "iş bitiriciliğini" tescillemekte, bir yandan da inşaat furyasına dair her türlü itiraz ve eleştirinin bir "ihanet" meselesi olarak karşılanması için uygun bir zemin yaramaktadır. AKP seçmeninin imgeleminde Osmanlı mirası ve "imparatorluk başkenti" olarak sembolik bir öneme sahip olan İstanbul'un inşaat furyasının merkez üssü haline getirilmesinin ideolojik öneminin ayrıca altı çizilmelidir.

Bu noktada vurgulanması gereken bir nokta söz konusu ideolojik etkinin basitçe bir illüzyon olmanın ötesinde maddi bir karşılığının da olduğu gerçeğidir. Kamu arazilerinin cömertçe metalaştırılmasına olanak sağlayan hukuki düzenlemelerle birlikte gelişen inşaat hamlesi, gerek sınıf atlama arzusundaki orta sınıfların lüks konutlar ve korunaklı sitelerde cisimleşen

statü iştahlarını gerekse alt sınıfların bir bölümünün ev sahipliği hayallerini karşılayarak güçlü bir rıza jeneratörü işlevi görmüş ve AKP'nin kemik bir destekçi kitlesi edinmesinde etkili olmuştur. Bu noktada özellikle alt sınıflar için tipik olarak uzun vadeli konut kredisiyle mümkün olan ev sahipliğinin ideolojik düzlemde bir taşla iki kuş vurduğunu belirtmek gerekmektedir. Krediyle gerçekleşen ev sahipliği AKP'ni toplumsal tabanını genişletmenin ötesinde, söz konusu tabana dahil olsun olmasın hane halklarının giderek artan bir bölümünün finans boyunduruğu altına girmesine, emekçilerin disipline edilmesine ve "istikrar vaat-şantajı" yoluyla düzene entegre edilmesine vesile olmuştur.

Sonuç

Tüm bu faktörler, AKP döneminde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin yükselişinin, finansallaşmayla beraber bir artık sermaye soğurma aracı olarak yapılı çevre üretiminin tüm dünyada önem kazanmasının basitçe Türkiye'ye yansıması olarak değerlendirmenin yetersizliğini de göstermektedir. Elbette, bu küresel eğilimler söz konusu seçim için elverişli bir zemin sundukları ve gerekli maddi yapıyı hazırladıkları ölçüde etkili olmuşlardır. Ancak, yukarıda tartışıldığı üzere, Türkiye'de gözlenen inşaat furyası, makroekonomik rasyonellerle sınırlı basit bir öncelikli sektör tercihinden ibaret değildir. Üretimden yeniden dağıtıma, rant paylaşımından istihadam ve sosyal politika rejimine, sınıf oluşum süreçlerinden sermaye fraksiyonları arasındaki güç dengelerine ve devletin düzenleyici mekanizmalarına bir dizi farklı düzey ve alanı kat eden bir tercihtir. Tüm bu özellikler dolayısıyla, inşaat stratejisinin AKP döneminin hegemonya projesinin ekonomi politik belkemiğini oluşturduğunu iddia etmekteyim.

Bu bulguların gayrimenkul piyasalarının ekonomi politiği konusunda gelişen literatüre şu tür çıktılar sağladığını söyleyebiliriz. David Harvey'in kentsel birikimin günümüz kapitalizminde giderek belirgin hale gelen bir kriz dinamiği olarak öne çıktığını tespit eden sermaye çevrimleri eksenli yaklaşımı, inşaat ve gayrimenkul sektörlerini konu edinen çalışmalar için faydalı bir giriş noktası sunmakla beraber, söz konusu kriz dinamiğinin nedenleri, ortaya çıkma ve gelişme örüntüleri ve olası sonuçları, sermaye mantığının işlevsel ihtiyaçlarına indirgenerek çözümlenemez. Bu noktada, kentsel birikim meselesinin sermaye oluşum süreçleri, sermaye fraksiyonları arası çelişkiler ve bunların politik ifadeleri ile emeğin kontrol altına alınmasını sağlayan ideolojik süreçlerle birlikte düşünülmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Bu gereklilik ise, sermaye mantığı çerçevesinin kalın fırça darbelerinin yanı sıra, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin vaka bazında farklı hegemonya projelerine nasıl eklemlendiğini gösteren ampirik çalışmaların önemine işaret etmektedir. Bu sonuç, aynı zamanda kentsel birikimin çeşitli ulusal ve yerel ölçeklerde ne tür farklı örüntülerle geliştiğini haritalandıracak ve bunun günümüz kapitalizminin içinden geçmekte olduğu çok boyutlu kriz açısından ne anlama geldiğini değerlendirecek karşılaştırmalı çalışmalara olan ihtiyacın altını çizmektedir.

Son olarak inşaat sektörünün kriz dinamiklerinden söz edeceğim.1990'larda Doğu Asya'da yaşanan finansal çöküş ve 2008 dünya krizi, gayrimenkul piyasaları ve inşaat sektörünün riskli özelliklerini net bir şekilde ortaya koydu. Türkiye'nin güncel göstergelerini bu açıdan dünya ile karşılaştırdığımızda "karma" bir tablo ortaya çıkmaktadır. 2008 krizindeki örüntüler nedeniyle kriz dinamiği dendiğinde akla ilk gelen mortgage piyasaları açısından Türkiye'de kayda değer bir risk birikimi gözlemlemek mümkün değildir. Konut kredisi hacmi son 15 yılda ciddi bir artış göstermiş olmakla birlikte, göreli ağırlık oldukça güdük kalmaya devam etmektedir. 2018 yılı için söz konusu göstergede AB ortalaması %47,1 iken Türkiye için sadece %5,4'tür. Öte yandan, bazı şehirlerdeki konut fiyat artış örüntüleri, satılamayan yeni

konut stoğu, inşaat firmalarının borç yükümlülüklerindeki yükseliş ve mega projelerin hazine üzerindeki yarattığı baskı alarm verici kriz dinamikleri olarak öne çıkmaktadır. Özetle, çalışmanın bulguları, AKP döneminde merkezi bir ağırlık kazanan inşaat sektöründe yaşanabilecek tıkanıklıkların AKP iktidarı için çok boyutlu sonuçları olabileceğine işaret etmektedir.

KAYNAKÇA

Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing: A political economy approach*. Routledge.

Buğra, A., & Savaşkan, O. (2014). *New capitalism in Turkey: the relationship between politics, religion and business*. Cheltenham, UK; Northampton, MA: Edward Elgar.

Çavuşoğlu, E., & Strutz, J. (2014). Producing force and consent: Urban transformation and corporatism in Turkey. *City*, *18*(2), 134–148. https://doi.org/10.1080/13604813.2014.896643

Gotham, K. F. (2006). The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector 1. *American Journal of Sociology*, *112*(1), 231–275. https://doi.org/10.1086/502695

Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Baltimore: Joh Hopkins University Press.

Saraçoğlu, C., & Yeşilbağ, M. (2015). AKP Döneminde Türkiye: Minare ile İnşaatın Gölgesinde. In G.
Atılgan, A. Aytekin, & C. Saraçoğlu (Eds.), *Osmanlı'dan Günümüze Türkiye'de Siyasal Hayat* (pp. 871–957). İstanbul: Yordam.

Yaşlı, F. (2012). *AKP ve yeni rejim.* Ankara: Ta

Makro Süreçlerden Yerel Dinamiklere Türkiye'de Sanayisizleşme

Deindustrialisation in Turkey: From Macro Processes to Local Dynamics

Funda Sönmez Öğütle
Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Sosyoloji Bölümü
fundasonmezz@gmail.com

Özet

İstihdam ve mesleki yapıda köklü dönüşümleri içeren sanayisizleşme, 1970'lerle birlikte Amerika ve başta İngiltere olmak üzere Batı Avrupa'da filizlenmiştir. Temelde sanayisizleşme, fabrika ve üretim tesisleri gibi üretimin temel alanlarına yapılan sistemli ve geniş çaplı kamu yatırımlarının geri çekilmesi olarak ifade edilmektedir. Özellikle madencilik ve imalat sektöründe kamu yatırımlarının geri çekilmesi, bu sektörlerin yoğunlaştığı kentlerde ekonomik durgunluğa yol açarken, tekstil ve gıda sektörü gibi ihracat potansiyeli yüksek sektörlerin bulunduğu kentler yerli ve yabancı yatırımların çekim merkezi olmuştur. Bir tarafta yeni sanayi odağı olarak öne çıkan diğer tarafta geçmişteki sanayi kenti kimliğini kaybeden kentlerin oluşturduğu ikili kutup, yeni mekânsal hiyerarşinin ifadesi olmuştur. Bu makalede, Türkiye'de sanayisizleşme sonrası ortaya çıkan yeni mekânsal hiyerarşi, *fiilen var olan neoliberalizm* kavramından hareketle ele alınmaktadır. Fiilen var olan neoliberalizm kavramı yerel unsurların sürece etkisini ortaya koyabileceğimiz bazı parametreleri belirlemekte bize yardımcı olacaktır. Bu kapsamda, Türkiye'de sanayisizleşme sonrası yeni mekânsal hiyerarşi (1) sektörün niteliği, (2) işgücünün niteliği ve (3) mülkiyetin dönüşümü olmak üzere üç unsurdan hareketle ortaya konmaktadır.

Anahtar kelimeler: Sanayisizleşme, Fiilen var olan neoliberalizm, Mekânsal hiyerarşi, Yeniden yapılanma

Abstract

Deindustrialization, which included radical transformations in employment and occupational structure, emerged in the United States and in Western Europe (initially in England) in the 1970s. Mainly deindustrialization is defined as the withdrawal of systematic and large-scale investments in the main areas of production such as factories and production facilities. The withdrawal of public investments, especially in the mining and manufacturing sector, has led to economic depression in the cities where these sectors are prevalent. However, cities with high export potential for textiles and food sectors have attracted domestic and foreign investments. The double pole formed by the cities which emerged as the new industrial focus and also the cities lost its industrial identity was the expression of the new spatial hierarchy. In this paper, spatial hierarchy in Turkey after deindustrialization is discussed on the concept of *actually existing neoliberalism*. The concept of actually existing neoliberalism will help us to determine some of the parameters that the local elements can influence in the process. In this context, the new spatial hierarchy in Turkey after industrialization is explained by three factors: the quality of the industry, the quality of the workforce, and transformation of property.

Keywords: Deindustrialization, Actually existing neoliberalism, Spatial hierarchy, Reconstruction

Giriş

Sanayisizleşme dediğimiz süreç yeni bir sermaye birikim modeline geçişi ifade ederken, siyasal, toplumsal ve mekânsal anlamda da köklü dönüşümleri içerir. 1980 sonrası neoliberal politikalar kapsamında sanayi kesiminin toplam istihdam içindeki payının giderek azalması üretim birimleri arasındaki ilişkileri de yeniden şekillendirmiştir. Türkiye'de sanayisizleşme sonrası, altyapısı iyileştirilen ve böylelikle yeni yatırım alanlarına açılan kentler mekânsal hiyerarşinin üstünde yer alırken, geçmişten aldığı mirası sermayeyi çekmek adına "verimli" bir şekilde yönetemeyen kentler durgunluk süreci yaşamaktadır. Kamu sektörünün üretime yönelik doğrudan yatırımlarında yaşanan geri çekilme, kentlerin mekânsal işbölümünde aldığı konumu yerli ve yabancı yatırımların yer seçimine tabi kılmıştır. Kentlerin üretim alanında geçmişten aldığı temel miraslardan biri olan mevcut sektörel yapı, yatırımcıları ve işgücünü çekmede belirleyici olmaktadır. Özellikle emek ve hammadde yoğun sektörler, ucuz işgücünü rezervini kendine çekerek rekabet potansiyelini artırmaktadır. Madencilik ve ağır sanayi gibi rekabet potansiyeli düşük sektörlerin yoğunlaştığı kentler ise, göç ve işsizlikle mücadele etmek zorunda kalmaktadır. Bununla birlikte sanayisizleşme sonrası yeniden yapılanma süreci, üretim ekonomisinden rant ekonomisine geçişte de kendini göstermektedir. Rant ekonomisi yeni bir kentsel yönetim biçimini doğurmakta, siyasal ve iktisadi süreçlerin sermaye birikimi adına iç içe geçtiği bir iktidar alanı ortaya çıkmaktadır. Yerel yönetimlerin ve girişimcilerin öncülüğünde gerçekleşen ve sermayeyi kentlere çekme adına önemli hamlelerden biri kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçiş sürecidir. Özellikle büyük kentlerde, kent toprağının yeni bölüşüm ilişkilerine artan değeri üzerinden dâhil olduğu ve değeri yüksek bir metaya dönüştüğü görülmektedir

Bütünsel bir yeniden yapılanma süreci olarak sanayisizleşme, yeni birikim stratejilerinin sürekliliğini sağlayacak yeniden toparlanma hamlelerini içinde barındırmaktadır, fakat bu yeniden toparlanma eski yapıların tahribatını içermekte, iktisadi, siyasal, mekânsal ve sınıfsal yapılara sirayet ederek çöküşten beslenen bir yapı sergilemektedir. Bu makalede, Türkiye'de 1980 sonrası yaşanan makro dönüşümlerin mekânsal yansımaları kentsel hiyerarşiye odaklanarak ele alınmaktadır. Bu doğrultuda öncelikle, sanayisizleşmenin arka planını oluşturan küresel ölçekte yaşanan gelişmelere yer verilmekte ve ardından Türkiye'de yaşanan sanayisizleşme, ithal ikameci dönemden miras alınan düzenleyici çerçevelerin 1980 sonrasına etkileri bağlamında ortaya konmaktadır.

Sanayisizleşme Sürecinin Arka Planı

Kapitalizm, sermaye birikiminin sürekliliği adına, bir taraftan toplumsal yapıda meydana getirdiği dönüşümlerin yarattığı çelişkilerle sürekli yüzleşir diğer taraftan kendini yeniden üretebileceği mekanizmaları sürekli yeniler. Ticari sermayeden, sınai sermayeye, sonrasında da finans sermayesinin birikimine dönük değişen stratejiler, üretim ve yeniden dağıtım mekanizmalarını, ulus ve kent ölçeğindeki hiyerarşik ilişkileri sürekli yeniden biçimlendirmiştir. Küresel düzeyde çıktıları olan Sanayi Devrimi "birinci küreselleşme" olarak adlandırılmaktadır (Kazgan, 2005:4). Sınai kalkınma ve sınai üretimin gerisinde kalma bu dönemin mekânsal hiyerarşisini belirleyen temel kriterlerdir ve sınai sermayenin birikimine dönük bu süreç, merkez ve çevre olarak temelde iki eşitsiz kutup meydana getirmiştir.

Sanayi Devriminin anahtarı olan buhar teknolojisinin getirdiği avantaj ile artan sınai üretimi ve ticari faaliyetlerin kesintisiz sürdürüleceği bütünleşik bir pazar yaratma gücünü elinde bulunduran İngiltere birinci küreselleşme sürecinin lideri konumunda yer alırken, ABD, Rusya, Fransa, Almanya, İtalya ve Japonya farklı içsel gelişme süreçleriyle ilk küreselleşmede yerini sağlamlaştıran ve zamanla İngiltere'nin gücünü dengeleyen toplumlar

olmuştur (Kazgan, 2005: 8-9). Kapitalist gelişmenin yarattığı çelişkiler iki dünya savaşı ve pek çok krizle kendini gösterene kadar bu denge devam etmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrası oluşan yeni güç dengeleri, ikinci küreselleşme olarak adlandırılan 1980 sonrası süreci başlatmıştır.

Savaşın sona ermesiyle geri dönen askeri nüfusun oluşturduğu işgücünü eritebilmek ve artan iç talebe yanıt verebilmek için, kendine yeten bir ekonomi anlayışından serbest ticaret ideolojisine geçişle önemli bir stratejik hamle gerçekleştiren ABD, yeni hâkim güç olarak ön plana çıkmıştır. Savaş sonucu tahrip olan sanayi üslerini yeniden inşa etme çabasında olan Avrupa ve Japonya karşında Amerikan imalatçıları, bu barış ortamını üretime dönüştürerek dünya pazarında tartışmasız bir konum elde etmişlerdir (Chaikin, 1982: 838). Ekonomik liderliğin yanında Sovyet Rusya (SSCB) karşısında ideolojik üstünlüğü de elde etme mücadelesi Amerika'yı, Avrupa'nın toparlanmasına yardımcı olmaya ve azgelişmiş ülkeleri Batı blokuna katmak için resmi yardım programları yoluyla kaynak aktarmaya itmiştir. Hükümet yatırımlarının yanı sıra Amerikan şirketlerinin yatırımlarını da kapsayan Marshall Planı başta olmak üzere IMF ve Dünya Bankası gibi kuruluşlar bu pragmatik amaca hizmet eden politikaların sac ayağını oluşturur. Marshall desteği ile Almanya, Fransa ve Japonya endüstrilerini yeniden canlandırırken, ilkin Marshall yardımı sonrasında ise IMF desteğiyle azgelişmiş ülkeler de yeni bağımlılık sistemine dâhil olmuştur. Batı blokuna katılmanın temel şartı olarak demokrasiyi ve serbest pazar ekonomisini benimseyen az gelişmiş ülkeler için (Kazgan, 2013: 84), İkinci Dünya Savaşı sonrası başlayan ve günümüze kadar devam borç krizi bu bağımlılık ilişkisinin temelini oluşturmaktadır.

Batı Avrupa'nın ve Japonya'nın yeniden canlanması karşısında ABD ihracat üstünlüğünü devam ettirememiştir. Başka deyişle, Amerika'nın pragmatik hamleleri *faydaları*, ortaya çıkan maliyetle *zarara* dönüştürmeye başlamıştır. Savaş sonrası imalatın sağladığı avantajlar, dışarıya yapılan yardımlar sonucu sermayenin yerli yatırım için sınırlı kalması ve Avrupa'daki şirketlerin kazançlarının ülkeye geri dönmemesiyle azalma eğilimi göstermiştir. Bu durum kısaca "Avrupa'daki toplumsal huzursuzluğun önüne geçmek için kurulacak Batılı ittifakın bilinçli sonucu olarak ortaya çıkan küresel piyasa paylaşımı[nın], ekonomik anlamda beklenmedik sonuçlar doğur[ması]" olarak ifade edilebilir (Chaikin, 1982: 838-39).

1980 sonrası yeni birikim stratejisi olarak neoliberalizmin, çevre ülkelerde temelde iki koldan ilerlediğini söyleyebiliriz: Çevre ülkelerin kaynak bağımlılığı ve teknolojik yeniliklerin üretim ve istihdam yapısını değiştirmesi. Neoliberalizmin gelişmesi, IMF ve Dünya Bankası yoluyla verilen borçların geri ödenemediği durumlarda gelişmekte olan ülkelerin hem ticari hem de finansal serbestleşmeyi kabul etmeleri ile mümkün olmuştur (Kazgan, 2016: 23). Üye ülkelerin kurumsal kapasite ve becerilerini güçlendirerek, istikrar ve büyümeyi teşvik eden ekonomi politikaları tasarlayıp uygulamakla yükümlü olduğunu vurgulayan IMF (URL 1) ve gelişmekte olan ülkelere finansal ve teknik yardım için hayati bir kaynak olarak kendini sunan Dünya Bankası (URL 2), esasında sermayenin ve ticaretin serbestleşmesine ön ayak olmalarıyla birer istikrarsızlık kaynağı haline gelmiştir.

Amerikan ekonomisinin lider pozisyonu 1960'ların başlarında emek yoğun sanayide, özellikle tekstil sektöründe yaşanan depresyon dönemiyle kesintiye uğramıştır. Bu durum ithalatın artan gelgitleri sonucu pazarın altüst oluşundan kaynaklanmaktaydı (Chaikin, 1982: 836). Bağımlı ülkeler ise 1950'lerin sonunda ilk borç kriziyle karşılaşmıştır. Yardımlara bağımlı ülkeler savaş sonrası tüm dünya ile uyumlu bir şekilde ithal ikameci sanayileşmeyi benimsemiş ve iç tüketimin ve dolayısıyla talebin artırılmasına dönük düzenlemelere yönelmişlerdir. İthalatın daha çok sınai hammadde ile sınırlı olduğu içe dönük sanayileşme modeli, pazara ortak olmaya başlayan ülkeleri ABD için başlangıçta önemsiz kılmıştır. Fakat

zamanla Hong Kong, Tayvan, Singapur, Hindistan gibi ülkelerden gelen, düşük maliyetle üretilmiş mallarla açık pazarda rekabet giderek zorlaşmıştır. Bu duruma petrol krizinin de eklenmesi ile yeni bir birikim stratejisine geçiş yolu açılmıştır.

İsrail-Mısır Savaşını İsrail'in kazanmasıyla petrol fiyatını 1973'te dört kat artıran OPEC, yıllardır düşük fiyatta sunulan petrolü her alanda kullanan ülkelerin ekonomilerini sarsarak küresel bir krize yol açmıştır (Kazgan, 2016: 27). Amerika'nın 1971'de doların altın kuru üzerinden hesaplanmasına son vermesi,1973 yılında ortaya çıkan petrol krizini atlatmada ve yeni bir birikim rejimine geçişte kilit rol oynamıştır. 1970'lerde İngiltere başbakanı M. Thatcher ve ABD başkanı R. Reagan'ın İngiltere ve Amerika'nın iki büyük finans merkezi olması adına attıkları adım, sermaye hareketlerinin serbestleşmesini sağlamak yönünde olmuştur. Sermaye hareketlerinin serbestleşmesi, çok uluslu şirketlerin yatırım için daha cazip bir yer bulduğunda kolayca yer değiştirmesini sağlamış, bu durum sermayenin çıktığı ülke ve kentleri krize sürüklemiştir. 1980'ler ile birlikte yeni serbestlik şartlarında *yükselen pazar ülkeleri* olarak adlandırılan gelişmekte olan ülkeler artan risklerle baş başa kalırken, bilgisayar ve elektronik araçların yarattığı teknoloji devrimi ve SSCB ve Doğu Avrupa Blok'unun dağılmasıyla ABD küresel gücünü pekiştirmiştir (Kazgan, 2016: 57).

Az gelişmiş ülkelerde sınai gelişme dış yardımlarla teşvik edilirken, sermaye hareketliliğinin neden olduğu kısa vadeli yatırımlar uzun vadede ekonomik büyüme önünde engel oluşturmuştur. ABD ve İngiltere ise sanayi birimlerini ve enerji kaynağı olan madenlerini kapatarak finans ve hizmet sektörünü geliştirmeye yönelmiştir. Bu gelişme, sanayisizleşme (gelişmiş ülkeler bazında yeniden sanayileşme) dediğimiz süreci başlatmıştır. Amerika'nın ithalat pazarının önemli payını elinde tutması yurtiçi üretime olan talebi azaltmış ve yerli üretim büyük ölçüde düşmüştür. Örneğin, Amerika'nın gelişmiş ülkelerin çelik ithalatı pazarında 1962 yılında %5 olan payı 1981 yılında %25'e yükselmiştir (Chaikin, 1982: 842). 1980'lerin başında, tamamen hizmetlere dayanan bir ekonomi anlayışının, Amerika'yı bir müşteri ulusu statüsüne indirgeyeceği düşünülmüş ve üretken sanayinin tekrar verimli hale getirilerek bu durumun önüne geçilmesi gerektiği belirtilmiştir (Chaikin, 1982: 848). Fakat ABD'de sanayisizleşme, teknoloji atağı ile birlikte yeni bir sürece evrilmiştir.

Yeni dünya düzeni olarak neoliberalizmin gelişiminde, Amerika'nın arkasına aldığı teknoloji devrimi önemli bir parametredir. Castells, "ilk sanayi devrimi Britanya'nın elinden çıktıysa, ilk enformasyon teknolojisi devrimi Amerika'nın elinden çıkmadır" diye belirtir (2008: 78). 1960'lar sonrası tüm dünyaya yayılan içe dönük sanayileşme sürecinde Amerika, gelişen sermayesini teknolojik yenilikleri finanse etmek için yönlendirmiştir. 1990'lara kadar bu alanda fazla ön plana çıkmasa da 1990 sonrasında özellikle elektronik ve genetik alanında ABD şirketleri öne geçmiştir. *Teknolojinin yeni Kâbe'si* Silikon Vadisi ile Amerika'nın, ileri yazılım, genetik mühendisliği, internet tasarımı ve geliştirilmesi, multimedya bilgisayar tasarımı gibi yeni teknolojik bilginin üretilmesindeki öncü konumu, savaş sonrası bu alanlara yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır (Castells, 2008: 82). Bu gelişmeler ışığında sanayisizleşme, sanayi toplumundan bilgi ve hizmet topluma geçişin bir ifadesidir (Huges ve Kroehler'den akt. Lumun, 2014: 236). Dolayısıyla sanayisizleşme, sanayileşmeye dayanan köklü bir birikim stratejisinin terk edilmesi anlamına gelmektedir.

Castells, bir tarihsel dönüşüm sürecinde sistemli değişimin en doğrudan ifadesinin istihdam ve mesleki yapıdaki dönüşüm olduğunu belirtir (2008: 276). Bu dönüşüm, sınai üretimden yönetsel ve profesyonel mesleklerin alanına kayış, mavi yakalı işlerden beyaz-yakalı ve niteliksiz işlere geçiş, formel ve enformelin bütünleşmesi gibi pek çok yeni içeriğe sahiptir. Teknolojideki ilerleme ve üretim, makineleşmeyle doğrudan bağlantılıdır ve makineleşme sanayisizleşmeyi, sadece endüstriyel kaybı değil aynı zamanda istihdam kaybını da içeren bir süreç kılmaktadır (Lumun, 2014: 236). Üretim birimleri arasında yeni bir

hiyerarşik ilişkinin ortaya çıkması bu sürecin mekânsal yansımasıdır. Finans merkezi haline gelen ABD ve İngiltere öncülüğünde alacaklı ve borçlu kutbunun gelişmiş ülkeler lehine keskinleşmesi ekonomik, toplumsal ve mekânsal anlamda yeni etkileri olan sanayisizleşmeyi dünya ölçeğine genişletmiştir.

Sanayisizleşme sürecini, fabrika ve üretim tesisleri gibi üretimin temel alanlarına yapılan sistemli ve geniş çaplı yatırımın geri çekilmesi olarak ifade edebiliriz (Schaefer'den akt. Lumun, 2014: 236). Bu süreç, küreselleşme ile birlikte ulus devletin aşınması olarak da ele alınmaktadır. Fakat Friedman'a göre, "ulusal bir ekonomik sistem, uluslararası ekonominin şoklarına ve risklerine karşı firmaların sigortasıdır" (akt. Demir, 2002: 61). Dolayısıyla sanayisizleşme ulus devletin varlığını tehdit etmemekte, aksine sermayenin hareketliliği ve yeni yatırım alanlarının oluşma koşullarını ulusal ekonomilere daha bağımlı hale getirmektedir. Sanayisizleşme ile birlikte ortaya çıkan mekânsal hiyerarşi öncelikle, merkezi devletin sermaye birikiminin sürekliliğine yönelik yatırım stratejileri tarafından belirlenmektedir. Sınai üretime yönelik devlet yatırımlarının geri çekilmesi, yeni birikim sürecinde artan riskleri azaltmayı gerektirmiştir. Sanayisizleşmenin temel sonuçlarından biri olan özelleştirmeler yükselen pazar ülkelerinde riskleri azaltmada başvurulan yaygın bir yöntem olmuştur (Kazgan, 2016: 51). Özellikle imalat ve madencilik gibi belli sektörlerde uzmanlaşan kentlerin mekânsal işbölümünde edindikleri konum, kamuya ait tesislerin kapatılması ya da özelleştirilmesi yoluyla radikal bir şekilde değişmiştir. Bu durum, devletin ekonomik alana sistemli müdahalelerinin bir sonucudur.

Özelleştirme ve kapatmaların en önemli ekonomik ve toplumsal maliyeti, istihdamdaki düşüştür ve eski önemini kaybeden üretim bölgelerindeki işgücünün sermayenin yeni yer seçim stratejileri bağlamında çekim merkezi olan bölgelere kayması, üretimin coğrafi haritasını değiştirmiştir (Mounfield, 1984: 141-143). Massey, günümüzde mekânsal organizasyonun çok-konumlu şirketlerin özelliklerini taşıdığını belirtir (1995: 68-69): Tasarruf ilişkisi ve mülkiyet ilişkisinin birbirinden ayrılması, üretim tesisleri arasındaki ilişkiyi değiştirerek yeni bir mekânsal organizasyon meydana getirmiştir. Üretim aşamalarının her biri diğerinden ayrı olarak aynı şirketin bünyesinde gerçekleştirilmekte ve böylece üretim araçları üzerinde tasarruf hakkına sahip olma ve üretim araçlarına sahip olma durumu üretim aşamalarını birbirinden ayrılarak farklı yerlere yaymaktadır. Finans ve kontrol işlevlerini yerine getiren merkez birim ve üretimin farklı aşamalarında uzmanlaşmış ve farklı bölgelere tahsis edilmiş üretim birimleri hiyerarşik bir mekânsal yapılanma oluşturmaktadır. Buna göre mekânsal hiyerarşi, uluslararası, bölgeler arası ve kentler arası hiyerarşiyi kapsayan çok boyutlu bir yapılanma ifade etmektedir. Üretim sürecinin bu parçalı yapısının meydana getirdiği hiyerarşik dağılımda sermayenin yer seçim stratejileri önemli olmakla birlikte, sermayenin etkisinin bu stratejileri yönlendiren mekanizmalardan bağımsız olmadığını vurgulamalıyız.

Massey'e göre, "mekânsal bir yapının içsel gereksinimi reelde saf biçimde harekete geçmez. Meydana gelen şey, yeni mekânsal yapının eskisinin birikmiş sonuçlarıyla olan ilişkisidir" ve bu durum *katmanların kombinasyonu* olarak ifade edilir (1995: 117). Bir kentin eski işlevi ve bu işlevin ortaya çıkardığı ekonomik-toplumsal yapı ve bu yapıyı, ortaya çıkan yeni süreçlere yönlendirecek merkezi ve yerel politikalar sanayisizleşmenin yönünü ve sonuçlarını belirleyen temel mekanizmalardır. Dolayısıyla yukarıda gelişiminin arka planını kısaca ele aldığımız makro süreçlerin Türkiye'deki yansımalarını *farklı yerellikler*in etkileri ve sonuçları üzerinden ele aldığımızda sanayisizleşmeye daha geniş bir pencereden bakma fırsatı yakalarız. Çalışmanın bundan sonraki aşamasında Türkiye'de sanayisizleşme bağlamında, "kurumsal bir rejim olarak neoliberalizmin yeniden üretiminde kuluçka makineleri ve doğurgan düğüm noktaları" (Theodore vd., 2012: 33) haline gelen kentlerin

dönüşümüne odaklanılacaktır. Dönüşümü, eski ve yeninin iç içe geçtiği, yeninin bizzat eskinin üzerinden inşa olduğu kabulünden hareketle ele alırsak, neoliberal ekonomi politikalarının ithal ikameci dönemin düzenleyici çerçevesine oturduğunu söyleyebiliriz.

İthal İkameci Dönemde Mekânsal Hiyerarşi

İkinci Dünya Savaşı sonrası genç ulus devletlerin, azgelişmiş, gelişmekte olan ve nihayetinde yükselen piyasa ekonomileri gibi kalkınma eksenli aşamalarla ele alınmasının "o ülkenin tarihsel olarak gösterdiği iktisadi gelişim sürecinden çoğunlukla bağımsız olduğu" ifade edilmektedir (Bahçe ve Eres, 2014: 18). Bu iddia, Türkiye'de – dünyada pek çok ülkede yaşanan gelişmelerle uyumlu bir şekilde – İkinci Dünya Savaşı sonrası yaşananlar çerçevesinde kolayca desteklenebilir. *Merkeze* sınırlı olarak yenileri eklenirken *çevrenin* sürekli genişlemesi, değişen sermaye birikim koşullarını ve bu koşulların ihtiyaç duyduğu toplumsal değişmeyi ifade etmektedir ve bu ihtiyaç, merkeze kayışa kolay kolay izin vermemektedir. Dolayısıyla gelişimin evrimsel olduğu ve tüm coğrafyaların potansiyel olarak bunu bünyesinde barındırdığı gerçekçi olmayan bir ilerleme mitine dönüşmektedir. 1930'lardan İkinci Dünya Savaşı sonrasına kadar dış dünyaya kapalı kalan Türkiye'nin, 1946'da IMF ve 1948'de Marshall programı kapsamında aldığı yardımlarla dışa açılma süreci başladığında, küresel iş bölümündeki konumu da belirginleşmiştir.

ABD'nin, öncülük ettiği yeni ekonomik sistemin kurulmasında Türkiye'yi bu sürecin önemli bir parçası olarak görmesi söz konusuydu ve yerli ekonominin ve yerli burjuvazinin yaratılması, yeni ekonomik sisteme ayak uydurmak için gerekli hamlelerdi (Kazgan, 2013: 88). Nitekim bu çaba, devletin etkinliklerinin daraltılması, ağır sanayiden vazgeçme ve nihayetinde yabancı sermayeye açılma kararlarıyla 1948 İktisat Kongresi'nin hedeflerinde kendini göstermiştir. 1950'de iktidara gelen Demokrat Parti ile birlikte devletin ekonomik etkinliklerinin daraltılması ve özel girişimlerin önünün açılması, devlet fabrikalarının satışa çıkarılmasına, Deniz Yolları ve Devlet Hava Yollarının anonim şirkete dönüştürülmesine neden olmuştur (Kazgan, 2013: 91). Türkiye'nin bir taraftan tarım toplumu olma vasfını sürdürmesi büyük çiftçiyi kalkındırmaya yönelik girişimler de doğurmuştur. Marshall yardımıyla gerçekleştirilen traktör ithalatı bir yandan tarımda verimliliğin artırmasını sağlarken (Kazgan, 2013: 90) tarımda makineleşme, üretim maliyetini düşürerek büyük çiftçilerin kazançlarını artırmıştır. Dünya pazarı ile bir tarım ülkesi olarak eklemlenme, ülkenin ulaşım altyapısı ve yerleşim sistemlerinin de yeni işbölümüne göre düzenlemesini gerektirmiş, başta İstanbul, Mersin, İzmir, Samsun gibi liman kentleri ürünlerin dağıtım merkezi olarak gelişmiştir (Ataay, 2001: 56-57).

Tarımda makineleşme için alınan yardımların yanı sıra sanayinin ihtiyaç duyduğu ara malların ithalata bağımlı olması dış açıkları 1953 yılından itibaren ciddi bir yük haline getirmiş ve süreç 1958 yılında krizle sonuçlanmıştır. Krizden çıkmak, ya serbest rekabet koşullarına uymayı ya da planlı sermaye kullanımına yönelmeyi gerektiriyordu ve Türkiye ikinci yolu seçmiştir (Kepenek ve Yentürk'den akt. Takım, 2011: 156). Bu yönelim, küresel ölçekte meydana gelen genel ekonomik gelişmelerle uyumlu bir değişimdir ve ithal ikameci sanayileşme azgelişmiş ülkelerin, dünya ekonomisine artık yalnızca hammadde kaynağı olarak eklemlenmesini, teknoloji, yatırım ve ara mallarının ise ithal edildiği bir sistemi ifade etmektedir (Ataay, 2001: 59). İthal ikameci birikim stratejisinin temel hedefi, iç piyasaya yönelik üretimin karlı olabilmesi için iç talebin artırılmasıdır. Dış bağımlılığı mümkün olduğunca en aza indirme projesi, yerli girişimciyi dış rekabetten koruyacak gümrük duvarını oluşturma, ithalat kotasını ve döviz kurunu belirleme gibi etkinliklerle devletin korumacı bir politika izlemesini gerektirmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 100; Bahçe ve Eres, 2014: 39).

İthal ikameci dönem 1950'lerle birlikte başlar; fakat Devlet Planlama Teşkilatının (DPT) kurulması ile birlikte *planlı kalkınma* kavramının yerleştiği 1960 yılı, ithal ikameci projenin kurumsallaştığı, yasal ve idari çerçevesinin kurulduğu dönemi ifade eder (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 99). DPT'nin kuruluşu ile birlikte 1961 anayasasında planlama zorunluluk haline getirilmiş ve 1961-1980 arası dönemde dört kalkınma planı uygulamaya konulmuştur.

1963-67 yıllarını kapsayan Birinci Beş Yıllık Kalınma Planında Türkiye ekonomisinin gelişmesinin uzun vadeli yapısal değişikliklerle gerçekleşebileceği ve bunun sistemli bir çabayı gerektirdiği vurgulanmıştır. 1968-1972 yıllarını kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (İBYKP) *topyekûn kalkınmaya* vurgu yapmaktadır. Topyekûn kalkınma söylemi, azgelişmiş bölgelere ve sektörlere yönelik gerçekleştirilecek projeler ile eşitsiz gelişmenin önüne geçme ve bir bütün olarak ulusal kalınmayı sağlama amacını ifade etmektedir (URL 3): Daha çok vatandaşa iş imkânının açılabilmesi, vatandaşların gelirlerinin ve satın alma güçlerinin artması ve sosyal adaleti gerçekleştirici çeşitli tedbirlerle topyekûn kalkınmanın sağlanması, hammadde satıp mamul mal alan bir ülke konumundan, mamul mal üretip satan sanayileşmiş bir ülkeye dönüşmek İBYKP'nın ana hedefleridir. İBYKP'de özellikle madencilik ve turizm sahaları kalkınmanın değerli kaynakları olarak belirtilmiştir. Bir önceki planlama döneminin altyapının geliştirilmesi ikincisinin ise kaynakların verimli kullanımı üzerinden sanayi sektörünün gelişmesini ön plana aldığını söyleyebiliriz (Takım, 2011: 156).

1973-1977 yıllarını kapsayan Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (ÜBYKP) bir önceki planlama döneminde, Gayri Safi Milli Hasılanın yıllık artış hızına katkı oranında gelişimi değerlendirilen sektörlerden sadece sanayi sektörünün geride kaldığı ve bu nedenle ara ve yatırım malı üreten sanayiinin geliştirilmesinin temel hedeflerden biri olduğu ve bu doğrultuda Kamu İktisadi Teşebbüslerinin (KİT) etkin ve dinamik hale getirilmesi gerektiği vurgulanmaktadır (URL 4).Yatırımların özellikle madencilik, imalat ve enerji sektörüne yönlendirilmesi amaçlanmıştır. Fakat bu süreçte, koalisyon hükümetleri döneminin başlamasıyla planın hedefler doğrultusunda uygulanması güç olmuştur (Takım, 2011: 157). DPT'nin yaptığı hesaplara göre *milletler arası finansman kuruluşlarından borç almak*, yurt dışındaki işçilerin gönderdikleri ve gönderecekleri dövizler ile gelişmesi planlanan turizm sektörü sayesinde elde edilecek dövizleri kaynağa dönüştürmek atılması gereken adımlardı. Daha sonraki dönemlere mali yük olarak geri dönecek borçların – 1973 petrol krizine rağmen – ÜBYKP'nin ulaşılması gereken hedefleri arasında yer alması, dışa bağımlılığı mümkün olduğunca azaltma amacı güden ithal ikameci kalkınma modelinin fiilen uygulanabilir olup olmadığını da bize göstermektedir. Kamu ağırlıklı sanayileşme stratejisinin benimsendiği ve dış açıkların giderilmesinin hedeflendiği bir programa oturan ve 1979-1983 yıllarını kapsayan Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı ise (DBYKP), 1980 askeri darbe nedeniyle sonlanması mümkün olmayan bir plan olmuştur (Takım, 2011: 157).

İthal ikameci süreçte dört döneme ayrılan kalkınma planlarında, bölgeler arası eşitsizliğin giderilmesiyle topyekûn kalkınmanın sağlanması temel vurgudur. Bu hedefin somutlaştırıldığı uygulama ise Kalkınmada Öncelikli Yöreler (KÖY) projesi olmuştur. KÖY'ler ülke kalınmasında yeterli payı olmayan, ekonomik ve sosyal faktörler açısından diğer yörelere göre geri kalmış birimleri ifade etmektedir (Avcı'dan akt. Karakaş, 2005: 45). KÖY uygulaması ilk olarak Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesini kapsayacak şekilde 1968 yılında başlamıştır (Karakaş, 2005: 46). Bu iki bölge dışında uygulamaya dahil olan plan bölgeleri, Doğu Marmara, Zonguldak, Antalya, Çukurova ve Keban'dır. Proje, kentlerin sorunlarına odaklanmanın yanı sıra, dönemin mekânsal işbölümüne yönelik girişimleri de yansıtmaktadır. Örneğin Zonguldak'ın yoğun bir endüstri bölgesi, Antalya'nın turizm bölgesi, Çukurova'nın tarım bölgesi olarak yaşadıkları sorunlara çözüm üretilmesi hedeflenmektedir. Bu yöndeki müdahaleler teşvik yoluyla gerçekleştirilmiş, kentlerin mevcut ekonomik

etkinliklerini geliştirecek yatırımlara öncelik verilmiştir. Teşvik uygulamaları daha çok vergi indirimi ağırlıklı olmuştur (Karakaş, 2005: 78). Girişimcileri bu bölgelere yatırıma teşvik eden uygulamanın tüm kentlerde başarılı olduğunu ve kalkınma planlarının topyekûn kalkınma hedefini gerçekleştirdiğini söyleyemeyiz.

KÖY projesi her ne kadar yatırım için teşvik sunsa da, büyük sermayenin yer seçimi ülkenin dışa açıldığı kentlere yönelik olmuştur. İstanbul başta olmak üzere, Ankara, Adana, İzmir, Kocaeli, Bursa gibi sermayenin yatırım yapmakta istekli olduğu kentler bu süreçte ön plana çıkmış ve bu kentler sermayenin yer seçimiyle yoğun işgücü çeken ve özellikle ara malları üreten KİT'lerin yoğunlaştığı iller olmuştur (Ataay, 2001: 61). Ayrıca siyasi rekabet ortamı siyasal iktidarları yerel sermayenin taleplerini karşılamaya itmiş, bu doğrultuda fabrikaların yanı sıra yol, lojman, sosyal tesis, alışveriş yerleri, okul gibi çeşitli alanlarda kamu yatırımları ile bu kentlerin *KİT kenti* olarak anılmasına yol açacak düzeyde toplumsal hizmet üretilmiştir (Ataay, 2001: 61-62). Başka deyişle, bu dönemde KİT'ler yeniden üretimi üstlenen temel aktörler olmuştur. Fakat yoğun kamu yatırımı, KÖY ve onun bir uzantısı olarak ele alınabilecek KİT projesinin uygulandığı tüm kentleri sermayenin gözünde cazip kılmaya yetmemiştir. Sivas, Kütahya, Zonguldak, Karabük, Diyarbakır gibi belli bir KİT varlığına sahip çoğu kent, sermaye için cazibe merkezi olmamıştır. Bu dönemde gelişme gösteren bir diğer il grubu ise İstanbul-Kocaeli hattının yoğun iş gücü çekmesi ve artan popülasyonun kentleşme ve çevre sorunlarını artırması nedeniyle yoğunluğu dağıtma girişimi olarak ortaya çıkmıştır. Bu girişim doğrultusunda Edirne, Tekirdağ, Kırklareli, Çanakkale, Bilecik, Bolu, Denizli, Uşak, Afyon, Gaziantep ve Kahramanmaraş KÖY kapsamına alınan yeni iller olmuştur (Ataay, 2001: 63). Bu iller 1980 sonrası, hem belli bir KİT tabanının olduğu hem de özel yatırımları çekecek Organize Sanayi Bölgelerinin (OSB) yoğunlaştığı iller olarak, kamu yatırımları ile varlık gösteren çoğu KİT kentinden farklılaşarak rekabette öne geçmiştir.

Dolayısıyla KÖY projesi, bölgesel eşitsizlikleri azaltılıp geri kalmış bölgeler için kalkınmanın yolunu açmak şöyle dursun, eşitsizlikleri daha da artmıştır (Bayraktar ve Massicard, 2012). Sınai üretimin yoğunlaştığı kentlere doğru artan göç, bu eşitsiz gelişmenin önemli bir sonucudur. Mülk sahibi köylü tarımda makineleşme sonucu artan verimlilik ile üretim maliyetinin düşmesi, sanayi burjuvazisi ise tarımda artan verimlilik sonucu geleneksel üretimi devam ettiremeyen köylünün kentlerde proleterleşmesiyle kazanç elde eden sınıflar olmuştur. Bununla birlikte 1961 anayasası ile genişleyen sosyal haklar ve artan reel ücretler işçi sınıfını bu dönemde ciddi kazançlar elde eden bir pozisyona getirmiştir. Ücretlerdeki artışla birlikte talebin de sürekli genişlemesi üretimde verimliliği sağlamıştır. Ücretlerdeki artış hızının emek verimliliğindeki artış hızının gerisinde kalması kârı artırmış ve özellikle özel sermayenin büyümesine neden olmuştur (Bahçe ve Eres, 2014: 43). Fakat, planlı dönemde özel yatırımlar beklenildiği düzeyde olmamış ve kamu yatırımları üretim sürecini ve mekânsal hiyerarşiyi belirlemiştir. Devlet yatırımlarının yer seçiminde hammaddeye, pazara, sanayi bölgelerine yakınlık gibi kriterler etkili olurken (Ataay, 2001: 61), bu niteliklere sahip kentler öne çıkmıştır. Planlı dönemin yatırım stratejileri, pek çok taşra kentini tek merkezli bir ekonomik birim olarak konumlandırmıştır. Bütünlüklü kalkınma hedefi, sermayenin gerekli altyapının bulunduğu kentlere yönelmesiyle aksine bölgesel düzeyde kalmıştır

1980 Sonrası Mekânsal Hiyerarşi ve Fiilen Var Olan Neoliberalizm

Teknoloji, yatırım malları ve ara malların ithalatına dayanan ithal ikameci dönem, artan borç yüküne eklenen petrol kriziyle sona ermiştir. Kapitalizmin dünya ölçeğinde 1970'lerden itibaren içine girdiği kriz yeni bir sermaye birikim modeline geçişi zorunlu kılarken Türkiye,

ihracata yönelik sanayileşme stratejisini benimsemiştir. Bu süreçte planlı dönemin yürütücü birimlerinden olan DPT, sanayi alanında artan özelleştirme ve küçülme uygulamalarını içeren 24 Ocak kararlarını hazırlayan kurum olarak karşımıza çıkmaktadır. Artan özelleştirme uygulamalarına rağmen ihracata yönelik sanayileşme modeli, toplam yatırımlar içinde imalat sanayiinin payının düştüğü, kamu yatırımlarının imalat sanayiinden çekilmesiyle doğan boşluğun özel sektör tarafından doldurulamadığı, özel sektörün daha çok finans, ticaret, inşaat gibi alanlara yöneldiği bir modeli yansıtmaktadır. Henüz endüstriyel aşamayı tamamlayamadan istihdamın hizmet sektörüne kayması gelişmekte olan ülkeler için ciddi sorunlar yaratmıştır (Lumun, 2014: 236; Yeldan ve Yıldırım, 2015: 72).

1980 öncesinde kentlere özel sermayeyi çekme yönünde baskı devlet üzerindeyken, bu aşamada yerel birimlerin kendi imkânlarıyla yatırıma kaynak oluşturma çabası söz konusudur. Bu durum kentsel organizasyonu, önceki dönemlere göre daha hiyerarşik bir yapıya itmiştir. Bu hiyerarşik yapı, popüler bir ifadeyle *dünya kentleri sistemi* olarak adlandırılmaktadır (Doğan, 2001: 99). Bu sistemde kentler "hükümetlerin ve iş dünyasından seçkin kesimlerin etkisi altında, kendilerini küresel ekonomide rekabet edebilmek üzere yeniden yapılandırmışlar, bölgesel kurumlarla, bölge merkezli şirketlerle aralarında işbirliği ağları kurmuşlardır" (Castells, 2008: 511). "Uluslararası sermayenin yerelliklerle baş başa kalma isteği, daha rahat ve karlı bir biçimde mekânlar arasında dolaşma kaygısının sonucudur" (Doğan, 2001: 101) ve bu süreç kabaca iki kutuplu bir kentsel yapı meydana getirmiştir.

Tablo 1: İllerin sosyoekonomik gelişmişlik sıralaması

1996				2003				2011			
1-İstanbul	21-Isparta	41-Afyon	61-Adıyaman	1-İstanbul	21-Aydın	41-Artvin	61-Bayburt	1-İstanbul	21-Isparta	41-Kırıkkale	61-Ordu
2-Ankara	22-Manisa	42-Niğde	62-Kars	2-Ankara	22-Sakarya	42-Afyon	62-Kars	2-Ankara	22-Balıkesir	42-Malatya	62-Gümüşhane
3-İzmir	23-Uşak	43-Kastamonu	63-Gümüşhane	3-İzmir	23-Çanakkale	43-Çorum	63-Ş.Urfa	3-İzmir	23-Manisa	43-Afyon	63-Kilis
4-Kocaeli	24-Konya	44-Çorum	64-Bayburt	4-Kocaeli	24-Manisa	44-K.Maraş	64-Iğdır	4-Kocaeli	24-Mersin	44-Artvin	64-Bayburt
5-Bursa	25-Gaziantep	45-Giresun	65-Batman	5-Bursa	25-Konya	45-Niğde	65-Batman	5-Antalya	25-Uşak	45-Erzincan	65-Yozgat
6-Eskişehir	26-Hatay	46-Artvin	66-Mardin	6-Eskişehir	26-Isparta	46-Giresun	66-Gümüşhane	6-Bursa	26-Burdur	46-Hatay	66-Adıyaman
7-Antalya	27-Sakarya	47-Erzincan	67-Van	7-Tekirdağ	27-Hatay	47-Kastamonu	67-Mardin	7-Eskişehir	27-Bilecik	47-Kastamonu	67-Diyarbakır
8-Tekirdağ	28-Bolu	48-Sivas	68-Siirt	8-Adana	28-Uşak	48-Tunceli	68-Siirt	8-Muğla	28-Karabük	48-Bartın	68-Kars
9-Adana	29-Burdur	49-Aksaray	69-Iğdır	9-Antalya	29-Burdur	49-Sivas	69-Ardahan	9-Tekirdağ	29-Zonguldak	49-Sivas	69-Iğdır
10-Mersin	30-Kırıkkale	50-K. Maraş	70-Hakkari	10-Kırklareli	30-Samsun	50-Bartın	70-Van	10-Denizli	30-Gaziantep	50-Çorum	70-Batman
11-Muğla	31-Kütahya	51-Bartın	71-Bitlis	11-Denizli	31-Kırıkkale	51-Aksaray	71-Bingöl	11-Bolu	31-Trabzon	51-Sinop	71-Ardahan
12-Aydın	32-Nevşehir	52-Tokat	72-Ardahan	12-Muğla	32-Nevşehir	52-Sinop	72-Hakkari	12-Edirne	32-Karaman	52-Giresun	72-Bingöl
13-Balıkesir	33-Elazığ	53-Çankırı	73-Bingöl	13-Bolu	33-Karaman	53-Erzincan	73-Şırnak	13-Yalova	33-Samsun	53-Osmaniye	73-Ş. Urfa
14-Kırklareli	34-Trabzon	54-Sinop	74-Ağrı	14-Balıkesir	34-Elazığ	54-Çankırı	74-Bitlis	14-Çanakkale	34-Rize	54-Çankırı	74-Mardin
15-Kayseri	35-Samsun	55-Ordu	75-Şırnak	15-Edirne	35-Rize	55-Erzurum	75-Ağrı	15-Kırklareli	35-Düzce	55-Aksaray	75-Van
16-Denizli	36-Kırşehir	56-Erzurum	76-Muş	16-Mersin	36-Trabzon	56-Tokat	76-Muş	16-Adana	36-Nevşehir	56-Niğde	76-Bitlis
17-Bilecik	37-Rize	57-Diyarbakır		17-Bilecik	37-Amasya	57-Ordu		17-Kayseri	37-Amasya	57-Tokat	77-Siirt
18-Edirne	38-Malatya	58-Yozgat		18-Kayseri	38-Kütahya	58-Diyarbakır		18-Sakarya	38-Kütahya	58-Tunceli	78-Şırnak
19-Zonguldak	39-Amasya	59-Ş.Urfa		19-Gaziantep	39-Malatya	59-Yozgat		19-Aydın	39-Elazığ	59-Erzurum	79-Ağrı
20-Çanakkale	40-Karaman	60-Tunceli		20-Zonguldak	40-Kırşehir	60-Adıyaman		20-Konya	40-Kırşehir	60-K. Maraş	80-Hakkari
											81-Muş

Yukarıdaki tablo DPT tarafından 1996-2003-2011 yıllarında *İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması* verilerini göstermektedir (URL 5). Tablodaki hareketlilik, 2000'li yıllarla birlikte rekabet kapasitesi konusunda avantajlı ve dezavantajlı illerin konumunun giderek belirginleştiğini göstermektedir. Yukarı doğru hareketlilik gösteren illerin daha çok, İstanbul, Ankara ve İzmir'in çekim gücünde bulunan, imalat ve hizmet sektörünün geliştiği iller olduğunu görüyoruz. Bursa, Kocaeli, Bilecik, Eskişehir, Muğla, Tekirdağ bu çekim gücünden avantaj sağlayan başlıca illerdir. Gaziantep ve Adana gibi sanayi altyapısı ve ekonomik göstergeleri Türkiye ortalamasının üzerinde olmasına rağmen DPT sıralamasında gerilerde olan bazı ilerin, civar bölgelerden yoğun

işgücü çekmesi sebebiyle sosyal göstergelerinin (yüksek doğum oranı, bağımlı nüfusta artış gibi) olumsuz etkilendiği vurgulanmaktadır (URL 5).

İthal ikameci dönemde kamu yatırımlarının güdümünde ağırlık verilmiş sanayileşme hamleleri, 1980 sonrasında yabancı ve yerel sermaye desteğiyle ekonomik büyümeye yönelmiş ve bu yöndeki yatırımları çeken bölge ve kentler rekabet sıralamasında öne geçmiştir. 1980 sonrasında ucuz işgücü potansiyeli, hammaddeye yakınlık ve belli bir sermaye tabanına sahip olma avantajıyla hızlı bir gelişme göstererek yeni sanayi odağı olarak ön plana çıkan kentler, mekânsal hiyerarşinin yörüngesini de belirlemiştir. *Anadolu Kaplanları* olarak anılan bu kentler, İstanbul merkezli büyük sermayeden çok *yeşil sermaye* olarak adlandırılan yerel sermayeyi çekmekte başarılı olmuştur (Ataay, 2001: 76). Edirne, Uşak, Afyon, Çorum, Konya, Karaman, Kayseri, Denizli, Malatya, Gaziantep, Kahramanmaraş söz konusu başarıyı yakalayan illere örnektir. Dolayısıyla büyük kentlerin hinterlandında bulunmayan fakat bu avantajlara sahip kimi iller de (Gaziantep ve Kahramanmaraş gibi) büyümede ciddi bir ilerleme kaydetmiştir. Bu ilerlemenin ardında aynı zamanda, değişen koşullara hızlı ayak uydurabilmeyi sağlayan girişimcilik kültürünün var olduğu vurgulanmaktadır. 1970'lerden itibaren, girişimcilik kültürü ve bu kültürün somutlaştığı küçük ve ota ölçekli işletmelerin, gelişmenin yeni düzlemi olarak görülen *yerelliğin* itici gücü olarak anıldığı yeni bir süreç başlamıştır (Armatlı-Köroğlu, 2006: 397).

Tablo 2, sanayi ve hizmet sektöründeki gelişmelerle diğer illere göre azımsanmayacak bir farkla önde olan kentlerin mekânsal işbölümünde aldıkları konumu daha net ortaya koymaktadır (URL 6). Cumhuriyetin kuruluşundan 1980'lere kadar devam eden kamu destekli kalkınma anlayışının aşındığı sanayisizleşme sürecinde *yerel koşulların sürece etkisini* ön plana çıkarabileceğimiz bazı parametreleri ortaya koymak, bir tarafta yeni sanayi odağı olarak öne çıkan diğer tarafta geçmişteki sanayi kenti kimliğini kaybeden kentlerin oluşturduğu ikili kutbu açıklamada verimli bir güzergâh sunacaktır.

Rekabetçilik esasına dayanan neoliberal ekonomi için kamu öncülüğünde bir kalkınmanın gelişme önünde ciddi bir engel olduğu ve rekabet koşullarını yaratan yerelin bu kısıtlılıktan kurtulup piyasa egemenliğinde kendine pay bulacağı söylemi, günümüz kentsel politikalarına damgasını vurmuştur. Fakat bu yaklaşım, "neoliberal ideolojinin sistemik bir biçimde bu tür politikaların makro kurumsal yapılara ve kapitalizmin evrimsel yörüngelerine yaptığı gerçek etkileri (yanlış) temsil etme biçiminin altını çizer" (Theodore vd., 2012: 25). Burada iki husus önemlidir; neoliberal doktrin ilk olarak ekonomik ve siyasal alanı özerk iki alan olarak kurgular ve ikinci olarak piyasa odaklı reformların uygulandığı her alanda benzer sonuçların ortaya çıkacağı yanılsamasını dayatır (Theodore vd., 2012: 26). İlkin, dayatılan ideolojinin aksine merkezi ve yerel iktidarın temel işlevlerinden biri sermayenin yer seçimini kolaylaştıran -en genel anlamıyla- altyapı koşullarını sağlamaktır ve yeniden yapılanmanın eşitsiz gelişmesi salt sermayenin değil devletin de *yer seçtiğini* gösterir. İkinci olarak sosyo-mekânsal farklılık, aşılması gereken ve kalkınmanın/gelişmenin önündeki engel olarak değil, hem neoliberal koşulları üreten hem de bu koşullar içinde yeniden üretilen, neoliberalizme içkin bir gereklilik halini alır.

Tablo 2: İl bazında gayrisafi yurt içi hâsıla (iktisadi faaliyet kollarına göre) (2017)

		TARIM	SANAYİ	HİZMETLER				TARIM	SANAYİ	HİZMETLER
Türkiye	2017	**189 000 175**	**905 819 274**	**1 657 822 396**		Zonguldak	2017	681 836	6 154 537	7 801 560
İstanbul	2017	962 310	262 856 158	595 847 113		Karabük	2017	214 681	2 822 257	3 575 218
Tekirdağ	2017	2 058 944	24 366 057	15 189 317		Bartın	2017	361 027	1 309 108	2 465 938
Edirne	2017	2 113 761	2 644 811	6 543 582		Kastamonu	2017	1 803 495	2 256 182	5 298 265
Kırklareli	2017	1 431 321	5 551 504	5 126 387		Çankırı	2017	790 551	1 388 975	2 266 722
Balıkesir	2017	5 152 895	10 566 765	18 454 795		Sinop	2017	915 033	766 865	2 640 727
Çanakkale	2017	3 288 141	6 285 102	8 243 559		Samsun	2017	3 924 567	7 635 525	19 962 288
İzmir	2017	8 372 752	63 832 622	97 450 663		Tokat	2017	2 480 827	1 786 957	6 498 592
Aydın	2017	4 874 614	6 992 874	14 861 002		Çorum	2017	2 288 708	2 659 141	6 703 293
Denizli	2017	3 562 692	13 257 725	15 238 943		Amasya	2017	1 772 985	1 706 203	4 606 156
Muğla	2017	5 029 055	6 054 746	19 828 229		Trabzon	2017	1 563 734	5 862 076	13 931 530
Manisa	2017	7 397 606	19 719 067	16 912 542		Ordu	2017	2 273 622	3 578 511	8 611 628
Afyonkarahisar	2017	3 412 117	4 277 349	8 611 295		Giresun	2017	1 252 888	1 883 901	5 551 657
Kütahya	2017	1 765 753	5 329 685	7 358 928		Rize	2017	1 513 881	3 083 987	4 832 525
Uşak	2017	1 233 049	4 298 762	4 563 812		Artvin	2017	715 230	1 311 761	2 783 163
Bursa	2017	5 274 788	54 632 210	53 142 680		Gümüşhane	2017	406 717	876 814	1 888 658
Eskişehir	2017	2 170 298	12 687 763	15 848 630		Erzurum	2017	2 602 512	3 049 798	9 944 412
Bilecik	2017	709 258	4 531 689	3 186 104		Erzincan	2017	851 742	1 947 168	3 685 792
Kocaeli	2017	877 552	56 095 920	49 421 467		Bayburt	2017	501 131	186 669	917 802
Sakarya	2017	2 328 340	14 432 114	14 888 694		Ağrı	2017	1 513 277	825 002	3 743 998
Düzce	2017	961 643	4 562 169	5 696 006		Kars	2017	1 638 607	709 653	2 838 952
Bolu	2017	1 250 288	3 652 970	5 838 387		Iğdır	2017	1 392 184	322 796	2 105 095
Yalova	2017	310 009	4 697 103	4 189 664		Ardahan	2017	754 347	210 194	1 052 147
Ankara	2017	4 553 371	73 905 206	170 158 731		Malatya	2017	1 934 374	4 233 697	9 493 827
Konya	2017	10 948 455	17 760 990	29 880 101		Elazığ	2017	1 470 946	3 259 738	7 808 754
Karaman	2017	2 620 729	2 235 756	2 852 004		Bingöl	2017	662 572	1 252 850	2 704 013
Antalya	2017	6 674 054	15 108 526	58 074 064		Tunceli	2017	364 917	346 705	1 757 914
Isparta	2017	1 981 461	2 458 622	6 928 429		Van	2017	2 476 064	2 377 525	8 914 481
Burdur	2017	1 606 370	1 962 910	3 819 077		Muş	2017	1 788 319	774 326	3 233 701
Adana	2017	5 723 717	18 107 779	31 408 081		Bitlis	2017	874 593	896 268	2 928 281
Mersin	2017	6 556 494	12 119 348	30 562 903		Hakkari	2017	510 848	601 217	3 175 866
Hatay	2017	2 845 401	11 645 128	21 355 144		Gaziantep	2017	2 306 423	23 365 916	23 579 104
Kahramanmaraş	2017	2 515 363	9 973 549	10 307 281		Adıyaman	2017	1 548 316	3 120 533	5 488 228
Osmaniye	2017	1 302 440	4 489 047	5 260 513		Kilis	2017	633 885	439 649	1 537 899
Kırıkkale	2017	750 355	3 200 197	3 912 450		Şanlıurfa	2017	6 068 759	5 403 259	13 202 914
Aksaray	2017	2 407 127	2 460 113	4 557 402		Diyarbakır	2017	4 392 918	6 534 223	16 347 360
Niğde	2017	2 192 842	1 997 220	3 611 328		Mardin	2017	2 508 094	2 521 486	9 028 180
Nevşehir	2017	1 292 721	1 313 523	4 094 149		Batman	2017	933 776	2 874 767	4 914 813
Kırşehir	2017	1 316 513	1 535 471	2 802 354		Şırnak	2017	581 186	1 128 367	6 545 755
Kayseri	2017	2 824 396	16 168 223	21 037 522		Siirt	2017	648 073	907 419	3 205 190
Sivas	2017	2 269 869	4 131 149	8 385 526						
Yozgat	2017	2 163 668	1 549 334	4 801 135						

Theodore vd., neoliberalizmin nerede olursa olsun değişmez yasalara göre işlediği ve ekonomik ilişkilerin siyaset dışı kurgulandığı tezine karşılık *fiilen var olan neoliberalizm* kavramını öne sürer. Var olan kurumsal biçimler ile ortaya çıkmakta olan neoliberal projeler arasındaki ilişkiyi görmek adına, fiilen var olan neoliberalizmi iki referans noktasından hareketle ele almamız gerekir: "ilk olarak, süregelen kurumsal düzenlemelerin ve siyasi uzlaşmaların piyasa odaklı reform girişimleri yoluyla (kısmen) tahrip edilmesi; ikinci olarak da, piyasa odaklı ekonomik büyüme, metalaştırma ve sermaye merkezli yönetim için gerekli yeni alt yapının (eğilimsel olarak) inşa edilmesi" (Theodore vd., 2012: 28). Massey'den hareketle yeni oluşumlara eskinin birikmiş sonuçları olarak baktığımızda, hem tahribatın önceki dönemden miras alınan düzenlemelere yönelik olduğunu hem de yeninin bizzat bu mirasın üzerinden şekillendiğini söyleyebiliriz.

İthal ikameci dönemin KİT birikiminin elden çıkması, sermayenin kendine alan açmasını sağlayan bir tahribat olarak görülmelidir. Özelikle imalat ve madencilik sektöründe öncelikle kamu yatırımlarının payını azaltılarak küçülmeye gitme, sonrasında ise zarar eden

KİT'leri özelleştirme ya da kapatma 1990'larla birlikte hız kazanmıştır. KİT'lerin neoliberal piyasa mekanizmasına ayak uyduracak bir yapıda olmadığını vurgulayan aşağıdaki tespit ilginçtir (Akalın, 1986: 457-458):

> Piyasaya tâbi bir özel teşebbüs ikili bir denetim altındadır. Mikro etkinlik açısından tüketicilerin ve sermaye piyasasının (bankalar dahil), tahsis etkinliği (makro etkinlik) açısından rekabetin ve rakiplerin denetimi altındadır…İşte KİT'lerde olmayan bu piyasa disiplinidir. Tüketici ve sermaye piyasasının denetimi yoksa mükâfat ve ceza sistemi işlemez. Oysa mükâfat ve cezadan mahrum bir sistem dejenere olmaya mahkûmdur.

Bu yaklaşımın iktisadi ve siyasi açıdan desteklendiği, özellikle 2000 yılı sonrası ardı ardına gerçekleşen özelleştirmelerle kendini gösterdi. Fakat neoliberalizmin kendine alan açma stratejisi olarak KİT'ler üzerindeki tahribatının sonuçları her yerde aynı olmadı. Sanayisizleşmenin makro anlatılarından *patika bağımlı* yönüne bir geçiş yapmak istiyorsak, sonuçları farklılaştıran unsurları göz önüne almamız gerekir. Burada üç unsurdan bahsedebiliriz:

1- Sektörün niteliği
2- İşgücünün niteliği
3- Mülkiyetin dönüşümü

İthal ikameci dönemde KÖY statüsüne alınarak kamu yatırımlarının yanı sıra OSB altyapısının da erken bir tarihte kurulduğu illerde (Tekirdağ, Kırklareli, Bilecik, Bolu, Denizli, Uşak, Afyon, Gaziantep), tek merkezli ekonomiye bağımlı kalma riski azalmıştır. Bu illerde yoğunlaşan sektörlerin daha çok gıda ve tekstil temelli olması, kente yerli ve yabancı yatırımları çekmede avantaj sağlamıştır. 1980 sonrası dışa açılma hamlelerinin 1970'lerdeki üretim birimlerinin çıktılarına dayandığından istenilen düzeyde gerçekleşmemesi, sermayenin risklerden kaçınarak en yüksek ihracat payına sahip sektörlere yönelmesine neden olmuştur ve bunlar yoğunlukla tekstil ve gıda sektörleridir. Bununla birlikte, "üretimden kaçışın hızlandığı ve yerli üretime yönelik koruma duvarlarının kalktığı bir ortamda yeni yapılanmadan en olumsuz etkilenen yerel birimler […] KİT'lerin yoğunlaştığı sanayi birimleri olmuştur" (Şengül, 2014: 438). Belli bir KİT tabanı bulunmasına rağmen ekonomik gelişmenin istenildiği düzeyde olmadığı illere yüzümüzü çevirdiğimizde, Zonguldak, Karabük, İskenderun, Sivas gibi ithal girdiye bağımlı olan ve ihracat payı düşük sektörlerin yoğunlaştığı kentler karşımıza çıkmaktadır. Bu kentler daha çok madencilik sektörü ve ağır sanayide uzmanlaşmış [Türkiye Taşkömürü Kurumu (Zonguldak), İskenderun Demir Çelik Fabrikaları, Sivas Demir Çelik Fabrikaları, Karabük Demir Çelik Fabrikaları örnek olarak verilebilir] kentlerdir ve alternatif ekonomilerin gelişiminin sınırlı olduğu bu kentler, tek merkezli bir ekonomik yapı sergilemektedir.

Tablo 3: 2019 İthalat-İhracat (Değer: Bin ABD $) (2019)

	Madencilik ve taş ocakçılığı	**Gıda ürünleri ve içecek**	**Tekstil ürünleri**	**Ana metal sanayi**
İhracat	474 421	1 793 340	2 197 505	2 836 812
İthalat	847 281	712 774	682 389	3 862 899

Yukarıdaki tabloda madencilik ve taş ocakçılığı ile imalat sektörünün bazı alt dallarında 2019 yılı ithalat-ihracat girdi ve çıktılarına yer verilmiştir (URL 7). Özellikle taşkömürü madenciliği ve demir-çelik sektörünün ihracat potansiyelinin düşük olmasında enerji sektörüne yapılan kamu yatırımlarının geri çekilmesi önemli bir etkendir. Enerji politikalarında değişen yönelimler demir-çelik sektörünün ithal kömüre yönelmesine neden olmuş, böylelikle madencilik sektörü önemli bir kaynağından yoksun kalmıştır. Taşkömürü üretiminin değişen enerji politikaları nedeniyle gerilemesi ve demir-çelik sektörünün ithal

girdiye bağımlı olması, sektörlerin rekabet potansiyelini düşürmektedir. İhracat potansiyeli yüksek olmayan sektörler, sermayenin yer seçiminde geri planda kalmakta ve bu alanlarda faaliyet gösteren üretim birimleri özelleşse bile kapanma ya da küçülmeye gitmektedir. Dolayısıyla piyasa odaklı reformlar her örnekte başarıya ulaşma anlamına gelmemektedir. Buradan hareketle, 1980 sonrası Türkiye'nin dışa açılma hamlelerinde sektörün niteliğinin son derece önemli olduğunu ve kentlerin endüstri alt yapısının mekânsal hiyerarşinin şekillenmesinde belirleyici bir faktör olduğunu söyleyebiliriz.

Yerleşim merkezleri arasındaki hiyerarşinin değişmesi, sermayenin ihtiyaç duyduğu emek süreçlerinin değişmesiyle doğrudan bağlantılıdır. Birikimde etkili bir unsur olan ve mekânsal hiyerarşiyi oluşturan teknik işbölümü her şeyden önce belirli coğrafi farklılıkların varlığına ihtiyaç duymaktadır (Massey, 1995: 72). Bu farklılığı temelde belirleyen ise ucuz emek gücü piyasasının varlığıdır. Sektörün niteliğinin yanı sıra işgücünün niteliğine baktığımızda, emek verimliliğindeki artışla reel ücretlerdeki artışın ters orantılı olarak gerçekleşmesi sonucu ihracatın arttığını ve ucuz işgücünün sermayenin yer seçiminde bir diğer önemli faktör olduğunu görürüz: "1980'lerden itibaren ihracatta atılım gösteren yeni sanayi mekânlarının küresel üretim ağlarına eklemlenmede gösterdikleri başarının arkasında, bu yörelerde Türkiye ortalamasının altındaki ücret düzeylerinin, son derece düşük sendikalaşma oranlarının ve benzer ürünler üreten çok sayıda firmanın fiyat kırarak rekabet etmeye çalışması gerçeği" yatmaktadır (Bedirhanoğlu ve Yalman, 2009: 247).

Denizli ve Gaziantep örneği üzerinden yapılan bir araştırmada bu illerin 1990'lardan itibaren geleneksel sanayi kökenli yeni sanayi odakların olarak kendilerini ispatladıkları belirtilmektedir (Karaçay-Çakmak ve Erden, 2005). Bununla birlikte bu iki kentin sergilediği hızlı gelişmenin "ileri teknolojiye; verimlilik artışına dayanan yüksek rekabet gücüne; yörenin kendine özgün niteliklerini gösteren ürün farklılaşmasına; küreselleşmiş bir dünyada sürekli olarak karşılaştırmalı üstünlüğünü koruyacak öğrenme ve geliştirme sürecine dayanmadığı" ve nihayetinde bu gelişmenin ucuz emeğe dayandığı vurgulanmaktadır (Karaçay-Çakmak ve Erden, 2005: 127).

Bu noktada sektörün niteliği tekrar belirleyici olmaktadır. İthal girdisi düşük olan emek-yoğun sektörler, işgücü maliyetini düşürerek istihdam kapasitesini ve böylelikle piyasada rekabet gücünü artırabilmektedir. Bu aslında çift yönlü bir döngü oluşturmaktadır: ucuz işgücü sektörü güçlendirirken, sektörün genişlemesi daha çok işgücü çekmektedir. Böylelikle belli sektörler, tarımda makineleşme ve sanayisizleşme ile birlikte ortaya çıkan vasıfsız ve yarı vasıflı işgücü rezervinin çekim merkezi haline gelmektedir.

Tablo 4: Aylık ortalama işgücü maliyeti ve kazancı (TL)

Aylık Ortalama Bürüt Kazanç (TL)	**2004**	**2008**
Madencilik ve taş ocakçılığı	1 201	1 703
Gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı	970	1 363
Tekstil ve tekstil ürünleri imalatı	684	874
Ana metal ve fabrikasyon metal ürünleri imalatı	1 127	1 496
Aylık Ortalama İşgücü Maliyeti (TL)	**2004**	**2008**
Madencilik ve taş ocakçılığı	1 585	2 222
Gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı	1 180	1 681
Tekstil ve tekstil ürünleri imalatı	841	1 091
Ana metal ve fabrikasyon metal ürünleri imalatı	1 378	1 863

Yukarıdaki tabloda, madencilik ve taş ocakçılığı ile metal sanayi alanlarında işgücü maliyetlerinin yüksek olduğunu görmekteyiz (URL 8). Storper ve Walker'a göre, yerel istihdam ilişkileri eski sanayileşme dalgasının mirasını yansıtan kemikleşmiş bir yapıdadır ve bu yapı, yeni doğan sektörlerin ihtiyaçlarını karşılamakta zorlanmaktadır (akt. Gertler, 1991: 361). Bir kente hâkim olan endüstriyel yapı, o kentin üretim altyapısı ile birlikte işgücü niteliğini de uzun vadede kemikleştirebilmektedir. Özellikle madencilik ve demir-çelik sektöründe örgütlü işgücünün geleneksel temeli, ücretleri düşürme yoluna gitmeyi mümkün kılmamaktadır. Geleneksel sanayi kentlerinde 1990'larla yükselen işçi sınıfı mücadelesi ücretlerin artışına neden olmuş ve buna bağlı olarak yerli sermaye maliyeti düşürme çabasıyla başka yerler arayışına girmiştir (Doğan. 2001: 108).

Bu kemikleşmiş yapıya bir başka açıdan baktığımızda, bir kentte alternatif ekonomilerin/girişimcilik kültürünün gelişmemiş olmasına iktidar sınıfının siyasi mücadelelerinin öngörülmemiş sonuçları olarak bakabiliriz. KİT'lerin uzun süredir en büyük sorunlarından biri, çalışan sayısının ihtiyaçtan fazla olması ve kamu desteğiyle ayakta duran sektörlerde işçi ücretlerinin ciddi bir mali yüke dönüşmesidir. İşgücü maliyetinin bugün sektörel gelişmenin önünde engel olarak görülmesi, bir yük olarak görülen KİT'leri tasfiye sürecinde meşrulaştırıcı bir söylem olmanın ötesine geçmemektedir. Bununla birlikte 1990'lara kadar KİT'ler, salt ekonomik kalkınmanın itici gücü değil aynı zamanda önemli birer *siyasi sermaye* kaynağı işlevi görürken bu süreçte kontrolsüz işçi alımları da gerçekleşmiştir. İşsiz kitlelerin, bazen bir kentin tek ekonomik geçim kaynağı olan belli iktisadi faaliyet kollarına yönelmeleri sektörün altın çağını yaşadığı dönemde sorun teşkil etmeyebilir ve her merkezi/yerel iktidar kendi döneminde istihdama ne kadar fazla katkısı olduğu ile övünebilir. Fakat bu tarz kontrolsüz işçi alımlarını ya da istihdamın tek bir faaliyet koluna yönlendirilmesinin günümüzde bazı sonuçları olmuştur: farklı sektör ve iş kollarına yönelik girişimcilik faaliyetleri desteklenmemiş ve nihayetinde tek merkezli ekonomiye bağımlılık tüm bir kentin kaderi haline gelmiştir. Sanayisizleşme dediğimiz süreç özellikle bu kategoride yer alan kentlerin (tek merkezli ekonomiye bağımlı kentler) alternatifsizlikle mücadele etme sürecini daha da zorlaştırmıştır. Bugün Anadolu Kaplanları olarak adlandırdığımız kentlerin iktisadi başarısından söz ederken bu başarıyı neden örgütlü bir işçi sınıfının tarihsel mirasının getirisi olarak değil de girişimcilik ruhunu arkasına alan bir kuşağın başarısı olarak okuyor olduğumuz başlı başına bir tartışma sorusudur. Fakat bu noktada şu kadarını belirtmeliyiz ki bir kentin hakim ekonomik etkinliklerinde yer alan işgücünün niteliği, kentin ekonomik geçmişinden ve bu ekonomiyi yönlendiren geçmiş politik stratejilerden bağımsız değildir.

Son olarak, sanayisizleşme sonrası sermayenin kendine alan açma faaliyetlerinde kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçişin önemli bir basamak olduğunu söyleyebiliriz. Kentsel toprak mülkiyetine yönelik düzenlemeler her dönem yeni rant alanlarının oluşumuna neden olmuş ve düzenlemeler her seferinde yasalar temelinde meşrulaştırılmıştır (Turan, 2009: 114). Firmalar için proje geliştirme maliyetinin çoğu, imar değişikliği, alt yapı yatırımları gibi yeniden düzenlemelerle değeri artan arazi ve binaların satış veya kirasından karşılanmaktadır ve bu durum, kentsel yeniden yapılanmada devlet desteğinin önemine işaret etmektedir (Swyngedouw vd., 2002: 572). Özel mülkiyetin yaygınlığı ya da mülkiyetin dönüştürülebilir olması sermayenin yer seçiminde kolaylaştırıcı bir unsur olmaktadır.

Tablo 5: İl Bazında Milli Emlak Gelirleri (TL) (2008)

	İl	Kira Gelirleri	Satış Gelirleri	Toplam
1	Adana	14.624.190	6.673.008	21.297.198
2	Adıyaman	2.434.473	244.722	2.679.195
3	Afyon	2.892.300	4.134.871	7.027.172
4	Ağrı	3.151.821	35.916	3.187.738
5	Amasya	2.675.900	346.538	3.022.438
6	Ankara	96.731.252	48.724.540	145.455.793
7	Antalya	106.251.636	13.482.471	119.734.107
8	Artvin	1.595.570	229.349	1.824.919
9	Aydın	5.848.787	2.968.989	8.817.776
10	Balıkesir	10.699.446	1.925.682	12.625.129
11	Bilecik	1.533.685	495.929	2.029.614
12	Bingöl	2.030.869	226.567	2.257.436
13	Bitlis	2.563.652	398.501	2.962.154
14	Bolu	3.030.528	143.029	3.173.556
15	Burdur	1.557.682	1.134.516	2.692.198
16	Bursa	10.488.059	5.905.195	16.393.254
17	Çanakkale	12.075.946	665.465	12.741.411
18	Çankırı	1.865.384	1.582.782	3.448.166
19	Çorum	2.348.754	776.451	3.125.205
20	Denizli	3.914.918	1.556.206	5.471.124
21	Diyarbakır	11.272.123	1.375.522	12.647.644
22	Edirne	16.317.306	1.313.094	17.630.400
23	Elazığ	4.233.048	2.848.907	7.081.955
24	Erzincan	2.753.709	559.187	3.312.895
25	Erzurum	7.454.145	14	7.454.159
26	Eskişehir	7.101.914	2.591.481	9.693.395
27	Gaziantep	3.989.489	1.963.501	5.952.991
28	Giresun	1.513.588	72.146	1.585.735
29	Gümüşhane	921.880	188.581	1.110.461
30	Hakkari	2.221.779		2.221.779
31	Hatay	10.031.211	397.183	10.428.394
32	Isparta	3.489.585	625.991	4.115.576
33	Mersin	9.440.737	2.120.131	11.560.867
34	İstanbul	112.669.544	38.980.744	151.650.289
35	İzmir	41.039.847	21.730.560	62.770.407
36	Kars	3.719.470	281.520	4.000.990
37	Kastamonu	2.188.819	421.563	2.610.383
38	Kayseri	6.279.289	2.029.580	8.308.869
39	Kırklareli	5.532.568	1.788.989	7.321.557
40	Kırşehir	1.546.763	485.559	2.032.322
41	Kocaeli	44.922.227	4.024.599	48.946.826
42	Konya	9.619.329	8.011.074	17.630.404
43	Kütahya	2.382.902	1.395.464	3.778.367
44	Malatya	5.832.075	313.063	6.145.138
45	Manisa	5.375.461	1.274.288	6.649.749
46	Kahramanmaraş	2.961.238	1.743.036	4.704.275
47	Mardin	3.552.876	467.179	4.020.055
48	Muğla	27.761.746	3.742.655	31.504.401
49	Muş	2.024.308	3.218	2.027.526
50	Nevşehir	1.339.669	358.338	1.698.007
51	Niğde	1.234.606	245.667	1.480.273
52	Ordu	1.886.983	279.615	2.166.598
53	Rize	1.389.923	134.492	1.524.415
54	Sakarya	3.477.372	131.052	3.608.424
55	Samsun	5.746.174	1.637.063	7.383.237
56	Siirt	2.644.425	146.429	2.790.854
57	Sinop	1.156.490	31.514	1.188.004
58	Sivas	3.996.445	877.696	4.874.141
59	Tekirdağ	8.548.331	4.851.213	13.399.543
60	Tokat	2.553.559	743.574	3.297.133
61	Trabzon	3.278.270	1.940.954	5.219.224
62	Tunceli	2.460.660	28.776	2.489.436
63	Şanlıurfa	6.294.467	1.251.664	7.546.131
64	Uşak	1.549.973	1.468.610	3.018.583
65	Van	4.651.373	332.893	4.984.266
66	Yozgat	1.923.391	387.555	2.310.946
67	Zonguldak	4.824.972	2.217.006	7.041.978
68	Aksaray	1.161.770	2.080.343	3.242.113
69	Bayburt	763.963	168.509	932.472
70	Karaman	1.107.951	116.055	1.224.006
71	Kırıkkale	1.935.335	377.093	2.312.429
72	Batman	2.172.585	577.012	2.749.597
73	Şırnak	3.140.431	454	3.140.885
74	Bartın	873.773	-1.373	872.400
75	Ardahan	1.310.885	1.800	1.312.685
76	Iğdır	1.134.210	160.244	1.294.454
77	Yalova	5.662.485	1.074.248	6.736.733
78	Karabük	604.740	288.894	893.635
79	Kilis	843.789	31.375	875.164
80	Osmaniye	1.644.192	223.447	1.867.638
81	Düzce	1.283.565	203.264	1.486.829
	Toplam	729.060.592	214.765.033	943.825.625

Yukarıdaki tabloda Milli Emlak gelirlerinin illere göre dağılımını görmekteyiz (URL 9). Kamu hizmeti için gerekli olmadığı düşünülen topraklar, ekonomiye katkı sağlama düşüncesiyle kira ve satışa konu olmaktadır ve bu süreçte en etkili aktör Maliye Bakanlığı ve Milli Emlak Müdürlüğüdür. Kamu topraklarını ekonomiye kazandırma amacıyla dönüştürmenin ilk adımları 1990'ların ikinci yarısından sonra başlamış, bu tarihten önce sosyal amaçlar ya da kamu hizmeti için gerçekleştirilen satışların hedefi de değişmiştir (Turan, 2009: 138). Milli Emlak Genel Müdürlüğü hazineye ait taşınmazları, "satabilmekte, yatırımcılara devredebilmekte, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, Özelleştirme İdaresine, Toplu Konut Projesine bedelsiz devretmekte veya satabilmekte, kat karşılığı inşaat faaliyetlerine girişebilmekte, özel kişiler veya şirketler lehine irtifak hakkı tesis etmekte veya bu alanları uzun süre kiraya verebilmektedir" (Turan, 2009: 140). Dolayısıyla kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçişte Milli Emlak Müdürlüğü önemli bir aracı kurum olarak işlev görmektedir. İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Kocaeli, Adana, Bursa, Edirne,

Balıkesir, Konya, Muğla, Tekirdağ mülkiyet dönüşümünün en yoğun olarak görüldüğü illerdir. Afyon, Aydın, Denizli, Elazığ, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Malatya gibi iller ise satış gelirlerinin fazla olduğu ikinci gruba dâhil illere örnektir.

Hazine arazilerinin satışı sermaye birikimi adına stratejik hamleler olarak 1990'lardan itibaren tüm kentlerde artış göstermekle birlikte, neoliberalizmin kendine mülkiyet dönüşümü üzerinden yer açma hamlelerinin, bazı kentlerde *yer doldurma* aşamasına geçtiği söylenebilir. Mülkiyet yapısının dönüşümünde aktif rolü olan yerel yönetimlerin faaliyetlerinin de yerel birimlere özgü ortaya çıkan kentsel ittifaklar temelinde ele alınması, sanayisizleşmenin sonuçlarının yerel birimlere hangi kanallardan, nasıl sirayet ettiğini ortaya koymak adına önemlidir. Harvey, neoliberal süreçte yerel yönetimlerin ekonomik kalkınma faaliyetlerine giderek daha fazla katıldığını ve sermaye birikiminin sürekliliğini sağlamada yeni bir tür kentsel girişimciliği desteklediklerini dile getirir (1989: 4-5): Yeniden dağıtım süreci ve vergi gelirlerindeki azalma yeterli mali kaynağa sahip olmayan yerel yönetimlerin bizzat kendisini birer girişimci olarak yeniden şekillendirirken, yerel yönetimlerin temel işlevlerinden biri, teknoloji ve endüstriyel yeniden yapılanmanın yol açtığı dönüşümle yüzleşmek için girişimcilik faaliyetlerini desteklemek ve güçlendirmek olmuştur. Harvey bu değişimi, kentsel yönetimden kentsel girişimciliğe kayış olarak ifade etmektedir. Sonuç olarak kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçiş, salt sermayeye alan açma faaliyeti olarak değil aynı zamanda daha önceki kentsel yönetim biçimlerini istikrarsızlaştıran ve mekânsal hiyerarşiyi derinleştiren yeniden yapılanma stratejileri olarak görülmelidir.

Sonuç

Bu çalışmada, 1980 sonrası iktisadi politikaların temelini oluşturan sanayisizleşme sürecinde yeni kentsel hiyerarşiyi belirleyen bazı parametreleri ortaya koymaya çalıştık. Kentlerin üretim faaliyetleri temelinde ulusal ve küresel düzeyde edindikleri konumun değişen birikim stratejileri doğrultusunda nasıl şekillendiğini ithal ikameci dönemden başlayarak ele aldık. Bunun nedeni, kentlerin sanayisizleşme sonrası yeniden yapılanmasının yönünü belirleyen mirasın kaynağını, temelde, ithal ikameci dönemin birikim stratejileri ve bu stratejiler doğrultusunda merkezi ve yerel iktidarın yer seçiminin belirlemiş olmasıdır. 1980 sonrası mekânsal hiyerarşi, neoliberalizmin kendine alan açma faaliyetleri tarafından ve daha da önemlisi bu faaliyetlerin sonuçlarının ve etkilerinin yerelde farklılaşması temelinde belirlenmektedir. Bu farklılaşmayı vurgulamak ve sanayisizleşme sonrası yeni mekansal hiyerarşinin yörüngesini ele almak adına, geçmişten devralınan mirasın etkilerini de ortaya koyacak, üç unsurdan söz ettik: sektörün niteliği, işgücünün niteliği ve mülkiyetin dönüşümü. Bu üç unsurun içeriğinin, sanayisizleşme sonrası bazı kentleri alternatif ekonomilere yönelme veya yeniden sanayileşme konusunda avantajlı kılarken bazı kentleri de tek merkezli bir ekonominin kısıtlayıcı atmosferinde daha az avantajlı konuma getirdiğini vurguladık.

Kaynakça

Akalın, G., (1986), *KİT'ler ve Özelleştirilmeleri*, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 41 (1), s: 449-466.

Armatlı-Köroğlu, B. (2006), "Sanayi Bölgelerinde KOBİ Ağları ve Yenilik Süreçleri", *Değişen Mekân* (içinde) (der: Ayda Eraydın), Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.

Ataay F. (2001), "Türkiye Kapitalizminin Mekansal Dönüşümü", *Praksis*, 2, s: 53-96.

Bahçe S. ve Eres B. (2014), "İktisadi Yapılar, Türkiye ve Değişim", *1920'den Günümüze Türkiye'de Toplumsal Yapı ve Değişim* (içinde) (ed: Faruk Alpkaya ve Bülent Duru) (3. Baskı), Phoenix Yayınları, Ankara.

Bayraktar, U. ve Massicard, E. (2012), *Decentralisation in Turkey*, Paris: Focales.

Bedirhanoğlu, P. ve Yalman, G.L. (2009), "Neoliberal Küreselleşme Sürecinde Türkiye'de Yerel Sermaye: Gaziantep, Eskişehir ve Denizli'den İzlenimler", *Praksis*, 19, s: 241-266.

Castells M. (2008), *Ağ Toplumunun Yükselişi* (çev: Ebru Kılıç) (2. Baskı), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Chaikin S.C (1982), "Trade, Investmentand Deindustrialization: Mythand Reality", *Foreign Affairs*, 60 (4), pp. 836-851.

Demir G.Y (2002), "Küreselleşen Küreselleşme Retoriği", *Birikim*, 158, s:59-64.

Doğan A. E. (2001), "Türkiye Kentlerinde Yirmi Yılın Bilançosu", *Praksis*, 2, s: 97-123

Gertler M.S. (1991), "Reviewed Work: The Capitalist Imperative: Territory, Technology and Industrial Growth by Michael Storper, Richard Walker", *Economic Geography*, 67 (4), pp. 361-36

Harvey, D. 1989. "From Managerialism to Entreprenurialism: The Transformation of Urban Governance in Late Capitalism", *Geographiska Annaler*, B 71 (1), s. 3-18.

Işık O. ve Pınarcıoğlu M.M. (2015), *Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Işın Ş. (2009), *Deindustrialization, DeclineandRestructuring in Socio-Spatial Context: A Multi-LayerExploratory Study on a Mono-CentricLocalEconomy: Zonguldak Case*, Middle East Technical University, City andRegional Planning (yayınlanmamış doktora tezi), Ankara

Karaçay-Çakmak H. ve Erden L. (2005), "Yeni Sanayi Odakları ve Sanayinin Yeni Mekan Arayışları: Denizli ve Gaziantep Örneği", *C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 6 (1), s: 111-129

Karakaş D.N. (2005), *Kalkınmada Öncelikli Yöreler Uygulaması: Zonguldak Örneği*, Zonguldak

Kazgan G. (2005), "Dünden Bugüne Küreselleşmenin Ekonomik Temelleri", *Bölgesel Gelişme Stratejileri ve Akdeniz Ekonomisi* (içinde) (ed: Haluk Erlat), TEK.

Kazgan G. (2013), *Türkiye Ekonomisinde Krizler (1929-2009): Ekonomi Politik Açıdan Bir İnceleme* (4. Baskı), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Kazgan G. (2016), *Liberalizmden Neoliberalizme: Neoliberalizmin Getirisi ve Götürüsü*, Remzi Kitabevi, İstanbul.

Lumun A.N. (2014), "Effects of Deindustrialization on Peripheral Nations", *International Journal of Humanities and Social Science*, 5 (1), pp.236-239.

Massey D. (1995), *Spatial Divisions of Labour: Social Structures and the Geography of Production* (second edition), Palgrave, London.

Mounfield P.R (1984), "The Deindustrialisation and Reindustrialisation of the UK", *Geography*, 69 (2), pp. 141-146

Swyngedouw, E., Moulaert, F. ve Rodriguez, A. (2002), "Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy", *Antipode*, 33 (4), s: 543-577.

Şengül, T.H, (2014), "Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminin Dönemlenmesi", *1920'den Günümüze Türkiye'de Toplumsal Yapı ve Değişim* (içinde) (ed: Faruk Alpkaya ve Bülent Duru) (3. Baskı), Phoenix Yayınları, Ankara.

Takım A. (2011), "Türkiye'de 1960-1980 Yılları Arasında Uygulanan Kalkınma Planlarında Maliye Politikaları", *Maliye Dergisi*, 160, s:154-176.

Theodore N.,Peck, J., Brenner, N. (2012), "Neoliberal Kentçilik: Kentler ve Piyasaların Egemenliği" (çev: Şerife Geniş), *İdeal Kent*, 7, s. 21-37

Turan, M. (2009), *Türkiye'de Kentsel Rant: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete*, Tan Yayınları, Ankara.

URL 1: http://www.imf.org/external/about.htm (son erişim tarihi: 11.03.2019)

URL 2: http://www.worldbank.org/en/about/what-we-do (son erişim tarihi: 11.03.2019)

URL 3: http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalknma%20Planlar/Attachments/8/plan2.pdf (son erişim tarihi: 17.04.2019)

URL 4: http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalknma%20Planlar/Attachments/7/plan3.pdf (son erişim tarihi: 08.02.2017)

URL 5: http://www3.kalkinma.gov.tr/PortalDesign/PortalControls/WebContentGosterim.aspx?Enc=51C9D1B02086EAFB13C239EE2D6723BE (son erişim tarihi: 06.02.2019)

URL 6: http://tuik.gov.tr/Start.do (son erişim tarihi: 06.04.2019)

URL 7: http://tuik.gov.tr/Start.do (son erişim tarihi: 06.04.2019)

URL 8: http://tuik.gov.tr/Start.do (son erişim tarihi: 06.04.2019)

URL 9: http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/kurumsal-bilgiler/calismalarimiz/faaliyet-raporlari.aspx (son erişim tarihi: 20.03.2019)

URL 10: https://media.iskur.gov.tr/22129/zonguldak.pdf (son erişim tarihi: 20.04.2019).

Yeldan E. ve Yıldırım D. (2015), "Küreselleşme ve Sanayisizleşme Bağlamında Türkiye'de ve Dünyada Demokrasi Açığı", *Çalışma ve Toplum*, 2, s: 65-

Ön Yapımlı Dış Cephe İskelelerinin Farklı Durumlar Altında Modellenerek İş Sağlığı ve Güvenliği Açısından Değerlendirilmesi

Evaluation of Occupational Health and Safety by Modeling of Prefabricated External Scaffoldings in Different Situations

Salih Özkan İLGÜN[1], Bengi AYKAÇ[2]
[1] Gazi Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü
[1] salihozkanilgun@gmail.com
[2] Gazi Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü
[2] bengiaykac@gmail.com

Özet

Bu çalışmada; inşaat sektöründe kullanılan dış cephe iskelelerinin, tasarım aşaması, montajı ve kullanım aşaması da dahil, eksiklikleri ve yetersizlikleri (iş sağlığı ve güvenliği açısından) ve mevzuattaki gereklilikleri mukayese edilmiştir. Bu çalışmada, iskeleyi yapıya bağlayan ankrajların yüklerinin hesaplanmasında mevzuatta bazı yetersizlikler olduğu düşünüldüğünden, seçilen bir yapı için iskele modeli geliştirilmiştir. İskelenin yapıya bağlandığı ankraj noktalarına gelen yüklerin bulunabilmesi için, farklı yük kombinasyonları altında, Sap 2000 statik analiz programında analiz yapılarak, sonuçlar değerlendirilmiştir. Çalışmanın sonucunda, sektörde dış cephe iskelesi tasarımı yapan projecilere ve uygulayıcılara bazı öneriler verilmiştir.
Anahtar Kelimeler: İnşaat, İş Güvenliği, İskele

Abstract

In this research deficiencies and inadequacies (in terms of occupational health and safety) and requirements of the legislation are compared, including the design phase, montage and usage phase of the external scaffolding are made in the construction sector. In this research scaffolding model was developed for a selected structure, according to some inadequacies are in the legislation for the calculation of the loads of the anchors connecting the scaffolding to the structure. The results were evaluated under different load combinations by analyzing Sap 2000 static analysis program, in order to find the loads coming from the anchor points where the scaffolding was connected to the structure. The result of this research is to give some suggestions to projectors and practitioners who designs the external scaffolding in a sector.
Keywords: Construction, Work Safety, Scaffoldings

1.Giriş

Dünyada ve özellikle ülkemizde son yıllarda inşaat sektörü hızla gelişme göstermektedir. Her geçen gün yeni inşaat malzemeleri kullanılarak, daha büyük ve dayanıklı yapılar yapılmaktadır. Gerek özel sektör, gerekse devlet tarafından yaptırılan projelere yenileri eklenmektedir. Bu durum inşaat sektöründeki istihdamı artırarak sektörün ihtiyaç duyduğu çalışan gereksinimini artırmaktadır.

Eğitimsiz ve yeterli iş tecrübesi olmadan çalışan işçiler, iş güvenliği önlemlerine duyarsız işverenlerinin olmasıyla da, haklarını yeteri kadar arayamayarak güvenli iş ortamında çalışma şartlarına sahip olamamaktadırlar. Böylece iş kazaları kaçınılmaz olmaktadır.

Son yıllarda ulusal mevzuat anlamında yapılan iş kazalarını önlemeye yönelik çalışmalar neticesinde eskiden 10.06.2003 tarih ve 4857 sayılı *İş Kanunu* içerisinde yer alan iş sağlığı ve güvenli ile ilgili kısım 30.06.2012 tarih ve 6331 sayı ile T. C. Resmi Gazetede yayımlanan *İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu*'na dönüştürmüştür. İş sağlığı ve güvenliği açısından müstakil bir kanunun çıkarılması önem arz etmektedir. Kanunun hükümleri ülkemizde tüm çalışan ve işverenleri bağlayıcı niteliktedir. Çalışanlara ile işverenlere çeşitli görev, yetki ve yükümlülükler vermektedir. Birinci önceliği de, güvenlikli ortamda çalışılarak, iş kazalarının önlenilmesini amaçlamaktadır.

Ülkemizde yaşanan inşaat sektöründeki iş kazalarının büyük oranını yüksekten düşme oluşturmaktadır. Yüksekten düşme nedenli iş kazalarının büyük bölümü ise iş iskelelerinin üzerinden düşülmesi neticesinde gerçekleşmektedir.

İş iskelelerinin yeterli güvenlikte olmaması, çalışanların kullanım amacına uygun hareket etmemesi ve kullanmaması, tasarımında yapılabilecek hatalar, montajının konunun uzmanı olmayan kişiler tarafından yapılması sonuçları iş kazalarını doğurmaktadır. Çoğunlukla olmasa da zaman zaman kurulan iskelelerin çökmesi neticesinde de iş kazaları yaşanmaktadır.

Bu çalışmamızda iş iskelerinin çeşidi olan dış cephe iskelesinin üzerinde yoğunlaşılmıştır. İskelenin iş güvenliği açısından asgari gereksinimleri gözetilerek sektördeki paydaşlara (işçi ve işveren) kılavuzluk etmesi amaçlanmaktadır. Konu ile ilgili ulusal düzeydeki mevzuat (kanun, yönetmelik, standartlar vb.) çerçevesinde, uygulamada yapılan hatalar, yaşanılan sıkıntılar değerlendirilmiştir.

2.İskele Kavramı ve Dış Cephe İskelesi

Türk Standardı TS EN 12811-1'de *iş iskelesi* kavramı "Binaların ve diğer yapıların inşaa, bakım, onarım ve yıkım işlerinin gerçekleştirilmesinde güvenli bir çalışma ortamının ve bu ortama güvenli erişim sağlanması için gerekli olan geçici inşaat yapısı" (TS EN 12811-1, 2005, s. 4) şekilinde ifade edilmektedir.

05.10.2013 tarihinde resmi gazetede yayımlanan *Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği* Yönetmeliği'nde ise yüksekteki çalışmayı "Seviye farkı bulunan ve düşme sonucu yaralanma ihtimalinin oluşabileceği her türlü alanda yapılan çalışma; yüksekte çalışma olarak kabul edilir." (Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği, 2013, s. 11) olarak tarif edilmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere, herhangi bir büyük ya da küçük ölçekli yapı inşaa işlerinde iskelenin kullanılması kaçınılmaz olmaktadır.

İskelelerin, kullanıldıkları inşaat işleri ve başka birçok iş kollarına göre, çeşitleri bulunmaktadır. Yapıların kaba ve ince inşaat aşamasındaki imalatlarında (boya, duvar, dış

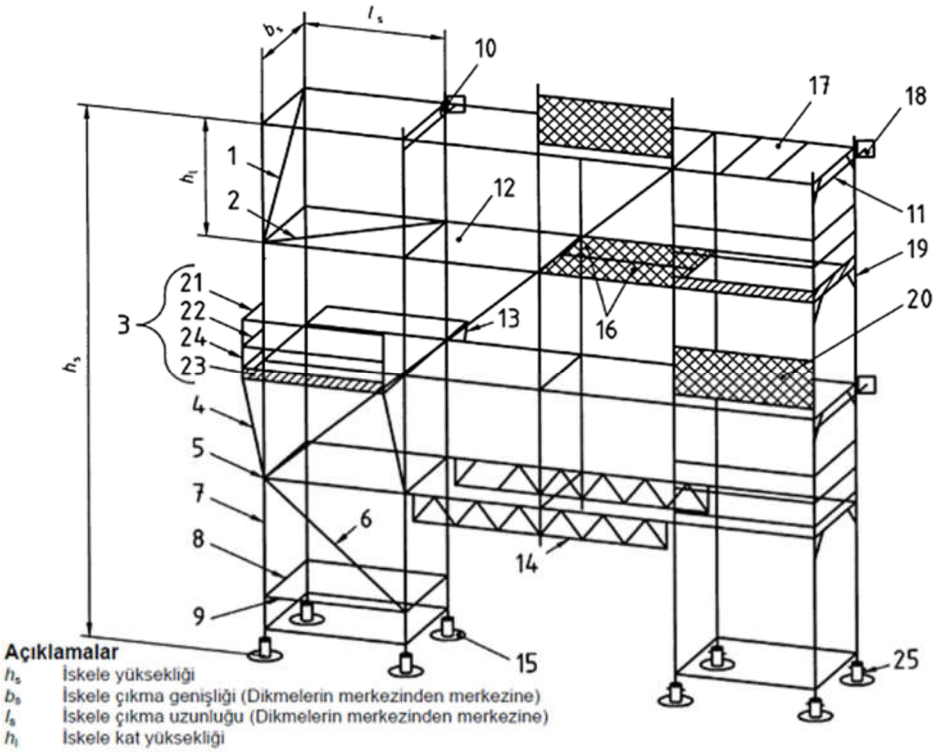
cephe) iskeleler kullanılmaktadır. İskeleler üretildiği malzeme cinsine göre; ahşap, çelik ve alüminyum alaşımlı olarak sınıflandırılabilirler. Ayrıca kullanım amaçları ve sistem özelliklerine göre de; cephe iskeleler, asma iskeleler, hareketli iskeleler, konsol iskeleler, yükseltici platformlar ve kalıp altı iskeleler şeklinde ele alınabilirler.

Şekil 1: İskele çeşitleri

İmalatların yapımında işe uygun iskele seçimi çok önem arz etmektedir. İskele kullanılırken amaç; çalışanlara, yüksekte yaptıkları işler sırasında, üzerinde konforla çalışabilecekleri güvenli bir alan sunabilmektir. Sabit ve de hareketli iskelelerin genel amacı aynıdır. (BOSTANLI, 2016, s. 11)

Cephe iskeleleri en çok görülen ve yaygın olan iş iskelesi türleridir. Bu iskele türleri, cephesine kurulmuş olduğu yapıya ankrajlanarak, desteklenen ekipmanlardır. Uzun süreli, yüksekte yapılan, malzeme ile iş ekipmanının kullanımının yoğun olduğu işlerde, genelde bu tür dış cephe iskeleleri kullanılır.

Dış cephe iskelesi sabit bir iskeledir. Üretici firma tarafından tasarlanmış, belli bir konfigürasyona göre yer alan bileşenlerin birleştirilmesi ve sökülmesi neticesinde kullanılmaktadır. Bu nedenle dış cephe iskeleleri, *ön yapımlı bileşenlerden oluşan cephe iskeleleri* olarak da ifade edilmektedir.



Şekil 2: Bir cephe iskele sisteminin tipik bileşenleri

Tablo 1: Şekil 2'de verilen cephe iskelesi sisteminin bileşenlerinin açıklamaları

1	Düşey düzlemdeki takviye (enine çapraz)	**14**	Kafes kiriş
2	Yatay düzlemde takviye	**15**	Taban plakası
3	Yan koruma	**16**	Platform birimi
4	Konsol payandası	**17**	Yatay çerçeve
5	Düğüm noktası	**18**	Ankraj
6	Düşey düzlemde takviye	**19**	Düşey çerçeve
7	Dikme	**20**	Izgara korkuluk
8	Enine ara bağlantı	**21**	Ana korkuluk
9	Boyuna ara bağlantı	**22**	Ara korkuluk
10	Birleştirme elemanı	**23**	Topuk levhası
11	Bağ elemanı	**24**	Düşey korkuluk
12	Platform	**25**	Düşeyliği ayarlanabilen taban plakası
13	Payanda		

Dış cephe iskelesi oluşturulurken öncelikle üretici firmanın tasarım değerlerine göre; dikey, yatay ve çapraz elemanların, birleşim elemanları ile bir araya getirilmesiyle taşıyıcı sistem oluşturulur. Ardından bu sistem; taban plakası, duvar bağlantı ankrajları ve yardımcı ekipmanlar ile desteklenerek tamamlanmış olunur.

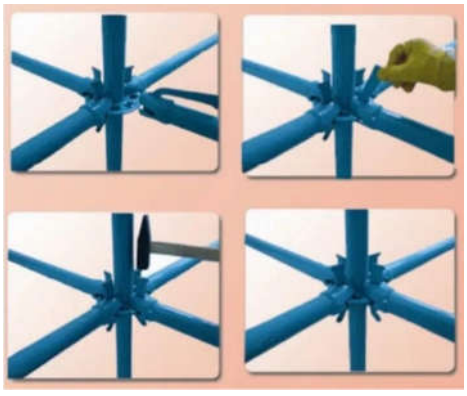
2.1.Fincanlı (Cup-Lock) İskele

Fincanlı (cup-lock) dış cephe iskele sistemi, yük taşıma kapasitesi açısından, kalıp altı iskelesi olarak da kullanılmaktadır. Iskelenin kurulumu kolaydır. Sadece çekiç yardımı ile montaj ve demontajı yapılabilir. İskele sisteminde kullanılan parçalar, kolay kırılabilecek ya da kayıp olabilecek nitelikte olmadığı için, diğer çeşit dış cephe iskelelerine göre daha avantajlıdır. Şekil 3'te tipik bir fincanlı iskele çeşiti görülmektedir. (URL 1)

Şekil 3: Fincanlı (Cup-Lock) iskele

2.2.Flanşlı-Kamalı İskele

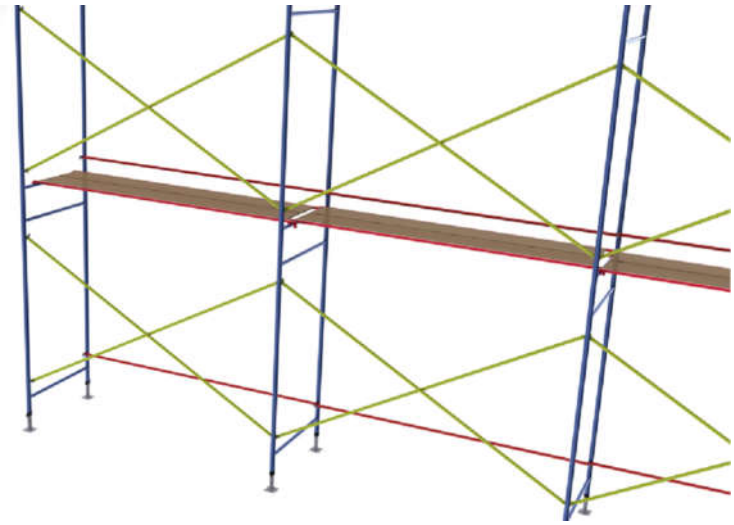
Flanşlı-kamalı dış cephe iskelesi ülkemizde en yaygın kullanıma sahip olan dış cephe iskelesi çeşididir. Aynı zamanda kalıp altı iskelesi olarak da kullanılmakla birlikte, çok amaçlı ve geniş bir kullanım alanına sahiptir. Başlıca; duvar imalatında, dış cephede imalatlarında (sıva-boya, montolama, giydirme cephe, kaplama vb.), baraj ve tünel gibi içerisinde yüksek perde yapıları bulunan imalatlarda bu türden dış cephe iskelelerine rastlanılmaktadır. (URL 1) Şekil 4'te tipik bir flanşlı-kamalı iskele çeşidi görülmektedir.



Şekil 4: Flanşlı-Kamalı iskele

2.3.H Tipi İskele

Bu tip iskeleler ülkemizde sık kullanılırlar ve modüllerden oluşur. "Her bir modülde; bir adet H çerçeve, iki adet çapraz ve bir adet yatay bağlantı elemanı taşıyıcı kafes sistemini oluşturur." (URL 1) Şekil 5'te tipik bir H tipi iskele çeşidi görülmektedir.



Şekil 5: H tipi iskele

3.İskele Tasarım Aşaması

3.1.Sağlık ve Güvenlik Planı ve İskele Tasarımı

Tablo 2: Sağlık ve güvenlik planı konusunda mevzuattaki zorunluluklar ile yapılan uygulamalar

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Sağlık ve güvenlik planı gereği projenin tasarım ve hazırlık aşamasında işveren ya da proje sorumlusu sağlık ve güvenlik planını hazırlamak veya hazırlatmak zorundadır. Projeler tasarım aşamasında iken kurulması muhtemel dış cephe iskeleleri öngörülerek projenin mimarisi oluşturulurken dikkat edilmelidir. Mimari açıdan dış cephe iskelesi kurulması zor olan tasarımlardan kaçınılmalı ya da o mimariye uygun dış cephe iskelesi tasarımı uygulayıcılara bildirilmelidir.	Çoğu yapı işlerinde inşaat başlamadan önce ve proje aşamasında sağlık ve güvenlik planı hazırlanmamaktadır. Sağlık ve güvenlik planı hazırlanmadığından yapı proje tasarımı yapılırken mimari açıdan kurulabilecek dış cephe iskeleleri projeciler tarafından düşünülmemektedir.

3.2.İskele Tasarım Mevzuatında Uyulması Gerekenler

Tablo 3: İskele tasarımında mevzuatlarda uyulması gerekli kurallar ile sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskelelerinin asgari koşullarının kanun, yönetmelikler ve standartlardaki belirtilen kriterleri sağlaması önceliklidir. Ahşap ve Ön Yapımlı Çelik ile Alüminyum Alaşımlı Bileşenlerden Oluşan Dış Cephe İş İskelelerine Dair	İskele kurulumları genellikle tecrübe sahibi ustaların kontrolünde güvenlikli iskele malzemeleri ya da eski tip iskele malzemeleri ile kullanılarak yapılmaktadır. Projeciler yükleniciye ilgili idareden yapı ruhsatı almadan önce statik projenin yanında her yapıya

Tebliğ'de ruhsat almadan önce yapılacak yapıda kullanılacak dış cephe iskelesinin hesapları, detay çizimleri ve modellemesini ilgili proje firması tarafından yapının statik projesine eklenerek yükleniciye verilmektedir. Yüklenici de yapı ruhsatı dilekçesinde ilgili idareye sunması gerekliliği getirilmiştir. Cephe iskelesinin 13,50 m'yi geçtiği durumlarda iskele malzemesi çelik ya da alüminyum esaslı olmalıdır. Cephe iskelesinin 24,00 m'yi aştığı durumlarda standart sistem konfigürasyon hesapları haricinde tekrar mimarideki açıklıklarına uygun hesap yapılmalıdır.	uyarlanabilir bir dış cephe iskelesi hesabı vermektedirler. Fakat bu hesap genel bir hesap olup yapıya özgü nitelikte değildir. Şehir merkezlerinden uzak işlek olmayan yerlerde yapılan yapılarda yüksekliği 13,50 m'yi aşan iskelelerin ahşaptan yapıldığı gözlemlenmektedir. 24,00 m'yi aşan cephe iskelelerinin hesapları çoğunlukla yapılmamakta ve bazılarında ise de üretici firmadan alınan konfigürasyon hesapları direkt alınarak yapılmaktadır.

Dış cephe iskelesinin elemanların çelik esaslı metalden imal edilecek ise TS EN 12811-2 standardına göre korozyona karşı sıcak daldırma galvaniz ile kaplanmış olmalıdır. (TS EN 12811-2, 2005, s. 9)

İster ahsap, ister çelik ya da ister alüminyum alaşımlı dış cepheleri olsun, hepsinin tasarımında genel gerekler bulunmaktadır.

3.2.1.ana ve ara yan korkuluklar ile topuk levhası

Yan koruma dış cephe iskelesi platformunun yanında düşmeye karşı emniyet sağlayarak; platform çalışma yüzeyine dik en az 1 m yüksekliğinde ana korkuluk (950 mm'den az olamaz), ara korkuluk ve 15 cm yüksekliğinde topuk levhası bileşenlerinden oluşmaktadır. Şekil 6'da yan koruma bileşenleri gösterilmektedir.

Tablo 4: İskeledeki yan koruma bileşenleri hakkında mevzuatta yer alan kurallarla sahada yapılan gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Ana korkuluk ve topuk levhası arasındaki ara korkuluk aşağıdaki elemanlardan oluşmalıdır: (TS EN 12811-1, 2005, s. 11) – Bir veya daha fazla ara korkuluk, veya – Bir çerçeve, veya – Ana korkuluğun üst kenarının oluşturduğu çerçeve, veya – Bir ızgara korkuluk. Yan koruma elemanları arasındaki mesafe kırkyedi santimetrelik küreyi aşmayacak şekilde olmaldır.	Kurulu bulunan cephe iskelelerde çoğunlukla ara korkuluk ve topukluk levhaları bulunmamaktadır. Zaman zamanda iskelenin bazı kısımlarında ana korkulukların eksik olduğu gözlemlenmektedir.

Şekil 6: Yan koruma bileşenleri

3.2.2.taban plakları

Dış cephe iskelesinin dikme elemanları yoluyla aktarılan yükün zemine daha geniş alanda yayılmasını sağlamak için taban plakaları kullanılmaktadır. Türk Standardı TS EN 12811-1'de "Düşeyliği ayarlanabilir taban plâkası ile taban plâkasının dayanım ve rijitliği, iş iskelesinden zemine aktarılan en büyük tasarım yükünü iletebilecek yeterlilikte olmalıdır. Taban plâkasının alanı en az 150 cm^2, en küçük genişliği ise 120 mm olmalıdır." (TS EN 12811-1, 2005, s. 11) genel ifadesine yer verilmiştir.

Taban plakası ile düşeyliği ayarlanabilen taban plakasının dayanım ve rijitliği, iskeleden zemine aktarılan yükü iletebilecek yeterlilikte olmalıdır. "Taban plakasının kalınlığı en az 6 mm olmalıdır. Yumuşak zeminlerde yükü dağıtmak için taban plakaları altlarında uygun malzemeden yapılmış altlıklar (taban kalası) kullanılmalıdır." (URL 1)

Tablo 5: İskeledeki taban plakaları hakkında mevzuattaki bilgiler ile sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskelenin gelen yükünü zemine aktarabilecek yeterlilikte düşeyliği ayarlanabilen taban plakaları olmalıdır. Yeterli sertlikte olmayan zeminlerde taban plakalarının altına yükü dağıtmak için altlıklar konulmalıdır.	Sahada kurulu bulunan iskelelerde çoğunlukla düşeyliği ayarlanabilen taban plakaları olmakla beraber, yumuşak ve düz olmayan zeminlerde taban plakası altlıkları uygun nitelikte olmadıkları gözlemlenmektedir.

Şekil 7: Taban plakası

3.2.3.iskelede katlar arası ulaşım sistemi

Dış cephe iskelesinde katlar arası ulaşım güvenli ve aynı zamanda ergonomik olmalıdır. Bunu sağlarken "taşınabilir (portatif) veya normal eğimli merdivenler oluşturulmalıdır. Bu merdivenler, plâtformlar arasında iş iskelesinin çıkıntı yapılarak genişletilmiş kısmında veya iş iskelesine bitişik oluşturulmuş kule içerisinde bulunmalıdır." (TS EN 12811-1, 2005, s. 11). Ulaşım açıklığı minimum 45 cm x 60 cm boyutlarında olmalıdır.

Tablo 6: İskelede platformlar arası ulaşım konusunda mevzuattaki bilgiler ile sahada yapılan gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskelenin içerisinde platformlar arası ulaşım merdivenler vasıtasıyla sağlanmalıdır.	İskele içerisinde platformlar arası geçişler bazen iskele dışından tırmanarak ve iskelenin bağlı olduğu yapının katlarından atlanılarak geçişler yapılmaktadır.

3.2.4.sisteme etki eden yükler

Dış cephe iskelesinin kullanım amacına uygun taşıyabileceği muhtemel yükler doğrultusunda yük sınıfı tespit edilmelidir. Türk Standardı TS EN 12811-1'de platform üzerinde servis yükleri Şekil 8'deki gibi belirtilmiştir.

Yük sınıfı	Düzgün yayılı yük q_1 kN/m²	500 mm x 500 mm alan üzerindeki tekil yük F_1 kN	200 mm x 200 mm alan üzerindeki tekil yük F_2 kN	Kısmî alan yükü	
				q_2 kN/m²	Kısmî alan katsayısı a_p [1]
1	0,75 [2]	1,50	1,00	---	---
2	1,50	1,50	1,00	---	---
3	2,00	1,50	1,00	---	---
4	3,00	3,00	1,00	5,00	0,4
5	4,50	3,00	1,00	7,50	0,4
6	6,00	3,00	1,00	10,00	0,5

Şekil 8: Platform üzerindeki servis yükleri

Örnek olarak Şekil 8'de gösterilen yüklere göre kısaca yük sınıfının şu şekilde belirlenir. İskele bölmesine gelecek yükler:

$70x1{,}2 + 100 + 30 + 10 = 224\ kg,$

$224\ kg = 2{,}24\ kN$'dur.

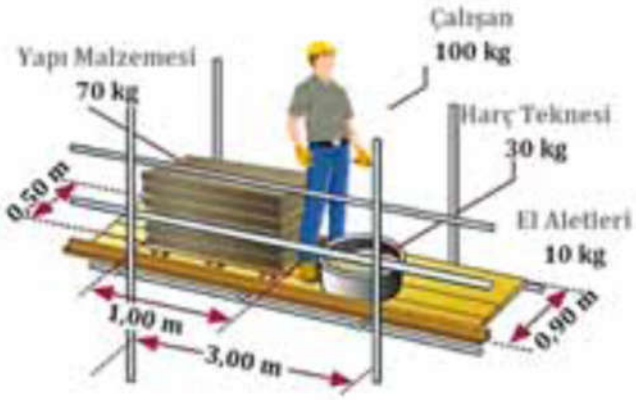
İskele bölmesinin alanı:

$3{,}00m\ x\ 0{,}90m = 2{,}70\ m^2$

m^2'ye gelecek yayılı yük:

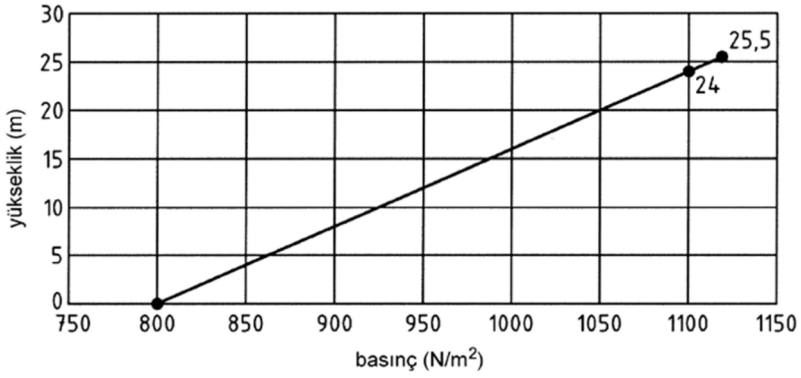
$(2{,}24\ kN)/(2{,}70\ m^2) = 0{,}83\ kN/m^2$

0,83 kN / m^2 > 0,75 kN / m^2 olduğundan Şekil 10'da belirtilen Yük Sınıfı 1'den büyük olduğu için Yük Sınıfı 2 seçilmelidir.



Şekil 9: İskele platformu üzerinde örnek yükler

Cephe iskelelerinin tasarımında tasarım rüzgar basınç değerleri TS EN 12810-1'de verildiği üzere Şekil 10'daki çizelgede gösterilmektedir. "Çoğu Avrupa ülkesinde bu basınç değerleri normal şartlarda aşılmaz. Buna rağmen bölgedeki mevcut rüzgar şartları kontrol edilmelidir." (TS EN 12811-1, 2005, s. 21) şeklinde de mevcut rüzgar şartlarının kontrol edilmesi gerekliliği vurgulanmaktadır.

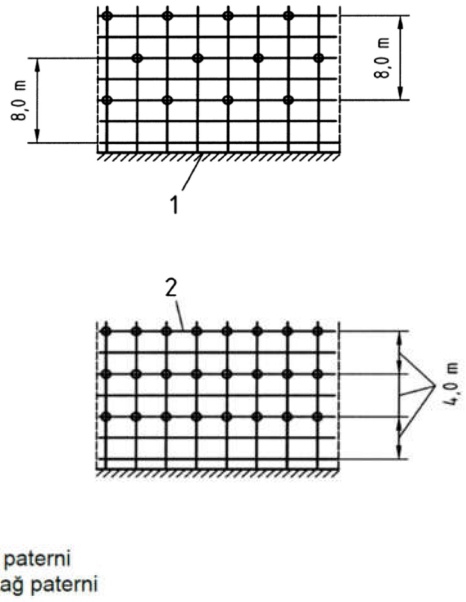


Şekil 10: Tasarım rüzgâr basıncı

3.2.5.yapıya (bağ paterni) ankraj

Dış cephe iskelesinin yapıya bağlandığı ankraj noktaları iskeledeki katlar arası normal mesafenin en az iki katı olacak şekilde ya sürekli ya da şaşırtmalı olarak belirlenmelidir. (TS EN 12810-1, 2005, s. 9) Türk Standardı TS EN 12810-1'de belirtildiği üzere ankraj paterni örnekleri şaşırtmalı ve sürekli olarak iki tipte Şekil 11'de gösterilmektedir.

Dış cephe iskelesi branda, levha vb. iskele örtüsü ile kaplanması söz konusu olduğunda rüzgar yükü yönünden üretici firma talimatlarına uyarak ankraj sayısının artırılması sağlanır.



Açıklamalar

1 Tip a – Tipik şaşırtmalı bağ paterni
2 Tip b – Tipik sürekli yatay bağ paterni

Şekil 11: Ankraj patterni örnekleri

Tablo 7: İskelede ankraj uygulamaları hakkında yönetmelikteki bilgiler ile sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Cephe iskelesinin yapıya bağlandığı ankraj noktaları iskeledeki katlar arası normal mesafenin en az iki katı olacak şekilde ya sürekli ya da şaşırtmalı olarak belirlenmelidir.	Cephe iskelelerinin yapıya bağlandığı ankraj noktaları herhangi bir hesaba uymadan, iskeleyi kuran tecrübeli ustaların insiyatifiyle, binanın duvar olmayan betonarme kısımlarına denk gelecek şekilde oluşturulmaktadır.

İskelenin yapıya ankrajı (bağ) ile dış cephe iskelesinin stabil kalması sağlanır. İskele üzerindeki yükün artacağı öngörülüyorsa ankraj sayısının da üretici firmanın talimatları doğrultusunda artırılması gerekmektedir.

4.Ankraj Kuvvetlerine İlişkin İskele Analizi

4.1.İskele Model Analizinin Amacı

Ülkemizde iskele tasarımının baz alındığı ilgili mevzuat (yönetmelik, standartlar vb.) incelendiğinde iskelenin kendi ağırlığı, üzerindeki hareketli yükler ve rüzgâr yüklerinin etkisinde değerlendirmeler yapıldığı gözlemlenmiştir. Fakat ülkemiz bir deprem ülkesi olmakla beraber, binalara etki edebilecek deprem yüklerinin, binaların yapım aşamasında kurulan iskelelere etki edebileceği gerçeği unutulmamalıdır.

Yapılan iskele model tasarımında, daha çok, iskelenin kurulduğu bina ile bağlantısı olan ankraj noktalarına gelen kuvvetler üzerinde durulmuştur.

Yasal mevzuatta yer alan ölü yük, hareketli yük ve rüzgâr yükünün yeterli olmadığı düşünülerek, deprem etkisi altında, iskelenin kurulu bulunduğu binadan gelecek deprem kuvveti de ayrı bir kombinasyon olarak alınmıştır.

4.2.Mevzuat Gereği İskele Ankrajlarına Etkiyen Yükler

Bölüm 3.2.5.yapıya (bağ paterni) ankraj kısmında, "iskelenin yapıya, yapının sağlam yüzeyine ve yeteri kadar ankraj noktaları ile sabitlenmelidir" diye açıklamalar yer almaktaydı.

İskeleye dolayısıyla ankrajlara etki eden yükler yasal mevzuatta şu başlıklarda toplanabilir:

4.2.1.iskelenin kendi ölü yükü

İskelenin seçilen profil ağırlıklarından kendi ölü yükü hesaplanmaktadır.

4.2.2.iskelenin üzerindeki hareketli yük (servis yükü)

İskelenin üzerindeki hareketli yükler *bölüm 3.2.4.sisteme etki eden yükler* kısmında gerekli açıklamalar yer almaktadır.

İskelenin birden fazla katı bulunması halinde iskelenin ele alınan katına gelen hareketli yük, Şekil 8'deki seçilen yük sınıfına denk gelen düzgün yayılı yük olacak biçimde etki ettirilir. Ele alınan kata etkiyen yükün %50'si bir alt katına ve bir üst katına gelecek şekilde etki ettirilir. Böylece iskelenin tüm katlarına değil sadece üç katına hareketli yük etki ettirilmiş olmaktadır. (TS EN 12811-1, 2005, s. 22)

İskelenin hizmette bulunmama halinde ise iskele yük sınıflarına uygun düzgün yayılı yüklerin belirli yüzdelerine göre Tablo 8'de verilen durum dikkate alınacaktır. (TS EN 12811-1, 2005, s. 22)

Tablo 8: İskelede hizmette bulunmama halinde dikkate alıncak yükler

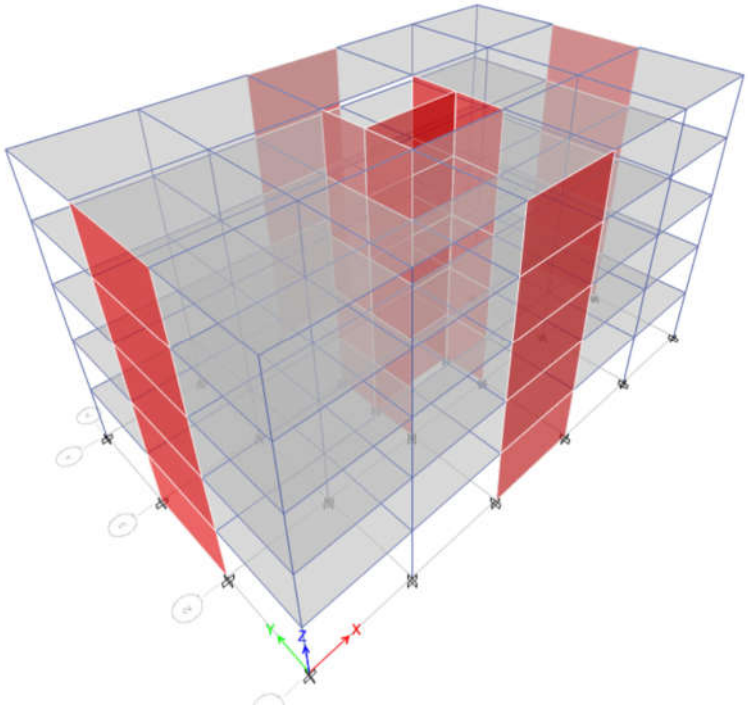
Yük sınıfları	**Durum**	**Etkiyen servis yüklerinin yüzdeleri**
1	İskelede servis yükü olmaması	% 0
2 ve 3	İskele üzerine konulmuş bazı malzemelerin olması	% 25
4, 5, 6	İskele üzerine konulmuş bazı malzemelerin olması	% 50

4.2.3.iskelenin üzerine etkiyen rüzgâr yükü

Daha önce Bölüm 3.2.4 te rüzgar yükü ile ilgili açıklamalar yer almıştır.

Cephe iskelelerinin tasarımında iskele ile ilgili mevzuatlarda uygulayıcıların yararlanabileceği belirli katsayılardan oluşan bir kombinasyon bulunmamaktadır. Sadece iskelenin kendi ağırlığı ve seçilen yük sınıflarına göre üzerinde etki edebilecek düzgün yayılı yüklerin katsayı oranlarına dikkat çekilmektedir. Bu durum iskele tasarımı ile ilgili mevzuatta eksiklik olduğunu ve yeterli olmadığını göstermektedir.

4.3.Tasarımdaki İskelenin Kurulduğu Bina ve İskele Özellikleri



Şekil 12: Tasarlanan cephe iskelesinin kurulduğu bina görünümü

İskelenin kurulduğu bina beş katlı betonarme bir binadır. Binanın tasarımı ETAPS programı ile yapılmıştır. Binanın genel özellikleri Tablo 9'da belirtilmiştir:

Tablo 9: Tasarımı yapılan binanın genel özellikleri

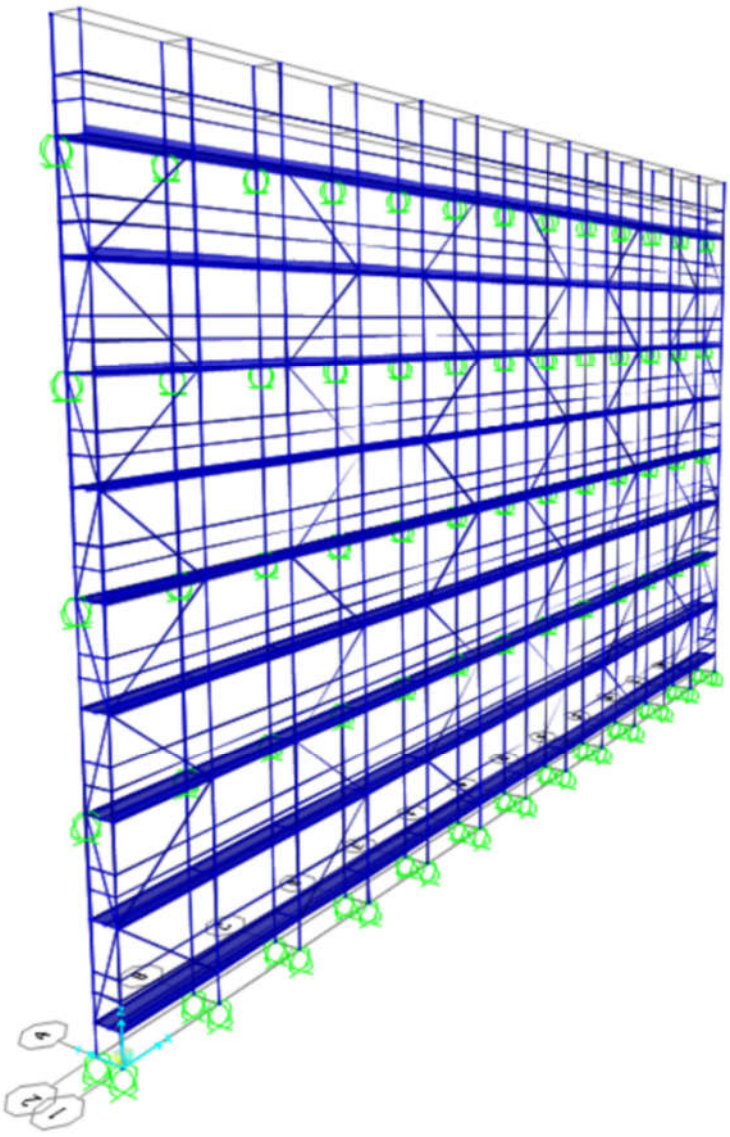
Binada kullanılan malzemeler, elemanlar	**Malzemelerin, elemanların nicelikleri**
Kat yüksekliği	3,50 m
Yapı toplam yüksekliği	17,50 m
Beton sınıfı	C30
Betonarme donatısı	S420
Kolon boyutları	40cm x 40 cm
Kiriş boyutları	30cm x 60cm
Döşeme yüksekliği	20cm

Binanın Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) Türiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması üzerinden Ankara Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakülte binasının koordinatları girilerek (enlem: 39.931061° ile boylam:32.847656°) deprem ile ilgili değerleri alınmıştır.

Program ile analiz sonucu kat ötelenmelerine ulaşılmıştır. Çözülen 5 katlı binanın modellemesinden elde edilen maksimum kat ötelenmeleri değerleri Tablo 10'da belirtilmiştir.

Tablo 10: 5 katlı binanın maksimum kat ötelenmeleri

Kat Numarası	Kat Deplasmanı (mm)
1	0,683
2	1,267
3	1,609
4	1,755
5	1,812



Şekil 13: Tasarlanan cephe iskelesinin görünümü

İskelenin tasarımında elemanlar için çelik malzeme kullanılmıştır. İskelenin tasarımı Sap 2000 programı ile yapılmıştır. İskelenin genel özellikleri Tablo 11'de belirtilmiştir:

Tablo 11: Tasarımı yapılan iskelenin genel özellikleri

İskelede kullanılan malzemeler, elemanlar	**Malzemelerin, elemanların nicelikleri**
İskelenin kullanıldığı malzeme	S235 sınıfı çelik
İskelenin toplam yüksekliği	18,70 m
İskelenin toplam genişliği	30,00 m
İskelenin kat sayısı	9 kat
İskelenin bir katının ve bir modülünün yüksekliği	2,00 m
İskelenin bir modülünün yatay boyu	2,50 m
Kiriş ebatları	30cm x 60cm
İskelenin dikme elemanları	48,3x3 mm içi boş boru profil
İskelenin yatay ve çapraz elemanları	34x2,5 mm içi boş boru profil
Platform ve taban plakaları	Çelik saçtan kıvırma şeklinde
İskelenin genişlik sınıfı	W06 ($0,60 \leq w \leq 0,90$) genişlik sınıfı aralığından 0,70 m
İskelenin kaplama durumu	Kaplanmamış iskele
İskele baş mesafesi sınıfı	H_2 sınıfı
İskeleye etki ettirilen yük sınıfı	3. yük sınıfı 2,00 kN/m^2 düzgün yayılı yük
İskelenin rüzgâr yükü	TS EN 12811-1 standartındaki tasarım rüzgâr basıncı çizelgesinden iskelenin yüksekliğine bakılarak seçilmiştir.
İskelenin ankraj deseni	4 m'de bir sürekli yatay
İskelede ana korkuluk, ara korkuluk ve taban plakası özellikleri	Ana korkuluk platformdan 1,00 m yükseklikte ara korkuluk ise platformdan 0,47 m yüksekliktedir. Topuk levhası ise 0,15 m yüksekliğinde ve platforma bitişik şekildedir.

4.4.İskele Model Kombinasyonları

Tasarımda kullanılan iskele kabulleri doğrultusunda bu çalışmada en önemli olduğu düşünülen üç kombinasyon dikkate alınmıştır. "G" ölü yükü, "Q" hareketli yükü, "W" rüzgâr yükü ve "E" deprem kuvvetini göstermektedir.

- G + 0,25 Q

- 0,9 G + W
- 0,9 G + E

4.4.1.iskelenin kendi ağırlı altında ve hareketli yük altında ankrajlara etkiyen kuvvetleri hesaplama (G + 0,25 Q)

Bu kombinasyonda rüzgâr yükü alınmadan ölü yük (G) ile hareketli yük (Q) alınmıştır. İskelenin kendi ağırlığından kaynaklı ölü yükü ve olması muhtemel hareketli yük altında, yük kombinasyonu G + 0,25 Q olacak şeklinde Sap 2000 programında analizi yapılmıştır.

Tablo 12: İskele kat hizalarına G+0,25Q kombinasyonunda etkiyen maksimum kuvvetler

Ankrajların konumu	**Ankrajlara etki eden maksimum kuvvetler**
4,70 m	1,28 kN
8,70 m	1,18 kN
12,70 m	1,90 kN
16,70 m	1,62 kN

4.4.2.iskelenin sadece kendi ağırlığı altında maruz kalacağı rüzgâr emme kuvveti etkisinde (0,9 G + W) ankrajlara etkiyen kuvvetleri hesaplama

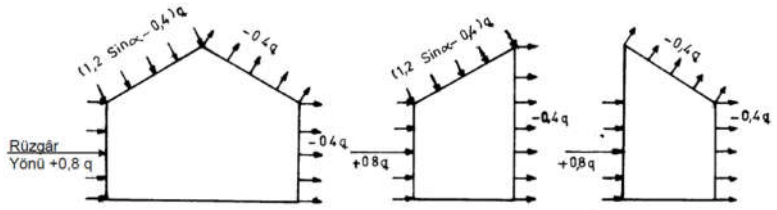
Bu kombinasyonda hareketli yük alınmadan iskelenin kendi ölü yükü (G) ile rüzgâr yükü (W) alınmıştır. İskelenin kendi ağırlığı ve rüzgâr emme yükü ile ankrajlara gelebilecek yüklerin tayininin yapılması amaçlanmıştır.

Şekil 14 ve Şekil 15'te TS EN 498 Yapı Elemanlarının Boyutlandırılmasında Alınacak Yüklerin Hesap Değerleri'nde açıklanan, yüksekliğe bağlı olarak rüzgâr hızı ve rüzgârın emme yükü ile rüzgâr yükünün ana taşıyıcı sistem doğrultusundaki dağılımı belirtilmiştir. (TS 498, 1987, s. 9,10)

Zeminden Yükseklik m	Rüzgar Hızı v m/s	Emme q (kN/m^2)
0 - 8	28	0,5
9 - 20	36	0,8
21 - 100	42	1,1
> 100	46	1,3

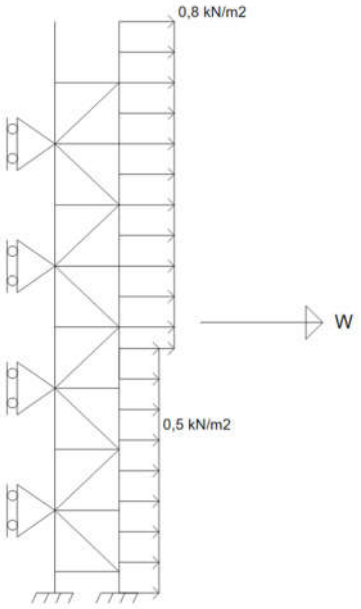
Şekil 14: Yüksekliğe bağlı olarak rüzgâr yükü ve emme

Şekil 14'te belirtildiği üzere yüksekliğe göre rüzgâr hızı ve emme dört skalaya ayrılmıştır. İskele 18,7 m boyunda olduğu için 9,00 – 20,00 m arası kısım çizelgeden seçilmiştir. Fakat yüksekliği fazla olan yapılarda kurulacak cephe iskelelerinde, rüzgâr hızı ve emme yükü, iskele yüksekliği üç ya da dört kısıma bölünerek de incelenebilir.



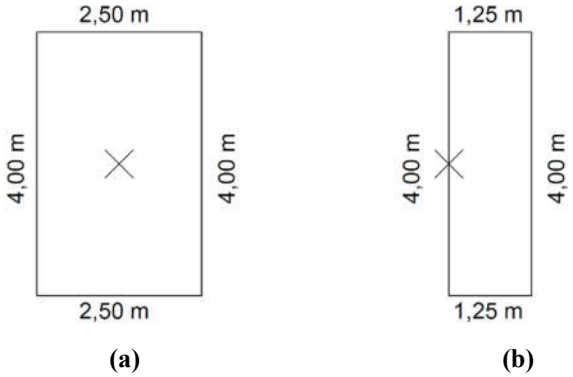
Şekil 15: Rüzgâr yükünün ana taşıyıcı sistem üzerinde dağılımı

İskelenin üzerindeki rüzgâr yükünün ana taşıyıcıları üzerindeki emme yükü, Şekil 15'ten de anlaşılacağı üzere, iskelenin dışına doğru yüksekliğe göre bulunan emme yükünün 0,4q yükü kadardır.



Şekil 16: Rüzgâr yükünün iskele üzerine etkisi

İskelenin Hmax=18,70 m olduğu için Şekil 16'da görüldüğü üzere 8 m ye kadar 0,5 kN/m^2 iken, 8 m üstü 0,8 kN/m^2 lik iki bölgeye ayrılmaktadır. Modellenen iskelenin uzunluğu ve genişliğinin fazla olmamasından ve kullanılacak ankraj sayısının az olmasından dolayı, iskelenin bütün olarak 0,8 kN/m^2 lik emme yüküne maruz kaldığı kabul edilmiştir.



Şekil 17: (a) ortalardaki ankrajların alanlarının ölçüleri (b) kenarlardaki ankrajların alanlarının ölçüleri

Tablo 13: Model iskelede ortadaki ve kenardaki ankrajların rüzgar emme yüküne maruz kaldıkları alanları

Ankrajların konumu	Ortadaki ankrajların alanı	Kenardaki ankrajların alanı
4,70 m	10,00 m^2	5,00 m2
8,70 m	10,00 m^2	5,00 m2
12,70 m	10,00 m^2	5,00 m2
16,70 m	10,00 m^2	5,00 m2

Tablo 14: İskele kat hizalarına 0,9 G + W kombinasyonunda rüzgar emme yükünden ortadaki ve kenarlardaki ankrajlara gelen kuvvetler

Ankrajların konumu	Rüzgâr emme yükü 0,4q	Ortadaki ankrajlara gelen kuvvet	Kenarlardaki ankrajlara gelen kuvvet
4,70 m	0,32 kN/m^2	3,20 kN	1,60 kN
8,70 m	0,32 kN/m^2	3,20 kN	1,60 kN
12,70 m	0,32 kN/m^2	3,20 kN	1,60 kN
16,70 m	0,32 kN/m^2	3,20 kN	1,60 kN

4.4.3.iskelenin bağlı olduğu binadan gelen kat deplasmanlarının iskeleye etki etmesi sonucu ankrajlara etkiyen kuvvetleri hesaplama (0,9 G + E)

Bu kombinasyonda rüzgâr yükü alınmadan ölü yük (G) ile iskeleye dik doğrultudaki deprem yükü (E) alınmıştır.

Tablo 15: Model binanın maksimum kat ötelenmelerinin deprem azaltma katsayısı (R=6) ile çarpılmış hali

Kat Numarası	Bina Kat Deplasmanları (mm) A	Bina Katlarından İskeleye Gelen Deplasmanlar (mm) AxR
1	0,683	4,098
2	1,267	7,602
3	1,609	9,654
4	1,755	10,530
5	1,812	10,872

Tablo 16: İskele kat hizalarına etkiyen deplasmanlar ve 0,9 G + E kombinasyonunda etkiyen maksimum kuvvetler

İskeledeki Ankraj Yükseklikleri (m)	İterasyonla Bulunan İskelenin Ankraj Yüksekliklerine Etki Eden Deplasmanlar (mm)	Ankrajlara etki eden maksimum kuvvetler
4,70	5,299	1,27 kN
8,70	8,599	1,16 kN
12,70	10,205	1,17 kN
16,70	10,794	0,90 kN

5.İskele Montaj Aşaması

5.1.İskelenin Türk Standardına Uygunluğu

Tablo 17: İskele uygunluk belgesi hakkında mevzuattaki bilgileri ile sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği'nde dış cephe iskelesinin yapı alanı içinde kurulması için seçilen iskelenin TS EN 12810-1 standardına uygunluk belgesinin olduğunu gösterir, iskele üretici firmasından alınmış onaylı uygunluk belgesi suretinin olması gereklidir. Ayrıca üretici tarafından tedarik edilen kullanıcı el kitabının da bulunması gereklidir. (Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği, 2013, s. 27)	Çoğunlukla kurulan iskelelerde, iskelenin TS EN 12810-1 standardına uygunluk belgesi veren üretici firmalardan alınmadığı gözlemlenmektedir.

5.2.İskelede Kullanılan Malzemelerin Özelliği

Tablo 18: İskele elemanlarının özellikleri hakkında mevzuatta yazılanlar ve sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskelede kullanılacak malzemeler tam ve eksiksiz olmalıdır. Kurulumda kullanılacak her malzemenin hasara ve korozyona uğramamış olması, kaynak, perçin civata bağlantılarının kontrol edilmiş olması gereklidir. Kullanılacak malzemeler kontrol edildikten sonra yapı alanı içerisine götürülmelidir.	Sahada kullanılan iskelelerin içlerinde başka çeşit iskele elemanları görülmektedir. İskelelerde korozyona uğramış dayanımı net olmayan ekipmanlar sıklıkla gözlemlenmektedir.

5.3.Kuracak Kişilerin Deneyimli Olması

İskele kurulacağı zaman, kurulumunu gerçekleştirecek kişilerin yetkin ve deneyimli kişiler olması gerekmektedir. Ayrıca kurulumun konu ile ilgili bir teknik personelin gözetiminde gerçekleşmesi sağlanmalıdır.

Tablo 19: İskele kurulumunu yapan personelin deneyimi konusunda mevzuattaki kurallar ile sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Ahşap ve Ön Yapımlı Çelik ile Alüminyum Alaşımlı Bileşenlerden Oluşan Dış Cephe İş İskelelerine Dair Tebliğ'de "Dış cephe iş iskeleleri İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca sorumlu teknik elemanların yönetim, gözetim ve denetimi altında, projesine ve malzeme gereklerine uygun olarak kurdurulur ve söktürülür." (Ahşap ve Ön Yapımlı Çelik İle Alüminyum Alaşımlı Bileşenlerden Oluşan Dış Cephe İş İskelelerine Dair Tebliğ, 2014) ifadesiyle dış cephe iskelelerinin konusunda uzman kişiler tarafından kurulumu ve sökümünün gerçekleşmesinden söz etmektedir.	İskele kurulumunu gerçekleştiren kişiler genellikle tecrübeli bir usta ve tecrübesiz çalışanlardan oluşmaktadır. İskele kurulumu usta ve çalışanların insiyatifinde yapılarak, konusunda uzman teknik personelin gözetiminde yapılmamaktadır.

5.4.İskele Kurulurken Etrafının Kapatılması

Tablo 20: İskele kurulurken etrafının kapatılması hakkında mevzuattaki kurallar ile sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskele kurulum alanına yetkisiz kişilerin girmesini önleyecek uyarıcı ve önleyici bariyer hattı çekilmelidir. Kurulum tamamlanıncaya kadar kullanılmaması gerektiği gösteren uyarıcı işaret ve levhalar konulmalıdır. (Şekil 18)	İskele kurulumu yapılan alanın etrafı çoğunlukla yaya trafiğine kapatılmamaktadır. Hatta meskûn mahallin içindeki yapıların kenarın cephesinde kurulan iskelelerin etrafı girmeyi önleyecek şekilde kapatılmayarak, uyarıcı levha da konulmamaktadır.

Şekil 18: Uyarıcı levha

5.5.İskelenin Kurulacağı Zeminin Özellikleri

Tablo 21: İskele zemininin özellikleri hakkında mevzuattaki bilgiler ile bu konuda sahada yapılan gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskele kurulum alanı temizlenip, iskele kurulumunu engelleyecek her türlü şantiye atıkları, taş ve hafriyatlar temizlenmelidir. İskelenin dikmelerinin taban plakaları aracılığıyla basacağı zemin çok önemlidir. Zeminin düz ve sert olması gerekmektedir. Çamur, mıcır gibi gevşek ve kaygan zeminlerde iskele kurulmamalıdır. Eğer uygun olmayan zemine dış cephe iskelesinin kurulması kaçınılmaz ise öncelikle zemin tesviye edilmelidir. Dış cephe iskelesinin altına gelecek olan taban plakalarının yükü üniform bir şekilde dağıtabilecek ahşap veya saç levha parçaları konulmalıdır. Kazı alanına yakın iskele kurulması gerekli ise iskelenin kurulacağı kazı kenarı çökmeye karşı desteklenmelidir. (Şekil 19)	İskele kurulumunun yapılacağı zemin yeterli sertlikte ve düz olmaması durumunda herhangi bir iyileştirme genellikle yapılmamaktadır. İskele zemini düz değilse iskelenin yere bastığı taban plakalarının altına uygun olmayan biçimde malzemeler koyarak dengelemeye çalışılmaktadır. Fakat bu durum iskele yükünün üniform biçimde tabana dağıtılmasını engellemektedir. (Şekil 19)

Şekil 19: Taban plakasını bastığı zeminin düz olmadığını gösteren yanlış uygulama örnekleri

5.6.İskelenin Bağlandığı Yapıya Yaklaşma Mesafesi

Tablo 22: İskelenin bağlı olduğu yapıya yakınlığı konusunda mevzuattaki kurallar ile sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Dış cephe iskeleleri ankraj noktaları ile bağlı olduğu binaya mümkün olduğunca yakın kurulur. Bu mimari açıdan mümkün olamıyorsa yapı iskele ile yapı arasında düşmelerin önlenmesini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.	Kurulan iskelelerde zaman zaman bağlı oldukları yapıya mimari açıdan yakın mesafede olmadığı ve iskele ile yapı arasındaki bu boşlukların uygun bir şekilde kapatılmadığı gözlemlenmektedir. (Şekil 20)

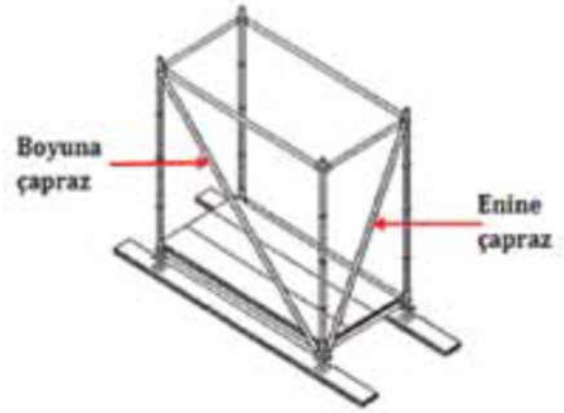
Şekil 20: Mimari açıdan alüminyum konstriksüyondan dolayı yapı ile iskele arası boşluk

5.7.İskelede Kullanılan Çapraz Takviye Elemanları

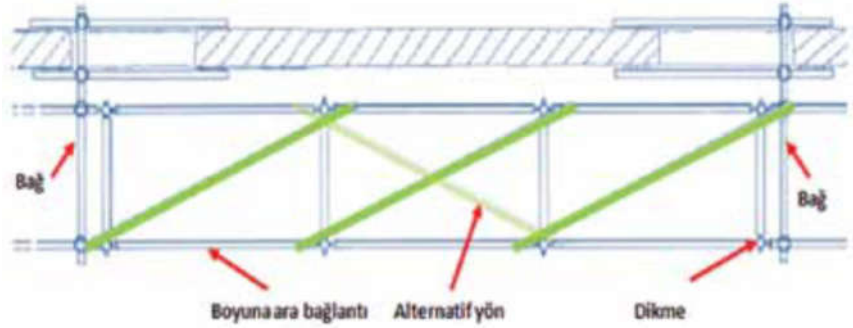
Tablo 23: İskelenin (çapraz, düşey ve yatay) elemanları hakkında mevzuattaki bilgiler ile sahadaki uygulamalar

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Dış cephe iskelelerin kurulumu sırasında, taşıyıcı sistemi oluşturan düşey ve yatay elemanlar tam olmalıdır. Ayrıca sistem yeteri kadar çapraz elemanlar ile takviye edilmelidir. İskelenin bir tarafa eğilmesi neticesinde dengesizlik, bağlantı noktasındaki kaynak dikişlerinde bozulmalar ve dikmelerde aşırı gerilme, devrilme ve çökme gibi riskleri önlemek için iskeleye yatay ve düşey yönde takviyeler eklenilmelidir. Düşey düzlemdeki takviye edici çaprazlar enine ve boyuna	Genellikle güvenlikli olmayan ve eski iskelelerde çapraz elemanlar ya hiç bulunmamakta ya da yeteri kadar kullanılmamaktadır.

çapraz olarak ikiye ayrılır. Boyuna çaprazlar düşey düşey düzlemde yapı yüzeyine paralel çaprazlama söz konusu iken enine çaprazlarda ise düşey düzlemde yapı yüzeyine dik olacak şekilde çaprazlama yapılmaktadır. Çaprazlar boyuna ara bağlantı ve dikme birleşim noktalarına mümkün olduğunca en yakın noktadan bağlanmalıdır. (Şekil 21) Yanal yönde iskelenin dengelenemediği durumlarda yatay düzlemde takviye kullanılmalıdır. (Şekil 22)	



Şekil 21: Düşey düzlemde boyuna ve enine çapraz takviyeleri



Şekil 22: Yatay düzlemde takviyeler

5.8.İskelede Sağlamlık ve Dayanıklılık Hesapları

Tablo 24: İskelenin statik hesapları konusunda mevzuatta yazılanlar ile sahada yapılan uygulamalar

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Dış cephe iskelesinin kurulum ve kullanım biçimine göre sağlamlık ve dayanıklılık hesapları üretici firmadan temin edilir. Temin edilemiyorsa yapılır veya yaptırılır. Bu hesaplar olmadan ya da yapılan hesaplar sonucu iskelenin güvenli olmadığı anlaşılan iskeleler kullanılmamalıdır. (URL 1)	Genellikle iskelelerin statik hesap raporları düzenlenmemektedir. Güvenlikli iskele ile çalışan firmalar ise üretici firmanın verdiği modüler konfigürasyon statik hesabı kullanmaktadırlar. Kendi yapılarına uygun açıklıkta ve yükseklikte kurdukları iskelelere göre üretici firma hesaplarını uyarlamamaktadırlar.

5.9.İskelenin Ankraj Uygulamaları

Tablo 25: Ankraj uygulamaları konusunda mevzuatta yazılanlar ile sahadaki uygulamalar

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Dış cephe iskelesi, üretici firmanın kullanım kılavuzunda açıkladığı şekilde, yapının sağlam yüzeyine ve yeteri kadar da ankraj noktaları ile yapıya sabitlenmelidir. İskele branda, ağ gibi iskele örtüsü ile kaplanacaksa ankraj sayısı üreticinin talimatları doğrultusunda sayısı artırılmalıdır. Cephe iskeleleri yapıya sabitlemek için kullanılan farklı ankraj türleri vardır. Bunların en yaygın olanı, iskelenin açılan delikler vasıtasıyla duvar dayama tijleri, bağ elemanları vb. vasıtasıyla yapıya tutturulmasıdır. Bu bağlamalarda dikkat edilmesi gereken yapının iskeleye bakan yüzeyinin ankraj için yeterli dayanıklılıkta olması ve ankrajların uygun bağlanarak yapılmasıdır. Eğer yapı yüzeyi zayıfsa ya da yapı yekpare olarak yetersizse diğer bağlama yöntemlerinin uygulanmalıdır. Ülkemizde ankrajlarda tel kullanımı oldukça yaygın bir uygulamadır. Fakat telde defalarca kullanım sonucu yorulma olabileceği ve dayanımının yüksek olmamasından dolayı tercih edilmemelidir. Onun yerine farklı uzunluk ölçülerine sahip tij vb. uzun süre kullanıma uygun rijit ankraj elemanları tercih edilmelidir. (Şekil 23)	İskeleler kurulurken iskele ekibini daha önce de iskele kurmuş ustasının önceki tecrübelerine dayanarak belirlediği noktalardan ankraj bağlantıları yapılmaktadır. Son yıllarda yapıya bağlantı ankrajları genel olarak tijlerle yapılmaktadır. Fakat küçük işler için kurulan cephe iskelelerinde ya da çok eski malzemelere sahip cephe iskelelerinin ankraj bağlantılarında tel kullanımına rastlanılmaktadır.

Şekil 23: Ankraj

5.10.İskelede Kullanılan Elemanların Aynı Türden Olması

Tablo 26: İskele elemanlarının ayrı türden olması (mevzuatta belirtilenler ile sahadaki uygulamalar)

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Dış cephe iskelesi montaj aşamasında farklı üretici firmaların, farklı tolerans ve ölçülerde benzer elemanların karıştırılarak ya da bilinçli olarak kullanılması uygun değildir. Bu durum elemanların montajında ve demontajında da zorluklara yol açarak, iskele yükleme kapasitesinin düşmesine neden olmaktadır. Çelikten ve alüminyumdan yapılmış malzemelerin karıştırılması ciddi şekilde iskelenin dayanımını etkileyerek iş kazalarına sebebiyet vermektedir. Bu nedenle ayrı cins malzemeler ayrı ayrı depolanmalıdır.	Genellikle iskelelerin üzerinde kullanılan elemanlar aynı cinstendir. Fakat iskele kurulum alanından kaynaklanabilecek malzeme yetersizliği, işin çabuk bitmesi gerekliliği gibi nedenlerle şantiye alanındaki benzer malzeme ikamesi yapılarak iskelenin eksik elemanları tamamlanmaya çalışıldığı da zaman zaman gözlemlenmektedir.

5.11.Yerleşim Yeri İçinde Kurulan İskelelerin Dışarıya Tecriti

Tablo 27: İskelenin yerleşim yeri içinde kullanılırken kaplanmasına ilişkin mevzuattaki kurallar ve sahada yapılan gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Yerleşim yeri içinde ve yaya trafiğine yakın çekme mesafesi az olan inşaatlardaki dış cephe iskeleleri platformlarından yere malzeme düşmesini önlemek amacıyla dış yüzeyinin tamamen kaplanması gerekmektedir. (Şekil 24)	Yerleşim yeri içinde, yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerde çoğunlukla yapılan küçük çaplı yap-sat inşaatlarının cephelerinde kurulan iskelelerin dışarıya karşı kaplanmamış olduğu gözlemlenmektedir.

Şekil 24: Kaplanmış dış cephe iskelesi

6.İskelenin Kullanım Aşaması

6.1.Kontrol Formu ve Kontrol Raporu

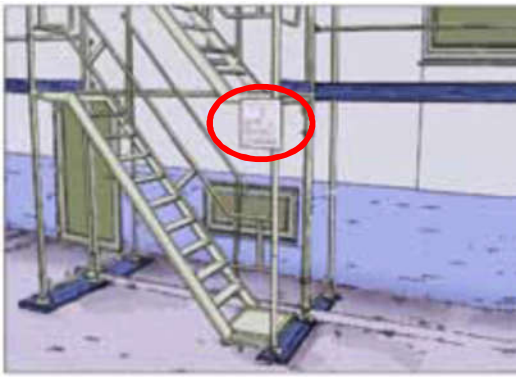
Dış cephe iskelesi montajı yapıldıktan sonra; iskelenin üretici firmanın belirttiği talimatlar doğrultusunda eksiksiz bir şekilde kurulumunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin kontrolu, işveren tarafından görevlendirilmiş konusunun uzmanı ehil bir kişi tarafından yapılmalıdır.

İskelenin kontrolünün yapıldıktan sonra yetkili ve konusunda uzman kişi tarafından kontrol formu düzenlenmelidir. Ayrıca bazı durumlarda iskele kontrol edilerek kontrol raporu düzenlenmelidir.

Tablo 28: Dış cephe iskelesi kontrol formları ve kontrol raporlarına ait mevzuattaki kurallar ve sahada yapılan gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Kontrol sonrasında yetkili kişi kontrol formu düzenleyerek bunu iskelenin uygun bir yerine asmalıdır. (Şekil 25) Ayrıca iskeleler ehil kişi tarafından;	Düzenlenmesi gereken kontrol formları ve raporları düzenlenmemiş olmakta ve görülmesi istenildiği zaman geriye dönük eski tarihli form ve raporlar düzenlenmektedir.

• Haftada asgari bir kez, • İskelede bir değişiklik yapıldığında, • Belirli bir müddet kullanılmadığında, • Deprem, şiddetli rüzgâr gibi olumsuz hava koşullarında, • İskelenin stabilitesini ve dayanıklılığını etkileyebilecek koşullara maruz kaldığında, yukarda belirtilen durumlarda kontrol edilerek kontrol raporu düzenlenir. Rapor sonucu sadece güvenli olduğuna kanaat getirilen iskelelerde çalışılmasına izin verilir.	Sahada kurulu bulunan iskelelerde çoğunlukla kontrol formu iskele üzerinde görünür şekilde asılı olduğu gözlemlenememektedir.



Şekil 25: Kontrol formu

6.2.Taşınabilecek Maksimum Ağırlıkları Gösterir Levhalar

İskele üzerine yapılan statik hesaplar sonucu taşıyabileceği maksimum ağırlıkları ve yükleri gösterecek bilgiler yer almalıdır.

Tablo 29: Taşınabilecek maksimum ağırlıkları gösterir levhalar hakkında (mevzuattaki bilgiler ile sahadaki gözlemler)

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskelelerin üzerinde kolay görülebilen uygun yerlerine, taşıyabilecekleri maksimum ağırlıkları gösterir levhalar asılmalıdır.	Sahada kurulu bulunan iskelelerde çoğunlukla taşıyabilecekleri yükleri gösterir levhaların görünür şekilde asılı olduğu gözlemlenememektedir.

6.3.Kurulum, Kullanım ve Söküm Planı

İskelenin kurulum, kullanım ve sökümünü çalışanların insiyatifine bırakmadan *kurma, kullanma ve sökme planına* göre düzenlenmesi gerekmektedir.

Tablo 30: Kurulum, kullanım ve söküm planı hakkında mevzuattaki kurallar ve sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Bu planın içeriğinde yer alması gerekli asgari özellikler *Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği*'nde şu şekilde açıklanmaktadır: (Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği, 2013, s. 28) Kurma, kullanma ve sökme planının asgari olarak aşağıda belirtilen hususları içerecek şekilde hazırlanması sağlanır: a) İskele sistemi ile ilgili yük sınıfı, yükseklik ve genişlik sınıflarının yer aldığı detay bilgiler. b) İskele ankraj düzeni, ankraj elemanları ve bu elemanların yapıya uygun şekilde yerleştirilmesine dair bilgiler. c) İskelenin kurulacağı zemin koşulları, yaya ve araç trafiği, kazılar ile mevcut enerji hatlarına mesafesi gibi çalışma alanına dair bilgiler. ç) Talimat el kitabı ile risk değerlendirmesi dikkate alınarak belirlenen, iskelenin kurulum ve söküm işlemlerinin sırasına dair bilgiler. d) Kurulum ve söküm sırasında oluşabilecek tehlike ve riskler ile kontrol tedbirlerine dair bilgiler. e) İskelede yürütülen çalışmalar sırasında oluşabilecek tehlike ve riskler ile kontrol tedbirlerine dair bilgiler. f) Çalışma boyunca ilgili yapı malzemeleri ve iş ekipmanlarının güvenli bir şekilde taşınmasına dair bilgiler. g) İskelede kullanılacak sağlık ve güvenlik işaretlerinin yerlerine dair bilgiler. ğ) Acil durum kurtarma prosedürleri ile müdahale ekiplerine ve ekipmanlarına dair bilgiler.	Sahada kurulu bulunan iskelelerde kurulum, kullanım ve söküm planları çoğunlukla düzenlenmemektedir. İskele kurulumunu ve sökümünü daha önceden tecrübe sahibi olan ustalar ve yanlarındaki çalışanlar vasıtası ile yapılmaktadır. İskele kurulumu, eldeki malzemeler ve iskelenin kurulacağı alana bakılarak herhangi bir projeye bağlı kalmadan, tahmini olarak yapılmaya çalışılmaktadır. Malzeme yetmediği yerlerde dayanımı belli olmayan, farklı türde halihazırdaki elemanlar kullanılmaktadır.

6.4.İskeledeki Çalışanlarda Olması Gereken Özellikler

Tablo 31: İskele çalışanlarının mevzuata göre sahip olması gereken özellikleri ve sahada gözlenenler

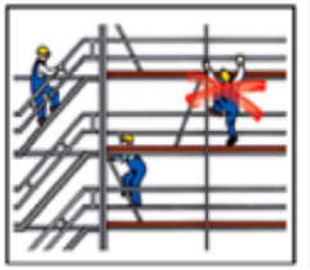
Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
İskelede çalışacak kişiler deneyimli ve bilgili çalışanlardan oluşmalıdır. Çalışanlar, iskeleye çıkmadan önce iş planı gereği, yapacağı işi kafasında planladıktan sonra iskele kullanımına başlanılmalıdır. İskelede çalışacak kişinin, iskeleyi kullanmadan önce bedenen ve ruhen herhangi bir sağlık probleminin olmaması gerekmektedir. Aksi takdirde tedavisi tamamlanana kadar iskelede çalışılmamalıdır.	İskelede çalışanlar ekip olarak çalışmaktadırlar. İçlerinde bu işte tecrübeli ustalar olmakla birlikte zaman zaman basit getir götür ya da taşıma işlerinde yardımcı olunması amaçlı tecrübesiz çalışanlar da ekip içinde bulunmaktadır. İskelede çalışanların iskeleyi kullanmadan önce bedenen ya da ruhen bir probleminin olmasından ötürü çalışmaması gerekliliği, genellikle taşeron ekibin başındaki kişinin ya da ilgili ustanın insiyatifinde karar verilmektedir.

6.5.İskele Üzerinde Çalışırken Uyulması Gerekenler

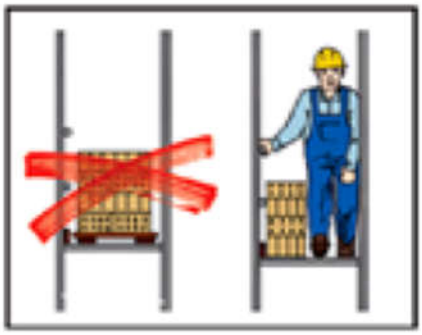
Tablo 32: Mevzuata göre iskele üzerinde çalışırken uyulması gerekli kurallar ve sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Yağışlı, karlı ve şiddetli rüzgârlı havalarda çalışılmamalı ya da gerekli önlemler alındıktan sonra çalışılmalıdır. İskeleyi kullanan çalışan yapacağı işle ilgili kullanması gerekli kişisel koruyucu donanım ile iskelede çalışırken kullanması gerekli kişisel koruyucu donanımları da kullanmalıdır. (Şekil 26) İskeleyi kullanırken katlar arasındaki geçişi merdiven hattı hariç tırmanarak vs. yapılmamalıdır. (Şekil 27) İskelede platform üzerinde koşmak, iskeleyi sallamak, zıplamak, iskelenin üzerinde iken malzeme almak ya da taşımak için korkuluklarından sarkmak tehlikeli ve yasaktır. İskele platformu üzerinde çalışırken kullanılan malzemeleri platforma atmak ya da aşağıya atmak çok tehlikeli ve yanlış bir davranıştır. İş aralarında ya da iş bitiminde platform üzerinde malzeme bırakmak tehlikelidir. İskele üzerindeki taşıyıcı platformun kapasitesinde fazla malzeme yüklemesi yapmak ve malzemelerin geçiş yollarını kapatacak şekilde istiflenmesinden kaçınılmalıdır. (Şekil 28) İskelelerin üzerinde elektrikli aletler ile çalışılırken ya da iskelenin elektrik kaynağının temasına karşı topraklanması gerekmektedir. Dış cephe iskelesinin cephesinde kurulu bulunduğu yapının duvardaki elektrik hatlarına ve gizli elektrik kablolarına dikkat edilmesi gerekmektedir. İskele üzerinde çalışacak kişilerin öncelikle, iskeleden sorumlu kişinin iş sağlığı ve güvenliği talimatlarına ve ilgili işverenliğin talimatlarına uymalıdırlar.	İskele üzerinde hava koşullarının kötü olması durumunda genellikle çalışma yapılmamaktadır. İskeleyi kullanan çalışanlar genellikle iş yaparken manevra alanlarını kısıtladıklarını ve rahat olamadıklarını belirterek kullanmaları gerekli hayati derecede önemli paraşüt tipi emniyet kemerlerini takmamaktadırlar. İskeleyi kullanan çalışanlar iskelede merdiven olmaması veya merdivenin biraz uzakta kalmasından, bir kattan diğerine iskele üzerinde tırmanarak ya da iskelenin katlar ile bitiştiği yerlerden iskele üzerine çıkarak katlar arası geçişi sağlamaktadır. Bazen iskeledeki çalışanlar malzeme almak ya da iletişim kurmak amaçlı korkuluklardan sarkmaktadırlar. İskelede çalışanlar gereksiz ya da atık malzemeleri bilinçsizce aşağıya atmaktadırlar. İskele üzerinde çalışanlar tekrar tekrar malzeme taşımak istemediklerinden iskele kapasitesinden fazla istifleme yapmaktadırlar. Madeni iskeleler sahada genellikle statik elektriğe karşı topraklanmamaktadır. İskelenin üzerinde sıklıkla iş sağlığı ve güvenliği talimatları çalışanların görebileceği şekilde yer almamaktadır.

Şekil 26: İskele üzerinde kullanılması gerekli kişisel koruyucu donanım (paraşüt tipi emniyet kemeri)



Şekil 27: İskele üzerinde katlar arası geçişte merdiven kullanılması



Şekil 28: İskele platform üzerinde malzeme istifi

6.6.Yapı Alanı İçinde İskele Yakınında Bulunan Diğer Hareketli Ekipmanlar

Tablo 33: Yapı sahasındaki diğer hareketli ekipmanların iskele ile teması konusunda uyulması gereken kurallar ve bu konuda sahada yapılan gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Yapı sahası içerisinde vinç, motorlu araç ve diğer hareketli ekipmanların iskele üzerine düşmesi, teması ya da üzerlerindeki taşıdıkları malzemelerin iskele üzerine düşmesi ihtimaline karşı iskeleden mümkün olduğunca uzakta çalışmaları sağlanmalıdır. İskele ile teması engellemek için barikat, bordür, işaret vb. gerekli önlemler alınmalıdır.	Zaman zaman iskelenin çevresinde gerekli uyarıcı önlemler alınmadığından, yapı sahası içinde özellikle kule vinçlerin taşıdığı malzemeler iskelenin üzerine düşebilmekte ya da iskeleye çarpabilmektedir. Eğer iskelenin üzerinde veya çevresinde çalışanlar varsa ölümcül risk taşımaktadır.

6.7.İskelenin Sökümü Sırasında Uyulması Gerekenler

Tablo 34: İskelenin sökümü aşamasında dikkat edilmesi gereken kurallar ve sahadaki gözlemler

Mevzuatta açıklanan	Sahada sıklıkla gözlemlenen
Sökümü yapılacak iskelenin elemanlarının istifleneceği uygun bir yer belirlenmelidir. İskele sökümüne başlamadan önce herhangi bir çapraz veya takviye elemanı alınmamalıdır. İskele sökümü montajının aksine yukarıdan aşağıya doğru yapılmalıdır. İskelenin yapı ile olan ankraj bağlantıları platformların alınmasından sonra, sırasıyla yukarıdan aşağıya sökülmelidir. İskele sökümü yapılırken söküm işinde yer alan çalışanların güvenliği açısından, montaj için güvenlik	Sahada genellikle karşılaşılan iskele sökümüne yukarıdan başlanılmaktadır. Sökülen elemanlar iskelenin hemen aşağısına atılarak söküme devam edildiği ve aşağıya atılan parçaların olduğu alanın etrafı çoğu zaman çevrilmeyerek başında da o güzargahtan geçenleri uyaran bir gözlemci bulunmadığı gözlemlenmektedir. Sökümü yapan çalışanlar çoğunlukla paraşüt tipi emniyet kemeri kullanmayarak düşmeye karşı kendilerini sabitlememektedirler.

korkulukları gibi toplu koruma önlemleri ya da çalışanların kişisel koruyucu donanımlar kullanılması sağlanmalıdır. Söküm esnasında çıkarılan parçalar aşağıya atılmadan uygun bir biçimde (en az iki tarafından halatla bağlama, asansör, makara sistemi vb.) güvenli şekilde indirilmelidir.	

7.Sonuç ve Değerlendirme

Bu çalışmada dış cephe iskelelerinin tasarım aşaması, montajı ve kullanımı sırasında ilgili mevzuata göre yapılması gerekenlerle sahada genellikle gözlemlenen eksiklikler ve yetersizlikler açıklanmıştır. Model tasarımı hariç olmak üzere mevzuattakiler ile sahadaki uygulamalar mukayese edilmiştir.

Ülkemizde iskele ile ilgili yasal mevzuatta, iskelenin binalara bağlandığı ankraj noktaları ile ilgili birtakım eksiklikler gözlemlenmiştir. İskelenin ankrajları modellenirken yönetmeliklere göre; kendi ağırlığı, üzerindeki hareketli yük ve rüzgâr yükünün dikkate alındığı, fakat bunun yeterli olmadığı düşünülmektedir. Ülkemizin bir deprem ülkesi olması gerçeği dikkate alındığı zaman, bir yapının inşaası sırasında, iskele kurulu iken, yapının ve ona ankrajlarla bağlanmış iskelenin büyük kuvvetlere maruz kalabileceği unutulmamalıdır. Bu nedenle iskelenin ankrajlarının tasarımında, sadece yönetmeliğin ön gördüğü yüklerin alınmasının yeterli olmayacağı düşünülmüş ve bu etkiler (deprem kuvveti) de dikkate alınarak bu noktalara gelen yükler hesaplanmıştır.

İskele üzerindeki ankrajlara mevzuatın öngördüğüne yük kombinasyonlarına ilaveten inşaat aşamasındaki bir binaya deprem yükü gelmesi halindeki durum da dikkate alınarak (0,9G + E) analiz yapılmıştır. Bu analizler;

- 1.yükleme (G + 0,25Q); iskelenin kendi ağırlığı ve üzerindeki hareketli yük altında tasarımda kullanılan ankrajlara etkiyen kuvvetler
- 2.yükleme (0,9G + W); iskelenin kendi ağırlığına ilaveten maruz kalacağı rüzgâr kuvveti etkisinde ankrajlara etkiyen kuvvetler
- 3.yükleme (0,9G + E); iskelenin kendi ağırlığına ilaveten, binadan gelen deprem kuvvetlerinin iskeleye etkimesi sonucunda ankrajlara etkiyen kuvvetler şeklindedir.

Bu üç kombinasyonun analizi sonucunda ankrajlara gelen kuvvetler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo 35: Model iskelede üç kombinasyon sonucunde elde edilen ankrajlara gelen maksimum kuvvetler

Ankrajların konumu	**1.yükleme**	**2.yükleme**	**3.yükleme**
4,70 m	1,28 kN	3,20 kN	1,27 kN
8,70 m	1,18 kN	3,20 kN	1,16 kN
12,70 m	1,90 kN	3,20 kN	1,17 kN
16,70 m	1,62 kN	3,20 kN	0,90 kN

1.yüklemede; en fazla 1,28 kN'luk kuvvet 4,70 m'deki ankraja gelmektedir. Bu yüklemede sadece iskelenin kendi ağırlığı ve kendi ağırlığının dörtte bir oranında hareketli yüke maruz kaldığı kabul edilmiştir.

2.yüklemede; en fazla 3,20 kN'luk kuvvet ve ortalardaki bütün katlardaki ankrajlara gelmektedir. Bu yüklemede hareketli yük alınmadan iskele kendi ağırlığına ve rüzgâr yüküne maruz kaldığı kabul edilmiştir.

Modellenen iskelenin uzunluğu ve genişliğinin fazla olmamasından dolayı kullanılacak ankraj sayısının az olması, ekonomiklik açısından fazla bir değişiklik yapmayacağı kabulu ile iskele bütün olarak tek bölgelik büyük olan 0,8 kN/m^2 lik emme yüküne maruz kaldığı kabul edilmiştir. Yüksekliği fazla olan iskelelerde birkaç bölgelik emme yüküne ayrılması ekonomik açıdan daha uygun olacağı düşünülmektedir.

3.yüklemede; en fazla 1,27 kN'luk kuvvet 4,70 m'deki ankraja gelmektedir. Bu yüklemede hareketli yük alınmadan iskele kendi ağırlığına ve binadan gelen iskeleye dik doğrultudaki deprem yüküne maruz kaldığı kabul edilmiştir. Etaps programı ile çözülen 5 katlı binanın modellemesinde deprem azaltma katsayısı R=6 alınmıştır. Fakat iskele betonarme bir yapı olmadığı ve enerji tüketmesi söz konusu olmadığı için binadan hesaplanan kat deplasmanları iskeleye etki ettirilmeden önce kat deplasmanları deprem azaltma katsayısı ile çarpılarak artırılmıştır.

Binadan iskeleye gelen deplasmanlar binanın kat hizalarından iskeleye etki etmektedir. Fakat iskelenin modüler yapısı gereği kendi platformları arası mesafe iki metre olmakta ve iskele platformlarındaki hizalardan ankrajlar ile binaya bağlanmaktadır. Binanın kat hizaları ile iskelenin platform kat hizaları birbiri ile örtüşmemektedir. Bundan dolayı iterasyon ile binanın katlarından gelen deplasmanlar iskelenin kat yüksekliklerine denk gelecek şekilde hesaplanmıştır.

Yapılan analiz sonuçlarında Tablo 35 incelendiğinde, ankrajlara gelen maksimum kuvvetin 3,20 kN olduğu görülmektedir. Bu kuvvet 2. Yükleme altında bulunmuştur. 2. yüklemedeki kombinasyon içinde rüzgarın yükünün dikkate alındığı kombinasyondur. Aslında depremden dolayı ankrajlara gelecek olan kuvvetlerin daha kritik olacağı öngörülmektedir. Fakat burada rüzgar yükü daha kritik olmuştur. Bunun sebebi yapıya konulan perde duvarlar olduğu düşünülmektedir. Yapıdaki perde duvarlar kaldırılıp iskele yeniden analiz edildiğinde ankrajlara çok daha büyük kuvvetlerin geleceği aşikardır. Çalışma halihazırda sürmekte olan bir çalışma olduğu için burada, çalışmanın ufak bir parçası anlatılmıştır. Devam eden analizlerde binanın kat adedi artırılacak, perdeleri kaldırılacak ve bina farklı versiyonlarla yeniden çözdürülecektir. Tahmin ediyoruz ki, deprem yükü kombinasyonundan dolayı ankrajlara gelecek kuvvetler daha kritik olabilecektir. Şu hali ile bile çözüldüğünde deprem yüklerinden ankrajlara gelen kuvvetlerin azımsanamayacak olduğunu görmekteyiz. Çalışma daha başlangıç aşamasında olmasına rağmen, iskele tasarımcılarının deprem yüklerini de dikkate almalarını önermekteyiz.

İskelenin ne amaçla kullanılacağı ve hangi yükler altında hesaplanması gerektiği önem kazanmaktadır. Burada vurgulanması gereken en önemli hususlardan birisi tasarımın öncelikle yapılacak işe göre değerlendirilmesi gerekliliğidir. İskele kullanılarak ağır malzemelerin montajı yapılacaksa, ekonomik açıdan yüksek yük sınıfı seçilmeli, hafif malzemeler kullanılacaksa yük sınıfı düşük seçilmelidir.

Bu çalışmada ayrıca iskelenin montaj aşaması ile kullanım aşamasındaki mevzuata uyulmayan durumlarından da bahsedilmiştir.

Çoğunlukla yanlış kullanım alışkanlıkları belirtilerek mevzuat açısından olması gerekenler tablolar halinde kıyas yapılarak anlatılmıştır.

İskelenin montajı sonrasında, amacına uygun olarak kullanılması gerekliliğinin yaşanılan iş kazalarını önleme açısından ne kadar önemli olduğu görülmektedir.

Sahada mevzuata uymayan pek çok uygulama olduğu görülmüştür. Bu da iş kazalarına direkt sebebiyet vermektedir. Ne kadar mevzuata uygun uygulamalar yapılırsa, iş kazalarının o kadar azalacağı düşünülmektedir. Bu arada insan faktörü ciddi bir etken olarak karşımıza çıkmakla beraber, en azından tasarımsal boyutta gereklilikler yerine getirildiğinde, kazaların belirgin bir şekilde azalacağı, geriye kalan insan faktörlü iş kazalarının da çalışanlara periyodik eğitimler verilerek engellenebilir olacağı düşünülmektedir.

Kaynakça

Ahşap ve Ön Yapımlı Çelik İle Alüminyum Alaşımlı Bileşenlerden Oluşan Dış Cephe İş İskelelerine Dair Tebliğ. (2014, 09 19). Tebliğ. *Ahşap ve Ön Yapımlı Çelik İle Alüminyum Alaşımlı Bileşenlerden Oluşan Dış Cephe İş İskelelerine Dair Tebliğ*. Ankara, Çankaya, Türkiye: T. C. Resmi Gazete.

BOSTANLI, S. Y. (2016). İnşaatlarda Standartlara Uygun Cephe İskelesi Kullanımının İş Güvenliği Açısından İncelenmesi. *İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanlık Tezi*. Ankara, Çankaya - Bakanlıklar, Türkiye: İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü.

ERTEKİN, Y. (2014). İnşaat İskelerinde İş Sağlığı ve Güvenliği. *İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanlık Tezi*. Ankara, Çankaya - Bakanlıklar, Türkiye: İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu. (2012, Haziran 20). Kanunu. *6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu*. Ankara, Merkez, Türkiye: T. C. Resmi Gazete.

TS 498. (1987, Kasım). TS 498. *Yapı Elemanlarının Boyutlandırılmasında Alınacak Yüklerin Hesap Değerleri*. Ankara, Çankaya-Bakanlıklar, Türkiye: Türk Standartları Enstitüsü.

TS EN 12810-1. (2005, Aralık). TS EN 12810-1. *Ön yapımlı bileşenlerden oluşan cephe iskeleleri - Bölüm 1: Mamul özellikleri*. Ankara, Çankaya - Bakanlıklar, Türkiye: Türk Standardı Enstitüsü.

TS EN 12810-2. (2005, Aralık). TS EN 12810-2. *Ön Yapımlı Bileşenlerden Oluşan Cephe İskeleleri - Bölüm 2: Özel Yapısal Tasarım Metotları*. Ankara, Bakanlıklar, Türkiye: Türk Standardı Enstitüsü.

TS EN 12811-1. (2005, Aralık). TS EN 12811-1. *Geçici İş Donanımları - Bölüm 1: İş İskeleleri - Performans Gerekleri ve Genel Tasarım*. Ankara, Bakanlıklar, Türkiye: Türk Standardı Enstitüsü.

TS EN 12811-2. (2005, Aralık). TS EN 12811-2. *Geçici iş donanımları - Bölüm 2: Malzeme bilgileri*. Ankara, Bakanlıklar, Türkiye: Türk Standartları Enstitüsü.

Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği. (2018, Mart 18). Yönetmelik. *Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği*. Ankara , Merkez, Türkiye: T. C. Resmi Gazete.

URL 1. (2019, 04 14). *isgtedbir.com*. isgtedbir.com web sitesi: https://isgtedbir.com/yapi-isleri/cephe-iskelesi/ adresinden alındı

URL 2. (2019, 04 14). *birim.ailevecalisma.gov.tr/isggm*. birim.ailevecalisma.gov.tr/isggm Web sitesi (Rehberler): https://birim.ailevecalisma.gov.tr/isggm/contents/hizlierisim/yayinlar/ adresinden alındı

Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği. (2013, Ekim 05). Yönetmelik. *Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği*. Ankara, Merkez, Türkiye: T. C. Resmi Gazete.

Kentsel Dönüşümde Vizyon ve Stratejinin Önemi: Adana/Seyhan İlçesinde Uygulama Örnekleri Üzerine Eleştirel Bir Bakış
The Importance of Vision and Strategy in Urban Transformation: A Critical Perspective on Application Examples in Adana / Seyhan District

Zahide Rüveyda Sertkaya[1], Melike Ezgi Gençoğlan[2], Muhlise Sezgin[3]
[1] Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü Yüksek Lisans Programı, Adana, Türkiye
[1] 185001085@ogr.adanabtu.edu.tr
[2] Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü Yüksek Lisans Programı, Adana, Türkiye
[2] 185001088@ogr.adanabtu.edu.tr
[3] Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü Yüksek Lisans Programı, Adana, Türkiye
[3] 185001093@ogr.adanabtu.edu.tr

Özet

Son yıllarda mimarlık, şehir, bölge planlama gibi disiplinlerinde en çok araştırılan ve üzerinde durulan konu kentsel dönüşüm ve bu dönüşümün kent üzerindeki etkilerinin incelenmesidir. Kentsel yapının iç göçlerle artan nüfus ve nüfusa bağlı ihtiyaçlarla süreklilik arz eden büyümesi olağandır. Bu büyümeye bağlı olarak kent paydaşları çeşitlenmekte ve ihtiyaçları değişmektedir. Söz konusu bu değişimlerin fiziksel müdahalelerle kente işlenmesine kentsel dönüşüm adı verilmektedir. Kentsel dönüşümün doğru uygulanabilmesinin yolunun uygulama biçiminin derinden anlaşılmasına dair ölçüt ve yöntemlerden geçmesi gerektiği savı üzerine kurulan bu çalışmada, eleştirel-analitik düşüncenin stratejik önemi vurgulanmaktadır. Tarım ve sanayinin birlikte can bulduğu Adana ilinin ilk yerleşim alanı Seyhan ilçesi sınırlarında yer alan Tepebağ bölgesidir. Bugün pek çok kültür envanterini kapsayan Seyhan ilçesini rehabilite etmek için çok sayıda kentsel dönüşüm projesi önerilmektedir. Ancak bir zamanlar kent merkezi sayılan bu bölge zamanla eski önemini kaybetmiştir. Ayrıca Seyhan ilçesi, eskime indeksi en fazla olan ve bu nedenle Adana'da kentsel dönüşümün en yoğun ihtiyaç duyulduğu ve uygulandığı bölgedir. Şu anda, Adana ilinin en spekülatif yatırım bölgesi haline gelen Seyhan ilçesi, ülkemizde ortaya çıkan kentsel dönüşüm sorunsalını irdelemek için uygun bir alan olarak görülmektedir. Bu süreçte, var olan yapılı çevrenin nasıl bir dönüşüme uğratıldığı uygulanmış örnekler üzerinden incelenmiştir. Buna ek olarak, rant alanların nitelik ve fonksiyon değişikliklerine uğratılması ve bu değişimin sonuçları tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm ve planlama ilkelerine aykırı olarak, rant yaratmak üzere yapılan uygulamaların sonucunda meydana gelebilecek mimari, kentsel, sosyo-kültürel ve ekonomik zararlar tartışılmıştır. Bu çalışmada doğru kentsel dönüşümün ancak toprak, çevre ve tüm ekosistemle uyumlu, uygun tasarım önerileri ile gerçekleştirilebileceği savunulmuştur.
Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Planlama, Rehabilite, Kentsel Barış, Rant

Abstract

In recent years, the most researched and emphasized in the disciplines such as architecture, city and regional planning is the investigation of the urban transformation and its effects on the city. It is common for the urban structure to grow continuously with internal migration, with increasing population and population-based needs. Due to this growth, urban stakeholders are diversified and their needs are changing. The transformation of these changes into the city by physical interventions is called urban transformation. The strategic importance of critical-analytical thinking is emphasized in this study, which is based on the assumption that the way of correct urban transformation should go through criteria and methods for deep understanding of the way of implementation. The first settlement area of Adana, where agriculture and industry come together, is the Tepebağ region located in the Seyhan district. Today, many urban regeneration projects are proposed to rehabilitate the district of Seyhan, which includes many cultural inventories. However, this region, which was once considered a city center, lost its old importance in time. Furthermore, Seyhan district is the region with the highest aging index and therefore the most demanding urban transformation in Adana. Currently, Seyhan district, which has become the most speculative investment area of Adana province, is seen as a suitable area to examine the problem of urban transformation in our country. In this process, the transformation of the existing built environment has been examined through applied examples. In addition, the changes in quality and function of the rent areas and the results of this change have been determined. The architectural, urban, socio-cultural and economic damages that may occur as a result of the practices to create rent are discussed in contravention of

urban transformation and planning principles. In this study, it has been argued that the correct urban transformation can only be realized with appropriate design proposals in harmony with the land, environment and all ecosystem.
Keywords: Urban Transformation, Planning, Rehabilitation, Urban Peace, Rent

Kent-Kentleşme-Dönüşüm

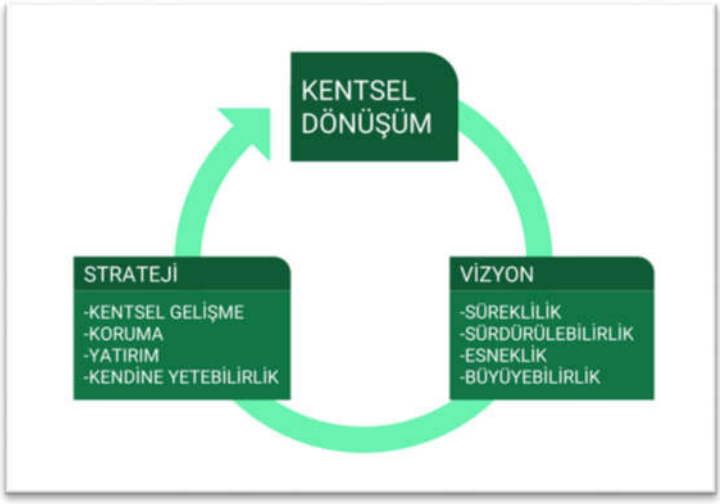
Kentsel dönüşüm kavramını irdelemek için önce kent ve kentleşme kavramlarını anlamak gerekmektedir. Bu kavramları gerektiği gibi anlayabilmekse tanımsal farklılıklarını doğru anlamaktan geçmektedir. Dar anlamda kentler insan yerleşiminin olduğu, geçim kaynağının tarım dışı faaliyetlerle şekillendiği alanlardır. Daha geniş anlamda bakıldığında; Korkut Tuna'ya göre kent belli bir toplum ve tarih özelliğinin kaçınılmazlığı olarak ifade edilmektedir (Tuna'dan Aktaran Karakaş: Karakaş; 2011). Marver'in "duvarlarla çevrili insan yerleşimleri" tanımı Orta Çağın en önemli kent yorumu olarak ifade edilmiştir (Demirer vd, 1999:29). Pirenne'nin savına göre kent yaşamının ticaret ve sanayiden bağımsız olarak gelişemeyeceği düşünülmektedir (Pirenne, 1994:103). Kent üzerinde taşıdığı tüm ünitelerle dinamik bir yapıya sahiptir. Değişimler göstermesi kaçınılmazdır ve bu değişimlerin sonucunda kentleşme ise pek çok disiplinin ilgi ve odak noktası olmuştur (Topal, 2004:277). Weber'e göre kentleşme; ekonomik örgütlenmeler ve siyasal kararlar ile gerçekleşmektedir (Karaman, 1998:7). Buradan da anlaşılabileceği üzere kentleşmeyi etkileyen en önemli iki faktör ekonomik faaliyetler ve siyasal kararlardır. Bunlara ek olarak kentleşmeyi etkileyen en önemli aktörler ise coğrafi oluşumlar ve tarihsel süreçlerdir (Şekil 1).

Şekil 1: Kentleşme süreçleri (Gençoğlan, Sertkaya, 2019)

Kentsel mekânlar bahsedilen faktörlerin ve aktörlerin etkisiyle sürekli değişim gösterebilen dinamik yapılardır. Bütünsel olarak bakıldığında algılarda ve belleklerde kent imgesinin oluşmasını sağlayan yapı kentsel mekanlardır. Kısaca özetlemek gerekirse; önce insan bir alan yerleşim yeri olarak benimsemekte ve ekonomik faaliyet kolu olarak tarım dışı sektörleri önemsemek kentleri meydana getirmektedir. Daha sonra kentler süreç içinde kentleşmeyi doğurmakta ve kentleşmenin getirdiği mekanlar ise kent algısının pekişmesini ve kent imgesini oluşturmaktadır. Kent imgesi, kentin çevresel bileşenleri ve o bileşenlere atfedilen anlamlar ile oluşan, kentin zihindeki temsilidir. Kişinin belleğinde saklanan kentsel imge insanın çevre ile kurduğu ilişki, çevreyi algılama ve tanıma yoludur. Bu doğrultuda fiziksel ve psikolojik davranışların şekillenmesinde önemli bir role sahiptir. Kent imgesi; kent kimliği, gelişmişlik düzeyinin belirlemesi, kentin mekânsal gelişimi gibi pek çok alanda

belirleyici rol üstlenmektedir. Mekânsal bileşenlerin kentlilerin belleğinde yer alıp almadığı sorunsalı kent imgesinin temel problemi olarak görülmektedir. Kent imgesi; kentlilerin belleklerinde yer alan mekan algısıyla ilişkilidir. Oysa mekanlar zamanla eski önemini kaybedebilir ya da daha önemli hale gelebilir; değişken unsurlardır. Bu değişime ayak uydurmak ise ancak kentsel dönüşüm ile gerçekleşebilir. Ancak doğru anlaşılmış ve doğru uygulanmış bir kentsel dönüşüm kent hafızasına zarar vermeden bütüncül çözümler sunabilir. Görün ve Kara'nın da ifade ettiği gibi; gerçek bir kentsel dönüşüm, değişime uğrayan bölgenin kentsel sorunlarına çözüm amacıyla ve kapsayıcı vizyon ile kalıcı eylemler gerçekleştirmekten geçmektedir (Görün ve Kara, 2010; 141). Küresel sistemle olan entegrasyon düzeyine bağlı olarak değişiklik gösteren bir yeniden yapılanma biçimi olarak da tariflenebilir (Korkmaz, 2013; 117). Değişmeyen tek şey değişimdir denildiğinde değişimin bir sonucu olan dönüşümün kaçınılmaz olduğu düşünülmektedir. Bu esastan hareketle küreselleşmenin tüm yıkıcı ve yapıcı etkilerinin sonucunda etki altında kalan ve değişen kent kimliğinin kaçınılmaz sonu kentsel dönüşümdür demek pek tabii beklenen bir ifade biçimi olacaktır (Ulu ve Karakoç, 2004).

Kentlerin yeniden nasıl kurgulanacağına dair stratejik bakış belirlenmesi önemli ve dikkat çekilmesi gereken bir konudur. Parsel ve proje bazında kentleri yeniden biçimlendirmek kent algısına ve hafızasına zarar vermektedir. Bu bağlamda büyümesi kaçınılmaz olan kentler için doğru bir vizyon ortaya koymak gerekmektedir. Kentin büyüme yönü doğru okunarak ihtiyaçları ve tarihi de göz önüne alınarak; kenti geleceğe taşımak için gerekli olan kararların alınması ancak doğru bir vizyon çalışması ile mümkün olacaktır. Kentin geleceği hakkında söz söylemek için önce o kenti tanımak, anlamak ve tarihini bilmek gerekmektedir. Doğru bir vizyon ancak bu değerleri bilerek; süreklilik, sürdürülebilirlik, esneklik ve büyüyebilirlik ilkelerine bağlı olarak belirlenebilir. Kentsel dönüşümün bir diğer önemli teması olan stratejiler ise vizyondan beslenmektedir. Vizyon ve strateji arasında karşılıklı iletişime dayanan bir etkileşim mevcuttur (Şekil 2). Kentsel stratejilerin başında toplum ve mekan etkileşimini artırarak, kentsel gelişmenin sağlanması ve sunduğu olanakların eşit dağılımı yer almaktadır. Doğal ve kültürel kaynakların korunması, kentsel yayılmanın önüne geçilerek kompakt kentsel büyümenin desteklenmesi ile toplum yararı ve kaynak israfının önlenmesi sağlanmaktadır. Bununla birlikte kente doğru yatırımlar yapmak, büyümenin gereklerini doğru anlayarak kenti sosyal ve ekonomik olarak kendine yetebilir hale getirmek gerekmektedir. Bunlardan çıkarımla; kentsel gelişme, koruma, yatırım ve kendine yetebilirlik kentsel dönüşüm stratejilerinin başında gelen dört temel olgudur.

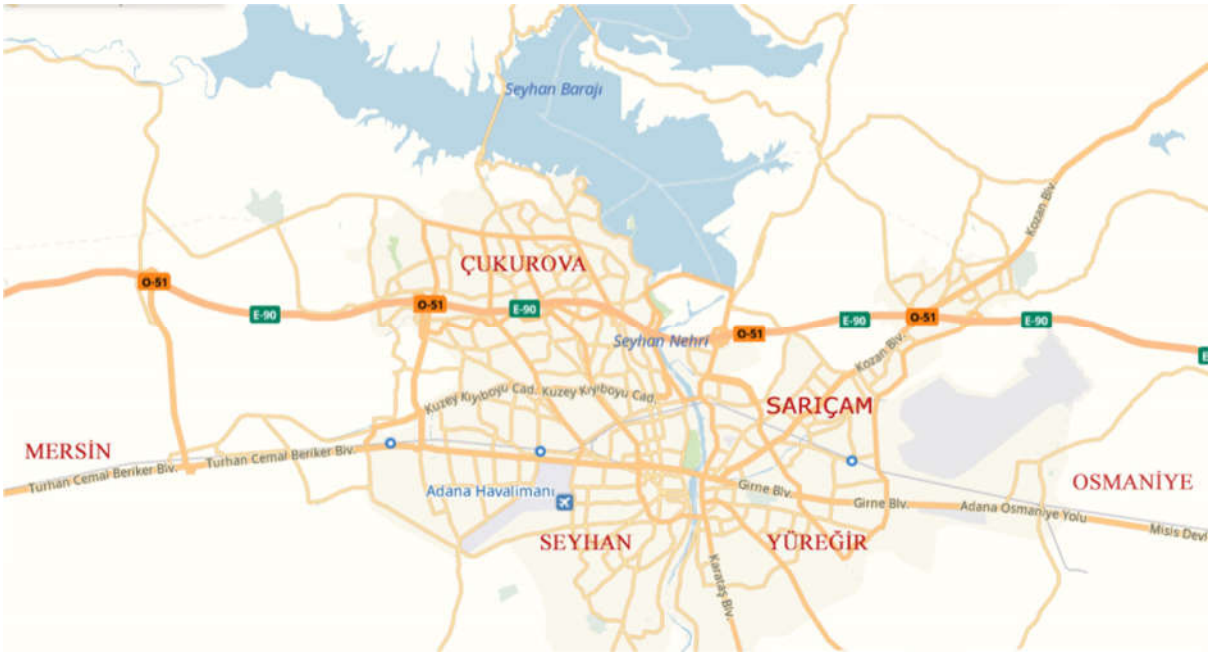


Şekil 2: Kentsel dönüşümde vizyon ve strateji (Sertkaya, 2019)

Bu çalışmada Adana ilinin en büyük merkez ilçesi konumunda olan Seyhan ilçesinde belediye tarafından uygulanmış ya da uygulanacak olan kentsel dönüşümler incelenmiştir. Daha öncede ifade edildiği üzere yapılan incelemede kentsel dönüşümde vizyon ve stratejinin önemi üzerinde durulmaktadır.

Adana İli Hakkında Genel Bilgiler ve Kentleşme Süreçleri

Türkiye'nin İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Antalya'dan sonraki altıncı büyük şehri Adana'dır. Şehir merkezi, orta güney Anadolu'da, Akdeniz'den otuz kilometre içerde, Seyhan Nehri çevresinde yer almaktadır. Adana il merkezi Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı merkez ilçelerinden oluşmaktadır (Harita 1). Adana iline bağlı on beş ilçeden biri olan Seyhan ilçesi; şehir merkezini oluşturan beş ilçenin nüfus yoğunluğu bakımından en büyüğüdür. Seyhan ilçesi doksan altı mahalleden oluşmakta ve yedi yüz doksan üç bin üzerinde nüfusu ile Adana'nın en büyük -ve merkez- ilçesi konumundadır. 2018 Tüik verilerine göre Türkiye nüfusu seksen iki milyon üç yüz seksen sekiz bin kişi iken Türkiye nüfusunun yaklaşık yüzde üçlük kısmı Adana'da yaşamaktadır. Adana nüfusunun ise yaklaşık yüzde otuz altısı Seyhan'da ikamet etmektedir. Türkiye'nin altıncı büyük metropol alanı olan il, ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir.



Harita 1: Adana Kent Haritası (Gençoğlan, 2019)

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle her dönemde cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da ayçiçeği, zeytin, mısır, narenciye, muz, kivi, baklagiller, şekerkamışı, pirinç, soya, pamuk, üzüm, fıstık, badem, karpuz, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir.

Adana'nın merkez yerleşimini teşkil eden, kentin ilk kurulduğu bölge olan Tepebağ ve çevresini etraflıca gözlemlediğimizde, merkezin doğusundaki yerleşimin Cumhuriyet dönemi sonrasında, özellikle sanayileşme ile başladığını müşahede etmekteyiz. Kentin ilk kuruluş bölgesi olan Tepebağ yerleşkesi Seyhan ilçesinde yer almaktadır. Geçmiş dönemlerde, taş köprü bitişiğindeki kale kapısından geçerek kente girişin söz konusu olduğu pek çok tarihi kaynakta yer almaktadır. Ayrıca Adana şehri hakkında önemli bilgiler veren pek çok seyyah

bulunmaktadır, Paul Lucas da bunlardan birisidir. 1706'da Adana'ya gelen Lucas şehrin kalesini, nehri ve Taşköprü'yü anlatmıştır (Yörük, 2012). Adana Kalesi denince dönemin seyyahlarından Yakut Ebu Ebdillah b. Abdillah *"Adana'dan Seyhan Nehri geçer, Misis tarafından çok güzel bir taş köprü bir kemer üzerine oturtulmuştur. Şehrin sekiz kapısı, bir suru, bir hendeği vardır"* diyerek kenti tarif etmiştir (Yakut, 1979). Evliya Çelebi ise şu cümlelerle anlatır Adana'yı: *"Ve dairen madar cürmü beş yüz adım küçük kal'ecikdir Ve şarkdan garba tulanice vaki olmuştur Ve cümle yedi kuledir Ve üç canibi hendektir Ve şark tarafı divarın nehri Ceyhun döğer Adem geçemez Ve iki kapusu var Biri kıble canibine çarşuya nazır biri şarka açılır su kapusudur"* (Çelebi, 1935).

Seyhan Nehri üzerinde inşa edilmiş pek çok köprü yer almaktadır. Şüphesiz bu köprülerin en önemlisi tarihsel niteliğiyle Taş Köprü'dür. Kısaca nehir üzerinde yer alan köprülerden bahsetmek gerekirse; nehir üzerine inşa edilen son köprü olan otoban köprüsü Adana'yı transit şehir haline getirmiştir. İpek yolunun bir tezahürü olarak değerlendirebilen bu köprü, esasında Adana ilinin köprü olma işlevini elinden alan köprüdür. Ortadoğu'yu kesintisiz bir aksla Avrupa'ya bağlayan bu köprü, Adana'yı uğrak ve durak noktası olmaktan çıkartmaktadır. Yüklü ticaret hacmine sahip olan bu aks, Adana'ya değmeden, ona bir yarar sağlamadan, içinden geçip gitmektedir. Otoban köprüsünün global döneme uyduğu gibi, 1980 döneminin siyasetine uyan Regülatör Köprü de şehrin bir bölgesini bir başka bölgesine kendi dilinde bağlamıştır. Kent için önemli bir diğer köprü ise Kennedy Köprüsüdür. Marshall yardımlarıyla yapılmış olmasından dolayı ismi Kennedy Köprüsüdür. Kıbrıs harekâtı esnasında adı Girne Köprüsü olarak değiştirilmiştir. Baraj köprüsü ise enerji üretmek için yapılmış bir set olmanın yanı sıra "Neden üstünden geçip gitmeyelim?" mantığıyla yapılmış, erken Cumhuriyet Dönemi izini temsil etmekte ve bugün hala kullanılmaktadır. Bir diğer köprü olan Demir Köprü de; gelişen teknolojiyle beraber Ortadoğu'dan doldurulan vagonların en hızlı biçimde Avrupa'ya ulaştırma gayesiyle yapılmıştır. İstanbul-Bağdat hattının sağlanması hedeflenmiştir. Çeliğin çelik olduğu dönemde hayat bulan bu köprü belki de Adana için en imgesel köprü yapısı olarak ayakta durmaktadır.

Adana ili; uluslararası ticaret akslarının ve göç yollarının kesişiminde, medeniyetlerin buluşma bölgesinde ve coğrafi bir düğüm noktası üzerinde yer almaktadır. Toros dağlarıyla çevrili, çukur bir ovada ve verimli topraklar üzerine kurulan bu kent çeşitli sosyo-kültürel etkiler altında şekillenmektedir. Farklı medeniyetlerin alışık oldukları yaşam tarzlarını bu kente taşımış olmasından dolayı kentsel mekanlar arasında farklılıklar gözlemlenmektedir. Kent yaşamına ve kentsel mekân oluşumuna etki eden bu faktörler Adana'nın bölgeleri arasındaki makası belirlemektedir.

Adana ili kentleşme süreçleri hakkında sistematik biçimde bilgi verebilmek için kentleşme sürecinin faktörleri ve aktörleri üzerinden genel bir değerlendirme yapılmıştır.

Ekonomik Faaliyetler

Çukurova'da pamuk ekimi 1820'lere kadar ancak yöre ihtiyacını karşılayacak kadar yapılmıştır (Yaktı, 2013;275). 1861 Amerikan İç Savaşı sonrasında dünya pamuk üretiminde ilk sırada yer alan Amerika'da ürün azalmıştır. Bu durum fiyatlara da etki etmiştir ve dönemin en büyük pamuk ithalatçısı olan İngiltere bu durumdan ciddi anlamda etkilenmiştir (İnalcık, 2011). İngiltere'nin pamuk talebiyle beraber Adana'da pamuk tarımı teşviklerle geliştirilmiştir. Bu teşviklerin başında beş yıllık süre zarfında vergi kolaylığı getirilmiştir. Sonrasında ise çeşitli kredilerle çiftçi pamuk ekimine yönlendirilmiştir. 1867 yılında vilayet haline gelen Adana'da tarımla uğraşan ve sonradan yerleşik hale gelen nüfus; beyaz altın(pamuk) ile zenginleşmeye başlamıştır. Bu dönemde Adana'da ekonomik faaliyetler hız

kazanmıştır. Amerika için olumlu olmayan sonuçlar doğuran Amerikan iç savaşı Adana'nın şansı olmuştur.

Adana'nın kentleşme vizyonunu için nirengi noktası olan bir diğer olgu ise; Sanayi Devrimi sonrasında seri üretime geçen Avrupa'nın ham madde sıkıntısı çekmesinden doğan ihtiyaçlardır. Çukurova'nın iklimsel açıdan ve verimli topraklar bakımından pek çok tarım faaliyetine uygun olması; başta tarım sonrasında ise tarıma dayalı sanayi sektörlerinin gelişmesine neden olmuştur. İkinci dünya Savaşı sonrasında yeniden şekillenen ülke sınırları ve kaybedilen topraklar dolayısıyla Çukurova'nın almış olduğu göç tarım faaliyetlerinin zenginleşmesi için hayati önem taşımaktadır. Üretim verimi ve hammaddenin transfer maliyeti açısından Çukurova'da tesis kurmak ekonomik hale gelmiştir. Bu durum Adana'nın tarım kenti olmaktan çıkıp sanayi kentine dönüşmesinin ana unsurudur. Böylece Adana ilinde ilk kentleşme hareketleri gerçekleşmeye başlamıştır.

Tarıma dayalı sanayinin gelişmesiyle iplik ve dokuma fabrikaları sayısı artmıştır. Sanayileşmenin getirdiği kentsel yapılar, kentli dediğimiz kesimin olgunlaşmasını sağlamaktadır. Kentli yaşam tarzının bölge halkı tarafından içselleştirilmesi kentleşme sürecine hız kazandırmıştır. Sanayi devrimi sınırlar ötesinde başlayıp gelişse de tüm Dünya'da olduğu gibi Adana'da da kent ve kentli halk meydana getirmiştir.

Tarih boyunca pek çok ticari ve ekonomik faaliyetlerin önemli bir kavşak noktası Adana ili olmuştur. Sınır komşusu Tarsus, Antep, Maraş gibi ticaret yolları üzerindeki yerleşim yerleriyle dört yanı ticari faaliyetlerle çevrili olan Adana ilinde ticari ve ekonomik vizyon kaçınılmazdır.

Siyasal Kararlar

Osmanlı döneminde 18. Yüzyılın gözde kentlerinden biri olan ve 1867 yılında vilayet statüsü kazanan Adana; siyaset ve yönetim bilimi tarihi açsından dönüm noktasıdır. Batıda Tarsus ve Mersin vilayet sınırlarına dâhil edilirken; il sınırları Antalya'ya kadar genişlemiştir. Kuzey ve kuzey batısında sınır komşusu Konya, kuzey doğusunda Maraş, doğusunda ise Antep ve Kilis güney sınırı ise Hatay'a dayanmıştır.

Adana'nın kentleşmesi sürecinde en önemli faktör siyasal kararlar olmuştur. Vilayet statüsü kazanmasının ardından Adana'ya yapılan yatırımlar artmıştır. Yeni açılan kurumlar Adana'nın yerel yönetimler tarihi açısından bir üst aşamaya geçişini sağlamıştır. Büyüyen sınırlarla birlikte çeşitlenen siyasal mercekler Çukurova'nın verimli toprağında bereketlenmiştir.

1867 yılında çıkarılan talimatname ile belediye teşkilatlanması açısından Osmanlı'nın Anadolu'daki ilk büyük adımları atılmıştır. İkinci çalışma ise 25 Temmuz 1867'de çıkarılan "Daire-i Belediye Meclisinin Vezaif-i Umumiyesi Hakkında Talimattır". Bu iki talimatnamede kurulacak olan belediye örgütlerinin görevleri ve statüleri tanımlanmıştır. 1868-1870 yılları arasında kurulduğu tahmin edilen Adana Belediye Teşkilatı kamusal hizmetler ve yapılanma açısından bölgeyi geliştirmeye yönelik önemli adımlar atmıştır. Belediye teşkilatı ve vilayet statüsü Adana'ya kentsel kurumlar kazandırmıştır. Bununla birlikte oluşturulan yeni hizmetler, kamusal haklar, iş kolları ve kamusal görevlerde çalışan bir orta sınıf kazandırmıştır.

Coğrafi Oluşumlar

Kentin batı sınırında yer alan ve eskiden vilayet olarak anılan, bugün ise Mersin iline bağlı bir ilçe olan Tarsus; ticaret merkezi olma özelliğiyle bilinmektedir. Ticaretin yoğun olarak yaşandığı eski dönemlerde Adana; Tarsus ilçesine kırk kilometre mesafede yer

almasından dolayı özel ve coğrafi bir öneme sahiptir. Ayrıca Adana-Mersin limanı arası seksen altı kilometre olup, Asya ve Avrupa ticareti açısından önemli bir noktadadır. Gülek-Bağdat Demiryolu güzergahı üzerinde bulunması da kenti önemli bir merkez haline getirmiştir.

Antik dönemlerde Adana'nın kurulduğu Tepebağ Höyüğü birinci sınıf tarım arazisi olmakla birlikte Seyhan Nehrinin Batı kıyısında yer almaktadır. İlkel tarım yapan toplumlar için oldukça avantajlı bir noktada yer alan kent merkezi 1950'lerden sonra yaşanan atılımlarla hızla gelişmiştir (Taş, 2001). Adana kenti nüfusla birlikte büyüyerek bugün Türkiye'nin önemli metropollerinden biri haline gelmiştir. Bereketli toprakları ve Seyhan kıyısına komşu olan bu yerleşim yeri konargöçerler, yerleşik hayata geçenler, seyyahlar ve tüccarlar için bir uğrak noktası halline gelmiştir.

Adana; İskenderun Limanı ve Mersin Limanı arasında bulunan, İpek Yolu güzergâhı üzerinde, Toros Dağları tarafından izole edilmiş bir alanda konumlanmaktadır. Gerek ulaşım gerek ticaret gerekse fetihler için Adana her durumda köprü konumundadır. Kuzeyde Toros dağları ile çevrili Adana ili kuzey-güney aksında yer alan Seyhan Nehri ile ikiye bölünmüştür. Kentin doğusunu batıya, batısını doğuya bağlayan köprülerle donatılan nehir; kentleşme sürecini etkileyen önemli aktör olmuştur. Çünkü nehri geçebilme ihtiyacı her dönemde kalıcı eserler bırakılmasını zorunluluk haline getirmiştir. Hatta savaş güzergahı için Adana'yı kullanan Hititler Adana'nın sembolik bir parçası haline gelen Taş Köprü gibi kültürel miraslar bırakmıştır.

Tarihsel Süreç

Adana tarihi, Anadolu'da ki pek çok kent gibi antik dönemlere kadar uzanmaktadır. Adana'nın 4000 yıllık tarihi geçmişi olduğu düşünülmektedir (Saban, 2017). Yapılan arkeolojik çalışmalar Adana'nın M.Ö. XVI. yüzyıla ait büyük bir Hitit kasabası olduğunu göstermektedir (Altay, 1966). Mezopotamya'dan bakılınca balta girmemiş ormanların şehri olan Adana, Avrupa'dan bakılınca İskender'in Mezopotamya'ya ulaşmak için kullandığı kapı olarak görülmektedir. Verimli topraklar üzerine kurulmak, ticaret yolları üzerinde bulunmak ve bunlara bağlı olarak stratejik öneme sahip olmak kentin en belirgin özelliklerindendir. Roma tarihinden Adana'ya bakıldığında Tarsus büyük önem arz etmektedir. Dünya tarihinden bakıldığında ise Afrika'dan gelen ilk insanların Avrupa'ya ulaşmak için kullandığı bir köprü şehirdir Adana. Tarih boyunca Adana'nın doğuyla batı arasında bir köprü görevi üstlendiği gözlemlenmektedir. Seyhan Nehri doğuyla batıyı ayıran tek unsurdur ve geçit vermeyen sıra dağlar yerine daha az geçilemez olan nehri geçiverme fikri her dönemde hayat bulmuştur.

Kavalalı Mehmet Ali Paşa, İbrahim Paşa ve Ziya Paşa Adana kentleşme tarihine etki eden üç tarihsel karakterdir. Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa Adana'yı işgali sırasında Mısır'dan getirdiği tarım çalışanı nüfusu ile etnik çeşitlenmeye neden olmuştur. Arapça çiftçi anlamına gelen ve bugün bile "Fellah" adıyla anılan grup Adana'da iskan etmiştir. Mehmet Ali Paşa'nın oğlu İbrahim Paşa ise tarımsal üretim ve iskân konusunda babasının izinden yürümüş göçlerle yerleşenlere konaklama ihtiyacını karşılamak üzere toprak vermiştir. Bu topraklandırma politikalarıyla birinci sınıf tarım arazileri ile sınırlı kent, ikinci sınıf arazilere doğru genişlemiştir. Ziya Paşa'nın şair yönü ise kente kentliliğin gereklerinden olan sanatsal bir vizyon kazandırmıştır. Adana'nın ilk tiyatrosu Ziya Paşa tarafından yaptırılmıştır. Bununla birlikte tiyatro eğitimi için İstanbul'a öğrencilerde yollanmıştır. Bu üç isim Adana Kentleşme süreci açısından önemli üç mihenk taşıdır.

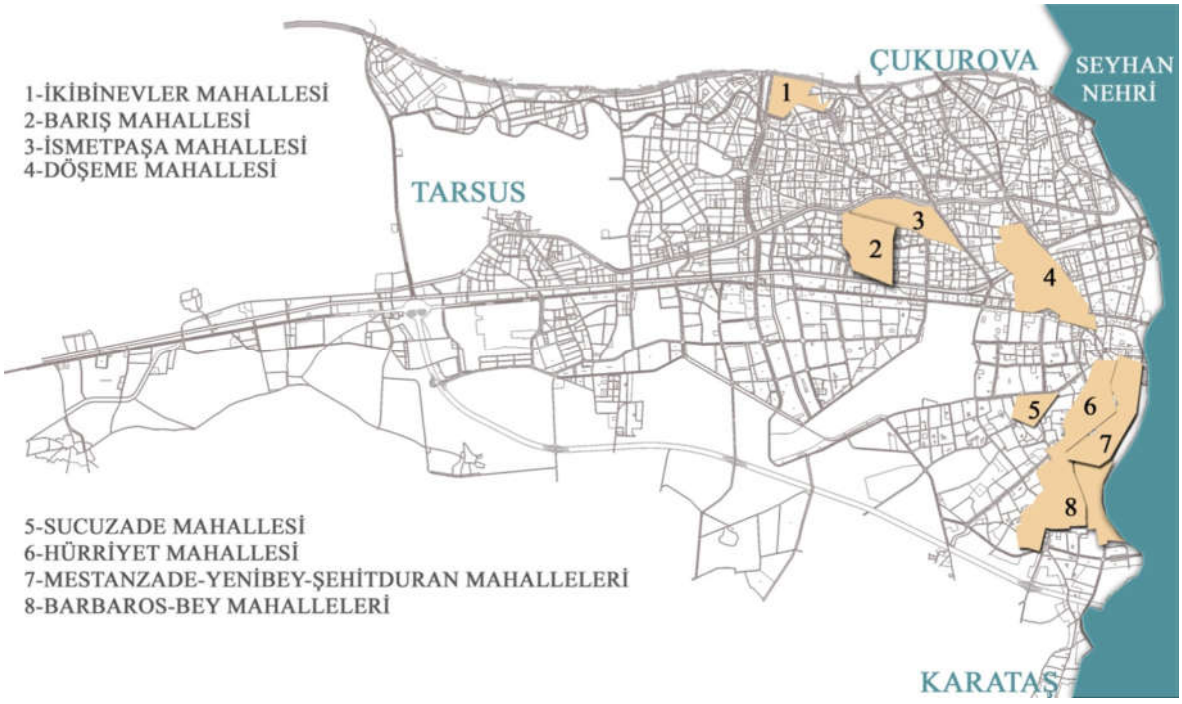
Adana kent merkezinin bugünkü formunu almasında asıl etken olan 19. yüzyılda kenti çevreleyen bataklıkların ıslahı çalışmaları ve bu alanların tarım arazisine dönüştürülmesi

yatmaktadır (Saban, 2010). Adana kent dokusu 20. yüzyılda Cumhuriyet Dönemi çalışmaları ve politikalarıyla hızla değişerek ve gelişerek büyümüş, Adana önemli bir bölgesel merkez haline gelmiştir. 1878 yılında yayımlanan bir Osmanlı fermanıyla Adana ismi kente verilmiştir. 1867 yılında il haline gelen Adana için 1871 yılında Adana Belediyesi kurulmuştur. 1909 Ermeni isyanı olaylarında kentin yapılı çevresi büyük hasara uğramıştır. I.Dünya Savaşı, Fransızların Adana'yı işgali, yetmiş bin Ermeni'nin Çukurova'ya yerleştirilmesi gibi birbirini takip eden olaylar neticesinde bölge yeni bir sürece girmiştir (Köker, 2008). 1910 yılında Fransız şirket tarafından Adana'da tramvay hattı önerisi için hazırlanan haritada kentin batısına ilk yönelmeler olan yabancı firmalara ait fabrikalar dikkat çekmektedir (Saban, 2017).

Seyhan İlçesi ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Seyhan ilçesi gerek erken dönem yapılarının çokluğu gerekse nüfusun yoğun olması nedeniyle, kent deformasyonunun en yoğun olduğu bölgedir. İlçede belde bulunmamaktadır. Adana ilinde köyü olmayan tek ilçe olup doksan altı mahallesi bulunmaktadır. Seyhan Nehrinin batısında yer alan ilçenin doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Çukurova'nın verimli topraklarından biri olan Seyhan ilçesi bugün beton bir örtüyle örtülmüştür (Harita 2).

Bu çalışmada Adana ili Seyhan ilçesinin kentsel dönüşüm hareketleri Kevin Lych'ın kent imgesi olarak belirlediği beş kuramı olan kentteki izler, kent kenarları, kentsel bölgeler, kentteki düğüm noktaları ve kentin işaret öğeleri kavramları referans alınarak; dönüşüm mekânları üzerinden açıklanacak ve kentsel dönüşümün kent imgesine olan etkileri değerlendirilecektir.



Harita 2: Adana/Seyhan Kentsel Dönüşüm Alan Haritası (Gençoğlan, 2019)

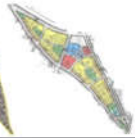
Seyhan İlçesi kentsel dönüşüm konusunda en çok talep gören bölgesidir. Merkez ilçe olması ve yapılaşmanın yoğun olması Seyhan ilçesine olan ilgiyi de arttırmaktadır. Kentsel dönüşüm yapılması planlanan alanlar İkibinevler, Döşeme, Hürriyet, Mestanzade, Şehitduran, Yenibey, Barbaros, Bey, İsmetpaşa ve Barış mahalleridir (Tablo 1- Tablo 2). Tarihi kent merkezi Tepebağ bölgesinin etrafında bulunan Sucuzade, Mestanzade, Şehitduran, Yenibey Barbaros ve Bey Mahalleleri kentsel dönüşüm yapılması önerilen başlıca mahallelerdir. Tarihi dokuya yakınlık ve Seyhan Nehri sınırında bulunan mahalleler kentlinin hafızasında yer etmiş mahalleler olup gelişim sürecinde tarihi alanla bütünlük ve beraberlik sağlamaktadır. Yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde kentin mevcut izleri korunmamakla birlikte çevresel bağlamla bir ilişki kuramamaktadır. Kentsel dönüşüm alanından çıkarılan Sucuzade mahallesinin dönüşümüne başlanmıştır. Tescilli yapılarında yer aldığı mahalleye kent meydanı yaparak alanın kalkınması tasarlansa da bu alanın kentin diğer bölgeleri ile bir bağlantısı sağlanamamakta ve sadece bulunduğu noktada yeni yapı yaparak değişikliğe gidilmektedir.

Tablo 1: Adana Seyhan ilçesi kentsel dönüşüm alanları (Gençoğlan, 2019)

Kentsel Dönüşüm Mahalleleri	Mahalle Sınırları	Projeler	Proje Yılı	Kanunlar	Aktörler	Açıklama
1-DÖŞEME MAHALLESİ			Ulaşılamamıştır	5393 Sayılı Kanun ve Bakanlar Kurulu İlgili Kanun HükmündeKararname	Ulaşılamamıştır	Bu mahallede yer alan tescilli yapılar nedeniyle Koruma Kurulunun başvurusu üzerine planlar iptal edilmiş ve revizyona gönderilmiştir.
2-HÜRRİYET MAHALLESİ			Ulaşılamamıştır	5393 Sayılı Kanun ve Bakanlar Kurulu İlgili Kanun Hükmünde Kararname	TOKİ	İş birliğinde tüm projeleri hazırlanmıştır, sözleşmeyi müteakip uygulanması beklenmektedir.
3-BARBAROS BEY MAHALLELERİ			Ulaşılamamıştır	5393 Sayılı Kanun ve Bakanlar Kurulu İlgili Kanun Hükmünde Kararname	TOKİ	—
4-MESTANZADE ŞEHİTDURAN YENİBEY MAHALLERİ			2017	5393 Sayılı Kanun ve Bakanlar Kurulu İlgili Kanun Hükmünde Kararname	Ulaşılamamıştır	Geçici olarak ertelenmiştir.

(Kaynakça:Gençoğlan,2019)

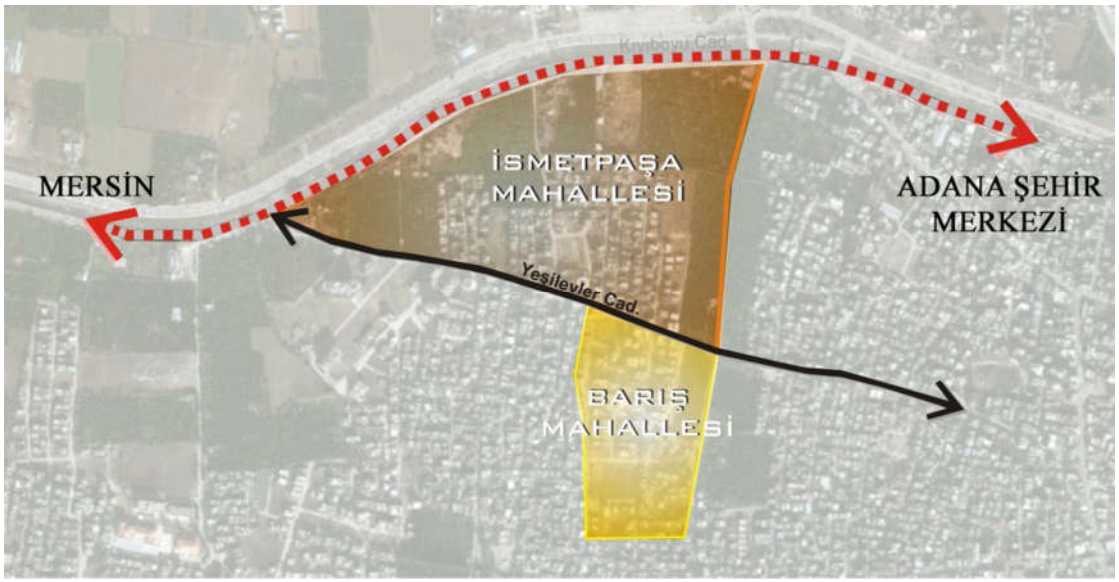
Tablo 2: Adana Seyhan ilçesi kentsel dönüşüm alanları-2 (Gençoğlan, 2019)

Kentsel Dönüşüm Mahalleleri	Mahalle Sınırları	Projeler	Proje Yılı	Kanunlar	Aktörler	Açıklama
5-SUCUZADE MAHALLESİ			2016	Kentsel Tasarım Mimari proje yarışmasında birincilik ödülü alan proje	Ulaşılamamıştır	Sucuzade Mahallesi BüyükŞehir Belediyesinin aldığı bir karar ile kentsel dönüşüm alanından çıkarılmıştır.
6-İSMETPAŞA MAHALLESİ			2018	6306 Sayılı kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilen kentsel dönüşüm alanı	TOKİ	1.etabı TOKİ tarafından tamamlanmış olup, 2. etabı devam etmektedir.
7-BARIŞ MAHALLESİ			2018	6306 Sayılı kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilen kentsel dönüşüm alanı	TOKİ	2.etap TOKİ ile yürütülmektedir.
8-İKİBİNEVLER MAHALLESİ			2013	6306 Sayılı kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilen kentsel dönüşüm alanı	Ulaşılamamıştır	Projenin uygulamasına başlanılmamıştır.

(Kaynakça:Gençoğlan,2019)

İsmetpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Analizi

Seyhan ilçesinde kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen sekiz bölgeden birisi İsmetpaşa mahallesidir. Çalışmanın amacında kentsel dönüşüm uygulanan alan ve proje üzerinde inceleme yapmak ve kente kattığı değerleri analiz etmek hedeflenmektedir. İsmetpaşa mahallesi Seyhan bölgesinde henüz uygulanmış olan tek proje olduğu için çalışma bu alan üzerinde yoğunlaştırılmıştır. Proje alanı konum itibariyle Adana kentinin gelişmekte olan batı bölgesinde yer almaktadır. Bu bölgede hızla artan konut yapılaşması gözlemlenmektedir. Bölge oto terminal ve havalimanına on dakika uzaklıkta olup kent içi önem arz eden Kıyıboyu Caddesi'ne cephelidir. Kıyıboyu Caddesi adını caddenin ortasından geçen sulama kanalından almaktadır. Aynı zamanda mevcut durum itibariyle kent içinden gelen ulaşım aksları, çevresinde bulunan ticaret alanları ve toplu taşıma olanaklarının çokluğu ile gözde alanlardan biridir. Yeşilevler Caddesi proje alanını ortadan ikiye bölmekte ve İsmetpaşa ve Barış Mahalleleri'ni oluşturmaktadır (Harita 3).



Harita 3: İsmetpaşa Mahallesi ve Barış Mahallesi kentsel dönüşüm alanları (Gençoğlan, 2019)

Yaşanan göçlerle birlikte bu alandaki konut yapıların çoğu ruhsatsız olup yasal olmayan uygulamalara neden olmaktadır. Adı geçen mahalleler 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile riskli alan ilan edilmiştir. İki etap olarak kurgulanan projenin birinci etabı tamamlanmıştır. İkinci etabın da bir kısmı yapılmış olup çalışmalar halihazırda devam etmektedir. Bölgenin eski hava fotoğrafları incelendiğinde alanı çevreleyen portakal bahçeleri görülmektedir. Fakat bu alanlar inşaatlarla birlikte yok olmaktadır (Harita 4).

Harita 4: İsmetpaşa Mahallesi 2006 ve 2013 yılına ait hava fotoğrafları (Gençoğlan, 2019)

İsmetpaşa mahallesindeki kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için söz konusu alan afet riskli olarak ilan edilmiş olsa da temelde yatan asıl sebep imar planları doğrultusunda yapılacak olan çalışmalar neticesinde parsel sahipleri ile yerel yönetim arasında doğacak anlaşmazlıkları başından önlemektir. Hava fotoğraflarından da görüldüğü üzere söz konusu alan narenciye bahçesi olarak kullanılmaktadır. Dönemin imar planlarında bu bölgede yapılması ön görülen eğitim yapıları nedeniyle arsa sahiplerinden parsellerinin bir kısımları kamulaştırılırken kalan parselleri kamu yapılarının etrafına dağıtmak zorunluluğu doğduğunda, parselasyonda mülkiyet sorunu ortaya çıkmaktadır. Böyle bir durumda doğacak olan çözümsüzlüğü önlemek için alana, üzerinde doğru düzgün yapı bile bulunmayan arsaya kentsel dönüşüm getirilmiştir. Dönüşüm projesi içerisinde TOKİ işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Alan içerisinde ticaret alanları, rekreasyon alanları, eğitim birimleri ve benzeri kamusal alanlar yer almaktadır. Projenin gerçekleştirilmesine neden olan ana etmen

eğitim birimleri ise alanın güneyinde yer alan Barış mahallesi ile kesişiminde toplanmıştır (harita 5).

Harita 5: İsmetpaşa Mahallesi 2019 yılı hava fotoğrafı (Gençoğlan, 2019)

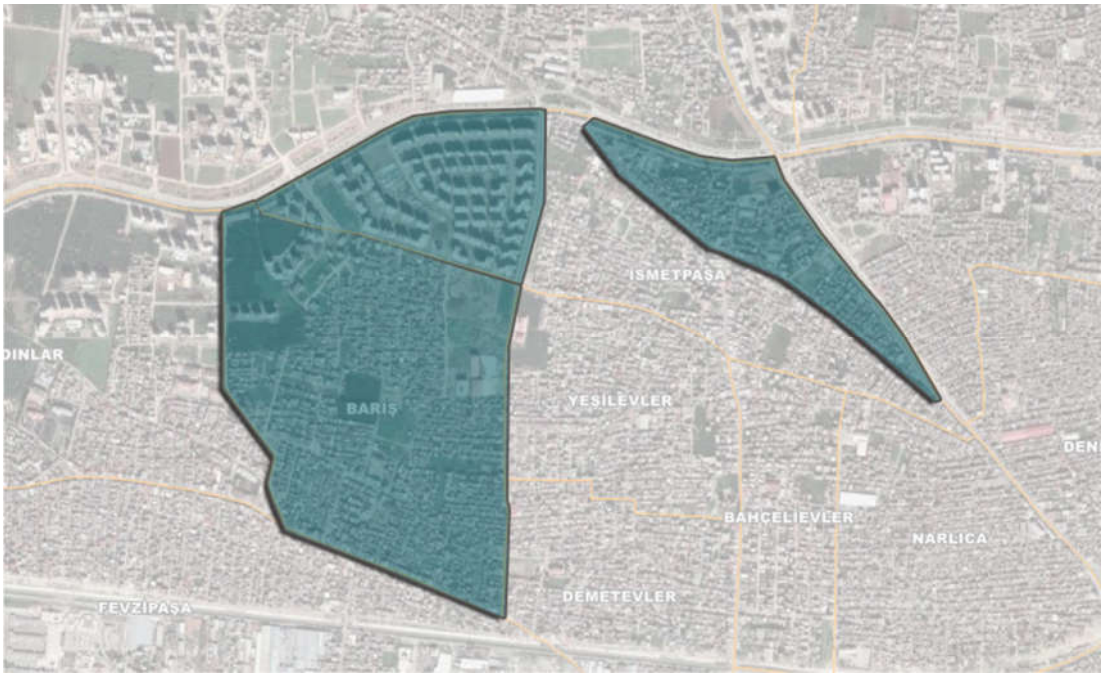
Kentsel dönüşümde vizyon ve stratejinin önemi üzerine bu çalışmanın yapılmasının temel sebebi bu mahalledir. Ülke genelinde benzerlerine çok yerde rastlanabilecek bu tip çalışmalar nedeniyle kentsel dönüşümün adı rantsal dönüşüme çıkmış durumdadır. Yeni ve cazibe merkezi olan alanların bir gayretle dönüştürülme çabası milli servete olan zarar, kaynak israfı, alanların yanlış kullanımı gibi pek çok olumsuz sonuçlara neden olmaktadır. Söz konusu alanda toprak sahibi olan vatandaşların portakal bahçeleri üzerine dikilen binaların afet riski kapsamında nasıl daha güvenli olduğu tartışmalı bir konudur (Fotoğraf 1-Fotoğraf 2).

Fotoğraf 1: İsmetpaşa Toki (Sertkaya, 2019 Tarih: 09.04.2019)

Yapılan bu çalışmada eskiden bu alanda toprak sahibi olan ve şimdi üzerine dikilen binalarda oturan vatandaşlarla yapılan görüşmelerde eskiye olan özlem dikkat çekmiştir. Ancak alana başka bölgelerden gelen bireylerin yapılan bu uygulamadan memnun olduğu da önemli bir gerçektir.

Fotoğraf 2: İsmetpaşa Mahallesi eski ve yeni hali (Sertkaya, 2019 Tarih: 09.04.2019)

Kentsel dönüşüm mecburi bir istikamettir. Eskinin yenisi olmaz, korunması gerekenler korunur, kent hafızasında değeri olan alanlar ve bölgeler bütüncül olarak değerlendirilmelidir. Eski ve güvenli olmayan yapılar, yasal olmayan bina ve bina türevleri, sağlıksız oluşumlar kente zarar vermektedir. Ancak narenciye bahçesi olan ve kent içinde kalmış yeşil bir alan böyle dönüştürülmemelidir. Üstelik gerekçe olarak alanın afet riskli ilan edilmiş olması da oldukça manidardır. Aşağıda gösterilen haritada taralı olan alanlar afet riskli ilan edilirken, iki afet riskli alan arasında riskli alan ilan edilmemiş bölgenin yer alması bu uygulamaların nasıl yürütüldüğü hakkında fikir sahibi olmaya yetmektedir (Harita 6).



Harita 6: 6306 sayılı kanun kapsamında afet riskli alan ilan edilen bölgeler (Gençoğlan, 2019)

Sonuç

Günümüzde küreselleşmenin etkisi ile hızla değişen değerler inşaat sektörünü, dolayısıyla da kentlerimizi fazlasıyla etkilemekte ve özellikle mimari alanda ortaya çıkan yeni yapım teknolojileri ile ilintili pek çok alan ise kendini yenilemekte ve değiştirmektedir. Bunun doğal bir sonucu olarak ekonomik gelişmeler ve sermaye birikim süreçlerinde farklılaşma kaçınılmazdır. Tüm bunların etkisiyle kentler; kentsel dönüşüm adı altında yapılan çeşitli faaliyetlerle yeni çehrelere bürünmektedir. Planlama sürecinde kentlerin gelişme ve büyüme kritiklerinin doğru yapılamaması ve o kentin fiziksel, sosyal kültürel ve ekonomik verileriyle beslenen eleştirel ve objektif düşünce sistemine uymayan -kamu yararı ilkeleri göz ardı edilerek- olumsuz olabilecek kararların alınmasıyla ortaya çıkan rantsal dönüşümler; süregelen kentsel ve çevresel sorunların temelini oluşturmaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm deneyimi, plan ve programların, politik müdahale biçimlerinin doğrudan sonucundan çok, piyasa koşullarına, toplumun "spontan/anlık" çözümlerine, merkezi ve yerel yönetimin karşılıklı etkileşimine dayanmaktadır. Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm, fiziksel yapının dönüşmesi olmakla beraber, toplumsal ve ekonomik dönüşümün de bir sonucudur (Ataöv ve Osmay, 2007). Bir başka deyişle kentsel dönüşüm gerçekleşemezken yapısal dönüşüm ekonomi çarkının bir elemanı haline gelmiş ve sürekli olarak gerçekleşmektedir. Ayrıca Türkiye'de kent gelişimi Batı ülkelerdeki kentlere göre çok daha hızlı değişime uğramıştır. Bu değişimi denetleyen aktörler olan kurumsal ve yasal düzenlemelerle birlikte geliştirilen kentsel planlamalar birçok kez kez dönüşümün gerisinde kalmıştır. Bu çalışmada; kentleşmeyi/kentleşme sürecini etkileyen ve belirleyen aktörler ve faktörler olduğundan bahsedildiği gibi; kentsel dönüşüm sürecinin de aktörleri olduğundan bahsetmek gereklidir. Bu aktörler, önce yerel halk, sonrasında ise kamu yönetimi, özel sektör kurumu ve sivil toplum kuruluşlarıdır. Her bir aktörün kentsel dönüşüm sürecinde kendine has bir misyonu ve görevi bulunmaktadır. Ayrıca bu aktörler kentsel dönüşümde vizyon ve stratejiyi belirleyici konumdadır. Ancak, planlar ve stratejiler kentsel dönüşümün ana temasını oluşturması gerekirken işin arka planında bırakılıp birçok örnekte uygulamaya geçildiğinde konuya dahil oldukları görülmektedir.

Kentsel dönüşümde Adana İli için kentsel gelişim stratejisinin belirlenmesinde şehir plancı topluluğu TAK (tasarım-araştırma-katılım) tarafından yapılan çalışmadan yola çıkarak planlama hedefleri belirlenmiştir. İlk olarak kentsel dönüşümün ekonomik yapı olarak ele alındığında işgücü dağılımının tanımlandığı, kent merkezinin güçlendirildiği, merkez ve alt merkezlerin oluşturulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm ile en çok kentin nüfus dağılımına müdahale edilmektedir. Belli bir yoğunluğu bulunan alanları site veya yapı stokları ile çoğaltarak bu alandaki nüfus arttırılmaktadır. Kentsel dönüşümde bu konuya yönelik stratejik koridorlar oluşturularak nüfusun kentin geneline dengeli dağıtılması sağlanmalıdır. Yapı bazında şehirlerin şekillenmesindeki en önemli yapılar kentsel donatılardır. İnsanların farklı dönemlerde dönemin mimari özelliklerini ön plana çıkardıkları ve buna göre inşa ettikleri yapılardır. Kimi zaman ise boş bırakılmış bir alan zamanla meydan haline gelerek kent dokusunda yerini almıştır. Zamanla bu yapılarla ve boşluklarla oluşan kent parçaları kullanıldıkça değer kazanmakta ve kentte bir imge olarak yer almaktadır. Kentsel dönüşümde yapılacak müdahalelerde dikkat edilmesi gereken önemli bir noktada bu değişimle insanların kent hafızasının nasıl etkileneceği konusudur. Değişim kaçınılmazken dönüşümün mecburiyet arz ettiğini söylemişken; dönüşümün de hayatın birçok alanında değişimi gerektirdiğini söylemeden geçmemek lazım. Kentsel dönüşüm yeni ve daha üst düzey örgütlenme yapılarını içeren yeni bir sosyalleşme ve toplumsal değişim sürecidir (Ataöv ve Osmay, 2007). Dönüşüm yapılırken yaşam kalitesi arttırılmakla beraber önemli kentsel donatılar korunmalı ve önemini kaybetmemelidir. Kentsel dönüşümün tamamlayıcısı ve kullanıcısı olan aktörler yani kent paydaşları dönüşüm sürecinde kendilerine düşen misyonu doğru olarak

gerçekleştirilmelidir. Özellikle kentsel dönüşüm süreçleri hakkında söz konusu paydaşlar açıkça ve şeffaf olarak bilgilendirilmedir. Kent için bütünlük arzeden, kent vizyonuna uygun ve doğru stratejilerle dönüşüm önerileri gerçekleştirilmelidir. Bu bağlamda daha önce bahsedilmiş olan kentsel dönüşümde vizyon ve stratejide (bkz. Şekil 2) minimum ilke maksimum bağlılık ile projeler gerçekleştirilmelidir. Ancak bu şekilde hazırlanan eylem planları ile sunulan projelerde kentsel barış gerçekleşecektir.

Yapılan analizler ve incelenen makaleler çerçevesinde uygulama yapılmış dönüşüm projesinden elde edilen çıkarımla; kentsel dönüşümde vizyon ve stratejinin kritik öneme sahip olduğu saptanmıştır. Bu hususta üzerinde durulması gereken önemli konular vurgulanarak eleştirel bir bakış açısıyla kentsel dönüşüm uygulaması incelenmiştir. Türkiye'de kentsel dönüşüm plan ve programların, mevcut duruma özgü strateji ve müdahale biçimi olarak değil, küçük grupların çıkarlarına yönelik rant kaynağı olarak kullanılmakta olduğu düşünülmektedir. Oysa doğru ve kent için yararlı kentsel dönüşümü gerçekleştirebilmek için planlamada bütüncül bir yaklaşım sergilenmelidir. Yapılacak olan antlaşmalar, katılım ilkeleri dönüşüm sürecinde belirlenen tasarım ile tutarlı olarak uygulanmalıdır. Kentsel dönüşüm uygulanacak olan alana özgü olmalıdır. Süreçte söz sahibi olacak herkese açık olarak mülkiyet konularını dikkate alarak yönetilmelidir.

Kaynakça

Altay H. (1966). Tepebağ Höyüğü Raporu, Adana Müzesi Arşivi, Adana

Ataöv A., Osmay S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, s:3,78,79

Demirer G., Demirer T., Doğmuş E., Duran M., Görgün T., Hünler K., Özbolat N., Özbudun S., Orhangazi Ö., Yapıcı K. (1999). YYD Kıskacında Çevre ve Kent, Ütopya Yayınevi, s:29, Ankara

Evliya Çelebi Seyahatnamesi (1935). Cilt 9, İstanbul: Devlet Matbaası, s:333

Göksu A. Faruk, Akalp S., Ulubaş A., Zaim E., (2014). Adana'nın Geleceği Yeni Kent Modeli Kentsel Vizyon Platformu; Tak

Görün M., Kara M. (2010). Kentsel Dönüşüm Ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması (*Yönetim Bilimleri Dergisi* S 8: 2, s:141)

Karakaş, (2011). Tarihsel Gelişim Sürecinde Kent Kısıtlı Tarihsellik Anlayışı Üzerine Eleştirel Bir Yaklaşım, s: 121-132

Karaman Z. (1998). Toprak, Kent Yönetimi ve Politikası, Anadolu Matbaacılık, İzmir, s:7

Köker O. (2008). 100 Yıl Önce Türkiye'de Ermeniler (*Bir Zamanlar Yayıncılık*, İstanbul)

Korkmaz H. (2013). Yerel Politikalar, Erciyes Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, s: 117

Nevıns A., Commager Henry S. (Çev. Halil İnalcık). (2011). "Abd Tarihi" (Doğu Batı Yayınları, 4. Baskı, S: 264-265, İstanbul)

Pirenne H. (1994). Ortaçağ Kentleri-Kökenleri ve Ticaretin Canlanması, İletişim Yayınları, Ankara

Saban D. (2017). Geleneksel Adana Mahalleler, Sokaklar, Binalar (Sonçağ Matbaacılık, Ankara)

Saban Ökesli D. (2010). Herman Jansen'in Adana Planları (Güney Mimarlık, Aralık 2010, Sayı 2:46-52)

Taş H. Y. (2001). Adana Lefkoşe, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti: Yakın Doğu Üniversitesi.

Toksöz M. (2006). Bir Coğrafya, Bir Ürün, Bir Bölge. 19. Yüzyılda Çukurova (*Kebikeç Dergisi*, S:21, Ankara)

Topal A. (2004). Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye'de Kent Neresidir? (Dokuz Eylül Üniversitesi *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt 6, Sayı:277)

Ulu A., Karakoç İ. (2004) *"Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi", Planlama Dergisi*, Sayı 29, TMMOB Sehir Plancıları Odası, Sayı:59, Ankara

Yaktı Ö. (2013). Amerikan İç Savaşı Ve Adana: Pamuk Tarımının Adana'nın Modernleşme Sürecine Etkisi *(Atatürk Yolu Dergisi*, S: 4, 54, 273-296, 274-280, Ankara)

Yakut S. (2013). Ankara Üniversitesi *Türk İnkılâp Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi*, sayı:54, Bahar 2013, s. 273-296

Yörük S. (2012). Adana Şehrinin Tarihi Gelişimi (Xvı-Xvıı. Yüzyıllar), (*Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,* Cilt 21, Sayı3, Sayfa 275-287)

Sözel Görüşme: Adana Seyhan Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Tarih: 09.04.2019

Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Adana/Çukurova ilçesi Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi

A Holistic View of Urban Transformation: Adana / Çukurova District Municipal Houses Urban Transformation Project

Fatma Zehra Sarı[1] , Dilruba Murt[2] , Muhammed Aladağ[3]
[1]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Adana, Türkiye
[1] fzehra22@gmail.com
[2]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Adana, Türkiye
[2]dilrubamurt@gmail.com
[3]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Adana, Türkiye
[3]muhammedaladag6501@gmail.com

Özet

Sanayi Devrimi ile birlikte şehirler birçok sorunla karşı karşıya kalmış ve sağlıksız kentler ortaya çıkmaya başlamıştır. Hızlı nüfus artışının beraberinde getirdiği konut açığı ve kentlerde görülen fiziksel, sosyal, kültürel eksikliklerin giderilmesi amacıyla birçok yapı inşa edilmiştir. Hızlı kentleşme süreci dayanıksız yapıları ve sosyokültürel olarak yetersiz kentleri beraberinde getirmiştir. Söz konusu olumsuzlukları gidermek için yetersiz görülen bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmuştur. Bu bağlamda kentsel dönüşüm konusu dünya genelinde çeşitli ülkelerde, farklı disiplinler tarafından üzerinde durulan bir oluşum olmuş ve Türkiye'de de son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri uygulamıştır. Çarpık kentleşme, yetersiz altyapı ve güvensiz sosyal donatıların bulunduğu mahallelerde kentsel dönüşüm projeleri hazırlayan Adana Büyükşehir Belediyesi Çukurova ilçesinde de kentsel dönüşüm projeleri planlamakta ve uygulamaktadır. Belediye Evleri Mahallesi ise bu ilçe içerisinde büyük bir alanı kapsayan alçak ve yüksek katlı yapıların bir karmaşa oluşturduğu, altyapısında ve fiziki yapılanmasında sorunların olduğu aynı zamanda da deprem bölgesinde yer alan bir mahalledir. Çalışma kapsamında öncelikle kentsel dönüşüm kavramı, gelişimi, nedenleri, uygulama biçimlerinden bahsedilmiş ardından Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi tanıtılmış ve yeniden geliştirme yöntemi kapsamında değerlendirilmiştir. Sonuç olarak proje Türkiye'de uygulanmış kentsel dönüşüm örnekleri irdelenerek projenin kısmen de olsa, diğer dönüşüm projelerine örnek olabilen stratejiler ve bütüncül bir yaklaşıma sahip olduğu sonucu sempozyumda tartışmaya sunulacaktır.
Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Planlama ,Bütüncül Dönüşüm, Yapı Sağlıklaştırması, Soylulaştırma

Abstract

With the Industrial Revolution, cities faced many problems and unhealthy cities began to emerge. Many buildings have been built in order to eliminate the physical, social and cultural deficiencies seen in cities and the housing deficit brought by rapid population growth. The process of rapid urbanization brought with it the unstable structures and socio-culturally inadequate cities. Urban transformation applications have been applied in the regions that are considered inadequate to eliminate these problems. In this context, urban regeneration projects in various countries across the world, has been discussed by the formation of a different discipline and practice of urban transformation projects in Turkey in recent years. Adana Metropolitan Municipality is planning and implementing urban transformation projects in the district of Çukurova, which prepares urban transformation projects in the neighborhoods with skewed urbanization, insufficient infrastructure and unsafe social facilities. Belediye Evleri District is a neighborhood located in the earthquake zone, where low and high-rise buildings covering a large area within this district constitute a mess, there are problems in its infrastructure and physical construction. Within the scope of the study, first of all, the concept of urban transformation, its development, its causes and application forms were mentioned, then the Belediye Evleri Urban Transformation Project was introduced and evaluated within the scope of redevelopment method. As a result, projects of urban transformation project examined samples were applied in Turkey, although partially, the sample may be other transformation projects, strategies and results to have a holistic approach will be presented for discussion at the symposium.
Keywords: Urban Transformation, Planning, Holistic Transformation, Building Improvement, Gentrification

Giriş

Sözlükteki anlamı olarak kent; sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir (URL 1). Genel tanımı olarak kent, farklı sosyal sınıflardan oluşan toplumların, doğal çevrenin yapay çevre etkisi altına olduğu bir alanda ve kentsel yaşam kriterlerine uyumlu bir şekilde hayatlarını sürdürdükleri bir yerleşme birimidir. Bu yerleşim birimleri farklı tarihi dönemlerde çeşitli sosyo-ekonomik fonksiyonları yüklendiğinden, kent kavramı da bu fonksiyonel değişime uyum sağlamış ve her dönemde farklı bir içeriğe sahip olmuş canlı bir yapıdadır. Kent kavramı insanlık tarihi boyunca uygarlıklarla ilişkili olarak gelişmiştir.

Uygarlıkların gelişimi kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Kentleşme en basit anlamıyla kent sayısının ve kentte yaşayan kişi sayısının artmasıdır. Kentleşme demografik olgunun yanı sıra toplumsal bir gelişim ve kültür değişimi sürecidir. Geniş anlamıyla kentleşme; sanayileşme ve ekonomik gelişmeye paralel olarak kent sayılarının artması, toplum yapısında artan bir örgütleşme, iş bölümü ve uzmanlaşmayı gerektiren, insan davranış ve ilişkilerini kente özgü değişiklikleri beraberinde getiren nüfus artış süreci olarak tanılanabilir. Kentleşme, sanayi devrimi ile başlayan, endüstriyelleşmenin ve çağdaşlaşmanın ortaya çıkardığı bir kavramdır.

Sanayi Devrimi ile birlikte modernleşen ve sanayileşen kentlerde birçok sorun ortaya çıkmış ve bu sorunlar beraberinde sağlıksız kentleri getirmiştir. Kentlerdeki hızlı nüfus artışı, fiziksel, sosyal ve kültürel birçok eksikliğe neden olmuştur. Bu eksikliklerin giderilmesi amacıyla birçok yapı inşa edilmiştir. Hızlı kentleşmeyle inşa edilen bu dayanıksız yapılar sosyokültürel olarak yetersiz kentleri meydana getirmiştir. Kentlerdeki olumsuzlukların çözümü için ise yetersiz görülen bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmuştur. Bu bağlamda kentsel dönüşüm konusu dünya genelinde çeşitli ülkelerde, farklı disiplinler tarafından üzerinde durulan bir oluşum olmuş ve Türkiye'de de son yıllarda birçok kentsel dönüşüm projesi planlanmış ve uygulamıştır.

2018 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 2.2 milyon kişiyi aşan Adana ili hızlı kentleşen bir şehir haline gelmiştir (URL 2). Yoğun göç alan bir kent olan Adana ilinin en önemli problemlerinin başında gelen nitelikli konut yetersizliği ve altyapı eksiklikleri kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasını zorunlu kılmıştır. Düzensiz yerleşim, yetersiz altyapı ve sosyal donatıları içeren afet bölgelerinde bulunan mahallelerde kentsel dönüşüm projeleri hazırlayan Adana Büyükşehir Belediyesi Çukurova ilçesinde de kentsel dönüşüm projeleri planlamakta ve uygulamaktadır. Nitelikli ve ruhsatlı yapı stokunun en fazla olduğu, sosyal donatılar bakımından en yeterli ilçesi olan Çukurova ilçesinde bulunan altyapısında ve fiziki yapılanmasında sorunların olduğu aynı zamanda da deprem bölgesinde yer alan Belediye Evleri Mahallesi için kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır.

Çukurova ilçesi Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm projesinin incelendiği bildiride öncelikle kentsel dönüşüm kavramı, gelişimi, nedenleri, uygulama biçimleri ve Türkiye'deki örneklerinden bahsedilmiş ardından söz konusu proje tanıtılmış ve yeniden geliştirme yöntemi kapsamında değerlendirilmiştir. Sonuç olarak projenin kısmen de olsa, diğer dönüşüm projelerine örnek olabilecek stratejiler içerdiği ve bütüncül bir yaklaşıma sahip olduğu sempozyumda anlatılarak tartışmaya sunulacaktır.

1.Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentlerde hızlı nüfus artışı, sağlıksız yapılaşma, savaş sonrası tahribat, bölgenin kullanıcılarının ihtiyaçlarına cevap verememesi, altyapı eksikliği ve sosyokültürel eksiklikler gibi nedenlerle yetersizlikler görülmektedir. Son yıllarda kent birimlerindeki yetersizlikleri çözmek amacıyla tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de birçok disiplin tarafından tartışılan kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm, kentin bir bölümünde veya kentsel mekânların bütününde yapılan yenilenme ve değişim uygulamalarını içeren bir kavram olarak nitelendirilebilir (Öztaş, 2005). Sözlük anlamı olarak dönüşüm "olduğundan baksa bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, sekil değiştirme olarak" tanımlamaktadır (URL 3). Bu tanıma göre kentsel dönüşüm, kentsel alanların mevcut halinden başka bir şekile dönüşmesi olarak düşünülebilir.

Linchfield göre kentsel dönüşüm "kentsel bozulma proseslerini daha iyi anlama gereksinimi ve gerçekleştirilecek dönüşümle ulaşılan sonuçların üzerinde anlaşma" olarak değerlendirmiş. Kentsel dönüşüm Dannison tarafından, "çökmüş kent alanlarında fazlalaşan sorunların koordine olarak çözümlemek için önerilen yöntem" olarak yorumlamıştır. Roberts ise kentsel dönüşümü, "çok boyutlu ve bütüncül bir vizyon ve hareket olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel şartlarının devamlı iyileştirilmesini elde etmeye çalışmak", olarak tanımlamışlardır.

Kentsel dönüşüm, fiziksel, sosyal ve kültürel, ekonomik, yasal nitelikleri olan bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nitelikler dönüşüm yapılırken birçok disiplini bir araya getiren bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm temelde beş amaca göre planlanmalıdır.(Roberts,2000)

1. Kentin fiziksel şartları ve toplumsal sorunları arasında direkt ilişki kurulmalıdır. Toplumsal bozulmalar kent içerisinde çöküntü alanlar oluşmasına neden olan en önemli faktördür. Kentsel dönüşüm projeleri için, öncelikle toplumsal bozulma sebepleri araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek öneriler geliştirilmelidir.
2. Kentsel dönüşüm; kent dokusunu meydan getiren ögelerinde görülen sürekli fiziksel değişim gereksinimlerine cevap vermelidir. Başka bir söylem olarak, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızlı bir şekilde genişleyen, değişen ve bozulan yapısında meydana gelen yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal gereksinimlere göre, kent bölümlerinin iyileşmesine fırsat vermelidir.
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini yükselten ekonomik bir kalkınma anlayışı içermelidir.
4. Fiziksel ve toplumsal bozulmaya ek olarak, kentsel alanlarda çöküntü bölgelerinin oluşmasındaki en önemli faktörlerden birisi, bu alanların ekonomik etkinliklerini kaybetmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri kentin çöküntü parçalarındaki ekonomik etkinliği yeniden artıracak stratejiler geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve hayat standartını yükseltmeyi hedeflemelidir.
5. Kentsel alanların en aktif şekilde kullanımına ve yararsız kentsel yayılmadan kaçınmayı amaç edinen stratejiler ortaya koyulmalıdır.

Özetle kentsel dönüşüm projeleri, bölgenin fiziksel/çevresel sorunlarını çözerek, kaliteli yaşam koşulları oluşturmak, sürdürülebilir bir çevrede, toplumsal gereksinimleri karşılamak amacıyla ve sosyokültürel-ekonomik-teknolojik gelişmelere paralel olarak bölge

potansiyelleri göz önünde bulundurularak temel amaçlardan biri veya bir kaçını merkeze alarak planlanmalı ve uygulanmalıdır.

1.2. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kent dokusunun yenilenmesini içeren uygulama yöntemleridir. Fakat bu uygulama yöntemleri için çeşitli görüşler bulunmaktadır. Kentsel dönüşümde dokuz farklı uygulama yönteminden bahsedilebilir.

Yenileme (renewal):Sağlık koşullarının iyileştirilmesi durumunun olmadığı alanlarda bulunan yapıların hepsinin veya bir kısmının bertaraf edilerek yeniden imar edilmesidir. Hem yerleşme düzeni hem de mevcut yapıların durumu açısından yaşam ve sağlık şartlarının iyileştirilmesi amaçlanır. Sağlıklaştırma (rehabilitation):Eski kent parçalarındaki çöküntü alanlarının yenilenerek kısmi olarak düzeltilmesi ve kullanıma sunulması olarak tanımlanabilir. Koruma (conservation): Toplumların geçmiş dönemlerdeki sosyal ve ekonomik şartlarını, kültürel değerlerini aksettiren fiziksel yapısının, yaşanan değişme ve gelişmeler sebebiyle yok olmasının engellenmesi yani özgün nitelikleri değiştirilmeden ya da sınırlı olarak değiştirilerek, bu kentsel dokunun modern yaşama uyum sağlamasını, kültürel varlıkların topluma yararlı, ekonomik ve fonksiyonel koşullarla iyileştirilmesi olarak tanımlanabilir. Yeniden canlandırma(revitalization): Eski canlılığını yitirmiş olan kent parçalarının, bilhassa da tarihi kent merkezlerinde alınacak çeşitli sosyal tedbirlerle yeniden canlanmasını sağlamaktır. Yeniden geliştirme (redevelopment): Ekonomik ve yapısal özelliklerinin iyileştirilmesi olanaksız bir şekilde şekilde kötüleşmiş, alt gelir düzeyine sahip grupların konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent parçalarının yeni bir tasarım düzeni içinde geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Düzenleme (improvement): Bir kentin, bir kasabanın tamamının veya bir yerleşim alanının bir bölümünün kendiliğinden gelişmesini önlemek ve bu gelişmeyi topluma faydalı bir biçime çevirmek amacıyla, yerleşim yerlinin fonksiyonlarıyla toprak kullanımlarını ilişkilendirmeyi öngören, geleceğe yönelik kamusal bir hareket türü olarak tanımlanmaktadır. Temizleme (clearance): Gelir düzeyi düşük olan kullanıcıların yaşadığı alanlardaki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı özelliklerinin yok edilmesi amaçlanmaktadır. Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development): Bir alandaki mevcut dokuya yeni etkinliklerin ve yapıların eklenmesidir(URL 4). Tazeleme - parlatma (refurbishment): Kentsel imge ve karakterin oluşmasında önemli rolü olan peyzaj ögelerinin ve kent mobilyalarının kullanılmasıyla tarihi alanların tekrar canlandırılmasını amaçlamaktadır (Polat ve Dostoğlu,2007).

Anlatılan uygulama biçimleri dışında farklı adlandırılan ya da bunların birkaçının birleşimiyle oluşturulmuş uygulama soylulaştırma, kalitenin yükseltilmesi gibi biçimleri de bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm için seçilecek biçim, o bölgenin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısı ve yasal sınırlara göre farklılık gösterebilir.

1.3. Yeniden Geliştirme

Yeniden geliştirme (redevelopment): Ekonomik ve yapısal özellikleri, ıslah edilemeyecek şekilde kötüleşmiş olan gelir düzeyleri yetersiz gruplarına ait konutların yıkılması ve bunların meydana getirdiği kent parçalarının yeni bir tasarımla geliştirilmesidir (Keleş, 1998).

Kentsel dönüşümde yeniden geliştirme yöntemi, korunacak değeri olmayan ve ciddi olarak tahribata uğramış yapıların bulundukları bölgelerde uygulanması kabul edilmiş bir yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır. Yerel yönetimlerde bu yaklaşım, şehir merkezine daha çok gelir alanları, daha yüksek zemin alanı, arazinin maksimum kullanımı ve bunların aktivitelerinin gelmesiyle daha avantajlı görünmektedir. Yeniden geliştirme yaklaşımı, genel olarak bölgede bulunan kent nüfusunun dönüşümden sonra kentin başka bir bölümüne yerleştirilmesini öngörmektedir. Öngörülen bu yaklaşım çevresel ve sosyal maliyetleri arttırmaktadır. Kentsel dönüşüm bölgesinde yaşayan insanlar için mahallenin yıkımı ve yeniden inşası psikolojik ve sosyal kayıplara neden olurken aynı zamanda işlevsel bir sosyal sistemi de tahribata uğratmaktadır. Bu da bölgede bulunan insanların aile ilişkilerini, arkadaşlık bağlarını zedelemekte, en çok da yaşlılar üzerinde olumsuz etkisinin olduğu uzmanlar tarafından belirtilmektedir. Bundan dolayı gelişmiş ülkelerde bu yöntem çok tercih edilmemektedir. Çünkü gecekondu mahallelerinin kentin başka bir bölgesinde tekrardan oluşmasını engellenemektedir. Aynı zamanda gelişimini tamamlayamamış ülkelerde şehir merkezi alanlarını modernize etmek ve konut koşullarını iyileştirmek için olası tek uygun yöntem olarak kabul görmektedir. Bu yöntem alt yapı eksikliğinin giderilmesi, kamulaştırma bedellerinin ödenmesi ve kamu tesislerinin kurulması için harcanan meblağ düşünülünce oldukça pahalı bir yöntemdir. Belediyeler tek başlarına bu yükün altından kalkamayacaklarından ihtiyaç duyduklarında devlet desteği almaktadır.

Tüm bunlar göz önünde bulunduğunda, kentsel dönüşümde yeniden geliştirme yöntemi çok da tercih edilen bir yöntem olmamaktadır. Günümüzde yeniden geliştirme yönteminden yola çıkılarak yerinde dönüşüm yöntemi ortaya çıkmıştır.

1.3.1 yerinde kentsel dönüşüm

Yerinde dönüşüm kentsel dönüşümün bir kolu olarak karşımıza çıkmaktadır. Yerinde dönüşüm; afet riskli alanlarında bulunan riskli yapıların yıkılıp yerinde yeniden deprem ve güncel olan imar mevzuatına göre inşa edilmesi şeklinde gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm sürecindeki birincil amaç yerinde dönüşümü gerçekleştirmektir. Fakat bazen yerinde dönüşümün mümkün olmadığı durumlarla karşılaşılabilir. Bölgenin toprak yapısı ve zemin problemleri gibi nedenlerden yerinde dönüşümün olanaksız olduğu bölgeler için en yakın ve olası yerlerde bulunan rezerv alanları değerlendirilir.

Rezerv alanlar, kentsel dönüşüm yasaları uyarınca yapılacak uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak amacıyla belirlenen alanlardır. Bu alanların belirlenmesinde rol alan kurum ve kuruluşlar vardır. Bu kurum ve kuruluşlar şu şekilde sıralandırılabilir:

Maliye bakanlığının uygun gördüğü alanlarda bakanlığın belirlediği resen alanları olabilmektedir. İdare veya TOKİ de, Rezerv Alan Kanunun birinci fıkrasına dayanarak bakanlıktan rezerv yapı bölgesinin oluşturulmasını isteyebilmektedir. Özel hukuk tüzel kişilerince ya da gerçek kişilerce birinci fıkrada belirtilen haklara dayanarak bakanlıktan rezerv yapı bölgesinin oluşturulmasını isteyebilmektedir. Özel hukuk tüzel kişiler ya da gerçek kişilerin rezerv yapı bölgesinin oluşturulmasını isteyebilmek için, talebe konu olan taşınmazların hak sahiplerinin tamamının rızası ve taşınmazların yüzölçümünün %25'lik bir kısmının mülkiyet geliri, dönüşüm projelerinde gelir olarak kullanılmak üzere, bakanlıkça belirlenen kurum ya da kuruluşlara verilebilmektedir(URL 5).

1.4. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk kez, 19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme neticesinde, bazı kent bölümlerinin yıkılıp yeniden yapılmasıyla görülmüştür. Bu dönemde yapılan dönüşümler kamu sektörünün liderliğiyle ile gerçekleştirilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bu temellerden ilki 1851'de İngiltere'de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar içeren Konut Kanunu, ikincisi ise 1851-1873 yılları arasında, Paris için ilerleme gerçekleştiren Haussmann'ın operasyonlarıdır (Gürler, 2003). Sanayi Devrimin'den sonra ise, Avrupa'nın büyük yerleşimlerindeki işçi sınıflarını içerisinde bulunduğu ağır şartlar, farklı disiplinlerdeki uzmanları etkilemiş ve ilk kentsel dönüşüm düşüncesi hızla ortaya çıkmıştır (Polat ve Dostoğlu,2007).

Kentsel dönüşüm kavramı içinde bulunduğu politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşik bir hedefi amaçlayarak, kentsel planlama proseslerini de değiştirmiştir. Bu sebepler, dünyanın benimsediği kentsel dönüşüm uygulamaları farklı zamanlarda farklı anlayışlar içerdiği düşünülebilir (Gürler, 2003).Bu anlayışlar;

> Modernizm ve kentsel yenileme (1910-1940): Birinci Dünya Savaşı sonrasında kentler, Fordist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, 1910'larda tek merkezli ideal kent planlama,1920'lerde tarihi miras kaygısı taşımayan yenileme uygulamaları, 1930'larda işlevsel olarak bölgeleme ve koruma kavramları öne çıkmıştır.
> Endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon (1940-1960): İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentler, kapitalist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, sermaye birikimine ve bölgesel endüstriye bağlı kentsel gelişim nedeniyle, merkez dışına taşınarak boşalan kent içi endüstri alanlarının rehabilitasyonu ve sosyal konut programları önem kazanmıştır.
> Postmodernizm ve kentsel yeniden canlandırma (1960-1980): Bu dönemde kentler Post-Fordist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, 1960'larda MİA ve çevresindeki çöküntü bölgelerinin yıkılıp yeniden yapılmasıyla, bölgede servis sektörünün veya idari merkezin gelişimi, 1970'lerde yıpranmış kentsel alanların turizm endüstrisi ile iyileştirilmesi gibi müdahaleler öne çıkmıştır.
> Endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans (1980-Günümüz): Bu dönemde kentler küresel ekonomik yeniden yapılanma süreci doğrultusunda gelişmiştir. Kentlerdeki yaşam koşullarının mevcut ve yeni yasal dayanaklarla geliştirilmesi, kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması, kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin oluşturulması gibi temel ilkeleri içeren kentsel rönesans hareketiyle,1980'lerde kent içi endüstriyel alanları,1990'larda tarihi ve kültürel nitelikli alanları yeniden geliştirme programları öne çıkmıştır. Yerel yönetimler parçacıl projelerle kentsel dönüşümü yönlendirmeye başlamış, dönüşümün amacı kamu yararından, ticarileşme ve maksimum kar elde etme amacına kaymıştır.(Polat ve Dostoğlu,2007,s. 63-64)

Ülkemizde kentleşme hareketleri Cumhuriyet dönemiyle başlamış olup, 1950'li yıllarda başlayan köyden kente göçlere bağlantılı olarak hız kazanmıştır. Göçlere hazır olmayan kentler sağlıksız bir kentleşmeye yönelmiştir. 1950'lerde sanayi sektörü yükselen bir ivme gösterirken tarım sektöründe ise gerileme yaşanmaya başlanmıştır. Tarımda görülen makineleşme işgücündeki talebi azaltımı ve sektördeki çalışan işgücünün kente göçünü harekete geçirmiştir. Sanayileşmeyle ivme kazanan kentleşme süreci, başta aşırı göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi önemli kentlerin plansız ve denetimsiz bir şekilde büyümesine neden olmuştur. Yoğun göçleri kaldıramayan büyük kentlerde göçlere paralel olarak konut sorunu baş göstermiş, bu da göç eden insanların sorunlarını kendilerinin çözmesine yani gecekondu yapmalarına neden olmuştur(Şişman, 2008). Pek çok ülkede olduğu gibi, ülkemizde de, bilhassa 1980'den sonra büyük ölçekli ulusal ve uluslararası varlığın kar amacının öncelikli olduğu konut projeleri neticesinde, kentlerin fazla yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin yıkımına, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik

prensibine karşı, kamu kaynaklarının yetersiz kullanımına, öte yandan israfına, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel alanların oluşmasına neden olmuştur (Sekmen, 2007).Bu nedenlerle meydana gelen kentsel alanlar dönüşüme ve yenilenmeye gereksinim duymaktadır. Ülkemizde nerdeyse her ilinde düzenli kentleşmeye uymayan, altyapı ve diğer sosyo-kültürel donatılardan mahrum, ekonomik yönden yetersiz olan suç oranlarının yüksek olduğu kent bölümleri mevcut olup söz konusu alanlar ciddi anlamda kentsel dönüşüme gereksinim duymaktadır.

Ülkemizde 1980'lerden itibaren kent merkezleri ve gecekondu bölgeleri için dönüşüm, değişim kavramları üzerinde düşünülmeye başlanmıştır. 1984 yılında, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun", gecekondu bölgelerindeki dönüşüm süreci için önemli bir dayanak olmuştur. Bu kanun ile gecekondu alanlarının iyileştirme imar planları yapma olanağı olsa da, sonuç olarak gerçekleştirilen dönüşümler, sadece fiziksel dönüşüm olarak kalmıştır. 1980'lerin sonlarında ise, yenileştirme imar planlarına ek olarak kentsel dönüşüm projeleri de belediyeler için gündem olmaya başlamış olup Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondu alanları için planlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği olmuştur.

1.5. Türkiye'deki Bazı Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Aydın ilinin kentsel dönüşüm süreci, kent merkezinin tamamını ele almakta olup, bütünleşik bir uygulama, planlama modelini ortaya koymaktadır. Bu süreç Aydın Ilıcabaşlı mahallesinde ki kentsel dönüşüm projesi ile uygulanmaya başlanmıştır. Uygulanan kentsel dönüşüm projesinde amaç; kamu yararı gözetilerek planlanmış, doğru şehircilik kriterlerine, planlama esaslarına, alt yapı sistemlerinin kullanıma uygun planlanması, yeterli sosyal donatı mekânlarına sahip, yaşam standartının sağlıklaştırıldığı kentsel alanlar oluşturmaktır.

Afyonkarahisar kentsel dönüşümü, kent 1990 yılının ortasından sonra hızla yapılaşma ve gelişim gösteren kentlerden biridir. Son zamanlarda yaşanan kentsel yapılaşmalar, kentsel problemleri de beraberinde getirmiştir. Sorunlara sebep olan bölgelerden biri de Afyonkarahisar Belediyesi'nin sahip olduğu Güvenevler mahallesinde bulunan otogar ve Halil Ağa semt pazarı alanına uygulanacak lüks konutlardır. Kentsel dönüşümün amacı kenti sıkışık düzeninden kurtulması, yeşil alanların açılmasıdır.

Elazığ kent mekânın planlanmasıyla ile ilgili temel düzenleme 1965 yılında yapılmış ve bu plan kapsamında az katlı az yoğunluklu bir doku öngörülmüştür (Esenel, 2012: 221). Bu öngörü, Cumhuriyet döneminde ortaya çıkan modern kentleşme anlayışı olan bahçe kent planlamasıyla uyuşmaktadır. 2007 senesinde Elazığ Belediyesinin verilerine göre kentin güney doğusuna yerleşmiş olan 38 hektarlık alanda kurulan Kızılay (kesrik) mahallesi bu süreçte oluşmuştur. Kentin tamamında oluşturulan kentsel dönüşüm adı altında hazırlanan yenileme projelerinde ki asıl amaç doğal afetlerde zarar görebilecek yapı sayısının azaltılmasıdır.

Ülkemizde planlanan kentsel dönüşüm projelerinden olan ve bildiride incelenen Adana Belediye Evleri kentsel dönüşüm projesi 2011 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile 6306 Sayılı Afet Riski Olan Bölgeler için çıkan yasadan sonra projelendirilmiştir. Mahalle 1998 yılında yapılaşmaya başlamış olup ilçe içinde çöküntü bölgesi kabul edilebilecek niteliktedir. Söz konusu bölgeyi iyileştirmek için yerinde kentsel dönüşüm yöntemi seçilmiştir.

2.Adana Tarihi

İlk çağlardan beri Adana kenti, en önemli geçiş güzergahlarından biri olmuştur. Jeopolitik konumu sebebiyle de, uzun zamanlar boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Adana'daki en çok kentsel gelişimler Ramazanoğlu Beyliği döneminde gerçekleşmiştir. 1517 yılına kadar Ramazanoğlu Beyliği hakimiyetini sürdürmüş sonrasında Osmanlı Devletine katılmıştır. Osmanlı hakimiyetine geçmesinden sonra 1608 de eyalet,1867 de vilayet olmuştur. 1886'da, kent, demir yoluyla Mersin Limanı'na bağlanmıştır. Hicaz demir yolunun Adana'ya bağlanmasıyla kent özellikle 1950'den sonra eski çekirdeğin çevresinden daha çok Kuzey-Batı'daki istasyona ve batıya doğru hızla genişlemiştir. Planlı yeni mahalleler kurulup, geniş caddeler ve parklar açılmıştır. Şehrin gelişmesi sürecinde büyüme Seyhan'ın sol tarafına taşmıştır. Adana, Türkiye'deki yapılaşma hızının oldukça fazla olduğu yerleşim alanlarından biri olduğundan Akdeniz Bölgesi'nin ticaret, sanayi ve sermaye piyasası açısından en önemli merkezi olmuştur.(Reel, 2006)

Adana da kentsel dönüşüm konusu, Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 2006 yılı ilk aylarında şehirde bu amaç doğrultusunda uygulama yapılmak üzere çeşitli bölgeler belirlenmesiyle gündeme gelmiştir. Sonrasında bu alanlar arasında öncelik sıralaması yapılıp ilk etapta kentsel dönüşüm projesi hazırlanıp uygulanacak 3 alan seçilmiştir. Projelerin hayata geçirilmesinde Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin teknik ve finansal desteğini sağlamak için TOKİ ile Büyükşehir Belediyesi arasında belirlenen 3 alanda Adana'da Kentsel Dönüşüm (Gecekondu Dönüşüm) Projesi uygulanması için ayrı ayrı sözleşmeler imzalanmıştır.

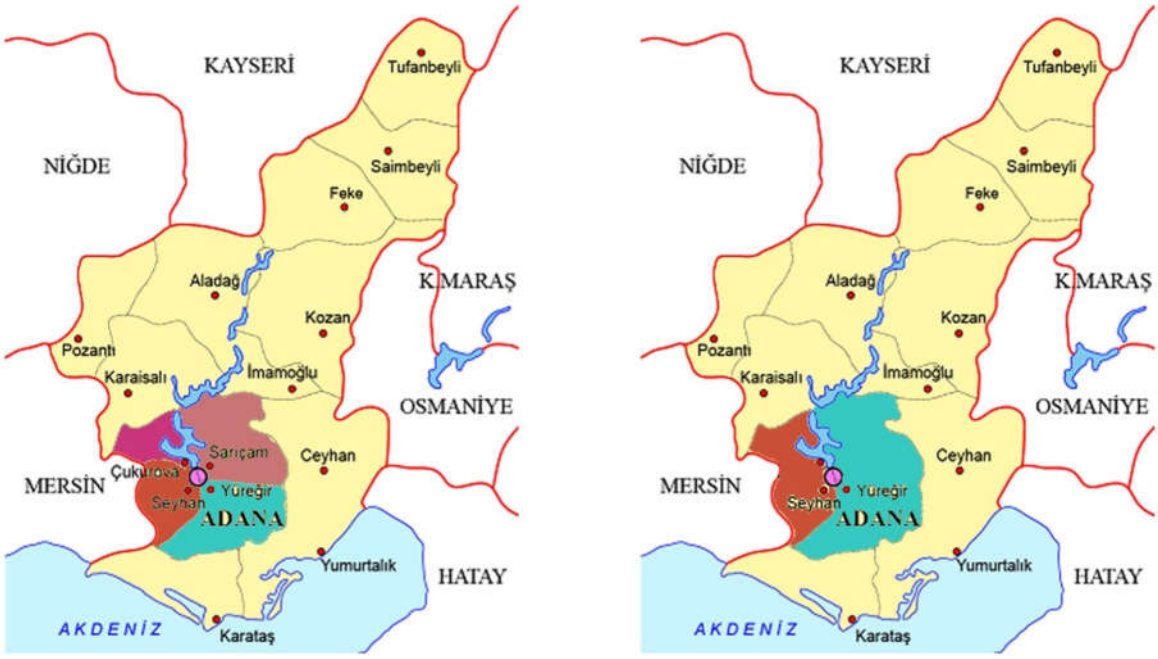
Çukurova ilçesinde göl mahallesi 14 hektarlık alana sahip olup ilk incelemede birbirinden bağımsız birim sayısı 216 olduğu gözlemlenmiştir. Seyhan ilçesi Fatih mahallesi, 9.6 hektalık alana sahip olan mahallede 310 adet bağımsız birimi mevcuttur. Bunların dışında toplu konut projesi için 3 hektarlık alana da sahiptir. Yüreğir ilçesinde de Sinanpaşa mahallesi 13 hektarlık kentsel dönüşüm alanı seçilmiş olup,453 bağımsız birim sayısına sahiptir.

Adana da kentsel dönüşümün uygulanmasında ilk aşamada kentsel yenileme (gecekondu dönüşümü) kavramı ele alınmıştır. 1998 yılında Ceyhan, 1999 yılında Adapazarı depremleri göz önüne alınarak 06.05.2012 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hazırlanmıştır.Çıkarılan kanunun ardından belediyeler harekete geçerek hızlı bir çalışmaya girmişlerdir. Şehirlerde bölgeler ve mahalleler tespit edilerek çalışmalara başlanılmıştır.

Adana Büyükşehir Belediyesi'nin ve dört merkez ilçesinin belediyelerinin halihazırda Sinanpaşa, İkibinevler, Barış, Belediye Evleri, Ziyapaşa, Başak, Kışla, Serinevler, Akıncılar, Göl, Barbaros, Köprülü, Cumhuriyet, Karacaoğlan, Fatih, İsmetpaşa, Cumhurriyet, Bey, Yıldırım Beyazıt ve Mehmet Akif Ersoy mahalleleri ile birlikte 20 mahallede 508 ha toplam alanı bulunan kentsel gelişim ve dönüşüm alanı ilan edilmiştir Bununla birlikte mevcutta yapılan ve bitmiş çalışmalardaki yoğunluk kullanımı ve planlama sistemi değerlendirildiğin de yalnızca toplu kentsel dönüşümlerin miktarı hesaplandığında yaklaşık 13 milyon metre kare fazladan inşaat alanı oluşturmaktadır.

2.1. Adana Çukurova İlçesi Genel Özellikleri

Adana ilinin dört mekez ilçesinden biri olan Çukurova İlçesi, Seyhan ilçesinin 22.03.2008 tarihli 26824 sayılı kanunun Resmi Gazetede yayınlanmasından sonra ikiye ayrılmıştır (URL 6).

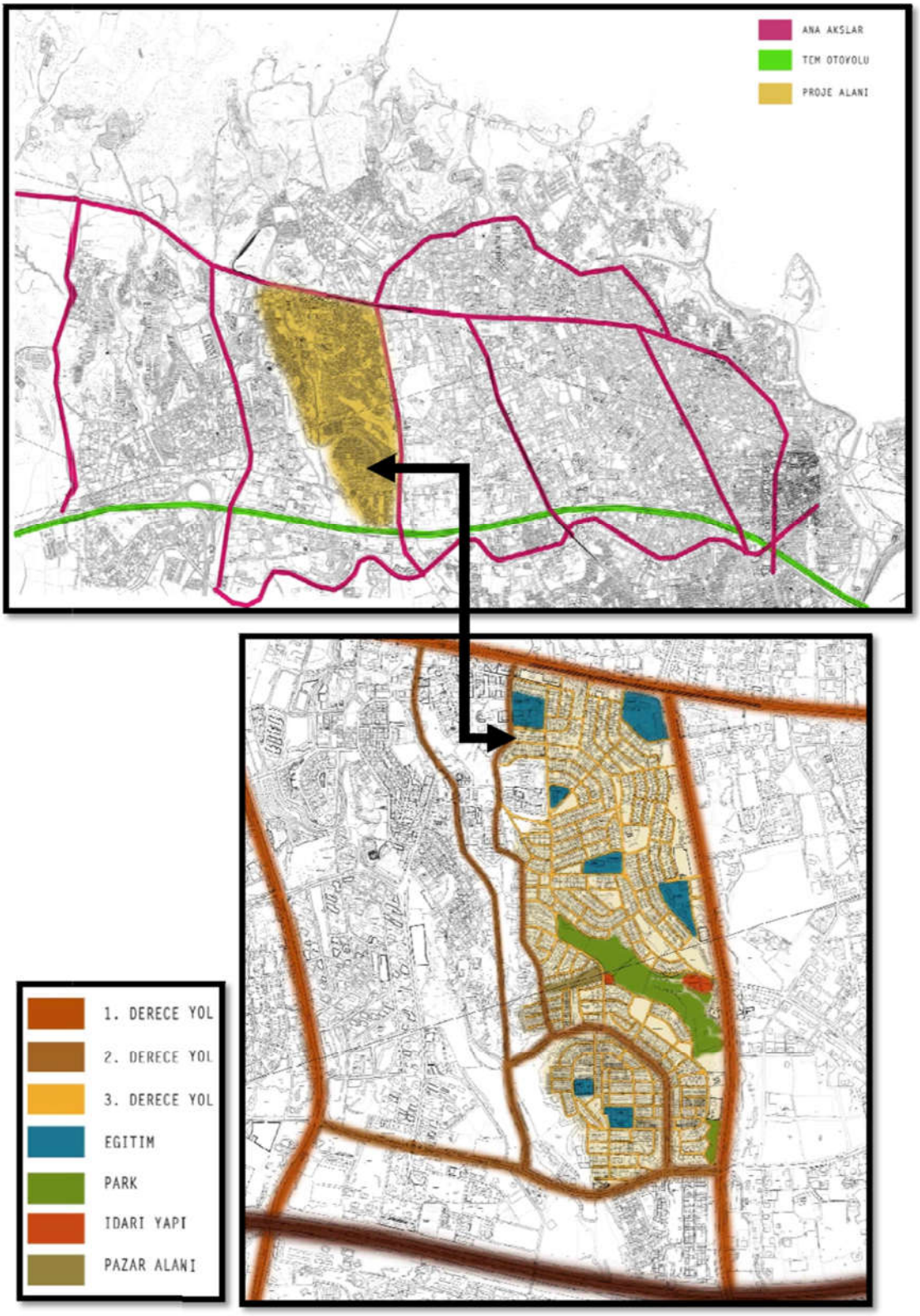


Şekil 1: Adana İlçe Bölünme Haritası 2008 ve Sonrası (URL 7)

Çukurova'nın kuzeyinde ve batısında Toros Çukurova, Güneyinde Seyhan İlçesi kuzeyinde Seyhan Baraj Gölü, doğusunda Sarıçam İlçesi, kuzeybatısında Karaisalı İlçesi, Batısında Mersin İli olan bir ova ilçesidir. Adana İlinin Merkez ilçelerinden olan Çukurova ilçesi Adana İlinin kuzeyinde bulunmaktadır. İlçeye bağlı 27 mahalle vardır. Bölgenin değişiminden sonrada yörede bulunan vatandaşlar hayvancılıkla ve tarım ile geçimini sağlamaktadır(URL 7).

İlçenin yüz ölçümü 240 km^2 olup bu alanın; 4 km^2'si çayır-mera arazisi, 83 km^2'si tarım arazisi, 40 km^2'si ormanlık alan,81 km^2'lik alan ise yerleşim yeri ve 32 km^2'lik alanı göl sahasıdır. 2018 verilerine göre ilçenin nüfusu 365.735'tir(URL 8).

Adana Çukurova ilçesini sağlıklaştırma ve soylulaştırma açısından ele aldığımızda Adana'nın ruhsatlı yapı oranının en fazla olduğu, sosyal yaşam alanları ve alt yapı olarak daimi hizmet alan ve diğer ilçelere göre daha çok tercih edilen bir ilçedir. Şehir merkezine yakın olması, sağlık ve eğitim imkanlarına sahip olması, 1. ve 2. derece yol akslarına sahip olması ilçenin güçlü yanlarıdır.

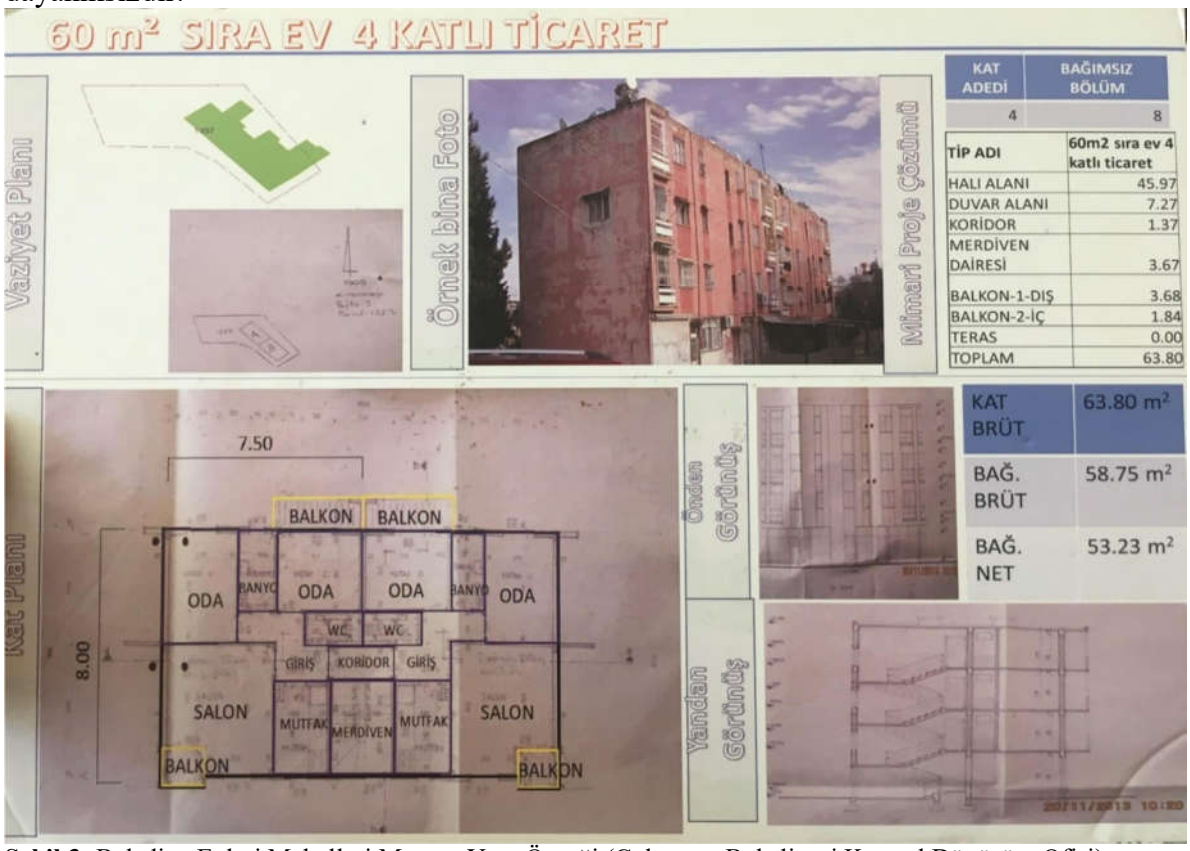


Şekil 2-2.1: Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Alanı Haritası

3. Çukurova İlçesi Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Çukurova ilçesinin Belediye Evleri Mahallesinde 1988-1989 yılları arasında Belediye ve Kooperatif sistemi ile üretilen toplu konutlar düşük kalitede, depreme dayanıksız, ve düşük maaliyet sağlıksız üretilen yapılar yapılmıştır. İnsanların yaşamaları için ergonomik koşulları karşılayacak mimari ölçeklerde kullanılabilir özellikte olmadığı görülmüştür(URL 9).

Şekil 3'te belediyenin kentsel dönüşüm ofisinden alınan dört katlı zemin katı ticari hizmet veren mevcut yapı örneğinde görüldüğü gibi modern kent ihtiyaçlarına cevap veremeyecek niteliktedir. Mevcut diğer yapılarda da örnekteki yapı gibi sağlıksız, yetersiz ve dayanıksızdır.



Şekil 3: Belediye Evleri Mahallesi Mevcut Yapı Örneği (Çukurova Belediyesi Kentsel Dönüşüm Ofisi)

Adana ili doğuda Doğu Anadolu fay hattı, batı ve kuzeybatıda Ecemiş fay hattı arasında konumlanmaktadır. Türkiye'nin en geniş fay hatlarından birisi olan Ecemiş fayı ve Doğu Anadolu fayı günümüzde hala etkinliğini sürdüren aktif faylardan biridir. Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm alanı, ikinci dereceden deprem bölgesi olduğundan ve bölgenin özellikleri incelendiğinde bölgedeki yapıların kalitesizliği hem çevre sağlığını hem de bölge halkının can güvenliği bakımından tehdit oluşturduğu görülmektedir.

Bölgedeki dönüşümün sebebi deprem riskli alan olmasının dışında, bölgedeki mevcut yerleşim yapılarının niteliksiz yapılar olması, sokak dokusunun ihtiyaçlara yanıt vermemesi, kentsel donatıların eksikliği, sosyal dokunun yetersiziliği ve alt yapı eksikliği de göz önüne alınarak bölgede kentsel yenileme projesi geliştirilmesi gündem olmuştur. Tüm bunlar göz önüne alınarak uygun öneri ve çözümlerin getirilmesi gerekmektedir.

Şekil 4: Belediye Evleri Mevcut Alan Önerilen Proje Karşılaştırılması (Kentsel Dönüşüm Belediyeevleri Kataloğu)

1. 2 km uzunlugundaki mahalle, kuzeyi Turgut Özal Bulvarından başlayacak şekilde 34 m genişliğinde bir bulvar olarak tasarlanmıştır.
2. 216500 m² alan büyüklügünde park alanı, yesil alanı, bu alanlarda koşu ve yürüyüş yolları, aktivite alanlarında çocukların eğlenerek ve güven içerisinde oynayacağı parklara ayrılmıştır.
3. 4944 m² alana sahip bakım evi ve iki tane kreş, 16739 m² alana sahip üç tane ilkokul, 17166 m² alana sahip üç tane ortaokul, 9496 m² alana sahip dört tane anaokulu, 8654 m² alana sahip bir tane lise, 4883 m² alana sahip bir tane özel eğitim alanı ayrılmıştır.
4. 25896 m² alana sahip beş tane sağlık alani ayrılmıştır. Bisiklet yolları, yaya yolları, engelli uyumlu ulaşım ve dolaşım ağı yapılması planlanmıştır.
5. 10812 m² alana sahip üç tane dini tesis cami bölgesi ayrılmıştır.

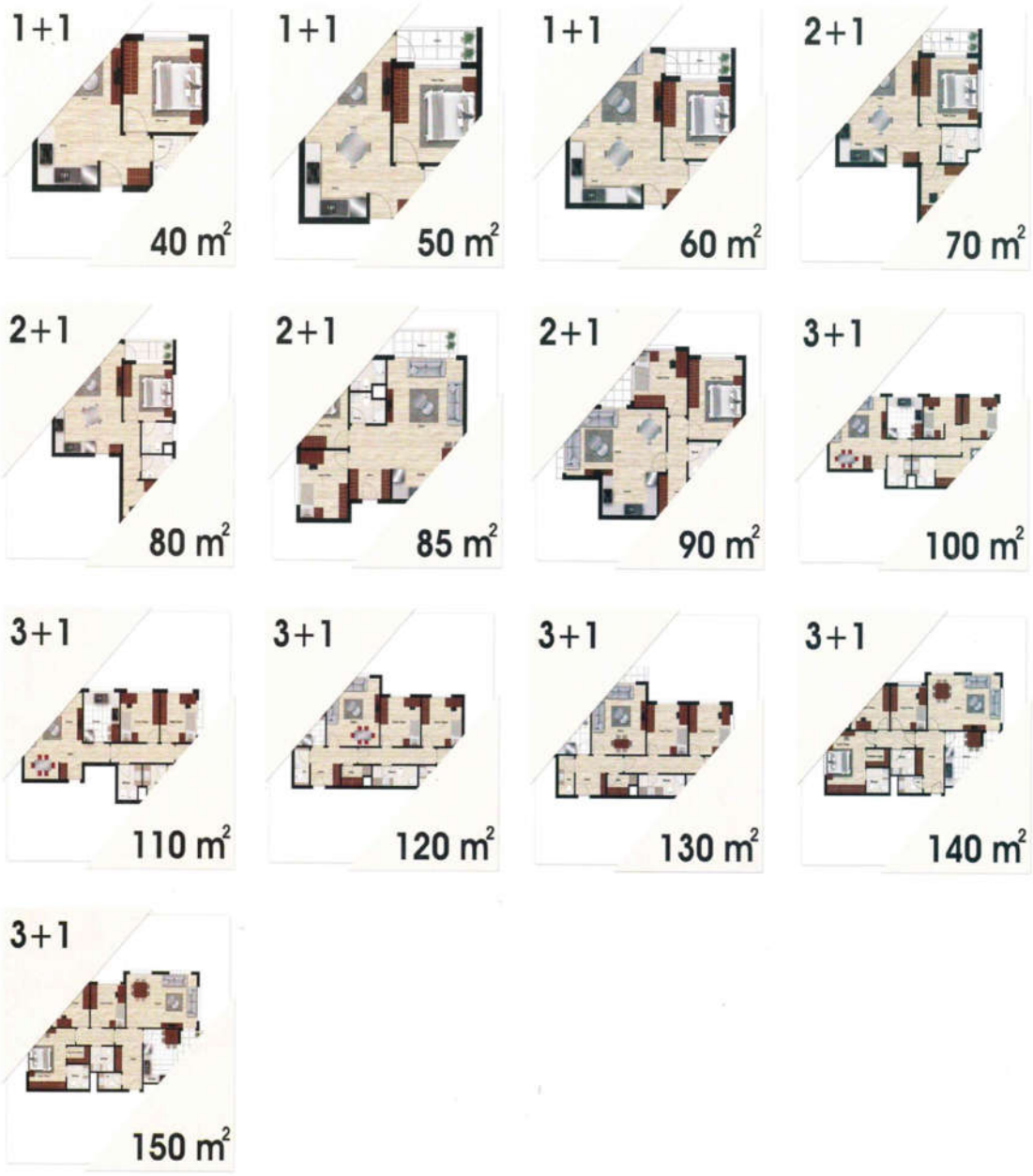
Şekil 5: Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı (Çukurova Belediyesi Kentsel Dönüşüm Ofisi)

Modern akıllı şebeke altyapısı, yenilenebilir enerji ve sürdürülebilir ulaşım teknolojileri ile tüm verilerin tek noktadan yönetildiği akıllı ev teknolojileri, akıllı sağlık ve eğitim çözümleri ile modern yaşam alanları sunan "akıllı kent" projesi Türkiye için örnek bir kent modeli oluşması amaçlanmıştır.

Şekil 6: Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi Önerilen Donatılar(kentsel dönüşüm belediyeevleri kataloğu)

3.1. Projenin Amacı

Ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların etkisiz kalan kentsel işlevlerinin modern ihtiyaçlar doğrultusunda geliştirilmesi ve yenilenmesi yöntemiyle yerleşim alanlarının çağdaş koşullara uygun bir biçimde yaşanabilir ve çekici bir duruma gelmesi amaçlanan kentsel dönüşüm projeleri hem dünya örnekleri, hem de ülkemizdeki uygulanmış olan örnekler incelendiğinde yerleşik nüfusun yer değiştirmesine dayalı üst ölçekli projelerin önemli sosyal ve ekonomik sorunlara sebep olduğu ve süreklilik arz etmediği görülmektedir. Bu hususta belediyenin titizlikle işlediği bir konu olan kentsel dönüşüm projesi uygulamasında yerinde dönüşüm olarak kurgulanmıştır. Bu doğrultuda projede gelir düzeyi farklı gruplara ve farklı tercihlere hitap edebilecek konutlar planlanarak kullanıcıların yerinden konut edinmesi hedeflenmiştir.



Şekil 7: Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Plan Tipleri (Kentsel Dönüşüm Belediyeevleri Kataloğu)

Projenin amaçlarını özetlersek;

1. Kullanıcıları yaşam alanlarından uzaklaştırmadan "yerinde" dönüşümü sağlayabilmek,
2. Kullanıcıların komşuluk ilişkilerini değişmeden ve mahallenin sosyal dokusu koruyabilmek,
3. Çağdaş ve güvenilir yapılarda yeni yaşam alanları oluşturulabilmek,
4. Sağlam yapılar üretebilmek,
5. Çağdaş standartlarda sosyal donatılara rahat ulaşım sağlamak ve yeşil alan / park/ okul/ kreş/ sağlık/ sosyal/ kültürel tesisleri yeterli düzeyde yapabilmek,
6. Yaya, bisikletli ve engellilere göre tasarlanmış dolaşım ve ulaşım ağı yapılabilmesi,
7. Otopark sorunları, Güneşlenme, havalandırma gibi iklimsel sorunlara çözüm bulabilmektir.

4.Sonuç

Çalışma kapsamında öncelikle kentsel dönüşüm kavramı anlatılmış ve ülkemizdeki bazı kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiş değerlendirilen proje hakkında bilgiler verilmiş. İncelenen projelerde, kentsel dönüşümün ülkemizde ilk ortaya çıktığı zamanlarda temel amacının yalnızca fiziksel ve ekonomik güçlüklerin aşılması olduğu sonraki zamanlarda kültürel ve sosyal ihtiyaçların da karşılanmasının önem kazandığı gözlemlenmektedir. Böylelikle incelenen kentsel dönüşüm projeleri, kentsel dönüşümde kentsel mekanların yalnızca fiziksel yapı kapsamında ele alınmadığını ekolojik ve sosyal bileşenlerinin de olduğu yenilikçi ve sürdürülebilir bir süreç içinde olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde her ilin sorunlarının ilk bakışta benzer olduğu görünse de aslında hepsinin kendi sorunları olduğu görülmüş ve bu sorunların çözümü için yapılabilecek en uygun yöntem belirlenmiştir. Projelerde aynı zaman da yerel halkın katılımının da sağlanması hedeflenmiştir.

Tablo 1: Türkiye'deki bazı Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Karşılaştırılması

Tarih	Proje Adı	Şehir	Ortaklık	Hedef	Uygulama Biçimi	Proje Alanı Veya Konut Sayısı
2007	Kızılay (Kesrik) Mahallesi	Elazığ	−Özel Sektör -Yerel Yönetim	-Konut İhtiyacı -Sosyal Hizmet	-Sağlıklaştırma -Yeniden Geliştirme	38 Hektar
2011	Günevler Mahallesi	Afyon karahisar	−Özel Sektör -Yerel Yönetim	-Konut İhtiyacı -Sosyal Hizmet -Yeşil Alan	−Çevresel -Düzenleme -Kentin Yeniden İnşası	

2013	Ilıcabaşlı Mahallesi	Aydın	-Özel Sektör -Yerel Yönetim	-Alt Yapı -Sosyal Hizmet	-Sağlıklaştırma -Yeniden Geliştirme	8.5 Ha
2017	Belediye Evleri Mahallesi	Adana	-Yerel Yönetim	-Alt Yapı -Depreme Karşı Önlem	-Yeniden Geliştirme -Yerinde Dönüşüm	1.8 Ha

Belediye Evleri mahallesi, alçak ve yüksek katlı karmaşık yapılardan oluşması, yetersiz altyapı, fiziksel yapılanmada sorunlar içermesi ve âfet riski alanı ilan edilmesinden dolayı bölge için kentsel dönüşüm projesi planlanması zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kentsel dönüşüm projesi, uygulama yöntemlerinden yeniden geliştirme yöntemi kapsamında olup son yıllarda gündemde olan "yerinde dönüşüm" ilkesi benimsenerek planlanmıştır. Yerel yönetim burayı devlet güvencesi altında yaşayan halkla birebir anlaşarak yerel halkın dönüşüm sürecine katılmasını hedefleyen proje %52 sosyal alan % 48 inşat alanı içermesi, kullanıcıyı merkeze alması bakımından diğer projelerden farklılaşmaktadır. Projedeki akıllı kent sistemleri ve sürdürülebilir kent yaklaşımıyla kentsel dönüşüme çağdaş bir bakış açısı geliştirmiştir. Projenin farklılaşan yaklaşımları;

1. Mahalle de düşünülen dönüşüm Türkiye genelinde yapılan dönüşümlerden farklı olarak bir bütün halinde sosyal donatıları olan sorunlar otopark sorunları gibi problemlere çözüm arayan bir yaklaşımla yapılmıştır.
2. Sadece konut dönüşümü değil yaşam kalitesi de arttırılması amaç edinilmiştir.
3. Bütüncül yaklaşım uzun vade için de bir çözüm olmuştur.
4. Fiziksel yapının değişmesiyle sosyal yaşamda da gelişme desteklenmesi şeklinde özetlenebilir.

Çok yönlü düşünülen bu projeyle ileride çıkacak sorunlara nispeten önlem alınmıştır. Proje bu özellikleriyle Türkiye geneli uygulanan kentsel dönüşüm projelerinden ayrılmaktadır. Bütüncül olarak çok fonksiyonlu düşünülen proje dönüşüm için sağlıklı, bütüncül stratejisi ile uygulanacak projelere örnek olabileceği kanısına varılmıştır.

Kaynakça

Çalış, G. Tan, S. Kuru, M. (2017). Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması, Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi, Samsun.
Çukurova Belediyesi Kentsel Dönüşüm Ofisi
Esenel, Mine (2012), Sayılarla Elazığ, Elazığ: Elazığ Valiliği Yayını,www.elazig.gov.tr/dncontent/download/Sayilarla-elazig-mart-2012.pdf, İndirilme Tarihi: 16.09.2012.
Gün, T. (2013). Kentsel Dönüşüm: Eskişehir Üzerine Sosyolojik Bir İnceleme, Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
Gürler, E. (2003) Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 113-158.

Işık, Ş. (2005). İzmir, Türkiye'de Kentleşme Ve Kentleşme Modelleri, *Ege Coğrafya Dergisi,*
Kartum, Ö. (2019). Kentsel Dönüşüm Stratejileri ve Adana Kentsel Dönüşüm Analizi, 4.Adana Kent Sorunları Sempozyumu
Kaya, H. E. (2009*).* Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Halk Katılımı, *Toplum ve Demokrasi*, s. 203-216.
kentsel dönüşüm belediyeevleri Kataloğu
Öztaş, N. (2005). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örneklemesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi.
Polat, S. Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt, 12. S.1. Bursa.
Reel, N.B. (2006). Adana Tepebağ Höyüğü Ve Çevresinin Tarihsel Gelişiminin İncelenmesi ve Bölgenin Günümüze Yeniden Kazandırılması, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration . Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) Urban Regeneration. London Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publication, s.9-36.
Saban, D. F. (2006). XVI. Yüzyılda Adana Kentinin Fiziksel Yapısına Dair Bulgular, *ÇÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,* Cilt,15. S.3
Şişman, A. Kibaroğlu, D. (2009). Dünyada Ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, ANKARA
Topal, K. A. (2004). Kavramsal Olarak Kent Nedir Ve Türkiye'de Kent Neresidir?, Dokuz Eylül Üniversitesi, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* , Cilt.6,S.1
(URL1)http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=192159 (son erişim tarihi: 12.04.2019)
(URL 2) https://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 (son erişim tarihi: 13.04.2019)
(URL3)http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5cb370f1803cb3.75614927(son erişim tarihi: 13.04.2019)
(URL 4) www.gninsaat.com.tr/kentsel-donusum-yontemleri (son erişim tarihi: 13.04.2019)
(URL 5)https://yalova.csb.gov.tr/kentsel-donusumde-rezerv-yapi-alani-nedir-haber-228773 (son erişim tarihi: 12.04.2019)
(URL 6) http://ilharitasi.blogspot.com/2013/02/adana-ve-ilceleri-haritas.html(son erişim tarihi: 09.04.2019)
(URL 7) http://cografyaharita.com/turkiye_mulki_idare_haritalari.html(son erişim tarihi: 09.04.2019)
(URL 8) http://www.cukurova.gov.tr/ (son erişim tarihi: 09.04.2019)
(URL 9) http://yenibelediyeevleri.com/ (son erişim tarihi: 09.04.2019)
(URL 10) http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/kentler-ve-temel-ozellikleri.html (son erişim tarihi: 11.04.2019)
(URL 11) https://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3 (son erişim tarihi: 13.04.2019)
(URL 12) http://www.akillikentler.org/detay/2063/2/kentsel-donusumun-5-temel-noktasi.html (son erişim tarihi: 12.04.2019)
(URL 13) https://webdosya.csb.gov.tr/db/adana/editordosya/file/Bevler_Nip_Rapor.pdf (son erişim tarihi: 09.04.2019)

Dezavantajlı Bölge Perspektifinden Kentsel Dönüşüm : Adana-Yüreğir Kışla Mahallesi

Urban Transformation From a Disadvantageous View: "Adana-YüreğirKişlaNeighborhood"

Hazal Geliş[1], Ali Mert Vural[2], Feyzanur Başaran[3]

[1] Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Adana, Türkiye
[1] hazalgelis@gmail.com
[2] Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Adana, Türkiye
[2] vuralalimert@gmail.com
[3]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Adana, Türkiye
[3]feyzanurba@gmail.com

Özet

Günümüzde, fiziki, toplumsal, ekonomik ve sosyal çevre sorunları kentsel alanları etkilemekte ve stabil olmayan karmaşık sistemler olan bu kentsel alanlar, olumlu ya da olumsuz birçok değişime uğramaktadır. Kentsel dönüşüm ise bu değişimden olumsuz etkilenen sorunlu alanlarının bütünleşik bir yaklaşımla iyileştirilmesi süreci olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşümün hedef noktası değişimden olumsuz etkilenen dezavantajlı bölgelerdir.

Dezavantajlı bölgeler; eğitim, sağlık, güvenlik ve ekonomik bakımdan yetersiz olan bölgelerdir. Sosyo-Ekonomik bakımdan yetersiz olan bu bölgelerde temel ihtiyaçlar sekteye uğramakta ve bölge halkını gelir seviyesi yüksek olan diğer bölgelerden ayrıştırmaktadır. Bu durum halkın kentten kopmasına ve ihtiyaçlarının karşılanamamasına sebep olmaktadır. Psikolojik olarak da sorunlar yaşayan dezavantajlı bölge halkının toplumsal entegrasyonu için çeşitli düzenlemeler yapılmalıdır. Düzenlemeler, halkı kente kazandırmayı hedeflemeli ve toplumun sosyal yaşantısına katkıda bulunmalıdır.

Bu çalışmada Adana Yüreğir İlçesi belediye yetkilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda dezavantajlı bölge olarak nitelendirilen Kışla Mahallesi için tasarlanan kentsel dönüşüm projesi ele alınmıştır. Bölge güvenlik sorunları, düzensiz yerleşmenin oluşturduğu yaya ve araç yollarının yetersizliği, sosyal yaşam alanlarının eksikliği, alt yapı ve üst yapı, eğitim ve kültürel alanların yetersizliği gibi birçok dezavantajı bulunmaktadır. Proje iki etap olarak planlanmış ve birinci aşaması gerçekleştirilmiştir.

Araştırma, literatür taraması ile geliştirilmiş ve alan çalışması yöntemleri belirlenerek, söz konusu mahalle yerinde fotoğraflanarak incelenmiş ve bölge halkıyla röportajlar yapılmış, değerlendirmeler sonucu elde edilen veriler ortaya konulmuştur. Böylelikle, Yüreğir Kışla Mahallesindeki kentsel dönüşüm uygulamasının birinci etabı sonuçlarına göre devam eden olumsuzlukların irdelenmesi ile ikinci etap olarak planlanan kentsel dönüşüm alanına fayda sağlayabilmek, toplum yaşamına katkı ve entegrasyon hedeflenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Dezavantajlı Bölge, Kentsel Dönüşüm, Toplumsal Entegrasyon, Adana

Abstract

Today, physical, social, economic and social environmental problems affect urban areas, and these urban areas, which are unstable complex systems, are undergoing many positive or negative changes. Urban transformation appears to be the process of improving the problematic areas that are adversely affected by this change with an integrated approach. In this context, the target point of urban transformation is the disadvantaged regions which are negatively affected by the change.

Disadvantaged areas; education, health, safety and economically insufficient areas. In these socio-economically insufficient areas, the basic needs are disrupted and the people of the region are differentiated from other regions

with high income levels. This situation causes the public to break away from the city and their needs can not be met. Various arrangements should be made for the social integration of the disadvantaged people of the region. The regulations should aim to bring the people to the city and contribute to the social life of the society.

In this study, the urban transformation project designed for the district of Kışla, which is considered to be a disadvantageous region, was discussed as a result of the interviews conducted with the municipal authorities of Adana Yuregir District. There are many disadvantages such as regional security problems, lack of pedestrian and vehicle roads due to irregular settlement, lack of social life areas, infrastructure and superstructure, lack of education and cultural areas. The project was planned as two stages and the first phase was realized.

The research was developed with the literature review and the field study methods were determined, the neighborhood was photographed and the interviews were conducted with the local people and the data obtained from the evaluations were revealed. In this way, it is aimed to contribute to the urban transformation area planned as the second stage and to contribute and contribute to the community life by examining the ongoing negativities according to the results of the first stage of urban transformation in Yuregir Kısla Neighborhood..

Keywords: Disadvantageous Region, Urban Transformation, Social Integration, Adana

1.Giriş

Şehirler küçük yerleşim yerleri olarak kurulmuş, büyüyerek günümüze kadar gelmiş ve büyümeye devam eden dinamik oluşumlardır. Kentlerdeki iş gücünün artması ile kırsal alanlardan kentlere göçler artmıştır. Artan nüfus yoğunluğuyla birlikte barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla alt gelir grupları niteliksiz alanlarda niteliksiz konutlar inşa etmişlerdir. Bu bölgeler dezavantajlı olarak nitelendirdiğimiz temel ihtiyaçların karşılanamadığı bölgelerdir. Temel ihtiyaçların sekteğe uğradığı, gelişmişlik düzeyi düşük olan bölgeler kentten ayrışmaktadır. Kent genelinde sosyo-ekonomik ve sosyo-demografik ayrışmayı engellemek amacıyla bölgeler arasındaki entegrasyonu sağlamaya yönelik çalışmalar yürütülmektedir. Bu çalışmalardan biri olan kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel sorunlara çözüm sağlayan farklılaşan alanları fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden iyileştirmeye çalışan kapsayıcı bir hareket olarak tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm uygulama biçimleri olarak yeniden geliştirme, rehabilitasyon, entegrasyon, değişim ve yeniden canlandırma yöntemlerini ele alınmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde amaç, kent planlanırken öngörülen yapılaşmanın gerçekleşmediği bölgelere yoğunlaşmak ve bu yapılaşmayı engelleyen veya tehdit eden unsurları tespit etmek, o bölgeleri tekrar kent ekonomisine dahil etmek, sosyal sorunların oluşmasını engellemek ve kentin fiziki yapılarını günün yaşam şartlarına elverişli hale getirmektir.

Bu çalışmada dezavantajlı bölge olarak kabul edilen Yüreğir İlçesinin Kışla Mahallesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi ele alınmıştır. Çalışma kapsamında öncelikle çalışmanın temeli olan dezavantajlı bölge ve kentsel dönüşüm kavramları literatür araştırması yapılarak tanımlanmıştır. Çalışma kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm projesi hakkında ilgili belediye ile görüşmeler yapılmıştır. Dezavantajlı bölge olarak nitelendirilen Kışla mahallesinin sosyo-demografik yapısının belirlenmesi ve uygulanan kentsel dönüşüm projesinin hedefine ulaşıp ulaşmadığı hakkındaki görüşlerinin analiz edilmesi amacıyla anket çalışması yapılmıştır.

2.Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramı Türk Dil Kurumunun'a göre "olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon" olarak tanımlanmaktadır . Bu bağlamda hareket ederek kentsel dönüşüm, kentin tamamında veya belirli kısmında kent karakterinin farklılaşması olarak tanımlanabilir. Kent tasarımcıları ise kentsel dönüşüm kavramını, kentin kendi içyapısındaki ve diğer yerleşim birimleriyle kurmuş olduğu ilişkilerinde yaşanan değişimler olarak tanımlamaktadırlar (Kayasu ve Yasar, 2003). Kentsel dönüşüm, bozulan ekonomik yapının tekrardan ele alınarak iyileştirilmesi, toplumsal işlevin tekrar işler hale getirilmesi, çöküntü alanlarında toplumsal bütünleşmenin yeniden sağlanması, çevre kalitesinin zarar gördüğü veya tamamen yok olduğu alanlarda dengenin yeniden sağlanmasıdır (Roberts, 2000). Kentsel dönüşüm kavramı ekonomik, fiziksel ve sosyal değişimlerden ötürü kullanıcılarına nitelikli yaşam alanları sunamayan alanların müdahale edilerek dönüştürülmesi olarak tanımlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm; müdahaleci, toplum-özel sektör-kamu birlikteliği ile gerçekleşebilen, zaman içerinde farklılaşabilen, uygun politikaların ve önerilerin geliştirilmesini sağlayan kurumlarla devam eden dinamik bir olgudur (Roberts ve Sykes, 2000).

1950'li yıllardan sonra Türkiye'de konut üretimi artış göstermesine rağmen, üretilen konutların büyük bir kısmı nitelik olarak iyi denetlenmemiş, kentsel hizmetlerden ve donatılardan yoksun, düşük standartlara sahip kaçak yapılardan oluşmuştur. Kentteki alanların sosyal, ekonomik ve fiziksel şartlarının iyileştirlmesi gerekmektedir (Balamir, 2005).

Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı 1999 yılında meydana gelen Marmara depremi sonrasında fiziki yapıların yeterince nitelik sahibi olmadığının fark edilmesiyle gündeme gelmiştir. Ayrıca yaşanan hızlı göç, plansız yapılaşma gibi unsurlar da kentsel dönüşüm projelerine olan ihtiyacı ortaya koymuştur. Büyüyen kentlerde kent fonksiyonlarının dengeli yapısı sürekli olarak değişir. Bu değişimler kentin sosyo-ekonomik yapısını doğrudan etkiler. Kentsel dönüşüm, yeni alanlar oluşturarak sosyo-ekonomik yapının olumlu şekilde dönüşmesini hedeflemektedir. Yeni alanların oluşturulabilmesi kentsel dönüşümün fiziksel, sosyal ve ekonomik amaçlarının ne kadar gerçekleştirilebileceğine bağlıdır (Baransu, 1989).

Yaşam standartlarına cevap verebilen sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak, bölgeler arasındaki sosyal, ekonomik ve fiziksel farklılıkların ortadan kaldırılması, kentsel dönüşümün sosyal amaçları olarak incelenebilir. Kentsel bölgeler arasındaki yoğunluk farklılıklarının giderilmesi, alt yapı hizmetlerinin sağlanması, sosyal donatı öğelerinin ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye getirilmesi, ulaşım ve trafik sorununun çözülmesi ve doğal afetlere karşı yapıların niteliğinin arttırılması fiziksel amaçlar olarak ele alınabilirken, ekonomik eşitsizliğin giderilmesi ve iş hayatının canlandırılması ekonomik amaçlar olarak değerlendirilebilir.

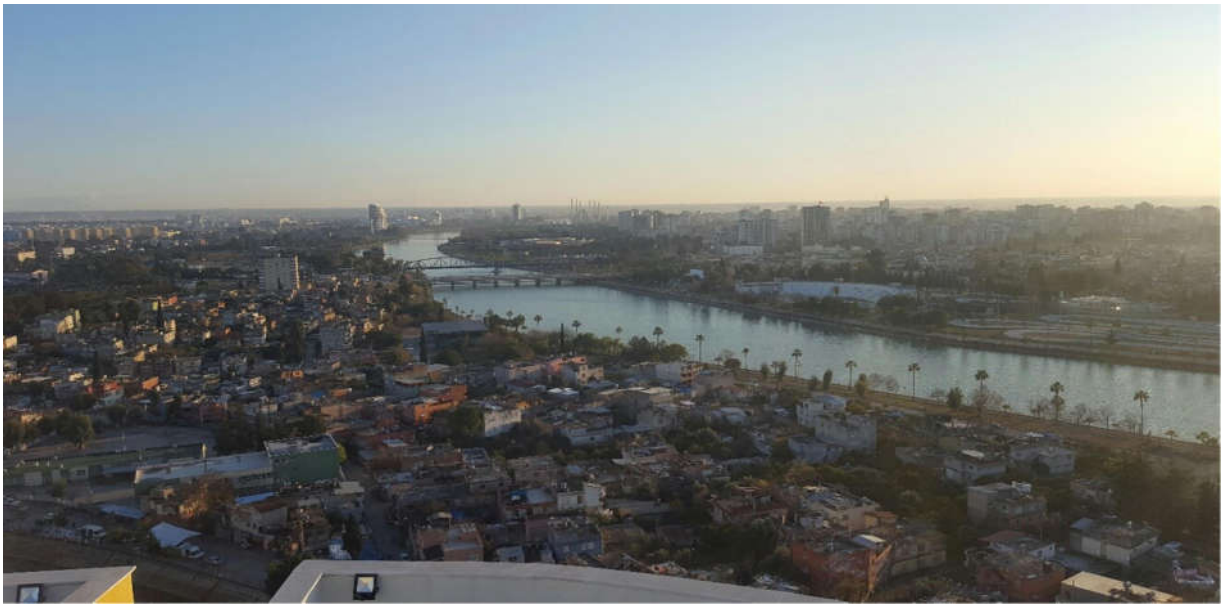
Kentsel dönüşüm, mevcut kent dokusunun iyileştirilmesi için gerçekleştirilen farklı uygulamaları barındıran genel bir olgudur. Kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilebilen uygulamalar; sağlıklaştırma, yenileme, yeniden canlandırma, koruma, yeniden geliştirme, temizleme, düzenleme, olarak sıralanabilir. Farklı isimlerle anılan veya bunların birkaçının bir araya getirilmesiyle oluşturulmuş kentsel dönüşüm biçimleri de bulunmaktadır (Polat ve Dostoğlu,2007).

3.Dezavantajlı Bölge

Gelişmekte olan bölgelerde nüfusun artmasıyla birlikte fiyat artışları görülmektedir. Bu fiyat artışları, özellikle temel ihtiyaç olan barınma faktörünü etkilemektedir. Gayrimenkul ve kira fiyatlarının artması sebebiyle insanlar gelirlerine göre, hazine arazilerine ekonomik

oturma yerleri yapmaktadırlar ve böylece dezavantajlı bölgeler oluşmaktadır (Kulaksız, 2008). Dezavantajlı bölgeler eğitim, sağlık, güvenlik ve ekonomik bakımdan yetersiz olan bölgelerdir. Sosyo-Ekonomik bakımdan yetersiz olan bu bölgelerde temel ihtiyaçlar sekteye uğramakta ve bölge halkını gelir seviyesi yüksek olan diğer bölgelerden ayrıştırmaktadır. Ayrıştırılan bölge halkının sosyo-demografik yapısı değişimektedir. Bu durum halkın kentten kopmasına sebep olmaktadır. Dezavantajlı bölge halkının toplumsal entegrasyonu için çeşitli düzenlemeler yapılmalıdır. Düzenlemeler, halkı kente kazandırmayı hedeflemeli ve toplumun sosyal yaşantısına katkıda bulunmalıdır. Dezavantajlı bölge üzerindeki olumsuz algı aşılarak güven olgusu yerini almalı ve bu bölge bütün kentin ve kentlinin kullanımına elverişli hale getirilmelidir.

Günümüzde Adana'nın önemli bir kısmı dezavantajlı bölgelerden oluşmaktadır. Bu çalışma kapsamında ele alınan bölge ise gelir seviyesi düşük eğitim, sağlık, güvenlik ve ekonomik bakımdan yetersiz olan dezavantajlı olarak değerlendirilen Yüreğir İlçesi, Kışla Mahallesidir (Şekil 1).



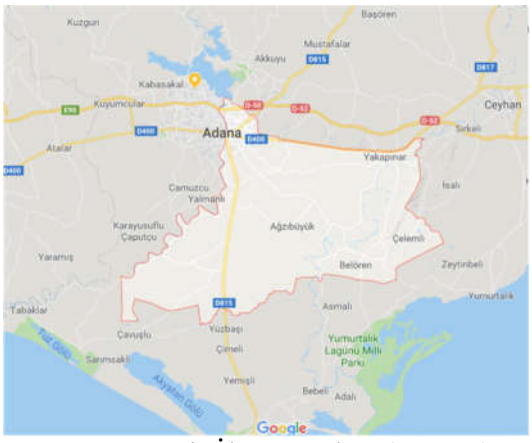
Şekil 1: Adana Yüreğir Kışla Mahallesi, (URL 1)

3.1. Yüreğir İlçesi

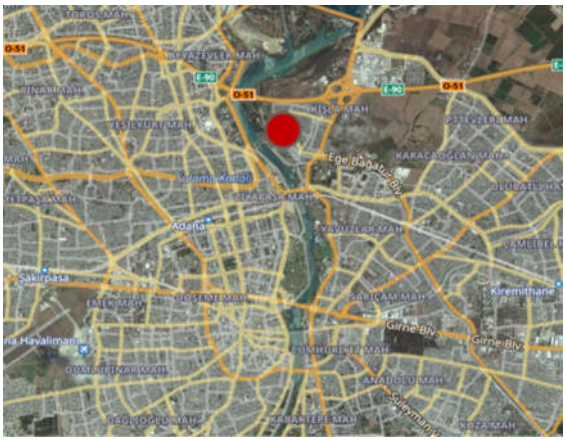
Adana ilinin Yüreğir ilçesi , ilk ve orta çağdaki önemli yerleşim merkezlerindendir. İlçe de bulunan Yakapınar mahallesinde, Antik Misis Köprüsü, Misis Antik Kenti, su kemerleri, yer mozaikleri, stadyum, kervansaray, hamam ve mescit bulunmaktadır. yine ilçe sınırları içerisinde bulunan Misis Ören Yeri: Misis Antik Kenti, Ceyhan nehri kenarında tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuş, Adana'dan sonra gelen ikinci bir geçit durumundadır (URL2).

Adana arazilerin verimli ve sulanabilir olmasından dolayı tarım faaliyetleri oldukça gelişmiştir. Adana'nın toplam nüfusunun çeyreğini tarımsal nüfus oluşturmaktadır. Tarımsal faaliyetlerin yoğunluğu sebebiyle Güneydoğu Anadolu, Doğu Anadolu, İç Anadolu bölgeleri ile Kadirli, Kozan, Aladağ ve Ceyhan gibi ilçelerden yoğun göç almıştır. Artan göç çarpık yapılaşmaya ve alt yapı sorunlarına sebep olmuştur. İlçe önceleri 44 mahalle iken daha sonra 106 mahalleye yükselmiştir. Yüreğir İlçesinde 60.993 adet bina, 141.897 adet konut (bağımsız

bölüm), 17.000 adet işyeri bulunmaktadır. Binaların % 80'i ruhsatsız yapılaşmadır. Adana ilinin ruhsatsız yapıların en yoğun olduğu bölge Yüreğir ilçesidir (URL2).



Şekil 2 : Yüregir İlçe Sınırları,(URL 3)



Şekil 3 : Kışla Mahallesi Dönüşüm Alanı ,(URL 3)

Şekil 4: Adana Yüreğir İlçesi, (URL 4)

3.2.Kışla Mahallesi

Yüreğir ilinin Kışla Mahallesi kuzeyde Seyhan Barajı ile başlayıp, doğuda Yeşil Bulvar ve Yasemin Caddesi, batıda Seyhan nehri ve güneyde DSİ 1. Kanalı ile çevrelenmiştir. Kışla Mahallesinin 2018 yılında 206.489 toplam Nüfusu Yüreğir ilinin toplam nüfusunun % 5 ini Kışla Mahallesi oluşturmaktadır (Url 5).

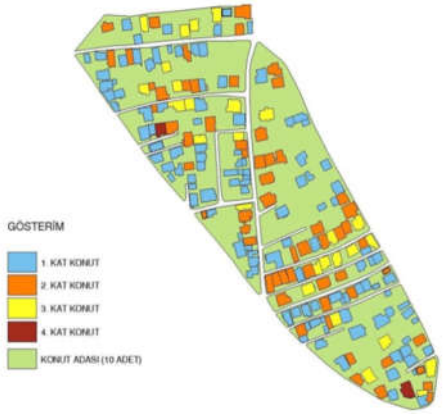
Kışla Mahallesinde Yüreğir İlçesinin genelinde olduğu gibi tarım işçileri ve aileleri yaşamaktadır. Sosyo-demografik yapısı genellikle üç-dört çocuklu, eğitim seviyesi çoğunlukla lise mezunu ve gelir seviyesi düşük ailelerden oluşmaktadır. Mahalle eğitim, sağlık, güvenlik ve ekonomik bakımdan yetersiz olan bir bölgelerdir ve temel ihtiyaçlar

karşılanamamaktadır. Diğer bölgelerden ayrışmış ve halkın kentten kopmasıyla karşı karşıya kalmıştır.

Kışla Mahallesinin refah seviyesini arttırmak, temel ihtiyaçlarını karşılamak ve halkın kentle entegrasyonunu sağlamak amacıyla Kışla Mahallesinde 3 etapta Kentsel dönüşüm uygulaması yapılmasına karar verilmiştir. 1. Etap tamamlanmış olup 2. ve 3. Etap planlanma sürecindedir. Tamamlanan etabın bölge halkının güvenlik, sağlık, eğitim ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanıp karşılanmadığı ve yine bölge haklının katılımının sağlanıp sağlanmadığı ve uygulama sonucu memnuniyeti tartışma konusudur. Bu kapsamda uygulanan kentsel dönüşüm projesi incelenmiş ve bölge halkıyla anket yapılmıştır.

3.3. Kışla Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının Hâlihazır Durum Analizi

Şekil 5: Kışla Kentsel Dönüşüm Nazım İmar Planı (1/5000)

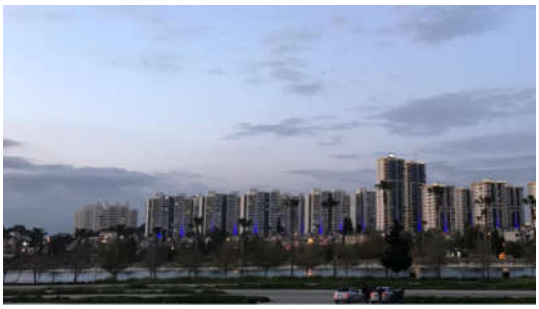


Şekil 6: Kışla Kentsel Dönüşüm Hâlihazır Durumu

Kentsel Dönüşüm alanı toplam 51.701 m² olup, 13 ada ve 174 parselden oluşmaktadır. Dönüşüm alanındaki toplam bina sayısı 192 adet, toplam daire sayısı 324 adet ve bina alanları toplamı 30783.85 m² dir. 1 katlı binaların sayısı 85 adet, 2 katlı binaların sayısı 76 adet, 3 katlı binaların sayısı 31 adettir. Ticari alanlarda mevcut dükkan sayısı 15 adet, toplam 1042.59 m² dir. (Yüreğir Belediyesi Arşivi)

3.4. Kışla Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanını Projesi

Şekil 7: Kışla Kentsel Dönüşüm Alanı Vaziyet Planı



Şekil 8: Kışla Kentsel Dönüşüm Alanı

Şekil 9: Kışla Kentsel Dönüşüm Alanı

Konut Tipi	Konut Niteliği	Emsal Alanı	Brüt Kullanım Alanı
YF tipi	3+1	149 m²	199,90 m²
YB 1 tipi	3+1	149 m²	215,40 m²
YB 2 tipi	3+1	149 m²	220,41 m²
YC tipi	3+1	120,50 m²	158,35 m²
4 farklı tipte konut bulunmaktadır.			

Şekil 10: Kışla Kentsel Dönüşüm Alanı Konut Tipleri

Projedeki konutlara başvurular şu şekilde oluşturulmuştur: 1) "Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimlerinin" (Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan Hak Sahibi Belgesi olan ve daha önce Şehit Ailelerine, Maluller ile Dul ve Yetimlerine acılan faizsiz konut kredisinden yararlanmamış olanlar) başvuruları, 2) En az % 40 Engelli Vatandaşların başvurulan, 3) Diğer Konut Alıcı Adayları başvuruları olmak üzere 3 ayrı kategoride kabul edilmiştir. (Yüreğir Belediyesi Arşivi)

3.4.1. YA Tipi Konutlar

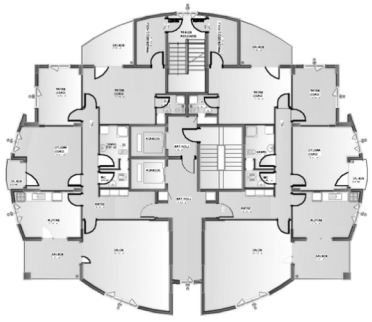
Şekil 11: YA Tipi Konut Planı

Mahal İsmi	Metrekare
Salon	30 m2
Yatak Odası	19,90 m2
Yatak Odası	15,40 m2
Oturma Odası	17,15 m2
Mutfak	15,40 m2
Banyo	5,75 m2
Eb. Banyosu	3,12 m2
WC	1,98 m2
Balkon 1	5,95 m2
Balkon 2	12 m2
Antre	16,20 m2
Yangın G. Holü	6 m2

Şekil 12: YA Tipi Konut Planı m2

Şekil 13: YA Tipi Konut Görünüşleri

3.4.2. YB 1 Tipi Konutlar



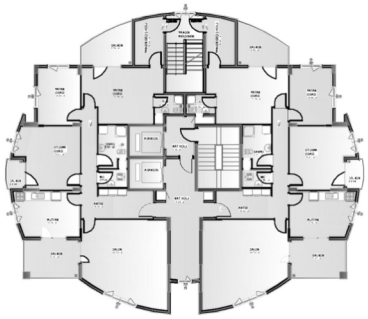
Şekil 14: YB 1 Tipi Konut Planı

Mahal İsmi	Metrekare
Salon	18,36 m2
Y. Odası	16,22 m2
Y. Odası	10,40 m2
O. Odası	12,60 m2
Mutfak	9,12 m2
Banyo	4,11 m2
Eb. Banyosu	2,63 m2
WC	2,99 m2
Balkon 1	11,50 m2
Balkon 2	3,64 m2
Antre	12,16 m2
Yangın G. Holü	4,32 m2

Şekil 15: YB 1 Tipi Konut Planı m2

Şekil 16: YB 1 Tipi Konut Görünüşleri

3.4.3. YB 2 Tipi Konutlar



Şekil 17: YB 2 Tipi Konut Planı Görünüşleri

Mahal İsmi	Metrekare
Salon	33,93 m2
Y. Odası	19,50 m2
Y. Odası	12 m2
O. Odası	18,01 m2
Mutfak	13,90m2
Banyo	5,51 m2
Eb. Banyosu	2,50 m2
WC	2,40 m2
Balkon 1	7,80m2
Balkon 2	9,71 m2
Balkon 3	2,21 m2
Antre	16,33 m2
Yangın G. Holü	6 m2

Şekil 18: YB 2 Tipi Konut Planı m2

Şekil 19: YB 2 Tipi Konut

3.4.4. YC Tipi Konutlar

Şekil 20: YC Tipi Konut Planları

Mahal İsmi	Metrekare
Salon	33,93 m2
Y. Odası	19,50 m2
Y. Odası	12 m2
O. Odası	18,01 m2
Mutfak	13,90m2
Banyo	5,51 m2
Eb. Banyosu	2,50 m2
WC	2,40 m2
Balkon 1	7,80m2
Balkon 2	9,71 m2
Balkon 3	2,21 m2
Antre	16,33 m2
Yangın G. Holü	6 m2

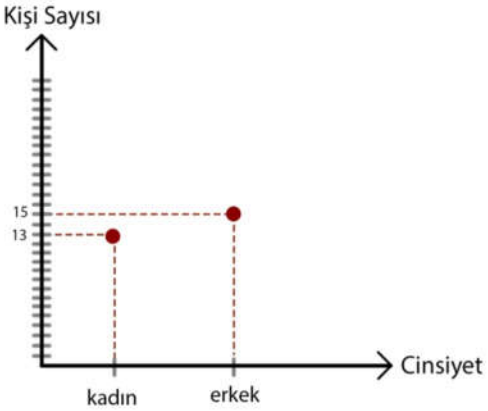
Şekil 21: YC Tipi Konut Planı m2

Şekil 22: YC Tipi Konut Görünüşleri

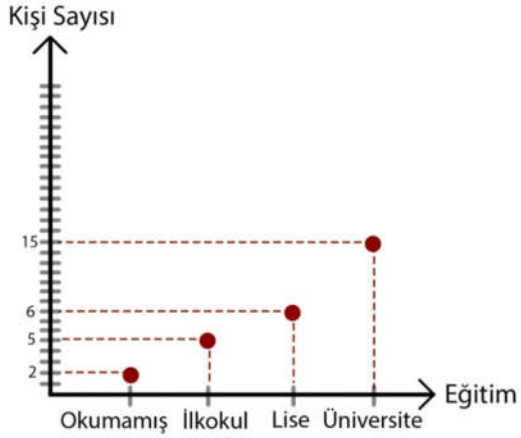
4. Bulgular

Kışla mahallesi kentsel dönüşüm proje alanında anket çalışması yapılmıştır. Yapılan anket çalışmasında katılımcıların sosyo-demografik yapısını analiz etmek amacıyla cinsiyetleri, yaşları, eğitim seviyeleri ve gelir durumları sorulmuştur.

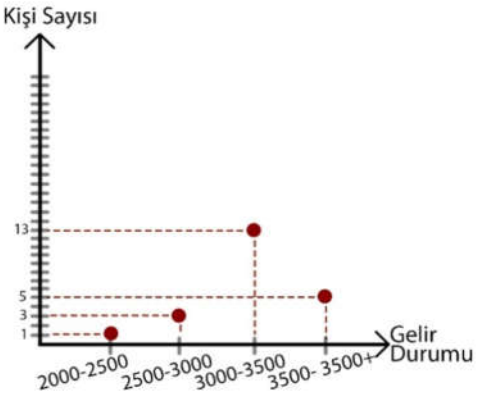
4.1. Anket Çalışması Sosyo-Demografik Yapı



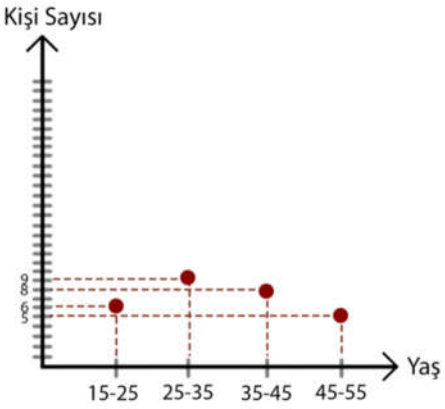
Grafik-1: Ankete Katılanların Cinsiyeti



Grafik- 2: Ankete Katılanların Eğitim Durumu



Grafik-3: Ankete Katılanların Gelir Düzeyleri



Grafik-4: Ankete Katılanların Yaş Grupları

Anket çalışmasına katılanların 13 tanesi kadın, 15 tanesi erkektir. Eğitim durumları lise ve üniversite ağırlıklı olup 2 tanesi okumamış, 5 tane ilkokul mezunu, 6 tanesi lise mezunu ve 15 tanesi üniversite mezunudur. Gelir durumları düşük ve orta bütçeli ağırlı olup 2000-2500 türk lirası bütçeli 1 kişi, 2500-3000 türk lirası bütçeli 3 kişi, 3000-3500 türk lirası bütçeli 13 kişi,

3500 türk lirası ve daha fazla bütçeli 5 kişi ile görüşmeler yapılmıştır. Yaş dağılımı genel olarak genç nüfus olup 15-25 yaş arası 6 kişi, 25-35 yaş arası 9 kişi, 35-45 yaş arası 8 kişi, 45-55 yaş arası 5 kişi ile anket yapılmıştır

4.2 Anket Soruları

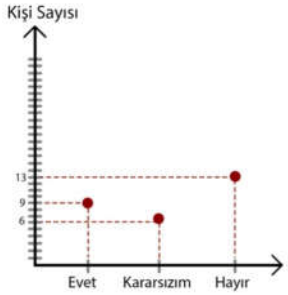
1.Yüreğir-Kışla Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi TOKİ tarafından gerçekleştirilmeli midir?

Anket katılımcılarının Toki konutlarında yaşamaktan memnun olup olmadıklarını ve bu çalışmaların devamını isteyip istemediklerini analiz etmek amacıyla sorulan soruya 6 kişi evet, 13 kişi hayır cevabını verip 9 kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

2.Yüreğir-Kışla Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kamu yararı göz önünde bulundurularak mı yapılmıştır?

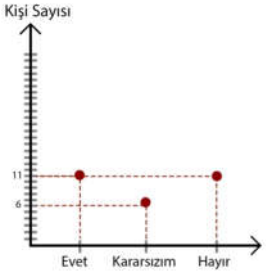
Anket katılımcılarının dönüşüm yapılırken kamu yararının ne kadar önemsendiğine dair memnuniyetlerini analiz etmek amacıyla sorulan soruya 8 kişi evet, 10 kişi hayır cevabını verip 10 kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

3. Yüreğir-Kışla Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi sosyal sorunları çözmek amacıyla mı yapılmaktadır?



Anket katılımcılarına dönüşüm yapılırken dezavantajlı bölge olan Kışla Mahallesinin sosyal sorunlarının çözümlenip çözümlenmediğini analiz etmek amacıyla sorulan soruya 9 kişi evet, 13 kişi hayır cevabını verip 6 kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

4.Yüreğir-Kışla Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin yapım sürecinde gecekondu sahiplerinin katılımı sağlanmakta mıdır?

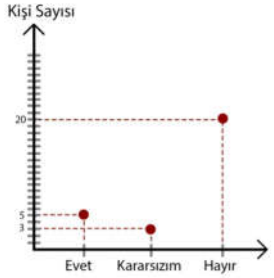


Anket katılımcılarına dönüşüm yapılan alanda yaşayan gecekondu sahiplerinin projenin yapım sürecine ne kadar dahil olduğunu analiz etmek amacıyla sorulan soruya 11 kişi evet, 11 kişi hayır cevabını verip 6 kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

5. TOKİ Konutlarında oturmaktan memnun musunuz?

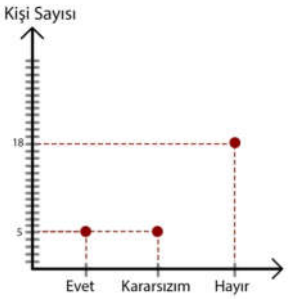
Anket katılımcılarının Toki konutlarında yaşamaktan memnun olup olmadıklarını analiz etmek amacıyla sorulan soruya 9 kişi evet, 16 kişi hayır cevabını verip 3kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

6. Oturduğunuz TOKİ Konutlarındaki yeşil alan ve çocuk parkı çocukların ihtiyacını karşılıyor mu ?



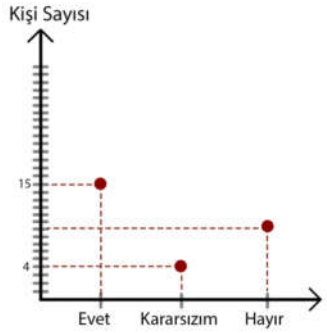
Anket katılımcılarının sosyal ihtiyaç olan Toki konutlarındaki yeşil alan ve çocuk parkının ihtiyacı karşılayıp karşılamadığını analiz etmek amacıyla sorulan soruya 5 kişi evet, 3 kişi hayır cevabını verip 20 kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

7.Bahçeli müstakil konutlarda oturmak yerine TOKİ konutlarında oturmayı tercih eder misiniz?



Anket katılımcılarının tokide mi bahçeli müstakil evde mi yaşamayı tercih edeceğini analiz etmek amacıyla sorulan soruya 5 kişi evet, 18 kişi hayır cevabını verip 5 kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

8. Oturduğunuz TOKİ Konutlarında komşuluk ilişkilerinden memnun musunuz?



Anket katılımcılarının tokideki komşuluk ilişkilerinden memnuniyetlerini analiz etmek amacıyla sorulan soruya 15 kişi evet, 9 kişi hayır cevabını verip 4 kişi kararsız kaldığını ifade etmiştir.

5. Sonuç ve Değerlendirme

Belediye yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve konut kullanıcıları ile gerçekleştirilen anket çalışmaları neticesinde uygulanan kentsel dönüşüm projesinde, bölge halkının katılım oranı nispeten sağlanmış ancak dönüşümü tamamlanmış toki konutlarında oturması için gerekli koşulların sağlanmadığı saptanmıştır. Anket katılımcılarının çoğunluğunun üniversite mezunu olduğu, mülk sahiplerinin tokide yaşamaya devam etmediğini, konutlarda yeni kullanıcıların yaşadığını destekler niteliktedir. Komşuluk ilişkilerinin devam etmesi sağlanıp güven olgusu arttırılmaya çalışılmıştır. Ancak kentsel dönüşüm projesinin mevcut sosyal sorunların çözümünde yetersiz kaldığı, çocuk oyun alanları ve yeşil alanlar bakımından yoksun olduğu ortadadır. Bahçeli müstakil konutu tercih eden anket katılımcıların çoğunlukta olması yeşil alanların eksikliğini bir kez daha ortaya koymuştur. Bu durum gecekonduda yaşayan ve mahalle hayatına alışmış bölge halkı için dönüşümün olumsuz yönlerinden biri olmuştur. Ankete katılanların gelir düzeyleri de göz önünde bulundurulduğu zaman Tokide oturmaktan memnun olmalarının sebeplerinden biri de konutların bütçe olarak uygun olmasıdır. Buna rağmen eksik yönleri ve avantajları göz önüne alındığı zaman toki konutlarında oturmaktan memnun olanların sayısı azınlıkta kalmaktadır. Bu durum dezavantajlı bölgede gerçekleştirilen dönüşüm projesinin istenilen düzeyde başarılı olamadığını gösterir. Yapılacak diğer etaplarda, kullanıcı katılımının sağlandığı, çocuk oyun alanları, spor alanları, yeşil alanlar gibi sosyal alanlara daha fazla yer verilen kamu yararını da gözeten projeler tasarlanmalıdır.

KAYNAKÇA

Balamir, M.(2005). Türkiye'de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller. Mimarlık. 322. 28-35.

Baransu, B. (1989). Şehir Yenileme, Reyo Basımevi, İstanbul.

Dayıoğlu, O.(2006). Kentsel Gelişimde Dönüşüm projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Kayasu, S. Yasar, S.S.(2003). Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler, Bildiriler, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran, s.20- 28.

Kulaksız, Y.(2008). Türkiye'de Bölgesel Gelişmişlik Farkları, İStihdam ve Kurum Hizmetlerinin Çeşitlendirilmesi. Uzmanlık Tezi, Ankara

Roberts, P. and Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications, London.

Şekil 5, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 6, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 7, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 9, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 11, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 13, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 14, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 16, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 17, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 19, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 20, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

Şekil 22, Yüreğir Belediyesi Arşivi, Kentsel Dönüşüm Kışla, Adana, 2017

URL 1, http://www.yuregirkislatoki.com/Galeri/Getir/4966 , (son erişim, 13.04.2019)

URL 2, http://www.yuregir.bel.tr/Sayfa/2/YUREgIR_HAKKINDA, (son erişim, 10.04.2019)

URL 3, https://yandex.com.tr/harita/115736/y%C3%BCre%C4%9Fir/?ll=35.307853%2C36.994845&z=15 , (son erişim, 03.04.2019)

URL 4, http://www.yuregir.bel.tr/HaberList/Hizmetlerimiz, (son erişim, 03.04.2019)

URL 5, http://www.nufusune.com/129-adana-yuregir-kisla-mahallesi-nufusu, (son erişim, 02.04.2019)

Kent Kimliğinde Hızlı Kentleşme Etkileri: Adana Sarıçam Örneği (The Effects of Rapid Urbanization in Urban Identity: Adana Sarıçam Case)

Büşra Kalli[1], Büşra Öksüzoğlu[2], Nursena Demet[3]

[1]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi

[1]bsrkalli135@gmail.com

[2]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi

[2]busraoksuzoglu1@gmail.com

[3]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi

[3]ndemet33@gmail.com

Özet

Kentleşme süreci iyi bir şekilde planlanıp yönetilemezse kentin kimliğinde olumsuz sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Türkiye'de hızlı kentleşmenin getirdiği kent kimliği sorunları ve çözümleri için kentsel planlama sürecinin yönetimi ve yöntemleri araştırılması bu çalışmanın ana konusudur. Özel bir durum çalışması olarak bu konuya mercek tutulan bölge ise yakın tarihte ilçe olması sonucunda hızlı yapılaşmanın fazlasıyla etkilediği Adana'nın Sarıçam ilçesinin analizleri yapılması ve sorunların saptanarak, yere uygun stratejiler geliştirilmesi önerilmektedir. Adana'daki son yıllarda hız alan kentleşmenin getirdiği etkiler sonucunda Adana'nın beş merkez ilçesinden biri olan Sarıçam gerçekleşen hızlı ve kontrolsüz yapılaşmadan kaynaklı kent kimliğindeki değişimlerin belirlenmesi için tarihsel süreçteki bazı istatistikler incelenmiştir. Adana'ya ait istatistiklere bakılarak hızlı kentleşmenin büyük ölçüde gerçekleştiği görülmektedir. Hızlı kentleşme ile birlikte ilçenin kimliğinde ciddi değişimler olmuştur. Hızlı yapılaşma sürecine şu anki mevcut durumunun barındırdığı önemli yerlerin de etkisi büyüktür. Sarıçam ilçesinin hızlı kentleşmesi sürecinde gelişmesi olumlu bir sonuç olurken, bu bölgede nitelikli ve sağlıklı gelişmesi için yapılması gereken öncelikle o bölgenin profesyonellerin gözetiminde tasarlanacak planlama sürecidir. Problemlerin çözümünde geç kalındığı müddetçe çağdaş kentleşme kriterlerinden gittikçe uzaklaşılacaktır. Bu aşamada, kenti kent yapan etkenler belirlenmeli ve çözüm önerilerini bu doğrultuda geliştirmek gerekmektedir. Kısa vadeli çözümler yerine, orta veya özellikle uzun vadeli stratejiler hayata geçirilmelidir. Sarıçam İlçesinin ihtiyaçların karşılanması için yapılabilecek en faydalı işlerden biri bölgenin içinde bulunduğu gelişim ve dönüşüm sürecini inceleyerek, bölgenin mevcut kaynaklarını belirleyerek, altyapı ve gelecek yatırımlarının en verimli şekilde kullanılmasını öngörerek ve sonucunda bölgelerin uzun vadeli ve büyük ölçekli tasarımlar ile planlamasının yapılmasıdır. Böylece hızlı kentleşmenin getirdiği kentin kimliksel sorununu ortadan kalkarak sağlıklı bir kentleşme gerçekleştirilebilir.

Anahtar Kelimeler: Hızlı Kentleşme, Kentin Kimliği, Adana, Sarıçam İlçesi, Kontrolsüz Yapılaşma

Abstract

If the urbanization process cannot be planned and managed in a good way, the negative consequences are seen in the identity of the city. Investigation methods of urban management and urban planning process for the identification and solution of problems brought about by rapid urbanization in Turkey is the main subject of this study. As a special case study, it is recommended to analyze the Sarçç district of Adana, which is highly affected by rapid construction, and to develop strategies for the location by identifying problems.

As a result of the effects of urbanization in Adana in recent years, some statistics in the historical process have been examined in order to determine the changes in urban identity due to the rapid and uncontrolled structuring of Sarıçam, one of the five central districts of Adana. It is observed that rapid urbanization is realized mostly by looking at the statistics of Adana. With the rapid urbanization, there have been serious changes in the identity of the district.

The importance of the current state of the current situation in the rapid construction process has a great effect. While the development of Sarıçam district in the process of rapid urbanization is a positive result, it is the planning process that will be designed under the supervision of the professionals of the region which should be done in order to have a qualified and healthy development in this region. As long as the problems are solved, the contemporary urbanization criteria will gradually be removed. At this stage, the factors that make the city a city should be determined and the suggestions for solutions should be developed accordingly. Instead of short-term solutions, medium or especially long-term strategies should be implemented.

One of the most useful works to meet the needs of the Sarıçam District is to examine the development and transformation process of the region, to determine the existing resources of the region, to anticipate the use of infrastructure and future investments in the most efficient way and to make the planning of the regions with long-term and large-scale designs. Thus, a healthy urbanization can be achieved by eliminating the identity problem of the city brought by rapid urbanization.

Key Words: Rapid Urbanization, City Identity, Adana, Saricam District, Unconventional Urbanization

Giriş

Sürekli gelişme içinde olan ve toplumun, yerleşim, ulaşım, barınma, dinlenme gibi gereksinimlerinin karşılanıp toplumdaki az sayıda kesimin tarımla uğraştığı, kırsal alanlara bakıldığı zaman nüfus bakımından fazla olan ve küçük komşuluk birimlerinin oluşturduğu yerleşme birimine kent adı verilir. Kentin kimliği ise kentlerin birbirlerinden ayırt edilmesini sağlayan, diğer anlamda kendine özgü olduğu kanıtlanmış niteliklerle farklılaşmasını sağlayan ögeler olarak bilinmektedir. (URL-11)

Kent kimliği, kentin imajını etkileyip her bir kentte de değişen yorumlar ve ölçekle kendine has niteliklere sahip olan, tarihsel süreç, fiziksel ve kültürel yapısı, sosyo-ekonomik ve biçimsel etkenlerle biçimlenen; kentte yaşayan kentliler ve yaşam şekillerinin meydana getirdiği; sürekli gelişmekte olup sürdürülebilir kent kavramını yaşatan, geçmişten günümüze doğru uzanan sürecin oluşturduğu, çeşitli anlamları meydana getiren bir bütünlüktür. Kentin kimliğini oluşturan bazı nitel özelliklerin değişmesi hatta hızlı bir şekilde değişmesiyle olumsuz sonuçlar görülebilmektedir. Bu çalışmadakent ve kentleşme olguları işlenerek Adana'nın kent olgusu ile başlayarak yakın tarihte ilçe olan Adana ilinin Sarıçam ilçesinin, kırsal bir yerleşkeyken bir anda hızlanan yapılaşmasının getirdiği sonuçlar incelenmiştir.

Kent, Kentleşme, Hızlı Kentleşme

Tarım dışı üretimin sağlandığı daha da önemlisi hem tarımsal hem de tarım dışı sağlanan ürünlerin işlenmesi ve dağıtımını sağlayan kontrol mekanizmalarının toplandığı, belirlenmiş teknolojik gelişim düzeylerine göre heterojenlik ,büyüklük ve bütünleşme seviyelerine varan yerleşme birimlerine kent adı verilir. Ayrıca kentler kırsal kesime göre doğurganlık oranı düşük olup çekirdek aile şekli yaygın olan, eğitim ve ögretimin çoğunlukla sağlandığı yerleşkelerdir.

Uygarlık tarihinin başlangıcına kadar dayanan kent kavramı hakkında geçmişten günümüze kadar her ne kadar çeşitli tanımlar yapılsa da, fikir birliği belirli birkaç unsur üzerinde sağlanmıştır. Bu çeşitli tanımların ortak yönleri; yönetim ve denetim işlevlerinin aynı yerde gerçekleştiği, kenti tarım dışında üretimin sağlandığı, belirli bir büyüklük ve heterojenlik seviyesine ulaşan bir yerleşim yeri şeklinde nitelendirmektedir..

Kent; ekonomik etkinlikleri sanayi, hizmet,ticaret gibi olan, tarımsal ürünlerin de dâhil olduğu her türlü ürünün dağıtıldığı, mesleki durumların artarak farklılık gösterdiği, belirli sınırlar içerisinde bir alanda yoğunlaşan nüfusunun sosyal açıdan tabakalaştığı, hareketliliğin yatay ve

dikeyde yaygın olduğu, çeşitli sosyal toplulukları içinde bulunduran, sivil toplumun kendi içerisinde organize olduğu, yönetsel, hukuksal vb. yönden merkezi ve yerel yönetimi temsil eden kuruluşları bulunduran, ilişki ağlarının bölgesel ya da uluslararası şeklinde uzandığı, kendine has bir yaşam şekli ve bilincinin gelişmekte olduğu karışık bir toplumun oluşturduğu mekândır.

Kent hakkında yapılan bu tanımlardan anlaşıldığı üzere, kentin genelgeçer, evrensel kabulü olan bir tanımını yapmak zordur. Bu çeşitliliğin nedeni ise kent kavramına değişik bakış açılarıyla farklı disiplinlerden bakılmakta olmasıdır. İncelenen tanımlar üzerine özet bir çıkarımda bulunmak gerekirse kent kavramının ekonomik ölçütlere göre, nüfusa göre, yönetsel sınır ölçütüne göre, sosyologlara göre, toplum bilimcilere,coğrafyacılara göre, göre farklı tanımlara konu edinildiği görülmektedir.

Kentleşme sürecinin başlamasında her şeyden önce demografik ve sosyolojik bir olay olan kent nüfusunda oluşan doğal artış ve göçler, kentin nüfusça artmasında büyük pay sahibidir. Kırsal kesimden kente doğru gerçekleşen bu büyümeyle nüfusun tarımsal faaliyetlerden endüstri ve hizmet sektörüne geçişini ve artırdığı kentsel işgücüyle kent ekonomisinin etkin olmasını sağlar.

Kentleşme dar anlamıyla, kentlerin sayıca artması ve kentlerde yaşamakta olan nüfusun çoğalması demektir. Kentsel nüfusun artmasında belirleyici oranda köyden kente göçler etkili olur. Ama kentleşme sadece nüfus hareketi olarak düşünülmemelidir. Aynı zamanda kentleşme o toplumun ekonomik ve sosyal yapısıyla da ilişkilidir. Bu sebeple kentleşmeyi tanımlarken nüfus artışını sağlayan nüfus hareketini, toplumsal ve ekonomik değişmeleriyle değerlendirmek gerekir. Bu şekilde düşünüldüğü zaman kentleşme, " sanayileşme ve ekonomik gelişmelere paralel olarak artan kent sayısı ve günümüzdeki kentlerin büyümesi sonucunu gerçekleştiren, toplum düzeninde çoğalan örgütleşme, uzmanlaşma ve iş bölümü yaratan, ,toplumun sosyal ilişkilerinde kentlere has farklılıklara sebep olan bir nüfus birikim süreci" şeklinde tanımlanabilir.(1)

Kırsal kesimde gerçekleşen yapısal değişiklikler ve kentlerdeki artan ekonomik faaliyetler kentleşmeye sebep olan ekonomik nedenlerin temelini oluşturur.modern üretim araçlarının tarımsal faaliyetlerde kullanılması, ilkel yöntemlerin bırakılıp yeni yöntemlerin kullanılması, gerek duyulan insan gücü miktarını azaltmıştır. Bunların yanı sıra kentlerde de insanların iş gücüne ihtiyacı artıran sanayi ve hizmet sektörünün gelişmesiyle artan iş olanakları, kırsal kesimden kente göçü cazip hale getirmiştir. Bir yandan kırsal kesimde azalan iş ihtiyacı, kentte ulaşım ve iletişim alanında büyük oranda yenilikler getiren teknolojik gelişmeler, kırsaldan kente ulaşım imakını kolaylaştırmış bu süreçte köy ve kent arasındaki bağlantı artmış hem de göç etmekte kolaylık sağlanmıştır. Yönetim şeklininin özellikleri, alınan siyasi kararlar, bazı hukuk kurumları uluslararası bağlantılarda kentleşmeyi özendiren özellikler taşıyabilir. Yerleşim, ticaret, ulaşım, gezme hürriyetlerini kısıtlandırmış kanunların kaldırılması da kentleşmeyi olumlu yönde etkiler. Bazı kentlerde de siyasi kararlarla verilen başkent statüsü, ekonomik açıdan serbest bölge ilan edilmesi gibi sebepler kentleşme hızını arttıracaktır. Kırsal kesim ile kent yaşam seviyeleri ve şekilleri arasındaki farklılıkları göstermede sosyo- psikolojik nedenler kullanılmaktadır. Bu kısımda özellikle kentlerin ön plana çıkan çekici güçlerinden kaynaklanan unsurlar köyden kente göçü cazip göstermektedir.

Toprak miktarının "kıt" olması nedeniyle oluşan rantlar gibi kentsel rant da, hızlı nüfus artması sonucunda kentlerde arazi ve binaların yetmemesi karşısında gayrimenkul ve arsaların değeri artmaktadır. Belirli arazilerin belirli kişilere tahsis edilmesini sağlayan kentsel rant; imarda yolsuzlukların meydana gelmesine neden olmakta; değeri fazla konut ve villalar ile maddi durumu yüksek kesime yönelik inşaatlar yapılmakta, bu arazilerin sömürülmesine,

talan edilmesine göz yumulmaktadır. Kentteki orta ve dar gelirli denilen büyük çoğunluk ise, fiyatları oldukça yükseltilen bu arsa, arazi ve konutlara ulaşamamaktadırlar. Bunun üzerine kendi imkanlarıyla barınma ihtiyacını karşılamak adına imarsız konutlar inşa edilmiştir. Kentsel rant sürecinde kente göçlerin yoğun olması durumunda hızlı yapılaşma etkileri gecekondulaşma olarak görülmektedir. Bunların yanı sıra yeni kentleşme sürecinde olan bir yerde satın alınan arsaların günümüzde hızla yapılaşmasıyla oluşan hızlı kentleşme süreci, barınma ihtiyacı kadar olan gecekondudan farklı olarak ,fazla yapılaşmayla yapı stokunu meydana getirmektedir. Kentleşme sürecinde köyden kente göçler nedeniyle kırsal kesimde sermaye birikimi gerçekleşmemekte ve kentlere oranla gün geçtikçe geri kalmaktadır. Ayrıca kırsal kesimde gittikçe azalan nüfus oranı kente göç ettikçe bir yandan kentte nüfus birikimi yaşanmaktadır. Artan nüfus ve barınma ihtiyacının hızlı bir şekilde meydana gelmesiyle kısa vadede, fazla düşünülmeden yapılan konutlar meydana gelmektedir. Kontrolsüz şekilde oluşturulan bu binalar kentleşme sürecini kısa vadede çözülmesi zor yetersiz, dağınık, çarpık, altyapısız bir şekilde oluşturmaktadır.

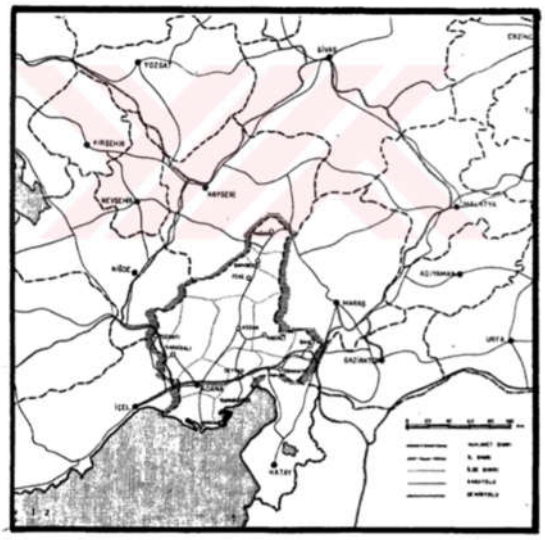
Adana İlinin Kentleşme Süreci

Adana şehrinin tarihi M.Ö. 3000 yıllarına kadar uzanmaktadır.. Adana'nın Seyhan Nehri kıyısına bir konaklama yeri olarak kurulduğu düşünülmektedir (Seyhan belediyesi). Karçıkzade Süleyman, Şükrü Seyahat-ül Kübra kitabında 1889'da Adana'da çalışırken bölgenin tarihi üzerine araştırmalarda bulunmuş. Bu kitapta da Adana'nın ilk ismi olan 'Batana'nın islamiyetten sonra 'Adana'ya çevrildiğini yazmaktadır. Adana vilayetinin ismi fermanlarda yazmakta, bunlar; 'Edene' 'Erdene' 'Azana' ve 'Ezene' şeklinde kullanıldığı görülmektedir (Karaman,1992). Adana bu isimleri karışıklıklara sebep olmasından dolayı 1878 yılında Osmanlılar Döneminde ki fermanda yöre adının Adana olarak yazılmasına karar verilmiştir (Seyhan belediyesi). 1934'te Adana ilinin adı 'Seyhan' olarak değiştirilmiş, fakat 1956'dan sonra tekrar 'Adana' adı olarak değiştirilmiştir. (Karaman,1992)

Harita-1: Bizanslılar Dönemi'nde Adana (Karaman, 1992 **Harita-2**: 1890'larda Adana(Karaman,1992)

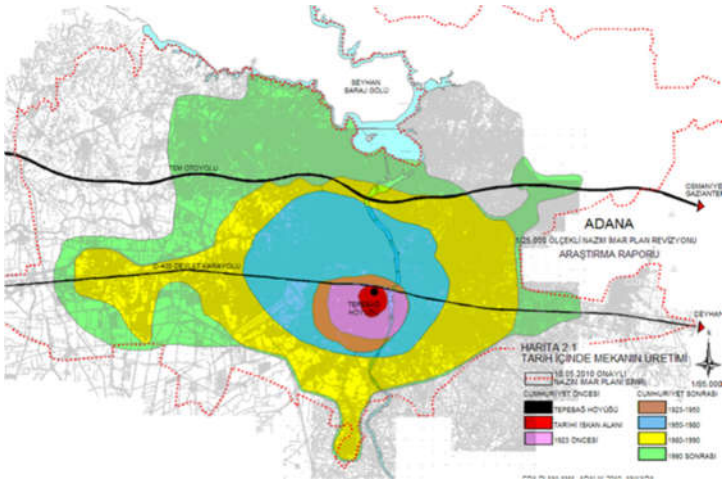
1840 yılından sonra ağır vergiler ve merkezi idaredeki bozukluklar yüzünden aşiretler merkezi idareye karşı isyanlar çıkarmıştır. Bu isyanlar 1865 yılına kadar sürmüştür. Bu olayların sonucunda aşiret reisleri başka yerlere beylik unvanıyla yollanmış, göçebe gruplar

yerleşik hayata zorla geçirilmiştir. 1867 yılında idari teşkilat kurularak Adana İl haline gelmiştir. 1871 yılında Adana Belediyesi kurulmuş. Sınırları günümüzdeki Tepebağ Mahallesini içine alan dar bir alanı kapsamaktadır. (Seyhan Belediyesi)



Harita 3: Adana1983'ten Önce İlçe Sınırları (Karaman,1992)

5 Haziran 1986 tarihinde çıkarılan 3306 sayılı yasa ile Adana Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi statüsüne girmiştir. Seyhan ve Yüreğir adlarıyla iki ayrı ilçe kurulmuştur (Seyhan belediyesi). Resmi Gazetenin 22 Mart 2008 tarihli 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre Yüreğir ilçesinden ayrılarak Sarıçam İlçesi kurulmuştur. Seyhan ilçesinden de ayrılarak Çukurova ilçesi kurulmuştur (URL-4). Adana'nın Seyhan, Yüreğir ve Karaisalı merkez ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Feke, İmamoğlu, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Tufanbeyli ve Yumurtalık diğer ilçeler olmak üzere 13 ilçesi mevcuttur (URL-5). Sarıçam ve Çukurova'da merkez ilçe olduktan sonra 5 merkez ilçe bulunmaktadır. Adananın toplamda 15 ilçesi mevcuttur.

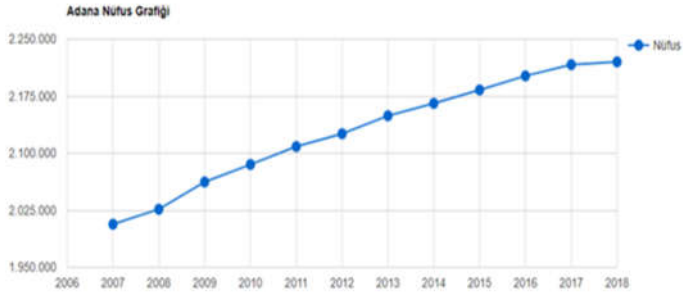


Harita 4: Adana İmar Plan Revizyonu Araştırma Raporu(TAN,2019)

1870'lerde Adananın nüfusu 30.000 iken, bu nüfusun artışını sağlayan Suriye'den ve diğer komşu bölgelerden gelen on binlerce tarım işçisinin de katıldığı görülmektedir (Karaman,1992). Kozan Ermeni Kilisesinin 1908 tarihli bir belgede elde edilen bulgulara göre 10.000 dönüm arazinin 5.000 dönümünün bataklık olduğu bildirilmektedir. Coğrafyanın hayvancılığa son derece uygun olması, Alüvyonlu ovaların verimli oluşu gibi sebepler konar-göçer Türkmenleri Çukurova'ya çekmeye devam ediyordu (Kurt, 1992). 1923'ten sonra Adana'nın Türkiye Cumhuriyeti'nin en önemli kentlerinden biri olarak gelişmeye başladığı ve 1927'de, Cumhuriyet döneminde yapılan ilk nüfus sayımında, nüfusunun 72.600'e ulaştığı görülmüştür. 1929'da yeni yönetim sisteminin getirdiği örgütlenme biçimine bağlı olarak vilayet merkezi haline getirilen kentte 1927-1945 yılları arasında önemli gelişmeler görülmüş, nüfusunda da %17.7'lik bir artış olmuştur. 2. Dünya Savaşı sonrasında tüm Türkiye'de yaşanan nüfus patlaması ve tarımda makineleşme, kırsal alanda geçimini sağlayamayan nüfusun hareketliliğini artırıp, demografik bir kentleşme oluştururken, Adana'da da 1946 yılında 100.780 olan nüfusun, 1960'da 231.548'e yükseldiği görülmektedir. 1990'da yapılan sayımda ise kent merkezinin nüfusunun 916.150'ye ulaştığı ve Adana'nın bulunduğu bölgede merkez oluşturan bir yerleşme konumunda olduğu görülmektedir (Karaman,1992). Adanın sonraki yıllarda da nüfusunun giderek arttığı görülmüştür.

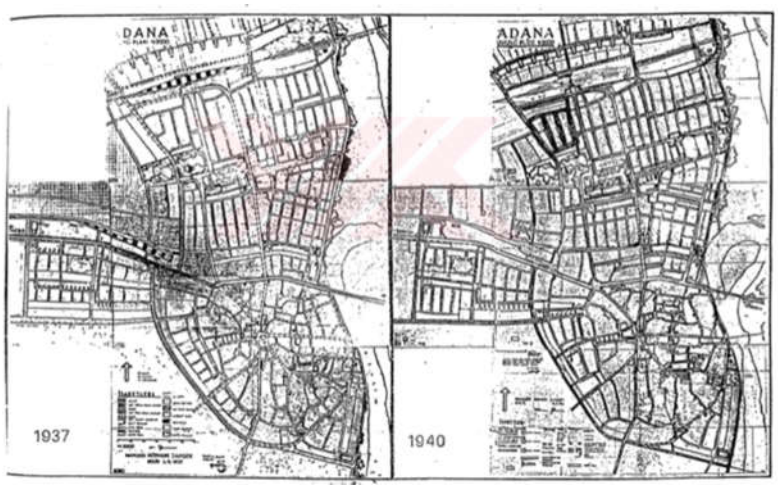
Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	**2.220.125**	1.106.811	1.113.314
2017	**2.216.475**	1.108.939	1.107.536
2016	**2.201.670**	1.101.340	1.100.330
2015	**2.183.167**	1.091.159	1.092.008
2014	**2.165.595**	1.082.497	1.083.098
2013	**2.149.260**	1.074.778	1.074.482
2012	**2.125.635**	1.061.264	1.064.371
2011	**2.108.805**	1.052.873	1.055.932
2010	**2.085.225**	1.038.575	1.046.650
2009	**2.062.226**	1.029.640	1.032.586
2008	**2.026.319**	1.009.001	1.017.318
2007	**2.006.650**	994.864	1.011.786

Tablo 1: Yıllara Göre Adana Nüfusu (Url-1)



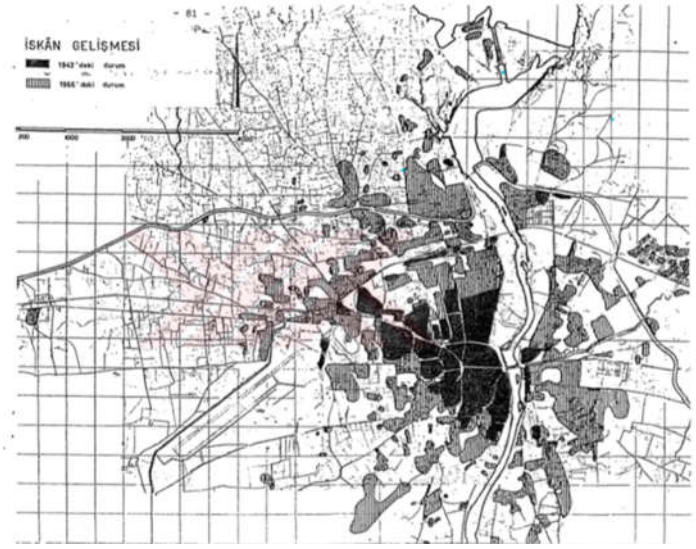
Grafik 1: Adana Nüfus Grafiği (Url-1)

Adananın geçmiş senelerden beri giderek nüfusunun artmasıyla 1930 yılında çıkarılan yasa ile tüm belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Fakat Adana Belediyesi bu yükümlülüğü ancak 1939'da yerine getirebilmiştir. 1940 yılında Prof.Hermann Jansen tarafından hazırlanan planda, 1918 de Fransızların yaptığı çalışma temel alınmış, ortalama arsa büyüklüğü 500 m2 olan evler düşünülmüş ve kentin gelişme yönünün kuzeye doğru kaydırılmasına özen gösterilmiştir. Birçok dönemin kültürünü barındıran ve Adana'da kentsel gelişimin çekirdeğini oluşturan Tepebağ Höyüğü de, yeşil alan olarak bırakılmıştır. Adana bu plana aykırı olarak gelişmeye başlayınca 1943'te Necmi Ateş, 1948'de de Asım Kömürcüoğlu tarafından ek planlar hazırlanmış, fakat bunlar uygulamaya konmamıştır. Bu dönemde Adana'nın kentsel yerleşim alanının 4.700 dekar olduğu saptanmıştır (Karaman, 1992)



Harita 5: Jansen İmar Planı (KARAMAN, 1992)

1950'den sonra gecekondulaşmanın başladığı kentte ilk gecekondular havaalanının batısında inşa edilmiş, büyük çoğunluğunu oluşturan hazine arazileri üzerinde yer alan yapılar zamanla tüm kenti çepeçevre sarmışlardır. Adana, 1956'ya dek 7.000 dekarlık bir alana yayılarak kuzeye doğru bir ilerleme göstermiştir. Adana kentinin yayılımı Seyhan Nehri ve havaalanları tarafından engellendiğinden 1960 yılına kadar, özellikle doğuya doğru bir gelişme olmamıştır. Ancak bu tarihten sonra yol sisteminin gelişmesi ve Seyhan Nehri üzerine betonarme bir köprünün yapılmasına bağlı olarak, alt yapı olanaklarının yokluğuna rağmen, kent ani bir patlama ile doğuya doğru yayılmaya başlamıştır. (Karaman, 1992)



Harita 6: İskan Gelişmesi (1942'deki Durum Ve 1966'daki Durum) (Karaman, 1992)

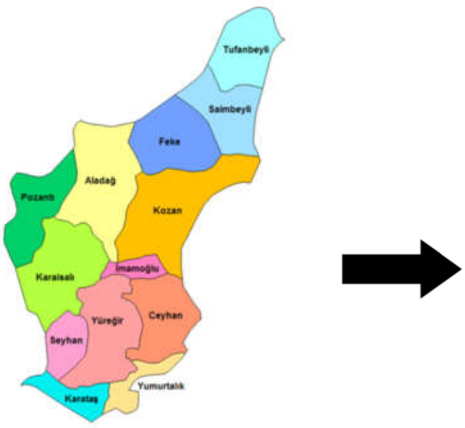
Kent bu şekilde gelişip, nüfus 290.000'e ulaşınca Adana Belediyesi'nin elindeki Jansen planı yetersiz kalmış ve plan kararları zaman aşımına uğramıştır. Bu nedenle 1966 yılında yeni bir imar planı hazırlanması için İller Bankası tarafından açılan yarışma sonucu seçilen plan, 1969'da onaylanarak uygulamaya geçilmiştir. Bu planda kentin gelişme yönü, topoğrafya ve iklim uygunluğu nedeniyle kuzeye ve kuzeybatıya yöneltilmiş, yönetici merkez ortada bırakılarak ticaret, kültür ve dinlenme alanları çevresine sosyal ve idari alanlar

yerleştirilmiştir. Tarihi çekirdek korunmuş, merkezdeki yüksek yoğunluk sabit tutulmuştur. Kuzeyde baraja kadar orta yoğunlukta konut alanları planlanmış ve kentin kuzeye doğru gelişimini hızlandıracak yollar açılmıştır. Adana'nın tek merkezli bir kent olarak gelişmesini sürdürdüğü ve 1973 yılındaki kentsel yayılım alanının 30.225 dekar olduğu saptanmıştır. Bu dönemde, kent içinde yer alan yeşil alanların Adana'nın gelişimine uygun olarak planlanmadığı ve kentin fiziksel yapısı ile dengeli olmadığı görülmektedir. Kentin gelişiminin doğu, batı ve güneye doğru karayolları boyunca, verimli tarım arazilerinin üzerinde oluştuğu ve kent nüfusunun %45 inin bu alanlardaki gecekondularda yaşadığı saptanmıştır (Karaman, 1992). Adananın hızlı bir şekilde nüfusunun artmasından kaynaklı gecekondulaşma ya da tarımsal alanlarda plansız bir şekilde yapılaşmalar görülmektedir.

Sarıçam İlçesi

Resmi Gazete 22 Mart 2008 tarih ve 2682 nüshasında yayımlanan ve yürürlüğe giren 5747 sayılı *'Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu'* na göre Yüreğir ilçesinden ayrılarak Sarıçam ilçesi kurulmuştur. Bu kanunla birlikte Yüreğir ilçesinin Kuzey doğu bölümünde yer alan bölgenin oluşturduğu bir ilçedir. Yüreğir ilçesi merkez olduğundan dolayı Sarıçam İlçesi Adana ilinin dört merkez ilçesinden biri olmuştur. Sarıçam ilçesi Adana ili, Yüreğir ilçesinin kuzey-doğu kısmının ayrılmasıyla birlikte Buruk, Kürkçüler, İncirlik, Suluca ve Baklalı alt kademe belediyelerin tüzel kişiliklerinin sona erdirilerek oluşturulduğu bir ilçedir.

Fotoğraf 1: Sarıçam İlçesi Fotoğrafı (1975) (URL-2)



Harita 7: Adana Eski İlçe Haritası(URL-3)

Harita 8: Adana Yeni İlçe Haritası (URL-3)

Sarıçam ilçesi sınırları kuzeyinde İmamoğlu ilçesi, güneyinde Yüreğir ilçesi, doğusunda Ceyhan ilçesi, batısında ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri bulunmaktadır. İlçeye Seyhan ve Çatalan barajları ise bir sınır oluşturmaktadır.

Sarıçam ilçesine verilen sarıçam adı, ilçenin kuzeyinde bulunan *"sarıçam ormanları"* ndan gelmektedir. Sarıçam ağacı: narin gövdeli olan, sivrice tepesi bulunan ve ince dallı bir ağaçtır. Yetişkin Sarıçam ağaçlarının boyları, 40 metreye ulaşabilir. Yaprakları ince ve kısa olmasıyla birlikte yapraklarının mavimsi yeşil rengi, çam türlerinden ayırt edilmesini sağlamaktadır.

Sarıçam ilçesi bölgesinin kuzeyi toprak yapısının geneli kıraçtır ve önem kazanmamaktadır. Bölgede güneye doğru gidildikçe ovaların oluşturduğu geniş düzlükler bulunmaktadır. Güney arazilerinin verimli ve sulanabilir olması tarımsal faaliyet yapmaya uygun topraklar oluşturmaktadır. Böylece bölgede tarımsal ürün çeşitliliği fazladır.

Sarıçam'ın yerleşik nüfusunun büyük bir bölümü, tarım ile uğraşmaktadır. Tarımsal ürünlerin başlıcaları şöyledir: buğday, mısır, patates, karpuz, turunçgillerdir. Sarıçam merkez bölgesinin denizden yüksekliği ise 100 metredir. Yörede, tipik Akdeniz iklimi görülmektedir. Bölgede yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. En soğuk dönem genellikle Ocak ayında görülmektedir.

Sarıçam ilçesi verimli olan kısmi bölgeleri ile cazibe oluşturmaktadır. Tarımla uğraşan Adana'nın yerleşik halkının birçoğu Sarıçam'da bulunmaktadır.

İlçede ulaşım karayolu, demiryolu ve Adana Şakirpaşa sivil havalimanı ile sağlanmaktadır. İlçe sınırları içerisinden geçen D-400 karayolu, Tem otoyolu, Adana'yı İç Anadolu'ya ve batıya bağlayan demiryolu ise ilçe sınırları içerisinden geçmekte olup İncirlik tren istasyonu mevcuttur. Hava yolu ulaşımı Adana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanmaktadır.

Sarıçam İlçesi Nüfus Yoğunluğu

Sarıçam ilçesi nüfusu 2018 yılı itibari ile 173.154'tür. İlçede köy bulunmamakta, 67 adet mahalle bulunmaktadır. İlçe Adana'da merkez ilçelerden biri olup; Türkiye'nin yüz ölçümü bakımından en büyük merkez ilçelerinden biridir. İlçe nüfus olarak Adana ilçeleri içerisinde dördüncü sıradadır.

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2018	Seyhan	**793.480**	393.872	399.608	%49,64	%50,36
2018	Yüreğir	**415.198**	208.709	206.489	%50,27	%49,73
2018	Çukurova	**365.735**	176.561	189.174	%48,28	%51,72
2018	Sarıçam	**173.154**	88.404	84.750	%51,06	%48,94
2018	Ceyhan	**160.474**	80.485	79.989	%50,15	%49,85
2018	Kozan	**130.495**	65.644	64.851	%50,30	%49,70
2018	İmamoğlu	**28.239**	14.140	14.099	%50,07	%49,93
2018	Karataş	**24.559**	12.516	12.043	%50,96	%49,04
2018	Karaisalı	**22.308**	11.397	10.911	%51,09	%48,91
2018	Pozantı	**20.683**	10.820	9.863	%52,31	%47,69
2018	Yumurtalık	**18.587**	9.420	9.167	%50,68	%49,32
2018	Tufanbeyli	**17.667**	9.123	8.544	%51,64	%48,36
2018	Feke	**17.555**	9.151	8.404	%52,13	%47,87
2018	Aladağ	**16.653**	8.561	8.092	%51,41	%48,59
2018	Saimbeyli	**15.338**	8.008	7.330	%52,21	%47,79

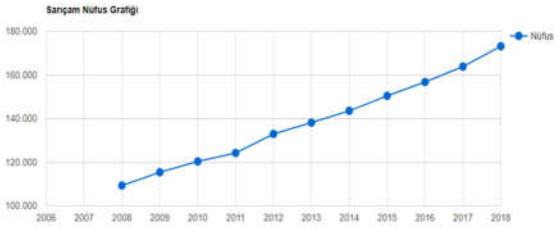
Tablo 2: Adana İlçeleri 2018 Yılı Nufüs Dağılımları (URL-6)

Sarıçam İlçesinin önemli yerleşimleri İncirlik Hava Üssü, Çukurova Üniversitesi, Balcalı Hastanesi, Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi ve Organize Sanayi Bölgesi'dir. Dolayısıyla ilçe nüfus yoğunluğunun büyük bir bölümünü bu yerleşimler oluşturmaktadır. İlçenin mahalle nüfus yoğunluğu ise; büyük oranda Adana ilinin Kozan, İmamoğlu, Aladağ, Feke, Saimbeyli, Tufanbeyli ilçelerinden göç ederek yerleşen halk ile

küçük oranda da ülkenin doğu ve güneydoğu bölgesinden göç ederek bölgeye yerleşen halktan oluşmaktadır.

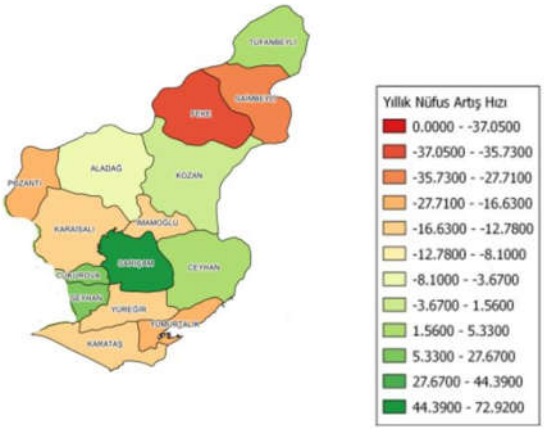
Yıl	Sarıçam Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	173.154	88.404	84.750
2017	163.833	83.949	79.884
2016	156.748	80.225	76.523
2015	150.425	76.906	73.519
2014	143.547	73.186	70.361
2013	138.139	70.737	67.402
2012	132.939	68.213	64.726
2011	124.205	63.791	60.414
2010	120.325	61.699	58.626
2009	115.379	59.271	56.108
2008	109.290	55.945	53.345

Tablo 3: Sarıçam İlçesi Nüfus Dağılımı (URL-6)



Grafik 2: Sarıçam İlçesi Nüfus Grafiği (URL-6)

Sarıçam nüfus grafiğinde Yüreğir ilçesinden ayrıldığı ilk yıldan itibaren nüfusunun düzenli bir şekilde arttığı görülmektedir.



Harita 9: Adana İlçeleri Yıllık Nüfus Artış Hızları (Çukurova Kalkınma Ajansı,2015)

Yukarıdaki haritaya bakıldığında ise görülüyor ki; nüfusu ve gelişimi az olan ilçelerin genelde nüfusun azalma eğilimi olduğu, merkez ilçelerin genelinin ise çekicilik gösterdiği görülmektedir. Adana'nın yeni merkez ilçelerinden olan Sarıçam'ın nüfus artış hızı Adana'nın tüm ilçelerinden en yükseği iken, Sarıçam'ın 2008 yılında ayrıldığı Yüreğir'in nüfus artış hızı çok düşüktür. Sarıçam nüfusu artışı çok yüksek iken, Yüreğir'in nüfus artış hızının daha düşük olması ise Sarıçam ilçesinin çeşitli avantaj ev özelliklerinden dolayı cazibe sağlamasıdır.

Fotoğraf 2: Adana Sarıçam İlçesi (Öksüzoğlu,2019)

Sarıçam ilçesindeki cezbedici özellikler şöyle sıralanabilir;

- Verimli tarım arazileri,
- Diğer merkez ilçelere oranla daha temiz bir hava sahası,

- Adana şehrinde bulunan iki üniversitenin de Sarıçam ilçesinde bulunuyor olması,
- İncirlik Hava Üssü'nün bulunuyor olması,
- Yeni yerleşim alanlarının çoğunun Sarıçam'da oluşuyor olması,
- Balcalı Hastanesinin bulunuyor olması,

Sarıçam İlçesi Hızlı Kentleşme Sonucu Oluşan Plansız Yapılaşma

Sarıçam'da mevcut durumda Çukurova Üniversitesi Kampüsü, Yeni Stadyum, Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi Kampüsü, Sarıçam Belediye Binası ve Balcalı Hastanesi bulunmaktadır. Bulunan bu yapılar ilçenin nüfus artışında önemli bir rol almaktadır. Yine bölgede Seyhan Nehri üzerinde olacak ve yoğunlukla Yüreğir ve Sarıçam ilçelerinin kullanımında olacak köprü projesi bulunmaktadır. Tüm bu gelişmeler ve nüfus artış potansiyeli ile birlikte konut projelerinde inanılmaz bir artış görülmektedir. Çünkü müteahhit ve inşaat firmalarının yeni gözde merkezleri Sarıçam ilçesinin yeni oluşum bölgeleridir. Aslına bakıldığında buraya kadar anlatımda her şey normaldir; nüfusu düzenli bir şekilde artış gösteren bir ilçe ve bu nedenle yapılan konutlar. Bölge elbette gelişecek fakat bu gelişmede bölgede yapılması gereken öncelikle bölgenin planlaması ve planlı bir şekilde büyümesidir.

Planlamada öncelikle; ana yolların genişliği ve kullanımı, yeşil alanların yoğunluğu, sosyal donatı alanlarının bulunması, bisiklet-yürüyüş yolları, altyapının detaylı planlanmış olması, metro-tramvay-banliyö hatlarının planı, ulaşım planlanması vb. gibi daha birçok önemli konu uzun vadeli düşünülerek planlanır ve bu planlamalar bittikten sonra kalan ve konuta uygun bölgelerin imara açılması beklenir. Açılan bu imar bölgelerine ise estetik bir standart getirilmesi beklenir. Fakat şu yapılan planlamalar incelendiğinde Sarıçam'da rastgele oluşan bir imar planı görülmektedir. Ve yukarıda belirtilen planlamalardan hiç birinin standardına uygun olmadığı, bu planlamalar düşünülmüşse bile bölgede herhangi bir çalışma görülmemektedir.

Fotoğraf 3: Sarıçam (Demet,2019) **Fotoğraf 4:**Sarıçam (Demet,2019) **Fotoğraf 5:**Sarıçam (Demet,2019)

Ana yollara çok yakın, çekme mesafeleri ve uzun vadede oluşacak genişlemeler düşünülmeden yapılan konutlar, dip dibe ve birbiri ile alakası ve standardı bulunmayan konut projeleri, müstakil evlerin ve gecekonduların yanında yükselen apartmanlar ve oluşan karmaşa.

ADANA İLÇELERİ MEVCUT YAPI STOKU				
MERKEZ İLÇE	BİNA	BAĞIMSIZ BÖLÜM	RUHSATLI BİNA SAYISI	RUHSATLI BİNA ORANI
SEYHAN	115.517	326.818	38.600	% 33.40
YÜREĞİR	61.293	143.402	10.497	% 17.12
ÇUKUROVA	22.737	133.614	21.700	% 95.43
SARIÇAM	23.700	48.988	21.759	% 91.81
TOPLAM	223.247	652.822	92.556	% 41.46

Tablo 4: Adana İlçeleri Mevcut Yapı Stoku (Çopuroğlu,2016)

Bölgede bu hızlı nüfus artışının getirdiği sorunlardan biri ise Sarıçam ilçesinde günden güne artan gayrimenkul stokudur. Sarıçam Adana merkez ilçelerinden konut bakımından en düşük ilçesi iken yeni imar sahalarının açılması ve rakım olarak diğer ilçelerden daha yüksek olması nedeniyle ilçeye talep artmış, ihtiyaç fazlası konutlar günden güne artmıştır. Bunun nedeni olarak açılan yeni üniversite, açılan işyerleri ve sanayi bölgesi gelişimiyle artan iş gücü ihtiyacı sonucunda Sarıçam'a olan talebin artmasıdır. Bu talep artışı ile birlikte konut fiyatlarında da bir yükselme gözlenmiştir. Artan talep ve fiyatlara rağmen Adana merkez ilçelerinin en ucuz ilçesinin Sarıçam olduğunu söylenebilir ve Sarıçam'daki artışın yüksek olması baz etkisi ile açıklanabilir.

Sarıçam ilçesinde mevcut durumda 67 mahalle bulunmaktadır. Son yıllarda ilçede bulunan bir kaç köyünde mahalle olması ile birlikte ilçeye bağlı mahalle bulunmamaktadır. Aşağıdaki tabloda bulunan mahalleler içinde en yüksek nüfusu olan beş mahalle bulunmaktadır. Sarıçam ilçesinde nüfus artış hızından en çok etkilenen mahallelerden biri Mehmet Akif Ersoy mahallesidir.

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2018	Sarıçam	Mehmet Akif Ersoy Mah.	17.174
2018	Sarıçam	Gültepe Mah.	14.745
2018	Sarıçam	Yeşiltepe Mah.	11.585
2018	Sarıçam	Şahintepe Mah.	10.957
2018	Sarıçam	Orhangazi Mah.	10.728

Tablo 5: Sarıçam İlçesi Bazı Mahallelerin Nüfus Yoğunlukları (URL-6)

Sarıçam ilçesinde 67 mahalle bulunmaktadır. Bunlardan nüfus yoğunluğu en fazla olan 5 mahalle yukarıdaki tabloda verilmiştir.

En yüksek nüfusu olan, hızlı bir gelişim gösteren Mehmet Akif Ersoy Mahallesi seçilerek daha yakından incelenmiştir. Mehmet Akif Ersoy mahallesinin hızlı gelişmesindeki en büyük etken içinde İlçe Belediyesi, Kaymakamlık, İlçe Emniyet Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, Kültür Merkezi gibi resmi kurumları barındırmasıdır. Aşağıda Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nin yerleşim haritası bulunmaktadır.

Harita 10: Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Yerleşim Haritası (Öksüzoğlu,2019)

Yerleşim haritasına bakıldığında resmi kurumların bulunduğu bölgede yeni parsellenen araziler, bireysel konut dönüşümleri ve mahallenin genel yerleşim siluetine uygun olmayan yapılaşma görülmektedir. Aşağıda Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nin eski ve yeni yerleşim bölge görselleri bulunmaktadır.

Fotoğraf 6: Resmi Kurumlar ve Çevresi(Demet,2019)

Fotoğraf 7: Mahallenin Eski Konutlar(Demet,2019)

Fotoğraf 8: Mahallenin Eski Konutlar Bölgesi ve Yükselen İnşaatlar (Demet,2019)

SONUÇ

Bir kent hızlı kentleşerek nasıl bir yol izlendiğine Adana ili üzerinden baktık. Öncelikle Adananın tarihsel oluşumuna bakıldı. Sonrasında gittikçe artan nüfus oranlarına ve nüfus oranlarının nedenleri araştırıldı. Adana ili ilk Tepebağ mahallesiyle kentleşmeye başlamıştır. Sonrasında hızlı nüfus artışlarıyla plansız yapılaşmalar ve gecekondulaşmalar görülmüştür. Geçmiş dönemlerde bu artışlar için imar planı çözümleri sunulmuş fakat nüfusun hızlı bir şekilde artması bu planları yetersiz kılarak, hızlı kentleşmeye doğru yol almıştır. Bu da hızlı kentleşmenin sorunlarını beraberinde getirmiştir.. Örneğin; Prof.Jansen Harmen'nin yaptığı Adana planları nüfus artışına karşı yetersiz kalarak bu planlar iptal olmuştur. Adana ilinde görülen bu hızlı kentleşme ele aldığımız 2008 de ilçe olan Sarıçam ilçesinde de görülmektedir.

Sarıçam ilçesi geçmiş yıllarda tarıma elverişli bir alan olduğu için insanlar burada çiftçilik ve hayvancılık yaparken hızlı nüfusun artmasıyla iki tür yapılaşma ortaya çıkmıştır. Biri tarım arazilerinde çok katlı plansız yapılaşma diğeri ise geçmiş dönemlerde yapılan gecekondulaşma gibi sorunları ortaya çıkarmıştır. Tarım arazilerinde yapılan çok katlı plansız yapıların yapılmasından kaynaklı günden güne artan gayrimenkul stoku bulunmaktadır. Alım oranı az olduğu halde yapılaşmaya devam edilmektedir. 2015 te Adana da yıllık nüfus artış hızı en fazla olan ilçe Sarıçam'dır. Sarıçam nüfusunu artıracak birçok unsur vardır. Bunlar; Adana Alparslan Türkeş Bilim Ve Teknoloji Üniversitesi, Çukurova Üniversitesi, Şehir Hastanesi, Balcalı Hastanesi, Yeni stadyum, incirlik hava üssü gibi yapıların sarıçamda olması sarıçam ilçesinin nüfus artış hızını gittikçe artırmaktadır. Sarıçam Adana merkez ilçelerinden konut bakımından en düşük ilçesi iken yeni imar sahalarının açılması ve rakım olarak diğer ilçelerden daha yüksek olması nedeniyle ilçeye talep artmış, ihtiyaç fazlası konutlar günden güne artmıştır.

Sarıçam ilçesi için yeni imar planı oluşturulmalıdır. Eskiden Sarıçam ormanlarıyla, yeşilliğiyle ünlüyken şimdi her yer betonarme olmaya başlamıştır. Yeşilliğin sonunu getiren yapılaşmaya, yapı stokuna dur demeliyiz. Nüfusu düzenli bir şekilde artış gösteren kentlerin yeniden planlanması, daha dayanıklı binalarda, daha sağlıklı, daha modern bir çevrede yaşanması, ayrıca sosyal donatı ve yeşil alanlarıyla daha ferah ve yaşanılabilir bir kent yaratma isteği ile hızlı kentleşmede planlı yapılaşmanın önemli bir yeri vardır.

Sonuç olarak, Sarıçam ilçesinde en çok zarar gören Mehmet Akif Ersoy mahallesi için bir düzenleme; mahalledeki kamu yapılarının bulunduğu kısımda ve imara yeni açılan bölgede hızla yükselecek olan yapılara bir standart önermekteyiz. Bölgenin daha ferah bir ortamda yaşabilmeleri için rekreasyon alanlarının, yeşil alanlarının, oyun alanlarının yoğunluğu fazla, yapı yüksekliklerine mevcut yapılara bakılarak ortalama maximum bir yükseklik belirleme, yol ve yerleşim planlarının uzun vadede düşünülerek planlanmış olması gerektiği düşünülmektedir. Mehmet Akif Ersoy Mahallesinde genellikle mahalleyi şehre bağlayan aksta bulunan atıl durumdaki yapılara ise kentsel dönüşüm önermekteyiz.

Kaynakça

Adıyaman K, 2008, Kentleşme Sürecinde Türkiye ve Kent Kimliği, Yüksekl Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya

Albayrak S, 2018, Mudanya'da Kentleşme Süreci Ve Kentsel Gelişimi Etkileyen Faktörler, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir

(1)Ateş M, 2010, Kent Yönetimi, Kentlileşme Ve Göç: Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Sosyal Siyaset Konferansları

Çetin S, 2012, Kalkınmada Kentleşme Ve Konut Politikalarının Önemi, Hukuk Ve İktisat Araştırmaları Dergisi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Cilt;4; No;1

Karaman, F.D. (1992) Adana geleneksel konut mimarisinin incelenmesi ve ulu cami çevresi için koruma amaçlı bir çalışma, Yayınlanmış yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi

Kaypak Ş, 2014, Atatürk'ün Kent ve Kentleşmeye Bakışı Örnek Olay: Ankara'nın Kentleşmesi, Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 13;27;351

Keleş R, Kentleşme ve Türkçe, Ankara Üniversitesi, http://dad.boun.edu.tr/download/article-file/303091

Kurt, Y. (1992) XVI. Yüzyıl adana tarihi, yayınlanmış doktora tezi, Hacettepe üniversitesi

Seyhan belediyesi-şehir rehberi

Tosun E, Türkiye'de Kentleşmenin Temel Nitelikleri, Özellikleri Ve Sorunları

Ünlü S,T, 2017, Kent Kimliğinin Oluşumunda Kentsel Bellek ve Kentsel Mekan İlişkisi: Mersin Örneği, Mersin Üniversitesi, Akdeniz Kent Araştırmaları Merkezi ;27(1):75–93

Yeltekin R, Mart 2011, İnşaat Sektör Raporu 2010, İstanbul

URL-1: www.nufusu.com/il/adana-nufusu

URL-2: www.saricam.meb.gov.tr
URL-3: www.cografyaharita.com/haritalarim/4l_adana_ili_haritasi
URL-4: www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/03/20080322m1-1.htm
URL-5: www.adanadan.biz/icerik.asp?ICID=20
URL-6: www.nufusu.com/ilce/saricam_adana-nufusu
URL-7:www.adanakulturturizm.gov.tr/Resim/184610,adanapng.png?0
URL-8:www.turkiyerehberi.gen.tr/sehirler/adana-haritasi

URL-9:www.academia.edu/18878543/KENT

URL-10:www.academia.edu/30029154/Kentlesme

URL-11:prezi.com/8ndk9zxy40im/kent-kimligi/

URL-12:acikders.ankara.edu.tr

Türkiye'de İmar Sorunları ve Kent, İnşaat ve Ekonomiye Etkileri

Dr.Erdal KÖKTÜRK

erdalkokturk@yahoo.com

Özet

Son yıllarda giderek hızlanan ekonomik ve toplumsal değişimlerle birlikte, kaçınılmaz olarak, dünyanın her yanında ve pek çok ülkede hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Bunun olağan bir sonucu olarak, toprakların önemli bir bölümü her geçen gün daha da hızlı bir şekilde imar planları ile yapılaşmaya açılmaktadır. Bu durum, taşınmaz piyasasında yer alan kurumların ve toplumsal kuruluşların öngörmekte zorlandıkları bir değişim yaratmaktadır. Bu değişimi yaşayan kentlerin ve yerleşmelerin tüm dengeleri neredeyse radikal bir biçimde altüst olmaktadır. Kentleşme, ülkemizde de normal gelişme seyrinin dışında büyük değişimler doğurmaktadır.

Bu süreçte temel rol oynayan "imar" konusunun, ülkedeki sektörel gelişmeler, bunların topraklar ve taşınmaz piyasası üzerindeki etkileri olağanüstü artmaktadır. Bu durum, imar planları ile öngörülen arazi kullanış türleri ve inşaat hakları sonucu oluşan "imar parselleri ve üzerinde inşa edilen yapının yasallığı" boyutunun kontrolü, denetiminin yapılmasını; planlamadan yapı sürecine kadar bütün gelişmelerin belgeleriyle ortaya konulmasını; yapının, varsa projelerinin, yapılma sürecinin, projeye ve plan kararlarına, hukuksal kurallara uygunluğunun sağlanmasını; türü ne olursa olsun tüm yapıların inşa edilmesi, kullanılması, tapu siciline kaydedilmesinde kesintisiz işlem tesisi ve tüm kurum ve kurallarıyla ve bütünsel bir mevzuat anlayışı içinde başarılmasını ve yaşama geçirilmesini gerektirmektedir. Gelişmiş ülkeler bu konularda başarılı bir şekilde uygulanan bir sistem geliştirmişlerdir. Buna karşın, Türkiye'nin de içinde olduğu çevre ülkelerinde imar konusunda kontrol kaybedilmiştir.

Bir diğer deyişle, Türkiye'de; 1. İmar planları, 2. Arsa düzenlemeleri (parselasyon), 3. Yapı, 4. Yapı Denetimi, 5. İmar yaptırımları olmak üzere 5 (beş) aşamadan ve her aşamada farklı mesleklerin faaliyetlerinden ve mevzuattan oluşan imar sürecine ilişkin getirilen düzenlemeler arasında bir eşgüdüm, işbirliği, kontrol ve denetim düzenekleri kurulamamış; mevcut düzenlemeler arasındaki kopukluk Türkiye'de imar sisteminin kontrolü ve denetimini olanaksız hale getirmiş; tam anlamıyla "ipin ucu kaçırılmış" bulunmaktadır. Bu duruma ilişkin sıkça çıkarılan "imar afları" ve "imar barışı" gibi düzenlemeler Türk İmar Sisteminin ülkemizin kent, inşaat ve ekonomi yapısını da olumsuz etkilemektedir

Ülkemizde zaman yitirmeksizin gerek arsa politikaları ve gerekse imar konularını birlikte kapsayan bir kent reformunun gerçekleştirilmesi zorunludur. Ancak, Türkiye'de buna dair bir siyasi irade bir türlü oluşmadığı gibi, kamuoyunun baskısı da yeterli değildir.

Bildiride, Türkiye'de imar sorunları incelenmekte ve imar sorunlarının kente ve yanı sıra, inşaata ve ekonomiye olan olumlu-olumsuz etkileri değerlendirilirken çözüme ilişkin önerilere de yer verilmektedir.

1-GİRİŞ

En çok özenle korunması gereken doğal kaynak topraktır. Yalnız planlı kentleşme değil her alandaki çabalar onun üstünde başlar ve biter. Hiç gözden uzak tutulmaması gereken bir başka gerçek de her ülkedeki toprak varlığının sınırlı olması ve üretilememesidir.[1]

Toprağın doğal kaynak niteliği yanı sıra çoğaltılamaması da ülkemiz ve özellikle kentler için üzerinde durulması gereken bir konudur. Bu özellikler, toprağın kullanımında dikkatli olmayı gerektirmektedir. Çünkü, kent toprakları üzerinde, kim tarafından veya hangi sebeple gerçekleşirse gerçekleşsin toplumun benimsemediği bir yapı veya bir kullanım türünü ortadan

[1] Ayrıntılı bilgi için, Bakınız; Yavuz-Keleş-Geray, 1978: 499; Keleş, 2012: 541; Tekeli, 2011a, s : 17; Yavuz, 1980.

kaldırmak zor olduğu gibi, bu görüntüye, kuşaklar boyu istenmese de katlanılmaktadır. Bir diğer deyişle, kent topraklarının kullanımında yapılan hataların etkileri hemen kaybolmamakta, kuşaklar boyunca hissedilmektedir.

Kente karşı yapılan hataların sebebi, bir yanda toprak sahibinin çıkarı, diğer yanda korunması gereken toplum yararı arasındaki dengenin bir türlü kurulamamasıdır.[2] Toprağın kıt ve sınırlı bir doğal kaynak olduğu, gerek yöneticiler ve gerekse halk tarafından bir türlü benimsenememektedir.[3] Bu yüzden, Türkiye'de, kent topraklarının kamu ve toplum yararı doğrultusunda kullanılması bir türlü başarılamamaktadır. Bunda, çoğunluğu elde ettiğinde her şeyi yapabileceğini zanneden bir algının önemli bir payı vardır.

Toprağın çoğaltılamayan ve taşınamayan bir mal olması, onu elinde bulunduranlara, tekel niteliğinde bir ayrıcalık ve üstünlük kazandırmaktadır.[4] Bu aşamada, şu sorular yanıtlanmalıdır:

1. Kent topraklarının kullanılmasında yetkinin kimde olması gerekmektedir?
2. Kent topraklarının kullanılmasında denetleme düzeneği nasıl oluşmalıdır?
3. Kent topraklarının toplum yararına aykırı kullanılması halinde ne tür yaptırımlar uygulanmalıdır?

Bu soruların yanıtları, toprağın kıt, çoğaltılamayan bir "doğal kaynak" olarak kabul edilip edilmemesine göre değişecektir. Bu değişme, kent topraklarının niteliği üzerinde de farklılaşmalara yol açacaktır.

Toprağa bakışı ve kullanımını belirleyen etkenler içinde yer alan, nüfus artışı, bölgeler ve ülkeler arası göç, doğal afetler, su kıtlığı, küresel iklim değişikliği, enerji ve tarım alanlarındaki gelişmeler bu kez arazi yönetiminin önemini giderek artırmaktadır. Bu durum, arazi yönetimi faaliyetlerinin son derece karmaşık, birbiriyle ilişkili çok yönlü bir süreç olmasına da yol açmaktadır.

Yukarıda belirtilenlerden ayrı olarak, binlerce yıllık tarihi içinde, 15 ayrı uygarlığa ev sahibi yapan Türkiye'de, tarihi doku da tahrip olmuştur. Ayrıca, doğal ve kültürel varlıklar da önemli biçimde hasara uğramışlardır. Gecekondu ve kaçak yapıların bağışlanması, sorunları azaltacağına artırmıştır. Çünkü, bağışlayarak hukukileştirmenin sonunun gelmediği görülmüştür. Her bağışlama, bir süre sonra yeni bir af yasasının çıkacağı beklentisine yol açmış ve oluşan beklentiler de boşa çıkmamıştır.

Yaşanan deneyimler, Türkiye'yi bugünlerdeki bunalıma getiren iki temel süreçten birinin, *"kentleşme"* adı altında, *"gecekondulaşma"* olduğu kanısını güçlendirmektedir.[5] Kentler

[2] Yavuz-Keleş-Geray'a göre (1978: 502), *"her ülke geleneklerine, ekonomik, sosyal, hukuksal yapısına ve siyasal rejimine göre toplumun yararı ile, bireylerin çıkarlarını ve mülk edinme haklarını bağdaştırmaya çalışmaktadır."*; Keleş'e göre (2012: 543), *"bireylerin arsa üzerindeki çıkarları ile toplumun arsa üzerindeki çıkarları arasında bir çelişme vardır. Bu iki zıt çıkarın bağdaştırılması ve uzlaştırılması, arsalardaki değer artışlarını sağlayan devletin öncülüğüyle olur. Çünkü, değer artışlarına yol açan, kamunun kendi eylem ve işlemleri sonucunda arsalar üzerinde "imar hakları" yaratmasıdır (...) İmar haklarının yol açtığı değer, "kazanılmamış", "emek ürünü olmayan", "karşılıksız" ve "haksız" bir değerdir. Topluma mal edilmesi olanaklı ve gerekli olan kimi büyük değerlerin, varlıklı bir sınıfın arsa sahiplerinin elinde toplanması, gelir dağılımını onlar lehine bozar."*

[3] Prof. Fehmi YAVUZ bir yazısında (1984), *"Hemen tüm geri kalmış ülkelerde toprağa bakış, kasabın kuzuya, koyuna... bakış açısından farksızdır. Bunun kökünden değişmesi, toprağa bir müzisyenin, ressamın, heykeltıraşın bakışına benzer bir açıdan bakmak, yalnız çıkar bakımından değil, kendimize ve başkalarına saygı yönünden de gereklidir,"* demektedir.

[4] Keleş, 2012: 541

dünya ve ülke ekonomilerinde yaşanan krizlerin de bir sebebi haline gelmişlerdir. [6] Hatalı kentleşme ve konut politikaları, ülkelerin gelişme ve kalkınmalarını da olumsuz etkilemektedir.[7]

Ayrıca, Dünya'da yaşanan ticaret savaşları ve gelişen ekonomik ilişkiler sonucu dünyada farklı dönüşümler yaşanmaktadır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde tarımsal yapıların çözülmesi ile birlikte kentsel alanlara yönelen üretim ilişkileri, kentlerin 20. yüzyılda üstlendiği işlevlerin bugün daha karmaşık duruma gelmesi sonucunu doğurmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde üretim yapısının değişim süreci, hem kentlerin demografik yapılarını, hem de kentlerin üstlendiği üretim yapısını ve ilişkilerini değiştirmektedir. Bu çerçevede değişen demografik yapılar ve değişen ekonomik yapılar, kentlerde yaşayanlar arasında gelir eşitsizliklerini artırmaktadır. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerde yoksulluğun kırsal alandan daha çok kentlerde yaşanmasına sebep olmaktadır. Tarımsal yapıların çözülmesi ile ortaya çıkan göç olgusu da kentlerde derinleşen ve yaygınlaşan sorunları artırmaktadır.

Kentleşmeyi tanımlayan bir olguda nüfustur. Türkiye'de ilk nüfus sayımından (1927) çok partili dönemin başladığı 1946 yılına kadar kent ve kır nüfus oranlarında gözle görülür bir değişiklik yoktur. Kentlerde yaşayanların toplam nüfus içindeki oranı 1950 yılına kadar %25'ler seviyesindedir. 1950 yılı ile birlikte bilinen pek çok etkenin bir sonucu olarak kırlardan kentlere yoğun bir göç başlamıştır. 2017 yılında, bu kez kır nüfusun toplam nüfus içindeki payı %7,5'e kadar düşmüştür. Bir diğer deyişle, Türkiye nüfusunun 1927 yılında %24'ü kentlerde yaşarken, 2017 yılında bu oran %92,5'e çıkmıştır. Bu durum, Türkiye'nin yapısal bir dönüşüm içinde olduğunu göstermektedir. Çünkü, yapısal dönüşümler kendilerini en açık olarak kentlerde göstermekte ve giderek küreselleşen bilgi toplumlarında kentler yeniden üretimin merkezi haline gelmektedirler. Böylece, kent ekonomisi finansman sisteminin temel belirleyicisi ve geliştiricisi olarak öne çıkmaktadır. Türkiye tarihi, adeta nüfusun kırdan kente göç tarihidir. Bu arada, Türkiye'de kentleşme hızının yıllık nüfus artış hızının sürekli olarak 2 katından fazla olduğu görülmektedir. Türkiye, Cumhuriyet tarihi boyunca, çok hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır ve bu süreç ivmesi azalmakla beraber devam etmektedir (URL 1, URL 2, URL 3, Tablo 1.1).

Tablo 1.1: Kent ve Kır Nüfusu, Nüfus Artış Oranı ve Kentleşme Hızı

Yıl	Toplam Nüfus (Bin Kişi)	Kent Nüfusu (Bin Kişi)	Kent Nüfus Oranı (Yüzde)	Kır Nüfusu (Bin Kişi)	Kır Nüfus Oranı (Yüzde)	Dönemler	Nüfus Artış Oranı (Yüzde)	Kentleşme Hızı (Yüzde)
1927	13.648	2.234	16,4	11.414	83,6	-		-
1935	16.158	2.684	16,6	13.474	83,4	1927-1935	2,11	2,9
1940	17.821	3.234	18,1	14.587	81,9	1935-1940	1,70	4,1

[5]Kongar'a göre (2015), Türkiye'yi bugünlerdeki bunalıma getiren iki temel süreçten biri, "kentleşme" adı altında, gecekondulaşma..." dır.; Tekeli'de (2010), 'gecekondu affının, nitelik değiştirmesiyle, kentlerin imarlı kesimlerindeki kaçak yapıların da affını beraberinde getirdiği, böylece kentlerde imar düzenlemesinin anlamını tümüyle yitirdiği' görüşündedir.; Keleş ise (2012), "Gecekonduyu ortadan kaldırmayı sağlayacak ekonomik ve toplumsal önlemleri alacak yerde; yapılmasına önce göz yumup, sonra da af yasalarıyla bağışlamak, gecekondulaşma sürecini özendirmekten başka bir işe yaramaz. Yasalara saygılı olanları, bu davranışlarından caydırır. Sağlıksız kentleşmenin, plansız, çirkin, düzensiz yapılaşmanın varlığını sürdürmesine yol açar" demektedir.

[6] Harvey (2013), 1871 Paris Komünü, 1929 Büyük Buhran dahil, Dünya'daki tüm krizlerin kökeninde "konut piyasalarının çöküşü" nün bulunduğunu, "şimdiye kadar olduğu gibi bugün de krizin, kentsel bir kriz" olduğunu söylemektedir.

[7] Sönmez, (2013), "inşaata dayalı ekonomik kalkınma modelinin" bir başarısızlık olduğu görüşündedir.

1945	18.790	3.442	18,3	15.348	81,7	1940-1945	1,06	1,3
1950	20.947	3.884	18,5	17.063	81.5	1945-1950	2,17	2,6
1955	24.065	5.329	22,1	18.736	77,9	1950-1955	2,78	7,4
1960	27.755	6.999	25,2	20.756	74,8	1955-1960	2,85	6,3
1965	31.391	9.343	29,8	22.048	70,2	1960-1965	2,46	6,7
1970	35.605	10.222	28,7	25.384	71,3	1965-1970	2,52	5,3
1975	40.348	13.272	32,9	27.076	67,1	1970-1975	2,50	5,4
1980	44.737	16.065	35,9	28.672	64,1	1975-1980	2,07	3,9
1985	50.664	23.238	45,9	27.426	54,1	1980-1985	2,49	7,7
1990	56.473	28.958	51,3	27.515	48,7	1985-1990	2,17	4,5
2000	67.804	38.661	57,0	29.143	43,0	1990-2000	1,83	2,9
2007	70.586	49.748	70,5	20.838	29,5	2000-2007	1,24	3,7
2008	71.517	53.612	75,0	17.905	25,0	2007-2008	1,27	7,8
2009	72.561	54.807	75,5	17.754	24,5	2008-2009	1,38	2,2
2010	73.722	56.222	76,3	21.382	29,0	2009-2010	1,52	2,6
2011	74.724	57.386	76,8	17.338	23,2	2010-2011	1,47	2,1
2012	75.627	58.448	77,3	17.179	22,7	2011-2012	1,27	1,9
2013	76.667	70.034	91,3	6.633	8,7	2012-2013	1,28	1,9
2014	77.696	71.286	91,7	9.976	12,8	2013-2014	1,35	1,8
2015	78.741	72.523	92,1	6.218	7,9	2014-2015	1,33	1,7
2016	79.815	73.672	92,3	6.143	7,7	2015-2016	1,35	1,6
2017	80.811	74.761	92,5	6.049	7,5	2016-2017	1,30	1,5

Türkiye'de, imar ve planlama faaliyetlerinin devlet eliyle en kapsamlı yürütüldüğü il Ankara'dır. Cumhuriyetin kuruluşu (1923) ardından başkent seçilen Ankara (1923) için Alman mimar Prof. Herman JANSEN'e hazırlatılan imar planı (1932) sonrasında, Ankara baştan aşağı yenilenmiştir. Ankara'da hükümetin desteği ile yürütülen kentsel gelişim uygulamaları, kamu binaları, sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin yapımı yanı sıra sosyal, ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamın canlandırılması ile birlikte büyük bir hız kazanmış ve Türkiye'nin diğer tüm kentlerine örnek oluşturmuştur. Bununla birlikte, Cumhuriyetin kuruluş yıllarında, imar, planlama ve taşınmaz mülkiyeti konularında yapılan kapsamlı hukuksal düzenlemelere karşın, kentsel gelişim uygulamalarının yaygınlaştığı kentler, 81 il içinde yalnızca İstanbul, Ankara ve İzmir ile sınırlı kalmıştır.

1950'den sonraki gelişmeler önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır. Sanayinin kentlere ve deniz kıyılarına yakın bölgelerde kurulmasının yanı sıra, tarım sektörüne sağlanan mali destek ve yatırım kolaylıkları, Türkiye'nin toplumsal yapısında ve mekanlarında önemli gelişmelere neden olmuştur. Tarımda makineleşme ile birlikte üretimden kopan ve işsiz kalan milyonlarca insan kırsal alanlardan kentlere göç etmiştir. Kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri dışında, ayrıca konut üretimi ve istihdam yaratmada da yetersiz kalınmıştır. Bunun bir sonucu olarak, Türkiye'de kentsel alanlarda 1950'li yıllarla birlikte yoğun bir şekilde ruhsatsız ve/veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşma ve gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Bu süreç son yıllarda azalmakla birlikte, yine de sürmektedir.[8]

Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşme, bu kez kent ekonomisini öne çıkarırken kentleşmenin gerektirdiği konut, eğitim, sağlık, altyapı ve benzeri kentsel hizmet isteklerinin de artmasına yol açmaktadır. Bir diğer deyişle, kentleşme ile birlikte kentsel hizmetlere yönelik istekler, beklentiler, gereksinmeler artmaktadır. Ülkeler, bu sorunların çözümü için kentlerde yeni örgütlenmelere gitmekte, bu örgütlenmeler belediyeler ve giderek büyükşehir belediyeleri şeklinde ortaya çıkmaktadırlar. Kentleşme ve belediyeli nüfusun artması, bu kez konuta olan

[8] KÖKTÜRK, Erdal, 2013.

gereksinmeyi de artırmaktadır. Bu süreçte, konut finansmanı ve araçlarının beklentileri olabildiğince karşılayabilecek bir sisteme kavuşturulamaması konut üretimini de etkilemektedir. Bu yüzden, konut üretimi dönemlere göre değişen, ülkenin ulusal özellikleriyle şekillenen bir çerçevede gelişmiş bulunmaktadır.

Dolayısıyla, imar sorunları ile kent, inşaat ve ekonomi arasında birbirini etkileyen çok yönlü ilişkiler bulunmaktadır. Bu ilişkiler, başta nüfus artışı, kentleşme, iç göç ve geleneksel aile yapısındaki değişiklikler gelmek üzere demografik ve ekonomik etkenlerden fazlasıyla etkilenmektedir. Özellikle nüfus artışı ve kentleşme Türkiye'de arsa politikasının temel belirleyicileri arasında yer almaktadırlar. Genel anlamda kentsel arsa politikasını ve konut talebini demografik ve ekonomik faktörler belirlemektedir. Demografik faktörler, nüfus artışı, kentleşme oranı, iç ve dış göçler ve hane halkı büyüklüğü gibi farklı türde değişkenlerden oluşmaktadır. Bu değişkenler, ülkeleri yapısal olarak da dönüştürebilen faktörlerdir. Özellikle, nüfus hareketleri, mal ve hizmet talebini etkilemesi ve emek arzını oluşturması nedeniyle iktisadi faaliyetlerin temelinde yer almaktadır. Bu bakımdan sözü edilen süreçler Türkiye için farklı dönemlere ayrılarak incelenmektedir. En yaygın inceleme;

1. 1923-1950 dönemi,
2. 1950-1965 dönemi,
3. 1965-1980 dönemi,
4. Ve 1980 sonrası dönemdir.[9]

Türkiye'de, yukarıda belirtilen dönemler içinde, üç imar yasası çıkarılmıştır.

1. 1933 tarihli ve 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası,
2. 1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası (bu yasa 1972 tarihli ve 1605 sayılı yasa ile kapsamlı bir şekilde değişikliğe uğramıştır),
3. 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası.

1985 yılına kadar, imar planlarını yapma, değiştirme ve uygulama yetkisi, belediye ve valiliklere verilmekle birlikte, planların onaylanması yetkisi merkezi yönetime (adı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak değiştirilen Bakanlığa) verilmiş, ayrıca imar ve planlama faaliyetleri yalnızca belediyelerle sınırlandırılmıştır. 1985 yılından sonra, 3194 sayılı İmar Yasası ile birlikte, tüm yetkiler, belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere devredilmiş, imar yasalarının uygulanması Türkiye geneline yaygınlaştırılmış, bu arada zamanla çıkarılan özel yasalarla planlamada merkezi yönetimin etkinliği artırılmıştır.[10]

Bu süreç içinde, ülke fiziki planından başlayarak, makro planlardan mikro planlara doğru bir zaman ve mekân etaplaması oluşturulamamıştır. Üst ve alt ölçekli imar planları arasında karşılıklı ilişkiler kurulamamış, mekanların parçalanması önlenememiş ve planların etkili biçimde uygulanması sağlanamamıştır. Merkezi ve yerel yönetimler arasında sağlıklı işleyen karşılıklı ilişki ve koordine içinde, imar planlarının üretimi ve uygulama sürecinde denetlenmelerine ilişkin mekanizmalar da oluşturulamamıştır. Bu durum, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin bir tarafı olması ve

1. Mülkiyet hakkı,

[9] Çoban, 2012; Tekeli, 2012; Keleş, 2012.
[10] Ünal, 2003.

2. Konut hakkı,

3. Barınma hakkı,

4. Sağlıklı çevrede yaşama hakkı, gibi hakların her birinin temel hak olarak (bir insan hakkı olarak) kabul edilmesi nedeniyle, AİHM'ne çok sayıda uyuşmazlığın intikaline sebep olmuştur.

İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile düzenlenen mevzuatın, iç hukuk düzenlemeleri yanı sıra, AİHM ve yanı sıra, 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın[11] aşağıda belirtilen maddelerinden etkilendiği görülmektedir;

1. Cumhuriyetin nitelikleri (madde: 2),
2. Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması (madde: 13),
3. Yerleşme ve seyahat hürriyeti (madde: 23),
4. Mülkiyet hakkı (madde: 35),
5. Hak arama hürriyeti (madde: 36),
6. Temel hak ve hürriyetlerin korunması (madde: 40),
7. Kıyılardan yararlanma (madde: 43),
8. Toprak mülkiyeti (madde: 44),
9. Tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması (madde: 45),
10. Kamulaştırma (madde: 46),
11. Devletleştirme ve Özelleştirme (madde: 47),
12. Konut hakkı (madde: 57)
13. Tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması (madde: 63)
14. Devletin iktisadi ve sosyal ödevlerinin sınırları (madde: 65)
15. Yargı yolu (madde: 125)
16. Mahalli idareler (madde: 127)
17. Kamu hizmeti görevlileriyle ilgili hükümler (madde: 128),
18. Planlama; Ekonomik ve Sosyal Konsey (madde: 166)

Kentsel alanlarda, imar planındaki arazi kullanışını belirleyen ve değişimi etkileyen temel etken mülkiyet kurumudur. Mülkiyetin kurumsallaşma biçimi de planlama anlayışını ve planları yozlaştırma biçimlerini belirlemektedir. Bu açıdan, imar ve planlamaya yaklaşımı ile mülkiyet anlayışı arasında tutarlığın kurulması zorunludur.

Öte yandan arsa konusu ele alınırken, *kırsal toprak* ➔ *kentsel toprak* ➔ *arsa* sıralaması değerlendirme konusu yapılabilir. Bu durumda her toprak parçasını arsa olarak nitelememek gerekir. Arsa, literatürde ve doktrinde, "imar hakları verilmiş ve altyapıya bağlanmış toprak

[11] 18/10/1982 Tarihli ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Mevzuat Bilgi Sistemi, e-Mevzuat, http://www.mevzuat.gov.tr/,
http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.2709&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=2709

parçası" olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım, içinde imar planlarının arsa düzenlemesi yoluyla uygulanarak imar parseli-arsa oluşturulmasını yeterli görmekte, bunun altyapı (su-kanalizasyon-elektrik-doğalgaz ve benzeri) tesisler ile üstyapı (yol-ulaşım) sistemine bağlanması koşulunu barındırmamaktadır. Türkiye'de bir yerin imar planlarının yapılması ve ardından arsa düzenlemesi (parselasyon) ile yeni biçim alması arsa için yeterli sayılmakta ve bu durum adeta kırsal kullanımdan kentsel kullanıma geçerken, son aşama olarak değerlendirilmektedir. Oysa, şehircilik anlamında her kentsel toprak parçası arsa değildir. Buna karşın, Türkiye'de plan uygulamaları sonucu oluşan imarlı parsel "arsa" olarak tapuya tescil edilmektedir. Bu durum, aynı zamanda imar hukuku ile taşınmaz mülkiyeti arasında Avrupa'dan farklı bir şekilde zayıf ilişkilerin kurulmasına sebep olmaktadır.

Bunlar imar hukuku ve taşınmaz mülkiyeti ile ilgili olarak imar planları yoluyla ülke topraklarının mülkiyet sistemini özelleştirmeye yönelik bir politikanın sonuçlarıdır. Ancak, bu toprak politikası, olması gereken politika değildir ve bu politikayla genel sorunlar çözülmüş olmamaktadır.

İmar Hukuku ve Taşınmaz Mülkiyeti İlişkilerini Düzenleyen Kaç Tür Plan Vardır?

İmar hukuku ve mülkiyet arasında ilişkiler kurulurken, üç ayrı plan büyük önem taşımaktadır. Bu planlar;

1. Mekânsal plan,
2. Tapu planı,
3. Parselasyon planıdır.

1-Mekânsal planlar, 14 Haziran 2014 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde sayılmıştır. Buna göre, mekânsal plan kademelerinin, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla;

1. Mekânsal Strateji Planı,
2. Çevre Düzeni Planı,
3. Nazım İmar Planı,
4. Uygulama İmar Planından

Oluştuğu açıklanmıştır (Madde:6, Fıkra: 1).

Tür	1 Mekânsal Strateji Planı	2 Çevre Düzeni Planı	3 Nazım İmar Planı	4 Uygulama İmar Planı
Ölçek	1:250.000/1:500.000	1:50.000/1:100.000	1:5.000/1:25.000	1:1.000

Pek çok yayında, bölge planları, ülke kalkınma planları gibi sosyo-ekonomik nitelikteki belgelerin yukarıda belirtilen mekânsal planların üst ölçeği oldukları belirtilmektedir. Bu hatalı bir değerlendirmedir. 3194 sayılı İmar Yasası'nda, "Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur" (Madde: 8/d); Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, "Mekânsal plan: 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planını, ifade

eder." (Madde: 4, Fıkra: 1, Bent: h) denilmekte ve mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken

- Kalkınma planı,
- Bölge planları,
- Bölgesel gelişme stratejileri ve
- Diğer strateji belgeleri

ile ortaya konulan hedeflerin dikkate alınacağı belirtilerek bu planların kademe planlarının üst ölçeği olmadıklarına yer verilmiş bulunmaktadır (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, madde: 6, fıkra:5).

2-İmar hukuku ve mülkiyet arasındaki ilişkileri kuran diğer önemli plan olan, Tapu Planı ise, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (Madde: 719, 720) ile 21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. Maddesi gereği oluşmaktadır.[12]

3-Parselasyon planı ise, arsa düzenlemeleri sonucu oluşmakta[13] ve İmar Kanunu'nun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte tanımlanmış bulunmaktadır.[14]

Bu durumda;

1. İmar planları düzenleyici nitelikte idari işlemdirler. Düzenleyici işlemler; genel, soyut, sürekli, kişilikdışı, bir kez uygulanmakla tükenmeyen, kural koyucu işlemlerdir ve nitelik olarak kazanılmış hak oluşturmazlar.
2. Parselasyon planları ise, subjektif nitelikte kişisel, uygulayıcı idari işlemlerdir. İmar planlarında "menfaat ihlali" öne çıkarken, arsa düzenlemelerinde bunun yanı sıra, "hak ihlali" daha fazla önem taşımaktadır. "Hak" hukuken koruma altına alınmış olmasına karşın, "menfaat" davanın esasına etkili olmayan, yalnızca davanın kabulü ve dinlenmesi için aranılan bir usul şartıdır.
3. Tapu planları ise, mülkiyete ilişkin olup, "Devlet Sorumluluğu" ve "Yargı Güvencesi" altındaki Tapu Sicilinin temel unsurlarından biridir (TMK, Madde: 1007, 1027, 719, 720).

Üç Plan Birlikte Değerlendirildiğinde;

1. İmar planları ile tapu planları ilanen duyurulan planlardır.

[12] 27.08.2008 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Tapu Plânları Tüzüğü'nde (Madde: 4, Fıkra: 1), "Tapu plânları, tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânlardır." Şeklinde tanımlanmıştır.

[13] 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 19. maddeleri ile 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesi.

[14] İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte, "Parselasyon plânlarının, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe gireceği; Bu plânların bir ay müddetle ilgili idarede asılacağı; Ayrıca, mutat vasıtalarla duyurulacağı; Bu sürenin sonunda plânların kesinleşeceği; Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına ekindeki bilgi ve belgelerle gönderileceği (Madde: 39); İmar parselasyon plânlarının, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plân yerine geçeceği ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemlerinin mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca bu plânlara göre yapılacağı (Madde: 43)" belirtilmektedir.

2. Parselasyon planları ise, 1 ay süreyle ilan edilmekle beraber, bu durum tescile ilişkin usûl şartı olup, itiraz edilmemesi halinde dava açma hakkını etkilememektedir.
3. İmar planlarına karşı dava açılması, 1 aylık askı süresi içinde itiraz edip etmemeye göre değiştiği gibi, askı süresi geçmiş itiraz etme hakkı ortadan kalkmış olsa bile, daha sonra uygulama işlemi ile beraber dava konusu olabilmektedir.

İmar hukuku gereği, bir taşınmaza yapı ruhsatı verilebilmesi için "arsa", "imar parseli" haline gelmesi gerekir. İmar parseline dönüşmeyen yerlere yapı izni verilmez. Bu durum, yukarıda belirtilen 3 plan arasındaki ilişkileri ve uygulamaları çok önemli hale getirmektedir. Buna göre, parselasyon planları, tapu sicilinde kayıtlı olan taşınmazların sınırlarını gösteren tapu planlarını, kentin gelecekteki 20-30 yıllık bir süreçte gelişmesini öngören mekânsal planları dikkate alarak dönüştürmekte ve kendisi tapu planı haline gelmektedir. Dolayısıyla, mekânsal planlar, parselasyon planı aracılığıyla, tapu sicili bilgilerinde ve tapu planında malik dışında yüzölçüm ve sınır bilgilerini değiştirerek araziye-zemine uygulamaktadır.

Türkiye'de mekânsal planlar, imar programı ve arsa düzenlemesi ile yukarıda belirtildiği şekliyle uygulanamadıklarından kentlerimizde bir karmaşa yaşanmaktadır. Türkiye'de imar hukuku ve taşınmaz mülkiyeti arasındaki bu ilişkiler sağlıklı kurulamadığından mekânsal planlar uygulama kabiliyeti kazanamamaktadır. Bu durumda, mekânsal plan-imar programı-arsa düzenlemesi arasındaki ilişkiler, yukarıda açıklanan mekânsal plan-tapu planı-parselasyon planı arasında olması gereken ilişkiler çerçevesinde yeniden kurulmalı ve tanımlanmalıdır.

İmar Kanunu ve Yönetmelikleri birlikte değerlendirildiğinde, mevcut mevzuatın,

1. İmar planları,
2. Arsa düzenlemesi (parselasyon),
3. Yapı,
4. Yapı Denetimi,
5. İmar yaptırımları.

Gibi beş ayrı bölümde düzenlemeler getirdiği görülmektedir. İmar-planlama-uygulama sürecinde genel ve özel yasaların her birinde sözü edilen düzenlemelerin bulunduğu dikkate alındığında oldukça kapsamlı bir mevzuat ile karşı karşıya bulunduğumuz görülmektedir. Kaldı ki gerek imar ve gerekse tapu sisteminin esasını işlemin hukuka uygun olup olmadığı oluşturduğundan imar planlarına dayalı yapılan her işlemin mevzuatın ve yargı içtihatlarının aradığı şekle, biçime uygun gerçekleşmesi gerekmektedir.

Son yıllarda, imar planlarının idari yargıda yürürlüklerinin durdurulmasına veya iptaline sıkça rastlanılmaktadır. Danıştay, yapı ruhsatının veya imar planın iptaline kadar yapının biten kısımlarını yapı maliki adına "kazanılmış hak" olarak değerlendirirken, son birkaç yılda verdiği içtihatlarla görüş değiştirmiş ve dayanağı iptal edilen bir işlemin hukuki dayanağı ortadan kalktığından bu durumlarda kazanılmış hakkın söz konusu olamayacağına kararları vermiştir. Bu kararlar şöyledir;

- Sağlıklı ve düzenli şehirleşmenin sağlanması bakımından, yapının inşa edildiği

tarihte yürürlükte bulunan plana ve ruhsata uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata uygun olmadığı tespit edilerek yargı merciince iptaline karar verilmesi durumunda kazanılmış hakkın varlığından söz edilemeyeceği, ancak; yıkım işlemi tesis edilmeden önce, hukuka aykırı bir şekilde plan oluşturan ve bu plana göre ruhsat veren idarenin kusurlu davranışı nedeniyle iyi niyetli kişilere, yıkıma konu taşınmaz bedelinin ödenmesi gerektiği[15]

- Yapı ruhsatının ve dayanağı uygulama imar planının iptali istemiyle açılan davada, yapı ruhsatına dayanak alınan imar planının hukuka aykırılığı saptanarak yargı yerince iptal edilmiş olması halinde, inşaat ruhsatının da dayanağının kalmadığı, hukuka aykırı olan ruhsata göre inşa edilen yapının ilgiliye ileriye yönelik olarak koşulsuz bir kazanılmış hak tanımasının olanaklı olmadığı[16]

Buna göre, imar planı iptal edildiğinde, buna dayalı verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni de kendiliğinden geçersiz hale gelmekte, ancak iptal kararına kadar tamamlanan yapı kısımlarının bedeli ödenmeden idarece yıkımına karar verilemeyeceği belirtilmektedir. Bu durum, imar konusunun, yasa, tüzük, yönetmelik ve yargı kararlarının geriye yürümesinin istisnasını oluşturmaktadır. Böylece, Anayasa Mahkemesi, Yargıtay ve Danıştay kararları imar ve mülkiyet sisteminde neredeyse belirleyici duruma gelmişlerdir. İdarelerin, mevzuat yanı sıra son yıllarda yargı içtihatlarını da izlemeleri bu yüzdendir. Kamuoyuna yansıyan proje ve yapılar hakkında yargının önceki kararlarıyla çelişen ve birbirine aykırılığı ortaya çıkan kararlar vermesi de kent-inşaat-ekonomi süreçlerine doğrudan etkiyen bir nitelik kazanmıştır.

Planlama, uygulama, yapılaşma süreçlerinde toplumun tüm kesimlerinin katılımını öngören mekanizmaların kurulamaması yüzünden, Türkiye'de, planlama konusunda istikrar sağlanamamış ve bu süreç ayrıca denetimsizlik, yanlış arazi kullanımları ve kaçak yapılaşmalarla birleşince, sağlıklı ve yaşanabilir kent ortamları yaratılamamıştır. Görev, yetki ve sorumlulukların yerel yönetimlere devredilmesinin sorunların çözümünde tek başına yeterli olmadığı anlaşılmış, bunun yanı sıra, yerel yönetimlerin "yapabilir kılınmaları" gerektiği de görülmüştür.

Türkiye'de, kentsel alanlarda yaşanan bu olumsuzlukları ortadan kaldırmak için, imar yasasının baştan aşağı değiştirilmesi konusundaki öneriler başarılı olamamıştır. Bunun bir sonucu olarak, bölgesel ve kentsel düzeyde, mekâna yönelik bir kentleşme ve yerleşme politikasının olmadığı görülmüştür. Doğal, kültürel, tarihsel, ekolojik ve tarımsal amaçlı korumaya ve afetlere karşı dayanıklı yapılaşmaya ilişkin ilkeleri içeren yeni yaklaşımlara gereksinme olduğu anlaşılmıştır. Stratejik planlama ve kentsel dönüşümü de kapsayan mekanizmanın, merkezi yönetim, belediyeler, sivil toplum örgütleri ve vatandaşlarca da denetlenmesi sağlanamamıştır. Türkiye'de planlamada yaşanan sorunların çözümünün, halkın katılımının artırılması ve yetkinin yerele daha fazla devri şeklinde gelişmesi beklenirken tam tersi yönde gelişmeler olmuş, 2011 yılında çıkarılan mülga 644 sayılı bir Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ülke genelinde tüm planlama süreçlerine müdahale etme hakkı verilerek, Türkiye'de, tüm ölçeklerde ve türlerde, imar planlarının yapımı-onaylanması-değiştirilmesi-kesinleştirilmesinde yetkiler merkezileşmiştir.

[15] Danıştay 14. Dairesinin, 28.02.2013 tarihli ve E.2011/14794, K.2013/1444 sayılı kararı (DD, Sayı 133, s: 74-81)
[16] Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 12/11/2014, Esas No: 2012/477 Karar No: 2014/3990 (Danıştay Dergisi, Sayı: 138, Sayfa: 243-247)

Bir ülkede tek tek sorunları parça parça ele almak, gerçekçi politikalar saptamak için yeterli değildir. Kaldı ki, ekonomik ve toplumsal olayların devlet zoruyla yönlendirilemediği de görülmektedir.

2-TÜRKİYE'DE İMAR SORUNLARI

2.1.İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASINDA VE ONAYLANMASINDA KATILIMCILIK YOKTUR, MERKEZİ BİR KARAR VERME SÜRECİ İŞLEMEKTEDİR!

Kentleşme, bir ülkenin ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişmelerin bir fonksiyonudur. Bu nedenle de kentleşme ve kentlerin niteliği, o ülkedeki ekonomik ve toplumsal yapı tarafından belirlenir. Kentler, sermaye birikiminin ve bununla sağlanan hızlı sanayileşmenin sonucu olarak gelişmiştir.[17] Kongar, 21. Yüzyılda Türkiye'deki gelişmeleri 3 dinamiğin belirleyeceğini söylemektedir: Küreselleşme, kentleşme, demokratikleşme.[18] Dünyada ve Türkiye'deki gelişmeler kentleşmenin demokrasi ve küreselleşmeye bağımlı olduğunu göstermektedir. Keleş'de, kentleşme sorunlarının kaynağının ülkenin içinde bulunduğu toplumsal-ekonomik gelişme düzeyi olduğu görüşündedir.[19] Bu nedenle, Türkiye'de imar sorunları incelenirken mekânsal planlama-arsa düzenlemesi-yapı-yapı denetimi-imar yaptırımları gibi peşi sıra birbirini izleyen süreçlerin bir bütün olarak ülkenin gelişimi de dikkate alınarak incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

İmar planları, kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla üretilmiş birer belgedirler. Bu özellikleri gereği, mevzuatta ve yargı içtihatlarında yöre halkının sağlığını ve çevreyi korumak, sosyal ve kültürel gereksinmeleri, iyi yaşama düzenini, çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, ülke, bölge ve kent verilerine göre oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevler arasında varolan ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için düzenlenen ve onaylanan metinler olduğu kabul edilmektedir.[20] Yavuz'a göre, "İyi plancılığın anahtarı topraktan yararlanmanın ulusal çıkarlar açısından kontrolüdür. Bir fabrikanın kuruluş yerinden, bir çocuk bahçesinin yapılmasına kadar her şey toprağın doğru kullanılmasını gerektirir. İşte planlama budur."[21] Geray'da, 'kentleşmenin, özellikle ülkenin gelişmiş bölgelerindeki büyük merkezlere yönelik bir kentleşmenin, doğurduğu toprak ve konut gereksinmelerini karşılamak amacını güden politikaların düğüm noktasının, kent topraklarının, toplum yararına en uygun biçimde kullanılması sorununda toplandığı' görüşündedir.[22]

Dolayısıyla, imar planları, kentin gelişmesi de gözönünde tutularak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir. İmar planlarında yapılacak değişiklikler de şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygunluk aranmaktadır. Tersi durumda, nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı altyapı ve arazinin doğal yapısını olumsuz etkileyecek nitelikteki değişiklik istemleri kentbilim (şehircilik) açısından uygun görülmez.

[17] Yavuz, 1972, Sayfa: 21-24.
[18] Kongar, 1999.
[19] Keleş, 2012.
[20] Danıştay 6. Daire, 22.06.2000 tarihli ve E.1998/6752, K.2000/4201 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 105, sayfa: 318-321).
[21] Yavuz, Fehmi, 1972: Sayfa: 21-24.
[22] Geray 1972, s. 28-31. Geray'a göre, *"ister klasik, isterse çağdaş anlamda olsun, kent planlaması en sonunda toprak kullanılışını toplum yararına en uygun olarak düzenlemek zorundadır."*

Günümüzde plansız ve hızlı yapılaşma istekleri sağlıklı bir çevrede yaşama ve kentleşmenin önündeki en ciddi engeldir. Kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde en temel araçlardan biri olan imar planlaması ile kentlerin yakın gelecekteki temel fiziksel özelliklerini oluşturan "yönü, şekli ve büyüklüğü" ile ilgili belirlemeler yapılmaktadır. Planlama sürecinde zorlayıcı, kısıtlayıcı ve yönlendirici kararların tümü birden rol oynar. Yerleşme ve yapılaşmada yer seçimleri özenle oluşturulurken, çağdaş bir kent ve çevrenin oluşturulması ve yaşatılması için aşırı yapılaşmanın etkisinden korunması gereken, kamuya hizmet verecek, estetik ve kaliteyi yükseltici sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacıyla yeşil alanlar, günü birlik kullanım alanları, piknik ve rekreasyon alanlarının oluşturulması da gereklidir. Bu oluşturmada, imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olgular ve bunların gözetilmesi etkili olurlar. [23]

Mevcut durumda, Türkiye'de mekânsal planlama, arsa düzenlemeleri (parselasyon) yapı ve yapı denetimine ve dolayısıyla genelde imara ilişkin konulardaki görev-yetki-sorumluluklar,

1. Yerel Yönetimler,
2. Merkezi yönetim

Olmak üzere iki farklı yönetime ilişkin ayrı ayrı düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu yönetimler ile ilgili görev-yetki-sorumlulukları düzenleyen yasalar şunlardır.

Türkiye'de Mekânsal Planlama, Arsa Düzenlemeleri (Parselasyon), Yapı ve Yapı Denetimine ve Dolayısıyla Genelde İmara İlişkin Konulardaki Görev-Yetki-Sorumlulukları Düzenleyen Yasalar	
YERİNDEN YÖNETİM 1. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 2. 5393 Sayılı Belediye Kanunu 3. 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu 4. 442 Sayılı Köy Kanunu	MERKEZDEN YÖNETİM 1. 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin Sekizinci Bölümündeki İçişleri Bakanlığının görev ve yetkileri (Madde: 254 – 276) 2. 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Ve devamı maddelerde sayılan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görev, yetki ve sorumlulukları. 3. 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu

İmara ilişkin görev-yetki-sorumluluklar bu iki yönetim arasında farklı bir şekilde düzenlenmekle kalmamış, aynı zamanda yerel yönetimler arasında da farklı görev-yetki sorumluluklarla ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

2.1.1.İmar Planlarının Hazırlanmasında ve Onaylanmasında Yerel Yönetimler Arasında Görev-Yetki-Sorumluluklarla İlgili Farklı Düzenlemeler

Türkiye'de yerel yönetimler (özellikle belediyeler), Cumhuriyetin kuruluşunda etkili araçlardan birini oluşturmuştur. Esnekliği fazla, ayrıntılı görev, yetki ve sorumlulukları

[23] Danıştay 6. Daire, 17.04.1986 tarihli ve E.1982/3853, K.1986/408 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 64-65, sayfa: 212-215).

bulunan, yüksek ve hızlı hizmet başarımına sahip olmaları nedeniyle çekiciliklerini hep korumuşlardır. Bu yüzden ülke yönetiminde dinamik bir unsur olarak, sürekli biçimde göze çarpmışlardır. Bu kuruluşları etkili biçimde kullanma ve değerlendirme istekleri siyasal, toplumsal kuruluşların vazgeçilmezleri arasında yer almış ve almaya da devam etmektedir.

Anayasanın 123. Maddesinde, "İdare, kuruluş ve görevleriyle bir bütündür ve kanunla düzenlenir. İdarenin kuruluş ve görevleri, merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayanır." denilmektedir. Var olan yönetim sistemi;

- Merkezi yönetim bakımından Anayasanın 126. Maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen "illerin idaresi yetki genişliği esasına dayanır" kuralı gereği, "Yetki Genişliği",
- Yerel yönetimler bakımından ise, Anayasanın 127. Maddesinin beşinci fıkrasında belirtilen, "Merkezi idare, … kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idari vesayet yetkisine sahiptir" kuralı gereği, "İdari Vesayet"

ilkeleri esas alınarak kurulmuştur.

Anayasadaki "yetki genişliği" ilkesi gereği, il ve ilçelerin yönetimi, valiler ve kaymakamların başkanlıklarında merkezi kuruluşların taşradaki yöneticilerinden oluşan il ve ilçe idare kurulları tarafından gerçekleşirken; yerel yönetimler, bazı iş ve işlemler için bakanlıkların onayına bağlı tutulmuşlardır ve merkezi yönetimce "idari vesayet" ilkesine göre yönetilmektedirler. Öngörülen düzenlemelerle, merkezi yönetime bağlı pek çok bakanlığın taşra teşkilatının kaldırılması ve yerel yönetimlere devredilmesiyle Anayasadaki yetki genişliği yerini görevler ayrılığı ilkesine bırakırken; yerel yönetimler üzerindeki idari vesayet gevşetilerek yerellik adıyla tüm yetkiler köy, il özel idaresi ve belediyeler olmak üzere üç türden oluşan yerel yönetimlere aktarılmaktadır.

Büyükşehir Belediyesi Sistemi ile Yetki Genişliği Daralmıştır.

Yetki genişliği, merkezden yönetime ait hizmetlerin taşrada gecikmeden yürütülmesini sağlamayı amaçlayan bir önlemdir. Merkezden yönetim, tüm yetki ve sorumlulukların merkezde toplanması sonucunu doğururken; yetki genişliği ilkesi ile birlikte uygulandığında merkezden yönetime ait hizmetlerin merkezden yönetimin taşradaki birimleri eliyle, merkeze danışılmadan, merkez adına kendiliklerinden karar alabilme ve yürütme olanağı sağlamaktadır.

Yetki genişliği ile, merkezden yönetimin yereldeki uzantısı olan birimler, merkez adına, belli konulara ilişkin kararları alabilmekte ve uygulayabilmektedirler. Böylece, hizmetlerin gecikmeden, zamanında doğrudan vatandaşlara ulaştırılması sağlanmaktadır.

Anayasa'nın 126. maddesinin 2. fıkrasına göre, ülkemizde yetki genişliği ilkesi merkezden yönetimin taşra örgütlerinden yalnızca il idaresinde uygulanmaktadır [24]. Buna göre, il idaresinin amiri olan vali, merkezî idare adına merkeze danışmadan kendiliğinden kararlar alabilmekte ve bu kararları uygulayabilmektedir.

[24] Konuyla ilgili olarak, Anayasanın 126. maddesi şöyledir;
C. İdarenin kuruluşu
1. Merkezi idare
Madde 126 – Türkiye, merkezi idare kuruluşu bakımından, coğrafya durumuna, ekonomik şartlara ve kamu hizmetlerinin gereklerine göre, illere; iller de diğer kademeli bölümlere ayırılır.
İllerin idaresi yetki genişliği esasına dayanır.
Kamu hizmetlerinin görülmesinde verim ve uyum sağlamak amacıyla, birden çok ili içine alan merkezi idare teşkilatı kurulabilir. Bu teşkilatın görev ve yetkileri kanunla düzenlenir.

Türkiye'de, büyükşehir belediyelerinde il özel idarelerinin kaldırılması ve bu idarelerin yetkilerinin merkezi ve yerel yönetimler arasında paylaştırılmasıyla, Anayasanın "İllerin idaresi yetki genişliği esasına dayanır." ilkesi uygulama yeteneğini yitirmekte ve Büyükşehirlerde farklı bir yönetim sistemi oluşmuş bulunmaktadır.

Cumhuriyet döneminde belediyeleri düzenleyen ilk yasa, 1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Yasası'dır. Bu yasa, oldukça geniş ve esnek kuralları sayesinde 75 yıl boyunca yürürlükte kalmıştır. 1984 yılı ile birlikte Türkiye büyükşehir belediyesi sistemi ile tanışmıştır. Bugüne kadar, belediyelerle ilgili olarak çıkarılan yasalar şunlardır;

BELEDİYE KANUNLARI (İl ve İlçe Belediyeleri)

1. 03.04.1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanunu (Resmi Gazete, Tarih: 14 Nisan 1930, Sayı: 1471)
2. 07.12.2004 tarihli ve 5272 sayılı Belediye Kanunu (Resmi Gazete, Tarih: 24 Aralık 2004, Sayı: 25680)
3. 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (Resmi Gazete, Tarih: 13 Temmuz 2005, Sayı: 25874)

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNLARI (Büyükşehir Belediyeleri)

1. 27.06.1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında KHK Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun (Resmi Gazete, Tarih: 09 Temmuz 1984, Sayı: 18453)
2. 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (Resmi Gazete, Tarih: 23 Temmuz 2004, Sayı: 25531)
3. 12.11.2012 tarihli ve 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve KHK Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Resmî Gazete, Tarih: 06 Aralık 2012, Sayı : 28489)

Türkiye'de 2014 yılına girilirken, 16 olan büyükşehir belediyesi sayısı, 6360 sayılı Yasa[25] ile 29'a ve Ordu ili ile birlikte 30'a çıkmış bulunmaktadır. Daha önce İstanbul ve Kocaeli için öngörülen büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması durumu diğer büyükşehir belediyeleri için de kabul edilmiştir. Tablo 1.2 incelendiğinde Türkiye'de belediyeli nüfus ile ülke nüfus artışının neredeyse eşitlendiği görülmektedir (URL 4, URL 5, URL 6, URL 7, Tablo 1.2).

Tablo 1.2: Türkiye'de Belediye Sayısı, Nüfusu ve Oranı (1927-2018)

Yıl	Türkiye'de Belediye Sayısı, Nüfusu ve Oranı (1927-2018)							
	Büyükşehir	İl	İlçe	Belde	Toplam Belediye Sayısı	Belediyeli Nüfus	Türkiye Nüfusu	Belediyeli Nüfusun Oranı %

[25] 6360 sayılı Yasa ile büyükşehirlerde özel idareler, beldeler ve köyler kaldırılmıştır. Özel idare işleri büyükşehir belediyelerine devredilmiş, beldeler ve köyler mahalleye dönüşmüştür. Büyükşehir olmayan 51 ilde nüfusu 2 binden az olan 559 belde köye dönüşmüş, böylece toplam 1.582 belediye ve 16.082 köyün tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Bir başka deyişle, 1.582 belde belediyesi, bir kısmı büyükşehir kapsamına alınarak bir kısmı da nüfusu 2 binin altında kaldığı gerekçesiyle kapatılmıştır. 2014 yılında yapılan yerel seçimlerle birlikte, Türkiye'de belediyelerin %54'ü, köylerin ise %47'si kaldırılmıştır. Böylece, 2014 yılı ile birlikte Büyükşehir olan 30 ilin nüfusu Türkiye nüfusunun %75,4'ünü (56.990.373), Türkiye yüzölçümünün %51'ini (392 303 km^2) oluşturmuştur.

1927	-	63	328	69	460	3.305.879	13.648.270	24,2
1935	-	57	356	92	505	4.174.542	16.158.018	25,8
1940	-	63	370	116	549	4.753.304	17.820.950	26,7
1945	-	63	396	124	583	5.145.020	18.790.174	27,4
1950	-	63	422	143	628	5.768.665	20.947.188	27,5
1955	-	66	493	250	809	7.804.354	24.064.763	32,4
1960	-	67	570	358	995	9.994.644	27.754.820	36,0
1965	-	67	571	424	1062	12.787.663	31.391.421	40,7
1970	-	67	572	664	1303	16.753.979	35.605.176	47,1
1975	-	67	572	1 015	1654	20.500.442	40.347.719	50,8
1980	-	67	572	1 086	1725	25.523.604	44.736.957	57,1
1985	3	65	580	1 067	1715	30.994.747	50.664.458	61,2
1990	8	65	829	1 151	2053	37.889.728	56.473.035	67,1
2000	16	65	850	2 297	3228	53.403.840	67.803.927	78,8
2010	16	65	892	1 978	2951	61.571.332	73.722.988	83,5
2012	16	65	892	1977	2950	63.743.047	75.627.384	84,3
2014	30	51	919	396	1394	72.505.107	77.695.904	93,3
2015	30	51	919	397	1397	73.739.101	78.741.053	93,6
2016	30	51	919	397	1397	74.911.343	79.814.871	93,9
2017	30	51	921	396	1398	75.988.625	80.810.525	94,0
2018	30	51	922	386	1389	76.888.607	82.003.882	93,8

Bu durumda, Türkiye'nin 81 ilinin 30 unda büyükşehir belediyesi yönetim sistemi uygulanırken geriye kalan 51 ilinde farklı statüde bir yerel yönetim sistemi uygulanmaktadır. Bir diğer deyişle, 30 ilin kapsadığı coğrafyada tamamen farklı bir yönetim biçimi, 51 ili kapsayan coğrafyada ise başka bir yönetim yapısı oluşmuş bulunmaktadır. Bu durum, Türkiye'nin yönetiminde anayasa ile öngördüğü üniter devlet ilkesinden ayrık ve ayrıca farklı ve aşırı merkezi bir yerel yönetim sisteminin uygulandığını göstermektedir.

Yerel yönetimler, 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda tanımlanmıştır. Anayasa'nın 123. maddesinde, idarenin kuruluş ve görevleriyle bir bütün olup kanunla düzenleneceği, kuruluş ve görevlerinin merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayanacağı belirtilmiştir. Buna uygun olarak 126. maddede merkezi idareye, 127. maddede ise mahallî idarelere ilişkin esaslara yer verilmiştir.

Mahalli idarelere ilişkin yukarıdaki Anayasa'nın 127. maddesinin birinci fıkrasında bunların il, belediye veya köy halkının mahallî müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları gene kanunda gösterilen seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileri oldukları; ikinci fıkrasında, kuruluş ve görevleri ile yetkilerinin yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenleneceği; üçüncü fıkrasında, seçimlerinin 67. maddedeki esaslara göre beş yılda bir yapılacağı öngörülmektedir. Bu fıkranın son tümcesinde de, "Kanun, büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirebilir." denilmek suretiyle il özel idaresi, belediye ve köy dışında farklı bir yerel yönetim biçimi olan büyükşehir belediyesi kurulmasına imkan sağlamıştır. Buna ilişkin gerekçede, *"Şehirleşmenin hızla geliştiği memleketimizde, büyük şehirlerin problemlerini yürürlükte bulunan ve yıllarca önce çıkarılmış kanunlarla çözümlemek imkânsız hale gelmiştir. Nitekim, büyük şehirlerimizin ulaşım, kanalizasyon gibi, problemlerini çevredeki belediyelerle birlikte çözümlemek zorunluluğu ile karşılaşılması bunu kanıtlamaktadır. Son zamanlarda çevredeki yerleşim yerlerinin ana belediyelere bağlanması uygulaması da bu ihtiyaçtan doğmuştur. İşte bu zorunluluklar karşısında, hizmetlerin daha iyi görülebilmesini sağlamak amacıyla büyük*

yerleşim yerleri için özel yönetim biçimlerinin kanunla getirilebilmesi imkânının Anayasa ile tanınması yoluna gidilmiştir." ifadelerine yer verilmiştir.[26]

Türkiye'de yerel yönetimde ikili bir yönetim sistemi oluşmuştur. Var olan durumda;

- Büyükşehir belediyeleri ve büyükşehirlerdeki ilçe belediyeleri ile
- Büyükşehir dışındaki il ve ilçe belediyeleri

aynı hukuki statüye sahip değildirler. Anayasa Mahkemesi'ne göre, büyükşehirlerde hem büyükşehir belediyesinin ve hem de ilçe belediyelerinin olması anayasaya aykırı değildir. Bu konuda Anayasa Mahkemesi'nin görüşü şöyledir[27];

"Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliği devam ettiğinden, mahalli müşterek ihtiyaçların boyut ve önemine bağlı olarak belediyeler arasında

- *Yetki ve sorumluluk paylaşımı ile*
- *Büyük şehrin tamamının ilgilendiren konularda büyükşehir belediyesinin kimi yetkilerle donatılması*

doğaldır."

"...ilçe veya ilk kademe belediyelerinin bazı görev ve yetkileriyle özerkliklerinde kısmen sınırlandırma yapılması büyük yerleşim merkezleri için öngörülen büyükşehir belediyesi kurulmasına bağlı doğal bir sonuç olarak değerlendirilmektedir. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki belediyelerin, diğer belediyelerin sahip oldukları tüm yetki ve görevleri aynen korumaları büyükşehir belediyesi kurulmasındaki amaçla bağdaşmaz. O nedenle, mahalli müşterek ihtiyacın boyutuyla orantılı olarak ilçe ve ilk kademe belediyelerinin büyükşehir belediyesi ile bütünlük içerisinde yönetilmesi, başta imar, altyapı ve ulaşım olmak üzere önemli sorunlarının bir merkezden çözümlenmesi bunların özerkliklerinin kaybı anlamına gelmemektedir..."

"... büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde bulunan bir belediye ile bu sınırlar dışındaki bir belde veya ilçe belediyesi veya il belediyesi aynı hukuki statüye sahip değildir. Trafik, hava kirliği, çevre düzeni veya imarla ilgili sorunlar başta olmak üzere, ilçe ve ilk kademe belediyelerini ilgilendiren birçok sorun Anayasa'nın 127. maddesi gereği kurulan büyükşehir belediyesini de ilgilendirir. Bu açıdan, Belediye Kanunu'nun belediyelere verdiği görev ve yetkilerin aynen büyükşehir belediyesi kapsamındaki belediyelere de tanınması, büyükşehir belediyesi kurulmasındaki amaçla bağdaşmaz..."

Görüldüğü üzere, Türkiye'de bir ülke ve iki yönetim yapısı getiren büyükşehir modelinin, özel bir yönetim biçimi getirdiği yüksek mahkeme kararıyla da kesinleşmiş bulunmaktadır.

Türkiye'de 15.04.2019 itibarıyla, belediye sayısı 1.389, köy sayısı 18.306, ilçe sayısı 922'dir.

[26] Anayasa Mahkemesi'nin 25.1.2007 tarihli ve Esas Sayısı: 2004/79, Karar Sayısı: 2007/6 sayılı kararı (Resmî Gazete: 17 Ocak 2008, Sayı: 26759)
[27] Anayasa Mahkemesi'nin 25.01.2007 tarihli ve E.2004/79, K. 2007/6 sayılı kararı (Resmî Gazete, Tarih: 17 Ocak 2008, Sayı: 26759).

TÜRKİYE MÜLKİ İDARE BÖLÜMLERİ ENVANTERİ
15.04.2019
https://www.e-icisleri.gov.tr/Anasayfa/MulkiIdariBolumleri.aspx

İl Sayısı:	81	Büyükşehir Belediyesi Sayısı:	30
İlçe Sayısı:	922	İl Belediyesi Sayısı:	51
Mahalle Sayısı:	32105	Büyükşehir İlçe Belediyesi Sayısı:	519
Köy Sayısı:	18306	İlçe Belediyesi Sayısı:	403
Bağlı Sayısı:	23939	Belde Belediyesi Sayısı:	386
		Toplam Belediye Sayısı:	1389

2.1.2.Büyükşehirlerde İmar Planlarının Onayı ile ilgili Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerinin Yetkileri

Her iki yasada, büyükşehir konumunda olan illerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına dayalı olarak yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak onaylamak yetkisinin ise ilçe belediyelerine ait olduğu açıklanmıştır.

Büyükşehir belediyelerinin imar yetkileri, 3030 sayılı yasada, "imar planlarını onaylamak ve uygulanmasını denetlemek" ile sınırlı iken 20 yıl sonra yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile, "uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen *"veya değiştirerek"* onaylamak ve uygulanmasını denetlemek" şeklinde genişletilmiştir. 3030 ve 5216 sayılı Yasaların bu konuya ilişkin hükümleri şöyledir;

27.06.1984 Tarihli ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu	10.07.2004 Tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin görevleri: Madde 6: A-Büyükşehir belediyelerine ait görevler b-Büyük şehir nazım imar planlarım yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak, ilçe belediyelerinin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları tatbikat imar planlarını onaylamak ve uygulanmasını denetlemek.	Madde 7- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır: b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.

Yukarıda belirtilen 5216 sayılı Kanunun 7. Maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "aynen veya değiştirerek" İbaresinin ilçe ve ilk kademe belediyelerinin özerklikleri ile bağdaşmadığı ifade edilerek, bu yetkiyle ilçe ve ilk kademe belediyelerin imar planları ile ilgili bağımsız hizmet verme ve karar alma iradelerinin yok edildiği ve bu durumun ağır bir vesayet yetkisi olduğundan Anayasa'nın 2., 11. ve 127. maddelerine aykırı olduğu iddiasıyla

yapılan başvuruyu değerlendiren, Anayasa Mahkemesi büyükşehir belediyesine verilen bu yetki, ilçe ve alt kademe belediyelerinin özerkliğine müdahale anlamına gelmediğine karar vermiştir.[28]

5216 sayılı Kanunda, büyükşehir belediyelerine nazım imar planının yürürlüğe girmesinden başlayarak 1 yıl içinde bu plana dayalı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ilçe belediyelerince hazırlanmaması ve onaylanmaması durumunda, bu planların yapılması veya yaptırılması yetkisi verilmekle beraber, uygulama imar planlarının ilçe belediyelerince onaylanmadığı sürece bu planların doğrudan büyükşehir belediyelerince onaylanması yetkisi verilmemiştir. Bu durum, büyükşehirlerde, planlama sisteminin en önemli sorun alanını oluşturmaktadır. İlçe belediyeleri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını onayladıktan ve bu planları büyükşehir belediyelerine gönderdikten sonra, büyükşehir belediyelerinin bu planları kısmen veya tamamen değiştirme yetkilerine sahip olması, ilçe belediyelerince nazım imar planına göre uygulama imar planlarının yapılmamasının en önemli sebeplerinden birisini oluşturmaktadır.

Büyükşehirlerde, nazım imar planına dayalı olarak uygulama imar planlarının ilçe belediyelerince onaylanmaması durumunda büyükşehir belediyesinin bu planlarını yapması/yaptırmasına rağmen onaylama yetkisinin olmamasının ayrık uygulamaları vardır. Bu durumlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Genel İlkeler" başlıklı 5. Maddesinin 2. Fıkrasında açıklanmıştır. Bu hükümler şöyledir;

> *"Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları*

[28] Anayasa Mahkemesi'nin 25.1.2007 tarihli ve Esas Sayısı: 2004/79, Karar Sayısı: 2007/6 sayılı kararı (Resmî Gazete: 17 Ocak 2008, Sayı: 26759). Bu karar şöyledir;

"Anayasa'nın 127. maddesinin beşinci fıkrasında, "Merkezî idare, mahallî idareler üzerinde, mahallî hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahallî ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idarî vesayet yetkisine sahiptir." denilmektedir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında, mahallî idarelerin kuruluş ve görevleri ile yetkilerinin yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenleneceği, üçüncü fıkranın son tümcesinde ise kanunla, büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirilebileceği ifade edilmiştir.

İdari vesayet mahalli idareler üzerinde merkezi idareye tanınan bir yetki olduğuna göre bir mahalli idare olan büyükşehir belediyesine tanınan bu yetkinin vesayet içerisinde değerlendirilmesi mümkün değildir.

İmarla ilgili karmaşık bir görünüme sahip mevzuatın benimsediği sistemde kural olarak alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygun olması esastır. Diğer yandan, kentsel dönüşüme ilişkin bazı yasalar istisna kabul edilirse, ölçek büyüklüğüne bağlı olarak bu planlar üzerinde yetki sahibi de farklıdır.

5216 sayılı Yasa ile bazı illerde il sınırı, (...) büyükşehir belediyesi sınırları olarak belirlenmiş, bu sınırlar içerisinde kalıp daha önce büyükşehir belediyesine bağlı olmayan belde ve ilçe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin devam etmesi öngörülmüştür. İmarla ilgili mahalli müşterek ihtiyaç kavramının büyükşehir belediyesi sınırlar içerisinde de geçerli olduğu açıktır. Büyükşehirin imar düzeninin bir bütünlük içinde ele alınması, bunu sağlamaya yönelik denetimin de üyeleri ilçe ve ilk kademe belediyelerinin belediye meclis üyelerinden oluşan büyükşehir belediye meclisi tarafından yapılması Anayasa'nın 127. maddesinin üçüncü fıkrasının son tümcesi kapsamında değerlendirilmiştir. Aksinin kabulü, bir yandan büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri öngörülürken, diğer yandan büyükşehir belediyesine bağlı ilçe ve ilk kademe belediyelerinin tüm yetkilerinin aynen devamı anlamına gelir. Büyükşehir belediyelerinin kurulmasındaki Anayasal amaç gözetildiğinde, uygulama imar planlarını nazım imar planına uygun olarak değiştirme veya aynen onaylama biçiminde büyükşehir belediyesine verilen bu yetki, ilçe ve alt kademe belediyelerinin özerkliğine müdahale anlamına gelmez.

Açıklanan nedenlerle kural Anayasanın 2., 11. ve 127. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir."

onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir."

Yukarıdaki hükme göre, büyükşehirlerde ilçe belediyeleri nazım imar planına göre uygulama imar planlarını yapmamaları ve onaylamamaları halinde büyükşehir belediyeleri nazım imar planında parsel bazında veya sınırlı bir alanda yapacakları plan değişiklikleri ardından, bu değişikliklere göre ilçe belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında uyumlulaşma adıyla değişiklik yapmamaları halinde büyükşehir belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını belirtilen 6 ay içinde resen değiştirme yetkilerine sahip oldukları açıklanmıştır.

Bu durum, büyükşehir belediyelerinde, ilçe belediyelerinin ellerindeki yetkiyi sonsuza kadar veya sonu belirsiz bir süreye kadar yapmayarak büyükşehir belediyesine karşı kendi lehlerinde bir avantaja dönüştürmeleri halinde parsel bazında büyükşehir belediyelerine değişiklik yapma yetkisi vererek ilçe belediyelerini etkisiz kılmaları için öngörülmüş katılımcı bir planlama anlayışından uzak ve merkezi bir yaptırıma dönüşmüş bulunmaktadır. Bu durumun yukarıda belirtilen Anayasa Mahkemesi kararı gereği bir vesayet denetimi de olmadığından bu yetkinin son yıllarda büyükşehir belediyelerince sıkça kullanıldıklarına da rastlanmaktadır.

2.1.3.Büyükşehirlerde İmar Planları ile İlgili Olarak Büyükşehir Belediye Başkanına Verilen Denetleme Yetkisi Artırılmıştır.

5216 sayılı Kanunun 14. Maddesinde, büyükşehir belediye başkanının, hukuka aykırı gördüğü belediye meclisi kararlarını, yedi gün içinde gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere belediye meclisine iade edebileceği; yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de büyükşehir belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararların kesinleşeceği; büyükşehir belediye başkanının, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine idarî yargıya başvurabileceği belirtilmiştir. Büyükşehir belediyelerine ilişkin eski ve yeni yasaların ilgili maddeleri şöyledir;

27.06.1984 Tarihli ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu;

Büyükşehir Belediye Başkanı:

Madde 14: Büyükşehir belediye başkanı, büyük şehir belediye sınırları içindeki seçmenler tarafından 5 yıl süre ile seçilir.

Büyükşehir belediye başkanı, belediye başkanına verilen kanuni görevler yanında, ilçe belediyeleri arasında hizmetlerin yürütülmesinde birlik ve beraberliği sağlamakla da görevli ve yetkilidir. Büyükşehir ve ilçe belediye meclislerince alınan bütün kararlar büyük şehir belediye başkanına gönderilir.

Büyükşehir belediye başkanı konunun meclislerde tekrar görüşülmesini isteyebilir. Meclisler kararlarında ancak 2/3 çoğunluklar ısrar edebilirler ve bu hallerde meclis kararı kesinleşmiş olur.

10.07.2004 Tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu;

Meclis kararlarının kesinleşmesi

Madde 14- Büyükşehir belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü belediye meclisi kararlarını, yedi gün içinde gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere belediye meclisine iade edebilir.

Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de büyükşehir belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir.

Büyükşehir belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine idarî yargıya başvurabilir.

(Değişik dördüncü fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.) Büyükşehir belediye meclisi ve ilçe belediye meclisi kararları, kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.

(İptal beşinci fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 4/2/2010 tarihli ve E.: 2008/28, K.: 2010/30 sayılı Kararı ile.)

(Mülga altıncı fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.)

(Mülga yedinci fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.)

Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir (Ek cümle: 6/3/2008-5747/3 md.). Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 14 üncü maddesinin iptal edilen beşinci fıkrasında: *"Mülkî idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine on gün içinde idarî yargı mercilerine başvurabilir."* kuralı yer almaktaydı. Bu kural, Anayasa Mahkemesi'nin 04.02.2010 tarihli ve E. 2008/28, K. 2010/30 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal gerekçesi ise şöyledir, *"...5216 sayılı Kanunun Büyükşehir belediye meclisi kararlarının kesinleşme ve yürürlüğe girme yönteminin gösterildiği 14. maddesinin iptali istenilen beşinci fıkrasında, merkezi idareye, büyükşehir belediye meclisi kararları aleyhine idari yargı mercilerine başvurma yetkisi verildiği görülmektedir ... Açıklanan duruma göre, maddenin beşinci fıkrasında yer alan, " Mülkî idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine ... idarî yargıya başvurabilir." biçimindeki kuralın, merkezi idarece Anayasa'nın 127. maddesinde çizilen çerçeve içinde kullanılması gereken, idarenin bütünlüğü ilkesinin gerektirdiği bir vesayet yetkisini içermediği sonucuna varılmıştır ... Bu nedenle, iptali istenilen beşinci fıkranın "Mülkî idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine ... idarî yargıya başvurabilir." ibaresi Anayasa'nın 123 ve 127. maddelerine aykırıdır ..."* Bu iptal kararı, merkezi yönetimin yerel yönetimler üzerindeki vesayet denetiminin kullanılmasının anayasal sınırlarını göstermesi bakımından önemlidir. Buna göre, Türkiye'de valiler belediyeler üzerinde imar konularında "talimat veren" bir konumda iken Anayasa Mahkemesinin iptal kararı ardından, kendilerine gönderilmesi zorunlu tutulan belediye meclisi kararlarından uygun görmedikleri kararların iptali için yargıya başvurmakla sınırlandırılmıştır.

Büyükşehir Belediyesi Yasasında ilçe belediyeleri lehine olan tek hüküm 5216 sayılı Kanunun 14. Maddesinin son fıkrasındaki, *"Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir (Ek cümle: 6/3/2008-5747/3 md.). Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır."* Hükmüdür. Ancak bu hükmün çok istisnai durumlarda uygulandığı, büyükşehir belediye meclisince süresinde onaylanmayan 1/1000

ölçekli uygulama imar planlarını fiili durum yaratılarak ilçe belediyeleri lehine 1 ay süreyle ilan edilerek kesinleştirmeleri olanağı vermesi bakımından belediyeler arasında bir uzlaşma yerine tartışma yarattığı söylenebilir.

Yerel yönetimler arasında imar planları ile ilgili farklı yetkilendirmeler nedeniyle sorunlar yaşanırken, bu kez gerek büyükşehir gerekse il ve ilçe belediyelerinde karar organı olan belediye meclisi ile yürütme organı olan belediye encümeni üzerinde belediye başkanının mutlak etkisi ve yönlendirmesi nedeniyle yönetimde de bir "tek adam rejimi" yaşanmaktadır.

5393 sayılı Belediye Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası birlikte incelendiğinde imar planlarını onaylayan meclisler ile arsa düzenlemesini onaylayan encümenlerde belediye başkanlarının (ve valilerin) mutlak egemenliğinin olduğu görülmektedir. Gerek mecliste ve gerekse encümende görüşülecek konuları ve gündemi belediye başkanları belirlemekte ve onaylamaktadır. Encümenlere, kendileri olmadığı zaman atayacakları görevliler başkanlık yapmakta ve ayrıca gerek meclislerden ve gerekse bürokratlardan gelen üyeler belediye başkanının önermesiyle seçilmekte ve atanmaktadırlar. Bir yerde, arsa düzenlemesi yapılacak olsa, düzenleme sınırı da aynı encümenler tarafından belirlenmektedir.

Ayrıca, belediyede personel ile ilgili tüm atamalar ve tüm görevlendirmeler ita amiri Belediye Başkanının izni ve oluru ile gerçekleşmektedir. Belediyelerdeki tüm ihale işlerinde de ihale komisyonlarını oluşturma yetkileri dikkate alındığında ihaleyi nihai olarak kabul edip etmeme yetkisi hukuka uygun bir ihale de olsa ita amiri olarak belediye başkanına verilmiştir (4734 sayılı Yasa, Madde: 39). Belediyelerde gerek imar planları ve gerekse imar planlarının uygulanmasını sağlayan arsa düzenlemelerini onaylayan meclis ve encümenler üzerinde belediye başkanlarının kesin belirleyiciliği vardır ve belediye başkanının kabul etmeyeceği bir işlemin onaylanması ve karara bağlanması olanaksızdır.

Türkiye'de merkezi yönetimde ve yerel yönetimlerde "başkanlık rejimi" yanı sıra, tüm iş ve işlemlerde siyasilerin mutlak egemenliğine dayalı bir sistem oluşmuş bulunmaktadır. Bu durum imar denetimini olumsuz etkilediği gibi bugüne değin var olmayan, imar konusunda hak ve menfaat ilişkisi bulunan kişilerin oluru, görüşü ve önerilerine dayalı katılımcı süreç tamamen terkedilmiştir.

2.1.4.İmar Planlarının Hazırlanmasında ve Onaylanmasında Merkezi Yönetimin Görev-Yetki-Sorumluluklarını Aşırı Artıran Düzenlemeler Yapılmıştır!

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde, imar planlarının belediye ve mücavir alan içinde belediye meclislerince, dışında ise valilerce onaylanarak yürürlüğe gireceğini belirtmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesinde ise, imar planları ile ilgili merkezi yönetimin yetkisi açıklanmış ve hangi durumlarda merkezi yönetimin plan yapma konusunda yetkili olduğu belirtilmiştir. Yetki alanları yasada sayılmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın gerekli görülen hallerde,

1. Kamu yapıları ve
2. Enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin,
3. Umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya
4. Toplu konut uygulaması veya

5. Gecekondu Kanunu'nun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin,
6. Birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya
7. İçerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını,

İlgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğu belirtilmiştir.

İmar planlarının hazırlanmasında ve onaylanmasında merkezi yönetimin görev-yetki-sorumluluklarıyla ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesindeki yetkinin dışında, 2011 yılında 644 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na[29] verilen imar ve planlamaya ilişkin yetkiler, 24 Haziran 2018 tarihinden sonra Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçilmesiyle birlikte, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ile yeniden düzenlenmiştir. Bu maddenin 1. Fıkrasında;

ç) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek,

ğ) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak,

[29] 09 Temmuz 2018 tarihli ve Sayı: 30473 (3. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete de (Sayfa: 3) yayımlanan 703 sayılı KHK'nin 5. Maddesinde, "Madde 5-29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname yürürlükten kaldırılmıştır." Denilmiştir. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK'nin 2. Maddenin 1. fıkrasında sayılan yetkiler, bu KHK'nin yürürlükten kaldırılması ardından, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesinde yeniden tanımlanmıştır.

h) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece üç ay içinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek,

ı) Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak,

ile ilgili yetkinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait olduğu belirtilmiştir.

Uzun yıllar, planlama ve imar konusunda ve her türde yapı ile ilgili olarak, merkezi yönetimin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan (TOKİ) yararlandığı bilinmektedir.[30] TOKİ'nin yetkileri 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nda sayılmıştır. Buna ilişkin "İskân sahalarının tespiti, kamulaştırma ve kadastro" başlıklı 4. maddenin ilk iki fıkrası şöyledir;

Madde 4- Başkanlık (TOKİ), gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır.

Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

2.1.5. İmar Mevzuatında Özel ve Öncelikle Uygulanacak Yasalar hangileridir?

İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ile merkezi yönetime verilen planlama yetkisi, bu kez 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4. Maddesi ile, özel yasalarla kapsamı ve sınırı belirsiz bir şekilde genişletilmiştir.

[30] 2985 sayılı Kanun ile TOKİ'ye verilen yetkilerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kullanılacağı 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesinin 1. Fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilen yetkilerle ilgili (ğ) bendinde belirtilmiştir.

Bilindiği üzere, İmar Yasası'nda, imar planlarında yetki ile ilgili genel kural, "belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer (…) Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer." Şeklinde açıklanmıştır.[31] 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası, *"**Madde 1**- Belediye sınırları içindeki, resmi ve hususi, bütün yapılar bu Yasa hükümlerine tabidir,"* kuralı gereğince, yalnızca belediye sınırları içinde uygulanmış, imar planları belediyelerce yapılmakla/yaptırılmakla birlikte, onaylanması konusunda Bakanlığa yetki verilmiştir. Bu yasayı yürürlükten kaldıran 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası, *"**Madde 1** – Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.", "**Madde 2**– Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Yasa hükümlerine tabidir,"* ve *"**Madde 3**– Herhangi bir saha, her ölçekteki plan ilkelerine, bulunduğu bölgenin koşullarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı amaçlar için kullanılamaz,"* kuralları gereği ülkenin tamamını kapsayacak düzenlemeler getirmiştir. Ayrıca, bakanlığa ait olan plan onama yetkisi, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere devredilmiştir. Bu arada, "İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi" başlıklı 9. madde ile, bazı istisnai durumlarda merkezi yönetimin planlama yetkilerine sahip olduğu da açıklamıştır. Bu genel kuralın istisnası, yukarıda da belirtildiği üzere 3194 sayılı İmar Yasası'nın "İstisnalar" başlıklı 4. Maddesinde belirtilen özel yasalardır. Bu durumda, planlamaya konu alanda yürürlükte olan yasalardan hangisinin genel veya özel yasa niteliğinde olduğunun belirlenmesi aynı zamanda imar planlarında yetki konusunu da belirlemektedir.

İmar planlarının hazırlanması, onaylanması, yürürlüğe girmesi ve kesinleşmesine ilişkin genel yasa niteliğinde olan 3194 sayılı İmar Kanunu dışındaki özel yasalar şunlardır;

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu (Madde: 6, 7, 8),
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Madde: 17),
- 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu (Madde: 10, Geçici Madde: 4),
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (Madde: 7, 14),
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Madde: 6, 7, 8),
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu (Madde: 4),
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Madde: 4/A, 4/C, Geçici Madde: 2),
- 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu (Madde: 4, 5),
- 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu,
- 5737 sayılı Vakıflar Kanunu (Madde: 22),
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Madde: 4),
- 6831 sayılı Orman Kanunu (Madde: 17, 45, 51, 52, Ek Madde: 14),
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (Madde: 2),
- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (Madde: 9, 10, 13, 14, 20),
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu (Madde: 8, 10, 22, 23, 32, Geçici Madde: 2, 5),

[31] 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin 1. Fıkrasının (b) bendi.

- 442 sayılı Köy Kanunu (Ek Madde: 9, 10, 11, 13, 15),
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (Madde: 4),
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu (Madde: 5, 6, 7, 8, 10, Geçici Madde),
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde: 6, 7, Ek Madde: 1),
- 3213 sayılı Maden Kanunu (Madde: 7),
- 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Madde: 32),
- 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun,
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu,
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun,
- 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun
- 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu,
- 4342 sayılı Mera Kanunu,

İmar planları ile ilgili olarak özel yasalarla yetki verilen idareler, kendi alanlarıyla ilgili kendilerine yetki veren yasalara aykırı olmamak kaydıyla genel ve asli bir düzenleme yetkisine ve bu amaçla yönetmelik ve genelge yayımlama hakkına da sahiptirler.

Örneğin;

- Bir alan, "Kültür ve turizm koruma ve gelişme alanı" ilan edildiğinde, öncelikle uygulanacak yasa 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası ve yetkili idare Kültür ve Turizm Bakanlığı olurken imar planlarını yapma/yaptırma/onaylama yetkisi bu bakanlığın oluru alınmak koşuluyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmektedir.
- Bir alan, "Riskli alan" ilan edildiğinde, öncelikle uygulanacak yasa 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa olurken, bu alanda imar planlarını yapma/yaptırma/onaylama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmektedir.
- Bir alan, "Organize sanayi bölgesi" ilan edildiğinde, öncelikle uygulanacak yasa 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Yasası ve yetkili idare Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı olurken imar planlarını yapma/yaptırma yetkisi Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüklerine geçmekte ancak onaylama yetkisi bu müdürlüklerin bağlı olduğu Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile birlikte illerde İl İdare Kurullarına ait olmaktadır.
- Bir alan, "Milli park" ilan edildiğinde, öncelikle uygulanacak yasa 2873 sayılı Milli Parklar Yasası ve yetkili idare Tarım ve Orman Bakanlığı olurken imar planlarını yapma/yaptırma/onaylama yetkisi de bu Bakanlığa geçmektedir.
- Bir alan, doğal-arkeolojik-kentsel-tarihi sit ilan edildiğinde bu bölgede öncelikle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nu kuralları uygulanmakta ve bu bölgede bakanlıklar, büyükşehir belediyeleri, il ve ilçe belediyeleri, valilikler gibi yetkili idarelerce yapılacak/yaptırılacak imar planlarının onaylanmasından önce koruma bölge kurullarından/komisyonlarından "uygun görüş" alınması gerekmektedir.
- Bir alan, Cumhurbaşkanı kararıyla ve/veya kararnamesiyle "özelleştirme alanı" ilan edildiğinde, o alanda hemen özel yasa olan Özelleştirme Yasası devreye girmekte ve

alan içinde taşınmazların satışı ve mekânsal planlama konusunda bu yasa uygulanmaktadır. Diğer özel amaçlı planlarda da benzer süreç uygulanmaktadır. Ancak, bazı durumlarda, özel amaçlı planlar için doğrudan özel yasa kuralları devreye girmektedir.

Bu örneklerden görüldüğü üzere, yaygın olarak karşılaşılan özel amaçlı planlar, dayanaklarını,

1. Cumhurbaşkanı kararnamesi ile "özel proje alanı" veya
2. Özel yasalarda belirtilen özel çevre koruma alanı, kültür ve turizm koruma ve gelişme alanı, özelleştirme alanı, organize sanayi bölgesi alanı ve benzeri şekildeki kullanışlar için alınan kararlardan almaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde, İmar Kanunu'nun genel nitelikte bir yasa olduğu, imara ilişkin çok sayıda özel yasanın bulunduğu, işlemin türü ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre, bu alanı düzenleyen özel yasaların öncelikle uygulanacağı, bu özel mevzuatta hüküm bulunmadığı durumlarda İmar Kanunu'nun hükümlerinin uygulanacağı açıklanmıştır. Bu durumda, ülke topraklarının büyük bir kısmının özel yasa kurallarına bağlı olduğu, merkezi yönetimin bu özel yasalarda yapacağı her türlü değişiklikle ve/veya uygulamalarla bu yerlerin yapılaşma ve yerleşme tehdidi altında oldukları görülmektedir.

Özetle belirtmek gerekirse, bir alanın niteliği yasalarla veya Cumhurbaşkanı kararı ile değiştiğinde/değiştirildiğinde, bu alanda imar ve planlama ile ilgili faaliyetlerde öncelikle uygulanacak yasa yanı sıra yetkili idare de hemen değişmektedir. Bu alanlar, belediye veya valilik yetki alanı içinde bile olsalar alanın niteliğine göre özel yasalar öncelikle uygulanırlar. Bu durumlar, belediye ve mücavir alan içinde belediyelerin dışında valiliklerin yetkili olduklarına ilişkin genel kuralın istisnalarıdır. Bu özel yasalar, imar planları konusunda, belediye veya valiliklerin dışında başka kurum ve kuruluşların yetkili olmalarına yol açmaktadırlar.

Çünkü, Türk hukuk sisteminde aynı alanda birbirinden farklı yasaların bulunması halinde öncelikle uygulanacak yasanın belirlenmesinde en genelden en özele bir sıralama yapılması ve en özel yasanın diğerlerine göre öncelikle uygulanması ilkesi geçerlidir.[32] Bu ilke gereği, imar ve planlama ile ilgili faaliyetlerde öncelikle uygulanacak yasa ve mevzuatın belirlenmesi büyük önem kazanmaktadır. Her ne kadar, imar planları ile ilgili olarak belediyeler ve valilikler dışında Bakanlıklar ve diğer kurum ve kuruluşlara imar planı ile ilgili olarak özel yetkiler verilmekle beraber, imar planlarının uygulanması niteliğindeki yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi konusunda bazı istisnalar dışında (örneğin 4562 sayılı yasa) belediyeler veya valilikler yetkili kılınmışlardır.

2.1.6.İmar Planları ile İlgili Merkezi Yönetimin Mutlak Etkisi

Yukarıda belirtildiği üzere, imar planları ile ilgili yetkiler;

1. İl/ilçe belediyeleri,
2. Büyükşehir Belediyeleri,
3. Merkezi yönetim

[32] Danıştay 1. Dairesinin, 17.05.1993 tarihli ve Esas No: 1993/60, Karar No: 1993/88 sayılı kararı; Danıştay Birinci Daire'nin 23.12.2005 tarihli ve Esas No: 2005/845, Karar No: 2005/1534 sayılı kararı.

Olmak üzere üç farklı yönetim tarafından kullanılmakta ve bu yetkiler ayrı ayrı düzenlemelere tabi tutulmuş bulunmaktadır.

Bununla birlikte, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 8/d maddesinde, "d) (Ek: 12/7/2013-6495/73 madde) Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur." denilmekte, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesinin 1. Fıkrasının (h) bendinde, "h) Mekânsal plan: 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planını, ifade eder." Hükmü ile planlar arasında hiyerarşi tanımlanmış bulunmaktadır.

Yine, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, planların, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendireceği; üst kademe planların, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plan oldukları belirtilmiştir (Madde: 7, Fıkra: 1/b, c). Dört tür ve ölçekteki mekânsal plandan en üst ölçekteki mekânsal strateji planı ile havza düzeyindeki çevre düzeni planlarının yapımında ve onaylanmasında Çevre ve Şehirçilik Bakanlığı'nın yetkili olması nedeniyle bu planların alt ölçeğinde yer alan ve imar planları olarak tanımlanan nazım ve uygulama imar planlarında merkezi yönetimce yapılan planlara ve kabul edilen plan notlarına aykırı kararlar öngörülemeyeceği nedeniyle planlama sisteminde merkezi yönetimin mutlak etkisi ve yetkisinin bulunduğu söylenebilir.

İdareler İmar Planı Yapımına Zorlanabilir mi?

İmar Yasası'nın 7. maddesinin b fıkrasında, bu soruyla ilişkilendirilebilecek şu hüküm yer almaktadır:

"Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları zorunludur. Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Var olan imar planları yürürlüktedir."

İmar yasasının 7/b maddesi genel bir kuraldır. Ancak bu kuralda da "yaptırma"dan söz edilmektedir. Bir diğer deyişle, belediyelerin plan "yapmaları" değil, "yaptırmaları zorunludur" denilmektedir.

Ayrıca da bu hükümde şu sorunun yanıtı yoktur: Zorunludur da, yaptırmazlarsa ne olur? Yapmaları zaten zorunlu değildir. Ama yaptırmamanın yaptırımı da tanımlanmış ve öngörülmüş değildir.

1982 Anayasası'nın 65. Maddesinde; "Devlet, sosyal ve ekonomik alanlarda, Anayasa ile belirlenen görevlerini, bu görevlerin amaçlarına uygun öncelikleri gözeterek *mali kaynaklarının yeterliliği ölçüsünde* yerine getirir" denilmektedir. Anayasa Mahkemesi'ne göre[33], "kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin ne zaman kamulaştırılması gerektiği, ya da yapımından ne zaman vazgeçileceğinin belirlenmesi, hukuk devleti ile doğrudan ilgili bir konu değildir." Anayasa Mahkemesi, imar planlarında kamu hizmet tesisleri ile umumi hizmet alanlarına özgülenen yani DOP ve KOP olarak bilinen alanlara isabet eden yerlerin

[33] Anayasa Mahkemesi'nin 21.06.1989 tarihli ve E.1988/34, K.1989/26 sayılı kararı.

arsa düzenlemeleriyle mülkiyet ve imar sorunlarının çözülmemesi durumunda bu yerlerin mülkiyetlerinin ne zaman kamu eline geçeceğinin hukuk devleti ile ilgisi bulunmayıp devletin mali durumunu ilgilendirdiği görüşündedir. Anayasa Mahkemesinin kamuyu kişiler karşısında kayıran ve imar planı uygulamalarını yapmaları konusunda bir yaptırım öngörmeyen kararı isabetli değildir. Bu kararın bir sonucu olarak, Danıştay'da;

- Yargı kararıyla idarenin imar planı yapımına zorlanamayacağı[34]
- İmar planı uygulamaları belediyelerin mali olanakları gözetilerek yasa gereği belirli bir program çerçevesinde gerçekleştirileceğinden bu konuda herhangi bir zorlamada bulunamayacağı[35]
- Planda park alanında kalan taşınmazın kamulaştırılması isteminin reddine ilişkin işlemi dava konusu olduğundan, AYM'nin iptal kararından söz edilerek idarelerin kamulaştırmaya zorlanamayacağı[36]
- İdarelerin yargı kararı yoluyla parselasyon planı yaptırmaya zorlanamayacağı[37]
- İdarelerin yargısal yoldan bir tasarrufa zorlanamayacağı[38]

Kararları ile idareler lehine kararlar vermiş bulunmaktadır. Bu kararların sonucu imar planlarında kamu hizmetlerine rastlayan taşınmaz maliklerinin adli yargıda çok sayıda kamulaştırmasız el atma davaları açtıkları ve bunun sonucunda idarelerin mali durumlarını etkileyen gelişmelerin yaşandığı bilinmektedir. İmar planlarının yapımında idarelerin yargı kararıyla bile zorlanamayacakları kararları yasalardaki kuralların idarelerce keyfi bir şekilde uygulanmalarına yol açmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalardan, merkezi yönetimin gerek il/ilçe belediyeleri ve gerekse büyükşehir belediyeleri üzerinde planlama konusunda mutlak etkisinin olduğu görülmektedir.

2.1.7.İmar ile İlgili Merkezi Yönetimin Mutlak Denetimi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na belediyelerin imar faaliyetlerini inceleme ve denetim yetkisi veren 18.01.1966 tarihli ve 710 sayılı Yasa 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Yasası'nın 43. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece belediyelerin imar, planlama ve uygulama faaliyetleri ile ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın denetim yetkisi kaldırılmış, bu yetki 3152 sayılı İçişleri Bakanlığının Teşkilat ve Vazifeler Hakkında Kanun uyarınca İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nce kullanılmaya başlanmıştır. Bu yetki daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığına devredilmiştir.

Yetkinin İçişleri Bakanlığı'nca kullanıldığı yıllarda, üç dört yılda bir yapılan denetimlerin de yeterli ve etkili olmadığı görüşü yaygındır. Belediyelerin imar, planlama ve uygulama konularındaki faaliyetlerinin tek denetimi idari yargı tarafından yapılmaktadır. Anayasanın 125. maddesinin dördüncü fıkrası gereği idari yargının yetkisi de idarî eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimiyle sınırlı olup, bu yetki yerindelik denetimi şeklinde kullanılamamaktadır.

[34] Danıştay 6. Dairenin, 19.11.2008 tarihli ve E. 2006/4304, K. 2008/7987 sayılı kararı, Danıştay Dergisi, Sayı: 121).
[35] Danıştay 6. Dairenin, 17.05.1995 tarihli ve E. 1994/4947, K. 1995/1985 sayılı kararı.
[36] Danıştay 6. Dairenin, 10.12.2002 tarihli ve E. 2002/4906, K. 2002/5794 sayılı kararı.
[37] Danıştay 6. Dairenin, 16.03.1988 tarihli ve E. 1987/903, K. 1988/389 sayılı kararı.
[38] Danıştay 6. Dairenin, 18.06.1992 tarihli ve E. 1990/1956, K. 1992/2894 sayılı kararı.

Belediyelerin ve yanı sıra, diğer kurum ve kuruluşların imara ilişkin faaliyetlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından denetimine ilişkin genel kurala yıllar sonra, 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunun 73. Maddesiyle 3194 sayılı İmar Yasası'na eklenen hükümlerle (Madde: 8/ç) yeniden yer verilmiştir. Buna göre;

- Bakanlıkça belirlenen tanımlar ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan
- Halihazır haritalar,
- Plan,
- Plan değişikliği ve revizyonları,
- Parselasyon planları,
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile
- İmar mevzuatına konu edilen diğer coğrafi veri ve bilgilerin,

ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanı'nca belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve sayısal olarak;

- Üretilmesi,
- Elektronik ortamda ilan edilmesi,
- Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve
- Güncellenmesi zorunludur.

Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde de bu veriler esas alınır.

Bakanlık, ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan;

- Mekânsal planlamaya,
- Harita ve parselasyona,
- Etüt ve projelendirmeye,
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlemeye,
- Enerji kimlik belgesi hazırlanmasına
- İlişkin iş ve işlemler ile
- Yapı malzemelerini;
  - Denetlemeye,
  - Aykırılıklar hakkında işlem tesis etmeye,
  - Aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik
  - Yapmaya ve onaylamaya,
  - Yapı tatil tutanağı tanzim etmeye,
  - Mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve
  - Yıkımı gerçekleştirmeye,
  - İlgililer hakkında idari yaptırım kararı vermeye, yetkilidir.

3194 sayılı İmar Yasası'na göre (Madde: 8/g) (Ek: 12/7/2013-6495/73 madde.) bu görevlerden;

- ❑ Yapı tatil tutanağı tanzim etmeye,
- ❑ Mühürlemeye ve
- ❑ Yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile
- ❑ Denetlemeye

İlişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir.

İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar. Bakanlık denetçilerinin seçimi, eğitimleri, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir (3194 sayılı İmar Yasası, Madde: 8/g).

10.07.2004 Tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'nun "Büyükşehir Belediyesi Kanunu Büyükşehir belediyesinin imar denetim yetkisi" başlıklı 11. Maddesinde ise,[39] büyükşehir belediyelerinde ilçe belediyelerinin yetkisindeki 3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar denetimine ilişkin 32. Ve 42. Maddeleriyle kullanılan yetkinin gerektiğinde büyükşehir belediyelerince kullanılabileceği belirtilmiştir.

Türkiye'de imar planlarını kimler geçersiz hale getirir? diye sorulduğunda;

1. İmar planlarını hangi idare onaylamaya yetkili ise o idareler iptal edebilir.
2. Danıştay ve/veya idare mahkemelerinde açılan davalar sonucu geçersiz hale gelirler.
3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. maddesi uyarınca Koruma Bölge Kurulu/Komisyonunca sit ilan edilen yerlerde yürürlükteki planlar geçersiz hale gelirler.
4. Cumhurbaşkanınca alınan kararlarla bir bölgede planlar geçersiz hale gelirler.

Şeklindeki yanıtlarda da merkezi yönetimin ve yargının birlikte oldukça belirleyici etkilerinin bulunduğu görülmektedir.

2.2. TÜRKİYE'DE İMAR PLANLARINI TEK UYGULAMA YÖNTEMİNİN ARSA DÜZENLEMESİ (PARSELASYON) OLDUĞU YETERİNCE KAVRANAMAMIŞTIR.

Türkiye'de arsa politikalarının belirleyicileri arasında, mekânsal planlama, imar programı, arsa düzenlemeleri öne çıkmaktadır. Bunlar arasındaki ilişkilerin kurulamamış olması, bir diğer deyişle, Türkiye'de planlama-uygulama ilişkilerinin gerektiği biçimde oluşturulamamış olması da sorunların başlıca nedenidir.

Türkiye'deki hiçbir belediye, yasada öngörülmesine karşın, yukarıda belirtildiği şekilde, imar planlarını uygulamak için 5 yıllık imar programları yapmamaktadır.[40] Bu durum, Türkiye'de idarenin arsa düzenlemesi konusunda keyfi davranmasına yol açmaktadır.

[39] "Madde 11- Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir.

Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez."

[40] 1985 tarihli ve 3194 sayılı Türk İmar Yasası'nda, "Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar" denilmektedir (madde: 10). Ancak, Türkiye'deki hiçbir belediye, yasada belirtildiği şekilde, imar planlarını uygulamak için 5 yıllık imar programları yapmamaktadır. Danıştay'da, belediyelerin, yargı kararı ile imar planlarını uygulamaya zorlanamayacağına karar vermiş bulunmaktadır.

Türkiye'de arsa politikasının en önemli araçlarından biri olan ve imar planlarını uygulamak için Avrupa ülkelerinde başarıyla uygulanan arsa düzenlemeleri Türkiye'de istenildiği biçimiyle yer bulamamıştır.

Arsa düzenlemesi, arazinin son kullanma durumunu gösteren kadastro haritaları ve tapu kütüğü bilgilerinin, İmar Kanunu'na ve yönetmeliklere göre, imar planında öngörülen arazi kullanış kararlarına uygun biçimde, imar parsellerinin oluşturulması için yapılan işlemlere denilmektedir. Arsa düzenlemesinin amacı, imar planına, plan notlarına ve gösterime (lejand) göre imar adasının biçimi ve boyutu, yapı düzeni, yapı yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, taşınmaz sınırları, var olan yapıların durumu göz önüne alınarak sorunsuz, düzgün, üzerinde bağımsız yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır.[41] Düzenlemenin yasada, yönetmelikte ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında öngörülen yönteme ve biçime uygun yapılması gerekmektedir[42]. Dolayısıyla, düzenlemeye giren kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısımların yasa, yönetmelik ve uygulama imar planı ile öngörülen yapılaşma hakkını sağlaması gerekmektedir. Tersi bir durum, düzenlemede hatalı bir dağıtım yapıldığını göstermektedir.

Arsa düzenlemesi ile, başka türlü üzerinde yapı yapılmasına olanak bulunmayan, birbirinin içine geçmiş, bölünmüş, düzgün olmayan biçimlere dönüşmüş paysız olduğu gibi çok sayıda kişi arasında paylı da olabilen taşınmazlardan yeteri kadar alan, umumi hizmet alanlarını (DOP) karşılamak için düşüldükten sonra, geriye kalan alan uygulama imar planında öngörülen şartlarda kullanılmak üzere arsa yani imar parseli durumuna getirilerek maliklerine dağıtılmaktadır. Böylece, tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazların, imar planı ile getirilen düzene uygun biçimde kullanılmaları sağlanmaktadır.[43] İmar planının amacına ve hedeflerine uygun kullanımları olanaklı kılmak amacıyla, kadastro parselleri, yalnızca kamunun çıkarlarına değil, aynı zamanda ve özellikle taşınmaz maliklerinin çıkarlarına uygun olarak arsa yani imar parseli olarak yeniden biçimlendirilmekte ve tapu siciline yeniden kadastro parseli olarak tescil edilmektedirler. Bu durum, İmar Kanunu'nun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İmar Parselasyon Plânlarının Hukuki Geçerliliği" başlıklı 43. Maddesinde, "İmar parselasyon plânları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plân yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca bu plânlara göre yapılır." Şeklinde ifade edilmiştir. Parselasyon planı aracılığıyla imar planlarının tapu planına dönüştürülmesi olarak da ifade edilebilecek bu süreçte arsa yani imar parsellerinin oluşturulması "dağıtım" olarak adlandırılan işlem ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de imar planlarının uygulanması konusunda tek yöntem olan arsa düzenlemesinin geçmişi çok eskilere gitmemektedir. İlk kez, 16.07.1956 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan ve yayımlandığı tarihten 6 ay sonra yürürlüğe giren 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. Maddesinde arsa düzenlemesi ile ilgili kurala yer verilmiştir. İki paragraftan oluşan maddenin gerek başlığında ve gerekse içinde *"arsa düzenlemesi"* veya *"düzenleme ortaklık payı"* gibi deyimlerin olmayışı dikkat çekicidir. Anayasa Mahkemesi, 09.07.1956

[41] Danıştay 6. Dairesi, 27.10.1993, E. 1992/4472, K. 1993/4498; Danıştay 6. Dairesi, 03.03.1997, E. 1996/3408, K. 1997/1148; Danıştay 6. Dairesi, 26.11.1997, E. 1996/6035, K. 1997/5336; Danıştay 6. Dairesi, 28.11.2002, E. 2001/4035, K. 2002/5721; Yargıtay HGK 17.01.1990, E. 1989/16-620, K. 1990/6 sayılı kararları.
[42] Danıştay 6. Dairesi, 24.02.1999, E. 1998/1233, K. 1999/1112 sayılı karar.
[43] SEELE, 1994: 34-40

tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesindeki, *"... bu yerleri yüzde yirmibeşe kadar noksaniyle sahiplerine dağıtmaya ..."* şeklindeki kuralı, *"... Tarla, yahut hamur kaidesi adı verilen bu usul sonucu istisnai, diğer bir tabirle, dolayısıyla kamulaştırma durumu ortaya çıkmaktadır ... gerçek karşılığı peşin ödenmedikçe kamulaştırma yapılamaz ..."* gerekçesiyle iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesinin bu "hatalı" kararı yüzünden, arsa düzenlemeleri, 1964 yılından 1972 yılına kadar Türkiye'de uygulanamamıştır[44]. Yaklaşık 8.5 yıl aradan sonra, 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesine, 11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle, madde de "düzenleme" ve "düzenleme ortaklık payı" deyimlerine yer verilmiş, düzenleme ortaklık payının, *"düzenleme nedeniyle meydana gelen değer artışları karşılığında,"* düşüldüğü deyimi eklenmiş ve arsa düzenlemeleri yeniden uygulama bulmuştur. 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "arazi ve arsa düzenlemesi" başlıklı 18. Maddesi ile konu halen yürürlükte olan şekliyle yeniden düzenlenmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 tarihli iptal kararından yaklaşık 27 yıl sonra (26.01.1990 günü), bu kez Zonguldak İdare Mahkemesi, gerekçesi aynı olan dört ayrı dava ile birlikte, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan, *"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşini (2003 yılından sonra yüzdekırkını) geçemez"* kuralını, *"kamulaştırma bedeli ödenmeksizin özel mülkiyete el atma niteliği taşıdığından, Anayasa'nın 46. maddesine aykırı bulunduğu"* gerekçesiyle iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurmuş ve bu istem, bu kez, Anayasanın 46. maddesindeki kamulaştırma kuralı yerine 35. maddesindeki "mülkiyet hakkı" kuralına göre incelenerek anayasaya aykırılığın olmadığına karar verilmiştir. [45]

Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında hatalı bir kararla iptal edilen İmar Yasası'nın arsa düzenlemesine ilişkin kuralının yerine 1972 yılına kadar yeni bir kural getirilmemesi nedeniyle, bu dönemde, parsel sahipleri, İmar Kanunu'na ve Türk Medeni Kanunu'na aykırı bir şekilde, kent merkezlerinde ve/veya kente yakın alanlardaki parsellerini yasal olmayan bir şekilde parsellere bölerek, tapuya tescil edilmeyen özel parselasyon krokisindeki her bir parseli farklı kişilere satmışlardır. Böylece, daha önce tek kişiye ait olan kadastro parselleri onlarca ve bazen yüzlerce parsele ayrılarak paylı hale gelmişlerdir. Bir diğer deyişle, İstanbul, Ankara, İzmir başta olmak üzere, büyük kentlerin gelişme alanlarında hazine-belediye-vakıflar-il özel idarelerine ait taşınmazlar üzerinde "gecekondu" yapımı artarken, bu kez gerek özel mülkiyete konu ve gerekse kamuya ait olan ve yüzölçümü birden çok kişinin konut yapmasına elverişli topraklar, müşterek (paylı) mülkiyet kurallarına bağlı olacak şekilde, özel parselasyon ile küçük paylara ayrılmış, ardından paylı satışa konu yapılmışlardır. Pay (hisse) satın alanlar paylı taşınmazın paylarını karşılayacak belirli bir bölümü üzerine "yapı" yapmışlar ve bu şekilde paydaşlar arasında, "kayıtta paylı (şayi), eylemsel olarak bağımsız," bir kullanma biçimi oluşmuştur.[46] Arsa düzenlemesinin uygulanamadığı bu dönemde, vatandaşların çözüm olarak geliştirdikleri bu hukuka aykırı gelişmeler, Türkiye'de fiili bir durum yaratmıştır. Devletin önleyemediği gibi kontrol altına da alamadığı bu hukuka

[44] Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 tarihli ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararı (Resmi Gazete: 14.01.1964-11606). Anayasa Mahkemesi, o yıllarda, arsa düzenlemesi işlemini, 1961 Anayasası'nın 36. maddesindeki "mülkiyet hakkı" ile ilgili kural yerine, 38. maddesindeki "kamulaştırma" kuralına göre değerlendirmiş ve bu nedenle de iptal kararı vermişti. Bu karar nedeniyle, arsa düzenlemeleri, 1964 yılından 1972 yılına kadar yapılamamıştır.

[45] Anayasa Mahkemesi'nin 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/8, K. 1990/12 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/9, K. 1990/13 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/9, K. 1990/13 sayılı kararları

[46] Bakınız, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 12.10.1978 tarihli ve E.1978/10739, K.1978/10612 sayılı kararı.

aykırılıklar yukarıda açıklandığı şekliyle çıkarılan imar affı yasalarıyla hukukileştirilmeye çalışılmıştır.

Tek kişiye ait iken hukuka aykırı bir şekilde bölünen taşınmazlarda özel parselasyon krokisinde gösterilen her bir parsel Türkiye'de 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Yasası'nın arsa düzenlemesine ilişkin kuralı (madde: 18) yerine, daha geniş ve yoğun uygulama bulan 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın arsa düzenlemesi kuralı (madde: 10/c) ile ferdileştirilerek, bağımsız mülkiyetli parsel olarak pay sahipleri adına tapuya tescil edilmiştir. Bu uygulama, Türkiye'de kaçak yapılaşmanın yasama organınca çıkarılan ve yürütme organınca uygulanan yasalarla hukukileştirilmişlerdir (!). Türkiye'de şehirlerin büyük bir bölümü bu şekilde yapılaşmıştır.

Yukarıda belirtilen sürecin olumsuzlukları yanı sıra, ayrıca Türkiye'de arsa düzenlemelerinin yapılması-uygulanması-tapuya tescili için belediye başkanının veya valinin ya da Bakanlıkların buna izin vermesine dayalı bir sistemin benimsenmesi yüzünden, Türkiye'de arsa düzenlemesi, siyasilerin kontrolündeki bir faaliyet haline gelmiş, arsa düzenlemesini yapıp yapmamaya siyasilerin karar verdiği bir sistem oluşmuştur. Bu durum, arsa düzenlemelerinin hukuka aykırı yapılmasına, yetkilerin ve görevin kötüye kullanılmasına yol açmış, arsa düzenlemesine konu tapuda tescilli kadastro parsellerinin maliklerinin bağımsız, tarafsız, dürüst bir uygulama yapılmaması yüzünden sıkça idari yargıya başvurmalarına sebep olmuştur. Bu nedenle, İmar Yasası'nda öngörülen işlemlerden idari yargıda en çok iptale konu olanının arsa düzenlemesi (parselasyon) ile ilgili yasa maddeleri (3194, madde: 18; 2981, madde: 10/c) olduğu ortaya çıkmıştır.

Arsa düzenlemeleri, imar planlarının yaşama geçirilmesinin ötesinde, mülkiyetin sınırlarını ve biçimini değiştiren özelliğiyle "mülkiyete olduğundan fazla önem veren ve anlam yükleyen" Türkiye gibi toplumların korktukları, çekindikleri de bir konu gibi algılanmaktadır. Ancak, bu algı doğru değildir. Türkiye'de kurulan sistematiğin ve kuralların yanlışlığı ve yetersizliğinin bir sonucu olarak, kötü uygulamalarla ortaya çıkan bu tür algıları ortadan kaldıracak bir sistem değişikliğine gereksinme olduğu görülmektedir.

Türkiye'de imar planlarının arsa düzenlemesi ile uygulanması koşullarının yetersizliği, bunun sebep olduğu arsa sorununun çözülemeyişi karşısında vatandaşların kendi çözümlerini devreye koymaları ile oluşan ruhsatsız/ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşmaların bu kez "kentsel dönüşüm" adıyla tasfiye edilmelerine yönelik uygulamalarla karşı karşıya bulunmaktayız.

Türkiye'de kentleşmedeki başarısızlığın temel nedeni, kent arsaları üzerinde spekülasyon için oluşan mülkiyete ve taşınmaz maliklerine, imar planı yoluyla yaratılan değere haksız olarak el koyma olanağı vermesidir. Bu, kentleşmenin hızının ve kentlerde arazi ve arsa edinme olanağının sınırsızlığının, özel mülkiyetin kamu ve toplum yararına düzenlenmesine ve denetlenmesine olanak vermemesinden kaynaklanmaktadır. Buna yol açan en temel etkende, kentsel arazi ve arsalardan sağlanan spekülatif kazançtır.

Özel mülkiyetin kullanımına getirilen kısıtlama dışında, bu kez imar planında kamu hizmetlerine özgülenen yerlerin malikleri bakımından da bir başka kısıtlama meydana getirildiğinden, bu yerlerin de ne şekilde kamu eline geçeceklerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu durum, imar planlarının ne şekilde yaşama geçirileceği sorusunu da beraberinde getirmektedir.

Türk hukuk sisteminde, imar planı gerek imar programının ve gerekse arsa düzenlemesinin yasal dayanağı olarak kabul edilmektedir.[47] Buna karşın, İmar Yasası incelendiğinde,[48] imar planlarında kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin edinilmesinde, yöntem olarak, yalnızca "kamulaştırma" öngörülmektedir. Ayrıca, imar programına alınıncaya kadar mevcut kullanma şeklinin süreceği hükme bağlanmış olmakla, bu yerlerde kişilerin mülkiyet hakkı imar planlarıyla sınırlandırılmış bulunmaktadır. Belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşların, mali kaynak yetersizliğini gerekçe göstererek, imar planlarında kamu hizmetlerine ayrılan yerleri kamulaştırmaktan kaçınmaları da uygulamada ciddi sorunlar yaratmaktadır. Oysa, imar planlarının imar programı yoluyla uygulanmasında tek yöntemin "kamulaştırma" değil, "arsa düzenlemesi" olması gerekmektedir. Dolayısıyla, arsa düzenlemelerine imar programı içinde yer verilmeyerek, düzenleme ortaklık payı kapsamında olan yerlerin elde edilmesinde yalnızca kamulaştırma yönteminin öngörülmesi de imar planlarını uygulanamaz hale getirmektedir. Kamulaştırma, imar planı uygulama yöntemlerinden biri olarak imar programının gerçekleştirilmesinde tek başına başarılı olamamıştır.[49]

Türk Hukuk Sisteminde, imar programı ile arsa düzenlemeleri arasındaki ilişkiler olması gerektiği bir şekilde kurulamadığı gibi[50] arsa düzenlemelerinin; *"...toprağın gereğinden fazla ufalanmasına yol açarak planlı çalışmaları engelleyen bir araç..."*[51], *"...problem yaratan... bir planlama yöntemi..."*[52], *kadastro parsellerinin, imar planı ile getirilen düzene uygun kullanılışı yolundaki "en ciddi müdahale"*[53], *"...bir tür kamulaştırma..."*[54], *"...kamulaştırma gibi...idarenin mal edinmesi yollarından biri..."*[55], *"...kamulaştırma dışında (mülkiyet hakkını) kendine özgü bir sınırlama olmayıp, bizatihi hakkın özünü ortadan kaldıran anayasaya aykırı bir düzenleme..."*[56] şeklinde değerlendirilmesi de arsa düzenlemeleri üzerinde olumsuz algıların oluşmasına sebep olmuştur. Arsa düzenlemesi (parselasyon) ile ilgili bu hatalı değerlendirmeler yanı sıra, yapılan hatalı uygulamalar ve yanlış işlemler, kentsel alanlarda arsa sunumunu ve konut üretimini de olumsuz etkilemiştir.

Bu yüzden, imar uygulamalarındaki hedeflere ulaşılamamış, plan öngörüleri gerçekleştirilememiş, imar programı yoluyla imar planlarının daha kolay uygulanabileceğine ilişkin yasa ve yönetmelik kuralları başarılı olamamıştır. Cumhuriyet dönemi boyunca, imar planları - imar programı - arsa düzenlemesi arasında ve sıra düzenindeki mekanizmalarda istenilen biçimde kurulamamıştır.[57]

Dolayısıyla, kentsel gelişmenin en temel araçlarından birinin *mekânsal planlama (imar planlaması),* diğerinin ise *arsa düzenlemeleri* olduğu gerçeği, ülkemiz hukuk sisteminde ve öğretide gerektiği ve istenildiği biçimde yer bulamamıştır. *"imar programı"* ile ilgili kurallar ve bunların uygulanmasına ilişkin yaşanan süreçler bunun en belirgin örnekleri arasındadır.

[47] Danıştay 6. Dairesinin, 21.03.1988 tarihli ve E.1987/1369, K.1988/416 sayılı kararı
[48] 3194 Sayılı Yasa, Madde: 10, 13, 33
[49] Köktürk 1997a: 67
[50] Köktürk 1997b, Köktürk 2005.
[51] Keleş 2012: 240
[52] Çeçener 2000: 75
[53] BİB 1995: 25
[54] Gürler 1983: 267), Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 Tarihli ve E.1963/65, K.1963/278 Sayılı Kararı
[55] Kalabalık 2003: 203
[56] Sancaktar 1996: 217
[57] Ayrıntılı Bilgi için, Bakınız: Yavuz-Keleş-Geray 1978: 347, Gürler 1983: 113, Abama 1995: 353, Ünal 1996: 39, Keleş 2012: 210-214

Ülkemizdeki hızlı değişme ve gelişme, yaşanan hızlı kentleşme ve iç göç, var olan bütün kurumsal yapıyı ve kurumlar arası ilişkileri derinden etkilemektedir. Başka bir deyişle, var olan kurumsal yapılar, merkeziyetçi bürokratik anlayışları ve bunun belediyelere yansıması sonucu oluşan sistem anlayışları, hızla değişen toplumun ve kentlerde yaşayanların gereksinmelerini yanıtlayamaz duruma gelmişlerdir. Bu durum ise, toplumun her kesiminde ve yönetimin her alanın da çok temel sorunların yaşanmasına yol açmaktadır. Merkezi yönetimle yerel yönetimler (başta belediyeler) arasında yukarıda da belirtildiği üzere işleyen bir eşgüdüm ve işbirliğinin olmaması; karşılıklı bilgilenme, ortak çalışma ve birlikte karar alma gibi adına yönetim kültürü denilen alışkanlıkların geliştirilememesi; ülkemizde yönetim tekniklerinin ve hizmet standartlarının yeterince kurumsallaştırılamamış olması; belediyelerin bir plan ve progran olmadan imar planlarını uygulamaları, kaynak darlığı, teknik kadronun yetersizlikleri vb. nedenler, ülke genelinde tek düze kurallar koyan yasaların bir bütün içinde kavranması ve uygulanmasını olumsuz etkilemektedir.

Türk İmar Hukukunda;

1. İmar planlarının yürürlüğe girmesinden başlayarak en geç 3 ay içinde 5'er yıllık imar programlarının yapılmaması,
2. İmar planlarının arsa düzenlemesi (parselasyon) yoluyla uygulanmaması ve bu sebeple, imar planlarında umumi (genel) hizmetlere ayrılan düzenleme ortaklık payı kapsamındaki alanlar ile kamu hizmet tesislerine (sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları, sosyal ve kültürel hizmet alanları ve benzeri) ayrılan alanların kamu mülkiyetine ve denetimine ayrılamaması,
3. Arsa düzenlemelerinin uygulanamadığı durumlarda, imar planlarında umumi (genel) hizmetlere ayrılan düzenleme ortaklık payı kapsamındaki alanlar ile kamu hizmet tesislerine (sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları, sosyal ve kültürel hizmet alanları ve benzeri) ayrılan alanların ilgili yatırımcı kuruluşlar tarafından kamulaştırılmaması,

Nedeniyle, toplumun beklemeye ve geciktirilmeye dayanamadığı (tahammül edemediği) sorunları ile giderek artan istemleri karşısında bunalan yönetimler;

1. Ayırma ve birleştirme (ifraz ve tevhit),
2. Plan değişiklikleri,
3. Kamulaştırmasız el koyma yoluyla tazminat davaları,
4. Geçici (muvakkat) yapılar

Şeklindeki çözümleri tercih etmişlerdir. Türkiye'de kentleşme, 'ülkemizin ekonomik ve sosyal yapısının zorunlu kıldığı' bu ayrık (istisnai), hukuka uygun olmayan ancak, hukuka ve imar mevzuatına uygunmuş gibi algılanarak günümüzde de sıkça uygulanan ve böylece geri dönülemeyecek bir şekilde fiili durum yaratan bu işlemlerin güdümünde ve egemenliğinde gelişmektedir.

Türkiye'de imar planları, parselasyon planları yoluyla araziye-zemine uygulanarak, tapu planına dönüştürülemediğinden kentleşmede bir düzensiz, sağlıksız, çarpık bir yerleşme oluşmuş bulunmaktadır. Bir diğer deyişle, mülkiyete ilişkin olup, "Devlet Sorumluluğu" ve "Yargı Güvencesi" altındaki Tapu Sicilinin temel unsurları olan (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, madde: 1007, 1027, 719, 720) tapu planları ve tapu sicili, imar planlarının

parselasyon planları yoluyla uygulanmasıyla biçim değiştirmektedir. Böylece, tapu kayıtları, parselasyon planları aracılığıyla imar planındaki yerleşme biçimini, arazi kullanış türlerini, imar planındaki sınırları esas alarak yeniden oluşturulmaktadır. Böylece düzenli, planlı bir kentleşme yaratılmaktadır. Türkiye, arsa düzenlemelerini ülke genelinde ve 5 yıllık imar programları ile (3194 sayılı Yasa, madde: 10) gerçekleştiremediğinden şehircilikte mevcut sorunlarla karşı karşıya kalmış bulunmaktadır.

Bir diğer deyişle, Türkiye'de kentleşmenin; 1) imar planları, 2) arsa düzenlemesi (imar uygulamaları), 3) yapı süreci, 4) yapı denetimi, 5) imar yaptırımları şeklinde birbirini izleyen aşamalar halinde, düzenli ve programlı çalışmalarla sürdürülmesi ve yaşama geçirilmesi gereken bir süreç olduğu algılanamadığından (!) sürekli imar afları-imar barışı gibi düzenlemelerle karşılaşılmaktadır. Bu başarısızlıkta, mevzuatın geliştirilememesi ve kuralların uygulanabilir hale getirilememesinin de büyük rolü bulunmaktadır. Dünya da örnek alınan ve büyük bir başarıyla uygulanan 1960 tarihli Alman İmar Kanunu'nun incelenmesi ve değerlendirilmesi salık verilmesine karşın Devletin ve kural koyucuların, karar vericilerin buna kayıtsız kalmaları da yaşanan sorunu artırmakta ve derinleştirmektedir.[58]

Gerek kentsel ve gerekse kırsal alanlardaki gelişmeler, arsa spekülasyonu ve rant politikaları tarafından yönlendirilmektedir. Bu süreçte, taşınmazların gerçek değerlerinin (rayiç değer, pazar değeri) tespit edilerek adaletli bir vergi sisteminin uygulanmasıyla devletin bu süreci kontrol etmesi ve denetlemesi olanaklıdır. Bunun için, sağlıklı bir imar-planlama-uygulama sistemi ve bununla etkileşimli bir taşınmaz değerleme sisteminin oluşturulması gerekmektedir.

2.3. İMAR DENETİMİNDE SORUNLAR

Türkiye'de, 1985 yılında, imar planlarının onaylanması yetkisinin merkezi yönetimden yerel yönetime devredilmesi yerel demokrasi açısından olumlu olmuştur. Ancak, bu yetki devri hakkıyla kullanılamamıştır. Bu bahane edilerek yetkinin merkezileşmesi yoluna gidilmiştir. Türkiye'deki sürecin, yerel demokrasinin, söz ve kararlara halkın katılımının aleyhine geliştiği görülmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarında, imar, planlama ve taşınmaz mülkiyeti konularında yapılan kapsamlı hukuksal düzenlemelere karşın, 1950'li yıllarla birlikte çok partili dönem boyunca, kentsel gelişim uygulamalarının yaygınlaştığı kentler, çoğunlukla İstanbul, Ankara ve İzmir ile sınırlı kalmıştır. 1950'den sonraki çok partili dönemde benimsenen liberal ekonomi politikası, Türkiye'de önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır. Sanayinin kentlere ve deniz kıyılarına yakın bölgelerde kurulmasının yanı sıra, tarım sektörüne sağlanan mali destek ve yatırım kolaylıkları, Türkiye'nin toplumsal yapısında ve mekanlarında önemli gelişmelere neden olmuştur. Tarımda makineleşme ile birlikte üretimden kopan ve işsiz kalan milyonlarca insan kırsal alanlardan kentlere göç etmiştir. Kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri dışında, ayrıca konut üretimi ve istihdam yaratmada da yetersiz kalınmıştır. Bunun bir sonucu olarak, Türkiye'de kentsel alanlarda 50 yıl süresince (1950-2000) yoğun bir şekilde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Bu süreç son yıllarda azalmakla birlikte, yine de sürmektedir. Avrupa'dan farklı bir şekilde, Türkiye'de kentlere göç eden nüfusu emecek bir sanayileşme gerçekleşmemiştir.

[58] Köktürk, Erdal ve Erol Köktürk, 2007a; 2007b; 2009a; 2009b.

Bu nedenle kente göç eden insanlar, "kentli kültürü" denilen değerlere, davranış biçimlerine hemen uyum sağlayamamışlardır.

Türkiye'deki arsa politikası ve kentleşme, devletin ve yerel yönetimlerin denetiminde ve bir kent planına göre değil, devletin ve bağlı kurumların boş bıraktığı alanlarda kontrol ve denetimden uzak istedikleri gibi davranan yasadışı grupların, devlet ve birbirleri karşısındaki göreli güçlerine karşı biçimlenmiştir.[59] Bu yüzden kentlerimiz, kaçak yapılaşmanın sistemli duruma geldiği bir çok farklı biçimi bir arada barındırmaktadır.[60] Gecekondu ve kaçak yapılaşmanın, normalden sapma olmaktan çıkıp, sistemin temel bir unsuru durumuna gelmesi, yani imar sistemine uygun olanın ayrık (istisna), kaçak yapılaşmanın kural olarak görülmesi:

1. Türkiye'nin toplumsal ve ekonomik koşullarının,
2. Aşırı nüfus artışının,
3. Hızlı kentleşme sürecinin,
4. Köylerden kentlere yoğun göçün,
5. Belediyelerin fiziksel planlama ve uygulama konularındaki başarısızlıklarının,
6. Konut sunusundaki yetersizliklerin,
7. Ve benzeri nedenlerin,

bir ürünüdür.[61] Kentsel alanlarda yasa dışı rantın çekiciliği, gelir yetersizliği nedeniyle barınma sorununu ucuz yoldan giderme arayışları da imara aykırı yapılaşmayı körüklemiştir.

Tekeli'ye göre, Türkiye'de kentlerde görülen ikili yapı, yaşanan kalkınma sürecinin ortaya çıkardığı bir sonuçtur. *'Piyasa mekanizması içinde, dışa bağımlı ithal bir teknoloji ile kalkınmaya çalışan bir ülkede bir modern kesim oluşmaktadır. Ama bu modern kesimin gelişme hızı, kentlerde ya da köylerdeki tüm emek arzına iş olanağı sağlayamamaktadır. O zaman modern kesimin dışında bir marjinal kesim doğmaktadır. Bu marjinal kesim de zaman içinde evrimleşemeyen bir gelişme göstermektedir.'*[62] Marjinal kesimlerin sayıca artmalarının ve giderek siyasette etkili olmalarının bir sonucu olarak, Türkiye'de, başta İstanbul olmak üzere kentlerin büyük bölümünde kent yönetimleri sözü edilen marjinal kesimlerin belirleyiciliği altına girmiştir.

Bu süreçte, gerek merkezi yönetim ve gerekse yerel yönetimler, kentleşmede disiplini bir türlü sağlayamamışlardır. Bu yüzden, Türkiye'de kentleşme, devletin ve yerel yönetimlerin denetiminde ve imar planlarına göre değil, çoğunlukla her türlü kontrolden uzak bir şekilde ve yasa dışı kesimlerin etkinliğinde gelişmiştir. Dolayısıyla, başta İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere Türkiye'de kentler yüz binlerce kaçak yapıyla dolup taşmıştır.

Türkiye'deki kaçak yapı ve gecekondu ile mücadele topluma mal edilememiş ve yasaya aykırı gelişmelerin önlenememesi yüzünden kırsal alanlardaki yoksulluk kentlere taşınmıştır. Özellikle kentsel alanlarda yoksullaşma süreci derinleşerek sürmüştür. Bu süreç, Türkiye'deki ekonomik, sosyal ve politik yapının da bir yansıması ve mekandaki bir görüntüsü olarak kabul edilmektedir.[63]

Türkiye'de, 2. Dünya Savaşı ile birlikte giderek artan gecekondu ve kaçak yapılar, yasaklandığı halde önlenememiş, yasa kurallarına ve mahkeme kararlarına karşın yıkılamamış

[59] Kongar, 1998.
[60] TOKİ 1996: 99; İTO 2001: 6.
[61] Keleş 1978; Tekeli 1982; Keleş 2012; TOKİ 1996.
[62] TEKELİ, İlhan, Kent, Ekim 2011b, s. 44.
[63] KELEŞ, Ruşen 2012.

ve Türkiye'de imar yasalarına ve kent kurallarına aykırı biçimde gelişen bu duruma son vermenin tek çözüm yolu, var olan durumu hukukileştirmek olarak görülmüştür. Bunun için, 1948-2019 yılları arasında yirmiyi aşkın imar affı yasası çıkarılmıştır. Gecekondu ve kaçak yapıların arazide fiilen kullandıkları sınırlar ve işgal durumu plan olarak kabul edilmiştir. Doktrinde, *"hukuka aykırı fiili (eylemsel) durumları hukuksallaştırmanın temelinde "toplumsal yarar" vardır. Eğer eylemsel durum, toplumsal huzursuzluklara yol açıyorsa, siyasal iktidar, böyle bir karar verebilir."* Görüşü ile [64], toplumsal ve ekonomik koşulların zorunlu kıldığı ayrık durumlarda, kamu düzeninin korunması açısından imar suçlarının bağışlanabileceği kabul edilmiştir.

Bu bakımdan, Türkiye'de, öncelikle arsa sorununun çözülmesi ve ardından yapılacak yapıların plana uygunluğunun denetlenmesi ve böylece konut gereksinmesinin imar planları doğrultusunda ve düzenli bir yerleşme içinde karşılanması gerekmektedir. Bu denetimin en etkin araçlarından biri, Anayasada kamu görevlileri eliyle yürütülen ve bir kamu görevi olan "yapı izin belgesi" ve "yapı kullanma izni" belgeleridir. Türk hukuk sistemi, yapı denetimini, özel kişilere devri olanaksız bir kolluk görevi niteliğinde ve bir kamu görevi olarak tanımlamaktadır. Bunun sebebi, yapıların imar planına ve imar yasasına uygun biçimde ruhsata bağlanması ile sağlanmak istenen nihai (son) amacın kamu yararı olmasıdır. Bu konuda getirilecek bir istisnai (ayrık) kuralın, kamu düzenini, güvenliğini, esenliğini zedeleyeceği ve kamu yararının gerçekleşmesini engelleyeceği kabul edilmektedir.[65] Bu belgelerin varlığı, bir yerde arsa sorununun çözüldüğünü ve yapı sürecinin imara uygun biçimde yürütüldüğünü göstermektedir. Ayrıca bu belgeler, tapu sicili ve kadastro bilgilerinin güncelleşmesini de sağlayan ve yapıların türünün belirlenmesi ve yapıların kat irtifakı/kat mülkiyeti ile tapu siciline tescili için de zorunludurlar.

Sonuç olarak, sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan ve birlikte geliştirilmesi gereken kentleşmenin, hem nicel hem de nitel olarak diğer ülkeler deneyimlerinden de yararlanarak modellenmesi ve ulusal özelliklerinin korunması gerekir. Bunun tersi bir gelişme olması halinde, bu sürece, kaynak yaratıcı, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir planlama anlayışı çerçevesinde mutlaka müdahale edilmelidir. Çünkü, günümüzün gerçeklerini ve değerlerini göz ardı eden bir planlama yaklaşımı ile sorunların çözümü olanaksızdır.

Türkiye'deki ülke-bölge-kent düzeyinde birbirini eşgüdümleyen, birbirini destekleyen, birbirini bütünleyen, birbiriyle uyumlu bir toprak politikasının olmaması nedeniyle, kentlerimiz kontrol dışı gelişmektedir. Çünkü toprak politikası, toprağın, mekân düzenleme anlamında, en uygun kullanılmasını sağlayacak bir araçtır. Bu anlamda toprak politikasının en önemli amaçları şunlar olabilir:

- Mülkiyetin tabana yayılması yoluyla sosyal adaletin gerçekleştirilmesi
- Yerel yönetimlerin uygun yerde, uygun zamanda ve uygun ederlerle, düzenli arsa üretmesi
- Toprak spekülasyonunun en aza indirilmesi ve kabul edilebilir sınırlarda tutulması
- Sağlıklı kentleşmeyi sağlamak için kamunun arsa stoku yapması

[64] Aybay,1989, sayfa: 4.
[65] Bakınız, Anayasa Mahkemesinin, 11.12.1986 tarihli ve Esas No: 1985/11, Karar No: 1986/29 sayılı kararı. Bu kararda, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile ilgili belgelerin bir kamu görevi olduğu ve kamu görevlileri eliyle yürütülmesi gerektiği, 1982 Anayasası'nın 128. Maddesine dayandırılmıştır.

Bu açıdan bakıldığında ülkemizde bunlarla bütünüyle ters bir gelişmenin olduğu gözlenmektedir. Kentlerde kendiliğinden ve yasal olmayan gelişmeler olmakta, kamu arazileri işgal edilmekte, rantlar kentlerimizi öngörülmeyen ve istenmeyen bir şekilde geliştirmekte, ormanlar bütünlüğü bozularak ve verimli işletilmesini ortadan kaldıracak şekilde parçalanarak yaygın ve yoğun bir biçimde orman rejimi dışına çıkarılmakta, kıyılarda olağanüstü yapılaşma sürmekte, tarım arazilerinin ve meraların amaçları dışında kullanılmaları konusunda faaliyetler ve düzenlemeler artmaktadır.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapıların saptanması;

- İdarelerce (belediye, valilik, büyükşehir belediyeleri veya bakanlık) yapılan olağan kontrollerle,
- Fenni sorumlu tarafından,
- İhbar üzerine veya
- Herhangi bir şekilde

Yapılabilir. Ruhsat almış yapılar, ruhsat ve eklerine uygun inşa edilip edilmedikleri konusunda sürekli olarak kontrol edilmelidirler. Bu kontroller idarelerin bünyesindeki ilgili birimlerce yapıldığı gibi, meşru ve geçerli bir çıkarı bulunan çeşitli kişi ya da kurumların ihbarı üzerine de yapılabilir. İmar denetimine ilişkin yasal dayanaklar ise şunlardır;

1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddeleri,
2. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/ç ve 8/g Maddeleri,
3. 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu,
4. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası'nın 11. Maddesi,
5. Türk Ceza Kanunu'nun 184. Maddesi.
6. 3621 sayılı Kıyı Yasasının 14. ve 15. Maddeleri.
7. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 65'den 74'e kadar maddeleri
8. Boğaziçi Kanunu'nun 13. ve 18. maddeleri
9. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 20. ve 21. maddeleri
10. Orman Kanunu'nun 91'den 111'e kadar maddeleri

Bu arada, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Yasa'nın Yapı denetim kuruluşlarının görevlerinin sayıldığı 2. maddesinin c) bendinde, *"Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek"*; g) bendinde ise, *"Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması durumunda durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek,*" de görevleri arasında sayılmıştır. 4708 sayılı Yasanın uygulanmasında imar mevzuatı uyarınca öngörülen fenni sorumluluğu ilgili idareye karşı üstlenen yapı denetim kuruluşlarının, fenni sorumluluğunu üstlendikleri her bir yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek, ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması durumunda durumu belirli süre içinde ilgili idareye bildirmek konusunda yükümlülükleri bulunmaktadır.[66] 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası'nın 11. maddesinde, büyükşehirlerdeki ilçe veya ilk kademe belediyelerinin 3194 sayılı Yasanın 32. maddesine göre işlem yapmadıklarının belirlenmesi durumunda bu yetkinin büyükşehir belediyesi tarafından kullanılabileceği belirtilmiştir.[67]

[66] Danıştay 6. Dairesi, 18.01.2010 tarihli ve E. 2009/7077, K. 2010/157 sayılı kararında; "Yapı denetim kuruluşlarının, fenni sorumluluğunu üstlendikleri her bir yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek, ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması durumunda, durumu belirli süre içinde ilgili idareye bildirmek konusundaki yükümlülüğünün, her yapı açısından yerine getirilip getirilmediğinin, davalı idarece ayrı ayrı düzenlenecek raporlar ile belirlenmesi ve bunun sonucuna göre ayrı ayrı cezai işlemlere konu edilmesi gerektiği," belirtilmiştir (DD, Sayı: 124, s: 258-260).

[67] 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (m. 11).

Danıştay ve idare mahkemeleri kararlarına göre işlem kurulmayan veya eylemde bulunulmayan durumlarda, idare aleyhine Danıştay ve idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir. Mahkeme kararlarının otuz gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi durumunda, ilgilisi, idare aleyhine dava açabileceği gibi, kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine de tazminat davası açabilir. İlgilisinin, yürütmenin durdurulması kararını yerine getirmeyen kamu görevlisinin sorumluluğu yönüne gidebilmesi için, açmış olduğu iptal davasının sonucunu beklemesine gerek yoktur.[68]

İdarenin tüm işlem ve eylemlerinde hukukun egemen olması, tüm etkinliklerin hukuk kurallarına uygun yürütülmesi anayasal bir görev olduğuna göre, bu uygunluğu sağlayacak olan yargı kararlarına uyulmaması, Türk Ceza Yasası'nın 228. maddesinde de belirtildiği üzere, *"...memuriyet görevini suistimal eden ve yasanın belirlediği dışında keyfi işlem yapan, yapılmasını emreden veya ettirenlerin..."* cezalandırılması demokratik, sosyal, hukuk devleti olmanın da bir gereğidir.

Görülmektedir ki, yargı kararlarının uygulanmaması hem bir iptal nedeni hem de ağır hizmet kusuru oluşturmaktadır. Bir hukuk devletinde, idarenin yargı kararını kendiliğinden uygulaması temel bir ilkedir ve bunun tersi davranışların hoş görülmesi de olanaksızdır.

Ormanlarda bile yıkım yapma da belediyelerin yetkileri bulunmaktadır. Buna ilişkin Danıştay'ın bir kararı şöyledir; *"...orman alanlarında yapılacak yapılar hakkında yıkım kararı alma konusunda belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin yetkili olduğu hususu göz önünde bulundurulduğunda, davalı belediyenin imara ilişkin olarak yetkisi bulunmadığından bahisle dava konusu işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir..."*[69]

İdarelerin yasa ve yönetmeliklere aykırı yapı yapılmasına izin vermemeleri gerekmektedir. İmara aykırı bir yapıya göz yumulduğunda, bunun yaptırımı, 5237 sayılı Türk Ceza Yasası'nın "İmar Kirliliğine Neden Olma" başlıklı 184. maddesinde açıklanmıştır. Madde metninde, "bina yapan veya yaptıran" denilmekle yalnızca "bina"dan söz edilmektedir. Bir başka ifade ile, suç, madde gerekçesinde de belirtildiği üzere, yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapmak veya yaptırmakla oluşmaktadır. Görülmektedir ki, madde metninde, imar kirliliği yapı için değil, bina için aranmaktadır. Mahkemede açılan davada fail olarak sorumlu tutulabilmek için, yani suçun oluşabilmesi için, inşa edilenin bina olması gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 5. maddesinde "yapı" ve "bina" farklı olarak ve ayrı ayrı tanımlanmışlardır. Bu durumda, inşa edilenin öncelikle yapı mı, yoksa bina mı olduğunun saptanması ve incelenmesi gerekmektedir. Eğer, inşa edilen bina değil bir yapı ise, bina olmayan, ancak yapı kapsamında değerlendirilen nesnenin 184. maddenin birinci fıkrası kapsamına girmesi olanaksızdır. Yargıtay,[70] *"...TCK'nın 184. maddesinde söz konusu yapılan ruhsatsız bölümün bina niteliğinde bulunması gerektiği, suçun unsuru olarak kabul*

[68] Yargıtay 3. Hukuk Dairesi Kararı, 28.04.1997, E. 1997/3580, K. 1997/4144

[69] Danıştay 14. Dairesinin, 21.12.2011 tarihli ve E. 2011/4002, K. 2011/5151 sayılı kararı (DD, Sayı: 129, s: 253). Danıştay'ın ormanlarda bile yıkım konusunda belediyelerin yetkili olduğuna ilişkin gerekçesinde, "...Yapıların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenen 3194 sayılı İmar Kanununun 2.maddesinde Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıların bu Kanun hükümlerine tabi olduğu kuralına yer verilmiş, 5.maddesinde "ilgili idare" belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, "mücavir alan" imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlar olarak tanımlanmış, 21.maddesinin 1.fıkrasında da bu kanun kapsamına giren bütün yapılar için 26.maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınmasının mecburi olduğu belirtilmiştir..." denilmektedir.

[70] Yargıtay 4. Ceza Dairesi, 28.03.2012 tarihli ve E. 2010/9713, K. 2012/7321 sayılı kararı.

edilmiştir..." demekte ve bu kapsama girmeyen bir suçlama nedeniyle beraat kararı verilmesi gerektiğini belirtmektedir.

Özetle belirtmek gerekirse, Türk Ceza Yasası'nın cezalandırdığı eylem "Kaçak Yapı" değil "kaçak bina"dır. Kaçak "yapı", kaçak "bina"dan çok daha geniş bir kavramdır. Her kaçak bina aynı zamanda kaçak yapıdır. Ancak her kaçak yapı, bina değildir. Dolayısıyla her kaçak yapının tespitinde, bunlar hürriyeti bağlayıcı cezai yaptırım gerektirmez. Örneğin, bahçe duvarı, havuz, su kuyusu, su kanalı, beton veya ahşap direk gibi sabit tesisler yapı olmasına karşın, bina değildir. Eğer, tespiti yapılan inşaat yapı kapsamında ise, kaçak bina yapmak suçunu oluşturmayıp, İmar Yasası'nın 32 ve 42. maddelerine göre yıkım ve para cezasını gerektirirler. Bu nedenle, Türk Ceza Yasası'nın 184. maddesinin birinci fıkrasındaki madde metninde konu fiilin suç unsuru olarak gösterilip gösterilmediği önemlidir.

Belediye tarafından yapılan suç duyurusunun dayanağı olan 5237 sayılı TCK'nun 184. maddesinin 1. bendinde, "*Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi,*"den söz edilmektedir. Madde gerekçesinde de, "*yalnızca binayı inşa eden yüklenici, taşeron, usta ve kalfa değil; inşaatın sahibi de, bu suçtan dolayı fail olarak sorumlu tutulacaktır,*" denilmek suretiyle, yapıyı inşa eden ilk malikler kastedilmektedirler. Böylece, yasa maddesi, "yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı" bina yapımını önlemeyi amaçlamakta ve buna aykırı davrananlar hakkında bir yaptırım öngörmektedir.

İmar mevzuatında, "suçların şahsiliği" ilkesi ve İmar Yasası'nın 42. maddesinin, 1. cümlesinde yer alan, "*İmar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine ...*" denilmek suretiyle, suçun faili olarak imara aykırılığa neden olan kişi gösterilmektedir. İmar ve ceza hukuku açısından suçun şahsiliği ilkesinden hareketle, suçu gerçekleştirmeyen kişilerin, daha sonra mülkiyet edinilmesinden söz edilerek ceza ile karşı karşıya kalmaları söz konusu olmamalıdır. Dolayısıyla, ruhsatsız veya ruhsat ve eki projesine aykırı yapı kim tarafından yapılmış ve/veya yaptırılmışsa, cezanın da o tarihteki mevzuat kapsamında o kişi ya da kuruluşlara yöneltilmesi gerekirken, konuyla hiçbir ilgisi bulunmayan, hakkını devretmesine karşın bir dönem malik olduğu gerekçesiyle hakkında yaptırım istenen kişi ya da kurumlara ceza kesilmesinin hukuka aykırı olduğu açıktır. Cezaların şahsiliğine ilişkin olarak pek çok Danıştay içtihadı da vardır.[71] Bu durum, suç kim tarafından işlenmişse, onun cezalandırılmasını gerektirmektedir. Bu arada, her ne kadar imar suçu işlenmiş olsa da, bu suçun ortadan kaldırılması için bir işlem tesis edildiğinde suçun ortadan kalkacağı da belirtilmiştir. 5237 sayılı Türk Ceza Yasası'nın 184. maddesinin 5. bendinde, *"... (5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun duruma getirmesi durumunda, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkûm olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar..."* denilmektedir.

5237 sayılı Türk Ceza Yasası'nın "İmar Kirliliğine Neden Olma" başlığını taşıyan 184. maddesinin amacı, imar planına aykırı, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapı yapılmasını önlemektir. Amaç böyle olduğu için, kaçak yapının ruhsatlı duruma gelmesi durumunda öngörülen cezaların uygulanmaması benimsenmiştir. İmar mevzuatında, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapı yapılmaya başlandıktan sonra ruhsatlı duruma da getirilse imar para cezası kesilebilmektedir. Ancak ruhsatlı duruma gelen yapı için yıkım kararı verilmiş olsa bile, bu karar uygulanmamaktadır. Türk Ceza Yasası'nda da imar mevzuatına paralel bir işlem tesisi

[71] Örnek olarak vermek gerekirse, Danıştay 6. Dairesi, 19.04.2005 tarihli ve E. 2003/5615, K. 2005/2335 sayılı karar; Danıştay 6. Dairesi, 20.03.2006 tarihli ve E. 2004/1140, 2006/1257 sayılı karar; Danıştay 6. Dairesi, 27.04.2007 tarihli ve E. 2005/1084, K. 2007/2323 sayılı karar

benimsenmiştir. Bu durumda, hukuka aykırı olduğu iddia edilen yapı tatil zaptı, yıkım ve imar para cezasına ilişkin belediye encümeni kararının gerçek muhatabının imara aykırılığa neden olan yapı sahibinin olması gerekir. Söz konusu yapıya daha önce ya da sonra malik olan kişi ya da kurumun Türk Ceza Yasası'nın 184. maddesinin muhatabının olmaması gerekmektedir. Bu tür bir işlem tesisinin de 3194 sayılı İmar Yasası'nın gerek 32. maddesi ve gerekse 42. maddesine aykırı olduğu söylenebilir. Bu konu Anayasa Mahkemesi tarafından da değerlendirilmiştir. İstanbul 7. İdare Mahkemesi, 03.05.1985 günlü, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 09.12.2009 günlü, 5940 sayılı Yasa'nın 2. maddesiyle değiştirilen 42. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "…yapının sahibine," ibaresinin Anayasa'nın 2. ve 38. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürerek iptalini istemiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 28.03.2013 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 10.01.2013 tarihli ve E. 2012/93, K. 2013/8 sayılı kararı şöyledir;

"İtiraz konusu "yapının sahibine," ibaresi, ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapı yapma eyleminin karşılığı olarak cezai yaptırım uygulanacak kişileri ifade etmektedir.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 5. maddesinde yapı, karada ve suda, sürekli ya da geçici, resmi ve özel, yerüstü ve yeraltı inşaatı ile bunların eklerini, değişikliklerini, onarımlarını, sabit ve hareketli tesislerini içine alan bir kavram olarak tanımlanmaktadır. Görüldüğü üzere, ister sabit olsun, ister hareketli olsun, yalnızca ana yapı değil, ana yapıya ek olarak yapılan yapılar (ilaveler), ana yapı üzerinde yapılan değişiklikler; onarımlar (tamirler) da yapı olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla "yapının sahibi" ibaresiyle, yukarıda sayılan inşai faaliyetleri gerçekleştiren kişiler ifade edilmektedir. Başka bir deyişle "yapının sahibi" ibaresinden ister yapının mülkiyetine sahip kişiler isterse kiracı, yapı malikinin yakını, intifa hakkı sahibi gibi üçüncü kişiler olsun inşai faaliyeti yapan kişiler anlaşılmaktadır.

Danıştay'ın istikrar kazanan içtihatlarında da yapının sahibi ibaresinden, mevzuata aykırı yapıyı inşa eden kişinin anlaşılacağı belirtilmiş olup, uygulamada idarelerce gerekli araştırma yapılarak mevzuata aykırı inşai faaliyeti yapan kişi tespit edilmeksizin doğrudan yapının mülkiyet sahibine para cezası verilmesi, yasanın amacı ve anlamı ile bağdaşmayan bir sonuç doğurur.

Öte yandan, idarelerce gerekli araştırma yapılarak mevzuata aykırı inşai faaliyeti yapan kişi tespit edilerek, idari yaptırımın bu kişiye uygulanması gerektiğinden, bu anlamda söz konusu ibare Anayasa'nın 38. maddesinde yer alan "ceza sorumluluğu şahsidir," hükmüne aykırı değildir."

İmar suçunun işlenmesi durumunda yukarıda belirtilen mevzuata göre işlem yapılması gerekirken, son yıllarda pek çok yasa ile imar suçlarının affedildiği görülmektedir. Bu yasalardan;

- 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile bilim ve fen bakımından orman niteliğini yitirdiği kabul edilen yerlerin kullanıcılarına satılması,

- 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış imara aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi verilmesi için 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici 16. Maddenin eklenmesi,

Uygulamaları örnek olarak verilebilir. Bu uygulamalar nedeniyle imarda disiplin tamamen kaybedilmiş bulunmaktadır.

3.TÜRKİYE'DE YAŞANAN İMAR SORUNLARININ KENT, İNŞAAT VE EKONOMİYE ETKİLERİ

3.1. Türkiye'de Hızlı Nüfus ve Kentleşme Sürmektedir

Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışı konut, eğitim, sağlık, altyapı ve benzeri isteklerin artmasına sebep olmaktadır. Ölüm hızında azalma ve doğuşta hayatta kalma ümidinin artması nüfusu daha da artırmaktadır (URL 8, Tablo 3.1.).

Tablo 3.1.: Demografik Hızlar

	Yıllık Doğal Nüfus Artış Hızı (Yüzde)	Kaba Doğum Hızı (Binde)	Kaba Ölüm Hızı (Binde)	Bebek Ölüm Hızı (Binde)	Toplam Doğurganlık Hızı (Çocuk)	Doğuşta Hayatta Kalma Ümidi (Yıl)
1965-1970	2,52	39,0	13,5	158,0	5,31	53,1
1970-1975	2,50	34,5	11,6	140,4	4,46	55,1
1975-1980	2,07	32,2	10,0	110,8	4,33	57,0
1980-1985	2,49	30,8	9,0	83,0	4,05	59,0
1985-1990	2,17	29,9	7,8	65,2	3,76	64,9
2000 (1)	1,42	21,6	7,3	31,6	2,53	71,0
2001	1,39	20,3	6,9	28,3	2,38	71,8
2002	1,27	18,6	6,6	25,4	2,17	72,5
2003	1,19	17,9	6,3	22,8	2,09	73,2
2004	1,20	18,1	6,1	20,5	2,11	73,8
2005	1,23	18,2	5,9	18,4	2,12	74,4
2006	1,25	18,1	5,7	16,9	2,12	74,9
2007	1,24	18,4	5,6	15,9	2,16	75,3
2008	1,27	18,2	5,5	14,9	2,15	75,7
2009	1,38	17,6	5,1	13,9	2,10	76,1
2010	1,52	17,2	5,0	12,0	2,08	76,4
2011	1,47	16,9	5,1	11,6	2,05	76,6
2012	1,27	17,2	5,0	11,6	2,11	76,8
2013	1,28	17,0	4,9	10,8	2,10	78,0
2014	1,35	17,5	5,1	11,1	2,18	78,0
2015	1,33	17,0	5,2	10,2	2,15	78,0
2016	1,35	16,5	5,3	10,0	2,10	78,0
2017	1,30	16,4	5,3	10,1	2,10	78,0

Türkiye Nüfusunun 2018 itibariyle ortanca yaşı 32'dir. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 kadınlarda 32,7'dir (URL 9). 1935 yılında ortanca yaş 21 iken 83 yılda (1935-2018) %50 artarak 32'ye çıkmıştır. Türkiye yavaş olmakla beraber yaşlanmakta, ancak yine de genç bir nüfusa sahip bulunmaktadır. Bu durum, konuta olan isteklerin artmasının da sebeplerinden biridir.

3.2. Hane Halkının Geliri Düşmekte ve Konuta Erişim Güçleşmektedir

Konuta olan istemlerin artmasını gerektiren sebeplerin varlığına karşın, konuta erişimi olumsuz etkileyen sebepler bulunmaktadır.

Kişiler konuta;
- Öz kaynakları ile,
- Banka kredisi kullanarak,

Erişebilirler.

Öz kaynakları ile erişebilmeleri için kişinin/ailenin varlıklı olması ve/veya yeterli bir birikime sahip olması gerekmektedir. Buna sahip olmayan kişiler/aileler ipotek kredisi kullanarak konuta erişmeye çalışmaktadırlar. Bunun için kişilerin öncelikle bir işte çalışmaları gerekmektedir. Oysa Türkiye'de genç nüfusta (15-24) işsizlik oranı 2018 itibariyle %24,5'dir. 15-64 yaş grubunda işsizlik oranı %13,5, tarım dışı işsizlik oranı %15,6'dır. Bu oranlar genç nüfusun konuta erişmesini olanaksızlaştırmaktadır (URL 10, URL 11, URL 12, URL 13, URL 14, URL 15, URL 16, Tablo 3.2.)

Tablo 3.2: Hanehalkı İşgücü İstatistikleri

Yıl	15-64 Yaş Grubu				Genç Nüfusta (15-24) İşsizlik Oranı
	İşgücüne Katılma Oranı	İstihdam Oranı	İşsizlik Oranı	Tarım Dışı İşsizlik	
2004	48,7	43,7	10,3	14,7	19,7
2005	48,3	43,4	10,3	13,6	19.3
2006	48,0	43,2	9,9	12,6	18.7
2007	47,8	43,1	9,9	12,6	19,6
2008	48,9	44,3	9,3	12,0	19,0
2009	51,7	44,3	14,0	16,4	25.3
2010	52,7	46,3	11,9	14,8	21,7
2011	49,9	45,0	9,8	12,4	18,4
2012	50,0	45,4	9,2	11,5	17,5
2013	50,8	45,9	9,7	12,0	18,7
2014	50,5	45,5	9,9	12,0	17,9
2015	51,3	46,0	10,3	12,4	18,5
2016	52,0	46,3	10,9	13,0	19,6
2017	52,4	46,9	10,4	12,3	19,2
2018	52,4	45,4	13,5	15,6	24,5

Türkiye'de bir işte çalışmış olmak tek başına konuta erişmek için yeterli değildir. Çünkü, kişilerin konut taksitlerini veya kullanacakları ipotek kredisini ücret gelirleri ile ödeyebilmeleri gerekmektedir. Türkiye'de ücretlerin konut taksitlerini veya kullanacakları ipotek kredisini ödeyecek kadar yüksek olmaması konuta erişmeyi olumsuz etkilemektedir.

Hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre, Türkiye'de 1960'lı ve 1970'li yıllara göre fert gelirinde göreceli bir artış vardır. Bununla birlikte, gelir dağılımı eşitsizliği ölçülerinden biri olan ve sıfıra yaklaştıkça gelir dağılımında eşitliği, bire yaklaştıkça bozuk bir gelir dağılımını ifade eden GİNİ katsayısına bakıldığında onbeş yılda (2003-2017) gözle görülür bir değişiklik yoktur. Gelir gruplarından en yoksul 1.%20'nin payı 2003 yılında 6.0 iken 2017 yılında 6.3 olması bunun göstergesidir. İkinci, üçüncü ve dördüncü %20'lik gruplara bakıldığında, bu gelir gruplarındakilerin gelirden aldıkları paylarda bir değişiklik olmaması Türkiye'de orta gelir grubunun yaşam standardını artırmak yerine koruma mücadelesi verdiğini göstermektedir. Türkiye'de yoksul ve orta gelirli hanehalkı kullanılabilir fert gelirinde 2003-2017 yıllarında bir değişiklik olmaması ve iyileşme belirtilerinin de bulunmaması konuta en çok istemli bu gruptakilerin konuta erişmelerini olumsuz etkilemektedir (URL 17, URL 18, URL 19, URL 20, URL 21, URL 22, Tablo 3.3).

Tablo 3.3: Sıralı Yüzde 20'lik Gruplar İtibarıyla Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Fert Geliri

Yıl	En Yoksul 1. %20	2. %20	3. %20	4. %20	En Varlıklı 5. %20	P80/P20 Oranı	GİNİ katsayısı
1963	4,5	8,5	11,5	18,5	57,0	12,7	0,550
1968	3,0	7,0	10,0	20,0	60,0	20,0	0,560
1973	3,5	8,0	12,5	19,5	56,5	16,1	0,510
1986	3,9	8,4	12,6	19,2	55,9	14,3	0,460
1987	5,2	9,6	14,1	21,2	49,9	9,6	0,430
1994	4,9	8,6	12,6	19,0	54,9	11,2	0,490
2002	5,3	9,8	14,0	20,8	50,1	9,5	0,440
2003	6,0	10,3	14,5	20,9	48,3	8,1	0,420
2004	6,0	10,7	15,2	21,9	46,2	7,7	0,400
2005	6,1	11,1	15,8	22,6	44,4	7,3	0,380
2006	5,1	9,9	14,8	21,9	48,4	9,5	0,403
2007	5,8	10,6	15,2	21,5	46,9	8,1	0,410
2008	5,8	10,4	15,2	21,9	46,7	8,1	0405
2009	5,6	10,3	15,1	21,5	47,6	8,5	0,415
2010	5,8	10,6	15,3	21,9	46,4	8,0	0,402
2011	5,8	10,6	15,2	21,7	46,7	8,0	0,404
2012	5,9	10,6	15,3	21,7	46,6	8,0	0,402
2013	6,1	10,7	15,2	21,4	46,6	7,7	0,400
2014	6,2	10,9	15,3	21,7	45,9	7,4	0,391
2015	6,1	10,7	15,2	21,5	46,5	7,6	0,397
2016	6,2	10,6	15,0	21,1	47,2	7,7	0,404
2017	6,3	10,7	14,8	20,9	47,4	7,5	0,405

Türkiye'de hane halkının tüketim harcamaları içinde, konut ve kira ödemeleri ilk sırada gelmektedir. İkinci sırada gıda üçüncü sırada ulaşım giderleri yer almaktadır. Bu giderlerin oranı 2017 yılında sırasıyla %24,7, 19,7, 18,7 olmuştur. Konut ve kira için yapılan tüketim harcamaları, mortgage krizi olarak bilinen 2007-2008 yıllarında birden yükselmiş sonra %24-25'ler seviyesini korumuştur.

Gıda harcamalarında onbeş yılda (2002-2017) 26,7'den 19,7'ye bir düşme varken ulaşım harcamalarında ise 8,7'den 18,7'ye yükselme söz konusudur. Bu durum, hanehalkının mal ağırlıklı tüketimlerini azaltırken, hizmet ağırlıklı harcamalara yöneldiğini göstermektedir.

Konut ve kira için yapılan tüketim harcamalarının payının, kriz ve krizin etkisinin devam ettiği 2007-2010 yıllarında bile gözle görülür bir şekilde değişmemesi, ekonomik koşullardan büyük ölçüde bağımsız olduğu şeklinde değerlendirilebilir (URL 23, URL 24, URL 25, URL 26, URL 27, URL 28, Tablo 3.4).

Tablo 3.4: Türkiye'de Hanehalkı Tüketim Harcamasının Türlerine Göre Dağılımı, 2002-2017

Yıllar ve Harcama Türleri	Gıda ve Alkolsüz İçeceklere	Alkollü İçecekler, Sigara ve Tütün	Giyim ve Ayakkabı	Konut ve Kira	Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	Sağlık	Ulaştırma	Haberleşme	Eğlence ve Kültür	Eğitim Hizmetleri	Lokanta ve Oteller	Çeşitli Mal ve Hizmetler
2002	26,7	4,1	6,3	27,3	7,3	2,3	8,7	4,5	2,5	1,3	4,4	4,6
2003	27,5	4,1	6,2	28,3	5,7	2,2	9,8	4,3	2,2	2,0	4,1	3,5
2004	26,4	4,3	6,5	27,0	6,6	2,2	9,5	4,5	2,5	2,1	4,5	3,9
2005	24,9	4,1	6,2	25,9	6,8	2,2	12,6	4,3	2,5	1,9	4,4	4,1
2006	24,8	4,1	5,9	27,2	6,2	2,2	13,1	4,2	2,2	2,1	4,2	4,0
2007	23,6	4,3	5,9	28,9	5,9	2,4	11,1	4,5	2,1	2,5	4,5	4,2
2008	22,6	3,8	5,4	29,1	5,8	1,9	14,1	4,4	2,5	2,0	4,4	4,1
2009	23,0	4,1	5,1	28,2	6,2	1,9	13,6	4,2	2,6	1,9	5,2	4,0
2010	21,9	4,5	5,1	27,1	6,3	2,1	15,1	4,1	2,8	2,0	5,4	3,7
2011	20,7	4,1	5,2	25,8	6,4	1,9	17,2	4,0	2,7	2,0	5,7	4,3
2012	19,6	4,2	5,4	25,8	6,7	1,8	17,2	3,9	3,2	2,3	5,8	4,2
2013	19,9	4,2	5,3	25,0	6,6	2,1	17,4	4,0	3,1	2,4	5,9	4,3
2014	19,7	4,2	5,1	24,8	6,8	2,1	17,8	3,7	3,0	2,4	6,0	4,3
2015	20,2	4,2	5,2	26,0	6,1	2,0	17,0	3,7	2,9	2,2	6,4	4,3
2016	19,5	4,4	5,2	25,2	6,3	2,0	18,2	3,7	2,8	2,3	6,4	4,2
2017	19,7	4,5	5,0	24,7	6,3	2,2	18,7	3,4	2,7	2,3	6,2	4,4

AB-25 ortalamasına göre, gıda ve konut harcamalarının payı sırasıyla, %12,1 ve %5,9 iken, Türkiye'de 2017 yılında sırasıyla %19,7 ve %24,7 ile daha yüksektir. Hızlı kentleşme, otomobil sahipliğindeki artış ve nispi fiyat yapısının ulaştırma grubu lehine olmasının etkisiyle, Türkiye'de bu harcama grubunun payında hızlı bir yükselme gerçekleşmiş ve AB ortalamasına büyük ölçüde yaklaşılmıştır. Türkiye'de, eğlence-kültür, çeşitli mal-hizmetler ve lokanta-otel grubu harcamalarının payı, AB ortalamasına göre önemli ölçüde düşüktür. Bu durum, en yüksek gelir grubu için de geçerliliğini korumaktadır (URL 29, URL 30).

Türkiye'de hane halkının tüketim harcamaları içinde, 1.%20, 2.%20 ve 3.%20'lik gruptaki hane halkları konut ve kiraya daha çok harcama yapmaktadırlar. Özellikle, 1. %20'lik gruptakilerin konuta ve kiraya en varlıklı 5.%20'lik gruptakilerden %50 daha fazla harcama yaptıkları görülmektedir. En yoksul 1.%20'lik grubun zaten düşük olan gelir durumu da dikkate alındığında, bu gelir grubundakilerin konuta erişebilmelerini sağlamak için uzun vadeli bir ipotekli konut finansman sistemi ile desteklenmesi gerektiği görülmektedir (URL 31, Tablo 3.5).

Tablo 3.5: Gelire Göre Sıralı %20'lik Gruplarda Tüketim Harcamalarında Konut ve Kira Türüne Göre Dağılım

Yıl	Toplam Tüketim Harcamalarında "Konut ve Kira" Oranı %	Gelir Grubu				
		1.%20	2.%20	3.%20	4.%20	5.%20
2002	27,3	27,8	30,0	29,5	27,5	25,2
2003	28,3	29,7	30,2	29,7	28,6	26,6
2004	27,0	27,6	29,1	28,5	27,3	25,2
2005	25,9	25,4	27,9	29,2	27,1	23,1
2006	27,2	28,3	29,5	29,4	28,0	24,4
2007	28,9	28,7	32,1	31,0	30,8	25,6
2008	29,1	30,7	32,1	31,0	29,6	26,2
2009	28,2	29,7	31,7	30,4	28,6	25,3
2010	27,1	31,9	30,6	29,4	26,6	23,8
2011	25,8	31,1	30,1	28,0	25,2	22,2
2012	25,8	33,4	30,5	27,9	25,3	21,7
2013	25,0	33,3	29,6	26,3	24,1	21,2
2014	24,8	32,8	28,4	25,8	24,0	21,6
2015	26,0	32,0	29,6	27,2	25,5	23,3
2016	25,2	32,0	28,4	26,9	25,0	21,7
2017	24,7	31,9	28,6	26,4	24,2	20,9

Türkiye'de hane halklarının ve kişilerin gelir ve yaşam düzeyleri bakımından ülkemizin sektörel büyüme hızları, GSYH miktarları, işsizlik ve enflasyon gibi temel göstergeler belirleyicidir.

3.3. Hane Halkının Gelirinin Düşmesinde Türkiye'nin Ekonomik Göstergelerinin Büyük Rolü Vardır

Varolan durumda, tarımda ve sanayileşmede ciddi sorunlar olduğu görülmektedir. Sektörel büyüme hızları incelendiğinde tarımda ve sanayide dengesiz büyüme hızları göze çarpmaktadır. GSYH'daki olumsuzluklardan sanayiinin doğrudan etkilendiği tarımın ise buna çok bağımlı olmadığı söylenebilir. Büyüme hızında istikrarsız durum, enflasyon ve işsizlikte yüksek oranlar kişilerin ve hane halklarının gelirleri için bir olumsuzluk sebebidir ve konuta erişmenin de en büyük engellerinden birini oluşturmaktadır (URL 32, URL 33, URL 34, Tablo 3.6).

Tablo 3.6: Sektörel Büyüme Hızları, GSYH Miktarları, İşsizlik ve Enflasyon (1999-2017)

Yıl	Büyüme Hızları				GSYH		İşsizlik	Enflasyon
	Tarım	Sanayi	Hizmetler	GSYH	Milyar TL	Milyar USD		TÜFE (Aralık Ayı)
1999	-4,6	-5,4	-2,4	-3,4	107	253	8,2	68,8
2000	6,4	6,8	6,4	6,6	171	272	7,0	39,0
2001	-8,9	-8,4	-4,9	-6,0	245	201	8,9	68,5
2002	8,7	3,8	6,7	6,4	359	236	10,8	29,7
2003	-1,5	8,3	5,7	5,6	468	314	11,0	18,4
2004	4,0	12,0	9,7	9,6	577	403	10,8	9,4
2005	7,9	9,7	8,5	9,0	674	500	10,6	7,7
2006	1,5	9,3	7,2	7,1	789	548	10,2	9,7
2007	-6,2	6,4	5,9	5,0	880	679	10,3	8,4
2008	4,5	0,7	0,7	0,8	994	774	11,0	10,1
2009	4,1	-8,6	-3,9	-4,7	999	647	14,0	6,5
2010	7,7	10,3	6,2	8,5	1.160	772	11,9	6,4
2011	3,4	17,3	10,4	11,1	1.394	832	9,8	10,5
2012	2,2	3,6	6,1	4,8	1.570	871	9,2	6,2
2013	2,3	9,0	8,3	8,5	1.810	950	9,7	7,4
2014	0,6	5,6	6,1	5,2	2.044	935	9,9	8,2
2015	9,4	5,1	5,4	6,1	2.339	862	10,3	8,8
2016	-2,6	4,2	3,4	3,2	2.609	863	10,9	8,5
2017	4,7	9,2	7,7	7,4	3.105	851	10,9	11,9

3.4. Türkiye'de Tasarruf ve Mevduat Yetersiz ve Kredi Kullanımı Bölgeler Arasında Dengesiz Dağılmaktadır

Konut üretiminin en önemli sorunu kaynak ve bunun en büyük sağlayıcısı bankalardır. Bankalar gerek proje kredisi ve gerekse inşa edilen yapıların satılmasında sağladıkları finansal destekler dışında ayrıca bireysel kredi kapsamında kullandırdıkları ipotekli kredi ile gerek inşaat sektörünün ve gerekse hane halklarının konuta erişmelerinde anahtar rol oynamaktadırlar.

Bankaların ipotekli konut kredisi kullandırmaları için mevduatlarını artırmaları ve bunun için bireylerin tasarrufa yönelmelerinin teşvik edilmeleri gerekmektedir.

Yurt içi tasarruflara bakıldığında, 2016 yılında özel tasarrufların toplam içindeki oranı %89 iken kamu tasarruflarının oranı %11'dir. Aynı yılda kamu yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içindeki oranı %14 iken özel sektörün payı %86'dır. Bir diğer deyişle, Türkiye'nin sabit sermaye yatırımlarının GSYH içindeki oranı 2006-2016 yılları arasında %28-29'lar dolayındadır. Bu oran, 2006-2016 yılları arasında neredeyse hep aynı kalmıştır. 2016 yılında sabit sermaye yatırımlarının oranı %29,3 ve bunun içinde kamunun payı 4,1, özel sektörün payı ise 25,3'dür. Bu durum, devletin yatırım için özel sektörden daha az kaynak ayırdığını göstermektedir. Bu durum, Türkiye'de gerek sabit sermaye yatırımlarında ve gerekse yurt içi tasarruflarda ağırlığın özel sektörde olduğunu, özel sektörün Türkiye Kalkınmasında öncü rol oynadığını göstermektedir. Özel sektörün, bu yatırımları gerçekleştirmek için yurt dışından

borçlanarak kaynak kullanmak zorunda kalması, bu arada artan döviz kurları nedeniyle borçlarını geri ödemede zorlandığı bu sebeple yatırımlarını azalttığı ve işçi çıkardığı dikkate alındığında bu durumun ekonomide ciddi sorunlara sebep olduğu görülmektedir (URL 35, Tablo 3.7).

Tablo 3.7: Yurtiçi Tasarrufların ve Sabit Sermaye Yatırımlarının GSYH İçindeki Payı (1998-2016) (Yüzde Pay)

	Kamu tasarrufu	Özel Tasarruf	Yurt İçi Tasarruflar	Kamu SS Yatırımları	Özel SS Yatırımları	Sabit Sermaye Yatırımları
1998	-1,4	26,9	25,5	4,7	18,8	23,5
1999	-4,9	26,4	21,5	4,8	15,1	19,9
2000	-3,4	24,2	20,9	5,0	17,3	22,3
2001	-7,0	27,7	20,7	4,6	13,5	18,1
2002	-4,7	26,4	21,7	4,8	14,8	19,6
2003	-4,0	24,0	19,9	3,7	17,2	20,8
2004	-0,9	22,4	21,5	3,1	22,3	25,4
2005	2,7	20,2	22,9	3,6	23,0	26,7
2006	4,0	20,0	24,0	3,6	25,1	28,7
2007	2,3	21,0	23,3	3,7	24,4	28,1
2008	1,6	22,3	24,0	3,9	22,9	26,8
2009	-0,8	22,2	21,4	3,9	18,5	22,4
2010	1,5	19,8	21,3	4,1	20,8	24,9
2011	3,4	19,0	22,5	3,8	24,2	28,1
2012	2,6	20,1	22,8	3,8	23,5	27,3
2013	2,9	20,2	23,2	4,3	24,2	28,5
2014	2,7	21,8	24,4	3,9	25,0	28,9
2015	3,6	21,1	24,8	4,1	25,6	29,7
2016	2,7	21,7	24,5	4,1	25,3	29,3

Türkiye'de gerek devletin ve gerekse özel sektörün tasarrufu yeterli değildir. Tasarrufu az olan Türkiye'de banka mevduatlarının da kullandırılan kredileri karşılayamadığı görülmektedir. Mevduatın GSYH'ya oranı ile karşılaştırıldığında kredi stokunun GSYH içindeki oranı daha fazladır. Bu sebeple, 2013 yılından başlayarak bankalarca kullandırılan krediler, bankalarda mevcut mevduatı geçmiştir. Bu durum, bankaların yurt dışına tahvil ihraç ederek borçlanmak yoluyla kredi kullandırmalarına yol açmaktadır. Hızlı kredi genişlemesinin ekonomik açıdan en büyük risklerinden birisi de krizlere zemin hazırlamasıdır.

Kredi mevduat oranı 2001 yılında %31,8 iken bu oran sonraki yıllarda hızla artmış, 2008 yılında %80,3'e 2012 yılında %99,2'ye yükselerek başa baş noktaya gelmiştir. 2012 yılından sonra, 2013'de %107,0, 2015'de %115,8 ve 2017 yılında %120,2 olmuştur (URL 36, URL 37, Tablo 3.8).

Tablo 3.8: Türkiye'de Mevduat ve Kredi Dağılımı, Kredi Mevduat Oranı ve GSYH İçindeki Payları (Milyon TL)

Yıl	Kredi Milyon TL	Mevduat Milyon TL	Kredi Mevduat Oranı %	GSYH Cari Fiyatlarla Bin TL	Kredi Stokunun GSYH'ya oranı %	Mevduatın GSYH'ya oranı %
1993	433,7	544,9	79,6	2.728.239,7	15,6	20,0
1994	780,9	1.275,1	61,2	5.325.282,5	14,7	23,9
1995	1.743,7	2.664,9	65,4	10.685.802,8	16,3	24,9
1996	3.860,1	6.145,5	62,8	20.335.297,9	19,0	30,2
1997	8.811,9	12.545,6	70,2	39.695.498,2	22,2	31,6
1998	14.122,4	24.185,3	58,4	71.892.898,3	19,6	33,6
1999	21.714,9	48.263,8	45,0	107.164.345,1	20,3	45,0
2000	34.213,5	68.442,4	50,0	170.666.714,8	20,1	40,1
2001	37.085,8	116.646,9	31,8	245.428.759,6	15,1	47,5
2002	52.631,5	142.387,9	37,0	359.358.871,4	14,7	39,6
2003	69.002,1	160.812,3	42,9	468.015.146,4	14,7	34,4
2004	102.481,8	197.393,9	51,9	577.023.497,3	17,8	34,2
2005	152.294,6	253.578,9	60,1	673.702.942,7	22,6	37,6
2006	217.308,6	311.548,7	69,8	789.227.555,1	27,5	39,5
2007	278.997,6	356.712,6	78,2	880.460.879,2	31,7	40,5
2008	363.861,9	453.117,7	80,3	994.782.858,4	36,6	45,6
2009	379.404,8	507.099,9	74,8	999.191.848,1	38,0	50,8
2010	506.994	614.486	82,5	1.160.013.978,3	43,7	53,0
2011	660.884	698.656	94,6	1.394.477.165,5	47,4	50,1
2012	764.197	770.016	99,2	1.569.672.114,9	48,7	49,1
2013	1.009.763	943.313	107,0	1.809.713.086,7	55,8	52,1
2014	1.201.696	1.057.638	113,6	2.044.465.875,8	58,8	51,7
2015	1.448.467	1.250.698	115,8	2.338.647.493,7	61,9	53,5
2016	1.704.762	1.462.844	116,6	2.608.525.749,3	65,4	56,1
2017	2.059.741	1.713.185	120,2	3.104.906.706,3	66,3	55,2

Tasarrufların artmasında, siyasal ve ekonomik belirsizlikler, gelirlerin azalması, faizlerdeki değişmeler, tüketici kredilerindeki düzenlemeler, şirketlerin kazançlarını dağıtma yerine özsermayeye katmaları ve benzeri bir ülkenin büyüme, gelir, bağımlılık oranı ve reel faiz oranı ile ilişkili pek çok etken rol oynamaktadır. Ayrıca, Türkiye'de konut kredileri özel tasarruf oranlarını azaltmakta, konut dışında diğer tüketici kredilerinde de aynı durum yaşanmaktadır. Özel tasarruf oranlarındaki azalışı açıklayan önemli nedenlerden birisi de tüketici kredilerindeki hızlı artışlardır. Türkiye'de enflasyonun çok yüksek olması da kredi faizlerinin yükselmesine sebep olmakta bu durum bankaların kredi kullanımını olumsuz etkilemektedir.

Türkiye'de, Bankalar bakımından mevduat dağılımı il ve bölge düzeyinde incelendiğinde, nüfusun en çok arttığı ve iç göçün yöneldiği illerin ve bölgelerin, banka mevduatlarının en çok olduğu iller ve bölgeler olduğu görülmektedir. 2017 yılında mevduatların %46,7'si İstanbul'da, %14,8'i Batı Anadolu'da, %9,9'u Ege Bölgesinde %6,6'sı Akdeniz Bölgesinde

toplanmıştır. İstanbul, tek başına, Türkiye'deki banka mevduatlarının neredeyse yarısına sahiptir (URL 38, Tablo 3.9).

Tablo 3.9: Mevduatın Bölgelere Göre Pay Sıralaması

Bölgeler	2012	2013	2014	2015	2016	2017
İstanbul	44,9	45,4	46,4	45,8	47,3	46,7
Batı Anadolu	16,6	16,2	15,2	15,2	14,9	14,8
Ege	9,6	9,3	9,4	9,6	9,6	9,9
Akdeniz	6,7	6,6	6,7	6,6	6,4	6,6
Doğu Marmara	5,1	5,1	5,4	5,4	5,4	5,6
Yabancı Ülkeler	5,6	6,2	5,4	5,9	4,8	4,2
Batı Marmara	2,3	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5
Batı Karadeniz	2,4	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3
Orta Anadolu	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,2
Güneydoğu Anadolu	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	2,1
Doğu Karadeniz	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
Ortadoğu Anadolu	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0
Kuzeydoğu Anadolu	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
Kıbrıs	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3	0,3

Banka mevduatlarının pay sıralaması bölgeler dışında bu kez illere göre yapıldığında İstanbul'un payı (2017 yılında %48,9) değişmemektedir. Türkiye'de İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa ilk beş kenti oluşturmakta ve toplam mevduatın %73,8'ine sahiptirler (URL 39, Tablo 3.10).

Tablo 3.10: Mevduatın İllere Göre Pay Sıralaması

İller	2012	2013	2014	2015	2016	2017
İstanbul	47,8	48,5	49,3	48,9	49,9	48,9
Ankara	16,5	16,1	15,0	15,0	14,5	14,3
İzmir	5,7	5,5	5,5	5,7	5,6	5,7
Antalya	2,6	2,6	2,7	2,7	2,4	2,5
Bursa	2,3	2,3	2,4	2,5	2,5	2,5
Kocaeli (İzmit)	1,5	1,4	1,6	1,6	1,5	1,6
Adana	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5
Muğla	1,1	1,2	1,2	1,2	1,1	1,2
İçel (Mersin)	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2

Banka mevduatlarına benzer istatistikler, bankalarca kullandırılan kredilerde de yaşanmaktadır. Bankalarca kullandırılan kredilerin illere göre pay sıralaması incelendiğinde, 2017 görünümüyle İstanbul'un %42,3 ile ilk sıraya sahip olduğu, banka mevduatlarının toplandığı iller sıralamasının değişmediği görülmektedir. Buna göre, Türkiye'de İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa ilk beş kenti oluşturmakta ve toplam kredilerin %67'sini kullandırmaktadırlar (URL 40, Tablo 3.11).

Tablo 3.11: Kredilerin İllere Göre Pay Sıralaması

İller	2012	2013	2014	2015	2016	2017
İstanbul	41,8	41,6	42,5	42,5	43,6	42,3
Ankara	10,8	11,4	11,4	12,1	12,4	12,4
İzmir	5,9	5,9	5,6	5,5	5,4	5,5
Antalya	3,5	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8
Bursa	3,1	3,1	3,0	3,1	3,0	3,0
Gaziantep	2,0	2,3	2,3	2,4	2,2	2,4
Kocaeli (İzmit)	2,1	2,5	2,1	2,1	2,0	2,1
Konya	1,5	1,7	1,8	1,9	1,9	1,9
Adana	2,3	2,1	2,1	2,0	1,9	1,9
Denizli	1,1	1,3	1,5	1,6	1,7	1,7
İçel (Mersin)	1,5	1,4	1,4	1,3	1,1	1,3

Türkiye'de nüfus artışı ve bu artışın yaşandığı iller ve bölgeler, aynı zamanda bankalarda toplanan mevduatın ve yanı sıra bankalarca kullandırılan kredilerin de en çok olduğu iller ve bölgelerdir. Bu bölgeler tarım, sanayi yatırımlarının da en çok olduğu iller ve bölgelerdir. Bu benzerlik, nüfus artışı, iç göçün en fazla yaşandığı yerler, ekonomik gelişmişlik düzeyi ile banka faaliyetleri arasında doğrudan bir ilişki olduğunu göstermektedir.

TL olarak %21,78 ve kişi olarak %2,49) görülmektedir. Bu durum, inşaat sektöründe bir daralmaya paralel olarak kişilerin konuta erişmesi bakımından da ciddi bir daralmanın yaşandığını göstermektedir (URL 41, Tablo 3.12).

Tablo 3.12: Bankalarca Kullandırılan Konut Kredilerinin TL ve Kişi Olarak Tüketici Kredileri İçindeki Oranı (1997-2015)

Yıllar	Bankalarca Kullandırılan Kredileri (1997-2015)					
	Konut		Tüketici		Konut kredilerinin Tüketici kredileri içindeki payı (TL) %	Konut kredilerinin Tüketici kredileri içindeki payı (Kişi) %
	Milyon TL	Kişi	Milyon TL	Kişi		
1997	40	17.659	600	1.238.076	6,67	1,43
1998	69	18.592	1.180	1.878.462	5,85	0,99
1999	47	10.586	1.249	1.484.083	3,76	0,71
2000	673	58.615	5.687	2.810.660	11,83	2,09
2001	48	2.911	1.147	867.033	4,18	0,34
2002	258	10.915	3.317	1.274.892	7,78	0,86
2003	805	26.992	10.483	2.282.002	7,68	1,18
2004	2.713	100.449	21.344	3.396.145	12,71	2,96
2005	12.967	272.252	39.384	9.209.824	32,92	2,96
2006	15.604	268.274	41.604	4.978.965	37,51	5,39

2007	15.535	240.799	49.853	5.337.247	31,16	4,51
2008	15.360	237.283	55.246	5.838.184	27,80	4,06
2009	21.222	337.203	66.129	6.540.736	32,09	5,15
2010	31.821	452.477	103.019	8.041.700	30,89	5,63
2011	29.756	414.033	112.827	8.966.464	26,37	4,62
2012	28.469	372.802	111.678	8.984.860	25,49	4,15
2013	50.400	595.772	181.759	11.166.250	27,73	5,34
2014	36.524	383.432	151.206	10.709.433	24,16	3,58
2015	46.786	438.167	165.042	10.495.718	28,35	4,17
2016	57.096	475.132	183.620	9.953.419	31,09	4,77
2017	68.449	495.563	220.361	10.800.897	31,06	4,59
2018-Mart	12.713	90.788	51.567	2.813.823	24,65	3,23
2018-Haziran	17.303	119.714	54.625	2.654.012	31.68	4,51
2018-Eylül	7.368	54.734	33.833	2.201.283	21,78	2,49

3.5. Yapı Ruhsatlı Bağımsız Bölüm Sayısı İle Yapı Kullanma İzinli Bağımsız Bölüm Sayısı Arasındaki Önemli Fark Vardır ve Bu Fark İnşaat Sektörünü De Olumsuz Etkilemektedir.

2002-2017 yılları arasında 10.824.063 daire için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Aynı dönemde 7.517.944 dairenin inşaatlarının tamamlanarak yapı kullanma izni düzenlendiği görülmektedir. Aradaki fark olan 3.306.119 dairenin inşaatları devam etmektedir (URL 42, Tablo 3.13). Bu durum, Türkiye'de konut satışlarının sürekliliğini göstermekte ve bu düzenli konut satışının inşaat sektörüne olan ilgiyi de artırdığı anlaşılmaktadır. Yapı ruhsatı sayısında ve farklı yapı türlerindeki yapım faaliyetlerindeki artışlar, inşaat sektöründeki gelişmelerin bir göstergesidir. İnşaat sektörüne yapılan yatırımlarla hem ekonomi canlanmakta hem de istihdam artışı sağlanmaktadır. Bu gelişmeler, nitelikli konut üretimine, planlı kentleşmeye, toplumun yaşam standartlarının yükseltilmesine ve sermaye piyasalarının gelişmesine de doğrudan katkı yapmaktadır.

Ancak, 2002-2017 döneminde yapı ruhsatlı bağımsız bölüm sayısı ile yapı kullanma izinli bağımsız bölüm sayısı arasındaki fark (3.306.119), Türkiye'nin gelecekteki 4-5 yılına ilişkin konut istemlerine eşittir. Bu veriler, konut sektöründe arz fazlası olduğunu göstermektedir. Bu aşırı üretim, istemin azlığı karşısında ekonomik olarak inşaat sektörünü de olumsuz etkileyecektir. 2018 yılı ile birlikte bu yönde gelişmeler sonucu inşaat sektöründe her açıdan sorunlar artmış bulunmaktadır.

Tablo 3.13: İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimi

(Daire Sayısı)

Yıl	Yapı Ruhsatı	Yapı Kullanma İzni Sayısı	Fark
2002	161.920	161.491	429
2003	202.854	162.908	39.946
2004	330.446	164.994	165.452

2005	546.618	249.816	296.802
2006	597.786	294.816	302.970
2007	581.029	325.255	255.774
2008	501.005	356.358	144.647
2009	516.229	468.133	48.096
2010	901.705	429.561	472.144
2011	647.693	554.459	93.234
2012	767.426	554.251	213.175
2013	836.138	723.540	112.598
2014	1.027.303	775.007	252.296
2015	893.427	730.012	163.415
2016	996.461	749.995	246.466
2017	1.316.023	817.348	498.675
Toplam	10.824.063	7.517.944	3.306.119

Dünyada yeni verilen inşaat ruhsatı sayılarına bakıldığında 2017 yılında ABD'de 1,282,000 olan sayıyı Türkiye'nin izlediği (1,219,272) görülmektedir. Üçüncü sıradaki Güney Kore'nin (653,441) ABD ve Türkiye'nin yarısı kadar olduğu, dördüncü sıradaki Fransa'nın (497,700) üçte biri kadar olduğu, beşinci sıradaki Almanya'nın (347,882) dörtte biri ve altıncı sıradaki Avustralya'nın ise (223,528) neredeyse altıda biri kadar olduğu görülmektedir (URL 42, Tablo 3.14). Türkiye'nin konut üretiminde Dünyada ikinci sırada olması dikkat çekicidir.

Tablo 3.14: Yeni Verilen İnşaat Ruhsatı Sayısı

Ülke	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ABD	624,100	829,700	990,800	1,052,124	1,182,582	1,206,600	1,282,000
Türkiye	563,073	664,533	730,149	937,209	804,446	897,365	1,219,272
G Kore	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441
Fransa	517,800	480,800	421,900	379,700	403,000	462,400	497,700
Almanya	228,311	241,090	272,433	285,079	313,296	375,388	347,882
Avustralya	153,755	156,634	181,248	208,556	238,289	233,883	223,528

Dünyada 2017 yılı görünümüyle yeni verilen yapı ruhsatı ile tamamlanan konut sayılarına bakıldığında ABD'de aradaki farkın 129.000, Türkiye'de ise 481.456 olduğu görülmektedir (URL 43, Tablo 3.15).

Tablo 3.15: Tamamlanan Konut

Ülke	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ABD	585,000	649,000	764,000	884,000	968,000	1,059,000	1,153,000
Rusya	786,000	838,000	929,000	1,124,000	1,195,000	1,167,000	1,139,000
Türkiye	455,209	461,446	613,286	679,759	657,418	665,776	735,816
G Kore	338,813	365,053	395,519	431,339	460,153	514,775	569,209
Fransa	381,620	399,056	404,355	413,627	399,564	-	-
Almanya	183,110	200,466	214,817	245,325	247,722	277,691	284,816
Avustralya	143,104	141,705	150,591	174,166	194,035	209,942	213,078
B Krallık	140,680	141,550	135,430	145,100	171,920	170,880	-
Polonya	131,148	152,904	145,388	143,235	147,821	163,394	178,460

İtalya	123,499	-	-	-	-	-	-
Hollanda	57,703	48,668	49,311	44,041	48,381	54,849	62,982
İspanya	157,405	114,991	64,817	46,822	45,152	40,119	54,610

Türkiye'de konut satışlarına bakıldığında, Şubat 2019'da ilk kez satılan konutların oranının %41,6 olduğu ikinci el satışların ise %59,4 olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde konut satışları 2019 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında azalmış, Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %68,2 oranında azalmıştır.

Konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,4 azalış gösterirken, Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79 oranında azalış göstermiştir. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,2 olarak gerçekleşirken, yabancılara yapılan konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %78,4 oranında artmıştır. Türkiye'de konut sektörü iç talep yerine yabancılara satış yaparak varlığını sürdürmeye çalıştığı görülmektedir (URL 44, URL 45, URL 46, URL 47, URL 48, URL 49, URL 50, Tablo 3.16).

Tablo 3.16: Toplam Konut Satışları ve İpotekli Konut Satış Sayıları

Yıl	Konut Satış Sayıları							
	Toplam	İpotekli Konut Satış Sayıları		Diğer Satış Türü		Yabancılara Yapılan Satışlar	İlk Defa Satılan Konutlar	İkinci El Konut Satışı
		Sayı	%	Sayı	%			
2008	427.105	-	-	427.105	-	-	-	-
2009	555.184	22.726	4.1	532.458	95,9	-	-	-
2010	607.098	246.741	40,6	360.357	59,7	-	-	-
2011	708.275	289.275	40,8	419.000	59,2	-	-	-
2012	701.621	270.136	38,5	431.485	61.5	-	-	-
2013	1.157.190	460.112	39,9	697.078	60,2	12.181 %1,1	529.129 %45,7	628.061
2014	1.165.381	389.689	33,4	775.692	66,6	18.959 %1,6	541.554 %46,5	623.827
2015	1.289.320	434.388	33,7	854.932	66,3	22.830 %1,8	598.667 %46,4	690.653
2016	1.341.453	449.508	33,5	891.945	66,5	18.189 %1,4	631.686 %47,1	709.767
2017	1.409.314	473.099	33,6	936.215	66,4	22.234 %1,6	659.698 %46,8	749.616
2018	1.375.398	276.820	20,1	1.098.578	79,9	39.663 %2,9	651.572 %47,4	723.826
Ocak 2019	72.937	6.537	9,0	66.400	91,0	3.168 %4,3	31.048 %42,6	41.889
Şubat 2019	78.450	8.890	11.3	69.560	88,7	3.321 %4,2	32.648 %41,6	45.802

Dünyada konut satış adetlerine bakıldığında 2017 yılında ABD'nin 6.123.000 adet satış ile birinci sırada geldiği Rusya'nın ikinci sırada (2,863,164) ve Türkiye'nin üçüncü sırada (1,409,314) geldiği görülmektedir. Özellikle ABD'de ve Rusya'da ikinci el konut satışlarının oldukça fazla olduğu değerlendirilmektedir (URL 51, Tablo 3.17).

Tablo 3.17: Konut Satış Adedi

Ülke	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ABD	4,566,000	5,090,000	5,519,000	5,377,000	5,751,000	6,011,000	6,123,000
Rusya	2,745,842	3,063,489	3,032,834	3,448,283	2,806,901	2,861,989	2,863,164
Türkiye	708,275	701,621	1,157,190	1,165,381	1,289,320	1,341,453	1,409,314
Fransa	1,092,500	938,900	943,300	912,100	1,025,600	1,105,200	1,241,000
B. Krallık	884,790	932,480	1,074,450	1,218,750	1,229,580	1,235,020	1,220,060
Brezilya	946,637	922,283	996,941	992,429	894,614	783,511	657,394
Romanya	371,569	434,954	473,319	454,001	483,699	521,805	587,017
Almanya	571,000	576,000	565,000	562,000	577,000	581,000	564,000
İtalya	598,224	444,018	403,124	417,524	448,893	533,741	542,480

İspanya	349,118	363,623	300,568	365,621	401,713	457,738	532,367
Japonya	166,800	154,900	169,467	-	-	-	-
Hollanda	120,739	117,261	110,094	153,511	178,293	214,793	241,860

Türkiye üretim ve konut satış adetlerinde dünya ölçeğinde önemli bir paya sahip olmasına karşın, bu potansiyelin konut kredisi hacmine ve konut kredilerinin GSYH'den aldığı paya bu ölçekte yansımadığı görülmektedir. Yeni verilen yapı ruhsatı sayısı ile tamamlanan ve satılan sayılar karşısında bunun finansmanı gerekli konut kredisinin GSYH içindeki oranında Hollanda %91,7 ile birinciliği sürdürürken bu oran ABD'de %45,5, Almanya'da %42,3, Fransa'da %41,5 iken Türkiye'de ve Rusya'da %6 dolayındadır (URL 52, URL 53, Tablo: 3.18).

Tablo 3.18: Konut Kredileri/GSYH (%)

Ülke	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hollanda	102.1	102.6	102.6	102.8	99.0	97.0	95.1	93.8	91.2
Danimarka	93.7	92.1	92.3	90.6	89.6	88.2	87.9	87.8	86.1
İsveç	77.0	79.2	76.2	79.1	78.1	78.4	83.6	83.2	84.3
Norveç	67.4	64.8	63.4	65.7	62.4	64.1	69.7	81.9	81.2
Birleşik Krallık	77.8	75.3	76.0	71.8	71.5	70.5	67.2	64.3	66.2
Avustralya	62.4	62.8	55.5	53.3	47.0	46.8	50.6	60.7	67.0
EU 28	48.8	49.1	49.0	49.0	48.0	47.6	46.9	46.0	45.7
ABD	81.8	69.9	65.8	61.8	59.6	57.1	55.7	55.4	45.5
İspanya	56.7	57.4	57.2	57.2	55.5	53.2	48.7	45.7	42.8
Almanya	46.6	44.7	43.1	43.0	42.8	42.2	42.0	42.2	42.3
Fransa	37.7	39.9	41.0	41.7	38.5	38.8	39.4	40.4	41.6
Euro Bölgesi 19	44.1	44.5	44.4	44.6	43.4	42.8	42.0	41.8	41.5
Bulgaristan	10.2	9.7	8.7	8.5	8.3	8.2	7.8	7.7	8.3
Romanya	4.6	5.4	5.7	6.6	6.4	6.7	7.2	7.5	7.6
Türkiye	3.7	3.7	4.3	5.1	4.6	6.4	6.1	-	-
Rusya	3.1	2.7	2.4	3.1	3.7	3.0	4.1	5.9	5.9

Türkiye konut üretimi ve satış adetlerinde dünya ölçeğinde önemli bir paya sahip olmasına karşın, bu potansiyelin konut kredilerinin GSYH'den aldığı paya yansımadığı bu kez konut kredileri açısından bakıldığında da aynı durumun yaşandığı görülmektedir. Dolayısıyla, Türkiye'de konut sektörünün talep sahipleri ile inşaat firmalarının yurt dışından aldığı krediler ve banka kredileri ile finansmanı sağladıkları Devletin hane halkının konuta erişmesini sağlayacak finansman araçlarını geliştiremediği ve bu araçların Türkiye'de henüz istenilen seviyede olmadığı görülmektedir. Bu durum, inşaat sektöründe bir kırılganlığın da göstergesidir (URL 54, Tablo 3.19).

Tablo 3.19: Konut Kredileri (Milyon Euro)

Ülke	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ABD	7,561,392	7,215,575	8,186,393	9,232,847	9,754,767	8,829,982
EU 28	6,613,174	6,525,409	6,689,492	6,954,931	6,860,092	7,013,738
Euro Böl. 19	4,392,532	4,316,566	4,347,471	4,418,543	4,511,735	4,638,134
B. Krallık	1,501,265	1,483,422	1,612,453	1,755,387	1,546,503	1,539,979
Japonya	1,785,755	1,393,105	1,341,706	1,460,267	1,679,192	1,522,503

Almanya	1,184,853	1,208,822	1,237,410	1,279,456	1,326,901	1,378,810
Fransa	870,040	814,627	833,120	866,401	899,358	954,226
Avustralya	621,219	533,808	563,057	625,225	694,017	739,544
Hollanda	671,166	654,023	651,607	656,015	664,416	672,235
İspanya	594,405	569,692	552,613	526,105	511,253	497,711
Türkiye	36,146	37,048	44,270	45,096	44,167	42,105
Estonya	5,846	5,896	6,064	6,323	6,661	7,107
Hırvatistan	8,293	8,059	7,865	7,734	6,947	7,101
Slovenya	5,259	5,307	5,348	5,525	5,717	5,976
Malta	3,088	3,278	3,592	3,905	4,204	4,548
Bulgaristan	3,573	3,507	3,499	3,522	3,700	4,190

4- SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Kentleşme, ülkemizde normal gelişme seyrinin dışında büyük değişimler yaratmaktadır. Bu süreçte temel rol oynayan "imar" konusunun, ülkedeki sektörel gelişmeler, bunların topraklar ve taşınmaz piyasası üzerindeki etkileri olağanüstü artmaktadır. Bu durum, imar planları ile öngörülen arazi kullanış türleri ve inşaat hakları sonucu oluşan "imar parselleri ve üzerinde inşa edilen yapının yasallığı" boyutunun kontrolü, denetiminin yapılmasını; planlamadan yapı sürecine kadar bütün gelişmelerin belgeleriyle ortaya konulmasını; yapının, varsa projelerinin, yapılma sürecinin, projeye ve plan kararlarına, hukuksal kurallara uygunluğunun sağlanmasını; türü ne olursa olsun tüm yapıların inşa edilmesi, kullanılması, tapu siciline kaydedilmesinde kesintisiz işlem tesisi ve tüm kurum ve kurallarıyla ve bütünsel bir mevzuat anlayışı içinde başarılmasını ve yaşama geçirilmesini gerektirmektedir. Gelişmiş ülkeler bu konularda başarılı bir şekilde uygulanan bir sistem geliştirmişlerdir. Buna karşın, Türkiye'de imar konusunda kontrolün kaybedildiği, acil önlemler alınmadığı sürece mevcut yapı stokunun vergi, mülkiyet, imar, planlama ve uygulama ile ilişkilendirilmesinde olağanüstü zorluklar yaşanabileceği değerlendirilmiştir.

Bir diğer deyişle, Türkiye'de; 1. İmar planları, 2. Arsa düzenlemeleri (parselasyon), 3. Yapı, 4. Yapı Denetimi, 5. İmar yaptırımları olmak üzere 5 (beş) aşamadan ve her aşamada farklı mesleklerin faaliyetlerinden ve mevzuattan oluşan imar sürecine ilişkin getirilen düzenlemeler arasında bir eşgüdüm, işbirliği, kontrol ve denetim düzenekleri kurulamamış; mevcut düzenlemeler arasındaki kopukluk Türkiye'de imar sisteminin kontrolü ve denetimini olanaksız hale getirmiş bulunmaktadır. Bu duruma ilişkin sıkça çıkarılan "imar afları" ve "imar barışı" gibi düzenlemeler Türk İmar Sisteminin ülkemizin kent, inşaat ve ekonomi yapısını da olumsuz etkilemektedir.

Türkiye'de imar sorunları denildiğinde;

- İmar planlarının hazırlanmasında ve onaylanmasında katılımcılık yoktur, merkezi bir karar verme süreci işlemektedir.
- Türkiye'de imar planlarını tek uygulama yönteminin arsa düzenlemesi (parselasyon) olduğu yeterince kavranamamıştır. Bu konuda Almanya örneğinin ve deneyiminin örnek alınması salık verilmektedir.
- İmar denetiminde yerel yönetimler ile merkezi yönetim arasında işleyen bir iş birliği ve eşgüdüm kurulamamıştır.
- Türkiye'de imar sistemi tamamen siyasilerin kontrolünde bir rant aracı olarak kullanılmaktadır.

- İmar sisteminde siyasilerin dışında özerk ve liyakate dayalı kurulların etkinliğine ihtiyaç vardır.

Şeklinde özetlenebilecek tespitler vardır. Bu alanlarda hızla bir imar reformu gerçekleştirilmelidir.

Türkiye'de yaşanan imar sorunlarının kent, inşaat ve ekonomiye etkileri denildiğinde ise;

- Türkiye'de nüfus artışı ve hızlı kentleşme sürmektedir.
- Hane halkının geliri düşmekte ve konuta erişim güçleşmektedir.
- Hane halkının gelirinin düşmesinde Türkiye'nin ekonomik göstergelerinin büyük rolü vardır.
- Türkiye'de tasarruf ve mevduat yetersiz ve kredi kullanımı bölgeler arasında dengesiz dağılmaktadır.
- Yapı ruhsatlı bağımsız bölüm sayısı ile yapı kullanma izinli bağımsız bölüm sayısı arasında önemli fark vardır ve bu fark inşaat sektörünü olumsuz etkilediği gibi vergi, mülkiyet, taşınmaz kullanımı, planlama ve benzeri çalışmaların kontrol ve denetimini giderek olanaksızlaştırmakta, bilgi sistemlerinin kurulumunu engellemektedir.

Şeklinde özetlenebilecek tespitler vardır.

Türkiye'de ortanca yaşın 32 olması, gereksinmeleri, beklentileri ve istekleri her yönden artırmaktadır. Buna karşın mali kaynaklar sınırlıdır ve finansal araçlar yetersizdir.

Konut gereksinmesinin karşılanması; konut politikaları ve ekonomik koşullarla ilişkilidir. Spekülatif beklentilerin olduğu durumlarda, özellikle yüksek talep ve hızlı fiyat artışlarının olduğu kentsel alanda yatırım amaçlı konut talebi baskındır ve sistemi belirleyecek güçtedir. Bu durum engellenmelidir.

Türkiye'deki kentleşme hızının doğal nüfus artış hızının iki katı olduğu, ivmesi düşmekle beraber Türkiye'nin kentleşmeye devam ettiği, buna koşut olarak yanız köyden kente değil, kentten kente iç göçün arttığı ve bu gelişmelerin yönünün başta İstanbul gelmek üzere Marmara Bölgesi ve Ege Bölgesi olduğu tespit edilmiştir. Bunun bir sonucu olarak, gerek banka mevduatları ve gerekse kredi kullanımının İstanbul ile beraber Marmara ve Ege Bölgelerinde yoğunlaşması Türkiye'de gelir adaletsizliği yanı sıra bölgelerarası gelişme farklarının giderek arttığını göstermektedir. Kentleşmenin de bir bölgede veya birkaç kentte yoğunlaşması yerine Almanya örneğinde olduğu gibi ülke genelinde dengeli ve planlı dağılımını sağlayacak ülke ve kent politikalarına gereksinme vardır.

Ayrıca, hanehalkı gelirinin azalması, yoksulluğun artması, işşizliğin genç nüfusta çift hanelerdeki seyrinin devam etmesi, konuta erişimde sıkıntıların devam edeceğini göstermektedir.

Konut sorununun çözümlenmesi, önemli ölçüde konutta fiyata erişebilirliğin alt/orta gelir grubu için geliştirilmesi ile ilişkilidir. Türkiye'deki İpotekli Konut Finansman Sistemi'nin, gelişmiş ülkelere göre oldukça düşük bir seyirde gelişmesi ilerideki sorunların artmasına sebep olabilecektir. Bu konuda, başta Almanya, Danimarka olmak üzere iyi işleyen sistemlerden Türkiye için örnek alınabilecek deneyimlerin ülke koşullarına uyarlanması gerekliliği vardır.

Türkiye'de büyüme hızı düştüğünde inşaat sektörünün bunun bir kaç katı düştüğü yükseldiğinde de benzer şekilde artışa geçtiği görülmektedir. 150'yi aşkın sektöre girdi sağlayan inşaat sektörüne dayalı bir kalkınma stratejisinin izlendiği Türkiye'de 2002 yılından günümüze büyüme hızı, inşaat sektöründe büyüme hızı, yapı izni ve yapı kullanma izni sayıları ile bankalarca kullandırılan konut kredileri konusunda ve kredi verilen konutların yıllık satılan konutlar içindeki oranı yanı sıra, Türkiye'de konut talebi ve talebi belirleyen faktörler nüfus, iç göç, kentleşme, işsizlik, yoksulluk, hane halkı vb. çerçevesinde birlikte değerlendirildiğinde;

- Türkiye'de yıllık konut talebinin üretim ile ilişkilendirilmesi ve ülke genelindeki dağılımının da planlanması gerekmektedir.
- Türkiye'de kentleşme oranının artmaya devam edeceği dikkate alındığında yerel yönetimlerde merkezileşme yerine katılımcılığı özendirecek bir yönetim anlayışlarına gereksinme vardır.
- İç göçün kentler arasında olacağı, daha gelişmiş kentlerde yaşama isteklerinin artacağı, hane halkı harcamalarının konut, ulaşım, gıda ve dayanıklı tüketim malları üzerinde yoğunlaşacağı değerlendirilmektedir.
- Türkiye'nin genç nüfusa sahip olması ve çalışabilir nüfusun ülke nüfusu içindeki oranının % 66 gibi yüksek oranda olması, konuta talebi artıran en önemli faktörlerden biri olduğu, gençlere yönelik politikaların her yönden oluşturulması ve geliştirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Bütün bu etkenler, kentleşme olgusu ile birlikte nüfus artışına paralel olarak konut talebinin ve dolayısıyla konut kredilerine olan istemlerin artacağının işaretleridir. Bu süreç, finansal araçların geliştirilmesi ile birlikte, mekansal planlama, arsa düzenlemesi (parselasyon), yapı denetimi arasında işleyen bir mekanizmanın acil oluşturulmasını da zorunlu kılmaktadır.

Kaynakça

Abama (Abacıoğlu) M.: Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması (6. Baskı), Seçkin Yayınevi, 1720 s, Ankara, 1995.

Aybay, A., 1989. İmar Affı, Tapu ve Kadastro Dergisi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayını, Yıl: 1, Sayı: 2, Ankara, 1989, s: 4-7.

BİB: Belediyeler İmar - Altyapı ve Konut Rehberi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB), Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Yayın No: 80, 264 s, Ankara, 1995.

Çeçener H. B.: İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayını, İstanbul, 2000.

Çoban, Aykut Namık., 2012. Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası, SBF Dergisi,
Cilt 67, No. 3, 2012, Ankara, s. 75-108

Geray Cevat, 1972. Kent Planlamasının Yasal Araçlarının Yetersizliği Üzerine, Mimarlık Dergisi, Sayı 10, Ekim 1972, s. 28-31.

Gürler M.: İmar Planları ve Uygulama Tekniği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, 391s, Ankara, 1983.

Harvey, David., 2013. Asi Şehirler, Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru (s. 101), Metis Yayınları, Üçüncü Basım: Aralık 2013, ISBN-13: 978-975-342-908-5, İstanbul, 233s.

İTO, 2001, İstanbul'da Kaçak Yapılaşmanın Nedenleri, İstanbul Ticaret Odası Yayını, Kasım 2001,154+75s.

Kalabalık Halil, 2003, İmar Hukuku Dersleri (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Seçkin Yayıncılık, ISBN 975 347 596 9, Birinci Baskı, 387s, Ankara, Mart 2003.

Keleş, Ruşen., 1978, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Genişletilmiş 2. Baskı, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1978, 238s.

Keleş, Ruşen., 2012. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Güncellenmiş 12. Baskı, Şubat 2012, Sayfa: 459-495, ISBN 978-975-533-053-2, Ankara, 703s.

Kongar, E., 21. Yüzyılda Türkiye (2000'li Yıllarda Türki-ye'nin Toplumsal Yapısı), Remzi Kitabevi, 1998, 725s.

Kongar, Emre, 1999. 21. Yüzyılda Türkiye (2000'li Yıllarda Türkiye'nin Toplumsal Yapısı), Remzi Kitabevi, 21. Basım, 1999, ISBN: 975-14-0624-2, 725 s.

Kongar, Emre., 2015. Demirel'i Nasıl Bilirdiniz? Cumhuriyet Gazetesi, 18 Haziran 2015 Perşembe, ekongar@cumhuriyet.com.tr.

Köktürk Erdal., 1997a, Belediyelerin 5 Yıllık İmar Programları (İzlenceleri), Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Sayı: 81, Sayfa: 52-69, Ankara.

Köktürk, Erdal, 1997b, İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma, 6. Harita Kurultayı, 11-34., TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 03-07 Mart 1997.

Köktürk, Erdal, 2005, "Arsa Düzenlemeleri İçin Önemli Bir Araç: İmar Programı," hkm, Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı: 2005/92, 12-20, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISSN 1300-3534, Ankara, Mart 2005.

Köktürk, Erdal, 2013, "Türkiye'de "Gecekondu ve İmar Affı" Üzerine Bir İnceleme, "hkm, Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı: 2003/89, 49-66, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISSN 1300-3534, Ankara, Temmuz 2003.

Köktürk, Erdal ve Erol Köktürk, 2007a, Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 491-517, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 02-06 Nisan 2007.

Köktürk, Erdal ve Erol Köktürk, 2007b, Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 260-283, Türkiye Barolar Birliği Yayını, ISSN: 1304-2408, Sayı: 70, Mayıs/Haziran 2007.

Köktürk, Erdal ve Erol Köktürk, 2009a, Eşdeğerlik İlkesine Dayalı Arsa Düzenlemesinde Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 11-15 Mayıs 2009.

Köktürk, Erdal ve Erol Köktürk, 2009b, "Eşdeğerlik İlkesine Dayalı Arsa Düzenlemesinde Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi," hkm, Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, 2009/2, Sayı: 101,10-17, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISSN 1300-3534, Ankara, Temmuz 2009.

Sancakdar O.: Belediyenin İmar Planı Yapması Değiştirmesi ve İptal Davası, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-072-6, 237 s, Ankara, 1996.
Seele W.: İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı, (Çev. YILDIZ N.), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, 193 s, İstanbul, 1994.

Sönmez, Mustafa, 2013. Kent, Kapital ve Gezi Direnişi, NotaBene Yayınları, 2. Baskı 2013, ISBN: 978-605-5513-59-7, Ankara, 252s.

Tekeli, İlhan., 1982. Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 1982, 345s.

Tekeli, İlhan., 2010. Türkiye'nin Konut Politikaları üzerine (s.227), Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İlhan Tekeli Toplu Eserler-13, ISBN 978-975-333-253-8, Birinci Basım: Ekim: 2010, İstanbul, 253s.

Tekeli, İlhan., 2011a. *Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler*, İlhan Tekeli Toplu Eserler-6, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, Birinci Basım: Ekim 2009, Mart 2010, Kasım 2011, ISBN 978-975-333-231-6, Ankara, 190s.

Tekeli, İlhan, 2011b. Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, s.44, İlhan Tekeli Toplu Eserler-20, Tarih vakfı Yurt yayınları, Birinci Basım: Ekim 2011, ISBN 978-975-333-267-5, 315s.

Tekeli, İlhan., 2012. Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980), İlhan Tekeli Toplu Eserler-24, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, Birinci Basım: Temmuz 2012, ISBN 978-975-333-282-8, İstanbul, 352s.

TOKİ, 1996, BM Habitat II Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, TOKİ Yayını, Haziran 1996, İstanbul, 1996.

URL 1: http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=160
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İstatistik Göstergeler 1923-2013, Sayfa: 5, 1.1 Nüfus, yıllık nüfus artış hızı, il, ilçe, belde/köy sayısı ve nüfus yoğunluğu, 1927-2013, Yayın No: 4361, ISSN 1300-0535, ISBN 978-975-19-6303-1, Ankara, 718s, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 2: http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=1
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türkiye İstatistik Yıllığı, 2013, Sayfa: 33, 3.1 Nüfus, yıllık nüfus artış hızı, il, ilçe, belde/köy sayısı ve nüfus yoğunluğu, 1927-2013, Türkiye

İstatistik Kurumu Yayın No: 4175, ISSN 0082 691-X, ISBN 978-975-19-6017-7, Ankara, Haziran 2014, 455s, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 3: http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540023014826-f0fb9a57-91ae
T.C. Cumhurbaşkanlığı, 2019, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm: Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler (Tablo VIII.), Tablo 8.2: Kent ve Kır Nüfusu, Tablo 8.3: Demografik Hızlar, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 4: http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=160
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İstatistik Göstergeler 1923-2013, Sayfa: 8, 1.2 Belediye Sayısı ve Nüfusu, Yayın No: 4361, ISSN 1300-0535, ISBN 978-975-19-6303-1, Ankara, 718s, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 5: http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=1
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türkiye İstatistik Yıllığı, 2013, Sayfa: 33, 3.1 Nüfus, yıllık nüfus artış hızı, il, ilçe, belde/köy sayısı ve nüfus yoğunluğu, 1927-2013, Sayfa: 34; 3.2 Belediye Sayısı ve Nüfusu, 1927-2013, Türkiye İstatistik Kurumu Yayın No: 4175, ISSN 0082 691-X, ISBN 978-975-19-6017-7, Ankara, Haziran 2014, 455s, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 6: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konularına Göre İstatistikler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, İstatistiksel Tablolar ve Dinamik Sorgulama, İstatistiksel Tablolar, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri, Belediye sayısı ve nüfusu, 2007-2018, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 7: http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist;
www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id,
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Temel İstatistikler, Nüfus ve Demografi, Nüfus İstatistikleri, Yıllara Göre İl Nüfusları, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 8: http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540023014826-f0fb9a57-91ae
T.C. Cumhurbaşkanlığı, 2019, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm: Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler (Tablo VIII.), Tablo 8.3: Demografik Hızlar, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 9: http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Yıllara ve cinsiyete göre ortanca yaş, 2018-2080, Temel İstatistikler, Nüfus ve Demografi, Hayati İstatistikler, Nüfus Projeksiyonları, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 10: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=265
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Hanehalkı İşgücü Anketi 2005 Yılı Sonuçları, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 11: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=453

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı İşgücü Araştırması 2006 Yıllık Sonuçları, 06 Mart 2007, Sayı: 33, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 12: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=1901
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Hanehalkı İşgücü Araştırması 2007 Yıllık Sonuçları, Haber Bülteni, Tarih 06 Mart 2008 Sayı 36, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 13: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=16015
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı İşgücü İstatistikleri, 2013, 06 Mart 2014, Sayı: 16015, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 14: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21567
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, İşgücü İstatistikleri, 2015, 23 Mart 2016, Sayı: 21567, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 15: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24635
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İşgücü İstatistikleri, 2016, Haber Bülteni, Tarih: 23 Mart 2017, Sayı: 24635, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 16: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30681
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İşgücü İstatistikleri, Aralık 2018, Haber Bülteni, Tarih: 15 Mart 2019, Sayı: 30681, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 17: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=6295
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Gelir Ve Yaşam Koşulları Araştırması Sonuçları, 2008, Haber Bülteni Tarih 29 Temmuz 2010, Sayı 134, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 18: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=8448
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2009, Haber Bülteni Tarih 28 Şubat 2011, Sayı 41, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 19: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=10902
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2011, Haber Bülteni Tarih 17 eylül 2012, Sayı 10902, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 20: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=16083
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2013, Haber Bülteni Tarih 22 eylül 2014, Sayı 16083, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 21: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21584
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2015 Haber Bülteni 21 Eylül 2016, sayı 21584, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 22: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27823
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2017, Haber Bülteni Tarih 18 Eylül 2018, Sayı 27823, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 23: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1012#
http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=2039

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı Tüketim Harcaması 2007, Tarih: 18 Eylül 2008, Sayı:154, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 24: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1012#
http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=6324
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı Tüketim Harcaması 2009, Tarih: 22 Temmuz 2010, Sayı:130, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 25: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=10875
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı Tüketim Harcaması 2011, Tarih: 13 Ağustos 2012, Sayı: 10875, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 26: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=16202
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı Tüketim Harcaması, 2013, Tarih: 02 Eylül 2014, Sayı: 16202, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 27: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21580
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı Tüketim Harcaması, 2015, Tarih: 01 Ağustos 2016, Sayı: 21580, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 28: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27840
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Hanehalkı Tüketim Harcaması, 2017, Tarih: 27 Temmuz 2018, Sayı: 27840, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 29: Yükseler, Zafer, http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/dd4ed1e8-52d2-4569-b68e-d558754c277e/gelirvetuketimanketleri.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-dd4ed1e8-52d2-4569-b68e-d558754c277e-m3fBaj6
1994, 2002 ve 2003 Yılları Hanehalkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketleri: Anket Sonuçlarına Farklı Bir Bakış, T.C. Merkez Bankası, Aralık 2004, 27s, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 30: http://eaf.ku.edu.tr/sites/eaf.ku.edu.tr/files/hh.pdf,
Yükseler, Zafer, Türkan, Ercan, 2008. (Sayfa: 25), Türkiye'de Hanehalkı: İşgücü, Gelir, Harcama ve Yoksulluk Açısından Analizi, Yayın No: TÜSİAD-T/2008-03/455, ISBN : 978-9944-405-28-7, İstanbul 156s; (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 31: www.tuik.gov.tr/Start.do, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1012#
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konularına Göre İstatistikler; Gelir, Yaşam, Tüketim ve Yoksulluk, Tüketim Harcamaları İstatistikleri; İstatistiksel Tablolar ve Dinamik Sorgulama; İstatistiksel Tablolar; Hanehalkı Bütçe Anketi Tüketim Harcaması Sonuçları (Türkiye); Hanehalkı Tipine Göre Hanehalkı Tüketim Harcaması-Türkiye; Hanehalkı tipine göre hanehalkı tüketim harcaması, Türkiye, 2002-2017, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 32: http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540021349004-1497d2c6-7edf
T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 1. Bölüm Milli Gelir ve Üretim (Tablo I.), Tablo 1-9 TÜİK Verilerine Göre Uyumlaştırılmış Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, Tablo 1-9 TÜİK Verilerine Göre

Uyumlaştırılmış Gayri Safi Yurtiçi Hasıla; Tablo 1-10 1924-2017 Sektörel Büyüme Hızları ve GSYH Deflatörü, Tablo 1-10 1924-2017 Sektörel Büyüme Hızları ve GSYH Deflatörü, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 33: http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540022281701-91516a32-b476
T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 6. Bölüm: Fiyatlar (Tablo VI.), Tablo: 6.8. TÜFE Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Yüzde Değişme, Tablo 6.8: Tüketici Fiyatları Endeksi (12 Aylık Yüzde Değişme), (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 34: http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540023014826-f0fb9a57-91ae
T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm: Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler (Tablo VIII.), Tablo: 8.7 İstihdam Göstergeleri, Tablo 8.7: İstihdama İlişkin Bazı Göstergeler (1980-2017), (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 35: http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540021349032-1be70108-294c
T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 2. Bölüm: Yatırım ve Tasarruf (Tablo II.), Tablo: 2-6 Yurtiçi Tasarrufların ve Sabit Sermaye Yatırımlarının GSYH İçindeki Payı (1998-2016), (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 36: http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540021349004-1497d2c6-7edf
T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 1. Bölüm Milli Gelir ve Üretim (Tablo I.), Tablo 1-9 TÜİK Verilerine Göre Uyumlaştırılmış Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 37: https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59
TBB, Türkiye Bankalar Birliği (TBB), https://www.tbb.org.tr/tr, Bankacılık, Banka ve Sektör Bilgileri, İstatistiki Raporlar, Türkiye'de Bankacılık Sistemi İllere ve Bölgelere Göre Mevduat ve Kredi Dağılımı, Mayıs 2018, Rapor Kodu: YT04, Tablo 1 Mevduatın İllere ve Bölgelere Göre Dağılımı, Milyon TL, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 38: https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59
TBB, Türkiye Bankalar Birliği (TBB), https://www.tbb.org.tr/tr, Bankacılık, Banka ve Sektör Bilgileri, İstatistiki Raporlar, Türkiye'de Bankacılık Sistemi İllere ve Bölgelere Göre Mevduat ve Kredi Dağılımı, Mayıs 2018, Rapor Kodu: YT04, Tablo 7 Mevduatın Bölgelere Göre Pay Sıralaması, (son erişim Tarihi: 04.04.2019).

URL 39: https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59
TBB, Türkiye Bankalar Birliği (TBB), https://www.tbb.org.tr/tr, Bankacılık, Banka ve Sektör Bilgileri, İstatistiki Raporlar, Türkiye'de Bankacılık Sistemi İllere ve Bölgelere Göre Mevduat ve Kredi Dağılımı, Mayıs 2018, Rapor Kodu: YT04, Tablo 6 Mevduatın İllere Göre Pay Sıralaması, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 40: https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59
TBB, Türkiye Bankalar Birliği (TBB), https://www.tbb.org.tr/tr, Bankacılık, Banka ve Sektör Bilgileri, İstatistiki Raporlar, Türkiye'de Bankacılık Sistemi İllere ve Bölgelere Göre Mevduat ve Kredi Dağılımı, Mayıs 2018, Rapor Kodu: YT04, Tablo 15 Kredilerin İllere Göre Pay Sıralaması, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 41: https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59
Türkiye Bankalar Birliği (TBB), 2019, İstatistikler, İstatistiki Raporlar, Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 42:http://www.sbb.gov.tr/ekonomik-ve-sosyal-gostergeler/#1540023014826-f0fb9a57-91ae
T.C. Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Gösterge ve İstatistikler, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm: Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler (Tablo VIII.), Tablo 8.29: İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimi, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 43:www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/.../HYPOSTAT-2018-FINAL.pdf
Hypostat 2018, A Review of Europe's Mortgage And Housing Markets, 14. Housing Completions (Number of projects completed per year), Page: 122, European Mortgage Federation. September 2018, (son erişim tarihi: 04.04.2019

URL 44: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21708,
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2015, Tarih: 22 Ocak 2016, Sayı: 21708, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 45: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24792
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2016, Tarih: 24 Ocak 2017, Sayı: 24792, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 46: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27781
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2017, Tarih: 19 Ocak 2018, Sayı: 27781, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 47: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30873
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2018, Tarih: 16 Ocak 2019, Sayı: 30873, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 48: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30874
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2019, Tarih- 18 Şubat 2019, Sayı- 30874, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 49: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30875
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Haber Bülteni, Konut Satış İstatistikleri, Şubat 2019, Tarih- 18 Mart 2019, Sayı- 30875, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 50: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056#
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri, İstatistiksel Tablolar ve Dinamik Sorgulama, (+) Konut İstatistikleri, İlk Satış ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre İpotekli Konut Satış Sayıları/İlk Satış ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara

Göre Konut Satış Sayıları/ İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları/ Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 51:www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/.../HYPOSTAT-2018-FINAL.pdf Hypostat 2018, A Review of Europe's Mortgage And Housing Markets, 17. Number of Transactions, Page: 125, European Mortgage Federation. September 2018, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 52: http://www.hypo.org/content/default.asp?PageID=524
http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/Hypostat_2015.pdf
HYPOSTAT., 2016. A Review of Europe'sMortgageandHousingMarketsSeptember 2016, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 53:www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/.../HYPOSTAT-2018-FINAL.pdf Hypostat 2018, A Review of Europe's Mortgage And Housing Markets, 8. Total Outstanding Residential Loans to GDP Ratio, Page: 116, European Mortgage Federation. September 2018, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

URL 54:www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/.../HYPOSTAT-2018-FINAL.pdf Hypostat 2018, A Review of Europe's Mortgage And Housing Markets, 8. Total Outstanding Residential Loans to GDP Ratio, A — The Mortgage Market, 1. Total Outstanding Residential Loans, Page: 109, Total Amount, End of the Year, EUR million, European Mortgage Federation. September 2018, (son erişim tarihi: 04.04.2019).

Ünal, E., 1996. İmar Planlama Uygulama, BİB Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayın No: 85, Ankara, 221 s.

Ünal, Yücel, 2003, Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-263-X, 208 s., Ankara, 2003.

Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C., 1978. *Şehircilik (Sorunlar-Uygulama-Politika)*, AÜ SBF Yayın No: 415, Ankara, XVI + 1060 s.

Yavuz, Fehmi, 1972. Şehirleşme Sorunu, Mimarlık Dergisi, Sayı: 10, Ekim 1972, Sayfa: 21-24.

Yavuz, Fehmi, 1980, *Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No. 452, Ankara.

Yavuz, Fehmi, Toprak: *Doğal Kaynak*, Cumhuriyet Gazetesi, 05 Ekim 1984

Kentsel Krizin Çözümünde Kırsalın Yeniden Düşünülmesi: Kent-Kır İlişkisine Bütüncül Bir Bakış Önerisi

Re-Thinking of Rural in Solution to Urban Crisis: A Holistic View Proposal to Urban-Rural Relation

Melda Açmaz Özden[1], Ali Tolga Özden[2]
[1] Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Çanakkale, Türkiye
[1] meldaacmaz@yahoo.com
[2] Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Çanakkale, Türkiye
[2] bentolga@gmail.com

Özet

Kırsal alanlarda fiziksel yapının gerilemesi ve özgünlüğünü yitirmesi, ekonomik koşulların bozulması ve sürdürülemez hale gelmesi, sosyo-kültürel özelliklerin korunamaması, tarihsel mirasının tahrip olması ve unutulmaya yüz tutması aslında kentsel krizin de başlangıç noktası olarak yorumlanabilir. Kırsaldaki bu başarısız gelişmeler kentin bütününü de doğrudan etkilemekte ve kırsaldan kente göçün azaltılması ya da engellenmesi, hatta tersine bir göç uygulamasının hayata geçirilmesi için kırsal yaşamın cazip hale getirilmesi düşünceleri ise altı doldurulamayan, romantik fikirler olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda, Çanakkale ili örneği üzerinden hareketle kırsal alanı etkilemiş olan bir doğal afetin (depremin) arkasından afet bölgesinde yapılan yeniden yapım çalışmaları değerlendirilmektedir. Bu çalışmaların kentsel alan ile ilişkisi kurularak kent-kır ayrımında ortaya konulan keskin ve birbirinden tamamen bağımsız uygulamaların aksine daha bütüncül ve birbirini destekleyen çalışmalara yönelim için bir model önerisi altlığı oluşturulmaya çalışılmaktadır. Deprem sonrası yeniden yapım çalışmalarının sadece fiziksel olarak değil sosyal, ekonomik ve kültürel bağlamda da değerlendirilmesi gerektiği ortaya konulmaktadır. Bu anlamda, afet sonrası ortaya çıkan uygulamaların kırdan kente göç olgusu ve kırsalın kaybolan nitelikleri ile kente göçün çekici hale getirilmesi anlayışının sürdürüldüğü görüşü değerlendirilmektedir. Kırsalın potansiyellerinin daha fazla değerlendirilmesi gerektiği, sosyal ve mekânsal aidiyetin, yerel kimliğinin, sürdürülebilir topluluk kavramının, doğal ve kültürel değerlerinin yeniden kurgulanarak, kırsalın dirençli ve sürdürülebilir kalkınmasının kentsel krize çözüm önerilerinin içerisinde yer alması gerektiği ortaya konulmaya çalışılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Kriz, Kırsal Planlama, Sürdürülebilir Topluluklar, Afet Sonrası Yeniden Yapım

Abstract

Declining and losing of its characteristics of the physical structure, disruption and unsustainability of economical conditions, unprotected socio-cultural characteristics, deterioration and fall into oblivion of historical heritage in the rural areas could be accepted as the indicator for the starting point of urban crisis. All these failures directly affect the whole urban area, and the ideas of reduction of or preventing from, or even developing and applying reverse migration for the migration from rural to urban in order to make attractive of rural life have become romantic ideas which cannot be realized. In that manner, post-disaster reconstruction activities following an earthquake disaster which affected the rural areas of Çanakkale region is evaluated. It is tried to be developed a base for developing a model which could be used as more holistic and supporting efforts instead of applications which separate urban and rural terms that result in differentiated ideas for rural-urban relations. Post-disaster efforts are needed to be evaluated not only in physical dimensions but also in social, economical and cultural contexts. In that sense, it is asserted that migration from rural to urban is still accepted as an attractive idea due to deterioration of rural characteristics through the post-disaster projects and applications. As a result, it is declared that potentials of the rural are needed to be evaluated better, and socio-spatial belonging, local identity, sustainable community term, natural and cultural characteristics are needed to be redesigned in order to find a solution for the urban crisis through succeeding resilient and sustainable rural development.

Keywords: Urban Crisis, Rural Planning, Sustainable Communities, Post-disaster Reconstruction

Giriş: Kent-Kır İlişkisinin Olağan Krizi

İçinde bulunduğumuz yüzyılın geçmiş yüzyıldan devraldığı miras kentsel alanların içinde bulunduğu kriz ortamıdır. Sanayileşmenin başladığı 17. yüzyıldan itibaren, özellikle kentsel mekânın hızla büyüdüğü ve dönüştüğü 19. yüzyıl ve sonrası kent dokusunun da bozulduğu bir dönem olarak değerlendirilmektedir. Bununla birlikte bozulan ve sorun alanı haline dönüşen mekânın sadece kentsel mekân olmadığı, kırsalın da bu süreçte en az kent mekânı kadar yıprandığı ve değiştiği kabul edilebilir.

Kent-kır arasında ki olağan ilişki sermaye birikimi ve kapitalist kentleşme süreçlerinde kentin çoğu zaman kontrolsüz büyümesi ve bunun karşılığında kırsalın da hızlı sayılabilecek bir oranda küçülmesi şeklinde gelişmektedir. Bu normal kabul edilen ilişki aslında sorun olarak kabul edilen birçok olgunun da temelini oluşturmaktadır. Harvey (2012) kentsel mekânı kapitalist düzenin krizlerinin ve çelişkilerinin mekânı olarak tanımlarken de aslında kentin kapitalist sermaye birikim anlayışı içinde evrilmesine atıfta bulunmaktadır. Çelişki ve krizlerin mekânı olan kentin kırsal üzerindeki baskısı da kırsal mekânı belki ölçek olarak olmasa da yaklaşım olarak taklit eder bir hüvviyete büründürmektedir.

Mekânın üretiminden kaynaklanan ve mekânı kullananların rahatsızlıklarını oluşturan karmaşık sorunları aşmak için krizin aşılması yönünde hem mekânsal hem ekonomik hem de sosyo-kültürel çözümlerin üretildiği birçok yaklaşım ise ağırlıklı olarak kentin kendi içerisinde çözümlere odaklanmayı tercih etmiştir. Bu tercihin dayandırıldığı temel anlayış ise kenti çekim mekânı olarak, kırsalı ise itici özellikleri barındıran yapısını hafifleterek kentin lehine olacak şekilde bir dengeye oturtulmasıdır. Oysa sadece kent üzerinden üretilen mekânsal kalite, ekonomik kalkınma, sosyo-kültürel gelişme ve çevreci yaklaşım kent-kır dengesini kuramayacağı gibi bu dengenin kurulması için gereken araçları da üretme kapasitesinden uzak olacaktır.

> Harvey'in (2012: 26, 27) vurguladığı gibi; kapitalist bir kentleşme biçimini sonsuza kadar kabullenecekmiyiz yoksa kent hakkının temel alındığı kentin nasıl olması gerektiğine, sosyal adaletin nasıl gerçekleştirilebileceğine, gelirin ve kazanılan değerlerin dağılımında adaletin nasıl sağlanabileceğine ilişkin farklı bir kentleşme pratiğinin oluşması gerektiğini mi savunacağız.

Bu anlamda Harvey'in kent ölçeğinde sorduğu soruları ve bakışını kent-kır tartışması içerisinde kırsala da taşımak gerekir. Özellikle *kent hakkı* kavramı çerçevesinde düşünülecek olursa kırsalın da kendi içinde bir hakkı olması, kendi yaşam alanının düzenlenmesi, yeniden düzenlenmesi ve gelişiminde söz sahibi olması kadar anlaşılabilir bir yaklaşım olamaz. Bu durumda kırsalda yaşayanlar için de neden bir kırsal yerleşim hakkı olmasın? O zaman kentin krizinde kırsalı tartışırken kent hakkı yanında *çevre ve kır hakkı* için de bir söylem geliştirmek elzem görünmektedir.

Burada sorulması gereken soru şu; kapitalist bir gelişme modelini kırsalda daha ne kadar uygulayabiliriz ya da sürdürebiliriz çünkü kentsel alanların krizinde de kapitalist sermaye birikimi ve spekülatif inşaat sektörü, arsa rantı üzerinden gelişen ekonomi ve kentsel parselasyon anlayışı, kırsal kaynakların tüketilmesi, kentin hayat damarının kentin kendisi tarafından kesilmesi krizin tam da kendisini oluşturmuyor mu? Bu durumda kenti dönüştüren mevcut modelin bir kopyasını belki de mikro ölçeğini kırsalda uygulamaya kalktığımızda elde edilen sonuç bir başarı olarak görülebilir mi?

Bu yazıda peşinden gidilen görüş, olağanlaşmış ve kanıksanmış kentsel krizin hasta ettiği kent mekânını bir taraftan başarısız kabul edip, diğer taraftan aynı mekânsal kurguyu

kırsala da taşıyarak bu başarısızlıkta ısrar etmenin arkasındaki gerçekleri tartışmaya açmaktır. Özellikle yazının tavrı, Türkiye kırsalında mekânsal düzenleme ve iyileştirmelerin ortaya koyduğu mini-kent dokularının yerel doku ile kaynaşmasını, yerel halkın bu yeni dokuyu kabul ederek sürdürülebilir bir yaşam idealini gerçekleştirebilmesinin oldukça güç olduğu savını öne sürer. Görece daha yavaş ortaya çıkan kırsal mekânsal oluşumların yanında, aniden ortaya çıkan - bir afet sonrası - konut ihtiyacı ile birlikte kırsalın süratli bir biçimde yeniden yapımı bu tartışmanın odağında yer almaktadır. Ortaya konulmaya çalışılan savı, bir afet - Çanakkale Ayvacık Depremleri - sonrası yeniden yapım deneyimi ile gözle görünür bir biçim içerisinde tartışması yazının özgün değerini de oluşturmaktadır. Bu tartışmanın öncesinde Türkiye'de Cumhuriyet dönemi boyunca kent-kır ilişkisini aktaran ve bu ilişkinin karmaşıklığını daha anlaşılabilir kılmaya çalışan hikâyeyi kısaca özetlemek gerekmektedir.

Kazananı Olmayan Bir Mücadele: Kırsal-Kentsel Kalkınma

Türkiye kırsalının kentleşmeye katkısının neredeyse en önemli aracı sahip olduğu nüfusu kent mekânına ihraç etmesi olarak görülmektedir. Elbette bu ihracın fiziksel yapısı, sosyo-mekânsal, sosyo-kültürel ve ekonomik yapısı oluşturulmadan gerçekleştirilmesi aşağı yukarı yetmiş yıllık bir serüvene de işaret eder. Bir tarafta kentin ve çeperlerinin sahip olduğu toprağın yeniden ve yeniden üretilmeye çalışılması öte tarafta ise kırsalda yer alan toprağın çoğu zaman kaderine terk edilmesi hem kır yaşamının hem de kent yaşamının dengesizleşmesinde önemli bir sorun olarak görülebilir. Bir süreden beri ise kır toprağının kimi kısımlarının da kent toprakları içerisine dahil olmaya başlaması ile kırsalın kendi dinamiklerine ve ihtiyaçlarına göre kullandığı toprak artık kentin alışageldiği ve başarısız olduğu düşünülen dinamikleri ile yeniden üretilmektedir. Toprağın kullanımı ve üretimi ile ilgili Keleş (2016)'in görüşü bu noktada önemlidir:

> Toprak, ya da arsa ve arazi, çoğu kez kullanıldığı yanlış bağlamın tersine, yeniden üretilmesi söz konusu olmayan, bir başka deyişle, miktarı artırılamayan bir doğal kaynaktır. Başta konut olmak üzere, kentsel hizmet gereksinmelerinin karşılanabilmesi için, bu çok değerli doğal kaynağın, rasyonel bir biçimde ve gelecek kuşakların hakları gözden uzak tutulmaksızın, özenle kullanılması zorunludur. Kamunun mülkiyetindeki toprak miktarıyla kentleşme politikasının başarısı ve sürdürülebilirliğin sağlanması arasında doğru orantılı bir ilişki olduğu genellikle kabul gören bir görüştür (Keleş, 2016, s. 3).

Hem kent hem de kır toprağının kullanımı ve üretiminde en belirleyici yaklaşımların gelir dengesizliği ve yoksulluk üzerine kurgulandığı düşünülebilir. Bu noktada aslında ortaya çıkan durum tam da Keleş (2016)'in dikkat çektiği gibi toprağın ne kırda ne de kentte verimli olarak kullanılamadığı ve mevcut kaynaklardan sürdürülebilir bir biçimde faydalanma arayışının da oluşamadığı görüşünü anlatmaktadır. Özellikle 1950'li yıllar kırdan kente insan hareketleri için yoğun dönemlerin başladığına delalet olarak gösterilmektedir. Bu anlamda söz konusu olan dönem kırdan kente göçün yaşandığı, kırsalda yaşanan yoksulluğun kent mekânına taşındığı ve farklı problemleri de beraberinde getirdiği bir dönemi anlatmaktadır (Kentleşme Şurası, 2009).

> Kentleşme Şûrası raporu, özellikle kırdan kente insan ihracını temel olarak ekonomik koşullarda yaşanan gelişmelere bağlamakta ve kırsal nüfusun çoğunun yoksul olması, tarımsal üretimdeki verim düşüklüğü, ekilen toprakların çok parçalı olması, makineli tarımın artması, tarımda insan gücüne olan ihtiyacın azalması, köylerdeki alt yapı ve sosyal hizmetlerin kentlere göre daha az olması ve tarım dışı

alanlarda yeterli istihdam imkânlarının bulunmaması nedeniyle tek yönlü yani kırdan kente bir göç sorununa işaret etmektedir (Kentleşme Şurası, 2009, s. 15).

Göçün arkasında yatan temel sebebin sadece ekonomik gerekçeler ile açıklanması ve 1950'li yıllardan günümüze değin bu göçün hem tek taraflı hem de yoksulluk üzerinden hikâyeleştirilmesi aslında kentsel krizin çözümü için tek taraflı bir bakış açısı üretilmesine de neden olmuştur. Cumhuriyetin ülküsü de olan modern toplum yaratma bakışı kırdan kente göçün de aslında gelenekselden moderne bir geçiş sürecine indirgenmesi tehlikesini de ortaya çıkartmıştır. Kır yerleşimlerini köylerden ibaret kabul eden ve tarımsal üretim yapan topluluklar olarak ifade eden bu görüş, kent yaşamındaki mesleki farklılaşmalardan ziyade sosyal ilişkilere önem verilen mekânsal kurguyu öne çıkartır (Kentleşme Şûrası, 2009). Bu bakış açısı da geleneksel toplumdan modern topluma geçişin ya da köyden şehre doğru yönelimin olması şeklinde bir önermeye dönüşmektedir. Bu hızlı kabul ise aslında kır ve kent arasında oluşturulmaya çalışılan dengenin kurulmasına gerçekten ihtiyaç var mı şeklinde bir soruyu da kaçınılmaz olarak gündeme getirebilir. O zaman eğer ideal olan modern toplum yaratılması ise kır toplumunu da modernleştirmek ve kent toplumu haline dönüştürmek neden sorun olabilir ki? Bu tehlikeli önerme ise aslında kırsal alanda yaşanan dönüşümün de belirli oranda sebebi değil midir?

Kır mekânının gerilemesini sadece ekonomik veriler ve kaygılar üzerinden formülüze etmek bir anlamda göç olgusunun arkasında yatan birçok diğer etmeni göz ardı etmek anlamına da gelmektedir. Bununla birlikte 1950'li yıllarda başlayan kırdan kente göç hareketinin günümüze gelinceye kadar geçirdiği dönüşümleri de aynı şekilde dikkate almamak anlamına gelir ki belkide gelecekte karşı karşıya kalınacak daha karmaşık kentsel kriz durumlarının çözümü için de geçmişte olduğu gibi hazırlıksız yakalanılmış olacaktır. Mutlu'ya (2012) göre de Cumhuriyetten günümüze kentleşmeye yönelik güdülerin içinde en önemli olgulardan birisi olan göç olgusunun niteliğinde bir değişme olup-olmadığı önemli bir tartışma konusu olarak kabul edilmelidir. Buna göre göç olgusu üzerinde ekonominin çok belirleyici bir rolü olduğu kabul edilmekle birlikte, sosyal, kültürel ve çevresel değişmelerin/gelişmelerin etkisi de görmezden gelinemez. Bu bağlamda, ülkemizde hem kır hem de kent mekânının yeniden üretilmesi süreçlerinde göç olgusu üzerinde ekonomi dışında sosyo-kültürel (Mutlu, 2012) ve çevresel süreçlerin rolünün de tartışılması gerekir.

Kırsal mekânın kullanıcısı olan toplulukların yaşam biçimleri kırsalın sürdürülebilirliği için de en belirleyici etkenlerden biri olarak düşünülebilir. Bu sebeple kırsal yaşamın sürdürülebilirliği kır topluluklarının da sürdürülebilirliği ile doğrudan ilişkilidir. Bu sürdürülebilirliğin temelinde topluluk içinde ortaya çıkan ve çok uzun dönemler boyunca biriktirilen değerlerin oluşturduğu sosyo-kültürel bağların güçlü olması ön plana çıkartılabilir. Kentleşme Şûrası (2009) raporunda da ortaya konulduğu gibi kırsal bölgede sosyal kontrol mekanizmasının ve dayanışma duygusunun hakim olduğu aile ve akrabalık bağları önem taşır. Ancak kırsalın kalkınması ve modernleştirilmesi çerçevesinde özellikle kırsalın geleneksel dokusuna yapılan sert müdahaleler kırsalın dönüşümünü hızlandırırken sürdürülebilirliğini de aynı hızla engelleyici bir durum da ortaya çıkarabilir.

Dünya coğrafyası üzerinde kentsel alanların giderek kalabalıklaştığı ve nüfusu milyonlarla ifade edilen kentlerin sayısının da arttığı bir gerçektir (Ceylan ve Sabuncu, 2018). Buna göre kentsel mekânın büyüme eğilimi daha çok yatay olarak ve genişlemesi de saçaklanarak ya da sıçrayarak sürmektedir. Kentsel alanların tartışmasız hâkimiyeti ile sonuçlanacak gibi görünen bu büyüme eğilimi aslında kırsal alanın da yok olmaya doğru gittiği gibi bir çıkarımı da beraberinde getirmektedir. Bu durumda kır-kent mücadelesinin

kazananını kent mekânı olarak ilan etmek belki de yapılabilecek en önemli stratejik hatayı da göstermektedir. Bununla birlikte kırsalın karşı karşıya olduğu tehlike ve kent mekânının içinde bulunduğu kriz ortamı için ortaya konulan çözüm önerilerinin de odaklandığı sorun alanlarında konunun özü kaçırılmış gibi durmaktadır. Mutlu'ya (2012) göre kırsal kesim kaynaklı itici nedenler üzerine kurgulanmış çözüm arayış süreçleri sorunu gideremeyiştir. Kırsal alanları ve toplulukları sadece birer tarımsal işletme olanağı olarak gören çözüm anlayışları sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel, sosyo-mekânsal ve çevresel faktörleri sürdürülebilirlik standartlarına oturtamadığı sürece yarım kalmış müdahaleler olarak yorumlanabilir.

Tüm dünyanın kentleşeceği hatta küreselleşme sürecinde tek bir dünya kentinden bahsedebilecek kadar ileriye de giden bakış açısı Ceylan ve Sabuncu'nun (2018) da belirttiği üzere kırı kentin potansiyel yayılma alanı olarak görmektedir. Bu yayılma arzusu ve kontrol edilemeyen baskısı ile kır-kent ayrımı da kentsel mekân lehine bozulmaktadır. Kırsal toprak üzerinde yayılma eğilimi gösteren kentten aynı zamanda kıra doğru gerek ekonomik faaliyetlerini gerekse sosyal, politik ve kültürel bileşenlerini taşıdıkları da düşünüldüğünde, kent ile kır arasındaki ayrımın da gittikçe muğlaklaştığını söylemek yanlış olmayacaktır (Ceylan ve Sabuncu, 2018).

> Sanayi sektörünün kırsal alanlara kayması, modern zirai faaliyetlerin kırlarda yoğunlaşması, orman endüstri sektörünün kırsal alanlarda toplanması, turizm faaliyetlerinin kırsal mekânlara yayılması gibi durumlar bütüncül olarak düşünüldüğünde, günümüzdeki kırsal mekânların geçmişteki fonksiyonundan, doku ve kimliğinden bütünüyle uzaklaşarak evrildiği söylenebilir. Bu bağlamda, kırsalda yer alan bu tür faaliyetler, yerel halkın sosyoekonomik ve sosyokültürel durumunu etkilemektedir. Bu durum, kırsal alanların dönüşümünü de beraberinde getirmektedir (Ceylan & Sabuncu, 2018, s. 1142)

Mutlu'nun (2012) Tekeli'den aktardığına göre kırdan göçün kentte olan gelişmelere bağlı olduğu düşünülebilir. Başka bir ifadeyle eğer kent, köyden gelen göçmenlere yeterli iş yaratabilse köyde çözülme daha da hızlanacaktır. Oysa kentte iş yaratabilme olanakları sınırlı olunca ya da ekonomik krizler ve büyüme oranı düşünce köyler nüfuslarını bir biçimde tutma olanağı bulabilmektedir. Elbette bu bakış açısı üzerinden göçün, kırda olanlardan çok, kentlerde olanlara bağlı olduğu tespit edilebilir. Ancak bu durum kentsel krizin çözümünü kentin kendi dinamikleri içinde aramanın tek başına yetersiz olduğu görüşünü de desteklemektedir. Kırın itici özellikleri kente göçü teşvik ederken kentin çekim merkezi olma özelliği de bu teşviki arttırıcı özellik göstermektedir. Bu durumda kentin çekim özelliklerini azaltmanın doğru bir yaklaşım olamayacağı kabulünden hareketle kırsal alanın itici özelliklerini hafifletmek ve çekici özellikleri ön plana çıkarmak yaklaşımını benimsemek daha doğru bir yaklaşım olarak kabul edilebilir. Kırsalın kalkınması ancak geleneksel dokusunun ve sosyo-kültürel birikimlerinin de korunarak sürdürülebilirlik yaklaşımı içerisinde gelişmesi ile idealize edilebilir. Bu durumda da kırsal kalkınma ve yerel özellikler/geleneksel doku dengesinin bozulmaması yönünde nasıl bir yol izlenebileceği tartışması önem kazanacaktır.

İrmiş ve Eroğlu'na (2015) göre, kırsal kalkınma kavramı sadece kırsal alanda tarımsal kalitenin arttırılması olarak düşünülmemeli, daha bütüncül bakış açısıyla ele alınarak kırsal alanda farklı işletmelerin kurulması ve tarımsal üretimin sanayi ile entegre edilmesi olarak tanımlanması gerektiğini belirtmektedir. Bu anlamda, kırsal kalkınmanın hedefinde bir taraftan asli görevi olarak görülen tarıma yönelik verimliliği artıracak yöntemlerin yaygınlaştırılması çalışmaları yürütülürken, öte yandan alt yapının iyileştirilmesi ve ekonomik çeşitlendirmenin yapılması da gerekmektedir. Ekonomik çeşitliliğin arttırılması ve

geliştirilmesinde ilk akla gelebilecek bir takım yöntem ve yaklaşımlar ise kırsal alan turizminin geliştirilmesi, geleneksel, kültürel ve sanatsal üretim alanlarının teşvik edilmesi, organik tarımın özendirilmesi ve geliştirilmesi, eğitimin ve sağlığın iyileştirilmesi olarak sıralanabilir (İrmiş ve Eroğlu, 2015).

Kırsalın yerinde kalkınması ve yerel toplulukların yerel kapasiteleri ile birlikte değerlendirilmesi gereği bu şekilde ön plana da çıkmış olmaktadır. Özellikle 2000'li yıllardan itibaren ülkemizde de kırsal kalkınma yaklaşımında, kırsal alanlarda yaşayanlar ile kentsel alanlarda yaşayanlar arasında eşit ekonomik olanakların sağlanması ve kırsaldaki yoksulluğun azaltılması ile ilgili düşüncelerin etkili olmaya başladığı gözlenmektedir (İrmiş ve Eroğlu, 2015). Burada temel hedefin"kırsal alanların yaşamak ve çalışmak için sürdürülebilir ve çekici hale getirilmesi", başka bir ifade ile itici özelliklerinin yerine çekici özelliklerinin getirilmeye çalışılması olarak yorumlanabilir (İrmiş & Gün Eroğlu, 2015, s. 690). İrmiş ve Eroğlu (2015) kırsal alanda sürdürülebilir kalkınma için farklı disiplinlerin kırsal altyapının geliştirilmesine yönelik fikir ürettiği çoğulcu bir yaklaşımla hareket edilmesi gerektiği yorumunu getirmektedir. Bu da aslında kırsalın gelişiminde bütüncül bakış açılarına ihtiyaç olduğunu ifade etmektedir. Sadece tarımsal üretimin desteklenmesi yönünde kararlar değil veya sadece konut üretimi anlamında stratejiler değil, çok farklı alt ve üstyapı ihtiyaçlarının da karşılanması, kırsal alanın mekânsal gelişimi, toprağın kullanımı ve arazinin üretilmesinde yerel özellikleri dikkate alan, yerelin katılımını hedefleyen yaklaşımların da benimsenmesi gerekliliği tartışılmalıdır.Yenigül (2006) özellikle Avrupa Birliği'nin konu ile ilgili yaklaşımını özetlerken de yerelin yerinde kalkınması ve kırsal kalkınmada güdülmesi gereken stratejileri uygulamaya yönelik fonları bu çerçeveden değerlendirmektedir.

> Bu anlamda Avrupa Birliği (AB) Fonlarının başlıca amaçları; kalkınmada yavaş ilerleyen bölgelerin ekonomik yönden uyumlaştırılmasını sağlamak, gerilemekte olan ekonomik alanları ekonomiye yeniden kazandırmak, gençlerin işsizlik tehdidi ile karşı karşıya olan kesimlerinin iş yaşamına yeniden entegrasyonunu sağlayarak uzun dönemli işsizlikle savaşmak... hassas kırsal alanların ekonomik kullanımını sağlamak amacıyla alternatif faaliyetler geliştirmek olarak sıralanabilir (Yenigül, 2006, s. 74,75)

AB'nin kırsal kalkınmaya bakışı da kırsalın planlanması ve mekânsal gelişiminin sürdürülebilirliği çerçevesinde ancak yerel özelliklerin dikkate alınması ile gerçekçi olabileceği yönündedir. Yenigül (2006)'e göre, AB'nin kırsal alanı tanımlarken kullandığı karma alanlar benzetimi de kırsalın sahip olduğu kendine özgü yoğun insan ve doğa ilişkilerini kapsayan toplumsal ve ekonomik yapılarından kaynaklanmaktadır. Kırsal alanın mekânsal biçimi ve geçmişten gelen mekân oluşturma geleneği de aslında bu kendine özgü sosyo-mekânsal ve sosyo-kültürel birikimlerinden kaynaklanmaktadır. Kırsal alanlar sadece tarım ve ormancılık temelinde gelişme göstermesi gereken alanlar değildir. Bu alanları turizm, ekoloji, kültürel ve yerel özellikleriyle değerli ve hatta küçük ve orta ölçekli sanayi ve el sanatları gibi iktisadi özellikler açısından kentte yaşayanlarla sürekli etkileşim halinde olma potansiyeli bulunan mekanlar olarak da tanımlamak gerekmektedir (Yenigün, 2006). İrmiş ve Eroğlu (2015)'da bu anlamda kırsal kalkınmayla ilgili hedefleri gerçekleştirebilmek için yerelin kendine özgü dinamiklerini hassasiyet ile ele almak gerekliliğinin altını çizmektedirler. Kırsala özgü olan ve kentsel mekânın yayılma tehdidi altındaki kaynakların "yerleşim alanındaki taşınmaz kaynak olarak ifade edilen, sosyal sermaye, kültürel sermaye, çevresel sermaye ve yerel bilgi sermayesiyle de yakından" ilgili olduğunu belirtmektedir (İrmiş & Gün Eroğlu, 2015, s. 690). Dolayısıyla geçmişten aktarılan ve geleceğe yönelik hedefleri kurgularken kullanılması gereken kırsal mirasın doğru bir şekilde analiz edilmesi

gerekir. Bu anlamda, yerel bilgi sermayesini de içine alan *kültürel sermaye* kırsal alanların potansiyelini ortaya çıkarmak için en önemli araçlardan biridir. Kültürel sermaye, nesilden nesile aktarılan kültür, bilgi ve becerinin bütünü olmasının yanısıra; sosyal yapı, tüketim alışkanlıkları, yaşam tarzı gibi fartörleri de kapsamaktadır (İrmiş ve Eroğlu, 2015).

Bir tarafta kırsalın yerinde kalkınması ve yerel özellikleri ile birlikte kültürel mirasını sermaye olarak kullanabileceği sürdürülebilir bir yaklaşımı benimsemesi öne çıkartılırken, öte yandan kent arazisini tüketen kentin mekânsal büyüme hedefinde doğrudan ya da dolaylı yoldan kır alanı olması önemli bir tezat da içermektedir. Kentin büyüme iştahını dizginlemek ve anlaşılabilir, kabul edilebilir bir seviyeye çekmek gerekirken kırsal alanın kentleşmesinin de önüne set çekilmesi gerekli olacak mıdır? Tartışmayı biraz daha kırsalın kentleşme süreçlerine doğru çekmek bu yazının da hedeflediği bir yaklaşım olacaktır.

Mücadelenin Kır Cephesi ya da Kentleşen Kır

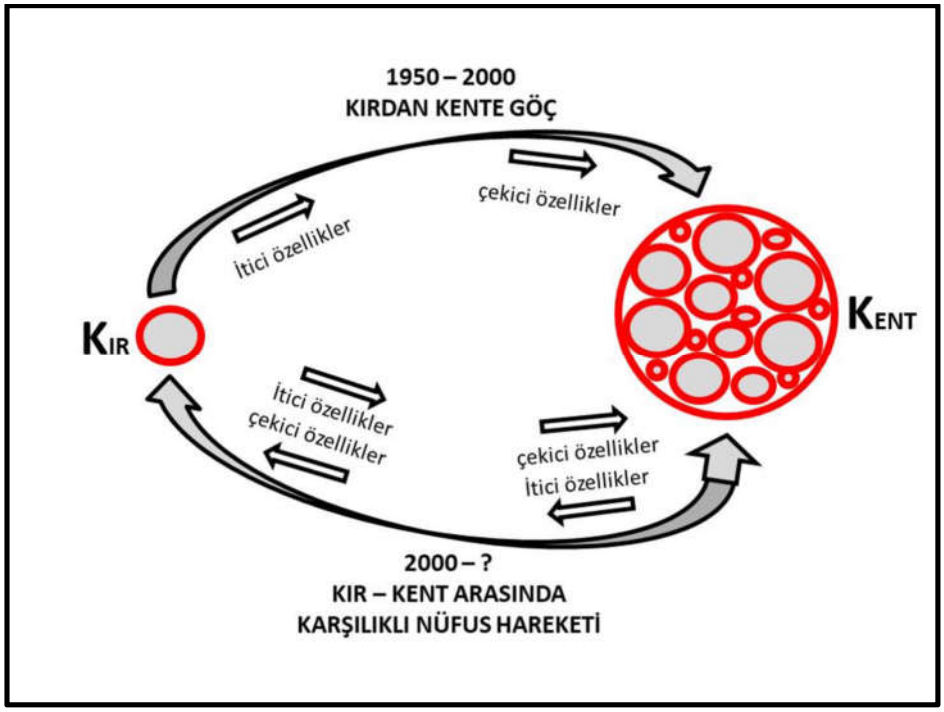
Özellikle 1950'li yıllardan itibaren kırdan kente göç olgusu ülkemizdeki kır-kent ilişkisini tanımlarken kullanılan kavramsal bir yaklaşım son yıllarda tersine bir göçten de söz etmektedir. Bu anlamda Batı toplumlarında yaşanan nüfus hareketini referansla *tersine göç* olgusu bildiğimiz göç kavramsallaştırmasını dönüştürme potansiyeli olarak da kabul edilebilir. Yenigül (2016)'e göre kentsel alanlardan kırsal alanlara yönelen göçün *kırsal rönesans* olarak tanımlanan bir sürece işaret ettiği değerlendirilmektedir. Kırsal alanlarda bu süreci gösteren temel veri özellikle 1970'li yıllar ile birlikte yaşanan hızlı nüfus artışıdır. Kırsal nüfusun artışının temel sebebi ise kırsal yerleşimlerin kentsel alanlardan aldıkları göç olarak gösterilmiştir. Kırın kentleşmesi olarak da değerlendirilen bu süreç aynı zamanda literatüre *tersine göç* olarak girmiş ve kırın kentleşmesi olarak değerlendirilmiştir. Kentleşen kırsalda gözlenen en önemli aktivite ise kırsal alanlarda başta konut olmak üzere yapılı çevrenin inşasının artmasıdır. Öngörü ise özellikle yeni orta sınıf olarak nitelendirilen sosyal tabakanın kırsal yaşama ve doğaya özlemi ile birlikte kentsel alanlardan kırsal alanlara yönelimin artacağı yönündedir. Yenigül (2016) bu yaklaşımın doğayla bir arada yaşama isteği ve ikinci konut talebi ile birlikte kırsal alanda konut taleplerinde artış olarak değerlendirilebileceğini belirtmektedir. Bununla birlikte kentten kırsala doğru göç olgusunun kırsal alanda özellikle artan konut talebi ile birlikte arazi piyasasını hareketlendirmesi neticesinde kırsal yapının sosyo-ekonomik ve mekânsal dönüşümünü hızlandırma olasılığının güçlü olduğu söylenebilir (Yenigül, 2016). Batıda karşılaşılan bu durum ülkemiz için ise önemli bir değişim olarak henüz kayda değer uygulama ve yaklaşımlar göstermemektedir. Türkiye'de daha çok tartıştığımız konu kentin krizinde kırsaldan göçün önemli bir etken olduğudur. Bununla birlikte banliyöleşme ve kent çeperlerinde kırsala özlem duyulan yaşamın kopya edilmeye çalışıldığı ancak kırsal yaşam ile hiç bir fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik ilişkisi olmayan konut yaklaşımlarından söz edilebilir.

Kanbak (2018) yerel kalkınmanın sağlanmasında yerinden üretimin yapılmasının önemli bir faktör olarak kabul edilmesi gerektiğinin altını çizerken kır-kent arasındaki iki yönlü nüfus hareketlerine ışık tutacak şekilde kent mekânının içinde bulunduğu krize de dikkat çekmektedir. Buna göre kent arazisini kontrolsüz olarak tüketen ve yeniden üretmesi de mümkün olmayan insanlık hem geride bıraktığımız yüzyılda hem de bu yüzyılın başında daha önce hiç tanık olmadığı boyutta çevre sorunlarına ve bu sorunların küresel düzeyde yaygınlaşmasına sebep olmuştur. Küresel iklim değişikliği, suların, toprağın ve havanın kirlenmesi gibi faktörler nedeniyle ortaya çıkan problemlere işaret eden Kanbak (2018) kırsal alanda yürütülen endüstriyel tarım ile birlikte kentsel krize kırsal alanların da ortak edildiği görüşünü savunmaktadır. Dolayısıyla neo-liberal politikaların beslediği endüstrileşmiş tarım

tüketilen doğal kaynakların ve sağlıklı gıdaya erişebilirliğin önünde duran önemli bir tehdit olarak görülmektedir. Kırsalın kentleşmesinde endüstriyel tarımın etkisinin de olacağı göz önünde bulundurulmalı, bu yaklaşımın getirdiği yeni mekânsal düzenlemeler de kırın ve kır yaşamının geleneksel dokusunu önemli ölçüde değiştirebilme etkisi olabileceği düşünülmelidir. Kır yaşamının sürdürülebilirliği ve kırsal kültürel mirasın korunmasına yönelik yerelin kalkınma dinamiklerini etkileyecek, kır nüfusunu kente itecek kent nüfusundan da özellikle varsıl kesimin kıra göçünü tetikleyecek endüstriyel tarım yaklaşımları mekânsal dönüşümün önünü açabilme potansiyeline sahiptir.

Şerefoğlu (2009) kırın kentleşmesi tehlikesine kırsal turizm üzerinden bakmakta ve aslında kırsal kalkınma için doğru bir yaklaşım olarak kabul edilen turizm kavramının altının da doldurulması gerektiğine dikkat çekmektedir. Şerefoğlu'na (2009) göre kırsal turizm, önemli bir kırsal kalkınma aracı olarak kırsaldaki ekonomik faaliyetlerin çeşitlendirilmesini sağlayabilir ve kitle turizmine karşı önemli bir alternatif turizm metodu olarak değerlendirilebilir. Ancak küresel pazarların gelişimi, pazar şartlarını ve geleneksel ürünlerin yönelimini de değiştirmiş ve kentten kıra yönelik bir yerleşme talebi doğmuştur. Bu talebin karşılanabilmesi için de yeni mekânsal yapıların ortaya çıkması ve özellikle ikinci konut anlayışının hızla yayılması söz konusu olmaktadır.Yeni konut üretim yaklaşımlarının ise yerelin kültürel mirasını ve doğal yapıyı bozmayacak şekilde oluşturulması önemli görülmelidir.

Özellikle 1990'lı ve 2000'li yıllar itibari ile kır-kent arasında gerçekleşen nüfus hareketleri iki taraflı olarak gözlenmeye başlanmıştır. Daha öncesinde kırın itici kentin ise çekiciliğine bağlı olarak tek taraflı görülen nüfus hareketi, kentsel mekânın krizi karşısında sağlıklı çözümler üretemeyen yaklaşımlar ile birlikte tersine göçün tanımlandığı bir nüfus hareketine dönüşmeye başlamıştır (Şekil 1).



Şekil 1: Değişen ve Dönüşen Kır-Kent nüfus hareketi

Mutlu'ya (2012) göre, 1995 ile 2000 yılları arasında kentten köye olan göçlerde meydana gelen değişim oldukça önemlidir. Bu döneme ait verilere göre 1.342.518 kişinin kentten kırsal mekâna farklı nedenlere bağlı olarak göç ettiğini gösterirken, bu rakamların 1985-1990 dönemindeki rakamların iki katına ulaştığı belirtilmektedir (Mutlu, 2012). Buna göre ise yakın gelecekte emekli nüfusun çoğalması, kırsal turizm anlayışı ile doğal yaşam özlemlerinin artışına paralel olarak, kentsel mekândan kıra yönelik göçlerin miktarında artışlar olacağı öngörülebilir. Kırsal arazinin ve kırsal mekânın çekici özelliklerinin artması yanında kentsel mekânın itici yönlerinin de atması kırsal alana doğru kentin baskısını da arttırmaktadır. Buna göre kentsel bölgelerin çekiciliğini azaltan ve kıra yönelmeye yol açan başlıca sorunlar; kontrolsüz kentleşme, nufüs artışı, gecekondulaşma, güvenlik problemleri, toplumsal sorunlar, işsizlik, sosyal yalnızlaşma, yabancılaşma ve kültür çatışması olarak belirtilebilir (Mutlu, 2012). Kırsalın oluşmaya başlayan çekici özellikleri ise; tarımsal alandaki olumlu değişmeler, tarımsal destekleme politikalarında değişim, tarımsal pazarlama sistemindeki değişim, köylerde kitle iletişim araçlarının kullanımının yaygınlaşması, kentlerde ekonomik durumu iyi olup sosyo-kültürel doygunluğa ulaşamama ve kırın bu konuda alternatif olarak görülmesi, kırsal bölgelere yapılan kamu yatırımları olarak sıralanabilmektedir. Ancak bu itici-çekici özellik dönüşümünde gözden kaçırılmaması gereken durum ise tersine göçün oluşturduğu etkinin ağırlıklı olarak kır mekânını geleneksel dokusundan kopartma tehlikesi içeren mekânsal tasarım ve uygulama yaklaşımıdır. Kentsel mekânın tek tipleşmiş, birbirini tekrar eden ve krizin önemli sebeplerinden birisini oluşturan kimliksiz mekân oluşumunun bir kopyasını kırsal alana ihrac edecek olursa yakın gelecekte kent krizini kırsala da ihrac etmiş olacaktır. Bu sebeple hem kent hem de kır için birbirleriyle ilişkili ancak bütüncül bir mekânsal gelişim stratejisine ihtiyaç duyulmaktadır.

Kırsal mekânın kentleşmesi sorunsalında ekonomik yaklaşımlar, neo-liberal politikalar, Batıda gerçekleşen tersine göç ve kırsal rönesans etkisi, tarımsal üretimin endüstrileşmesi, kırsal turizm, kentsel alanların itici özelliklerinin artması ve kırsal mekânın çekici özelliklerinin oluşması gibi temel başlıklar etkili olmaktadır. Tüm bu süreçler daha çok orta vadede veya uzun vadede şekillenen ve yavaş gelişen etkiler olarak değerlendirilebilir. Ancak kimi durumlarda kırsal mekânı çok ani olarak değiştiren ve bununla birlikte mekânsal örüntüyü kimliksizleştiren durumlarda bulunmaktadır. Bu anlamda en önemli örnek olarak afet sonrası kırsalda yeniden yapım süreçleri verilebilir. Deprem, sel, toprak kayması vb. olaylar ani olarak gelişen, şiddeti ve büyüklüğüne bağlı olarak geniş alanlarda hasar yapma ve can kaybına neden olma potansiyeli bulunan doğal afete dönüşebilen olgulardır. Afetin doğrudan etkileri yanında dolaylı da birçok etkisi olabilir. Ekonomik etkiler özellikle uzun vadeli etkileri arasında gösterilebilir. Bununla birlikte kırsal alanda meydana gelen afet olayları sonrası iç göç ve toplu yer değiştirme gibi durumlarla da karşılaşmak mümkün olabilmektedir. Afetlerin hemen arkasından ortaya çıkan başta konut ihtiyacı olmak üzere tüm fiziksel ve mekânsal ihtiyaçların karşılanabilmesi için kısa sürede harekete geçilmesi ve hızlı bir biçimde çözümler üretilerek ihtiyaçların karşılanması gerekir. Afetten etkilenen yerel toplulukların yaşam alanlarını kaybetmesi sonucu ortaya çıkan acil barınma ihtiyacı afet sonrası yeniden yapım süreçlerinin hızını ve kalitesini de belirleyen en önemli etkenler arasındadır. Bu süreçlerde ortaya çıkan uygulamaların başarılı ya da başarısız olması da çokça tartışılan bir konu olarak gündeme gelmektedir.

Afet Sonrası Kentleşen Kırsal Mekân: Çanakkale-Ayvacık Deneyimi

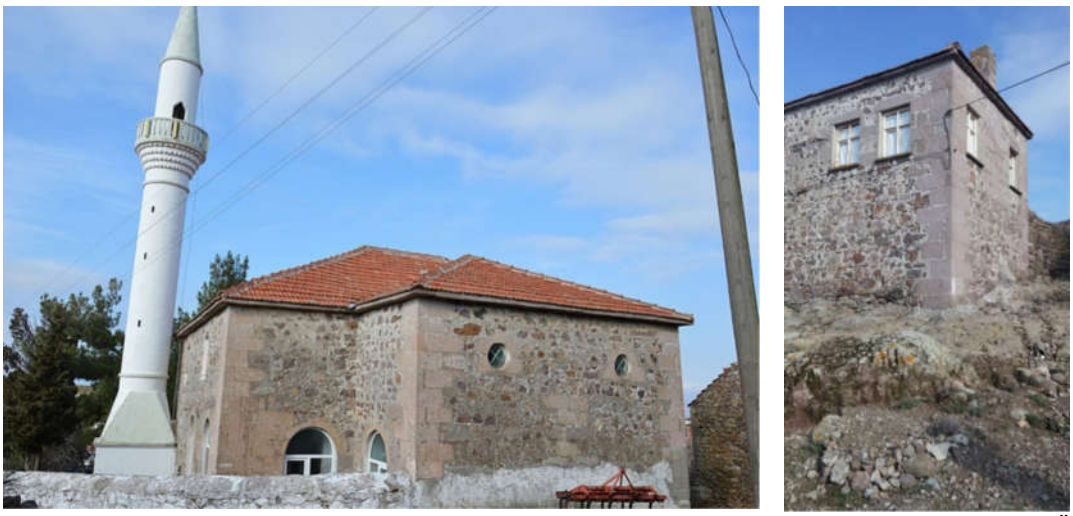
İlki altı Şubat (2017) tarihinde sonuncusu ise oniki Şubat (2017) tarihinde olmak üzere büyüklükleri 5.0 ile 5.3 arasında değişen beş ayrı deprem Çanakkale'nin Ayvacık ve Ezine

ilçeleri kırsalında ve bağlı köylerde ciddi yapısal hasarlara neden olmuştur. Ayvacık ilçesinde otuzbir köy ve on mahallede Ezine ilçesinde dört köyde bin kırkı ağır olmak üzere toplam iki bin altıyüz seksen yapının zarar gördüğü tespit edilmiştir.

Yapısal hasarlar meydana gelen depremlerin sığ depremler olması (odak noktaları derinliği 3 - 10 km arasında değişmektedir), karasal depremler olması ve merkez üslerinin yerleşim yerlerine yakın olması, sık aralıklarla meydana gelmeleri (ortalama her bir buçuk günde bir deprem olması) ve kırsal yerleşimlerde yer alan yapıların bir kısmının depreme karşı dayanıklı olarak tasarlanmamış olmaları sebepleriyle oluşmuştur (Şekil 2).

Şekil 2: Ayvacık kırsalında yer alan geleneksel yapılarda karşılaşılan tipik deprem hasarları (Özden, 2017)

Bununla birlikte geleneksel yapı kültürünün ürünü olup depremlerden hiç bir şekilde hasar almayan çok sayıda yapıya da rastlamak mümkündür (Şekil 3).



Şekil 3: Ayvacık kırsalında yer alan ve herhangi bir deprem hasarı geleneksel yapılardan örnekler (Özden, 2017)

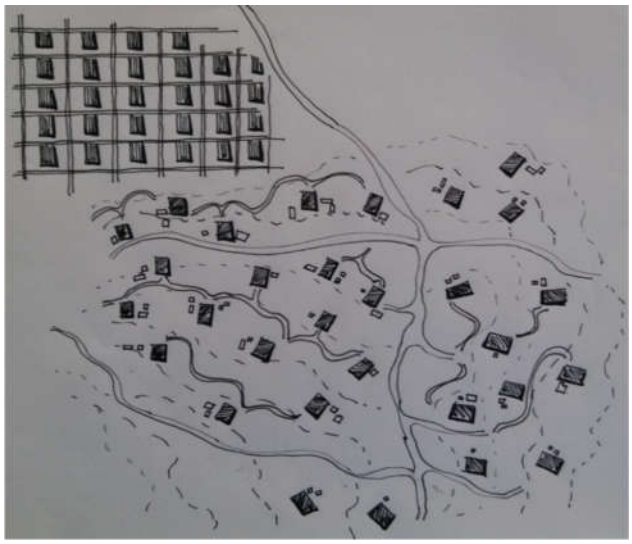
Aslında sanılanın aksine geleneksel mimarinin ortaya koyduğu yapılar genel itibari ile depremler karşısında son derece başarılı bir sınav vermişlerdir. Kırsal kültürel mirasın parçası olan geleneksel dokunun doğru ve sağlıklı olarak uygulanmış örneklerinde en ufak bir hasar dahi gözlenmemiştir. Hasar gören yapıların geleneksel malzeme ile ancak doğru bir biçimde uygulanmamış olanlar olduğu veya uzun yıllardır dış etkenlere maruz kalıp herhangi bir tamirat-onarım geçirmemiş olanları olduğu gözlenmiştir. Depremin ardından ortaya çıkan konut ihtiyacına yönelik olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ birlikte çalışmışlar ve yeni konutların yapımı işi bir müteahhit firmaya ihale edilmiştir.

Altıyüzelli kişinin yaşadığı Yukarıköy yerleşimi de depremden en çok hasar gören kırsal yerleşimlerden birisidir. Bir yamacın eteklerine kurulan yerleşim geleneksel dokunun bir parçası olan yapı özellikleri ile birlikte yakın dönemde inşa edilmiş betonarme yapıların da olduğu karma bir örüntü oluşturmaktadır (Şekil 4).

Şekil 4: Yukarıköy yerleşiminin genel görünüşü (Özden, 2017)

Geleneksel dokunun kurulu olduğu alanın dışında ve mevcut dokunun sahip olduğu topoğrafik anlayışın aksine düz bir zemine planlanan yeni konutların (kalıcı konutların) yapımı 2017 yılı sonlarına doğru başlamıştır (Şekil 5 ve 6).

Şekil 5: Yukarıköy'ü ve kalıcı konutların uygulandığı alanı gösteren uydu görüntüsü (GoogleMap, 2019)



Şekil 6: Yukarıköy'ün doğal yerleşim örüntüsü ve hemen bitişiğine inşa edilen kalıcı konut alanını gösteren şematik çizim (Özden, 2017)

Kırsal yerleşimde uygulanan mimari ve yapı tipolojisi geleneksel mimariden ve mekânsal kurgudan bütünüyle ayrışan, TOKİ'nin Türkiye'nin birçok kırsal yerleşiminde uyguladığı tip proje olan *Tarım-Köy* projesine ait yapı tipolojisidir. Bu yapı tipolojisi aslında kentsel alanda da karşılaştığımız apartman yapılarında yer alan dairelerin tek katlı olarak kırsalda uygulanmış benzerinden farklı bir alternatif olarak değerlendirilemez (Şekil 7 ve 8). Bununla birlikte kırsalda TOKİ gibi kamu kurumları aracılığı ile üretilen yeni konut anlayışlarında sadece yapıyı bir barınma mekânı olarak görmek yerine daha bütüncül bir çerçeveden değerlendirmek imkânı yaratmada sorunlu bir bakış açısı olduğu da eleştirilmektedir. Kırsal dokunun ve geleneksel mirasın yansıması olan kırsal konut tek başına bir barınmadan daha fazla anlam içermektedir. Kırsal alanda ortaya çıkan ve kentsel mekânda karşılaşılan konut sorununa benzer bir çözüm yaklaşımı ile TOKİ'nin başat rol oynadığı fiziksel dönüşüm belki niceliksel anlamda bu sorunu çözmeye yaklaşıldığı izlenimi verse de aslında mekânın hem kullanıcı hem de çevre üzerindeki olumsuz etkileri neticesinde önemli sosyo-ekonomik ve fiziksel sorunlar yaratabileceği de öngörülebilir (Akalın, 2016; Akci, 2015; Arslan, 2015; Baysal, 2012; Can ve Çiçek, 2012;Eşkinat, 2012; Güğerçin ve Baytorun, 2016; Gün, 2014; Gür, 2012).

Şekil 7: Solda yerel mimari örneği (Özden, 2017), sağda TOKİ Tarım-Köy tip projesi (Karabağ, 2016)

Şekil 8: Yukarıköy'de uygulanan yeni yapılar (Projemlak, 2018; Toki Haber, 2018)

Kırsal yerleşimde bir taraftan fiziksel yapının sürdürülebilirliği (ekolojik, ekonomik, yerel, enerji korunumlu) sağlanmaya çalışılmalı öte taraftan ise sosyo-kültürel yapının sürdürülebilirliği (örf-adet-gelenek-görenekler, komşuluk ilişkileri, sosyal iletişim, kollektif yaşam ve dayanışma) sağlanabilmelidir. Bunlar başarılırken bir taraftan da ekonomik yapının

sürdürülebilirliği (tarım, turizm, hayvancılık, ormancılık vd.) için gerekli yatırımlar ve iyileştirmeler de yapılabilmelidir. Oysa, yapılan uygulamalar tek başına konut üretimi üzerinden yürütülürken diğer etkenler ve altyapı ihmal edilmekte, yerelin kalkınması, sosyo-mekansal özellikler, çevre, ekoloji gibi birçok kriter gerek tasarım süreçlerine gerekse uygulama süreçlerine dahil edilmemektedir.

Bu anlamda kentsel krizin baş aktörü konumundaki hızlı, kimliksiz ve niteliksiz konut üretim süreçlerinin küçültülmüş bir kopyası kırsal alanda da uygulamaya sokulmuş olmaktadır. Neo-liberal politikaların tükettiği kentsel araziler yeniden üretemedikleri toprağı kırsaldan devşirmek istemektedir. Kırsalın tüm geçmiş deneyim ve kültürel birikimini aniden, bir afet sonrası yok sayarak ortaya bambaşka bir mekânsal kurgu ve örüntü çıkaran yaklaşımlar aslında kırsalın itici etkenlerini de tetiklerken sürdürülebilirlik kapsamında geri adım atılmasında da başat rol oynamış olmaktadır.

Sonuç Yerine: Kırsal Kalkınma Ütopyasının Sonu mu?

Kırsalın mevcut kentsel krizin etkisi ile geçirmeye başladığı mekânsal dönüşüm deprem gibi doğal afetler sonrasında ani bir müdahale sürecine de dönüşebilmektedir. Buradan hareketle kentin kendi içinde tükettiği değerleri kent çeperinde aramaya çalıştığını ancak konut üretim süreçlerinin varsıl gruplar üzerinden devam ettirildiği, bunun sonucunda da tıpkı kentsel alanın tüketilmesine benzer bir durumun kent çeperleri-banliyö alanları için de sürdürüldüğü gözlenmektedir. Ancak kentin yayılma isteği kırsal turizm, endüstrileşmiş tarım, kırsalın çekici özellikleri gibi nedenlerle kırsal mekâna doğru yönelmektedir. Bir de bu süreçlere afet gibi doğal ve yıkıcı bir olay sonrası süreçler ilave edildiğinde kırsal mekânsal kurgunun daha hızlı ve daha büyük ölçeklerde dönüşmesi, olumsuz anlamda kırın kentleşmesi durumu ortaya çıkmaktadır.

Yenigül'e (2006) göre AB ve bağlı kuruluşları kent-kır ilişkili kırsal gelişme ve kentsel gelişme politikalarının yetersizliğine dikkat çekmekte ve kırsal alanların kapsamlı bir gelişim politikasına ihtiyaç duyduğunu vurgulamaktadır. Kırsal alanın geleceğinin *gerçek kırsal kalkınma stratejileri* olarak bütünleşmiş bir vizyona dayandırılması gerektiği görüşünü savunmaktadır. Kırsalın mekansal ve sosyo-kültürel yapısını tehdit eden temel problem alanları; modern hayatın baskısı, kırsalın yok oluşu ve marjinal alanlardaki zorluklar olarak sıralanmaktadır. Dolayısıyla, kırsalın problemlerine çözüm üretirken tek sektörlü bakış açılarının artık tek başına yeterli olmadığı görüşü savunulmaktadır (Yenigül, 2006). Bütüncül bakış açısı içerisinde kırsalın geleneksel mirasının korunması, küçük ve orta ölçekli işletmelerin geliştirilmesi, kültürel ve geleneksel değerleri korunarak kırsal ekonomilerde çeşitlilik yaratılması, yeni teknolojilerin kullanılması, kırsal turizmin geliştirilmesi gibi kilit noktaların bölgesel gelişmede kullanılması gerektiği vurgulanmaktadır. Ayrıca, altyapı ve diğer hizmetlerin artışı, çevrenin korunması, geleneksel mekânsal yapı ve örüntünün muhafaza edilmesi de diğer önemli konular olarak belirtilebilir.

Bir başka ifade ile kırsal alanda yapılan çalışmalarda sorunlara, bütüncül bir yaklaşım üretmek yerine parçacı bir şekilde çözümlenmeye çalışılması ve kentsel politikalar ile kırsal politikaların birbirinden ayrı olarak düşünülmesi kırsal alana ilişkin yapılan projelerin başarıya ulaşamaması durumunu ortaya çıkarmıştır (Yenigül, 2006). Demirel (2018) kırsal kalkınmayı tanımlarken sürdürülebilirlik kavramına dikkat çekmiş ve önceliğin toplulukların yaşadıkları doğal ve sosyal çevre şartları çerçevesinde ele alınarak tartışılması gerektiğini belirtmiştir. Daha da ötesinde kırsal kalkınmada temel olması gereken tartışmanın kır

topluluğunun yaşam biçimini ve sosyo-mekânsal mirasını koruyarak nasıl gelir elde edeceği üzerine kurgulanması gerektiği belirtilmiştir.

Çolakoğlu (2007) Cumhuriyet tarihinin birçok döneminde kır – kent arasındaki belirgin farklılıkları en aza indirerek hem kırsal toplulukların yerinde korunması ve geliştirilmesi hem de kırsal ekonominin canlandırılarak yerelin kalkındırılması yönünde birçok fikir, politika ve uygulamanın ortaya konulduğunu belirtmektedir. Ancak uygulanan birçok politika ve projeden elde edilen sonuçlar vasıtasıyla hedeflenenlerin büyük bir kısmına ulaşılamadığını ve kır ile kent arasındaki kronik çatışma ve çelişkinin giderilemediğini belirtmektedir. Bu duruma temel olarak da sosyolojik gerçeklerin ihmal edildiği bir politika ve proje seçimi ile uygulama ve diğer aşamalarda yapılan hataları önemli bir sorun kaynağı olarak belirtmektedir (Çolakoğlu, 2007). Açıkçası Ayvacık'a bağlı Yukarıköy kırsal yerleşmesinde de benzer bir süreç yürütülmüş olup, her ne kadar projenin kırsal topluluk üzerindeki etkilerini paylaşmak için erken olsa da mevcut durumun geçmiş tecrübelerden de ortaya koyduğu manzara başarısızlık ihtimalinin yüksek olduğu yönündedir.

Kentsel mekânın başarısızlıkları üzerinden kırsal mekânı da değerlendirirken aslında mekânsal uygulama stratejilerinde kent mekânı için yapılan hataların benzerlerinin kır mekânı için de yapıldığını gözlemlemek mümkündür. Kırsal kalkınma idealini ön planda tutan ve kır-kent sorunlarına çözüm arayan uğraşı ve projeler afet sonrası Yukarıköy ve benzerlerinde ortaya çıkan uygulamalar karşısında bir ütopya olmaktan ileriye gidememektedir. Ancak kırsal kalkınma ütopyasının gerçeğe dönüşmesi için de kentin krizini kent mekânı içinde aramak yerine kır ve kent mekânları için bütüncül yaklaşımlar üretilmesi gerekmektedir. Kırsal mekânın ve kır topluluklarının kendi mekânsal örüntü ve dokuları içinde, geçmiş geleneksel mekânsal miraslarını koruyarak kalkındırmaya çalışmak hem kırın hem de kentin geleceği için çok daha sağlıklı yaklaşımlar üretilmesini sağlayabilecektir. Aksi takdirde kırsal kalkınma ütopyasının da sonuna gelmiş olma tehlikesi ile karşı karşıya kalabiliriz.

Kaynakça

Akalın, M. (2016). Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve TOKİ'nin Sosyal Konut Uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 107-123.

Akcı, A. (2015). Kırsal Kalkınma İçin Bir Model Önerisi: Köy Kümeleri. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Selçuk Üniversitesi, Doktora Tezi.

Arslan, H. (2015). Farklı Gelir Gruplarına Yönelik TOKİ Konutlarında Komşuluk İlişkileri ve Konut ve Çevresinden Memnuniyet. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* , 111-131.

Baysal, C. (2012). *Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Politikaları Karşısında Barınma ve Konut Hakkı.* Yeşil Düşünce Derneği, Kent Hakları Dizisi.

Can, İ., & Çiçek, C. (2012). Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği. *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 37-61.

Ceylan, S., & Sabuncu, M. (2018). Kırsal Alanların Dönüşümünü Kavramsal Bakımından Yeniden Düşünmek. *TÜCAUM 30. Yıl Uluslararası Coğrafya Sempozyumu*, (s. 1141-1155). Ankara.

Çolakoğlu, E. (2007). Kırsal Kalkınma Problemine Bir Çözüm Arayışı Olarak Köy- Kent Projesi. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 3*(6), 187-202.

Demirel, N. (2018). Kır Sosyolojisi ve Kırsal Kalkınma. *USOBED Uluslararası Batı Karadeniz Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 194-210.

Eşkinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ'nin) Yeri ve Etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi (DPUJSS)*, 159-172.

GoogleMap. (2019). Yukarıköy'ü ve kalıcı konutların uygulandığı alanı gösteren uydu görüntüsü. adresinden alınmıştır

Güğerçin, Ö., & Baytorun, A. (2016). Kırsal Yerleşmelerde Konut ve Yeni Konut İnşası. *Çukurova Tarım Gıda Bilimleri Dergisi* , 17-26.

Gün, S. (2014). Köylerin ve Kırsal Alanın Yeniden Tanımlanması Sürecinde Tarım Topraklarının Kullanımı ve Korunması. *XI. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi* , (s. 473-478). Samsun.

Gür, M. (2012). Kimlik Sorunu: TOKİ Konutları. *6. Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu.* Bursa: Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi .

Harvey, D. (2012). *Kapitalizmin Krizi ve Kentsel Mücadele.* Nisan 21, 2019 tarihinde Mimarlık Dergisi, Sayı 367, Eylül-Ekim 2012: http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=381&RecID=2992 adresinden alındı

İrmiş, A., & Gün Eroğlu, Ş. (2015). Bir Kırsal Kalkınma Modeli Olarak Geleneksel Üretimi Yeniden Canlandırma Örneği:Yeşilyuva Ayakkabı Üretimi. *International Conference on Eurasian Economies*, (s. 689-698).

Kanbak, A. G. (2018). Endüstriyel Tarımın Ekolojik Krizine Karşı Kentsel Tarım Bir Çözüm Olabilir Mi? *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 18*(3), 193-204.

Karabağ, Z. (2016, Aralık 14). *TOKİ'den Afyon'a Tarımköy Konutları!* Nisan 22, 2019 tarihinde Emlakta Son Dakika: https://www.emlaktasondakika.com/haber/toki/tokiden-afyona-tarimkoy-konutlari/120620 adresinden alındı

Keleş, R. (2016). Açılış Konuşması. *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi.* İstanbul.

Kentleşme Şurası. (2009). *Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Raporu.* Ankara: TC. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı.

Mutlu, A. (2012). *Kırdan Kente Göç: Geçmiş Döneme Ait Varsayımları Yeniden Düşünmek.* Nisan 20, 2019 tarihinde https://personel.omu.edu.tr/docs/ders_dokumanlari/9038_87393_1655.pdf adresinden alındı

Özden, A. T. (2017). Kişisel Fotoğraf ve Çizim Arşivi.

Projemlak. (2018, Şubat 6). *Çanakkale'de Kalıcı Konutlar Bitmek Üzere*. Nisan 22, 2019 tarihinde Projemlak: https://www.projemlak.com/canakkale-de-kalici-konutlar-bitmek-uzere/7311/ adresinden alındı

Şerefoğlu, C. (2009). *Kalkınmada Kırsal Turizmin Rolü: 2007-2013 Yılları Arasında Ülkemizde Uygulanacak Olan IPARD Kırsal Kalkınma Programındaki Yeri, Önemi Ve Beklenen Gelişmeler.* Ankara: TC. Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı, Uzmanlık Tezi.

Toki Haber. (2018, Şubat 8). *Depremzedeler Yeni Evlerine Kavuşuyor*. Nisan 22, 2019 tarihinde Toki Haber: http://tokihaber.com.tr/tr-TR/depremzedeler-yeni%C2%B7-evleri%C2%B7ne-kavusuyor adresinden alındı

Yenigül, S. B. (2006). Bölgesel Farklılıklar Açısından Kırsal Alanlar. *IV. Ulusal Coğrafya Sempozyumu* (s. 73-80). Ankara: Ankara Üniversitesi.

Yenigül, S. B. (2016). Kırsal Soylulaştırma: Soylulaştırma Sürecinin Kırsaldaki Yansımaları. *Mimarlık Dergisi*(391), 61-65.

Türkiye'de Kentleşme ve Çevresel Kirlilik İlişkisinin İncelenmesi

Investigation of The Relationship Between Urbanization and Environmental Pollution in Turkey

Ferda Nakıpoğlu Özsoy
Gaziantep Üniversitesi, Küresel Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Bölümü, Gaziantep, Türkiye
nakipoglu@gantep.edu.tr

Özet

Bu çalışma Türkiye'de son yıllarda hızla artmaya başlayan kentleşme sürecinin çevre kirliliği üzerindeki etkilerini incelemeyi amaçlamaktadır. Ayrıca, kentleşmenin çevre kirliliği üzerindeki doğrusal etkilerinin yanı sıra muhtemel parabolik ve kübik etkileri de göz önünde bulundurularak doğrusal olmayan ilişkilerin geçerliliğinin de sınanması amaçlanmaktadır. Bu amaçlar doğrultusunda, ekonomik büyümeyi temsilen kullanılan reel GSYH değişkeninin yanı sıra kentleşme oranı ve bu oranın karesi ve küpü de ampirik modele bağımsız değişken olarak dahil edilmiş ve söz konusu bağımsız değişkenlerin karbon emisyonu üzerindeki etkileri 1969-2014 gözlem aralığı için ARDL sınır testi aracılığıyla incelenmiştir. Elde edilen bulgular kısa ve uzun dönemli olarak ayrıştırılarak, politika önerilerinin detaylandırılması amaçlanmıştır. Ulaşılan kısa dönemli sonuçlar değerlendirildiğinde, ekonomik büyümenin karbon emisyonunu arttırdığı; kentleşme oranı ile çevre kirliliği arasında ise herhangi bir anlamlı ilişkinin söz konusu olmadığı yönünde bulgulara ulaşılmıştır. Uzun dönemli bulgular değerlendirildiğinde ise, kısa dönemli bulgular ile benzer şekilde çevresel kalitenin ekonomik büyüme performansından olumsuz yönde etkilendiği görülmektedir. Buna karşın, kısa dönemli sonuçlardan farklı olarak kentleşme oranındaki artışın çevre kirliğini arttırdığı sonucuna ulaşılmıştır. Kentleşme oranı ile çevre kirliliği arasındaki doğrusal olmayan model bulguları incelendiğinde, hem parabolik hem de kübik model için kentleşme ile çevre kirliliği arasında istatistiki olarak anlamlı ilişkinin geçerli olmadığı sonuçlarına ulaşılmıştır. Elde edilen tüm bulgular bir arada değerlendirildiğinde, Türkiye'de son yıllarda gerçekleşen milli gelir artışının dayalı olduğu üretim yapısının çevresel duyarlılıktan uzak bir biçimde gerçekleştiği; kentleşme süreci ile çevre kirliliği arasında ise yalnızca doğrusal bir ilişkinin geçerli olduğu sonuçları gözlemlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Çevre Kirliliği, Kentleşme, Ekonomik Büyüme

Abstract

The aim of this study is to examine the effects of rapidly increasing urbanization process on environmental pollution in recent years in Turkey. In addition, as well as the linear effects of urbanization on environmental pollution, considering possible parabolic and cubic effects, validity of the non-linear relations is also intended to be tested. For these purposes, the urbanization rate as well as the real GDP variable used to represent the economic growth, and the square and cube of the urbanization rate are included as an independent variable in the empirical model and the effects of these independent variables on the carbon emission are examined through the ARDL boundary test for the observation period 1969-2014. The findings are analyzed in short and long term and the policy recommendations are elaborated. When the short term results are evaluated, it is seen that economic growth increases carbon emission and there is no significant relationship between urbanization rate and environmental pollution. When the long-term findings are evaluated, it is observed that environmental quality is adversely affected by the economic growth performance in the same way as the short-term findings. On the other hand, it is concluded that growing the urbanization rate increases environmental pollution. When the nonlinear model findings between urbanization and environmental pollution are examined, it is concluded that there is no statistically significant relationship between urbanization and environmental pollution for both parabolic and cubic models. When all the results obtained are evaluated together, it is based on the production structure of the national income growth rate achieved in recent years in Turkey took place in a remote manner from an environmental sensitivity; only a linear relationship between the urbanization process and environmental pollution are observed.

Keywords: Environmental Pollution, Urbanization, Economic Growth

Giriş

Günümüzde dünya nüfusunun %55'i kentsel alanlarda yaşamaktadır. Nüfusun kırsal kesimden kentsel alanlara aşamalı olarak kayması ile bu oranın 2050 projeksiyonuna göre %68'e yükselmesi beklenilmektedir. Dünyanın kentsel nüfusu 1950'de 751 milyon iken 2018 yılına gelindiğinde 4.2 milyara ulaştığı görülmektedir. Türkiye'de ise 1950 yılında %24.8'i temsil eden nüfusun kentsel alanlarda yaşadığı bilinirken 2018 yılında bu oranın %75'e yükseldiği görülmekte, 2050 yılında ise %86 olacağı beklenilmektedir (UN, 2018). Türkiye'nin kırsal alanda yaşayan nüfusu 1969 yılında %63 iken 2017 yılında %25'e gerileyerek (WB, 2019) 2018 yılında 20.362 bin olduğu, buna karşın 2018 yılında 61.555 bin kentsel nüfusa sahip olduğu görülmektedir (UN, 2018).

Dünya genelinde kentleşmeye devam edildikçe beraberinde bir takım zorlukları da getireceği öngörülmektedir. Özellikle kentleşme hızının en hızlı olduğu tahmin edilen düşük gelirli ve düşük orta gelirli ülkelerde sürdürülebilir kalkınmanın devamlılığının sağlanması için bir takım politikalara ihtiyaç duyulacaktır. Çünkü hızla artan kentleşme ile eğitim, sağlık, ulaşım, konut, altyapı, istihdam ve temiz çevre gibi temel hizmetlerin karşılanmasında zorluklar yaşanmakta, bu olası sorunların çözümünde ise hem kırsal alanda hem de kentsel alanda yaşayanların refah seviyelerini arttırmak ve sürdürülebilir kalkınmayı gerçekleştirebilmek için bütünleşik politikaların uygulanması gerekmektedir. Diğer yandan ise artan iktisadi faaliyetlerin sonucu olarak ekonomik büyüme ve kentleşme gibi ekonomik yapıda meydana gelen hızlı gelişmeler piyasada bir takım olumsuz dışsallıklara yol açmakta, çevresel kalitenin bozulmasına neden olmaktadır. Ortaya çıkan piyasa başarısızlıkları çevresel kaynakların etkinliğini olumsuz etkilerken özellikle ortaya çıkan hızlı ve yanlış kentleşmenin kaynak kullanımında aşırılığa ve gereksizliğe kaçılmasına yol açmakta, ekonomik büyüme ile kentleşmenin çevresel bozulmalar üzerindeki rolüne dikkatleri çekmektedir.

Türkiye'de Çevresel Kuznets Eğrisi (EKC) hipotezinin geçerliliğini çevre kirliliği ve kentleşmenin rolü ile inceleyen herhangi bir çalışmaya rastlanılmamıştır. Dolayısıyla bu çalışmada çevre ekonomisi ve kentleşme literatüründeki boşluğu doldurmak amaçlanmıştır. Bu çalışmanın bir diğer avantajı da kentleşmenin çevre kirliliği üzerindeki doğrusal etkilerinin yanı sıra muhtemel parabolik ve kübik etkileri de gözler önünde bulundurularak EKC hipotezinin geçerliliğinin test edilmesidir. Ayrıca çevresel kalitenin ekonomik büyüme üzerindeki etkileri de araştırmanın bir diğer ayağını temsil etmektedir. Makalenin geri kalanı ise şu şekilde düzenlenmiştir. Birinci bölümde ekonomik büyüme, kentleşme ve çevre kalitesi için literatür taraması yapılmıştır. İkinci bölümde model ve veriler hakkında bilgi verilmiş, üçüncü bölümde de yöntem ve bulgular aktarılmıştır. Dördüncü bölümde ise sonuç ve politika önerileri yer almaktadır.

1. Literatür

Simon Kuznets (1955) tarafından ileri sürülen Çevresel Kuznets Eğrisi, başlangıçta gelir eşitsizliği ve ekonomik büyüme arasındaki ters U şeklindeki ilişkiyi ifade ederken (Tsurumi vd., 2010), Grossman ve Krueger (1991)'in öncü çalışmaları ile çevre kirliliği ve ekonomik büyüme arasındaki ilişkiyi belirlemede kullanılmaya başlanmış, zaman içerisinde de iktisat literatüründe sıklıkla karşılaşılan bir konu haline gelmiştir (Shafik ve Bandyopadhyay 1992, Panayotou 1993, Suri ve Chapman1998, Dinda vd., 2000, Stern ve Common 2001, Halkos 2003, Cole 2004, Shi 2004, Azomahou vd. 2006, Aslanidis ve Iranzo 2009, Poudel vd. 2009, He ve Richard 2010, Fodha ve Zaghdoud 2010, Lee vd. 2010, Nasir ve Rehman 2011, Esteve ve Tamarit 2012, Shahbaz vd. 2014, Onafowora ve Owoye 2014, Apergis ve Öztürk 2015, Murthy ve Gambhir 2018, Sinha ve Shahbaz 2018). EKC hipotezi kişi başına gelirdeki bir artışın ilk aşamasında çevre kirliliğine yol açtığını belirli bir noktadan

sonra ise çevresel kalitenin artmasına sebep olduğunu ifade etmektedir (Islam vd., 1996). Sanayileşme öncesi toplumlarda bireyler geçimlerini tarıma dayalı gerçekleştirdikleri için bu dönemde endüstriyel kaynaklara dayalı çevresel tahribatla karşılaşılmamaktadır. Ancak sanayileşmenin ve ekonomik büyümenin artış göstermesi ile gelir seviyesi artan toplumların kaynak kullanımındaki etkinsizliğinin de artmasıyla çevresel tahribat sorunu ortaya çıkmaktadır. Artan kişi başına gelir seviyesi ile birlikte paralellik gösteren çevresel tahribat belirli bir gelir seviyesinden sonra temiz çevre bilincinin de oluşması ile iyileşmeye başlamakta (Cialani, 2007), ileri düzeyde yaşanan iktisadi gelişmelerle daha çok bilgi yoğun endüstrilerin devreye girmesi ve temiz teknolojilere yönelinmesi ile çevresel bozulmanın önüne geçilmesi söz konusu olmaktadır (Stern, 2001).

Jalil ve Mahmud (2009) Çin'de EKC hipotezinin geçerliliğini test etmek amacıyla ARDL sınır testini uygulamış ve 1975-2005 döneminde EKC hipotezinin geçerli olduğu sonucuna ulaşmıştır. Iwata vd. (2010) de ARDL sınır testi yaklaşımını kullanarak 1960-2003 yıllarında Fransa'da kişi başına GSYH ile karbon emisyonu arasında ters U şeklindeki ilişkinin varlığı sonucunu elde etmiştir. Çevresel kalite üzerindeki ekonomik büyümenin etkilerini inceleyen Tiwari vd. (2013) Hindistan'da ekonomik büyüme ve karbon emisyonu arasındaki dinamik ilişkiyi test etmiş ve EKC hipotezinin geçerli olduğunu doğrulayan sonuçları elde etmiştir. Ekonomik büyüme ile çevresel kirlilik ilişkisini inceleyen bir diğer çalışmada Ahmed (2014) Moğolistan'da EKC hipotezinin 1980-2010 yıllarında desteklendiği sonucuna ulaşmıştır. EKC hipotezinin geçerliliğini test eden çalışmalarda kullanılan açıklayıcı değişkenler, yöntemler, periyodlar ve ülke grupları farklılık gösterdikçe elde edilen sonuçlar da çeşitlilik gösterebilmektedir. Örneğin 1990-2010 yıllarında MENA ülkeleri için çevresel kirlilik ve gelir ilişkisini panel veri metodunu kullanarak test eden Farhani vd. (2014) bu ülkeler için EKC hipotezinin geçerliliğinin söz konusu olduğu sonucuna ulaşırken, Onafowora ve Owoye (2014) aynı değişkenleri kullanarak ARDL sınır testi yaklaşımı ile Brezilya, Mısır, Çin, Japonya, Güney Afrika, Nijerya, Meksika ve Güney Kore ülkelerinden sadece Japonya ve Güney Kore için EKC hipotezinin geçerli olduğu sonucuna ulaşmıştır.

EKC hipotezinin ampirik olarak test edildiği çalışmalarda hava kirliliği, su kirliliği, ekolojik ayak izi gibi çeşitli kirleticilerin kullanıldığı çalışmaların yanı sıra çevre kirliliğinin en önemli göstergelerinden biri olan CO2 emisyonunun kullanımı literatürde önemli bir yere sahiptir. He ve Richard (2010) kişi başına GSYH ile CO2 emisyonu arasındaki ilişkiyi test etmiş, elde edilen bulgular neticesinde Kanada'da 1948-2004 yılları içerisinde EKC hipotezinin geçerli olmadığı ve gelir ile çevresel kirlilik arasında monotonik bir artışın söz konusu olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Al-Mulali vd. (2015) Vietnam için uyguladığı ARDL sınır testi yaklaşımı ile EKC hipotezinin 1981-2011 yıllarında geçerli olmadığını; Öztürk ve Al-Mulali (2015) TSLS ve GMM methodu ile Kamboçya'da da çevresel kalite üzerinde ekonomik büyümenin ters U şeklinde bir etkiye sahip olmadığını tespit etmiştir. Alam vd. (2016) Brezilya, Hindistan, Endonezya ve Çin için yaptığı ARDL sınır testi yaklaşımı ile ekonomik büyüme ve karbon emisyonu arasındaki ters U şeklindeki ilişkinin bazı ülkeler için geçerli olduğu sonucuna ulaşırken, Özokcu ve Özdemir (2017) 26 OECD ülkesi ve 52 gelişen ekonomiler için EKC hipotezinin geçerliliğini test etmiş ancak iki örnek ülke grubu için de çevre kalitesi ile ekonomik büyüme arasındaki ters U şeklindeki ilişkinin geçerli olmadığı sonucuna ulaşmışlardır.

Literatürde farklı ekonometrik yöntemlerin geliştirilmesi ve daha güncel veri setlerinin elde edilmesi farklı faktörlerin çevre kirliliği üzerindeki etkilerinin incelenmesine olanak sağlamış, EKC hipotezinin geçerliliği farklı değişkenler kullanılarak yeniden araştırmalara konu olmuştur. Bu doğrultuda gelişmişlik düzeyinin önemli göstergelerinden birisi olan kentleşme ile çevre kirliliği arasındaki ilişkiyi inceleyen çalışmaların bazıları kentleşmenin

enerji talebini arttırdığını ve daha fazla emisyon üretildiğini dolayısıyla çevresel kalitenin olumsuz etkilendiğini ifade ederken (Parikh ve Shukla 1995, Cole ve Neumayer 2004, York 2007), bazı çalışmalar ise kentleşme ve kentleşme yoğunluğunun enerji kullanımını ve salınan emisyonu azalttığını, kamu altyapısının etkin kullanımını arttırdığını iddia etmektedir (Newman ve Kenworthy 1989, Chen vd. 2008). Parikh ve Shukla (1995) 1965-1987 yıllarında gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkeler için ekonomik kalkınma, kentleşme, enerji kullanımı ve sera gazı etkileri arasındaki ilişkiyi test etmiş, kentleşmenin kişi başına enerji tüketimini artırdığı sonucuna ulaşmıştır. Ayrıca kentleşmenin enerji kullanımı üzerindeki üç etkisinden de bahsedilmiştir. Birinci etki enerji kullanımının geleneksel yakıtlardan modern yakıtlara kaymasıdır. İkinci etki mal ve hizmet taleplerine olan yönelimin artmasıyla enerji tüketiminde de artış yaşanmasıdır. Son etki ise doğrudan taşıma ve hanehalkı tüketimi yolu ile olan etkidir. Ehrhardt-Martinez vd. (2002) 1980-1995 yıllarında EKC modelini kullanarak gelişmekte olan ülkelerde kentleşme ve ormansızlaşma oranı arasındaki ilişkiyi incelemiş, elde ettiği bulgular neticesinde ormansızlaşma oranlarının kentleşmenin ilk aşamalarında arttığı ancak kentleşmenin ilerlemesi ile azaldığı sonucuna ulaşmıştır. Bu durum kentsel yığılmanın ve büyüyen hizmet sektörünün hâkimiyetinin kentsel alanlardaki etkileriyle ilişkilendirilmiştir. York vd. (2003) dünya nüfusunun ve ekonomik çıktının %97'sine sahip olan 142 ülke için uyguladığı STIRPAT modelinin sonuçlarına göre kentleşmenin ulusal enerji ayak izlerini ve emisyonları pozitif yönde etkilediğini tespit etmiştir. Cole ve Neumayer (2004) 86 ülke için yaptığı 24 yıllık analizde kentleşmede meydana gelen %10'luk büyümenin karbon emisyonunu %7 oranında artırdığı sonucuna ulaşmıştır. Alam vd. (2007) VAR modelini uygulayarak 1971-2005 yıllarında Pakistan için karbon emisyonu üzerindeki kentleşmenin etkilerini incelemiş, kentleşme ile karbon emisyonu arasında pozitif yönlü bir ilişki tespit etmiştir. Poumanyvong ve Kaneko (2010)'nin 99 ülke için 1975-2005 dönemini kapsayan çalışmalarında karbon emisyonunun ve enerji kullanımının kentleşme üzerindeki etkileri analiz edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre kentleşmenin orta ve yüksek gelir gruplarının enerji kullanımını artırırken, düşük gelir grubunda enerji kullanımını azalttığı sonucuna varılmıştır. Kentleşmenin karbon emisyonu üzerindeki etki ise orta gelir grubunda kendini daha fazla hissettirerek bütün gelir grupları için pozitif sonuç elde edilmiştir. Benzer şekilde 45 Sahraaltı Afrika ülkeleri için Adusah-Poku (2016) tarafından 1990-2010 yıllarını kapsayan çalışmada kısa ve uzun dönemde karbon emisyonu ile kentleşme arasında pozitif ilişkinin varlığı tespit edilmiştir.

Diğer yandan Martínez-Zarzoso ve Maruotti (2011) 1975-2003 yıllarında kentleşme esnekliğinin üst-orta gelir grubu için negatif ve anlamlı, düşük-orta ve düşük gelir gruplarında ise karbon emisyonunu açıklarken pozitif ve anlamlı olduğu sonucunu bulmuşlardır. Shafiei ve Salim (2014) kentleşme ve karbon emisyonu arasında EKC hipotezinin geçerli olup olmadığını test etmek amacıyla 1980-2011 yıllarını kapsayan dönem için STIRPAT modelini kullanmış, OECD ülkelerinde kentleşmenin ilk safhasında karbon emisyonunu pozitif etkilediğini ancak kentleşmenin ilerleyen aşamalarında yüksek kentleşme seviyesinde karbon emisyonu üzerindeki etkilerinin azaldığı bulgularına ulaşmıştır. Aynı zamanda Wang vd. (2014)'de Çin'deki Beijing-Tianjin-Hebei bölgesinde EKC hipotezinin geçerliliğini sınamak için yaptıkları analiz sonuçlarına göre hipotezin 1980-2011 döneminde geçerli olduğu sonucuna varmışlardır. Azam ve Khan (2016) Sri Lanka, Hindistan, Bangladeş ve Pakistan'da çevresel bozulma üzerindeki kentleşmenin etkisini tespit etmek için 1982-2013 yıllarını kapsayan bir çalışma yapmış; Hindistan'da kentleşmenin çevre üzerinde anlamlı ve negatif bir etkisinin varlığını tespit etmiştir. Diğer yandan Sri Lanka'da çevre üzerinde pozitif ve anlamlı bir etkiye sahip iken, Pakistan'da pozitif ve anlamsız bir ilişki söz konusudur. Yassin ve Aralas (2019) ise karbon emisyonu üzerindeki kentleşmenin etkilerini test etmek amacıyla 34 Asya ülkelerine STRIPAT modelini uygulamış, elde edilen bulgulara göre 1990-2016

yıllarında N şeklinde bir ilişki tespit etmiştir. Sonuca göre başlangıçta kentleşmenin artması ile birlikte CO2 emisyonlarının da yoğunlaştığı ancak daha yüksek bir kentleşme seviyesinde CO2 emisyonunun azaldığı ve belirli bir düzeyden sonra tekrar artış gösterdiği ifade edilmektedir.

Rafiq vd. (2016) kentleşme ve emisyon arasındaki ilişkinin varlığını test ettiği ve kesitsel bağımlılığa izin veren heterojen bir doğrusal ile doğrusal olmayan panel tahminini yaptığı çalışmasında EKC hipotezinin geçerli olmadığı sonucuna ulaşmış, Zhang vd. (2017)'de 1961-2011 yılları arasında 141 ülke için yaptığı ve karbon emisyonu üzerindeki kentleşmenin etkisini test ettiği çalışmasında ise OECD ülkelerinde geçerli iken OECD üyesi olmayan ülkelerde EKC hipotezinin geçerli olmadığını tespit etmiştir.

2. Model ve Veriler

Çalışmada kentleşme süreci ile çevre kirliliği arasındaki ilişkiyi incelemek amacıyla kentleşmenin çevre kirliliği üzerindeki doğrusal etkilerinin yanı sıra doğrusal olmayan etkilerin de geçerliliğinin sınanması amaçlanmıştır. Bu amaçlar doğrultusunda, ekonomik büyümeyi temsilen kullanılan reel GSYH, kentleşme oranı ve bu oranın karesi ve küpü de ampirik modele bağımsız değişken olarak dahil edilmiştir. Söz konusu değişkenlerin bağımlı değişken olan karbon emisyonu üzerindeki etkileri 1969-2014 gözlem aralığı için ARDL sınır testi aracılığıyla incelenmiştir. Yassin ve Aralas (2019) çalışmasını takiben, kentleşme ile çevre kirliliği arasındaki ilişkiyi EKC hipotezi çerçevesinde geçerliliğini test etmek amacıyla oluşturulan ampirik model;

$$InCO_{2t} = \delta_0 + \delta_1 InY_t + \delta_2 InU_t + \delta_3 InU^2{}_t + \delta_4 InU^3{}_t + \mu_t \quad (1)$$

$InCO_{2t}$ serisi kişi başına CO2 emisyonunun doğal logaritmik formunu gösterirken, InY_t serisi kişi başına reel GSYH'nin doğal logaritmasını, InU_t serisi kentleşme oranının doğal logaritmasını, ${InU_t}^2$ ve ${InU_t}^3$ serileri de kentleşme oranının karesinin ve küpünün doğal logaritmasını ifade etmektedir. μ_t ise hata terimi katsayısını göstermektedir. CO2 emisyonu (kişi başına metrik ton), kişi başına reel GSYH (2010 US$), ve kentleşme oranı (% toplam) verileri Dünya Bankası tarafından yayınlanan World Development Indicators veri tabanından derlenmiştir.

3. Yöntem ve Bulgular

Çalışmada karbon emisyonu, reel GSYH, kentleşme oranı ve bu oranın karesi ve küpü arasındaki uzun dönemli ilişkinin geçerliliğinin test edilmesi amacıyla ARDL sınır testi yaklaşımı kullanılmıştır. ARDL sınır testi yaklaşımının en önemli avantajlarından birisi farklı düzeylerde bütünleşik olan seriler arasındaki uzun dönemli ilişkinin incelenmesine imkan tanımasıdır. Ayrıca seriler arasındaki kısa dönemli uyarlanma süreci ile uzun dönemli ilişkinin ayırt edilebilmesine olanak tanımaktadır. Otokorelasyon ve içsellik sorunlarına karşı tutarlı sonuçlar veren (Pesaran ve Shin, 1998) ARDL yaklaşımının ampirik modeli şu şekildedir:

$$dlnCO_{2t}=c_0+\sum_{i=1}^{n}\beta_{0,i}\,InCO_{2,t-i}+\sum_{i=1}^{n}\beta_{1,i}\,dInY_{t-i}+\sum_{i=1}^{n}\beta_{2,i}\,dInU_{t-i}+\sum_{i=1}^{n}\beta_{3,i}\,dInU^2{}_{t-i}+\sum_{i=1}^{n}\beta_{4,i}\,dInU^3{}_{t-i}+\delta_0 InCO_{2,t-1}+\delta_1 InY_{t-1}+\delta_2 InU_{t-1}+\delta_3 InU^2{}_{t-1}+\delta_4 InU^3{}_{t-1}+\mu_t \quad (2)$$

2 numaralı denklemde kullanılan d, fark alınan durumu; n, gecikme sayısını ifade etmektedir. $\delta_0, \delta_1, \delta_2, \delta_3, \delta_4$ ile ortak anlamlılıklarını sınamak için F istatistiği hesaplanmaktadır. Değişkenler arasında uzun dönemli ilişkinin olmadığını ifade eden boş hipotez $H_0: \delta_0 = \delta_1 = \delta_2 = \delta_3 = \delta_4 = 0$ iken karşı alternatif hipotez $H_0: \delta_0 \neq \delta_1 \neq \delta_2 \neq$

$\delta_3 \neq \delta_4 \neq 0$'dir. Yapılan analizler gereği tutarlı sonuçlar elde etmek için tanısal testler de oldukça önemlidir.

Hata terimleri arasındaki korelasyon sürekli negatif olursa diğer birim kök testlerinin de gücü azalmaya başlar. Bu probleme karşı NG-Perron birim kök testi geliştirilmiştir. Reel GSYH, kentleşme ve çevre kirliliği arasındaki ilişkiyi incelemek amacıyla kullanılan değişkenlerin durağanlığı Ng-Perron (2001) birim kök testi aracılığı ile test edilmiştir. Optimum gecikme uzunluğu Schwarz Bayesian Criteria (SC) bilgi kriterine göre belirlenmiştir. Tablo 1'de elde edilen birim kök testi sonuçlarına göre tüm değişkenler düzey değerde birim kök içerirken, serilerin birinci dereceden farkı alındığında birim kök içerdiğini varsayan H_0 boş hipotezin reddedildiği ve serilerin durağan hale geldikleri görülmektedir.

Tablo 1. Ng-Perron birim kök testi sonuçları

Değişkenler	MZa	MZt	MSB	MPt
Düzey				
lnCO2	1.369	1.636	1.195	103.613
lnY	2.441	2.733	1.120	110.212
lnU	-1.822	-0.721	0.396***	10.613
Fark				
dlnCO2	-21.268***	-3.261***	0.153***	1.152***
dlnY	-21.918***	-3.305***	0.151***	1.135***
dlnU	-8.996**	-2.061**	0.229**	2.952**
Kritik Değerler				
%1	-13.800	-2.580	0.174	1.780
%5	-8.100	-1.980	0.233	3.170
%10	-5.700	-1.620	0.275	4.450

Not:*, ** , *** sırasıyla %10, %5 ve %1 anlamlılık düzeylerini ifade etmektedir.

ARDL model tahmincisi sonuçları ve F-istatistiği sonuçları Tablo 2'de gösterilmektedir. Tüm değişkenler için ayrı ayrı optimal gecikme uzunluklarının verildiği ARDL model tahmincisi sonuçlarının yer aldığı tablodan elde edilen sonuçlar doğrultusunda F-istatistiğinin (7.479) %1 anlamlılık düzeyindeki üst sınır kritik değerinin (4.37) üzerinde yer aldığı görülmektedir. Dolayısıyla serilerin eşbütünleşik olup, değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişkinin söz konusu olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Tablo 2. ARDL model tahmincisi

Tahmin edilen model	**Optimal gecikme uzunluğu**	**F-istatistiği**
$CO_{2t} = (Y_t\ U_t U^2{}_t\ U^3{}_t)$	1, 0, 0, 0, 0	7.479***
	Critical values	
Lower bounds I_0		*Upper bounds* I_1
%10: 2.2		%10: 3.09
%5 : 2.56		%5 : 3.49
%1 : 3.29		%1 : 4.37

Not: ***, %1 düzeyinde istatistiki olarak anlamlıdır

Değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişkinin incelendiği eşbütünleşme testi ve modelin varsayımlarını yerine yetirip getirmediğini sınamak amacıyla teşhis testleri analiz edilmiştir. Uzun ve kısa dönemli sonuçlar ile teşhis testlerinin sonuçları Tablo 3'te verilmiştir.

Tablo 3. Uzun dönem ve kısa dönem sonuçları

Bağımlı Değişken: CO2		**Katsayı ve Olasılıklar**	
Değişkenler			
Kısa dönem sonuçlar			
dlnY	0.721***	0.770***	0.872***

	[0.000]	[0.000]	[0.000]
dlnU	0.321	0.016	-122.888
	[0.327]	[0.998]	[0.422]
dlnU^2	-	0.042	74.682
		[0.985]	[0.405]
dlnU^3	-	-	-15.078
			[0.388]
ECT(-1)	-0.425***	-0.568***	-0.558***
	[0.000]	[0.000]	[0.000]
Uzun dönem sonuçlar			
lnY	0.500***	0.704***	1.075***
	[0.000]	[0.000]	[0.000]
lnU	0.876***	6.768	-159.645
	[0.000]	[0.116]	[0.1218]
lnU^2	-	-1.782	96.534
		[0.169]	[0.111]
lnU^3	-	-	-19.379
			[0.102]
Sabit	-3.035***	-8.661**	83.929
	[0.000]	[0.036]	[0.148]

Teşhis Testleri	**F-istatistiği**	**Olasılık**
Serial	1.145	0.329
ARCH	0.091	0.764
Normality	0.629	0.730
CUSUM	İstikrarlı	
CUSUMQ	İstikrarlı	

Not: *, ** , *** sırasıyla %10, %5 ve %1 anlamlılık düzeylerini ifade etmektedir.

Değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişkinin geçerli olduğu sonucuna ulaşıldıktan sonra değişkenlerin katsayılarının incelendiği Tablo 3'teki sonuçlara göre kısa dönemde ekonomik büyümenin karbon emisyonunu arttırdığı görülmektedir. Kısa dönem katsayılarına göre çevre kirliliği ile kentleşme arasında ise herhangi bir ilişkinin varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca bağımlı değişkende meydana gelebilecek bir şokun uyarlanma sürecini ifade eden hata terimi katsayısının negatif işaretli ve istatistiki olarak anlamlı olduğu görülmekte ve bağımlı değişkende meydana gelen bir şokun yaklaşık iki yılda giderildiği bilinmektedir. Uzun dönemli katsayılara dair elde edilen bulgular değerlendirildiğinde ekonomik büyüme ve çevre kalitesi arasındaki ilişkinin kısa dönemli sonuçlarla paralellik gösterdiği görülmekte, ekonomik büyümenin çevresel tahribata yol açtığı ifade edilmektedir. Diğer yandan kısa dönemli sonuçlardan farklı olarak uzun dönemdeki değişkenlerin katsayıları yorumlandığında kentleşme oranındaki artışın çevre kirliliğini uzun dönemde arttırdığı sonucuna ulaşılmıştır. Kentleşme oranı ile çevre kirliliği arasındaki doğrusal olmayan model sonuçlarına bakıldığında ise hem parabolik hem de kübik model için kentleşme ve çevre kirliliği arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişkiye ulaşılmamış, EKC hipotezinin Türkiye'de geçerli olmadığı sonucu tespit edilmiştir.

Değişkenlerin katsayılarının ve teşhis testlerinin incelendiği test sonuçlarına göre, Breusch-Godfrey LM testi sonucunda modelde otokorelasyon sorunu olmadığını göstermektedir. ARCH testi sonucuna bakıldığında hata teriminin sabit varyans varsayımını sağladığı görülmektedir. Ayrıca tahmini kalıntıların normallik davranışını incelemek amacıyla yararlanılan Jarque-Bera testi sonucunda hata teriminin normal dağılıma sahip olduğu sonucuna varılmıştır. Parametre istikrar özelliklerinin test edildiği CUSUM ve CUSUMQ (Cumulative sum and cumulative sum of squares) testlerinden elde edilen sonuçlar doğrultusunda katsayıların istikrarlı oldukları gözlemlenmiştir.

4. Sonuç ve Politika Önerileri

Çalışma Türkiye'de son yıllarda hızla artmaya başlayan kentleşme sürecinin çevre kirliliği üzerindeki etkilerini incelerken, diğer yandan ise ekonomik büyümenin çevre kirliliğini uzun ve kısa dönemde ne yönde etkilediğini tespit etmek amaçlanmıştır. Bu doğrultuda reel GSYH, kentleşme oranı ve çevre kirliliği arasındaki ilişkinin kısa ve uzun dönemli analizi ARDL sınır testi yaklaşımı kullanılarak 1969-2014 gözlem aralığı için yapılmıştır. Kentleşmenin çevre kirliliği üzerindeki doğrusal etkilerinin yanı sıra muhtemel parabolik ve kübik etkileri de göz önünde bulundurularak doğrusal olmayan ilişkilerin geçerliliğinin de sınanması amaçlanmıştır. Dolayısıyla kentleşme oranının yanı sıra bu oranın karesi ve küpü de ampirik modele bağımsız değişken olarak dahil edilmiştir.

Çalışmada öncelikle serilerin durağanlıkları sınanmış, serilerin fark düzeyinde bütünleşik olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Eşbütünleşme testi sonucundan elde edilen bulgular neticesinde değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişkinin geçerliliğinin söz konusu olduğu görülmektedir. Kısa ve uzun dönemli katsayı tahminleri birlikte değerlendirildiğinde her iki dönemde de ekonomik büyümenin çevre kirliliğini artırdığı görülmektedir. Elde edilen bulgular ayrıştırılarak yorumlandığında ise kısa dönemde kentleşme oranının çevre kirliliği üzerinde herhangi bir anlamlı etkisinin söz konusu olmadığı görülmektedir. Ancak uzun dönem katsayıları incelendiğinde, kentleşme oranının çevre kirliliğini artırdığı buna karşın, kentleşme oranı ile çevre kirliliği arasındaki doğrusal olmayan model bulguları sonucuna göre hem parabolik hem de kübik model için kentleşme ile çevre kirliliği arasında istatistiki olarak anlamlı ilişkinin söz konusu olmadığı ve bu doğrultuda EKC hipotezinin Türkiye için sağlanmadığı sonuçlarına ulaşılmıştır.

Elde edilen tüm bulgular Türkiye'de son yıllarda gerçekleşen milli gelir artışının dayalı olduğu üretim yapısının ve kentleşme sürecinin çevresel duyarlılıktan uzak bir biçimde gerçekleştiğini göstermektedir. Ayrıca kentleşme süreci ile çevre kirliliği arasında yalnızca doğrusal bir ilişkinin geçerli olduğu sonuçları da gözlemlenmiştir. Bu nedenle hızla artan kentleşmenin kirlilik faaliyetlerini arttırmaya devam edebileceği göz önünde bulundurularak politika yapıcılarının kentsel yığılımın önüne geçecek ve kentsel alanda sürdürülebilirliği sağlayacak önemler alması gerekmektedir. Üretime dayalı sanayi sektöründe kullanılan ve yüksek bağımlığın olduğu enerji kullanımının azaltılması, turizm sektörü gibi hizmet sektörlerinin genişletilmesi ile daha az enerji harcayan faaliyetlere yönelinmesi, yeşil teknolojinin ithalatının arttırılıp kullanımının teşvik edilmesi, kentleşmenin hızlı artış göstermesi ile atmosfere yayılan kirli emisyonların azaltılması amacıyla kişisel araç kullanımını azaltacak ve toplu taşımacılığın özendirilmesini sağlayacak çalışmaların yapılması gibi önemler alınarak gelişmişlik düzeyinin en önemli göstergelerinden biri olan kentleşmenin çevre kalitesi üzerindeki etkinliği artırılabilir. Ekonomik büyüme ve kentleşmenin çevresel bozulmaya yol açmasının önüne geçilebilmesi için ayrıca ekonominin çevresel verimliliğinin de artırılması gerekmektedir. Çevresel verimliliğin artırılması için kirliliğe yol açan enstrümanların ikamesi olan temiz alternatiflerinin (yenilenebilir enerji kaynakları gibi) kullanımının teşvik edilmesi, kirliliğe yol açan üretimlerden vazgeçip birim üretime düşen çevresel bozulma miktarının azaltılması yolu da çevresel etkinlik arttırılacaktır.

Kaynakça

Adusah-Poku, F. (2016). Carbon Dioxide Emissions, Urbanization and Population: Empirical Evidence from SubSahran Africa. *Energy Economics Letters*, 3(1), 1-16.

Ahmed, K. (2014). Environmental Kuznets Curve for CO2 Emission in Mongolia: An Empirical Analysis. *Management Environonment Quality: International Journal* 25(4):505–516.

Alam, S., Fatima, A., Butt, M.S.(2007). Sustainable Development in Pakistan in the Contextof Energy Consumption Demand and Environmental Degradation. *Journal of Asian Economics* 18, 825–837.

Alam M. M, Murad M.W., Noman A.H.M., ve Öztürk I. (2016). Relationships Among Carbon Emissions, Economic Growth, Energy Consumption and Population Growth: Testing Environmental Kuznets Curve Hypothesis for Brazil, China, India and Indonesia. *Ecological Indicators* 70:466–479.

Al-Mulali U, Saboori B, ve Öztürk I. (2015). Investigating the Environmental Kuznets Curve Hypothesis in Vietnam. *Energy Policy*76:123–131.

Apergis, N., ve Öztürk, I. (2015). Testing Environmental Kuznets Curve Hypothesis in Asian Countries. *Ecological Indicators,*52:16–22.

Aslanidis, N., ve Iranzo, S. (2009). Environment and Development: Is There a Kuznets Curvefor CO2 Emissions? *Applied Economics*, 41, No.6: 803-810.

Azam, M., ve Khan, A. Q. (2016). Urbanization and Environmental Degradation: Evidence from four SAARC Countries-Bangladesh, India, Pakistan, and Sri Lanka. *Environmental Progress & Sustainable Energy*, 35(3),823-832.

Azomahou, T., Laisney, L., ve Nguyen Van, P. (2006). Economic Development and CO2 Emissions: A Nonparametric Panel Approach. *Journal of Public Economics*, Vol.90, No.6-7:1347-1363.

Chen, H., Jia, B., ve Lau, S.S.Y. (2008). Sustainable Urban form for Chinese Compact Cities: Challenges of a Rapid Urbanized Economy. *Habitat International* 32, 28–40.

Cialani, C. (2007). Economic Growth and Environmental Guality: An Econometric and a Decomposition Analysis, Management of Environmental Quality: *An International Journal*, Vol.18, Issue: 5: 568-577.

Cole, M. A. (2004). Trade, the Pollution Haven Hypothesis and the Environmental Kuznets Curve: Examining the Linkages. *Ecological Economics*, Sayı:48(1): 71-81.

Cole, M. A., ve Neumayer, E. (2004). Examining the Impact of Demographic Factors on air Pollution. *Population and Environment* 26 (1), 5–21.

Dinda, S., Dipankor, C., ve Pal, M. (2000). Air Quality and Economic Growth: an Emprical Study. *Ecological Economics*, Sayı:34(3): 409-423.

Ehrhardt-Martinez, K., Crenshaw, E.M., Jenkins, J.C. (2002). Deforestation and the Environmental Kuznets Curve: a Cross-National Investigation of Intervening Mechanism. *Social Science Quarterly* 83 (1), 226–243.

Esteve, V., ve Tamarit, C. (2012). Threshold Cointegration and Nonlinear Adjustment Between CO2 and Income: The Environmental Kuznets Curve in Spain, 1857- 2007. *Energy Economics* 34 (6): 2148-2156.

Farhani, S, Mrizak, S, Chaibi, A, ve Rault C. (2014). The Environmental Kuznets Curve and Sustainability: A Panel Data Analysis. *Energy Policy* 71:189–198.

Fodha, M., ve Zaghdoud, O. (2010). Economic Growth and Pollutant Emissions in Tunisia: An Empirical Analysis of the Environmental Kuznets Curve. *Energy Policy*, Vol.38, No.2: 1150-1156.

Grossman, G. M.ve Krueger, A. B. (1991). Environmental Impacts of a North American Free Trade Agreement. *NBER Working Paper*, No.3914, Washington.

Halkos, G. E., (2003). Environmental Kuznets Curve for Sulfur: Evidence Using GMM Estimation and Random Coefficient Panel Data Models. *Environment and Development Economics*, Vol: 8, No.4: 581-601.

He, J., ve Richard, P. (2010). Environmental Kuznets Curve for CO2 in Canada. *Ecological Economics*, Vol.69, No.5: 1083-1093.

Islam, N., Vincent J., ve Panayotou T. (1996). Unveiling the Income-Environment Relationship: An Exploration into the Determinants of Environmental Quality, *Harvard-Institute for International Development*, Number: 701.

Iwata H, Okada K, ve Samreth, S. (2010). Empirical Study on the Environmental Kuznets Curve for CO2 in France: The Role of Nuclear Energy. *Energy Policy* 38(8):4057–4063.

Jalil, A, ve Mahmud, S.F. (2009). Environment Kuznets Curve for CO2 Emissions: a Cointegration Analysis for China. *Energy Policy* 37(12):5167–5172.

Kuznets, S. (1955). Economic Growth and Income Inequality. *American Economic Review* 45, Vol.45(1): 1-28.

Lee, C., Chiu, Y., ve Sun, H. (2010). The Environmental Kuznets Curve Hypothesis for Water Pollution: Do Region Matter?. *Energy Policy*, Vol.38(1): 12- 23.

Martínez-Zarzoso I. ve Maruotti, A. (2011). The Impact of Urbanization on CO2 Emissions: Evidence from Developing Countries. *Ecological Economy,* 70(7):1344–1353.

Murthy, K. V. ve Gambhır, S. (2018). Analyzing Environmental Kuznets Curve and Pollution Haven Hypothesis in India in the Context of Domestic and Global Policy Change. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal,* 12(2): 134-156.

Nasira, M., ve Rehman, F. U. (2011). Environmental Kuznets Curve for Carbon Emissions in Pakistan: An Emprical Investigation. *Energy Policy*, Vol.39(3):1857-1864.

Newman, P.W.G. ve Kenworthy, J.R. (1989). Cities and Automobile Dependence: AnInternational Sourcebook. *Gower Technical*, Aldershot.

Ng, S., ve Perron, P. (2001). Lag Length Selection and the Construction of Unit Root Tests with Good Size and Power. *Econometrica*, 69(6), 1519-1554.
Onafowora, O. A.,ve Owoye, O. (2014). Bounds Testing Approach to Analysis of the Environment Kuznets Curve Hypothesis. *Energy Economics,*44:47–62.

Özokcu S, ve Özdemir O. (2017). Economic Growth, Energy, and Environmental Kuznets Curve. *Renewable Sustainable Energy Review* 72:639–647.

Öztürk I, ve Al-Mulali U. (2015). Investigating the Validity of the Environmental Kuznets Curve Hypothesis in Cambodia. *Ecological Indicators*, 57:324–330.

Panayotou, T., (1993). Empirical Tests and Policy Analysis of Environmental Degradation at Different Stages of Economic Development, ILO. *Working Paper 238, Technology and Environment Programme*, Geneva: 1-22.

Parikh, J., ve Shukla, V.(1995). Urbanization, Energy Use and Greenhouse Effects in Economic Development. *Global Environmental Change* 5 (2), 87–103.

Pesaran, M. H. ve Shin, Y. (1998). An Autoregressive Distributed-lag Modelling Approach to Cointegration Analysis. *Econometric Society Monographs* 31: 371-413.

Poudel, B. N., Paudel K. P., ve Bhattarai, K. (2009). Searching for an Environmental Kuznets Curve in Carbon Dioxide Pollutant in Latin American Countries. *Journal of Agricultural and Applied Economics*, Vol.41(1):13-27.

Rafiq, S., Salim, R., ve Apergis, N. (2016). Agriculture, Trade Openness and Emissions: an Empirical Analysis and Policy Options. *Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, 60(3), 348-365.

Shafiei S, ve Salim R.A. (2014). Non-renewable and Renewable Energy ConCsumption and CO2 Emissions in OECD ountries: a Comparative Analysis. *Energy Policy* 66:547–556.

Shafik, N., ve Bandyopadhyay, S. (1992). Economic Growth and Environmental Quality: Time Series and Cross-Country Evidence. *World Development Report.*

Shahbaz, M., Khraief, N., Uddin, G.S., ve Öztürk, I. (2014). Environmental Kuznets Curve in an Open Economy: a Bounds Testing and Causality Analysis for Tunisia. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 34:325–336.

Shi, J. (2004). Tests of the EKC Hypothesis Using CO2 Panel Data, Department of Economics University of Victoria. *Resource Economics and Policy Analysis (REPA) Research Group Working Paper* 2004-03: 1-42.

Sinha, A. ve Shahbaz, M. (2018). Estimation of Environmental Kuznets Curve for CO_2 Emission: Role of Renewable Energy Generation in India. *Renewable Energy* 119: 703-711.

Stern, D. I. (2001). The Environmental Kuznets Curve: A Review, The Economics of Nature and the Nature of the Economics, Ed. By. Cutler Cleveland, David I. Stern ve Robert, UK, *Edward Elgar Publishing* Ltd.

Stern, D. I., ve Common, M. S. (2001). Is There an Environmental Kuznets Curve for Sulfur?.*Journal of Environmental Economics Management*, Sayı:41: 162-178.

Suri, V., ve Chapman, D. (1998). Economic Growth, Trade and the Energy: Implications for the Environmental Kuznets Curve. *Ecological Economics* (25): 195-208.

Tiwari A.K, Shahbaz M, ve Hye Q.M.A. (2013). The Environmental Kuznets Curve and the Role of Coal Consumption in India: Cointegration and Causality Analysis in an Open Economy. *Renewable Sustainable Energy Review*,18:519–527.

Tsurumi, T., ve Managi, S. (2010). Does Energy Substitution Affect Carbon Dioxide Emissions-Income Relationship?. *Journal of The Japanese and International Economies* 24:540–551.

Wang S, Ma H, ve Zhao Y. (2014). Exploring the Relationship Between Urbanization and the Eco-environment-a Case Study of Beijing–Tianjin–Hebei Region. *Ecological Indicators* 45:171–183.

Yassin, J. ve Aralas S. B. (2019). The Urbanization Effect on CO2 Emissions: New Evidence of Dynamic Panel Heterogeneity in Asian Countries. *International Journal of Economics and Management,* Vol.1(1):8-18.

York, R., Rosa, E.A., ve Dietz, T. (2003). Footprints on the Earth: The Environmental Consequences of Modernity. *American Sociological Review* 68 (2), 279–300.

York, R. (2007). Demographic Trends and Energy Consumption in European Union Nations, 1960–2025. *Social Science Research* 36 (3), 855–872.

Zhang, N., Yu, K., ve Chen, Z. (2017). How Does Urbanization Affect Carbon Dioxide Emissions? A Cross Country Panel Data Analysis. *Energy Policy*, 107, 678-687.

URL 1: www.un.org (son erişim tarihi: 01.04.2019)

URL 2: www.worldbank.org (son erişim tarihi: 01.04.2019)

Akıllı Kentler ile Çevre İlişkisi
The Relation of Smart Cities with Environment

Fatma Füsun UYSAL[1]
[1] Namık Kemal Üniversitesi, Çorlu Mühendislik Fakültesi,Çevre Mühendisliği Bölümü,Çorlu-Tekirdağ,Türkiye
fuysal@nku.edu.tr

Özet

Bir kentin akıllı kent sayılabilmesi için "akıllı ekonomi, akıllı vatandaş, akıllı yönetişim, akıllı hareketlilik, akıllı çevre, akıllı hayat olmak üzere altı ana bileşenden en az birini bünyesinde barındırıyor olması gerekmektedir. Bu çalışmanın amacı, akıllı kent ve çevre ilişkisi bağlamında akıllı kent uygulamalarını ele alarak çevre konusunda sunduğu fırsatları ve olumsuzlukları ortaya koymaktır. Bu amaca ulaşmak için sistematik bir literatür araştırması yoluyla akıllı kentlerde çevre konusunda yapılan çalışmalar incelendi ve dünyada ve Türkiye'de akıllı kent uygulamaları yapmış olan kentlerin örnek çalışmalarından yararlanıldı. Dünya üzerinde kentleşme hızı artış gösterdiği için kentlerin, altyapıların ve yönetişim sistemlerinin tasarımı önem kazanmaktadır. Akıllı kentler veri/enformasyon/bilgi sistemleri, kameralar, sensörleri birbirine bağlayan güvenilir ve süper hızlı internet olmaksızın akıllı değildirler. Çevre konusunda yapılan gelişmelere katkıda bulunan akıllı uygulamalar ulaşım, su, enerji ve atık üzerinde yoğunlaşmaktadır. Akıllı kent pazarının değerini tahmin etmek güç olup, ne kadar paranın el değiştirebileceğini de öngörmek zorlu bir iştir. Colombus ve Kansas gibi akıllı kent lideri olmak isteyen kentler üniversiteler ile teknolojik gelişmeler konusunda ortaklık anlaşmaları yaptılar. Kent yöneticileri kentlerin var olan alt yapılarını değiştirmek için yatırımlara gereksinim duyacaklardır. Akıllı kent uygulamaları özellikle büyük kentlerde vatandaşların faydalanabileceği hizmetlerde kolaylık sağlayacaktır. Sonuçta akıllı kentlerin üniversite işbirliği ile geliştirilen projeler, ülkedeki teknoloji firmalarının yatırıma teşvik edilmesi, bu yatırımlar sayesinde iş olanaklarının artması, vatandaşın memnuniyetinin artması gibi avantajları olacaktır. Bunun yanı sıra dijital bir çöplük oluşturması ve uygun bir altyapı oluşturma konusunda gerekli mali kaynakları bulmada yaşanan sorunlar gibi dezavantajları olacaktır.
Anahtar Kelimeler: Akıllı Kentler, Sürdürülebilirlik, Akıllı Teknolojiler

Abstract

For a city to be considered a smart city, it must be at least one of the six main components: intelligent economy, intelligent citizen, intelligent governance, intelligent mobility, intelligent environment, intelligent life. The aim of this study is to reveal the opportunities and disadvantages of the environment in the context of smart city and environment. Through a systematic literature review to achieve this goal, environmental studies in smart cities were examined and example studies of cities which have done smart city applications, were used. As the urbanization rate in the world increases, the design of cities, infrastructures and governance systems are gaining importance. Smart cities are not intelligent without data / information / information systems, cameras, reliable and super-fast internet that connects sensors. Intelligent applications that contribute to environmental developments focus on transportation, water, energy and waste. It is difficult to predict the value of the smart city market and it is hard to predict how much money can be exchanged. Cities that want to become smart city leaders like Columbus and Kansas have made partnership agreements with universities on technological developments. City managers will need investments to change existing infrastructure of cities, Smart city applications will provide convenience in services used by citizens especially for big cities. As a result, there will be advantages like smart city projects developed with university collaboration, encouraging the technology firms to invest in the country, increase in employment opportunities through these investments. In addition, there will be disadvantages such as creating a digital dump and problems in finding the necessary financial resources to create a suitable infrastructure.
Key Words: Smart Cities, Sustainability, Smart Technologies

Giriş

Kentleşme, endüstrileşme ve tüketim arttıkça çevresel baskılar artmaktadır. Teknolojinin bu konuda başarılı olması beklenmektedir.

Tarihte ilk kez, küresel ölçekte nüfusun çoğunluğu kentlerde yaşamakta olup bu değişim dünya çapındaki kent yöneticilerini zora sokacaktır. (Akdamar,2018).Bugün dünya nüfusunun % 55'i kentlerde yaşamaktadır,2050'de bu değerin % 68 olacağı beklenmektedir.. Kentler dünyadaki ekonomik aktivitenin, enerji tüketiminin ve sera gazı emisyonlarının büyük

bir kısmından sorumludurlar. (URL 1).Kentlerin büyümesi bazı sorunları da birlikte getirmektedir; bunlar trafik sıkışıklığı, hava kirliliği, temiz su sıkıntısı, katı atık ve atık yönetimindeki sıkıntılar olarak belirtilebilir(URL 2).

Bu çalışmanın amacı, akıllı kent ve çevre ilişkisi bağlamında akıllı kent uygulamalarını ele almaktır. Bu amaca ulaşmak için sistematik bir literatür araştırması yoluyla akıllı kentlerde çevre konusunda yapılan çalışmalar incelendi ve çalışmada dünyada ve Türkiye'de akıllı kent uygulamaları yapmış olan kentlerin örnek çalışmalarından yararlanıldı. Akıllı kentlerin çevre konusunda sunduğu fırsatlar ve olumsuz durumlar ortaya konuldu.

1. Akıllı Kentlerin Tanımı

Avrupa Birliği kentleri akıllı kentleri, geleneksel hizmetlerin ve ağların sayısal ve telekomünikasyon teknolojileri kullanarak, yaşayanların ve işyerlerinin fayda sağlayacağı daha verimli hale getirileceği yerler olarak tanımlamaktadır(Benli ve Gezer,2017). Akıllı Kentler Konseyi bilgi ve iletişim teknolojilerini kentlerin yaşanabilirliğini, çalışabilirliğini ve sürdürülebilirliğini sağlamak için kullanılan kentler olarak tanımlamaktadır(Benli ve Gezer,2017).

Terzi ve Ocakçı(2017) akıllı kentin kısaca sürdürülebilir bir yaşam ve kentleşme için teknolojinin kentlere uygulanması olarak ifade edilebileceğini belirtmektedir.

Velibeyoğlu(2016) akıllı kent ve ekolojik kent birlikteliğinin daha fazla ön plana çıktığını belirtmektedir. Ekolojik kentin zeminini 1980'lerde ortaya çıkan sürdürülebilir gelişmeye borçlu olduğu, akıllı kent algısının ise daha yaşanabilir bir kent yapısının bilgi ve iletişim teknolojilerinin imkânları kullanılarak birleştirme iddiasında olduğu ifade edilmektedir (URL 3).

Bir kentin akıllı kent sayılabilmesi için "akıllı ekonomi, akıllı vatandaş, akıllı yönetişim, akıllı hareketlilik, akıllı çevre, akıllı hayat olmak üzere altı ana bileşenden en az birini bünyesinde barındırıyor olması gerekmektedir(Bilici&Babahanoğlu,2018).

Trindade vd. (2017) akıllı ve sürdürülebilir bir kentin gelişmesinde çevresel sorumluluk ve sürdürülebilirlik oluşturulmasının önemli olduğunu vurgulamaktadır.

Akılı kentlerin özellikleri şu şekilde sıralanmaktadır(Bıçakçı H,2014,s.18):

-Akıllı bir kent sadece teknolojik bir kavram değil aynı zamanda bir sosyo-ekonomik gelişmenin ürünü olduğu belirtilmektedir. Güncel teknolojilerin uyarlanması akıllı bir kent başarısını garantilememektedir.
-Akıllı kent hizmet odaklıdır.
-Akıllı kent çok çeşitli paydaşların varlığını ve işbirliğini kapsamaktadır.

Dünyada öne çıkan akıllı kent tasarımlarında iki farklı durum söz konusudur. Bazı kentler en üst düzey teknolojiye sahip olma gibi amaçlarla sıfırdan inşa edilmektedir. Bazıları ise mevcut altyapılarını güncellemektedir (Aldanmaz,2019).Avrupa'da kentler mevcut altyapılarını akıllı kent tasarımlarına uygun hale getirmektedirler.'Tianjin' ve 'Masdar' kentleri ise en baştan akıllı kentler olarak inşa edilen kentler olarak öne çıkmaktadırlar. Masdar akıllı kentinin yenilenebilir enerji kaynakları ve sürdürülebilir binaları ise tamamen kendine yetebilen bir kent olmayı amaçladığı ve çevre, ulaşım, güvenlik, yönetim, altyapı ve kamu hizmetleri (su, gaz, elektrik, eğitim sistemleri) alanlarındaki uygulamaların nesnelerin interneti kullanılarak gerçekleştirildiği belirtilmektedir(Aldanmaz,2019,s.29). Otomobillerin giremeyeceği kentte ulaşım, güneş enerjisiyle çalışan araçlarla sağlanacak olup, "sıfır karbon, sıfır atık kenti" olan kentte kendi kendine yetebilecek enerji üretimi hedeflenmektedir (Aldanmaz,2019,s.30).

2. Akıllı Kentlerin Çevre Açısından Olumlu Etkileri

Akıllı kentlerin çevre konusunda olumlu ve olumsuz etkilerinin olacağı düşünülmektedir. Kentleşme, endüstrileşme ve çevresel baskılar arttıkça teknolojinin bu konuların çözümünde başarılı olacağı düşünülmektedir.

Akıllı kentlerin enerji kullanımını azaltacakları ve sera gazı emisyonlarının da azalışında kayda değer ölçüde etkili olacakları beklenmektedir. Ulaşım sektörü küresel sera gazı emisyonlarının %14'ünü oluşturmaktadır. Hibrid ve elektrikli arabalar emisyonları azaltabilecektir. İnsanlar bunları satın aldıkça da değişimler olacaktır. Bisiklet paylaşma hizmetlerinin gelişmesi beklenmektedir (URL 1).

Akıllı kentler veri/enformasyon/bilgi sistemleri, kameralar, sensörleri birbirine bağlayan güvenilir ve süper hızlı internet olmaksızın akıllı değildirler(Elgazzar & El-gazzar,2017).

Nesnelerin internetiyle çeşitli sensörlerin mevcut altyapılara entegre edilmesiyle su akışı takibi yapılabilmekte, sızıntı veya hırsızlık gibi nedenlerden dolayı oluşan su kayıplarının önüne geçilebileceği belirtilmektedir. Tokyo,54 milyon dolar harcayarak değiştirdiği su tedarik borularıyla ve elektronik sızıntı detektörleriyle su kaybını %3.7 oranında azaltarak 172,4 milyon ABD doları tasarruf sağlamıştır (URL 4).

Akıllı sulama teknolojisi bahçelerde, parklarda ve diğer kamusal alanlarda su kullanımını optimize edebilmektedir. Hava, toprak şartları, bitki gereksinimlerine ve değişen güneş durumuna göre ayarlama yapılabilmektedir(Mckinsey Report,2018).

Nesnelerin İnterneti kullanılarak bir kentin etrafına sensörler ve kameralar yerleştirerek, birçok alanda kent sakinlerine yardımcı olabilen veri ve görsel imajlar oluşturmak mümkün olabilir. Bu bilgiler kirliliği izleme ve hava kalitesi, trafik sıkışıklığı, sıcaklıklar ve gürültü seviyelerinden oluşmaktadır. Bu sayede kenti yönetenler trafik sıkışıklığını ve kirliliği azaltma konusunda gerekli önlemler alabilirler(URL 5).

Barcelona'da 2014 yılında hava kirliliği halk sağlığını tehdit eden boyutlara varmış, araştırmalar her yıl 3500 kişinin hava kirliliğinden öldüğünü göstermiştir. Barselona yönetimi trafiği %21 oranında azaltmayı hedeflemiştir. 9 blokluk bölgelere toplu ulaşım ve araç ile ulaşım sağlanırken, bloklar arsında hız 10 km/s'ye indirilmiş ve park alanlarını yer altına almışlardır. Böylece alan yayalara ve bisikletlilere bırakılmıştır(Tekir,2017).

Paris Belediyesi, 2014 yazında temelleri atılan "Akıllı kent Paris 2050 Dağ Kuleleri" Projesi ile büyük binaların merkezindeki ve çatılarındaki yenilenebilir enerjilere entegre edilmiş biyo-iklimsel dağlar inşa ederek hava kirliliğini kontrol etmeyi ve sera gazı emisyonunu %75 azaltmayı hedeflemektedir(URL 6).

Songdo akıllı kentinde (Güney Kore'nin başkenti Seul'un güney-batısında yer almaktadır) akıllı binalardan ve/veya sokakta bulunan atık kutusuna atılan atıklar yer altında kurulan sistem sayesinde ayrıştırılmakta ve son katı atık alanına toplama alanına gönderilmektedir(Kayapınar,2017).

Güneş enerjisiyle çalışan atık kompaktörleri akıllı sensörler kullanarak ne zaman sıkıştırma yapabileceklerini bilmektedirler. Katı atık konteynerleri bulut üzerinden yerel atık yönetimiyle iletişim kurarak boşaltılacakları zamanı bildirmektedirler. Bu da atık toplama araçlarının aktivitesini azaltarak karbon ayak izini ve zararlı emisyonları azaltacaktır. Seul 'de

turistik bir bölgede katı atık konteynerlerine sensör yerleştirilerek katı atık toplama faaliyetlerinin daha düzenli yapılması sağlanmıştır(Elgazzar & El-Gazzar,2017).

Toronto'da akıllı çevre ve ulaşımı bütünleştiren bir proje olarak çöp kamyonlarına enerji sağlamak için katı atık sahalarından elde edilen doğal gaz kullanılmaya başlanmıştır. Bu proje de akıllı geri beslemeye iyi örneklerden biridir(Bıçakçı,2014).

Amsterdam akıllı kent stratejisi kentin stratejik planına dahil edilmiş ve kent öncelikleri ile ilişkilendirilmiştir. Bu strateji Amsterdam sakinlerinin enerji tüketimini iklim hedefleri çerçevesinde düzenlemeyi amaçlamaktadır. Buna yönelik olarak CO_2 emisyonlarının 2025 yılında 1990 yılına kıyasla %40 azaltılması hedeflenmiştir(Uçar ve ark,2017). İklim Dostu Sokak Amsterdam Akıllı Kent platformunun önemli projelerindendir. Güneş enerjisi ile çalışan ve ters ozmos su (birikmiş yağıştan) ile donatılarak ekstra su gerekmeksizin temizlik yapan akıllı tramvay durakları yapılmıştır. Güneş enerjisi kullanarak atığı sıkıştırarak enerji kazanımı yapan akıllı katı atık konteynerleri kullanılmaktadır (Sauer,2012). Amsterdam'da akıllı sayaçların takılmasıyla gerek elektrik gerekse su şebekelerinin uzaktan takibi yapılabilmektedir. Bu akıllı şebekelerin kurulmasıyla faturaları okumak için kapıya gitmeye gerek kalmadan uzaktan okuma hizmeti gerçekleşebilmektedir. Vatandaşlar da anlık olarak kullanım miktarlarını kontrol etme imkânına sahip olabilmektedirler (Bıçakcı,2014,s.118).

3. Akıllı Kentlerin Çevre Açısından Olumsuz Etkileri

Bu akıllı objeler söküldüğünde bazı sorunlarla karşılaşılabilir. Bazı dijital parçalar toksik malzemeler içerebilir. Bunların yakılma ve düzenli depolama yoluyla bertaraf edilmesi çevreyi kirletebilir ve insan sağlığını tehdit edebilir. Diğer bir sorun da oluşacak olan e-atıklardır. Bilgisayar ve software sistemleri kısa ömürlü olup, birkaç sene içerisinde yenilenmeleri gerekebilir. Teknolojinin uygun tasarlanmadıkça çalışmayacağı ve kentteki atıkları arttırabileceği endişesi de bulunmaktadır. Akıllı kentlerin enerji kullanımını azaltacağı görüşünün aksine bilgi ve iletişim teknolojilerinin kullanılmasıyla enerji kullanımının da artabileceği görüşünü savunanlar bulunmaktadır (URL 7).

Sonuç ve Tartışma

Dünyanın farklı yerlerinde akıllı kent uygulamaları artmaktadır. Akıllı kent pazarının değerini tahmin etmek güç olup, ne kadar paranın el değiştirebileceğini de öngörmek zorlu bir iştir. Colombus ve Kansas gibi akıllı kent lideri olmak isteyen kentler üniversiteler ile teknolojik gelişmeler konusunda ortaklık anlaşmaları yaptılar. Kent yöneticileri kentlerin var olan alt yapılarını değiştirmek için yatırımlara gereksinim duyacaklardır. Teknolojinin etkin kullanımıyla akıllı kentlerde altyapı faaliyetinin daha etkili ve kaliteli hizmet sunması sağlanabilmektedir. Yapılacak yatırımlar birçok iş imkânını ortaya çıkarması beklenebilir. Akıllı kent uygulamaları özellikle büyük kentlerde vatandaşların faydalanabileceği hizmetlerde kolaylık sağlayacaktır. Sonuç olarak akıllı kentlerin üniversite işbirliği ile geliştirilen projeler, ülkedeki teknoloji firmalarının yatırıma teşvik edilmesi, vatandaşın memnuniyetinin artması gibi avantajlarının yanında dijital bir çöplük oluşturması ve uygun bir altyapı oluşturma konusunda gerekli mali kaynakları bulmada yaşanan sorunlar gibi dezavantajları olacaktır.

Kaynakça

Aldanmaz,E.(2019).Akıllı kentler Kapsamında Türkiye İçinAkıllı Ulaşım Sistemleri İhtiyaç Analizi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı.

Akdamar E.(2018).Akıllı kentlere ilişkin ISO 37120 standardı göstergelerinin çok değişkenli istatistiksel tekniklerle irdelenmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ekonometri Anabilim Dalı.
Benli B. & Gezer M.(2017).Akıllı Şehirlere Dönüşüm Yolunda Türkiye, *İTÜ Vakfı Dergisi*, Sayı 77,28-31.
Bıçakçı H.(2014).Yeni Kent Tasarımı ve Akıllı Kentler: Karşılaştırmalı Bir Analiz ve Samsun İçin Model Önerisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı.
Bilici Z &Babahanoğlu V.2018. "Akıllı Kent Uygulamaları ve Konya Örneği",*Akademik Yaklaşımlar Dergisi,*Cilt 9*:1-16*.
Elgazzar F.R.& El-Gazzar F.R.(2017). Smart Cities, Sustainable Cities or Both?,A Critical Review and Synthesis of Success and Failure Factors,Proceedings of the 8 th International Conference on Smart Cities and Green ICT Systems,250-257.
Kayapınar E. (2017). Akıllı Şehirler ve Uygulama Örnekleri, İTÜ Vakfı Dergisi, Sayı 77,14-19.
McKinsey Global Institute Report (2018). Smart Cities: Digital Solutions for a More Liveable Future.
Sauer,S.(2012). Do smart cities produce smart enterpreneurs? „*Journal of Theoretical and Applied Electronic Commerce Research,* 7(7),63-73.
Tekir A.(2017). Akıllı Şehirlere Yolculuğumuz, *İTÜ Vakfı Dergisi,* Sayı 77, 23-27.
Terzi F.& Ocakçı M.(2017).Kentlerin Geleceği ve Akıllı Kentler, *İTÜ Vakfı Dergisi*, Sayı 77, 10-13.
Uçar A, Şemşit S, Nergiz N.(2017).Avrupa Birliği Akıllı Kent Uygulamaları ve Türkiye'deki Yansımaları, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Konfor* 15 Özel Sayısı,1785-1789.
URL 1: www.frontier_economics.com (son erişim tarihi 12-04-2019), How smart cities can help tackle climate change.
URL 2: www.endüstri40.com (son erişim tarihi:12-04-2019), Akıllı Şehir olmak için ne gerekiyor?".
URL 3: www.researchgate.net ((son erişim tarihi:12-04-2019), Akıllı Kentler ve Ötesi.
URL 4: www.sehirsizin.com , (son erişim tarihi:12-04-2019), Akıllı enerji ve çevre.
URL 5: http://www.isustainableearth.com , (son erişim tarihi:12-04-2019), The Benefits to the Environment of Smart City Living.
URL 6: www.akillikentler.org, (son erişim tarihi:12-04-2019), Yeşil Projeler ve Sıfır Enerjili Binalar.
URL 7 : https://theconversation.com (son erişim tarihi 10-04-2019), Technology is making cities 'smart', but it's also costing the environment.

Ekonomik Kalkınma Planlarında Çevre Politikalarının Yeri

The Role of the Environmental Policies in Economical Development Plans

Zeynep Eren
Atatürk Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü, Erzurum, Türkiye
zeren@atauni.edu.tr

Özet

1972 yılında Stockholm'de gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler "İnsan Çevresi Konferansı"nda çevre sorunlarını uluslararası boyutta ele alan Birleşmiş Milletler Çevre Programı (UNEP) kurulmasına karar verilmiş ve ilk kez "Çevre Hakkı" kavramı tanımlanmıştır. Böylelikle çevre hakkı birçok ülkenin anayasal ve yasal düzenlemelerinde yer almaya ve her ülke kendi ekonomik politikaları içerisinde çevre politikalarına yer vermeye başlamıştır. Çevre politikalarını etkileyen ve zamanla temelini oluşturan bir diğer kavram olan "Sürdürülebilirlik" kavramı ise 1987 yılında Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonunca hazırlanan Brundtland Raporu'nda tanımlanmıştır.

Sürdürülebilir kalkınma, insan sağlığını ve çevreyi koruma önlemlerinin, bir sürecin veya ürünün başlangıç tasarım ve geliştirme aşamasına uygulandığında en büyük etkiye ve maliyet etkinliğine sahip olabileceği fikrini benimsemektedir. Bu nedenle ekonomik kalkınma planları öncelikli olarak uygulanırken, meydana gelen çevresel baskıları ve insan sağlığına olumsuz etkileri ortadan kaldırmak yada en aza indirmek için gerekli tedbirler ve çözüm önerileri her zaman için ekonomiye ayrı bir yük oluşturmaktadır. Bu çalışma, ekonomik kalkınma planları içerisinde çevre politikalarının önemini vurgulayarak, ülkemizin ilk kez 1968 yılında sunulan Beş Yıllık Kalkınma Planları içerisinde çevre politikalarının yerini ve tarihsel gelişimini inceleyecektir.

Anahtar Kelimeler: Çevre politikaları, Ekonomik kalkınma, Türkiye.

Abstract

In 1972, United Nations Environment Program (UNEP) was established in "United Nations Conference on the Human Environment" in Stockholm which deals with environmental issues in global basement, and the concept of environmental right was defined for the first time in this conference. Thus, environmental right has become to be included in the constitutional and legal arrangements of many countries and each country has started to place environmental policies within its own economic policies. The Sustainability concept which is another concept that influences environmental policies and constitutes the basis of these policies in time, is defined in the Brundtland Report submitted by World Commission on Environment and Development in 1987.

Sustainable development embraces the idea that human health and environmental protection measurements can have the greatest impact and cost-effectiveness when applied to the initial design and development of a process or a product. For this reason, while the economic development plans are implemented with a priority, the necessity of measurements and solutions for eliminating or minimizing the negative impacts on human health and environmental pressures have always become an additional cost for the economy. This study will investigate the historical development of environmental policies within the Five-Year Development Plans, published first time in 1968, by emphasizing the importance of environmental policies involved in economical development plans.

Keywords: Environmental Policies, Economic Development, Turkey

Giriş

Bilindiği gibi 18 yy.'da başlayan sanayi devrimi ile birlikte tüm dünya ülkeleri hızlı bir ekonomik ve teknolojik kalkınma sürecine girmişlerdir. Bu süreç toplumların yaşayışını kökünden etkilemiş, kırsal alanlardan kente göç sürecini başlatmış ve yüksek nüfus

yoğunluğuna sahip kent merkezlerinin oluşmasına yol açmıştır. Tüm bu gelişmeler yaşanırken ülkelerin öncelikli politikaları ekonomik kalkınma programları üzerine kurulmuş ve, insanoğlu çevre üzerinde yarattığı baskının olumsuz etkilerini görmeden çevre problemlerinin çözümü konusunda somut adımlar atamamıştır. 20. yy'ın ikinci yarısına gelirken yaşanan hava kirliliği felaketleri (Donora 1947; Londra, 1952), tarımda pestisit kullanımının ekolojik zararları, su kaynaklarının kirletilmesi, toksik sanayi atıkları (Love Canal, 1978), nükleer felaketler (Three Mile Island 1979; Çernobil 1986) gibi önemli çevre sorunları tüm dünyada çevre problemlerinin ciddiyetini ortaya koymuş ve dikkatlerin bu sorunların çözümü için atılacak adımlara çevrilmesine sebep olmuştur. Bu doğrultuda atılan adımların ilki bir "Çevre Hakkı" kavramı oluşturmak ve bunu uluslararası platformda tanımlamak olmuştur. Çevre Hakkı ilk kez insani bir hak olarak 1972 yılında Stockholm'de toplanan Birleşmiş Milletler "İnsan Çevresi Konferansı" sonucunda yayımlanan bildirgenin ilk maddesinde tanımlanmıştır. Çevre politikalarıyla ilgili ilk yasal düzenlemeler kirlilik kontrolüyle ilgili stratejileri içeren kurumsal düzenlemelerden meydana gelmektedir. Bu stratejiler genellikle idari düzenlemeler şeklinde olup acil önem arz eden çevre sorunları üzerinde durmakta ve çevre ile ilgili birçok problemin varlığına uzak bir yaklaşım sergilemektedir. Diğer taraftan 1980'lerin ortalarında, bu yasal düzenlemelerin, kaynağı belirlenemeyen ve ulusal sınırları aşan çevre sorunlarının çözümünde yetersiz olduğu anlaşıldığından, sürdürülebilir kalkınma gibi yeni politika fikirleri ortaya atılmıştır. Sürdürülebilir kalkınma kavramı ilk kez, 1987 yılında Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonunca hazırlanan Brundtland Raporu'nda "Bugünün gereksinimlerini, gelecek kuşakların gereksinimlerini karşılama yeteneğinden ödün vermeden karşılayan kalkınma" olarak tanımlanmış ve bu tarihten sonra çevre politikalarının temelinde yer almıştır. Bu raporda, ekonomik büyümenin çevre dostu bir anlayışla gerçekleştirilebileceği ve bunda gelişmekte olan ülkelerin önemli rol oynayacağı varsayımından yola çıkılarak, yeniden yapılanmayı sağlayacak uzun dönemli bir büyüme çağına girilmesi gerektiği öne sürülmüştür. Bu çerçevede ulusların ekonomi ve çevre faaliyetlerini bir arada yönlendirecek uluslararası önemli ilkeler benimsenmiş ve Tehlikeli Atıkların Sınırlar Ötesi Taşınımının ve Bertarafının Kontrolüne İlişkin Sözleşme (1989), Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi ve Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (1992), Çölleşmeyle Mücadele için Birleşmiş Milletler Sözleşmesi (1994), Kyoto Protokolü (1997) gibi bir dizi eylem planı hayata geçirilmiştir. Sürdürülebilir kalkınma ilkeleri içinde temel insan gereksinimlerinin karşılanması esastır. Bu durum ekonomik büyümeyi gerektirmektedir. Ancak buradaki temel konu karar verme süreçlerinde ekonomik ve ekolojik süreçlerin birleştirilmesi gerektiğidir. Çevre sorunlarının önlenmesinde, azaltılmasında ve giderilmesinde ekonomik araçların önemli rol oynadığı bilinmektedir. Bu nedenle çevre sorunları ekonomik parametrelerin doğru planlanması ve değerlendirilmesiyle denetlenebilmekte ve yönlendirilebilmektedir (Keleş ve Hamacı, 2005; Ertürk, 2011; Samsunlu, 2014; URL1, 2014; Muşmul ve Yaman, 2018).

1. Çevre Politikalarının Gereklilikleri:

Genel olarak bir ülkenin çevre politikaları, o ülkenin çevre konusundaki tercih ve hedeflerinin belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Çevre politikası geniş anlamıyla çevre sorunlarının çözümü için geleceğe yönelik olarak alınması gereken tedbirlerin ve benimsenen ilkelerin bütününü oluşturmaktadır. Çevre politikaları konuları, çevreyi güvence altına alma, çevresel değerleri sürdürebilme, insanların üretim ve tüketim faaliyetlerinden kaynaklanan zararları ortadan kaldırmak için hedefleri belirleme ve bu hedeflere ulaşmak için alınması gereken önlemler ve bu önlemlerin getirdiği maliyetlerin nasıl yönetileceği ile ilgilidir. Çevre politikaları doğrudan çevreyi korumaya yönelik tek bir alan olmayıp, hukuk, maliye, şehircilik, sanayi politikaları ile yakından ilgilidir ve bu alanlarda düzenlemeler yapılırken çevre politikaları ile uyum sağlanması gerekmektedir. Çevre sorunlarının tarihsel gelişimi,

çevre hakkı kavramının doğuşu, çevre kavramının sürdürülebilir kalkınma planlarına girmesi, çevre politikalarının gereklilikleri ve ilkeleri bizi çevre politikalarının uygulanacağı araçlara yöneltmektedir. Genel olarak, çevre politikası uygulama araçlarının seçiminde; çevresel etkinlik, ekonomik verimlilik, eşitlik, idari fizibilite, maliyet ve kabul görme gibi ölçütler önemli rol oynamaktadır. Bu doğrultuda çevre politikaları ekonomik, hammadde kazanımı, enerji üretimi ve kullanılması ile toprak ve su gibi doğal çevre bileşenlerinin korunmasına dayalı temel araçlar üzerinden uygulanabilmektedir (Keleş ve Hamamcı, 2005; Toprak, 2006, Funtowicz v.d. 1999, Orhan, 2013).

2. Ekonomik Kalkınma Planları ve Türkiye

Ekonomik kalkınma, bir program, politikalar dizisi veya sürdürülebilir, uzun vadeli ekonomik büyüme için kapasite geliştirmeye çalışan faaliyetler olarak tanımlanabilir. Başarılı bir ekonomik kalkınma modelinin bileşenleri ise kamu ve özel ortaklıkları ve yatırımları kapsayan; insan kaynakları geliştirme, eğitim ve öğretim, arazi kullanımı ve sürdürülebilir konut büyümesi, ticari ve endüstri varlığı ile sosyal, rekreasyon, sanat ve kültürel gelişim olarak sıralanabilmektedir. Ekonomik kalkınma modellerinin en önemli bileşenlerinden olan sanayi yatırımları, arazi kullanımı gibi faaliyetler çevre politikalarının ekonomik kalkınma planlarının içerisinde yer almasını gerekli kılmaktadır. Bu nedenle, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütünün (OECD, Organisation for Economic Co-operation and Development) 2001 yılında yayınladığı rapora göre "sürdürülebilir kalkınmanın başarılması için iklim değişikliği, teknolojik gelişme, sürdürülebilirlik göstergeleri ve yatırımların çevresel etkileri alanlarında detaylı bir stratejinin geliştirilmesi" gerektiğini vurgulamıştır. Çünkü, Örgüt, gelecek nesillerin haklarını korumayı, ekonomik büyümenin ötesinde bir refah göstergesi olarak kabul etmektedir. Ayrıca, ekonomik büyümenin uzun vadeli sürdürülebilirliğinin, temel ekosistem hizmetlerinin, sağlıklı bir çevrenin ve uyumlu toplumların korunmasına bağlı olduğu da belirtilmektedir (OECD, 2001). Türkiye kurucu üyesi olarak OECD'nin kurulmasından iki yıl sonra 1963 yılında yayınladığı ve 1963-1967 yıllarını kapsayan ilk Beş Yıllık Kalkınma Planında tüm diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ekonomik kalkınma politikalarına öncelik vermiş ve ancak 1979-1983 yılları arasında yayınlanan IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda çevresel ve ekonomik politikaların entegrasyonuna olanak sağlayacak adımlar atabilmiştir (URL3, 2019). Zaten bu Plan döneminde çevre hakkı kavramı 1982 Anayasası'na dahil olmuştur. 1982 Anayasası'nın 56. maddesi uyarınca, "herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşın ödevidir." denilmektedir. Aslında çevre konusunu ayrı bir bölüm altında inceleyen ilk plan 1973-1977 yıllarını kapsayan III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'dır. Plandaki çevre bölümü hazırlanırken, 1972 yılı Stockholm Konferansından etkilenildiği ve çevre politikalarının temelinde kirliliği giderme ve azaltma düşüncesinin olduğu görülmektedir. Ancak, III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, ülkedeki su, hava ve kıyı gibi belirli çevre sorunlarının planlama sistemi içerisinde incelenmesi gerekliliği belirtilmekle birlikte, çevreye gösterilen ilginin, ülkenin sanayileşerek kalkınma hedeflerini saptıracak nitelikte olmaması gerektiğinden bahsedilmiştir (Aksu, 2014). Yeniden IV. Kalkınma Planına dönülecek olursa; hızlı kentleşme ve sanayi faaliyetlerinin yarattığı çevre sorunlarının halk sağlığını tehdit eder hale gelmesi (İstanbul Hava Kirliliği, 1978; Erzurum Hava Kirliliği, 1979) bu Planda çevre sorunlarının göz önünde bulundurulmasına sebep olmuş ve çevre sorunları ilk kez Su Kirlenmesi, Hava Kirlenmesi, Deniz Kirlenmesi, Toprak Erozyonu ve Kirlenmesi, Gürültü ve Dinlenme yerleri başlıkları altında ayrı bir bölüm olarak ele alınmıştır (Kırımhan, 2006; URL2, 2019). Hızlı kentleşme ile oluşturulan yerleşme birimlerinde yetersiz altyapı tesisleri nedeni ile sağlığa zararlı ölçüde su kirlenmesi sorunu meydana geldiği için su kirliliği konusu öncelikli olarak ele alınmıştır. Yine bu Planda

kentlerin hızlı ve plansız büyümesinden ve verimli tarım topraklarının sanayileşme ve yerleşim amaçlı kullanıldığından bahsedilmektedir. Çevre sorunlarının çözümünden daha çok bir durum tespitin yapıldığı bu Planda, çevre sorunlarını önlemek adına tarımsal amaçlı arazilerin korunacağı, tatlı su kaynaklarının kirlenmesinin önlenmesi için yasalar hazırlanacağı, hava kirliliğini önlemek için projeler oluşturulacağı, doğal kaynaklarının kullanılmasında ve korunmasında rasyonellik sağlanacağı ve Haliç ve İzmit Körfezindeki çevre problemlerinin çözümü için uluslararası işbirliği olanaklarının değerlendirileceği gibi öneriler belirtilmektedir.

1985-1989 yıllarını kapsayan V. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda çevre sorunlarının oluşum aşamasında çözüm önerileri üzerinde durulmuş, ilk kez Çevresel Etki İrdelemesi terimi kullanılarak, çevresel etkisi söz konusu olabilecek kamu veya özel sektör yatırımlarının projelendirme çalışmalarında bu etki irdelemesinin yapılması gerektiğinden bahsedilmiştir. Bu Planda çevre başlıkları ayrılmadan daha genel ifadeler üzerinde durulmuştur. Ayrıca bir önceki Plan döneminden kalan 111 adet kanalizasyon şebekesinin arıtma ve deşarj üniteleriyle birlikte toplamda 173 adet kanalizasyon şebekesinin yapımına devam edileceği belirtilmiştir. Enerji politikalarına göz atıldığında ise, genellikle yenilenebilir enerji yatırımlarına önem verileceği ve bu alandaki araştırmaların artacağı ifade edilse de öncelik olarak elektrik dar boğazından çıkmak için yerli kaynak kullanımına ağırlık verileceği ve kısa dönemde düşük kalorili linyit kullanımına dayalı termik santrallare, uzun dönemde ise hidrolik kaynaklara ağırlık verilmesi yönündeki hedefler dikkat çekmektedir. Bu Planda dikkat çeken başka bir çevresel problem ise yanlış arazi kullanımı, kentleşme faaliyetleri ve tarım uygulamalarının sebep olduğu erzoyon probleminin ülkemiz için dikkate alınması gereken bir seviyeye ulaştığıdır. Ayrıca bu Planda sanayi faaliyetlerinden doğan kirliliklerin önlenmesi için sanayide arıtma işlemlerinin uygulanması ve sanayiye yönelik denetim ve önlemlerin artırılması gerektiği de ifade edilmiştir. Plan hava kirliliği ve özellikle sanayi bölgelerindeki körfez ve kıyı kirliliklerine karşı önlem alınması gerektiği ifadesini yinelediği için özellikle hava kirliliğinin çözümü konusunda kesin çözümler üretilemediği görülmektedir. Çevre başlığının multidisipliner bir alanı kapsadığını gösteren bu Plan, çevre alanında sürdürülmesi gerekli olan araştırma ve geliştirme faaliyetlerine öncelik tanınarak ilgili üniversite ve kuruluşların çalışmalarının destekleneceğini de ifade etmektedir.

1990-1994 yılları arasında yayınlanan VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ülkenin sanayi yatırımlarının arttığı açıkça gözlenmektedir. Çevre politikaları ise çevre ve yerleşme sorunları başlığı altında ayrı olarak incelenmektedir. VI. Kalkınma Planı'nın temel amaç ve politikalarında ekonomik politikaları ile çevre politikalarının entegre edilmesi gerekliliği ön plana çıkmış ve ekonomik ve sosyal faaliyetlerin yürütülmesinde, beşeri ve doğal kaynakların israfının önlenmesinin ve çevrenin korunmasının esas alınacağı, artık ve atıkların tasfiyesine dönük yatırımların destekleneceği belirtilmiştir. Planda madencilik, orman, enerji, imalat, ulaşım, turizm gibi tüm alanlarda gösterilen faaliyetlerin çevre politikaları ile uyumlu olması gerektiği, çevrenin korunmasının birincil önem arzettiği özellikle vurgulanmıştır. Ayrıca çevre sağlığı terimi üzerinde önemle durulmuş; bulaşıcı hastalıkların önlenmesi için temiz içme suyu, modern kanalizasyon altyapısı hizmetlerinin etkili bir şekilde sürdürülmesi, ekonomik ve sosyal çevreden kaynaklanan risk faktörlerinin sağlık üzerindeki olumsuz etkilerinin azaltılması gerektiği ifade edilmiştir. Bu Planda genel geçer çevre koruma ilkeleri dışında göze çarpan en önemli gelişme çevre denetim ve izlemelerinin tek merkezden yapılacağı politikasıdır. Çünkü bu Plan döneminde 1991 yılında Çevre Bakanlığının kurulması Bakanlar Kurulu kararı ile gerçekleşmiş ve Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. İllerde hava kalitesinin izlenmesi için gezici kalibrasyon ünitelerinin kurulması, katı atık düzenli depolama tesislerinin oluşturulması ve işletme esaslarının belirlenmesi, kimyasal atıkların ve

tehlikleli atıkların denetimi ve kontrolü, atıksu arıtımında biyolojik arıtımın uygulanması, hava kirliliğini önlemek için yakma sistemlerinin modernize edilmesi gibi somut önlemlerin varlığı da bu Planda göze çarpmaktadır. Planda büyük hidroelektrik santrallerin yarattığı ekolojik problemlerin de göz önüne alınacağı vurgulanmakta ve bu etkileri azaltacak tedbirlerin alınacağı da belirtilmektedir. Planın bir diğer öne çıkan çevre başlığı ise Avrupa Topluluğu (AT) ile bu dönemde başlatılan ekonomik işbirliği çalışmalarında çevre politikaları uyum esasının da sağlanacağı yönündedir. Çevre konusunda belirlenen bu politika ve ilkelere paralel olarak, imalat sanayi yatırımlarının yüzdesi düşürülmüş bunun yerine eğtim ve sağlık sektörlerine ağırlık verilmiş ve çevrenin korunması ve genel yaşam standardının artırılması için fiziki ve sosyal altyapı yatırımlarının toplam kamu yatırımları içerisindeki payı yükseltilmiştir.

1996-2000 yılları arasındaki VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı ise Türkiye'nin AT ile tam üyelik sürecine girmesiyle küreselleşmenin avantajlarından en üst düzeyde yararlanabilmesi için ekonomik ve sosyal altyapıda köklü değişikliklerin yaşandığı bir dönemi kapsamaktadır. Bu bağlamda VII. Planda eğitim, bilim-teknoloji, sanayileşme, haberleşme, ticaret ile ilgili birçok politikada köklü değişiklikler yapılması için adımlar atılmıştır. Bu Plandaki çevre politikalarını 1992 ve 1995 yıllarında yapılan uluslararası iki önemli konferans etkilemiştir. 1992 yılında Rio'da gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı'nda sürdürülebilir kalkınma anlayışına rağmen Dünyamızı tehdit eden çevre problemlerinin varlığına vurgu yapılarak teknolojinin sağladığı imkanların çevre sorunlarının çözümü için kullanılması gerektiğine vurgu yapılmıştır. 1995 yılında ise Kopenhag'da toplanan BM Dünya Sosyal Kalkınma Zirvesi'nde, ekonomik ve sosyal politikalarla birlikte çevreyi de içeren, temelinde insan merkezli bir kalkınma ve sosyal gelişmeye yönelen bütüncül bir kalkınma ve gelişme yaklaşımı vurgulanmıştır. Bu küresel gelişmelerin ışığında VII. Plan sürdürülebilir kalkınma içerisinde çevre politikalarının tüm ekonomik ve sosyal politikalara entegrasyonunun önemine dikkat çekmiştir. Ancak VII. Plan önceki dönemlerdeki hedeflerin; özellikle metropollerin yoğun göç almasının sonucu olarak kentlerde ortaya çıkan çevre sorunlarının ve çevre ile ilgili kuruluşlar arasındaki yetki ve sorumluluk paylaşımındaki belirsizliklerin çözümü konusunda yetersiz kaldığını ifade etmektedir. Bu Planda çevre sorunlarının oluşumundan önce önlenmesine imkan sağlayan çevre politikalarının önemi vurgulanarak, tüm kamu ve özel yatırımların uygulanmasından önce Çevresel Etki Değerlendirilmesi Raporu hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Böylelikle çevre kirliliklerine odaklanan bir yaklaşım yerine çevre korumaya odaklanan politikalar bu dönemle birlikte daha da önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan daha önceki dönemlerde işlevsel ve dinamik bir çevre yönetimini oluşturacak örgütsel ve hukuksal düzenlemelerin yetersiz kaldığını belirten VII. Plan çevre amaçlı oluşturulan fonların da amaçları doğrultusunda kullanılamadığını ifade etmektedir. Çevre Standartlarının uluslararası standartlara göre yetersiz kaldığını belirten VII. Plan, etkin bir çevre yönetiminin planlama süreci, veri ve bilgi sistemlerinin oluşturulması, araştırma, analiz, izleme sisteminin kurulması ve envanter çalışmalarına dayanması gerektiğini belirtilmiştir. Daha önceki Kalkınma Planlarındaki çevresel politikaların bir değerlendirme süreci gibi hareket eden VII. Planda, hava ve su kirliliği, evsel ve endüstriyel atıklar, toprak kalitesi ve erozyon gibi sorunların da çözümüne ilişkin uygulamaların sınırlı kaldığı belirtilmiştir. Dolayısı ile bu Planın çevre politikaları ile ilgili attığı ilk adım etkin bir çevre yönetimi için "Ulusal Çevre Stratejisi"nin hazırlanması, Çevre Bakanlığı ile diğer ilgili bakanlıklar ve yerel yönetimlerin yetki ve sorumlulukları yeniden düzenlenmesi ve mevzuattaki karışıklık ve boşlukların giderilmesi yönünde olmuştur. Türkiye'nin taraf olduğu ve bir dizi yükümlülük üstlendiği çevre ile ilgili uluslararası sözleşmelerden kaynaklanan taahhütlerin de değerlendirilmesi gerektiği ve genel bütçeden çevre amaçlı yatırımlara ayrılan payın artırılması gerektiği bu Planda belirtilen temel çevre ilkeleri arasında yer almıştır.

VII. Planın en önemli çevre politikası Anayasa'nın, çevre ile doğrudan ve dolaylı şekilde ilgili maddelerinde sürdürülebilir kalkınma ilkesini içerisine alacak düzenlemeler yapılması gerektiğidir. Buna paralel olarak gelişen diğer hukuki düzenlemeler ise; 2872 sayılı Çevre Kanunun revize edilmesi, 6831 sayılı Orman Kanunun yeniden düzenlenmesi, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunun revize edilmesi, 3194 sayılı İmar Kanunun doğal çevrenin planlama sürecine entegre edilmesine olanak verecek şekilde yeniden düzenlenmesi, 3621 sayılı Kıyı Kanunu doğal kaynakları dikkate alacak biçimde yeniden düzenlenmesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun kültür varlıklarını korumaya ağırlık verdiği kadar tabiat varlıklarının da korunmasının sağlanmasıdır. Ancak bir sonraki kalkınma planı olan VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı incelendiğinde bu hedeflerin yineleneceği görülecektir.

2001-2005 yıllarını kapsayan VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı diğer kalkınma planlarından farklı olarak DPT'nın 40. Kuruluş yılı münasebetiyle sadece beş yıllık değil uzun vade olarak değerlendirilen 2023 yılına kadar olan kalkınma hedeflerini esas almaktadır. Bu uzun vadeli gelişmenin esası olarak çevre konusunda belirlenen ilkeler; çevre sorunlarının çözümünde toplumsal uzlaşmaya önem verilmesi, çevre politikalarının uygulanmasında ve stratejilerinin geliştirilmesinde Avrupa Birliği (AB) normlarına ve uluslararası standartlara paralellik sağlanması, çevresel yönetim kapasitesinin ve yönetim araçlarının etkin hale getirilmesidir. VIII. Kalkınma Planı, bir önceki planda hedeflenen Ulusal Çevre Stratejisi ve Eylem Planının (UÇEP) başarı ile hazırlandığını ifade etmekte ve UÇEP'in yasal bir çerçeveye kavuşturulacağı belirtilmektedir (URL4, 2019). Bu Planda dikkat çeken diğer somut çevresel politika hedefleri ise Ulusal Biyoçeşitlilik Stratejisi ve Eylem Planının ve Ulusal Çölleşme Eylem Planının hazırlanarak yürürlüğe konulacağıdır. Hava kirliliğinin önlenmesi için bir emisyon envanterinin oluşturulmasının ilk kez belirtildiği VIII. Planda, iklim değişikliği ile mücadele çalışmalarına da değinilmiş ve İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesine katılmak üzere gerekli çalışmaların yapılacağı da belirtilmiştir. Bu politikanın bir sonucu olarak ülkemiz Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesine 24 Mayıs 2004 tarihi itibarıyla taraf olmuştur. Çevresel Etki Değerlendirme sürecinin etkin hale getirilmesi, sanayi yatırımlarında çevre dostu teknolojilerin kullanılması gibi politika hedefleri de yine bu Planın öne çıkan maddeleri arasında yer almaktadır. VIII. Kalkınma Planı döneminde (2003) Çevre ve Orman Bakanlıkları birleştirilerek Çevre ve Orman Bakanlığı adını almıştır.

2007-2013 yıllarını kapsayan IX. Kalkınma Planı'nın diğer planlardan farkı beş yıllık değil yedi yıllık hazırlanmış olmasıdır. AB ile 2005 yılında tam üyelik müzakerelerinin başlaması süreci ile birlikte bu planda çevre politikalarının uyum sürecinde AB norm ve standartlara ulaşılması, halkımızın yaşam kalitesinin yükseltilmesi hedeflenmektedir. Ancak Planda son yıllarda birçok alanda gerçekleştirilen yapısal reformlar ve sağlanan makroekonomik istikrar sonucu önemli verimlilik artışları elde edilmesine rağmen ülkemizin rekabet gücünün yeterince geliştirilemediği belirtilmiştir. Bunun temel sebeplerinden biri ise çevrenin korunması ve kentsel altyapıda yaşanan yetersizlikler olarak gösterilmiştir. Plan hızlı nüfus artışı ve sanayileşme sürecinin doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı üzerindeki baskısını ifade ederken, doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı konusunda kurum ve kuruluşlar arasındaki görev ve yetki dağılımındaki belirsizliklerin yeterince giderilemediğine ve atık yönetimi, doğa koruma, gürültü ve çevresel etki değerlendirme konularında ilerleme sağlanmasına rağmen, çevre alanında hala çok sayıda düzenlemeye ihtiyaç duyulduğunu belirtmiştir. Ayrıca, AB uyum çerçevesinde yüksek maliyetli yatırımlara ihtiyaç duyulması, özel sektörün katılımı da dahil yeni finansman yöntemlerine duyulan ihtiyaç da vurgulanmıştır. Su kaynaklarının etkin kullanımı ve arıtılmış atıksuların tarım ve sanayide yeniden kullanımının değerlendirileceği bu Planda ilk kez katı atık bertaraf yöntemlerinden geri dönüşüm çalışmalarının yapılması gerektiğinden de bahsedilmiştir. Çevresel altyapı

hizmetlerinin planlanması, projelendirilmesi, uygulanması ve işletilmesine ilişkin belediyelerin kapasitelerinin genişletileceği de bu Planda izlenen politikalar arasında yer almaktadır. IX. Kalkınma Planı döneminde 2011 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığının birleştirilmesi ile Çevre, Orman ve Şehircilik Bakanlığı oluşturulmuştur (URL5, 2019).

Ülkemizdeki son kalkınma planı olan X. Kalkınma Planı 2014-2018 yıllarını kapsamaktadır. Çevre, Orman ve Şehircilik Bakanlığı oluşturulmasına paralel olarak bir önceki kalkınma planının hedefi olan kentlerdeki çevre sorunlarının çözümü için kentsel altyapının geliştirilmesi ilkesi gereği Kentsel dönüşüm planlamalarının yapılması bu Planda öne çıkmaktadır. X. Planda iklim değişikliğinin bir sonucu olarak ortaya çıkan doğal afetlerin sıklığına vurgu yapılarak, bütünleşik afet tehlike ve risk haritalarının hazırlanması ve imar planlaması süreçlerine dâhil edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Çevre yönetiminde görev, yetki ve sorumluluklardaki belirsizliklerin giderilmesi gerektiğini belirten bu Planda, özellikle sürdürülebilir kent kavramı ön plana çıkmakta ve Sürdürülebilir şehirler yaklaşımına uygun olarak şehirlerde atık ve emisyon azaltma, enerji, su ve kaynak verimliliği, geri kazanım, gürültü ve görüntü kirliliğinin önlenmesi gibi uygulamalarla yaşam kalitesinin artırılacağı belirtilmektedir. Ayırca Plan üretim ve hizmetlerde yenilenebilir enerji uygulamaları, tüketim alışkanlıklarının sürdürülebilirliğinin desteklenmesi ve çevre bilincinin artırılmasına yönelik uygulamaların yaygınlaştırılması politikalarına vurgu yapmaktadır. X. Planda enerji, sanayi, tarım, ulaştırma, inşaat, hizmetler ve şehirleşme gibi alanlarda yeşil büyüme fırsatlarının da değerlendirileceği, çevreye duyarlı ekonomik büyümeyi sağlayan yeni iş alanları, Ar-Ge ve yenilikçiliğin destekleneceği ifade edilmektedir.

3. Sonuçlar ve Değerlendirme

Genel olarak bakıldığında Türkiye'deki ekonomik kalkınma politikalarının çevre politikalarının temelini oluşturan sürdürülebilir kalkınma ilkesi ile uyumlu bir gelişim gösterdiği ifade edilebilir. 1963 yılından başlayarak bugüne kadar yayınlanmış olan toplam on adet kalkınma planı göz önüne alındığında bugün gelinen noktada ekonomik kalkınma hedeflerinin çevre koruma politikalarına kademeli olarak entegre bir hale getirildiği görülmektedir. Bu süreçte günümüze kadar olan çevre politikaları ile elde edilmiş bazı çevresel göstergeler Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo 1: Şehirlerdeki altyapı hizmetlerine ilişkin gelişmeler (X. Kalkınma Planı, URL3, 2019)

	2006	2012	2013	2018
İçme Suyuna Ulaşan Belediyeli Nüfusun Toplam Belediye Nüfusuna Oranı (%)	98	99[1]	99	100
Kanalizasyon Şebekesiyle Hizmet Verilen Belediye Nüfusunun Toplam Belediye Nüfusuna Oranı (%)	87	88[1]	91	95
Atıksu Arıtma Tesisiyle Hizmet Edilen Belediye Nüfusunun Toplam Belediye Nüfusuna Oranı (%)	51	62[1]	68	80
Ambalaj Atıklarının Geri Dönüşüm Oranı (%)	33	50	53	56
Düzenli Depolamadan Yararlanan Belediye Nüfusu Oranı (%)	34	60	65	85
Kentiçi Raylı Sistem Uzunluğu (km)	292	455	477	787

Ulusal kalkınma hedeflerini sürdürülebilirlik politikaları ile entegre bir hale getirmeyi başaran ülkemiz küresel düzeydeki çevre sorunlarının çözümüne de ülke gerçeklerini gözeten bir anlayışla, "ortak fakat farklılaştırılmış sorumluluklar" ve "göreceli kapasiteler" ilkeleri

çerçevesinde katkı vermeye devam etmektedir. Bugün ülkemiz BM İklim değişikliği Çerçeve Sözleşmesi, Çölleşme ile Mücadele Sözleşmesi, Uluslararsı Biyoçeşitlilik Sözleşmesi, Ozon Tabakasının Korunmasına dair Montreal Protokolü, Sulak Alanların Korunması ile ilgili RAMSAR Sözleşmesi gibi birçok uluslararası antlaşmaya taraftır ve destek olmaktadır. Ancak, bu kalkınma planları içerisinde çevre politikalarının en temelini oluşturan çevre bilincini yaygınlaştırma ve çevre eğitimlerinin nispeten yavaş gelişim gösterdiği de unutulmamalıdır. Bireyin doğayı algılayış biçimine bağlı olarak gelişen çevre etiği kavramının çevre politikalarının özünü oluşturduğu göz önünde bulundurulursa, ancak VII. Kalkınma Planı çerçevesinde bir çevre politikası olarak çevre bilincinin yaygınlaştırılması ve çevre eğitimlerine ağırlık verilmesi gerektiği belirtilebilmiştir. Genel olarak ekonomik kalkınma hedeflerine ulaşılması için çevre politikalarının engel teşkil ettiği görüşü, tüm kalkınma planlarındaki ekonomik yatırımlar göz önüne alındığında geçerliliğini yitirmektedir. Çünkü tüm gelişmiş ülkelerin deneyimlediği ve gelişmekte olan ülkelerin de bu süreci tekrar tekrar yaşadığı gibi, hızlı kalkınma hedefleri (hızlı kentleşme, sanayileşme, üretim faaliyetleri vb.) gerçekleştirilirken çevre sorunlarının da çeşitliliği ve büyüklüğü artmaktadır. Bu durum ülkeleri artan çevre sorunlarına çözüm üretmede yetersiz kılmakta ve çevre sorunlarının çözümü için kaynak aramaya itmektedir ve böylelikle ihtiyaç duyulan yeni çevresel yatırımlar ekonomiye ayrı bir yük getirmektedir. Bu da ülkelerin gelişmişlik düzeyine bağlı olarak makroekonomik politikalarını etkilemektedir.

Kaynakça

Aksu, G., 2014. Üçüncü Beş Yillik Kalkinma Plani'nda Çevreye İlişkin Düzenlemelerin Politik Kaynakları, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 2014/5(2).
Ertürk, H., 2011. Çevre Politikası, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa.
Funtowicz, S.O. et al., 1999. Information tools for environmental policy under conditions of complexity, Environmental Issues Series No:9, European Environment Agency, Copenhagen.
Keleş, R., Hamamcı, C., 2005. Çevre Politikası. İmge Kitabevi, 5. Baskı, Ankara.
Kırımhan, S., 2006. Hava Kirliliği ve Kontrolü.

Muşmul ve Yaman, 2018. Çevre ve Ekonomi İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme. Ekonomi, İşletme ve Yönetim Dergisi. Cilt: 2-1, Sayfa: 66-86.

OECD, 2001. Policies to Enhance Sustainable Development. Fransa.
Orhan, G., 2013. Türkiye'de Çevre Politikaları: Değişen Söylemler, Değişmeyen Öncelikler. Memleket Siyaset Yönetim, 19-20.
Samsunlu, 2014. 70'li Yıllarda Yaşanan Çevre Felaketlerinden Hatırladıklarım. Su ve Çevre, 76. Sayı.
Toprak, D., 2006. Sürdürülebilir Kalkınma Çerçevesinde Çevre Politikaları ve Mali Araçlar,
URL1, 2014. Uluslararası Çevre Koruma Sözleşmeleri, 2014. Türkiye Barolar Birliği Yayınları:247.
URL2, 2019. http://gazetearsivi.milliyet.com.tr/Hava%20Kirliliği/ (son erişim tarihi: 12.04.2019)
URL3, 2019. Beş Yıllık Kalkınma Planları. http://www3.kalkinma.gov.tr/, (son erişim tarihi 15.04.2019).
URL4, 2019. AB Entegre Çevre Uyum Stratejisi (UÇES) (2007-2023), 2006. https://www.ab.gov.tr. (son erişim tarihi 26.11.2018).
URL5, 2019. Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. https://csb.gov.tr/ (son erişim tarihi 13.04.2019).

Konut Piyasası Aktörlerinin Türk Planlama Sistemi ve Uygulamalarına Bakışı

Housing Market Actors Insights to Turkish Planning System

Elif Alkay, Doç. Dr.
İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, İstanbul, Türkiye
alkayel@itu.edu.tr / alkayelif@gmail.com

Özet

Kapsam ve uygulama olarak şehir planlama eylemi ve plan uygulama süreçleri özellikle 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren yaygın tartışmalara konu olmuştur. Tartışmalar belirli bir hedef yılı için teknokratik yaklaşımla yapılan statik yapıdaki planların hızla değişen piyasa dinamikleriyle örtüşmediği, piyasa beklentilerini ihmal ettiği, kaynak kullanımında ekonomik verimli olmadığı, toplumsal değişim ve dinamikleri dikkate almadığı başlıklarında temellenmiştir. Bu dönemin planlama ürünü olan 1960'lı ve 1970'li yılların akılcı ve kapsamlı planlama anlayışının yerini, planlama eyleminin öznesi olan tüm aktörlerin katılımını hedefleyen ve kaynak kullanım ve dağılımında aktörler arası uzlaşmayı önceleyen planlama anlayışına bırakması gereği konusu vurgulanmıştır. Dolaysıyla, eleştirilerin hedefinde hiyerarşik yapıda, düzenleyici planlama sistemine sahip ve teknokratik yaklaşımla plan üretimi gerçekleştirilen Türk Planlama Sisteminin değiştirilmesi vardır. Neoliberal ekonomi politikaların etkinlik kazandığı 2000'li yıllarda böylesi bir sistemin kentsel gelişme ve imar uygulamalarını etkin bir şekilde yönlendiremeyeceği görüşüyle, ilaveten, Avrupa Birliği tam üyelik müzakerelerinin ivmesiyle planlama kurumsal yapılandırmasında ve planlama mevzuatında çok boyutlu ve çok kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. Tüm bu yapılandırma sürecinin temel argümanlardan biri yeni planlama sisteminin kentsel gelişme ve imar uygulamalarında mevcut ekonomi politikaları ve piyasa farkındalığı yüksek bir yapıya kavuşturulması olmuştur. Tüm düzenlemeler sonunda gelinen noktada planlama sistemi hala hiyerarşik yapıda düzenleyici planlama sistemidir. Ancak, kurumsal yapılandırma sonucunda merkez kurumların sahip oldukları planlama yetkileri hiyerarşik yapıyı bozabildiği gibi düzenleyici planlara müdahaleyi de olanaklı kılmakta ve sistem bütünlüğünü bozabilmektedir. Planlama sistemi ve plan uygulama süreçleri hala teknokratik yapıdadır ve piyasa dinamiklerini ve piyasa aktörlerini dışsal almaktadır. Bu bildirinin amacı 2000'li yıllarda yapılan tüm bu düzenlemelerin sonucunda oluşan planlama sistemine ve plan uygulama süreçlerine piyasa aktörlerinin bakış ve tutumlarını anlamak ve yansıtmaktır. 2016 yılının Ocak-Haziran ayları arasında, anahtar aktörler ile yapılan mülakat görüşmeleri yoluyla kurumsal yapıda ve planlama sisteminde yapılan değişikliklerin temelde gayrimenkul sektörü özelde ise konut sektörü için nasıl bir piyasa ortamı yarattığı piyasa aktörlerinin değerlendirmesiyle aktarılacaktır. Aktörlerle yapılan mülakatlardan beliren en temel sonuçlar: hiyerarşik yapıdaki planlama sisteminin çok katmanlı piyasalar sunduğu ve bu yapının opak olduğu, diğer bir deyişle tam bilgilendirmenin sağlanamadığı; katmanlar doğrultusunda aktörlerin çeşitlendiği ve merkez yetkili kurumların ekonomik ve politik gücü yüksek aktörlerin yaptırımlarına açık olduğu; aktörlerin plan yapım süreçlerinden dışlandıkları dolayısıyla piyasa farkındalığı olmayan statik planlar üretildiği; plan uygulama süreçlerinde belirlilik ve esneklik dengesinin politik bağlantılar kullanılarak bozulduğu, birey faydasının toplumsal faydanın üstünde tutulduğu; dolayısıyla, yapısal duruma bağlı olarak koşulları belirsiz ve aktörlerin ekonomik-politik yaptırım gücü doğrultusunda sürekli değişen, riskli ve işlem maliyetleri yüksek bir piyasa yaratıldığıdır. Elde edilen sonuçlar bir yandan yaratılmak istenen piyasa farkındalığı yüksek planlama sisteminin materyal karşılığının hedeflenen şekilde gerçekleşip gerçekleşmediğini ortaya koyacağı gibi diğer yandan planlama sisteminin revizyonu için olumlu katkılar sunabilir.
Anahtar Kelimeler: Planlama sistemi, Planlama-Piyasa ilişkileri

Abstract

There has been a big debate on hierarchical planning system and plan implication processes since mid-1980s. The remarking topics have arisen around the technocratic planning approach that ignores actor participation in the process, results incompetent resource use and reflects societal dynamics ineffectively on spatial plans. The necessity of reforming technocratic approach and replacing it with collaborative approach; and, pre-regulatory land use plans with spatial strategic plans has been emphasized in order to strongly directing urban development in neoliberal era. Collaborative approach is accentuated of having the capacity of reflecting dynamics of local markets as well as expectations of society on plans, which are formulated by aiming to resolve conflicts and insufficiency in wider manner. The EU integration process stimulated the reforming period and substantial changes have been made on the planning system and regulations since 2003. Although institutional structure reframed and substantial changes made in regulations, amazingly, the hierarchical planning system has protected and technocratic planning is still dominate the plan making processes. Distinctively, the planning regime is recentralized. Recentralized multi-level hierarchical system is bulky and several numbers of responsible

authorities make difficult to scrutinize the operations of actors in different levels. Actors and local dynamics are external in the planning process and conventional physical plans direct the urban development primarily rather than strategic plans. The aim of this paper is to investigate the material reflections of new planning regime in Turkey in urban areas as well as in housing construction market. Methodological approach based on old institutional economics. Several interviews were done with governmental institutions, municipalities and market actors in order to reflect insights to understanding the abilities and/or inabilities and capacity of the new regime. A remarkable pattern has arisen on interviews that capable of reflecting the gaps and conflicts of the new regime. Accordingly, hierarchical system causes multi-level markets that prevent perfect information between layers; actors diversify base on layers that provide excessive opportunities to politically and/or economically strong actors particularly in higher levels; static physical plans unaware about local and market dynamics and weak in capacity in directing urban development; the balance between flexibility and changes in plan decisions is failure; the market is uncertain and risky and transaction costs are arisen.

Giriş

Türk planlama mevzuatının planlama kavramı etrafında biçimlenmesi 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu ile olmuştur. 3194 sayılı yasa ön-düzenleyici planlama yaklaşımıyla, kapsamlı-rasyonel planlama anlayışını tanımlar. Bu yasayla ilk defa olmak üzere plan türleri kapsamları bağlamında tanımlanmıştır. Ancak yasaya getirilen en büyük eleştirilerden biri planların kapsamlarının ölçeklere indirgenmesidir. Buna göre planlar geniş kapsamlı tanımlarından ziyade ölçekleri ile ifade edilmekte, kapsam ve içerikleri daraltılmaktadır. Ölçeklere bağlı tanımlama planların sadece fiziki mekân dikkate alınarak yapılmasına neden olmakta planlama sürecinde ve planlarda sosyal ve ekonomik boyutun yansıması ihmal edilmektedir. Mevzuata dayalı planlama süreci teknokratik bir işleyişi beraberinde getirir. Planlar kamu eliyle yapılır ya da yaptırılır. Planlama sürecine farklı aktörlerin katılımı söz konusu değildir. Plan yapım sürecini tanımlayan veri toplama, analiz, değerlendirme ve sentez ile son ürün olan plan kamu güdümüyle gerçekleşir. Planlar yerel belediye meclislerine sunulur, onaylanır. Onay ardından planlar 30 gün süreyle ilgili belediye tarafından askıya çıkarılır, varsa plana itirazlar toplanır. İtirazlar yine belediye meclisince değerlendirilir, uygun görülen düzeltmeler yapıldıktan sonra plana son hali verilir ve plan uygulamaya konur.

Genel hatlarıyla özetlenen bu süreçten anlaşılacağı gibi planlama kavramı bağlamında yapılaşan 3194 sayılı kanun kamu güdümünde ön-düzenleyici planlama sistemini tanımlamaktadır. Planlama süreci ve planlar fiziki planlama anlayışının ürünüdür, dar anlamlı ve statik yapıdadırlar. Sistemin piyasa ve kentsel dinamiklere dönük farkındalığının olmadığı piyasa aktörleri yanı sıra plan yapım ve uygulama süreçlerini yürüten yerel yönetimlerin ortak görüşü olmuştur. Zaman içinde mevzuatta çeşitli değişiklikler yapılmış olsa da kapsamlı-rasyonel planlama anlayışına dayanan ön-düzenleyici sistem değişmemiştir. Yeni bir planlama sistemine ihtiyaç olduğu görüşüyle, ayrıca, Avrupa Birliği uyum sürecinin de ivmesiyle (SPO, 2003; Yıldız & Çıracı, 2006; Sert, 2012), 2003 yılından itibaren mevcut yasa ve yönetmeliklerde çok kapsamlı ve çok sayıda değişikliğe gidilmiştir. 2011 yılında 644 sayılı KHK ile (RG. 27984, 2011) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulmasıyla ve 2014 yılında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (RG. 29030, 2014) ile tamamlanan süreç bugün kentsel ve kırsal alanlarda imar faaliyetlerinin nasıl yürütüleceğini belirler durumdadır. Uzun bir sürece yayılan çok sayıda düzenlemenin temel hedefi mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda biçimlenen piyasa mekanizmasını dikkate alan, piyasa farkındalığı yüksek planlama süreci ve plan uygulamalarını hedefleyen, planlama sistem ve uygulamalarından kaynaklanan işlem maliyetlerini en azda tutan bir planlama sisteminin oluşturulmasıdır.

Bu bildirinin amacı yeni planlama sisteminin belirtilen hedefleri gerçekleştirme kabiliyetinin kurumsal iktisat yaklaşımıyla incelenmesidir. Hodgson (1988) piyasa tanımını kurumsal perspektiften ortaya koyarken şöyle belirtmiştir: "*bir dizi toplumsal kurumun belirli*

bir ürünün belirli bir biçimde ve yaygın olarak el değiştirmesine zemin hazırladığı, bu işlemin gerçekleştirildiği bir yapı". Planlama sürecinin ürünü planları hangi yetkilerle hangi kurumların yapacağı, onaylayacağı ve yürütme sürecini işleteceği kurumsal çerçevede belirlenmiştir. Belirlenen kurumsal yapı elde edilen ve uygulanan bu materyalin yarattığı piyasa düzeninin de temel belirleyicisidir. Bu nedenle, kurumsal yapılandırmanın uzantısında belirlen piyasa koşulları ve işleyiş biçiminin analizi onu gerçekleştiren kurumlar bağlamında yapılmalıdır. Planlama kurumsal yapısı ve uzantısında elde edilen planlarla mülkiyet haklarının el değiştirmesi ve/veya mülkiyeti belirli bir toprak parçasının kullanışının değiştirilmesi bir dizi yasal mekanizmayla yürütülmektedir. Bu kurumsal piyasa ortamında aktörler çok çeşitlidir. Özellikle mülkiyet hakkının el değiştirmesinde en etkili rolü oynayanlar arazi sahipleri ile girişim ve yatırımlarıyla özel sektördür. Dolayısıyla kurumsal yapılar piyasa aktörlerinin bu yapı içinde nasıl hareket edeceklerinin de temel belirleyicisidir. Önemli olan bu kurumsal düzenin hem piyasa aktörlerinin temel beklentilerinin farkında olan hem de toplumsal faydayı gözeten geniş bir arakesit sağlayabilmesidir. Piyasa aktörleri ve devlete bağlı kurumlarla yapılmış mülakat görüşmeleri yoluyla bu arakesitin, diğer bir deyişle, planlara bağlı yaratılan piyasanın olanakları bu bildirinin amacı doğrultusunda yansıtılmıştır.

Belirtilen amaca göre bildiri 5 bölümden oluşmaktadır. Girişi takip eden bölümde planlama ve piyasa ilişkileri kavramsal çerçeveden ele alınmaktadır. Üçüncü bölüm 2000 sonrası yapılan düzenlemeler ile planlama sisteminde gelinen son halin kavramsal çerçeve bağlamında ortaya konduğu bölümdür. Dördüncü bölüm, yetkili kurumlar ve piyasa aktörlerinin mevcut planlama sistemi, planlar ve plan uygulama süreçlerine bakışının yansıtıldığı araştırma bulgularına dayanmaktadır. Son bölüm genel değerlendirme bölümüdür.

Planlama ve Piyasa İlişkileri: Kavramsal Çerçeve

Healey (1992) 1980'leri belirleyen tartışma konusunun planlama-piyasa karşıtlığı olduğunu, ancak durumu bu kadar basite indirgemek yerine, planlama düzenlemeleriyle piyasa işleyişi arasında etkileşim ve ilişkiyi analiz etmenin çok daha verimli olacağını belirtmiştir. Bu vurguyla birlikte devlet-piyasa ilişkilerinin analizi pek çok araştırmacının gündemine girmiştir. Bu araştırmalarda, piyasacı planlama yaklaşımı ötesinde, piyasa farkındalığı yüksek ve gelişme ekonomisiyle entegrasyonu sağlanmış bir planlama yaklaşımı ve bu yaklaşım üstüne oturmuş stratejik piyasa yönetimi yaygın tartışma zemini bulmuştur.

Kentsel alanın inşasında özel sektörün etkinliğinin artmasına paralel olarak mekânın sadece arazi kullanış planları ile yönlendirilemeyeceği, yatırım planları ve toplumsal beklentilerle entegrasyonu sağlanmış ve iyi mekânlar hedefli stratejiler ile birleştirilmiş bir planlama anlayışının öne çıkarılması gerektiği görüşünde bir uzlaşma sağlanmıştır. Planlama artık katı güdümlü ve katı kontrol altında bir mekânsal planlama değil, amaçlanan mekânsal ve toplumsal gelişmeyi gerçekleştirebilmek hedefiyle süreç içinde tüm paydaşlarla birlikte öğrenilen bir süreçtir. Böylesi bir yaklaşımda planlar arazi ve emlak piyasasına bir müdahale aracı olarak görülmekten çok ne şekilde yapılandırılacağı toplum tarafından belirlenmiş yatırım alanları yaratan araçlar olarak görülmektedir. Dolayısıyla, planlar hem aktörleri hem de aktörlerin yetki ve sorumlulukları bağlamında ne şekilde hareket edeceğini belirleyen bir piyasa ortamı yaratırlar (Adams ve Tiesdell, 2010). Hodgson (1988)'ın kurumsal perspektiften yaptığı piyasa tanımını izleyerek şunu söylemek mümkündür: '*kurumsal işleyişin ürünü olan planlar çok aktörlü bir piyasanın işleyiş biçiminin temel belirleyicisidir*'.

Planlama ve yarattığı piyasa arasındaki ilişki üç temel ekonomik yaklaşımla incelenmektedir: neoklasik ekonomi, refah ekonomileri ve yeni kurumsal iktisat (Adams ve

Tiesdell, 2010; Adams et al., 2005). En genel haliyle, neoklasik yaklaşımda temel olarak planlar yoluyla kentsel gelişme için ne büyüklükte arazi sunusu yapıldığına; refah ekonomileri yaklaşımında piyasa başarısızlıklarının üstesinden gelmek üzere planlama politikalarının nasıl araçsallaştırılacağına; yeni kurumsal iktisat yaklaşımı ile piyasada işlem maliyetlerinin nasıl azaltılabileceğine odaklanılmaktadır (Adams et al., 2005).

Neoklasik yaklaşım, yapısı gereği, piyasa aktörlerinin tam bilgiye sahip olduğu, piyasada tam rekabet koşullarının bulunduğu gibi varsayımlar üstünden hareket eder. Bu varsayımlar altında hem piyasanın dengede olduğunu hem de piyasa aktörlerinin faydalarını maksimize etmek üzere en rasyonel kararı verebileceklerini savunur. Oysa, planlama perspektifinden bakıldığında, yaratılan piyasada tam bilgilendirmenin mümkün olmadığı, sınırlı bilgi nedeniyle bireylerin akılcı değil fırsatçı davranabileceği ve mekan etkisi - mekânsal dağılım ve alt piyasaların bulunması - nedeniyle piyasanın denge durumundan uzak olduğu çeşitli araştırmalarda ortaya konmuştur (Buitelaar, 2007; Adams et al., 2005). Neoklasik yaklaşım temel olarak planlama sisteminin kentsel gelişme ve özellikle de konut gelişimi için arazi sunusunu nasıl sınırlandırdığını irdeler. Çünkü plan kararları sadece sunu büyüklüğünü ve konumunu belirlemekle kalmaz, kısa ve uzun dönemde sunu ve talep piyasasının denge durumunun belirleyicisidir (Ball, 2006; Adams et al., 2005). İdeal kaynak dağılımı hedefinden uzak olan neoklasik yaklaşıma refah ekonomileri perspektifinden bakıldığında piyasa verimsizlik ile sonuçlanacaktır. Kurumsal iktisat perspektifinden bakıldığında ise, doğru kurgulanmış bir kurumsal yapı ve yönetim anlayışıyla kaynak dağıtımındaki başarısızlıkları ya da ideal olmayan durumu aşmak mümkündür (Buitelaar, 2007; Adams et al., 2005).

Teorik olarak, planlama negatif dışsallıkları azaltmak pozitif dışsallıkları artırmak hedefiyle arazi kullanışına dönük politika ve kararlar geliştirdiği sürece hem sosyal maliyetleri hem de kayıp maliyetlerini azaltacaktır. Bu bağlamda, refah ekonomileri, piyasa verimliliğinin artırılması hedefiyle piyasaya yönelik yapılmış müdahaleleri merkezine alır (Alexander, 2001; Buitelaar, 2007; Adams et al., 2005). Ancak, kurumsal iktisat perspektifinden bakıldığında, değişimin kurallarının belirlendiği piyasa zaten devlet eliyle yaratılmıştır ve ekonomik verimsizlik sadece piyasadan değil devlet müdahalelerinden de kaynaklanabilir. Bu değişimde devletin kendisi de bir aktör olabilir. Dolayısıyla bu karmaşık bir ilişkiler ağı ve ekonomik verimsizliği aşmak üzere kurgulanmış politikalar bütününü yansıtır. Diğer bir deyişle, planlama-piyasa karşıtlığı gibi doğrusal bir tanımlamayla yapıyı anlamak mümkün değildir (Buitelaar, 2007; Healey, 1992).

Yeni kurumsal iktisat yaklaşıma göre planlama, mülkiyet haklarının kesin ve net tanımlanması yoluyla koşulları belirli, riskin ve zayıflıkların düşük olduğu kurumsal yapıda bir piyasa yaratır. Sadece formel kurumları ve onlar uzantısındaki yasa ve düzenlemeleri değil aynı zamanda kurumların nasıl yapılandırıldığını, enformel kurumları ve aktörlerin davranışlarını da dikkate alan kurumsal iktisata göre ise kurumsal düzenlemeyle yaratılan piyasa çok düzlemli, diğer bir deyişle, hiyerarşik yapıda olabilir. Ayrıca sadece kurumsal düzenleme değil, kurumsal çevre, diğer bir deyişle, yasalar, sosyal ve politik durum da piyasa yapısının şekillenmesinde etkilidir. Bu nedenle oluşan yapı genellikle çok katmanlı ve ağ ilişkileri nedeniyle karmaşık bir piyasa yapısıdır. Bir diğer önemli vurgu ağ yapısı ve yerel dinamikler nedeniyle oluşan piyasa yapısının yere bağlı olarak farklılaşacağı ve her bir yerin kendi yapısal özellikleri bağlamında analizinin gerekli olduğuna yapılır (Coase, 1960; Buitelaar, 2007; Adams et al., 2005).

Kurumsal iktisat doğrultusunda ele alınan planlama yaklaşımını analiz etmek üzere Lai (1994) şu soruyu sormuştur: *"neden kullanışları belirleyen ve gelişmeyi belirli sınırlar*

içinde tutan kurumsal bir arazi kullanışı istenir?" Bu soruya cevap ilk olarak planlamanın geniş tanımı içinde ve yarattığı negatif ve pozitif dışsallıklar bağlamında verilebilir. Mekânda gelişigüzel gelişmelerin toplumsal maliyeti uzun dönemde çok daha yüksek olacaktır (Alexander, 2001; Rydin, 2011). Ancak planlama yoluyla yerel kaynakların etkin ve sürdürülebilir kullanımı sağlanabileceği gibi, çevre kirliliği gibi negatif dışsallıklardan ya da uyumsuz arazi kullanışlarının bir araya gelmesinin yarattığı olumsuzluklardan kurtulunabilir. Planlama yoluyla birbiriyle uyumlu arazi kullanışlarının entegrasyonu sağlanarak kaynak kullanımında verimlilik artırılabilir, yerel ekonomik gelişmeye katkıda bulunulabilir, özel sektör tarafından sağlanması olanaklı olmayan kamu alanları planlama yoluyla sağlanabilir (Rydin, 2011; Rydin, 2013).

Kavramsal olarak, ekonomik verimliliği daha yüksek piyasalar yaratmak için, plancıların ve planların rolü kurumsal düzenlemelerle artırılabilir. Mekânsal planlama sürecine paydaşların katılımını sağlayacak yasal yapılandırmaya da vurgu yapılmaktadır. Paydaşların katılımı piyasanın eylem ve beklentilerinin mevcut dinamikler ve beklentiler çerçevesinde planlarla entegrasyonunda kilit rol oynayacaktır. Bu katılımın nasıl olacağı, katılım süreçlerinin planlara nasıl yansıtılacağı kurumsal düzenlemeler yanı sıra planlama pratiği ve toplumsal normlar ve alışkanlıklarca da belirlenecektir. Paydaşların katılımı yoluyla hem yerel dinamiklerin yarattığı piyasa beklentilerinin anlaşılması sağlanabilir hem de çevre duyarlı, yerel kaynak kullanışlarını önceleyen, kenti salt ekonomik işlev alanlarıyla değil onlarla bütünleşen diğer tüm kentsel işlev alanlarıyla değerlendiren, böylelikle, farklı paydaşların farklı form ve eylem biçimlerinin işlevsel ve mekânsal biçimlenmeye yansımasının sağlandığı, uzlaşmacı bir piyasanın yaratılması sağlanabilir. Takım çalışmalarıyla, farklı paydaşların farklı ve belki çelişen beklentilerini müzakere ve uzlaşma yoluyla çözüme ulaştırarak herkes için daha yaşanabilir ve paydaşların güçleri doğrultusunda öne çıkarılmadığı ya da dışlanmadığı, toplumcu ve faydası yine toplumun tüm katmanlarınca paylaşılan bir piyasa yaratılması mümkün olabilir. Alternatif gelişme stratejileri ile ekonomik ve finansal araçlar stratejik piyasa yönetimi anlayışıyla tartışılarak ortak toplumsal fayda çerçevesinde piyasanın şekillendirilmesi, regüle edilmesi ve stimüle edilmesi sağlanabilir (Lai, 1994; Alexander, 2001; Rydin, 2013).

İkinci cevap ise Coasian işlem maliyetleri yaklaşımına dayanır. Coasian işlem maliyetleri yaklaşımına göre kullanım hakkı ya da mülkiyet hakları transferinin hangi koşullarda gerçekleşeceğini kurumsal bir yaklaşımla üretilmiş arazi kullanış planları belirler. Ancak böylelikle yerel piyasalar ekonomik etkinliği ve verimi yüksek piyasalar olabilirler (Alexander, 2001; Buitelaar, 2007). Coase (1937)'dan aktarımla Buitelaar (2007) işlem maliyetlerinde kritik unsurun belirsizlik olduğunu belirtir. Belirsizliğin doğal sonucu eksik ve/veya da asimetrik bilgilendirmedir ve bir aktörü diğer aktörlere göre avantajlı duruma getirir. Ayrıca, eksik ve/veya da asimetrik bilgilendirme fırsatçılık ve manipülasyona olanak verir ki işlem maliyetlerine etkisi çok yüksektir. Esas soru kurumsal düzenlemeler ve kurumsal çevrenin belirlediği bu yapıda piyasada işlem maliyetlerinin nasıl oluştuğu ve piyasaya nasıl etkidiğidir (Buitelaar, 2007; Ball, 2006). Bu durum, kurumsal iktisat çerçevesinden sorgulandığında, planlama yoluyla yaratılan piyasalarda toplum etkisinin ne oranda olduğu sorusunu gündeme getirmiştir. Burada toplum etkisini, ekonomik ve politik yaptırım güçleri doğrultusunda piyasaya yön verme kapasitesi yüksek piyasa aktörleri bağlamında almak gerekir. Adams ve Tiesdell (2010)'e göre piyasalar gerçekte salt planlama yoluyla değil bu aktörlerin de etkisiyle oluşmuştur. Aktörler yanı sıra yerel dinamiklerin etkisi kuvvetlidir ve neyin yapılabilir neyin yapılamaz olduğunu ortaya koyan planlama eylemi yere göre farklı(laşan) piyasa yapıları oluşturur. Diğer bir deyişle, kurumsal yapılandırma ve bağlantısındaki yasal düzenlemeler planlama eylemi için genel çerçeveyi

çiziyor olsa da yerel dinamikler ve aktör ağ ilişkileri planlama eylemine etki eder ve oluşan planlar yerel bağlamda kendine özgü bir piyasa düzeni yaratabilir.

Buitelaar (2007) hiyerarşik yapıyı yüksek belirsizlik ortamı için en açıklayıcı örnek olarak kabul eder. Hiyerarşik düzende bir üst seviyedeki kurumlar bir alt seviyedeki kurumlar için alternatifleri sınırlıyor olacaklardır. Böyle bir yapıda, aktörler arası ilişkilerin de dahil olmasıyla, belirsizlik artacaktır. Planlama perspektifinden değerlendirildiğinde, hiyerarşik yapıya bağlı olarak, farklı kurumlar aynı alan üstünde birden fazla işlem gerçekleşebilir. Bir kurumun kararı diğeri için sınırlayıcı olabilir. Kurumlar arası bilgi akışı etkin değilse tam bilgilendirme sağlanamayacak bu da işlem maliyetlerini artıracaktır.

Özet olarak, piyasalar sadece kurumsal olarak değil aynı zamanda sosyal olarak inşa edilen yapılardır. Kurumlar ve kurumlar uzantısında gelen yasalar, normlar yanı sıra alışkanlıklar ve gelenekler gibi enformel kurumlar da bu yapının oluşumunda etkilidir; aktör davranışlarını doğrudan etkiler ve aktör davranışlarından doğrudan etkilenirler. Kurumsal düzenlemelerle piyasada aktörlerin ne şekilde davranabileceklerinin çerçevesi çizilip koşulları belirlenirken, kurumsal çevre ile sosyal ve politik yapı bağlamında ekonomik aktivitenin hangi koşullar altında gerçekleşeceği saptanmış olur. Planlama eylemi bakımından ele alındığında; planlar tüm aktörler için bir kullanım hakları rejimi yaratır. Teknik olarak kararları formüle edilmiş bir planda bu rejimin nasıl inşa edileceğinin kuralları belirlidir. Bu kurallarda herhangi bir değişiklik olmadığı sürece belirli ve riski düşük bir ekonomik eylem alanı yaratılır. Burada önemli olan konu plan kararlarında, kararların oluşumunda belirleyici olan yasa ve kurallarda netliğin olması ve uygulamada tutarlılığın sağlanmasıdır. Kararlarda bulanıklık ya da değişiklik yerel yönetimlerin formel prosedürün ve mevcut rejimin dışına çıkabilmesi demektir. Rejimden sapmanın büyüklüğü piyasadaki belirsizliğin büyüklüğü, bulanıklığın derinliği anlamına gelir. Bu nedenle, esneklik ve belirlilik arasındaki denge önemlidir. Bir diğer önemli konu da yaratılan piyasa ortamında, diğer bir deyişle kullanım haklarına bağlı oluşturulan rejimde, ekonomik aktörler ile uygulayıcılar yani yerel yönetimler arasındaki ilişkinin ne şekilde tesis edildiğidir. Aktörlerin yerel yönetimlere güveni, aktörler ve yerel yönetimler arasındaki yakın ilişki piyasadaki işlem maliyetlerini düşürürken, aktörler ve yerel yönetimler arasındaki koşulsuz güven işlem maliyetlerini artıracaktır. İşlem maliyetlerinin oluşumunda hangi güç gruplarının etkisi olduğu; oluşan maliyetin kim(ler) tarafından yüklenileceği de önemli bir konudur. İzleyen bölümlerde Türk planlama sistemi kavramsal bağlamda ele alınmış ve aktör mülakatlarının değerlendirilmesine yönelik çerçeve bu bağlamda çizilmiştir.

Türk Planlama Sisteminin Kavramsal Çerçeve Bağlamında Değerlendirilmesi

Mekânsal planlama kentsel gelişmenin yön, içerik ve formunun temel belirleyicisidir. Gelişmenin mekânsal yönü, mekânsal içeriği ve bu yapı içinde aktörlerin -girişimciler, yatırımcılar, arazi sahipleri gibi- nasıl davranacağı planlar yoluyla belirlenir. Bu bağlamda planlar piyasayı biçimlendirme, düzenleme ve stimüle etme kabiliyetine sahiptir (Adams, Watkins, 2014). Ön-düzenleyici planlar kentsel gelişmeyi kontrol altına alan, sınırlayan ve mülkiyet hakları üstünde kullanımı belirleyen kararları tanımlayarak hem piyasayı biçimler hem de işleyiş düzenini belirlerler. Piyasa akışlarını hızlandırmaya yönelik kamulaştırma ya da arazi geliştirme süreçlerinde devlet destekleri gibi politikalar ise piyasanın nasıl stimüle edileceğini belirler. Planların hazırlanması esnasında bu üç etki (piyasanın biçimlendirilmesi, piyasanın düzenlenmesi ve piyasanın stimüle edilmesi) kavramsal olarak plan içeriğini belirlemese de piyasa aktörleri üstünde doğrudan ve dolaylı etkileri vardır ve esasında piyasa yapısal düzenini belirlerler (Adams et al., 2016). Planlama eyleminin bazı eylemler için sınırlandırmalar getirmesi ve planlama ve onay süresi boyunca gelişmenin sınırlandırılması

gibi nedenlerle piyasa üstünde negatif etkilerinin de olacağı belirtilmektedir. Özet olarak, anlaşılmaktadır ki planlama eylemi ve ürünü olan planlar sadece kentsel gelişme yön, içerik ve formunu değil bu gelişmenin nasıl bir piyasa düzeni içinde ve hangi kurum ve yetkililerce gerçekleşeceğini karara bağlar (Adams ve Tiesdell, 2010).

Bu bağlamda, bu araştırmada, planlama sistemi ve ürünü olan planların materyal karşılığı olan piyasa(lar)ın aktörler tarafından nasıl algılandığı sorgulanmıştır. Beklenti, koşulları belirli, tam bilgilendirmenin sağlandığı, riski düşük, tüm aktörler açısından simetrik piyasalardır. Planlar ve plan uygulama süreçlerinin bu beklentilere karşılık verip vermediği aktör mülakatlarına dayanarak ortaya konmuş ve tartışılmıştır.

Kaynak akışları, kaynak akışlarında yerel özellikler ile yapısal içerikler, rol alacak aktörler, aktörlerin üstlenecekleri roller, sürece ne şekilde ve ne oranda müdahil olabilecekleri, devlet yönetiminin bu süreçteki gücü ve kapasitesi, işbirliği çerçeveleri kurumsal yapıda ekonomik ve politik konjonktüre göre yapılan düzenlemeler ile belirlenir. Neoliberal ekonomi politikalarının benimsenmesiyle birlikte Türkiye'de planlamaya dayalı en etkili yapılandırma 1980'li yılların ilk yarısında yapılmıştır. Bunu, 2001 ekonomik krizi sonrasında yürütülen ekonomik yapısal uyum süreciyle birlikte başlamış ve günümüze dek devam edegelmiş süreç izler. Her iki dönemin ortak özelliği devletin hem kurumsal hem de yasal yapıyı yeniden yapılandırarak kentsel mekânın yeniden üretilmesinde etkin rol alması, sürece müdahil olacak ve kaynak akışlarını yönlendirecek diğer aktörleri tanımlaması ve tüm bu yeniden yapılandırma sürecini kentsel imar-inşaat faaliyetlerinin büyümesine ivme kazandıracak şekilde formüle etmesidir.

Birinci dönemin en önemli yapısal dönüşümü 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Bu kanun ile daha önceden tümüyle merkezi yönetimin elinde olan planlama yetkileri belediyelere devredilmiştir. Planlama sistemi ölçek, ölçeğe bağlı içerik bakımından hiyerarşik bir yapıda tanımlanmış ve bu yapı içinde belediye sınırları içindeki yerlerin nazım ve uygulama imar planlarını yapma ya da yaptırma yetkisi tamamen yerel yönetimlere devredilmiştir. Birinci dönem, planlama kurumsal yapısının bir bütün olarak yeniden yapılandırıldığı, planlama yetkisinin (turizm bölgeleri ve serbest bölgeler dışında) yerel yönetimlere devredildiği, tanımlanan hiyerarşik yapısı içinde planlamaya uzun dönemli tahminler çerçevesinde mekânı kullanma ve modelleme (zoning) konusunda etkin rol verildiği dönemdir. Süreç düzenleyici-belirleyici plan anlayışına sahiptir ve planlar uygulama süreci ile bir bütündür. İkinci dönem yapısal dönüşüm süreci birinci döneme göre çok daha karmaşıktır. Birbirini takip eden oldukça karmaşık ve bütünleşik olmayan kanunlar, kanunlarda yeniden düzenlemeler dönemidir. Farklı kanun ve yönetmeliklerle plan yapma ve yaptırma yetkisi ile onay yetkisinin farklı devlet kurumları arasında dağıtılıp yerel yönetimlerin planlama sürecindeki etkin rol ve yetkilerinin belirgin bir şekilde azaltıldığı, planlama yetkisinin, plan içeriğine bağlı olarak büyük oranda, yeniden merkezi yönetime aktarıldığı bir dönemdir. Mekânsal planlamada hala ölçekler hiyerarşisi bulunmaktadır (Ünal, 2014). Ancak farklı kanunlarla tanımlanmış olan içerik, müdahale türleri ve müdahale alanları bu hiyerarşik yapıyı tümden alt üst eder durumdadır. Planlama süreci ve plan artık sistematik bir bütünün parçaları ve sonucu değil, yetkileri çerçevesinde alana müdahale edebilen kamu aktörlerinin eylemleri sonucunda oluşmuş, birbirinden kopuk, sistem bütünlüğü olmayan, eklektik, toplumsal boyut ve etkileri göz ardı edilmiş, planlama sürecinde katılımı ihmal eden ancak plan uygulama sürecinde piyasa koşul ve taleplerini gözeterek piyasa aktörleriyle müzakereyi esas alan bir yapıya bürünmüştür.

644 sayılı KHK ile kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) en güçlü planlama otoritesidir. Ancak, ÇŞB dışında daha pek çok bakanlığın ve devlet kurumunun planlama

yetkisi bulunmaktadır. Duyguluer (2012)'in yaptığı çalışmaya göre, 22 devlet kurumu planlama yetkisine sahiptir ve bu yetkiler kapsamında 66 adet özel plan türü bulunmaktadır.

2014 yılında onaylanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne (RG. 29030, 2014) göre yeni planlama sistemi geçmişte olduğu gibi hiyerarşik bir yapıya sahiptir. Yapısı gereği hiyerarşik sistemde üst plan kararları alt planlar için bağlayıcıdır. Farklı ölçeklerdeki planlar arasında arazi kullanışı ve diğer plan kararları bakımından uyumsuzluk ya da tutarsızlık olamaz. Hiyerarşik yapı mekânsal stratejik planlar, çevre düzeni planları ve yerel planlar olmak üzere üç katmanla tanımlanabilir. En üst katman olan stratejik mekânsal planlar ekonomik ve sektörel gelişmenin temel prensiplerini ortaya koyan ve alt ölçekli planlar açısından temel yönlendirici olan planlardır. Çevre düzeni planları ekonomik ve sektörel kararların kentsel işlevler doğrultusunda içeriklendirildiği ve mekânsal gösteriminin yapıldığı, yerel planlara temel veri teşkil eden planlardır. Yerel planlar iki farklı ölçekte olmak üzere kentsel gelişmenin işlevlere dayalı mekânsal gösterimi ve bu işlevlerin mekanda nasıl yapılanacağının koşullarını belirleyen planlardır. ÇŞB tüm planları yapma/yaptırma yetkisine sahiptir, ancak yine de, büyük şehir belediyeleri plan onayını ÇŞB'den almak üzere kendi çevre düzeni planlarını yapabilirler. Büyük şehir belediyesi olmayan yerlerde yerel yönetimler yerel planlarını kendileri yapar ya da yaptırırken; büyük şehir belediyeleri içindeki ilçe belediyeleri büyük şehirin onayını almak üzere uygulama imar planlarını kendileri yapabilirler. Bu durum, genel olarak, imar uygulamalarını yürüten ve yerel dinamiklerin esas takipçileri olan yerel yönetimlerin planlama sürecine dışsal kalmaları anlamına gelmektedir (Ünal, 2014).

Merkezi, hiyerarşik yapıdaki düzenleyici planlama sistemi yapısal olarak pek çok probleme sahiptir. En temel problemlerden birine örnek olarak planlama sürecine yetki doğrultusunda katılım verilebilir. Örneğin, çevre düzeni planlarının yapım sürecine büyük şehir belediyelerinde sadece büyük şehir belediye başkanı, büyük şehir olmayan belediyelerde ise merkez ilçe belediye başkanı katılabilir. İlçe belediye başkanları planlama sürecinin dışında tutulur. Bunun anlamı yerel problem, görüş ya da dinamiklerin planlama sürecine ve dolayısıyla planlara aktarılamaması demektir. Oysa özellikle yerel uygulamalarda, piyasa farkındalığı en yüksek, imar ve inşaat izinlerini veren ve gerektiğinde piyasa aktörleri ile müzakereyi yürüten kurumlar ilçe belediyeleridir. Toplumsal katılım planlama pratiğinde yoktur. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği planlama sürecine toplumsal katılımı yetkili otoritenin inisiyatifine bırakmıştır.

Toplumun farklı kesimlerinin ve piyasa aktörlerinin katılımını ihmal eden teknokratik ve katı ön-düzenleyici sistem uygulamada müzakereci yaklaşımı benimsemektedir. Müzakereci yaklaşım genel olarak iki şekilde uygulanmaktadır. İlki, bakanlık düzeyinde izlenen yaklaşımdır. Bakanlığın yetkileri doğrultusunda, müzakere süreçlerinde, yerel yönetimlerin yetki alanlarında yerel yönetimleri dikkate almaksızın karar geliştirildiği durumlardır. Mevcut planlara rağmen, farklı bakanlıkların yetkileri nedeniyle, sermaye sahiplerinin başvuruları doğrultusunda, yerel yönetimleri atlayarak mevcut plan kararlarının ötesine geçen, plan bütünlüğünü bozan kararlar geliştirilebilmektedir. Bu müzakere süreçleri şeffaf olmadığı gibi doğal kaynaklar ile kültürel ve tarihi değeri olan alanların korunması ve sürdürülebilirliği gibi konuları dikkate almayan, sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları ile yerel aktörlerin reflekslerini göz ardı eden süreçlerdir. İkincisi, yerel yönetimlerin plan uygulama süreçlerinde planlamada esneklik prensibi çerçevesinde sergiledikleri tutum, yerel ölçekteki yaklaşımdır. Arsa sahibi ya da inşaat şirketinin başvurusuyla hedef parsel üzerinde başvuru talepleri yerel yönetimlerin imar komisyonlarınca değerlendirilmekte ve talep eden lehine plan kararı değişiklikleri yapılabilmektedir. Bu durum, planlama sürecinde katılımcı olmayan ön-düzenleyici planlama sisteminin uygulamada müzakereci tutum sergilemesi ve

planı bireysel/piyasa talepleri doğrultusunda uygulamasıdır. Piyasacı planlama (market-led planning) yaklaşımıdır ve planlama sisteminin tanımladığı yapıyla çelişen bir durumdur. Ayrıca, ister merkezi yönetim ister yerel yönetimlerce gerçekleşsin, bu uygulamalar karşılıklılık ilişkileri üzerine kuruludur. Politik ve ekonomik gücü yüksek arsa ve sermaye sahipleri bu süreci yönlendirebilmektedir. Başvuranlar lehine geliştirilen kararlar hiyerarşik sistemin ve katı düzenleyici planların sürekli olarak bozulmasına neden olmaktadır. Bu durumun en temel sonucu koşulları belirliymiş gibi görünen bir piyasada, esasında koşulların sürekli olarak bireyler lehine değişebildiği bir piyasa ortamının oluşmasıdır. Bu kararlar yargı denetimine tabi olsalar da (Keser, Akoğul, 2013) uygulamaların genellikle başvuran lehine sonuçlandığı görülmektedir.

Kurumsal iktisat perspektifinden özetlendiğinde, hiyerarşik yapı ve çok sayıda yetkili kurum, çok katmanlı ve belli bir alan üstünde birden fazla aktörün farklı eylemler gerçekleştirebileceği karmaşık bir yapı oluşturmaktadır. Katmanlar farklı ölçek ve içerikte biçimlendiğinden dâhil olan aktörler de farklılaşmakta, dolayısıyla, kurumlar ve yetkililer dışında aynı alanda farklı ölçek ve amaçlarla çok sayıda aktör eylem yapabilmektedir. Ancak her katmanla yaratılan ortamın koşulları farklı olduğundan, aynı alan üstünde aktörlerin eylemleri farklı koşullara göre biçimlenmektedir. Bu oldukça karmaşık bir yapıyı, eylem alanını beraberinde getirmektedir. Hiyerarşik düzen kontrol edilmesi güç, opak, katmanlar arası bilgi akışının zayıf ve eksik olduğu bir yapı ve piyasa koşulları yaratmaktadır. Aktörlerin ekonomik ve politik güçleri doğrultusunda katmanlara katılabildiği bu yapıda belli bir alanda bir aktör için olumlu olan bir durum diğer katmanlardaki aktörler için olumsuz olabilecektir. Bundan kaynaklanan fiziksel olumsuzlukların dışında özellikle işlem maliyetlerinde oluşacak artışı kimin üstleneceği de belirsizdir. Politik ve ekonomik güçleri bağlamında farklı piyasalara katılan aktörler ve yöneticiler arasındaki ilişki hem aynı güce sahip ancak ağ ilişkileri dışında olan hem de diğer katmanlardaki aktörler açısından belirsizlik ve risk ortamı yaratmakta, eksik ve asimetrik bilgi nedeniyle belirsizlik ve risk ortamını sürekli kılmaktadır. Plan uygulama süreçlerinde yasa ve yönetmeliklerin netliği hiyerarşinin farklı katmanlarındaki kararlar bağlamında kaybolmakta, uygulamada tutarlılık sağlanamamaktadır. Bunun ötesinde esneklik ve belirlilik arasındaki denge kaybolmaktadır. Koşulların belirlendiği herhangi bir katmandaki bir değişiklik farklı tezahürlerle diğer katmanları etkilemekte, dolayısıyla, sürekli belirliliğin sağlanması en önemli problem olabilmektedir. Özet olarak, planlama sistemi ve uzantısı planlar sürekli ve kararlı belirsizlik ortamına zemin oluşturmaktadır.

Piyasa Aktörlerinin Planlama Sistemi ve Yarattığı Piyasa Ortamına Bakışı

Kamu güdümünde ve katılım süreci işletilmeden üretilen planların yarattıkları piyasa ortamının hem uygulamayı yapan-yürütenler hem de piyasada üretim sürecinde bulunanlar açısından kapsamlı değerlendirmesi hedefiyle, 2016 yılı Ocak ve Haziran ayları arasında, anahtar aktörlerle mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Mülakat yapılan aktörler beş adet devlet kurumu, dört adet büyük şehir belediyesi, bir adet il merkez belediyesi, beş adet büyük ölçekli ve marka konut üreten inşaat firması, iki adet orta büyüklükte ve yerel ölçekte konut sunusu yapan firma ve bir adet uluslararası gayrimenkul değerleme şirketidir. Mülakatlar geniş kapsamlı olmakla birlikte, bu bildiride, kentsel gelişme ve uygulama planları ile plan uygulama süreçlerinin yarattıkları piyasa ortamının özellikle konut inşaat sektörü bağlamında değerlendirilmesi kısmı yansıtılacaktır. Mülakatların ilgili bölümünde anahtar aktörlerden planlar ve plan uygulama süreçlerinin bir bütün olarak değerlendirilmesi istenmiş bu süreçten kaynaklanan problemleri: plan yapım süreci, planlar, plan uygulama süreçleri ve piyasa ilişkileri bağlamında ortaya koymaları beklenmiştir.

Aktörlerin verdikleri cevaplar dağınık olmakla beraber, kavramsal çerçeve bağlamında ele alınıp değerlendirildiklerinde: yerel uygulamalara yön veren planların içerik sorunu (planlar yoluyla piyasanın biçimlenmesi); plan uygulama süreçlerinden kaynaklanan problemler, kurumsal yapılandırma ve planlar sisteminden güç alan merkezi ve yerel yönetimlerin tutumu doğrultusunda planlara güvenirliğin düşük olması ve plan kararlarının ekonomik ve politik yaptırım gücü yüksek kişiler lehine değiştirilmesi (planlar yoluyla piyasanın regüle edilmesi); plan uygulama araçlarının piyasa beklentileri ile uyuşmazlığı (planlar yoluyla piyasanın stimüle edilmesi) olmak üzere temel başlıklar altında toplanabilir.

Hiyerarşik planlama sistemine göre planlar yoluyla yerel piyasanın biçimlenmesi 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre oluşmaktadır. Nazım imar planları kapsam olarak kentsel gelişme yönü doğrultusunda temel işlev alanlarını ve bu alanlarda yapı ve insan yoğunluklarının dağılımını gösteren planlardır. Hem yerel yönetimler hem de piyasa aktörlerinin görüşlerine göre nazım imar planı yapımı esnasında katılımcı süreçler işletilip piyasa aktörlerinin görüşleri alındığı ve plana yansıtıldığı takdirde ve uygulama süreçleri plan kararlarına bağlı kalınarak yürütüldüğünde nazım imar planları belirli ve riski görece az yatırım ortamı yaratacaktır. Bu haliyle piyasa aktörlerinin piyasacı planlama (market-led planning) anlayışı yerine piyasa dinamiklerinin farkında olan planlama anlayışını (market friendly planning) tercih ettikleri ve bu yaklaşımla üretilen planların aktörler açısından koşulları belirli bir piyasa ortamı yarattığı görüşünde birleştikleri görülmektedir.

> '… biz belediye olarak kendimizi sorguluyoruz. Planlama sürecine yatırımcıları dâhil etmek gerek demeye başladık. Çünkü plan kararların alınırken yatırımcıların görüşünü almazsanız planlar hep piyasa sürecinin gerisinde kalıyor. Plan sınırlarımız içinde buna çok örnek var. Belediye olarak yatırımcının önünü açmazsanız yatırımcı sonrasında bir yolunu bulup plan ötesinde karar aldırabiliyor. Bu planlar ve kentin gelişimi açısından daha riskli bir durum… (BŞB_2)'.

Uygulama imar planları parsel bazında karar geliştirdiklerinden özellikle inşaat firmaları açısından çok katı bulunmaktadırlar. Planlama sürecinin teknokratik işletimi ve piyasa aktörlerinin dışarıda tutulması parsel bazında geliştirilen plan kararlarının piyasa dinamikleriyle uyuşmaması sonucunu doğurmakta, bu nedenle uygulama süreçlerinde müzakereci yaklaşıma açık olunarak ön-düzenleyici planların bireyler lehine bozulması, diğer bir deyişle, piyasa koşullarının bireyler lehine değiştirilmesi söz konusu olmaktadır. Benzer şekilde ve piyasa aktörlerinden gelen taleplere uygun çözümler üretmek zorunda kalan birimler olarak belediyelerden bir kısmı da uygulama imar planlarının uygulama açısından sorunları çözmek yerine esaslı sorunlar yaratabildiğini belirtmişlerdir.

> '… uygulama imar planları parsel bazında karar geliştiren planlardır. Parsel bazlı planlarla yerel dinamiklerin ve yatırımcıların, geliştiricilerin beklentilerini belli bir dönem öngörüsüyle karşılamak olanaksızdır. Çünkü piyasa dinamikleri sürekli ve hızla değişmektedir. Doğal olarak inşaat firmaları belediyeler üstünde bu kararların değiştirilmesi yönünde baskı uygulamaktadırlar... (İ_2)'.

> 'Parsel bazında geliştirilen planlar en büyük problemdir. Bir defa en büyük problem zamandır, mesela, bir plan on sene sonraki bir parsel için karar geliştiriyor. Ama on senede piyasa dinamikleri çok değişiyor. Kent çok değişebiliyor. O nedenle parsel bazında karar vermek çok sınırlayıcı. Ana planlar olmalı, şehir nereye büyüyecek göstermeli, işlevleri göstermeli, parsel uygulamaları dönemin koşullarına göre bu ana plana da uygun olarak uygulama anında belirlenmeli. (İ_4)'.

Merkezileşmiş ancak merkeze bağlı farklı ve çok sayıdaki kurumun da planlama yetkisine sahip olduğu sistem piyasa ortamındaki belirsizlik, risk ve yüksek işlem maliyetinin temel nedeni olarak görülmektedir. Hiyerarşik yapıdaki düzenleyici planlama sistemlerinde, daha büyük ve üst yetkilere sahip olsalar bile, tüm kurumların birbirlerinin görüş ve onaylarını almaları beklenir. Pratikte gözlemlenense tam tersidir. Kurumların planlar üstünde

yetki kullanımı hiyerarşik yapıdaki planlar sistemini bozmakta planlara güveni azaltmakta ve piyasada belirsizliği artırmaktadır.

> '… plan sınırları içinde farklı bakanlıkların yetkileri bizim hareket alanımızı çok sınırlıyor… bu durum ayrıca mevcut planların hedef ve öngörüleri dışında gelişmelerin olası olduğu anlamına geliyor…' (BŞB_3)'.

> '...belediye sınırlarımız içinde TOKİ tarafından geliştirilmek istenen konut projesine belediye olarak onay vermemiştik. Ancak, proje bakanlık tarafından onaylandı ve sonuç olarak da uygulandı' (B_1).

Hiyerarşik planlama sistemi çok katmanlı bir piyasa yapısı yaratır. Katmanlardan birindeki değişiklik diğer tüm planlara, dolayısıyla piyasalara, etki ettiğinden plan değişikliklerinden kaynaklanan uygulama maliyetlerini de artırmaktadır. Bir planda yetki kullanımına bağlı olarak yapılan plan kararı değişikliği: tüm plana olan güveni zedelemekte; başka plan kararlarında da değişiklik yapılabilir beklentisini oluşturmakta; planlar arası karar geçişlerini bozduğundan ve kararlar arası tutarlılık esas olduğundan ilgili tüm planlarda karar değişikliğine neden olmakta ve bu hem süre olarak hem de işlem maliyetleri yaratmaktadır.

> '…1/25000 ölçekli metropoliten alan planını bizim belediyemiz yaptı. Ancak 1/100000 ölçekli plan ÇŞB tarafından yapıldı. Bizim geliştirdiğimiz plan kararlarından farklı olarak, bakanlık planında pek çok büyük yatırımın önü açılıyor, ancak bunlar bize danışılmadan alınan kararlar. İki planda arazi kullanışında büyük çelişkiler yaratıyor. Biz de bu noktalarda dava sürecini başlatıyoruz. Bu o alanlarda yatırımların durması demek tabi…' (BŞB_2)'.

> '… tüm ölçekteki planlarımız çok eski, güncel değil. Ancak yatırımcılar belediyenin yeni bir planlama sürecine girmesini kesinlikle istemiyor çünkü farklı yetkilere sahip çok sayıda kurum olması nedeniyle bu sürecin çok uzayacağını ve piyasanın önünü tıkayacağını düşünüyorlar…' (BŞB_4)'.

Kurumsal yetki dağılımına bağlı müdahaleler ekonomik ve/veya politik gücü yüksek olan aktörlerin etkisiyle olabilmektedir. Bu müdahaleler sistem yapısındaki planları bozmakla kalmamakta aynı zamanda çevre değerlerinin kişi çıkarları yönünde ihmal edilmesi anlamında gelmektedir. Bu durum kaynak kullanışında ortak toplumsal değerler gözetilerek değil birey yararı doğrultusunda hareket edilmesi, dolayısıyla, oluşan faydanın toplum yararına değil birey yararına tahvil edilmesi demektir.

> '… merkezde gücünü kullanan yatırımcılar önem kazanıyor. Örneğin belediye sınırlarımız içindeki bir ilçe belediyesinde, doğal eşikler nedeniyle bizim konut gelişmesi olamaz dediğimiz alanda, yatırımcılar bakanlık kanalıyla ve ilçe belediyesinin de desteğiyle bu kararı değiştirdiler ve çok büyük bir alan konut gelişimine açıldı… önümüze bakanlık onaylı bir plan geliyorsa yapabileceğimiz pek de bir şey yok… (BŞB_2)'.

Piyasa aktörleri özellikle uygulama imar planlarının çok kısıtlayıcı olduğundan şikâyet etse de 'esneklik' kavramı (Özkan & Türk, 2016) plan uygulama süreçleri pratiğine yıllardır yansımıştır ve uygulama bulmaktadır. Kavramın özü, plan kararlarında, kamu yararı gözetilerek, belirli kurallar doğrultusunda değişiklik yapılabileceğidir. Buradaki çelişkili durum şudur: planlama mevzuatına göre Türk Planlama Sistemi ön-düzenleyici sistemdir. Müzakereci yaklaşımı kullanmaz. Ancak uygulama süreçlerinde, esneklik kavramına dayanılarak, ön-düzenleyici sistem yerine yaygın olarak müzakereci sistemin kullanıldığını söylemek yanlış olmayacaktır. Dolayısıyla ilk ve temel sorun mevzuatla gelen teknokratik planlama süreci ve elde edilen planın uygulama süreci ile tutarlılığının sağlanamamasıdır.

> '… plan dosyaları Valilik kararıyla, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından inceleniyor. Ama sonrasında, plan değişiklikleri ile planlar üstünde her turlu değişimi yapmalarına rağmen sıkı bir denetime tutulmuyorlar (B_1)'.

Diğer temel sorunlar ise şu şekilde belirtilebilir: esneklik kuralı yoluyla önü açılan müzakereci uygulamaların ön-düzenleyici plan kararlarını belli alanlarda değiştirmesi, plan bütünlüğü ve işlevler arası uyumu bozulabilmesi ve esnekliğin sınırlarının belirsiz olmasıdır.

'Biz belediye olarak esneklik kuralını işletiyoruz. Gelen talebi şu kritere göre değerlendiriyoruz: eğer bu bir işlev değişikliği ise bu değişikliğin şehrimizin ekonomik büyümesine katkısı olacak mı ona bakıyoruz, bir katkı yaratacağına inanırsak değişikliği yapıyoruz (B_1)'.

'…Belediyeler uygulamalarda esnek davranıyor ya da davranmak zorunda kalıyor çünkü belediyeler politik yerler. Yatırımcılar siyaset kurumundan kendi yararlarına planlarda değişiklik yapmasını bekliyor ve istiyor. Burada sorun bunun kişi(ler) yararına menfaat yaratıyor olması ve süreçten politik gücü olan aktörlerin karlı çıkması. Karşılıklılık ilişkileri bu değişimlerin büyüklüğünü belirliyor (B_1)'.

Bu örneklerden de anlaşılacağı şekilde piyasa aktörlerinin sadece plandaki temel sorunlar bağlamında talepte bulunmadıkları, bu taleplerin genellikle, kendi yatırım/girişim öncelikleri doğrultusunda biçimlendiği ve firma çıkarlarının daima kent-toplum çıkarlarının üstünde tutulduğudur. Seçimle gelen ve oy kaygısı olan belediyelerin bu taleplere kayıtsız kalamadıkları ortadadır. Esasında piyasa aktörleri, bir yandan, bulundukları zaman diliminde, münferit talepleri yoluyla bireysel faydalarını artırırken diğer yandan diğer aktörler açısından piyasada belirsizlik ortamını tetiklemektedir. Bir diğer önemli sorun ise taleplerin sosyal-ekonomik ağ ilişkileri çerçevesinde biçimlenmesi ve sonuçlanmasıdır. Karşılıklılık ilişkilerin belirleyici olduğu böylesi bir piyasa ortamın belirli, riski düşük, şeffaf olduğunu söylemek mümkün olmayacaktır. Aktörlere göre plan değişiklikleri ve bu değişikliklerde ağ ilişkilerinin doğurduğu piyasalar: belirsiz ve asimetrik yapıdadır '… plan kararlarında değişiklikler yaparak esasında yerel yönetimler kamu yararını tamamen ihmal etmektedirler. Aynı ağ ilişkilerinde oldukları firmaların faydalarını dikkate alarak bu değişiklikleri yapmaktadırlar. Bu hem planlara olan güveni azaltmakta hem diğer firmaların yatırım kararlarını etkilemekte hem de o ağ ilişkileri içinde olmayan firmaları piyasanın dışına iterek haksız rekabeti tetiklemektedir (İ_6); işlem ve arazi maliyetleri yüksektir 'planlar inşaat maliyetlerini etkilemiyor aslında. İnşaat maliyetini etkileyen şeyler plan değişiklikleri. Şöyle ki bir plan kararı değişikliği ya da plan iptali mesela planlara güveni azalttığı için ve bilgilendirme de sağlanamadığı için alınmış yatırım kararı bekletiliyor; ya da alınmış yatırım kararı diğer plan değişikliklerine bağlı olarak gözden geçiriliyor gerekirse yeniden projelendiriliyor, hatta belik plan kararı değişikliği için belediyeye başvurulabiliyor. Tüm bunlar hem zaman hem de işlem maliyetlerini beraberinde getiriyor' (İ_7); 'ister arazi sahipleri olsun ister inşaat firmaları olsun sürekli olarak plan değişikliği yönünde yerel yönetimlere baskı yapıyor. Bunu yapabiliyorlar çünkü bunun kendileri bakımından olumlu sonuçlanacağını biliyorlar. Bence arazi ve arsa fiyatlarının bu kadar yüksek olmasının temel nedeni bu. Arazi ise imar koşulları alacağından emin o nedenle yüksek fiyat veriyor. Zaten imar arsasıysa emsal değerlerinin artacağından emin yine o nedenle yüksek fiyat veriyor' (GDŞ_1); güvenirliği düşük ve ağ ilişkileri kuvvetli olanlar bakımından ekonomik getirisi yüksek piyasalar olduklarından yerel karakterli piyasalardır ve yabancı yatırımcıların piyasalara girişi sınırlıdır 'yabancı yatırımcılar kurumsal güvenirliği yüksek piyasalar istiyor. Yerel yönetimlerin tavırları, özellikle yerel ağ ilişkilerini bilmeyen yabancı yatırımcılar için çok riskli piyasalar olarak algılanıyor. Bu nedenle ya yatırımcı olmaktan ya da girişimci olmaktan vazgeçiyorlar' (GDŞ_1).

Mülakatlar piyasa aktörlerinin, talep eden kendileri olmadıkları sürece, plan değişikliklerine olumsuz baktıklarını göstermiştir. Plan değişikliklerinin yarattığı doğrudan ve dolaylı etkileri anlamış olmalarına rağmen firma çıkarları doğrultusunda, özellikle ağ ilişkilerini kullanarak, bu değişiklikleri talep etmektedirler. Aktörlerin hiçbiri açıkça kendileri dışındaki aktörlerin taleplerini önlemeye dönük eylemleri olduğunu belirtmemiş olsalar bile, konuşmaların genel çerçevesinden, ellerinde bu güç olsa ya da olduğunda, kullanabilecekleri yönünde olmuştur.

Düzenleyici planlama sisteminin en temel ve en yaygın kullanılan uygulama araçları kamulaştırma ve 18.madde uygulamasıdır. Yeni düzenlemeler bu uygulama araçlarına ilave yeni araçlar tanımlamamıştır. Oysa en büyük problem özellikle arsa piyasalarında yaşanmakta, büyük arazi sahipleri planla imar parseli haline gelen arsalarıyla monopol piyasaları yaratabilmekte, arsa sahibi ve inşaat firmaları arasındaki arsa payı anlaşmaları kontrol dışına çıkabilmekte ve tüm bunların doğrudan etkisi de konut fiyatlarında aşırı yükselme olarak sonuçlanabilmektedir. İmar planlarıyla arazilerin imar arsasına

dönüştürülerek sağlanan değer artışının kamuya geri dönüşü pek çok ülkede de tartışma konusudur. Örneğin İngiltere'de bu amaçla 'planning gain' adı altında bir düzenlemeye gidilmiş ve oluşan değer artışından kamunun da pay almasının önü açılmıştır (Crook et al., 2016). Ayrıca, arazi sahiplerinin kentsel gelişmeyi önleyecek şekilde imar parseli haline gelmiş arsalarını, ileride oluşacak olası değer artışlarını düşünerek, imara açmamasının önünü kesecek vergi düzenlemeleri de mevcuttur. Planlama sistemi tümden değiştirilmiş olsa da uygulama hükümleri genel hatlarıyla aynı kalmıştır ve yüksek imar hareketinin olduğu düşünüldüğünde bu tür olası problemlerin önünü alacak yeni bir araç geliştirilmemiştir. Özellikle de parsel bazında imar artışı sağlanmış durumlar sonrası istenen bu değer her türlü spekülasyona açık görünmektedir.

> 'Planlar arazi kullanış düzenini ve parselde ne kadar yapı yapılacağını belirler. Arazi kullanışında ve emsal değerindeki değişiklikler genellikle arsa sahibi yararınadır. Ayrıca, bu değişiklikler belediye ve arsa sahipleri arasındaki müzakereye dayandığı için şeffaf değildir. Sorgulanabilir değildir. Değer artışları arazi sahiplerinin değil kamunun yararına olmalıdır' (İ_4).

> 'Bizde imar izni ve inşaat ruhsatı için ödenen harçlar var biliyorsunuz. İnşaat ruhsatı için ödenen harçlar 2004 yılından beri güncellenmedi. Tabi bu yerel yönetimleri şöyle bir düşünceye ve uygulamaya itiyor. İnşaat sektörünün etkinliğinin yüksek olduğu bu dönemde bu harçlar yetersizdir, dolayısıyla, inşaatın nev'ine göre kendi değerlerimizi kendimiz belirleriz. Şimdi bu inanılmaz dengesiz ödemeler doğuruyor. Kimi belediyeler gerçekten çok yüksek fiyatlar talep edebiliyorlar. Bir kere bu yasal değil, ama bu durumu kimse denetlemiyor tabi. Ayrıca bazı projelerde arazi sahibi ya da inşaat firması yararına yapılan plan değişiklikleri de bu anlamda kullanılabiliyor ve kişilerden/firmalardan bu düzenleme doğrultusunda ilave paralar alınabiliyor. Ya da bu nakdi değil ayni olabiliyor. Mesela firma plan kararı değişikliği sonrası belediyeye bir kavşak yapma sözü veriyor. Bunların kamu yararına olup olmadığı tartışılmıyor. Kamunun önceliği olup olmadığı tartışılmıyor. Kimin yararına olduğu bilinemiyor. Oysa bunlar halkla birlikte tartışılıp karara bağlanmalı (İ_2).

Özellikle son yıllardaki genel eğilim güvenlikli, otopark ve ilgili diğer sosyal tesisleri kendi içinde sağlanmış konut alanlarına talebin yüksek olduğunu göstermekte. 1950'lerden başlayan yapsatçı hareketi ve bunun yarattığı parselde apartman tipi gelişmelerden ziyade kendi içine kapalı siteler yeni orta sınıfın yaşam tarzı haline gelmiş durumda. Bu gelişim özellikle yeni gelişme konut alanlarında daha mümkün. Belediyelerin mülakatlara verdikleri cevaplardan anlaşılan mevcut imar planlarının bu talebe cevap verecek parsel yapısını oluşturamamış olduğudur. Buradaki sorun, planların belli bir zamanda ve belirli bir zaman öngörüsünde yapılmış olması nedeniyle, böyle bir piyasa talebini öngörememiş olması ve piyasa beklentilerinin gerisinde kalmış olması olabilir. Ya da planlama sürecinin tüm paydaşlarını plan yapım sürecine dâhil etme geleneğinin plan yapma pratiklerine yansımamasının en basit örneği olarak da yorumlanabilir. Hangi nedenle olursa olsun, sonuç, planlarda karar değişikliği, süreci kendi talepleri doğrultusunda işletebilen piyasa aktörleri açısından karlı ancak diğer aktörler açısından riski daha yüksek ve asimetrik bir piyasa ortamı yaratmaktadır. Her iki tip aktör açısından ise işlem maliyetleri yüksektir.

> '… son dönemde site tarzı konut alanları çok talep ediliyor. Ancak planlar, parselasyon planlarıyla birlikte, site yapmaya elverişli parseller sunmuyor genel olarak. Biz belediye olarak, gelen talepler karşısında, parsellerin birleşmesini teşvik ediyoruz. Birleşen parsellerde, yoğunluk artırmadan, ada bazında, yükseklik (h) değerlerini değiştiriyoruz. Böylece parselde yükselmiş bloklar ve zeminde daha fazla serbest yeşil alan bırakan uygulamaların önünü açıyoruz… (B_1)'.

> '… belediyeye en çok emsal, yükseklik artışı ve plan notlarının değiştirilmesi yönünde talepler geliyor. Bu talepler ya arsa sahiplerinden ya da inşaat şirketlerinden geliyor. Belediyenin bu taleplere yaklaşımı şu şekilde: parsel bazında yoğunluk artışı taleplerini reddediyoruz. Ancak parseller birleşip bir yapı adası oluşturuyorsa, yoğunluğu sabit tutarak yükseklik artışlarına izin veriyoruz. Böylece site tipi konut alanlarına dönük talebe cevap vermeye çalışıyoruz (BŞB_3)'.

Dolayısıyla, teorik olarak kurgulanmış sistem ve uygulama araçları arasında eşgüdümün olduğunu söylemek zordur. Anlaşıldığı üzere, bu durum, şimdiye dek mülakat

yapılan aktörlerin dile getirdikleri her türlü plan değişikliğinin aktörler lehine yapılabilmesi yönünde belediye tarafından bir araç olarak kullanılmaktadır. Ancak, çevre değerlerinin kaybolması, toplumsal faydanın ihmal edilerek birey faydasının öne çıkarılması, güvenilir, şeffaf, düşük riskli ve tüm aktörler bakımından simetrik bir piyasa yaratmanın önünde de engeldir.

Özet olarak, hiyerarşik yapıdaki planlama sistemi çok katmanlı piyasa(lar) yaratmakta, yetki ve sorumluluk dağılımları doğrultusunda bu katmanların dolayısıyla piyasaların uygulama ve denetimleri olanaksız hale gelmektedir. Stratejik piyasa yönetimine olanak verecek geniş paydaş katılımlı bir planlama süreci işletilemediğinden piyasa farkındalığı yüksek planlar (piyasalar) (market friendly plans) elde edilememiştir. Ön-düzenleyici planlama anlayışı ve teknokratik yaklaşım piyasacı planlama (market-led planning) ile sonuçlanmıştır. Bu, planların ve dolayısıyla onların belirlediği piyasa koşullarının, aktörlerin güçleri doğrultusunda sürekli olarak değiştiği, belirsizliğin, riskin yüksek olduğu piyasa ortamı anlamına gelmektedir. Aktörler ve yerel yönetimler arasındaki kapalı ilişkiler sadece piyasa koşullarının sürekli değişmesi ve sürekli belirsizlik ortamı yaratmakla kalmamakta, politik ve ekonomik gücü görece düşük aktörler açısından piyasayı asimetrik hale getirmektedir. Her koşulda söylenebilecek olan sürekli ve kararlı belirsizlik ortamının ekonomik ve politik yaptırım gücü yüksek aktörler lehine bir durum yarattığı, toplumsal faydayı ihmal ettiği, risk ve işlem maliyetlerini ve dolayısıyla arsa ve emlak fiyatlarını artırdığıdır.

Genel Değerlendirme

Çok katmanlı hiyerarşik düzen, farklı yetki dağılımları ve farklı plan türleriyle birlikte, hantal ve kontrol edilemez bir yapı yaratmıştır. Hiyerarşik yapıda belirli bir alan üstünde farklı yetkilere sahip kurumların farklı tasarruflarda bulunması ya da aynı alan üstünde bir işlemin birden fazla kurum tarafından farklı biçimlerde gerçekleştirilmesi mümkündür.

Farklı yetki dağılımları nedeniyle hiyerarşik ve ön-düzenleyici planlama sistemine müdahaleler olanaklıdır. Bu müdahaleler ya yetki kullanımı yoluyla ya da ekonomik-politik yaptırım gücü yüksek aktörlerin telkini doğrultusunda yetki kullanımının tetiklenmesi şeklinde olabilmektedir. Özellikle, aktörlerin telkini yoluyla yetki kullanımı temel sorunu oluşturmaktadır. Bu durum ön-düzenleyici sistem içinde müzakereci yaklaşımın kişiler lehine kullanımını olanaklı kılmaktadır. Hem planlama sisteminin kurgusu hem de plan yapma ve uygulama süreçleri ile çelişkili bir durumdur. Ekonomik ve politik ağ ilişkileri plan uygulama süreçlerinin temel belirleyicisi olarak görülmektedir. Belediyeler üstünde kontrol mekanizmasının olmaması ya da bunun bilinçli olarak ihmal edilmesi ağ ilişkilerinin kullanımına ivme kazandırmakta, piyasayı bu ilişkilerin dışında bulunanlar için asimetrik hale getirirken ilişkilerin içinde bulunanlar için ise, güçleri doğrultusunda, ekonomik verimli yapmaktadır. Ayrıca, hiyerarşik yapı ve doğurduğu katmanlı piyasa yapısı farklı aktörlerin güçleri doğrultusunda farklı katmanları kendileri lehine manipüle etmesine olanak tanımakta özellikle sistem dışı kalan aktörler açısından kaotik, çok riskli, işlem maliyetleri çok yüksek bir piyasa ortamı yaratmaktadır. Nihayetinde mevcut parsel sunusu kadar müzakere yapmaya aday kişi söz konusudur. Oysa belirlilik ve esneklik arasındaki dengenin kurulması esastır.

Piyasa aktörleri kentsel gelişme yönü ve içeriğini belirleyen nazım imar planlarının güvenilir yatırım ortamı için önemli olduğunu belirtmekte, uygulamalarda bu planların esas alınmasını önermektedirler. Parselde uygulamaların nazım imar planının çizdiği genel çerçevede kalınarak müzakereci yaklaşımla belirlenecek yapılanma koşullarına göre yapılmasının piyasaya daha uygun olduğunu belirtmektedirler. Ancak müzakere sürecinin

şeffaf olması gerektiğini, aksi takdirde, diğer aktörler lehine geliştirilen kararların kendi yatırım ortamları için belirsizlik, risk, düşük ekonomik fayda ile sonuçlanacağını vurgulamaktadırlar. Özetle, piyasa aktörleri planların yön gösterici nitelikte olmasını istemektedir. En geniş anlamıyla, planların, geliştirdikleri kararlar doğrultusunda doğal ve kamu kaynaklarının kimler tarafından, kimler için ve ne şekilde kullanılacağını belirleyen belgeler olduğu hatırlandığında, piyasanın bu beklentisi katılımcı planlama ve yönetim süreçlerinin pratiğe dönüşmediği bu ortamda ürkütücü sonuçlar doğurabilir.

Plan uygulama araçları, özellikle arsa piyasasından kaynaklanan sorunları çözmeye yeterli değildir. İmar parseli haline gelmiş arsalardan alınan vergiler monopol piyasalarının oluşumunu engelleyemediği gibi, bir yandan da değer artışının kamuya geri dönüşünü sağlayacak vergilendirme sisteminin planlama araçları kümesinde üretilmemesi en büyük sorundur. Bu durum kamu kaynakları kullanılarak yaratılan piyasa ortamından elde edilen ekonomik getirinin kamuya geri dönüşünü sınırlamakta, belli piyasa aktörleri açısından ekonomik verimliliği yüksek piyasa koşulları yaratmaktadır. Dolaylı etkisi ise konut fiyatlarının artmasıdır ki bu da yine belli aktörler açısından karlılığı yüksek bir piyasa iken yaşayanlar için yaşam maliyetleri yüksek bir piyasa anlamına gelmektedir.

Bilgi notu: Yapılan 18 mülakat şu şekilde kodlanmıştır: devlet kurumları (D_1 / D_5); büyük şehir belediyeleri (BŞB_1 / BŞB_4); Belediye (B_1); inşaat şirketleri (İ_1 / İ_7); uluslararası gayrimenkul değerleme şirketi (UGD_1).

Kaynakça

Adams, D, Watkins, C. & White, M. (2005). Planning, Public Policy and Property Markets, Blackwell Publishing.

Adams, D, Watkins, C. (2014). The Value of Planning, RTPI Research Report no.5, June 2014.

Adams, D., Inch, A., Harris, M. (2016). Delivering the Value of Planning, RTPI Research Report no.15 August 2016

Adams, D., Tiesdell, S. (2010). Planners as Market Actors: Rethinking State–Market Relations in Land and Property, *Planning Theory & Practice*, 11:2, 187-207, DOI:10.1080/14649351003759631

Alexander, E.R. (2001). A transaction-cost theory of land use planning and development control: Towards the Institutional Analysis of Public Planning, *The Town Planning Review*, 72(1), 45-75.

Ball, M. (2006). Markets & Institutions in Real Estate & Construction, Blackwell Publishing, UK.

Buitelaar, E. (2007). The cost of land use decisions: Applying transaction cost economics to planning & development, ISBN:1405151234, Oxford-Blackwell

Coase, R. H. (1960). The problem of social cost, Journal of Law and Economics, 3, 1-44.

Crook, T., Henneberry, J., Whitehead, C. (2016). Planning Gain, Providing Infrastructure and Affordable Housing, Wiley-Blackwell, UK.

Duyguluer, f. (2012). Turkish spatial planning practice in the neoliberal era: over-fragmentation, Unpublished master thesis, METU, Ankara.

Healey, P. (1992). An institutional model of the development process, *Journal of Property Research*, 9, 33-44.

Hodgson, G.M. (1988). The Approach of Institutional Economics, Journal of Economic Literature, 36(1),166-192.

Keser, H. & Akoğul, A. (2013). Türkiye'de Belediye Meclisi Kararlarinin Yargisal Denetimi, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4(2), 105-140.

Lai, L.W.C. (1994). The economics of land-use zoning. A literature review and analysis of the work of Coase, *Town Planning Review*, 65, 77-98.

Özkan, H.A., Türk, Ş.Ş. (2016). Emergence, formation and outcomes of flexibility in Turkish planning practice, *International Development Planning Review*, 38(1), 25-53, doi:10.3828/idpr.2016.2

Resmi Gazete (2011). Resmi Gazete, 4/07/2011, R.G. No: 27984

Resmi Gazete (2014). Resmi Gazete, 14/06/2014, R.G. No: 29030

Rydin, Y. (2011). The Purpose of Planning, Creating Sustainable Towns and Cities, Policy Press, UK.

Rydin, Y. (2013). The Future of Planning, Beyond Growth Dependence, Policy Press, UK

Sert (2012). Kalkinma Ajanslari ve Üst Ölçekli Planlar, *Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi / Journal of Academic Researches and Studies*, Yıl 4 - Sayı 6 – Haziran 2012 / Year 4 - Number 6

SPO (State Planning Organisation) (2003). Avrupa Birliği ile İlişkiler Genel Müdürlüğü - Türkiye için Katılım Ortaklığı Belgesi (14 Nisan 2003 Tarihinde AB Konseyi Tarafından Kabul Edilen Nihai Metin), SPO.

Ünal, Y. (2014). Türk Şehir Planlama Hukukunun Dünü-Bugünü 1985-2015, Legal Yayıncılık.

Yıldız, R. & Çıracı, H. (2006). 5216 sayılı yeni Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun stratejik mekânsal planlama yaklaşımı açısından değerlendirilmesi, *itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım*, Cilt:5, Sayı:2, Kısım:2, 199-208

Bir Konut Projesi Olarak Fikirtepe Projesi Planlama ve Uygulama Süreçlerinin Yeni Kurumsal İktisat Çerçevesinde Değerlendirilmesi

[1]Güneş UYANIKER, Doç. Dr. Elif ALKAY[2]

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Doktora Öğrencisi, İstanbul, Türkiye

gunesuyaniker@gmail.com

[2] İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul, Türkiye

[2] alkayel@itu.edu.tr

Özet

Kent, farklı aktörlerin ve çıkarların kesiştiği mekandır. Dolayısıyla devletin yerele dayalı aktörleri ve farklı çıkarları da dikkate alarak konut planlama ve uygulamasına yön vermesi gerekmektedir. Bunu da planlama kurum ve yasalarıyla sağlayacaktır. Bu sebeple kentsel mekândaki müdahalelerin işlerlik kazanıp kazanmaması kurumsal yapı ile mümkündür (Acemoğlu&Robinson, 2012). Kurumlar ve kurallar denince de en güncel yaklaşım olarak Yeni Kurumsal İktisat (YKİ) literatürü karşımıza çıkmaktadır.

YKİ düşünürleri (North, 1990; Coase,1984; Williamson, 1991; Eggerston, 1998), piyasalardaki eksik bilgi (sınırlı rasyonalite), birey davranışları, siyasi irade, toplumsal yapı, kurumlar, yasaların etkinlik durumunu ön plana çıkararak fiyat teorisinin sunduğu bakış açısını öteye taşımış; disiplinlerarasılığa, enformele ve değişkenliğe vurgu yapmıştır. Nitekim ülkemizdeki planlama süreçlerinde formel ve enformelin bir arada ilerletilebildiği, bireysel taleplerin varlığı bilinmektedir.

Bu çalışmanın amacı konut sunusunda planlama ve uygulama süreçlerini, kurumlar, kurumsal ve kurumsal olmayan ağ ve ilişkiler perspektifinden ele alan YKİ çerçevesinden incelemektir. Mevcut bir konut alanında yeniden geliştirme yoluyla yeni konut sunusunda farklı aktörler ile kurumları içerdiğinden ve formel-enformel ilişkiler bakımından açıklayıcı olacağından inceleme İstanbul Fikirtepe Projesi üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Sonuç olarak proje sürecinde plan belgesi olan, yasa maddelerinden referans alan işlemler yapılsa da kurumsal yapılandırma modelinde değişiklik ve tutarsızlık; kurumsal olmayan ağ ve ilişkilerin kurumsal düzenlemelerin önüne geçmesi; alanda yerleşik aktörlerin tam bilgilenmelerinin sağlanmaması durumları yaşanmıştır. Kamu kurumları, aksayan süreçlere yönelik uygulama çözümleri üretse de son tahlilde YKİ'nin kurumların işletilememe durumunda öngördüğü gibi kurumsal yapılandırmadaki belirsizlikler piyasa belirsizliklerine dönüşmüştür. Bu noktada proje, kamu kurumları da dahil tüm aktörler için düğümlenme noktasına gelmiş ve bir kentsel dönüşüm projesi kaosa dönüşüm olarak tezahür etmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yeni Kurumsal İktisat, Konut planlama ve uygulama süreçleri, Kurumsal ve yasal düzenleme, Fikirtepe Projesi

Abstract

The city is a place where the different actors and interests intersect. Therefore, the state should lead the planning and implementation of housing by taking into consideration the local actors and different interests. This will be provided by planning agencies and laws. Therefore whether urban interventions are operational or not is only able with institutional structure (Acemoğlu& Robinson, 2012). When it comes to institutions and rules, the newest approach is the New Institutional Economy (NIE) literature. New thinkers (North, 1990; Coase, 1984; Williamson, 1991; Samuells, 1988; Eggerston, 1998) highlighted the lack of information in the markets (limited rationality), individual behavior, political will, social structure, institutions, and the effectiveness of laws and took the point of view of price theory by emphasizing interdisciplinary, information and variability. As a matter of fact, the existence of individual demands is known in the planning processes in our country, in which the formal and the informal can be advanced together.

The aim of this study is to examine the planning and implementation processes in the housing offer from the perspective of the institutions, institutional and non-institutional network and relations. The review was carried out in the Istanbul Fikirtepe Project, as it included different actors and institutions in the provision of new housing through redevelopment in an existing housing area and would be descriptive in terms of formal-informal relations.

As a result, even though the process has a legal plan and the process takes reference to the laws and change and inconsistency in the institutional arrangements; non-institutional networks and relationships prevent institutional

arrangements; there have been cases where the actors in the area were not provided with full information. Public institutions produce implemantation solutions for disruptive processes but in the finally, the uncertainties in the institutional structure have turned into market uncertainties, as predicted by the NIE in the case of operating the institutions. At this point, the project came to the point of knotting for all actors, even for the public institutions, and an urban transformation project was appeared transformed into chaos.

Keywords: New Institutional Economy, process of housing planning and implementation, institutional and constitutional regulations, Fikirtepe Project

Giriş

Planlamanın ne olduğu ve ne için olduğuna yönelik birçok tanım bulunmaktadır. Bu tanımlardan en kapsayıcı ve gerçekçi olarak Healey (1998), planlamayı bir toplumdaki eylemi etkinleştirmek veya sınırlamak için gereken "düzenleme, koordinasyon ve kontrol süreçlerinin" bir parçası olarak tanımlar. Çünkü planlama -teoride değil, gerçek hayatta kurumsallaştırılıp uygulandığı için radikal bir dönüşümden ziyade yönetsel bir reform faaliyeti olma eğilimindedir (Alexander, 2010). Özellikle gelişmekte olan ülkelerde yatırımların artırılması hamlelerinin yarattığı dinamizm ortamında planlama eyleminin öngörülerinde ne kadar başarılı olabileceği tartışmaları (Taylor, 1980) bir yana planlama eyleminden maksimum faydayı sağlamak için kurumsal yapının iyi kurgulanmış olması beklenmektedir. Devletin planlama aracılığıyla yönetmek zorunda olduğu en kritik sorumluluğun ise barınma hakkı olduğu düşünülmektedir. Devlet, planlama disiplininin kurum ve yasaları aracılığıyla barınma hakkının hem gözeticisi hem de sunuyu sağlayan aktör olarak önemli bir roldedir. Diğer bir deyişle devlet, piyasaların işleyişi ile kamu yararı arasında bir denge kurmak durumundadır. Bu kentlerin ekonomik gelişmesini sağlama için önemli bir görev olup bunun da nasıl sağlanacağı konusu neoklasik iktisat incelemelerinde piyasalar odaklı yapılmaktadır. Nitekim North'tan aktaran Kama (2011), neoklasik iktisadın ulusların gelişimini açıklamada yetersiz bir araç olduğunu çünkü piyasaların nasıl geliştiğini değil, nasıl işlediğini sorguladığını ifade etmektedir. Bir sonuç ürün olan planın nasıl hazırlanması ve uygulanması gerektiği ise yasalar ve bunları işletecek kurumlar aracılığıyla tanımlanmıştır. Burada ilk akla gelen soru bu tanımlamaların gerçeklik bulup bulmadığı diğer bir deyişle uygulamada karşılığının olup olmadığı sorusudur. Bu amaçla Fikirtepe Projesi örneği, nasıl'ın cevabı için öğretici bir çalışma alanı olarak görülmektedir. Bu çalışmanın amacı konut sunusunda planlama ve uygulama süreçlerini, kurumlar, kurumsal ve kurumsal olmayan ağ ve ilişkiler perspektifinden ele alan YKİ çerçevesinden incelemektir. Bu noktada dokuz yıldır sonlandırılamayan, büyük ölçekli bir konut projesi olması sebebiyle kurum ve yasaların işlevselliğini ölçmek üzere Fikirtepe Projesi'nin neoliberalizmin de eleştirisini yapan Yeni Kurumsal İktisat (YKİ) üzerinden okuması yapılmıştır.

Fikirtepe'nin YKİ bağlamında değerlendirilmesi şu kriterlere göre yapılmıştır: tüm aktörlerce tam bilgiye ulaşılabilirlik; kurumsal yapılandırma ve bununla uyumlu süreç tanımı; dönüşüm uygulaması finans modeli; yerel ve merkezi yönetim politikalarında kararlılık ve tutarlılık; kurumsal-kurumsal olmayan ağ ilişkileri. Belirtilen kriterleri değerlendirebilmek için doküman analizi (ikincil kaynaklar, internet kaynakları, plan ve plan notları, dava ve bilirkişi raporları) yapılmıştır.

1. Yeni Kurumsal İktisat Yaklaşımı

Öncelikle YKİ'nin genel olarak amaç ve kapsamı ile bu alandaki temel kavramlara değinmek faydalı olacaktır. YKİ, kurumlar ve organizasyonel düzenlemelerin ekonomideki etkilerine odaklanan bir iktisat alt disiplinidir. Bu iki kavram arasında derin bir ayrım yaparak, kurumları, organizasyonları ve kurumların organizasyonel düzenlemelerle nasıl bir etkileşim içinde olduğunu analiz eder. Kurumlar, insanların, belirsizliği azaltmak ve yaşadıkları çevreyi

kontrol etmek için tesis ettikleri yazılı ve yazılı olmayan kurallar, normlar ve kısıtlardır. Organizasyonel düzenlemeler, iktisadi aktörlerin üretim ve değişimi kolaylaştırmak için gerçekleştirdikleri farklı yönetişim modlarıdırlar (Çetin, 2012). YKİ'a göre bir kurum işlem maliyetlerini azalttığı oranda verimlidir (North, 1989). De Soto'dan aktaran Aktan (2005) Peru'da yasal yollardan yapılan ve yasal yollardan yapılmayan ekonomik faaliyetlerin sonucunda ortaya çıkan maliyetleri karşılaştırmış ve işlem maliyetlerinin ikincisinde daha yüksek olduğunu bulmuştur.

Formel kurallar, ekonomik kurallar ve sözleşmelerden oluşmaktadır. Bunlar anayasalar, sözleşmeler ve mülkiyet hakları olarak sıralanabilir. Bu kurallar devletin öncelik sırasını, onun temel karar alma mekanizmasını ve gündeme ilişkin denetim niteliklerini tanımlamaktadır. Ekonomik kurallar ise mülkiyet haklarını tanımlamaktadır. Formel olarak ifade edilen, devlet tarafından oluşturulmuş bu kurallar; toplumda genel olarak kabul edilmiş, meşruiyeti sorgulanmayan ve yaptırım gücünü bizzat devletten alan kurallardır. Ancak devlet dışındaki bazı özel kuruluşların veya sivil toplum örgütlerinin de aynı devlet gibi bu tip kurallar yaratma gücü bulunmaktadır (Özveren, 2007, s.48). Enformel kurumlar ise; ahlak, gelenek, görenek ve ideoloji olarak sıralanabilir ve bu kurallar genel olarak toplumun yaşam biçimini belirleyen resmi olmayan davranış kuralları olarak nitelenebilir (Biber, 2010).

YKİ'ı diğer iktisadi yaklaşımlarla karşılaştırdığımızda North'a göre, Neoklasik iktisadın yaptığı tam bilgilenme gibi katı varsayımlar yerine sınırlı rasyonaliteyi koyması YKİ yaklaşımına dinamizmi sağlayan önemli noktalardan biridir. İnsan eliyle mükemmel kurumların kurulamadığı kabul edildiğinde, zaman içinde gözlenen değişimler normal kabul edilmektedir (Kama, 2011). Ayrıca YKİ savunucuları için bir piyasa ekonomisinin performansı, özel sektör işlemlerini ve birlikte gerçekleştirilen davranışları (piyasa ilişkilerini) kolaylaştıran formel ve enformel kurumlar ile organizasyon modlarına bağlıdır. Bu anlamda YKİ, neoliberalizmin devletin piyasaya en az müdahalesi söylemine bir parantez açarak;

a) Kurumların nasıl ortaya çıktığı, işlediği ve evrildiği,
b) Kurumların, üretim ve değişimi kolaylaştıran farklı düzenlemeleri nasıl şekillendirdiği,
c) Bu düzenlemelerin, oyunun kurallarını değiştirmek için nasıl uyarlandığı üzerine odaklanmaktadır (Çetin, 2012).

Özetle, YKİ kurumların ortaya çıkışı, stratejileri ve zamanla nasıl değiştiklerini ele almaktadır.

Neoklasik iktisatın varsayımlarını eleştiren North'un (1990) söylemleri ise aşağıda özetlenmiştir:

- Denge kavramı, bazı amaçlar açısından yararlı bir analiz aracıdır; ama tek bir denge noktası yoktur; bunun yerine aktörlerin, onları teorilerini değiştirmeye itecek olaylarla karşılaşmadan kendi kuramlarına sarılabilecekleri ve bunlara göre davranabilecekleri kesintisiz bir teori dizgesi olduğu için ortaya çıkan çoklu dengeler vardır.
- Aktörler tek tek tekrar eden durumlarla karşılaşıyor ve bu durumlarda rasyonel olarak davranıyor olsalar bile, aynı zamanda bilginin eksik ve sonucun belirsiz olduğu birçok benzersiz ve tekrarlanmayan seçenekle de karşı karşıya gelirler.
- Aktörlerin sonuçları iyileştirmek isteyeceği kesindir, ama bilgi geri besleme sistemi o kadar kötü olabilir ki aktör daha iyi seçenekleri tanımlayamayabilir.
- Rekabet öylesine örtük ve verdiği sinyaller öylesine karışık olabilir ki uyum süreci çok ağır ve yanlış yönlendirilebilir.
- İktisatçıların davranış konusundaki varsayımları, bazı sorunları çözmek için yararlıdır. Ama bu varsayımlar sosyal bilimcilerin karşı karşıya oldukları birçok sorunla baş etmek

konusunda yetersizdir ve kurumların varlığını, oluşumunu ve evrimini anlamamızın önünde duran temel engellerdir.

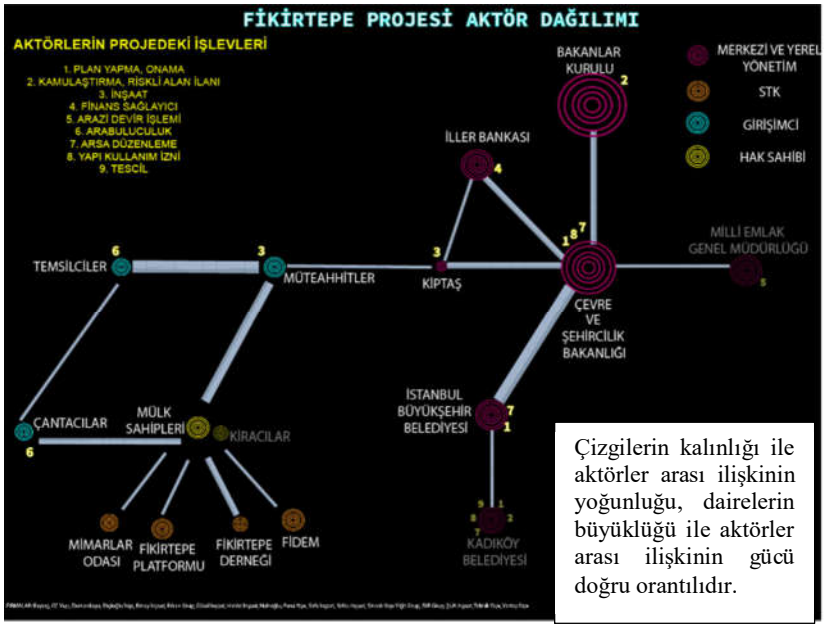
Özet olarak YKİ'nin belli başlı argümanları ve temel özellikleri şunlardır:

- Ekonomik yaşamın merkezinde bireyler değil, kurumlar vardır. Bu yüzden iktisadi kurallar bireyler tarafından değil, kurumlar tarafından belirlenir.
- Ekonominin bütünü çoğu zaman, parçaların toplamından farklıdır. İktisadi olguları, tek tek bireylerin davranışlarının incelenmesi ile açıklamak olanaksızdır. O yüzden ekonomiyi kısmi olarak değil bütüncül bir bakış açısı ile incelemek ve siyasi, tarihi, kültürel, dini ve ideolojik yönleri ile ele almak gerekmektedir.
- Toplum ve toplumun kurumları devamlı bir değişim içerisindedir ve bundan dolayı ekonomik yaşamda denge değil hareket esastır. Dolayısıyla geleneksel iktisadın, zaman ve yer farkını göz ardı ederek evrensel yasalar bulmaya çalışması anlamlı görünmemektedir.
- Bilgi bağlamında belirsizlik ve sınırlı rasyonalite söz konusudur. Eksik bilgi nedeniyle piyasalar tek başına toplumsal refah düzeyini belirleyemezler.
- Ekonomide mal ve hizmetlerin dağılımı, sadece görünmez el ile kısıtlanamaz; aynı zamanda teknolojideki değişimlerle bütünleşen kültürel koşullarla da belirlenir.
- Ekonomik kaynaklar sadece piyasa sistemi yoluyla değil, aynı zamanda güç ve değerlerin önemli rol oynadığı interaktif bir değer sistemi yoluyla dağıtılmaktadır.
- Ekonomik birimlerin motivasyonu, çıkarcılığın dışsal olduğu, fayda ya da kar maksimizasyonu ile açıklanamaz. Ekonomik birimler kişisel çıkarlarına göre davranır ve bu davranışlar tarihsel kurumlarca tanımlanan içsel bir süreçten gelir.
- Ekonomide uyum değil çıkarlar arası çatışma vardır. Bu nedenle bu gruplar arasında uyumu sağlayacak bir siyasi gücün ekonomide gözetim, denetim ve müdahalesi gereklidir (Ursavaş, 2014).

İnceleme alanı Fikirtepe'de YKİ'nin bu kapsamlı tanımından yola çıkarak yapılan analiz izleyen bölümde yansıtılmıştır.

2. Fikirtepe Projesi

Kurumsal analizin geniş kapsamından yararlanarak konut planlama ve uygulama süreçlerini kurumlar, kurumsal ve kurumsal olmayan ağ ve ilişkiler perspektifinden incelemek üzere bu başlıkta çalışma alanının kurum ve yasal düzenlemeler odaklı analizine yer verilecektir. Planlama mevzuatının ve kurumların "nasıl" sonuçlar aldığını ya da alamadığını gösterecek olan kurumsal kapasitesi kullanımını anlamak üzere İstanbul'daki Fikirtepe Projesi üzerinden analiz gerçekleştirilecektir. Ayrıca kurumsal kapasitenin işleyişini tüm katmanlarıyla görebilmek amacıyla uygulama süreçleri görece daha karmaşık olabilecek meskun alanda geliştirilen bir konut projesi seçilmiştir. Ayrıca kamuoyuna yansımış bir konut projesi olması sebebiyle projenin tamamlanması kritik olarak görülmektedir. Fikirtepe Projesi'nin kurumsal yapısını incelemek üzere öncelikle proje süreci özetlenmiştir. Proje süreci özetlenirken ortaya çıkan ya da sürece müdahil olmuş tüm aktörleri net belirtebilmek amacıyla öncelikle aktörler ve temel özellikleri aktarılmıştır.



Şekil 1: Fikirtepe Projesi Aktör Dağılımı (Hazırlayan:Yazarlar)

Aktörlerin konumları doküman analizi yoluyla belirlenmiş, galaksideki gezegenler metaforu ile görselleştirilmiştir. Hak sahibi, girişimci, STK, merkezi/yerel yönetim olarak sınıflandırılmış aktörlerin hiyerarşik düzendeki güçleri, şekildeki dairelerin büyüklükleri ile ifade edilmektedir. Aktörler arası ilişkinin yoğunluğu ise açık mavi çizgilerin kalınlığı ile tariflenmiştir. Kiracılar, projenin başında bir aktör olarak belirse de dönüşüm sırasında yasal bir hakka sahip olamadıklarından; ÇŞB'nin süreci sahiplenmesiyle, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün sadece kamu arazilerine yapılan bir işlem olduğunda bilgilendirilmesi nedeniyle; sürecin merkezi yönetim tarafından sahiplenmesine karşılık Kadıköy Belediyesi'nin yetkilerini kullanmak yönünde hamlede bulunmaması nedeniyle bu aktörler önemli yetkilere sahip olsalar da süreçte pasif olarak gösterilmişlerdir.

Süreç boyunca yapılan iş ve işlemlerde –planlar yoluyla konut arsa sunusunun gerçekleştirilmesi- en etkin ve doğrudan ilişkinin ÇŞB ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) arasında olduğu anlaşılmaktadır. Son yıllarda ise İlbank-KİPTAŞ-ÇŞB üçgeninin oluştuğu anlaşılmaktadır. Projede finansmanı süreç boyunca müteahhitler tarafından sağlanmışken, 2017 yılında İbank bu amaçla sürece dahil edilmiştir. ÇŞB'nin gözetiminde, İlbank'ın finansman desteğiyle KİPTAŞ, Anka ve Vartaş Yapı firmalarına ait dört adada inşaata başlayacağı duyurulmuştur (URL 1). Projelere KİPTAŞ logosu asılıp inşaat başlayınca, kamu güvencesi nedeniyle satışların hızlanabileceği düşünülmüş, satışlardan elde edilecek gelirin finansman olarak kullanabileceği öngörülmüştür (URL 2). Bir diğer üçgen de mülklerin firmalara geçmesi aşamasında müteahhit-temsilci-mülk sahibi arasında gelişmiştir. Bu ilişki mülkiyet transferi için yapılan anlaşmaların gerçekleştiği ilişki olup, güven esasının önem arz ettiği kısım olmasına rağmen esasında kamunun tamamen "piyasaya bıraktığı" kısımdır.

Aktörlerin süreçteki en temel işlevi ya da yetkisi de sarı renkli rakamlarla lejantta ifade edilmiştir (bkz. **Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.**). Bu yetki ve işlevlere bakıldığında bilinen diğer kentsel dönüşüm projelerinden farklı olarak Bakanlığın plan yapımından tescil ve bina yıkımına kadar süreçleri yönettiği ve (Kadıköy Belediyesi'nden bağımsız olarak) Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Kadıköy Belediyesi, Tapu Kadastro Müdürlüğü gibi süreçte daha aktif olması beklenen kurumların yetkilerinin ÇŞB tarafından kullanıldığı anlaşılmaktadır. Ayrıca sonradan dahil olan aktörlere yeni bir yetki tanımı getirilmediği

(İlbank, KİPTAŞ) ve mevcut işlevlere (inşaat, finansman) destek oldukları tespit edilmiştir. Bunun dışında arsa alım satım sürecinde kar etmek üzere müteahhit ile mülk sahibi arasında bir noktada çantacı tabir edilen aktörlerin türediği anlaşılmaktadır. Bakanlar Kurulu ise hiyerarşik olarak tüm aktörlerin üzerinde olmakla birlikte ÇŞB'nin bağ kurabildiği bir aktör olarak 6306 sayılı yasadan gelen merkezi yönetimin geniş yetkilerinin (afet riskli alan ilanı, acele kamulaştırma kararı) bir yansıması olarak acele kamulaştırma kararı alma yetkisi ile süreçte en tepede yer almaktadır.

Aktörlerin aktarılmasının ardından, planlama ve uygulama süreçlerini tespit edebilmek için Fikirtepe mekansal planlarına odaklanılmıştır. Süreç boyunca yapılan plan değişikliklerini özetleyebilmek için kararların arka planına bakılmış ve gerçekleştirilen ilk planlı yapılaşma irdelenmiştir.

Hazine arazilerine yerleşmiş sakinlerin bulunduğu alanı planlı hale getirmek amacıyla 1991, 1992 ve 1995 yılında imar ıslah planları yapılmıştır. Sonrasındaki ilk plan 2005 yılında İBB tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planı olarak yapılmıştır (URL 3). Bu planda Fikirtepe ve çevresi özel proje alanı ilan edilmiştir. "Plana göre avan proje hazırlanmadan uygulama yapılamaz ve avan proje ilçe belediyesi ve İBB'nin ilgili birimleri arasında hazırlanacak ve İBB tarafından onanacaktır" şeklinde plan notu düzenlenmiştir (İBB, 2018). Bu not ile Büyükşehir Belediyesi'nin kendisinin projeyi yönetmek istediği ve Kadıköy Belediyesi'nin planlama süreçlerinin dışında tutulacağı anlaşılmaktadır. Bu da hangi işi hangi kurumun yürüteceğine dair kurumsal yapının çelişkisi mi yoksa planlı bir esneklik yaratımı mı sorusunu gündeme getirmektedir. Yine de proje büyüklüğü bakımından merkezi yönetimin yapabilirliği sebebiyle sürece dahil oluşu gerekli görülse de yereli sürece katmayan bir kentsel dönüşüm anlayışı katılım faktörünü uzakta tutan bir anlayış olarak görülmektedir.

Proje alanı 2007 yılında yine İBB tarafından yapılan nazım imar planı değişikliği ile kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir (URL 4). Nazım imar planı yapıldıktan sonra üç yıl içerisinde Kadıköy Belediyesi'nin uygulama imar planını yapmaması üzerine[1] 2008 yılında İBB tarafından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımına başlanmış ve 2011 yılında onaylanmıştır (İBB, 2018). Plan yapma yetkisi olan yerel yönetimlerce üç yıl boyunca uygulama imar planı yapılamamasının sebepleri arasında bölgenin yıllardır ıslah imar planlarının da etkisiyle sağlıksız gelişimi sonucu sorunlarının karmaşıklaşmış olması, geleneksel planlama yöntemleriyle bu sorunların çözüm imkanının bulunmaması ve kentsel dönüşüm amaçlı yapılacak uygulama imar planının yapımından İBB'nin hangi birimlerinin sorumlu olacağı konusundaki belirsizlik sayılabilir (Gürsoy, 2015). Bu konu ise esasında kurumların kapasitesi ile doğrudan ilişkilidir. Süreç yönetimini sağlamada kararsızlıklara ve yöntem değişikliklerine gidilmesinin en önemli sebeplerinden biri de kurumsal kapasitesi yetersizliğidir. Alan özelinde kurumların karşısındaki en büyük problem ıslah imar planlarıyla gelişmiş çok mülkiyetli bir yerleşim alanı olmasıdır.

Ekim 2010'da dönemin İBB Başkanı, İstanbul'da Fikirtepe'den başlayarak bir kentsel dönüşüm hamlesi başlatacaklarını söylemiştir. Ocak 2011'de Fikirtepe'de başlayacak kentsel dönüşüm projesi yüzde on ile seksen arasında imar artışı verilerek İBB meclisinden geçmiştir. Bu plan ile Kadıköy genelinde 2,07 olan emsal değeri 4,14'e çıkarılmıştır (URL 5). Tam yapı adası olması durumunda emsal dört, parsel ölçeğinde olması durumunda ise 1,8 olarak karara bağlanmıştır (İBB, 2018). Bu da daha fazla daire sahibi olacağı düşüncesiyle mülk sahiplerini ada bazlı dönüşüme yönlendirmiştir. Ayrıca, ikna olmayan mülk sahiplerinin parsellerinde emsal değerleri düşürülerek yeni bir ikna yöntemi olarak kullanılmaya başlanmıştır.

[1] 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre nazım imar planı onaylandıktan sonra 1 yıl içerisinde ilçe belediyelerinin uygulama imar planını yapmaması durumunda Büyükşehir Belediyesi yapmak ya da yaptırmakla yetkilidir. (www.resmigazete.gov.tr)

2013 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanlar" kanunu kapsamına alınmış ve afet riskli alan ilan edilmiştir. 1/1000 ölçekli imar planı ise 02.08.2013 tarihinde ÇŞB tarafından onaylanmıştır (URL 6). 6306 sayılı Kanun ile arsa sahiplerinin tamamının değil de sahip olunan hisseler oranında maliklerin üçte iki çoğunluk ile anlaşması durumunda imzalamayan diğer arsa sahipleri beklenmeyecek kararı verilmiştir (URL 7). Malik sayısı üzerinden değil arsa payı üzerinden gidildiğinden kişi sayısına göre çoğunluğun anlaşmasının değil de arsa payı yüksek olan belli sayıda kişinin ikna edilmesi yeterli olabilmiştir.

Haziran 2014'te, inşaat şirketleri mülk sahiplerinin üçte ikisiyle anlaşma sağlarlarsa anlaşamadıkları üçte birlik kısmın içinde kalan yerlerde acele kamulaştırma yapılabilir kararı alınmıştır. Temmuz 2014'te FİDEM, hangi firmaların hangi adalarda olduğunu gösteren bir harita paylaşmıştır (URL 8). Bu haritadan Fikirtepe Projesi'nde kırk beş ada ve on dokuz firma olduğu anlaşılmaktadır.

Ağustos 2014'te Fikirtepe'de otuz bir dönümlük arazi içerisinde tek başına kalan ve dönüşüm sürecine direndiği için "Fikirtepe inatçısı" olarak adlandırılan kişinin binası yıkılmıştır. ÇŞB'nin acele kamulaştırma kararından sonra bu binanın sahibi Alaattin Demirel, Vartaş Yapı ile anlaşmıştır (URL 9). Bu durum ada bazlı dönüşümde muvaffakiyet gerekliliğinin uygulamada yarattığı zorlukların en büyük göstergesi olmuştur. Dolayısıyla ada bazlı dönüşüm ile parsel bazlı arasında mülkiyet hakkı ve uzlaşmalar bakımından farklılık olmadığı söylenebilir. 6306 sayılı yasanın üçte iki çoğunluk maddesinin bina yıkımının yapılabileceği anlamına gelmemesi, yasanın uygulamaya yönelik koşulları iyi kurgulamadığına bir örnektir.

Mekansal planlardaki en önemli kararlardan biri olan donatı alanlarının konum ve büyüklüklerinin belirlenmesidir. İlk etapta Fikirtepe projesindeki kamuya terk edilecek alanların tescilinin İBB'ye mi, Kadıköy Belediyesi'ne mi, Hazine'ye mi yapılacağı konusunda karar verilememiştir. 2014'te imar planlarını onaylayarak askıya çıkaran ve sürece dahil olan ÇŞB, itirazlar nedeniyle yeniden değerlendirilen planlarda sosyal donatı alanı olarak terk edilecek alanların hangi kuruma ait olacağını plan özel hükümlerine ekleyerek kararlaştırmıştır. Bakanlığın düzenlemesine göre kamuya terk edilecek yüzde yirmi beş kesintinin, Maliye Hazinesi adına tescil edilmesine karar verilmiştir (URL 10).

Bu noktada kamuya ayrılacak alanlara ilişkin kararların inisiyatif kullanılarak değil yasalarda net olarak belirtilen hususlar doğrultusunda alınması gerekmektedir. 2644 sayılı Tapu Yasası'nda (21. Madde) "belediye sınırları içerisinde kalan kapanmış yol ve yol fazlaları…belediye namına tescil olunur" ifadesi ile 6306 sayılı Yasa'da yer alan "bu yasa kapsamındaki alanlardan kamuya terk edilen alanlar ise Hazine'ye tescil edilmesi" ifadesi çelişmektedir. Fikirtepe'de bu alanların hangi kuruma tescil edileceği belirsizlik yaratmıştır. Yasal mevzuatlarda çelişen donatı alanlarının tescili konusu plan notlarına eklenen maddeler ile netleştirilmiştir. Böylelikle belediyeye tescil edilmesi beklenen alanlar Hazine'ye tescil edilmiştir. Planlama mevzuatı ile belirli olması gereken yetki tarifinin plan notlarıyla sağlanmasının planlama sistematiğine uymadığı söylenebilir.

3194 sayılı Yasa ile (17. Madde) kamuya terk edilen alanların (kapanan yol ve meydanlar ile yol fazlaları) inşaata uygun olmayacak büyüklükte olanlarının belediyece değiştirilebileceği belirtilse de uygulamada bu koşullara uymayan alanların da değiştirildiği bilinmektedir (URL 11). Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılan yazılı açıklamada 2644 sayılı Tapu Kanunu'nu 21. Maddeye atıf yapılarak terk alanlar kabul edilmemiştir. Terk alanını kime devredeceğini bilemeden tapu müdürlüğüne giden inşaat firmaları temsilcileri parselleri birleştirip tek tapu haline getirememiştir (URL 12). Dolayısıyla arazi ve arsa düzenlemelerine ait koşulların net olarak tarif edilmemesi sonraki resmi süreçlerin işletilememesine neden

olmuştur. Diğer bir deyişle kurumsal yapıda eksik, çelişkili ya da açık bırakılan her nokta potansiyel bir duraksama noktası haline gelmiştir.

Ekim 2015'de ÇŞB'nin Eğitim Mahallesi'nde bir parselin mülk sahibiyle anlaşma sağlanamadığı gerekçesiyle İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açtığı davada, mahkeme acele kamulaştırma koşullarının oluşmadığı gerekçesiyle (Bakanlığın tarafların uzlaşmasını beklemeden acele kamulaştırma yoluna gittiği) acele el koyma talebini reddetmiştir. Kasım 2015'te ÇŞB, Fikirtepe ve çevresiyle ilgili Riskli Alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ni askıya çıkarmıştır (URL 13). Acele kamulaştırma kararının bir çözüm olarak görülmesinin ise mülk sahiplerini imza atmaya ikna etmek amaçlı olduğu anlaşılmaktadır. Kamulaştırma olması durumunda mülk sahiplerinin mülklerine daha düşük değer biçileceği ve daha az kar elde edecekleri düşüncesiyle firmalarla anlaşarak imza atma yoluna gidecekleri düşünülmektedir. Bu da kurumların araçlarını farklı amaçlar için de kullanabildiklerine iyi bir örnektir.

2016 yılında ise İBB tarafından donatı alanlarını belirlemek üzere Kentsel Tasarım Projesi hazırlanmıştır (ÇŞB, 2018). Bu projede Fikirtepe'deki donatı alanları netleştirilmiştir. Ancak planlama sistematiği ve süreçleri açısından imar planında netleşmesi gereken donatı alanlarının yeri ve miktarının mülk sahiplerinin sözleşmelerde yaptığı değişiklikler ve inşaat hakkı vb. konulardaki pazarlıklar sonucu değişmesi ile sürekli taslaklar halinde ilerleyen bir sürece dönüşmüştür. Planda belirtilen donatı alanlarının yerinin ise mimari avan proje ya da kentsel tasarım projesi ile değiştirilebileceği maddesi de plan notlarında yer almaktadır (ÇŞB, 2018; URL 14). Bundan sonra da değiştirilebileceği ifadesi ise hem plan notuyla mevcut durumu yazılı hale getirerek resmiyet kazandırmakta hem de değişim kapısını açık bırakmaktadır.

Ayrıca 2016 yılında yapılan plan notlarındaki bir değişiklik ile bodrum katlarında ticaret fonksiyonu verilebilir ifadesi plan yapılaşma koşullarının plan ile değil plan notu ile değişimine sebebiyet verilmiştir (ÇŞB, 2018). Bu konu konut arsa sunusu miktarını değiştireceği gibi plan belgesi üzerinde net olarak tariflenen yapılaşma koşullarını tartışmalı ve belirsiz hale getirmektedir. Planın öngördüğü kural ile uygulamadaki yöntemler farklılaşmaktadır.

Eylül 2017'de ÇŞB tarafından alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği gerçekleştirilmiştir. Planda, donatı alanlarının plana işlenmesi, yol genişletmeleri değişikliği yapılmıştır (ÇŞB, 2018). Bunun sonucunda donatı alanlarının imar planına uygulama başladıktan altı yıl sonra işletildiği bir örnek yaşanmıştır. Ayrıca plan gerekçelerinde "3194 sayılı imar kanunu 18. Madde uygulaması yetkisi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilmiştir. Böylelikle planın uygulaması ivme kazanmaktadır" ibaresi yer almaktadır. Ayrıca imar durumu düzenlenmesi ile kadastral sınırlar ile ada kenarları arasındaki uyuşmazlıklar için de Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yetkilendirilmiştir. 2013 yılındaki Plan Hükümlerinde "Donatı alanları 6306 sayılı Kanun uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca ilgisine göre İBB veya ilçe belediyesine devredilerek ilgili idare adına tescil edilir" ifadesi yer almakta iken 2017 yılı plan notlarına "Plan sınırları içinde yer alan donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz" ibaresi de eklenmiştir. Böylelikle firmaların inşaata başladıktan sonra terk edilecek alanlara ilişkin işlemlerin yapılmama ihtimaline karşı önlem alınmıştır (ÇŞB, 2018).

Donatı alanları oluşturulurken yapılan arsa ve arazi düzenlemelerine[2] bakıldığında kamuya terke istinaden tüm alanda donatı ayrıldığı anlaşılmaktadır. Ancak bir alanda donatı alanı ayrılırken 3194 sayılı Kanuna göre önce 18. madde uygulaması yapılmalıdır. Çünkü örneğin

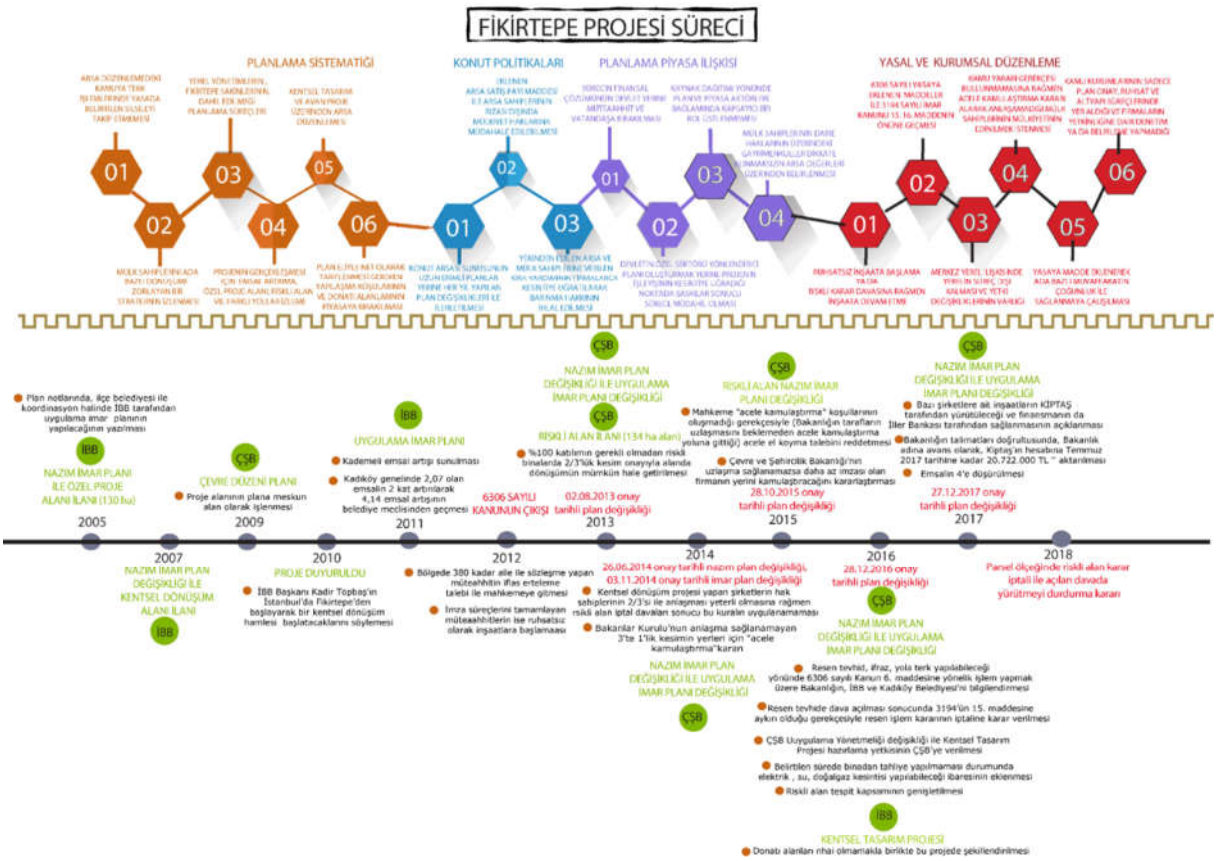
[2] Sezen Tarakçı'nın kişisel arşivinden alınmıştır.

18 uygulamasında her parselden eşit oranda kesinti yapılmaktadır. Ancak 15. ve 16. madde uygulamasında örneğin bir parsel yola denk gelmiş ise tüm parsel bu şekilde kamuya gidebilmektedir. Ancak 18. maddenin daha detaylı ve uzun işlemler gerektirmesi nedeniyle 15. ve 16. madde uygulanmasının tercih edildiği anlaşılmaktadır.

Şekil 2'deki mavi adalarda imzaların yüzde doksanı tamamlanmış ancak üçte iki çoğunluk sağlanmasına rağmen yıkım başlamamıştır. Yeşil taralı adalar imzalar toplanmış, inşaat için yıkım gerçekleşmiştir. Kırmızı adalarda imzalar tamamlanmamış ya da birden çok şirket bulunmaktadır. Ancak Bakanlık, sürecin hızlanması için iki firma olan yerlerde firmalara ayrı ayrı ruhsat verip dönüşümü başlatacağını belirtmiştir (URL 15). ÇŞB 2017'den itibaren ise yüzde seksen beş ve üzeri anlaşma sağlanmış alanlar için firmalar ve mülk sahipleri arasında koordinasyon görevi üstlenmektedir. Firmaların projede ilerleme durumu takip edilerek Bakanlığa bilgilendirme yapılmaktadır. Bu süreçte en büyük problem olarak iflas eden firmaların borçlarının fazla olması sebebiyle birden fazla firmanın aynı alan için projeyi devralabildiğini ve bu durumda firmaların birbirinden "malik çaldığı" belirtilmektedir. Bu durumda da mülkiyet yönünden sürekli değişen haklar ile uygulama daha da gecikmektedir. Bir m^2 arsa payı olanların dahi kendisi ile anlaşılmadığı durumda firmaların projeyi tamamlayamayacakları gerekçesiyle daire talebinde bulunduğu koşullarda projenin tamamlanmasının zor olduğu ifade edilmektedir (ÇŞB, 2018). Dolayısıyla firmaların imzaların toplanmış olmasına rağmen finansman yetersizliği nedeniyle inşaatları tamamlayamaması, imzaları hala tamamlanmayan ya da birden fazla şirketin bulunduğu adaların olması gibi sebeplerle proje tamamlanamamaktadır.

Şekil 2: Adalardaki daire teslimlerinin tamamlanma durumu, 2018 (URL 16)

Temmuz 2018 itibariyle ise mülk sahipleri riskli alan kararına dava açarak, yapılarının sağlam ve ruhsatlı olduğunu, kararın mülkiyet hakkını kısıtladığını iddia etmiştir. Danıştay 14. Daire riskli alan kararına karşı açılan davada yürütmeyi durdurma kararı almıştır. Kararda, alanın bilimsel veriler içeren herhangi bir teknik inceleme olmadan riskli alan ilan edildiği belirtilmiştir. Bakanlık yeniden bir riskli alan kararı çıkarana kadar bölgede bu karardan gelen haklar kullanılmayacaktır. Örneğin üçte iki anlaşma sağlanan yerlerde dönüşüme dahil olmak istemeyen üçte birin hakları açık arttırma ile satılıyorken iptal kararı ile birlikte artık yapılamayacaktır (URL 17). Bu sebeple projenin akıbetine ilişkin bir belirsizlik daha ortaya çıkmış ve bu süreçte Bakanlık hiçbir işlem ve takip yapmadıklarını ve kararın sonucunu bekleyeceklerini belirtmiştir (ÇŞB, 2018).



Şekil 3: Fikirtepe Proje Süreci, (İBB ve ÇŞB ile yapılan görüşmeler ve kaynaklarda yer alan dokümanlardan faydalanılarak oluşturulmuş özet tablodur). (Hazırlayan: Yazarlar)

Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.'te Fikirtepe Projesi sürecinin özeti şemalaştırılmıştır. Yıllar içerisinde gelişen en önemli plan, yetki, strateji, eylem ve yasa değişimleri işaretlenmiştir. Ardından süreç özetinden tespit edilen ve planlama sistematiği, konut politikaları, planlama piyasa ilişkisi ve yasal kurumsal düzenlemeler başlıklarında toplanan planlama müdahalelerine yönelik bulgular sunulmuş olup kronolojik sıralamanın üstünde yer almaktadır.

Doküman analizi, Fikirtepe Dönüşüm Projesinde kurumlar, kurumsal ve kurumsal olmayan ağ ve ilişkiler sonucu gelişen duraksama noktalarının kaynağının dört başlıkta toplanabileceğini göstermiştir:

1. Uygulamaya yönelik süreç tariflerinde eksiklik (sözleşmelerin içeriğinin sorgulanmaması[32], firmaların finansal yetkinliklerinin kontrol edilmemesi, mülk sahiplerinin sadece temsilciler aracılığıyla bilgilendirilmesi)
2. Plan, plan notu ya da enformel yollarla gerçekleştirilen ad hoc çözümler (belediyenin yetkilerinin ÇŞB'ye devri, riskli alan ilanı, firmalar ve mülk sahipleri arasındaki imza atmaya ikna etmeye yönelik sözleşme dışı para transferleri vb.)
3. İstisnaların kurala dönüştürülmesi (kamulaştırma yerine acele kamulaştırma, DOP yerine kamuya terk)
4. Projeye özel yönetmelik ve yasa değişikliği (üçte iki, arsa payı satışı).

Doküman analizleri plan belgesi olmasına ve yasa maddelerinden referans alan işlemler yapılmasına rağmen bir türlü sonlandırılamayan bir konut projesinin varlığını göstermektedir.

İzleyen bölümde süreçteki politika ve müdahalelerin, YKİ'nin üst ölçekli eleştirel yaklaşımları çerçevesinde örtüşüp örtüşmediği tespit edilecek ve genel değerlendirme sunulacaktır.

3. Değerlendirme ve Sonuç

Literatürden elde edilen bulgular doğrultusunda YKİ yaklaşımına göre süreçlerdeki belirsizliklerin en aza indirilmesi (North, 1990; Williamson, 1991), işlem maliyetlerinin azaltılması (Coase, 1937), kaynak dağılımında verimlilik (Samuels, 1984) için aşağıda madde madde belirtilmiş olan koşulların sağlanması gerektiği aktarılmıştı (bkz. Bölüm 1). Doküman analizine dayanarak elde edilen bulgular YKİ yaklaşımının öngördüğü bu koşullar açısından değerlendirilmiştir. Böylelikle uygulama ve planlama süreçlerinde beliren işlemlerin yaklaşıma uyan ve uymayan kısımları yorumlanmıştır. Ayrıca bu tespitlerden çıkarılan dersler de belirtilmiştir.

- Tüm aktörler açısından tam bilgilenme

Plan yapım süreçlerinde mülk sahiplerine yönelik bilgilendirme yapılmadığı ve sözleşme süreçlerinde de devlet kurumları olmaksızın sadece müteahhit firmaların seçtiği temsilciler aracılığıyla sözlü vaatler üzerinden anlaşmaların sağlandığı, mülk sahiplerinin de sözleşmeleri incelememesi sonucu tek taraflı ve denetimsiz şekilde sürecin başlatıldığı tespit edilmiştir. Sonrasında mülk sahiplerinin talepleri olmuş ve sözleşmelere eklenmişse de bu taleplerin içeriğinin de projenin güvencesi ya da sürdürülebilirliğine yönelik değil daha çok ek inşaat alanı ve mimari detaylar üzerine olduğu anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla kamu kurumlarının, piyasa aktörlerinin ve mülk sahiplerinin bilgi düzeyinin dengelenmediği ve şeffaflık, katılım gibi ilkelerin dikkate alınmadığı durumlarda özellikle de mülk transferlerinde yeterli güven ortamının ve rasyonel karar alma süreçlerinin oluşamayacağı tüm aktörler adına önemli bir öğrenme süreci olarak görülmektedir.

- İyi kurgulanmış bir kurumsal ve yasal yapı ile yetki ve süreç tarifi

Kamunun sadece planlama süreçlerinde yer aldığı, mülk sahiplerini ada bazlı dönüşümün daha uygun olacağı yönünde yönlendirdiği, sözleşme örneği talep edilmesine rağmen paylaşılmadığı ve sonuç olarak sürecin müteahhitlere devredildiği ortaya çıkmaktadır. Süreç yönetiminde müteahhit ve mülk sahiplerinin tecrübesizliği ve fırsatçı davranışları sebebiyle, uygulama sürecinde şeffaflığını yitiren bir kentsel dönüşüm projesine dönüştüğü anlaşılmaktadır. Kurumlar var olsa da kapasitelerinin gerekli şekilde kullanılmadığı söylenebilir. Bu noktada diğer projelerle karşılaştırma yapıldığında, örneğin, belediyeler bünyesinde yürütülen projelerde bulunan bilgilendirme ofislerinin, sahada yerelle kurulan temasların ve müteahhit firma ve sözleşme tipi üzerinden yönlendirmenin olmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca proje için önemli araçlar olan 3194, 6306 sayılı yasaların arsa ve arazi düzenleme konusuna ilişkin yetki bağlamında çatışma barındırdığı ve özellikle de merkezi yönetim ve yerel yönetim arasında çatışmalara sebebiyet verdiği anlaşılmaktadır.

Planlamanın sadece konut alanlarında değil diğer alanlarda da sorun olarak pek çok kez işlenmiş olan yetki karmaşası ve hiyerarşisi konusunun yasalardaki düzenlemelerle hukuki netliğe ve kurumlardaki düzenlemelerle yetki netliğine kavuşturulması gerekmektedir. Planlama uygulama bütünlüğünün sağlanmasına ilişkin de yaptırım ve denetim sağlayarak da kurumsal ve yasal düzenlemelerin sürdürülebilirliği sağlanmalıdır.

- İyi bir finans modeli tarifi

Firmaların projeyi tamamlama konusunda yetkinlikleri ile finansal kaynakları ve bütçe planları bir kurumun kontrol mekanizmasından geçmemiştir. Sürecin uzamaya ve karmaşıklaşmaya başlamasıyla satışlar gecikmiş firmaların finansal zorlukları iflaslarla sonuçlanmıştır. Kamudan destek bekleyen firmaları destekleyecek sübvansiyon mekanizmalarının bulunmaması, olsa dahi artan finans sorunları karşısında kamunun bu büyüklükte bir kaynak yaratması mümkün görünmemektedir.

Özellikle de yoğun konut bölgesi olan meskun alanlardaki kentsel dönüşüm projeleri için sakinlerin kira yardımı ve mülkiyet haklarının korunacağına dair garantiyi sağlayacak firma seçimi için kamunun tedbir alma gerekliliği önemli bir ders olmuştur.

- Siyasi idarenin ve toplumsal yapının etkilerinin dikkate alınması

Siyasal irade ve toplumsal yapının etkisi İstanbul gibi kentsel dinamiklerin ve rant beklentisinin yoğun olduğu gelişmekte olan ülke kentinde en belirleyici olan konulardan biridir. Proje, İBB tarafından ilk planlı kentsel dönüşüm projesi olarak duyurulmuş ve müteahhitlere ve mülk sahipleri için büyük bir fırsat olarak lanse edilmiştir (URL 20). Ancak siyasi idare projenin ilerleyen süreçlerinde imzaların toplanmasına yönelik yasal mekanizmaları devreye alsa da bugün gelinen noktadan anlaşıldığı üzere kalıcı çözüm beklentilerini karşılayamamıştır.

Kamunun denetimi ve süreç takibi olmadığında daha fazla inşaat alanı beklentisi içinde olan birtakım mülk sahiplerinden müteahhitlere baskı yapıldığı, müteahhitlerin ise donatı alanları üzerinden yapılan değişiklikler ile inşaat alanı payını artırmaya çalıştığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla her ne kadar mağdurlar mülk sahipleri olarak görünse ve çözüm odaklı kamusal müdahaleler yapılmış olsa da fırsatçı davranış kalıpları ve siyasi iradenin sürecin başındaki yoksunluğu sürecin geneli için belirleyici olmuş genel kanının aksine mülk sahipleri dışında diğer aktörleri de (finansal öngörülebilirlik açısından müteahhitler, KİPTAŞ gibi) zaman zaman mağdur hale getirmiştir.

Kamu devreye girdiği noktalarda genel olarak imza sürecini hızlandırma ya da önünü açma rolünü üstlenmiş, hatta bunun için acele kamulaştırma kararı alarak bunu bir imza atmaya ikna unsuru olarak değerlendirmiştir. Nitekim Bakanlığın kamulaştırma bedelini karşılayamayacağı da dile getirilmektedir. Söz konusu kararın iptali ile de siyasi idare üçte iki çoğunluk yasa değişikliği maddesini getirerek kamu adına sıfır maliyet ile imza sürecinin tamamlanmasını sağlamaya çalışmıştır.

Kentsel dönüşümün "talih kuşu" olduğu algısı yerine sosyal, ekonomik ve fiziksel bir çevre yaratma meselesi olduğu algısının yerleştirilmesi için kamunun kısa ve uzun vadede politika ve stratejiler üretilmesi gerekliliği bir diğer ders olarak görülmektedir. Bu politika ve stratejiler de toplumsal yapı ve siyasi idare göz önünde bulundurulup suistimale açık noktalar bertaraf edilerek yapılması gerektiği ortaya çıkmıştır.

- Formel kurallarla birlikte enformel kurallar ve karşılıklı ağ ilişkilerinin de dikkate alınması

Fikirtepe Projesi'nde süreç tarifini ve takibini yapacak kamu kurumlarının yokluğu formel kuralların uygulatılmasındaki yaptırım boyutunu ortadan kaldırmıştır. Bu da formel kuralların boşluk ve çelişkilerinden de faydalanarak Fikirtepe'li olmayanların dahi bireysel davranışlar ve tekil uygulamalar (çoklu dengeler) ile bu alan üzerinden fırsatçılık sağlamaya çalıştığı görülmüştür. Örneğin imar planında donatı alanlarının belirlenmemiş olması (plan notlarında anahtar pafta ile belirleneceğinin belirtilmesi) mülkiyet transferlerinin ve kamusal payların mülk sahipleri ya da firmalarca değiştirilmesine sebebiyet vermiştir. Ayrıca uygulama imar planının nazım imar planından dört yıl sonra yapılmış olması spekülatif arsa el

değiştirmelerine sebebiyet vermiştir. Maliyetleri azaltma etkisi göstereceği öngörülerek yapılan hamlelerin (müteahhit ve mülk sahipleri arasındaki kayıt altına alınamayan para transferleri) uzun vadede özel sektörün finansal durumunun takip edilemez noktaya getirebileceği anlaşılmıştır. Bir yandan da yıkım izni olmadan bina yıkımı yapılması gibi uygulamalarla yasalarda net tarif edilmiş olan kuralların dahi enformellik doğuracak şekilde dikkate alınmadığı durumlar yaşanmıştır (URL 19).

Plan belgesi ve planlama yasaları kamu yararını somut olarak sağlamak yönünde nasıl güçlü kılınabilir 'in yolları aranmalıdır. Bu noktada planlama sistematiğinin revizyonu da bir seçenek olarak görülebilir. Planlama disiplininin piyasa aktörleri tarafından eleştirilen "keskin ve katı" yapısının belirsizlik ve risk yaratmayacak şekilde noktasal talepleri plan süreçlerine dahil ederek iyileştirilmesini sağlayacak olanakları aranmalıdır.

Özetle planlama, belirsiz ve değişen bir sosyal çevrede geleceği değiştirmektir (Abbott, 2005). Kurallar ve kurumlar ise insanlar arasındaki etkileşim için istikrarlı bir yapı inşa ederek belirsizliği azaltmak için vardır (North, 1990). Ancak Fikirtepe örneği çok parçalı mülkiyet yapısı, rant beklentisi, büyük ölçekli proje oluşu, aktörlerin tecrübe eksikliği, kurumsal/yasal çelişki ve boşluklar vb. sebeplerle vaka olarak planlanması ve yönetimi zor bir alan olarak devlet kurumları ve planlama aracılığıyla bu belirsizlikleri sonlandıracak çözümleri kısa vadede üretememiştir. 2010'da duyurusu yapılan projede bugün yaklaşık otuz bin kişinin konutlarının teslim edilmesini beklediği söylenmektedir (URL 20).

Sonuç olarak YKİ'nin başarılı bir kurumsal kapasite yaratma ve yönetime kıstaslarının hiçbirinin Fikirtepe'de uygulanamadığı; ortada bir plan belgesi olsa da sürecin uygulama etabının ne devlet kurumlarınca ne de özel sektörce planlanmadığı, süreç içerisinde öğrenerek ve kurumsal kapasitenin sınırlarını zorlayarak karar ve eylemlerle ilerlendiği anlaşılmaktadır. Kısacası oyun ve oyuncunun beklentilerinin keşfedilmesinin ve tariflenmesinin uzun bir sürece yayılmış olma hali belirsizliklerin ana kaynağını oluşturmaktadır. Süreç içerisinde yeni aktörler (aracılar, arsa spekülatörleri, sonradan dahil olan firmalar, kamu tarafında yetkili kurumun değişmesi, ÇŞB Bakanı'nın sekiz yıl içinde dört kez değişmesi (URL 21), donatı paftasının uzun süre taslak plan olarak kalması) yeni yasal düzenlemeler (6306'ya ek madde ya da özel proje alanı ilanı, kentsel dönüşüm alanı ilanı, riskli alan ilanı gibi faydalanılacak yasal dayanağın değiştirilmesi) bu belirsizliğin sebeplerindendir. Bu çalışma aynı zamanda literatürde yer alan kamunun yokluğunda ve piyasalara bırakılan kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesinin zorluğu söylemleri noktasında neoliberal varsayımların eleştirilerine iyi bir örnek olmuştur.

Kaynakça

Abbott, J. (2005). Understanding and Managing the Unknown: The Nature of Uncertainty in Planning, Journal of Planning Education and Research, 24, 237, Sage Publications.

Aktan C, C. (2005). Kurumsal İktisat, Kurallar, Kurumlar ve Ekonomik Gelişme, Kurumsal Araştırmalar Serisi: No 2, SPK Yayını.

Alexander E.R. (2010). Planning, Policy and the Public Interest: Planning Regimes and Planners' Ethics and Practices, International Planning Studies, Roultledge.

Artuç D. (2016). Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı, Yüksek Lisans Tezi.

Berner, E. (2000). Informal Developers, Patrons, and the State: Institutions and Regulatory Mechanisms in Popular Housing, ESF/N-AERUS Workshop.

Biber A. E. (2010). İktisadi Büyümede Kurumsal Faktörler ve Kurumsal Değişim. Akademik Bakış Dergisi Sayı 19, Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi.

Coase R. (1937). "The Nature of the Firm" in The Firm, the Market, and the Law, Chicago: University of Chicago Press, 1990, pp. 33–56.

Çetin, T. (2012). Yeni Kurumsal İktisat, Sosyoloji Konferansları, No:45 (2012-1) / 43-73.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Arşivi (2018). Fikirtepe Projesi sunumları, plan ve plan notu belgeleri, ÇŞB personeli ile yapılan Temmuz 2018 tarihli görüşmeler.

Fikirtepe Derneği Başkanı Sabır Karakoçoğlu'nun kişisel arşivi, 2018

Gürsoy, N. (2015). Stratejik Planlama Yaklaşımının Düzenleyici Plan Sistemine Entegre Edilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Planlama Çalışmaları, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı, Şehir Planlama Programı.

Healey, P. (1998). Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies. Basingstoke: Macmillan.

İBB İmar Müdürlüğü'nden temin edilen rapor ve sunum, 2018.

Kama, Ö. (2011). Yeni Kurumsal İktisat Okulunun Temelleri, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 13/2, 183-204.

North, D.C. (1989). 'Institutions and Economic Growth: An Historical Introduction', World Development, 17, 1319-1332.

North, D. (1991). Institutions. Journal of Economic Perspectives, c.5, pp.97-112.

North, D. C., (1990). Institutions, Institutional Change, and Economic Performance, New York: Cambridge University Press.

Özveren, E. (2007). Kurumsal İktisat. İmge Kitabevi, Ankara.

Samuels, W. J. (1984). Institutional Economics. The Journal of Economic Education. 15(3), 211–216.

Taylor, N. (1980). Planning Theory and the Philosophy of Planning, Urbane Studies, 17, 159-172.

Ursavaş, U. (2014). Eski ve Yeni Kurumsal İktisat: Karşılaştırmalı Bir Analiz, JOBEPS, Vol:3, No:5, 1-16.

Williamson, O. (1991). The Nature of the Firm, Oxford University Press.

URL1:http://insaatis.org/fikirtepe-trilyonluk-hayaller/(son erişim tarihi: 09.06.2018)

URL2:http://evdenhaberler.com/iller-bankasi-ve-kiptas-fikirtepede-sahaya-indi/ (son erişim tarihi: 17.05.2018)

URL3:https://gayrimenkulturkiye.com/2016/03/29/belirsiz-gelecekte-ortaklik/ (son erişim tarihi: 03.04.2018)

URL4:www.kentselstrateji.com Fikirtepe, Projeyi Yeniden Düşünmek Raporu, 2016 (son erişim tarihi: 03.06.2017)

URL5:www.megaprojeleristanbul.com (son erişim tarihi: 22.07.2018)

URL6:http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=403&RecID=3920

URL7:http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.16849&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=

URL8:https://megaprojeleristanbul.com/#fikirtepe-kentsel-donusum-projesisitesinden faydalanılmıştır.

URL9:http://www.milliyet.com.tr/fikirtepe-de-43-inatci-daha/ekonomi/detay/1915049/default.htm

URL10:https://emlakkulisi.com/fikirtepedeki-arsalarin-yuzde-25i-kamuya-verilecek/272659

URL11:http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/YZDP_5e0ff62be0b0845_ek.pdf

URL12:http://t24.com.tr/haber/fikirtepede-kentsel-donusume-izin-vermeyen-tek-bina,257523

URL13:https://megaprojeleristanbul.com/#fikirtepe-kentsel-donusum-projesi

URL14:http://istanbul.csb.gov.tr/istanbul-ili-kadikoy-ilcesi-fikirtepe-ve-cevresi-1-5000-olcekli-nazim-imar-plani-degisikligi-ve-1-1000-olcekli-uygulama-imar-plani-degisikligi-aski-ilani-duyuru-340786

URL15:https://www.haberturk.com/fikirtepe-de-devam-eden-kentsel-donusum-calismalari-krize-donustu-1835328-ekonomi

URL16:https://www.haberturk.com/fikirtepe-de-devam-eden-kentsel-donusum-calismalari-krize-donustu-1835328-ekonomi

URL17: http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/fikirtepede-riskli-alan-karari-iptal-40888054

URL18:https://www.internethaber.com/fikirtepeye-talih-kusu-kondu-303846h.htm

URL19:https://www.cnnturk.com/turkiye/fikirtepede-evini-bosaltmayan-ailenin-basina-gelemeyen-kalmadi

URL20:https://www.haberturk.com/fikirtepe-de-devam-eden-kentsel-donusum-calismalari-krize-donustu-1835328-ekonomi

URL21:http://www.wikiwand.com/tr/T%C3%BCrkiye_%C3%A7evre_ve_%C5%9Fehircilik_bakanlar%C4%B1_listesi

Kentsel Sit Kararları ve Taşınmaz Değeri Arasındaki İlişki Üzerine Niceliksel Bir Analiz

A Quantitative Analyse on the Relationship Between Conservation Decisions and Real Estate Value

Samet Sakal[1], Dr. Öğr. Üyesi Ceyhan Yücel[2]
[1] Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama Yüksek Lisans Programı, Kayseri, Türkiye
[1] sametsakal@yandex.com
[2] Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kayseri, Türkiye
[2]ceyhanyucel@erciyes.edu.tr

Özet

Türkiye'nin 2000'li yılların başından bu yana yaşadığı inşaat odaklı büyüme süreci, bir yandan kentsel arsa/arazi değerlerinin oldukça hızlı bir biçimde artmasına, diğer yandan da kentlerin yakın çevresindeki koruma alanlarının kentsel baskı altında kısıtlanmasına sebep olmaktadır. Kentsel büyüme ve bununla birlikte uygulanan ekonomik politikalar sit alanlarını tahrip etmekte ya da cazibesi yüksek kentsel alanlar karşısında ekonomik açıdan tükenmesine neden olmaktadır. Korunması gerekli kentsel dokuyu oluşturan taşınmazlar, yerel düzeyde sahip oldukları otantik ve özgün karakterleri ile kent kültürü ve kimliğinin vazgeçilmez öğeleridir. Bu nedenle tescillenerek korunma statüsü kazanmış bu taşınmazların toplumsal ve kültürel değerleri, ölçülmeksizin ve tartışılmaksızın kabul edilir. Diğer yandan, toplumun ortak kültürünün öğeleri olarak korunan bu değerler, özel mülkiyet haklarından ötürü taşınmaz piyasasına konu olduklarından, kentsel gelişme dinamiklerinin ve imar koşullarının doğrudan etkisi altında kalmaktadırlar. Dinamik kentlerde bu etkiler miras üzerinde değiştirici/dönüştürücü ve hatta mirasta kayıplara yol açıcı etkiler yaratırken, statik kentlerde miras alanlarını çekicilikten uzak ve terkedilme riski taşıyan bir durumda bırakmaktadır. Ülkemiz koşullarında yaşanan gerçekler dikkate alındığında, birer ekonomik ürün olmalarından ötürü koruma kararlarının tarihi yapılar üzerinde olumsuz bir algı yarattığı söylenebilir. Bu çalışma ile Talas (Kayseri) kentsel sit alanında tescilli taşınmazların belirli bir zaman aralığında geçirdiği ekonomik değer değişiminin, koruma alanı statüsü taşımayan diğer kentsel alanlarda yaşanan değer değişimleri ile karşılaştırılması hedeflenmiştir. Sermaye piyasası koşulları içinde belirlenmiş 2012 ve 2018 yıllarına ilişkin gayrimenkul değerleri üzerinden yapılan değerlendirmede hem Talas'ın kentleşme sürecinde geçirdiği hızlı rant dönüşümü hem de bu rant artışı sürecinde kentsel sit alanındaki taşınmazların ortaya koyduğu rant değişimleri tartışılmıştır.
Anahtar Kelimeler: Kentsel sit, Koruma alanı, Gayrimenkul Değerleme, Emlak değeri, Gayrimenkul Piyasası

Abstract

Turkey's growth process that has been based on the construction sector especially after 2000s has caused obvious increase in the urban land prices while, on the other hand, has created a pressure upon the conservation areas in and around the urban areas. Urban growth, with the accompanying economic policies, has being destroying the urban conservation areas and increasing their economic vulnerability against the highly-attractive urban areas. Properties that combine the traditional urban fabric are the fundamental elements of urban culture and identity with their characteristics and authentic features. That's why, the cultural and social value of these properties that obtain heritage statue by the registration process is accepted without any need to argue or measure. On the other hand, these common values, because of being a matter of property market through the ownership stay face to face with urban development dynamics. This fact changes/transforms or damages the traditional area in dynamic cities while it makes the historic areas unattractive or abandoned in static cities. In Turkey, it is obviously possible to say that the conservation decisions on heritage areas creates a negative perception in economic terms. In this manner, this paper aims to compare the change of the property prices between 2012 and 2018 in the registered and unregistered urban areas of Talas settlement, so that the change of property values calculated outside of the urban conservation area caused by the rapid urbanisation process and within the urban conservation area in Talas is expected to be discussed.
Keywords: Urban Site, Conservation Area, Real Estate Appraisal, Real Estate Value, Real Estate Market

Giriş

Ekonomik değişkenler, kentsel sit alanlarında başarılı koruma uygulamalarının gerçekleştirilmesinde etkinliğini hiçbir zaman yitirmemektedir. Korunması gerekli kentsel dokuyu oluşturan taşınmazlar, yerel düzeyde sahip oldukları otantik ve özgün karakterleri ile kent kültürü ve kimliğinin vazgeçilmez öğeleridir. Bu bağlamda, tescillenerek korunma statüsü kazanmış bu taşınmazların taşıdıkları toplumsal ve kültürel değer, ölçülmeksizin ve tartışılmaksızın kabul edilmiş olur. Diğer yandan, toplumun ortak kültürünün öğeleri olarak koruma altına alınan bu değerlerin, özel mülkiyet hakları ile birlikte taşınmaz piyasasına konu ürünler olmaları, kentin içinde bulunduğu gelişme dinamiklerinin ve imar koşullarının miras üzerinde doğrudan etkiler yapmasına yol açmaktadır. Dinamik gelişme gösteren kentsel alanlarda bu etkiler miras üzerinde yer yer değiştirici/dönüştürücü ve hatta mirasta kayıplara yol açıcı etkiler yaratırken, statik gelişme dinamiğine sahip yerleşmelerde ise miras alanlarının çekiciliğini azaltan ve terk edilme riskiyle karşı karşıya bir durumda bırakmaktadır. Ancak, Ülkemiz koşullarında yaşanan gerçekler dikkate alındığında, birer taşınmaz ekonomik ürün olmalarından ötürü koruma kararlarının tarihi yapılar üzerinde olumsuz bir algı yarattığı söylenebilir.

Resmi olarak tescillenerek miras statüsü kazanmış taşınmazların değerlerinde yaşanan değişimler konusunda başlıca iki parametre ile ekonomik etki analizler üretildiği dile getirilmektedir. Bu parametrelerin ilki, sit, tescil kararı öncesi ve sonrası yapı ve emlak değerindeki değişimin saptanması ve alanda veya yakınında benzer tescilsiz yapı değeri değişimi ile karşılaştırılması; diğeri sit alanı içinde ve dışında bulunan, tescilli ve tescilsiz yapıların satış/el değiştirme kabiliyetlerinin karşılaştırılmasıdır. Ancak bu literatürün yoğun miktarda ABD ve sınırlı sayıda Avrupa verileri üzerine olduğu görülmektedir. Ülkemizde ise korumanın ekonomik analizi konusunda oldukça sınırlı sayıda çalışma bulunmakta, doğrudan sit alanı ilanı ve tescil kararının yarattığı ekonomik etkiler konusunda üretilmiş verilere pek ulaşılamamaktadır (Ökten, 2012). Yine de yakın dönemde özellikle değerleme yöntemleri esas alınarak yapılan çalışmalar literatürde yer almaya başlamıştır (bkz. Yalpır, 2017 ve Aliefendioğlu, 2011). Ülkemizde sermaye piyasası konusunda son yıllarda yapılan düzenlemeler ile taşınmaz değerleme konusunda piyasa dengesi ve rekabet koşullarının düzenlenmesi ve spekülatif ya da yanlış uygulamaların önlenmesi adına önemli kazanımlar elde edilmiştir. Bu koşullar içinde, kentsel sit alanlarında yer alan taşınmazların ekonomik değerlerinin daha nesnel ölçütlerle belirlenmesi yönünde çalışmaların gerçekleştirilmesi kısa vadede daha olanaklı hale gelecektir.

Kültürel miras kavramı, koruma ve ekonomi alanlarında farklı şekilde ele alınmaktadır. Koruma disiplini, kültürel mirası yenilenemez bir kamusal kaynak olarak kabul ederken ekonomi disiplini kültürel mirası yenilenebilir bir ekonomik kaynak olarak ele almaktadır. Koruma uzmanları kültürel mirasın kültürel, sosyal ve kamusal değerlerine yoğunlaşırken; ekonomistler bireysel faydayı göz önüne alan değişim/ikame ve kullanım değerine odaklanmaktadır (Noonan ve Krupka (2008), Eichengreen (1997) ve Klamer ve Zuidhof'dan (1998) aktaran Ökten, 2012). Her iki disiplinin kendi faaliyet alanlarına göre uyguladığı değerlendirme eylemlerinde; ekonomik verilerin, kültürel mirasın duygusal, estetik, nadirlik gibi rakamlarla ifade edilemeyen ancak yapının bedelini belirleyen temel ölçütleri ifade edememesi, piyasa koşullarında bedel belirlemeye yönelik ekonomik modellerin uygulanması önündeki en önemli engel olmaktadır (Ost'dan (2010) aktaran Ökten, 2012).

Koruma kararlarının, daha spesifik olarak tescil kararlarının, miras üzerinde yarattığı etkiler konusunda (ağırlıklı olarak taşınmazların sahip oldukları niteliklerin de etkisini

ölçmeyi hedefleyen hedonik fiyat ya da hedonik regresyon modelleri kullanılarak) yapılan çalışmalarda, genelde mirasın ekonomik değeri üzerinde artış sağladığı yönünde sonuçlar elde edilmiştir (Bu konuda yapılmış başlıca araştırmalar için bkz. Asabere, Huffman ve Mehdian (1994), Cebula (2009), Noonan ve Krupka (2011), Thompson, Rosenbaum ve Schmitz (2011), Licciardi ve Amirtahmasebi (2012), Heintzelman ve Altieri (2013), Noonan (2013), Lazrak, Nijkamp, Rietveld ve Rouwendal (2014)).

Koruma planlamasının başarısının açık bir ölçütü olarak görünen taşınmaz değerindeki artış, tescillenmenin kâr getirici kullanıcıları çekerek koruma alanındaki taşınmazların değerinin artacağı varsayımı ile tescil işlemi ve değer arasında kurulan bağlantı ile ifade edilmektedir. Miras eserleri, deneyimleri ve yerlerinin değeri, ekonomik sistemdeki diğer mal ve hizmetlerin değerinden açıkça daha karmaşıktır. Bu değerlerin sadece belirlenmesi değil nicelik değerinin hesaplanması da çok daha zordur. Bunun için ekonomik sistem içinde değer, pazarlar, üretim ve tüketim gibi ekonominin temel kavramlarından elde edilen bir dizi önemli açıklayıcı vardır. Mirasın değeri, içinde talebin doğrudan tüketim ile eşitlenemeyeceği diğer pek çok mal ve hizmetinkinden daha karmaşıktır (Ashworth, 2002).

Tescilleme mevcut yatırım çevresini daha iyi ya da daha kötü şekilde aniden değiştiren beklenmedik ve dışsal olarak yüklenmiş bir koşul olduğunu belirten Lichfield, tescil işleminin uzun vadede korunan alanın bütün olarak değerinde artışa yol açsa da bireysel mallarda ve arsa değerinde başta bir düşüşe yol açtığını dile getirmektedir (Lichfield (1988) ve Lichfield'dan (1997) aktaran Ashworth, 2002). Diğer yandan, miras alanlarında koruma planlamaları kapsamında gerçekleştirilen canlandırma projeleri, özellikle konut alanlarında, alandaki değer artışına bağlı olarak daha az varlıklı kesimlerin ya da özgün kullanıcıların alandan ayrılmalarına sebep olabilmekte, fiyat artışına bağlı olarak soylulaştırma baskılarının artmasına ve alanda alt-gelir gruplarının terkine sebep olabilmektedir (Leichenko, Coulson ve Listokin, 2001).

Yukarıda bahsedilen araştırmalarda, miras olarak tescilleme işlemlerinin ve sonrasında uygulanan koruma amaçlı planlamaların, ağırlıkla ABD ve büyük Avrupa şehirlerinde, yapısal miras ve koruma alanlarında artışa yol açtığı; hatta ABD'de yerel düzeyde ya da ulusal ölçekte ayrı ayrı yapılan tescil işlemi sonrasında ulusal miras listesine girmiş değerlerin fiyatının daha yüksek oranda arttığı belirtilmiştir. Ayrıca, bedel değişimleri üzerinde yapılan çalışmaların on yıllara yayılan zaman dilimleri süresince, farklı örnek alanları kapsayan geniş coğrafi alanlarda karşılaştırmalı değerlendirmeye olanak veren gerçek ve kaydedilmiş verilerle gerçekleştirildiği görülmektedir. Bunun yanı sıra, bu araştırmalarda da vurgulandığı şekilde, korumaya yönelik olarak toplumda yerleşmiş algı ve duyarlılığın yüksekliği ve tescil kararları ve koruma uygulamalarına olan ilginin kentsel alandaki aktörlerden olan olumlu karşılığın dikkat çekici olduğu vurgulanmalıdır. Bu açıdan Türkiye'de bu konuda yapılacak çalışmalarda gerek korumaya karşı toplumsal algının gerek ise ekonomik süreçler doğrultusunda yaşanan değişimleri ele almaya yönelik veri altyapısının yeterince oluşmamış olmasının dikkate alınması gerekmektedir.

Ülkemiz adına bu koşulları da dikkate alarak bu bildiride, Talas kentsel sit alanı örneğinde emlak değerleme yöntemlerinin uygulanması ile koruma kararı alınmasının sit alanlarında yer alan taşınmazların ekonomik değerleri üzerinde yarattığı etkilerin belirlenmesini amaçlamaktadır. Çalışmada, sit alanında belirlenmiş örnek alanlarda, 2012 yılında profesyonel değerleme şirketince yapılmış değerleme işlemi sonucunda tespit edilmiş olan ekonomik değerlerin 2018 yılında tarafımızca gerçekleştirilen değerler ile kıyaslanarak değişimin ortaya konulması hedeflenmiştir. Bu değişimin saptanabilmesi için, bildiride öncelikle başlıca klasik yöntemler ve modern yöntemler olarak uygulanan değerleme

yöntemleri konusunda bilgi verilmiş, sonrasında ülkemiz değerleme piyasası içinde en yaygın kullanılan klasik yöntemlerden olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ayrı ayrı kullanılarak taşınmazların ekonomik değerlerinin değişimi ortaya konmuştur.

1. Talas, Talas Sit Alanı ve Talas Mirası

Talas yerleşmesi Kayseri coğrafyası ve tarihi içinde özellikli bir yere sahip olagelmiştir. Cumhuriyet dönemine kadar çok kültürlü sosyal yapının bir sonucu olarak canlı ve dinamik bir yerleşme olarak yaşamını sürdüren yerleşme, Cumhuriyetin ilanı sonrasında 20. Yüzyıl içinde bu niteliğini göreli olarak kaybetmiş; yine de Kayseri kent merkezine yakınlığının sağladığı avantajlarla büyümesini sürdürmüştür. 20. Yüzyıl içinde kentsel gelişme seyrinin durağanlığı, Talas'ın geçmişte elde etmiş olduğu miras birikimi üzerindeki değişme/dönüşme/yok olma riskini azaltmış, böylece miras üzerinde kentleşmeye dayalı kayıpların ya da bozulmaların etkisi az düzeyde olmuştur. Yeni Talas yerleşim alanlarının mevcut miras birikiminin olduğu alanlar yerine yeni imar alanlarında ve Kayseri yönüne doğru oluşu mirasın yaşama olanaklarını artırmıştır. Ancak bu kez mirasa karşı ilgi kaybı ve yerleşmede kullanıcı niteliklerinde değişim gerçeği ile karşı karşıya kalınmıştır. Özetlenen bu gelişme süreci içinde Talas mirasının korunma durumunun yine de yüksek düzeyde olduğunu söylemek mümkündür.

1.1. Talas

20. Yüzyılın sonlarında Talas, kentleşme sürecinde yeni bir döneme girmiştir. Kayseri kentinin metropolitenleşme sürecinin hızlanmasıyla yaşanan hızlı nüfus artışı ve Erciyes Üniversitesi'nin Talas sınırında büyümesi ile beraber yerleşme yeniden çekiciliğini artırmaya başlamıştır. İmar sürecinin yine geleneksel dokunun dışındaki yeni yerleşme alanlarında ilerlemesi kent dokusunda yapılaşma yoğunluğunun da artmasına yol açmıştır. Bu süreç içinde Talas mirasında yine ciddi düzeyde bir kayıp yaşanmamış ancak yeni konut alanları koruma alanlarının çok yakın komşuluğunda görülmeye başlanmıştır. Yukarı Talas bölgesinde yazlık konut uygulamalarının artışı ve yeşil karakteri ön planda olan eski Talas dokusunun hemen yanında uyumsuz yükseklikte imar koşullarının sağlanması bu süreçte ilk göze çarpan değişimlerdir. Bunun yanı sıra, eski dokümanlarda ve fotoğraflarda Aşağı ve Yukarı Mahalleleri bağlayan ve mekânsal sürekliliğin izlerinin görüldüğü yamaç, zaman içinde nitelik kaybı yaşamasının sonucunda boşalmıştır. Halen bu kısım tamamen boşalmış bir görünüm sunmaktadır.

21. Yüzyıla girildiğinde ise Talas'ın kentleşme ve büyüme hızının geçmişte olmadığı kadar yoğunlaştığı görülmektedir. Büyük ölçekli konut yatırımları hem yayılma alanı olarak hem de yükseklik olarak kentin siluetinde tamamen baskın öğe haline gelmişlerdir. Yeni konut alanlarında oluşan büyüme 20. Yüzyıl Talas'ının hem yayılma sınırlarını oldukça aşmış hem de nüfus dengesini değiştirmiştir. Öyle ki, son dönemde gelişmiş olan Bahçelievler, Mevlana ve Yenidoğan Mahalleleri toplam nüfus değeri, Talas nüfusunun (157.695 kişi – 2018 ADNKS) büyük bir kısmını (127.601 kişi – 2018 ADNKS) kapsamaktadır. Son dönemde kamu yönetimi sisteminde yapılan yeni düzenlemelerle yerel idari teşkilatlanmadaki değişiklikler sonucu Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine dahil olan Talas, mekânsal anlamda yaşadığı büyüme ile fiziksel olarak da Kayseri metropoliten merkezi ile bütünleşme sürecine girmiş; bu süreç yapılan ulaşım ve altyapı yatırımları ile desteklenmiştir.

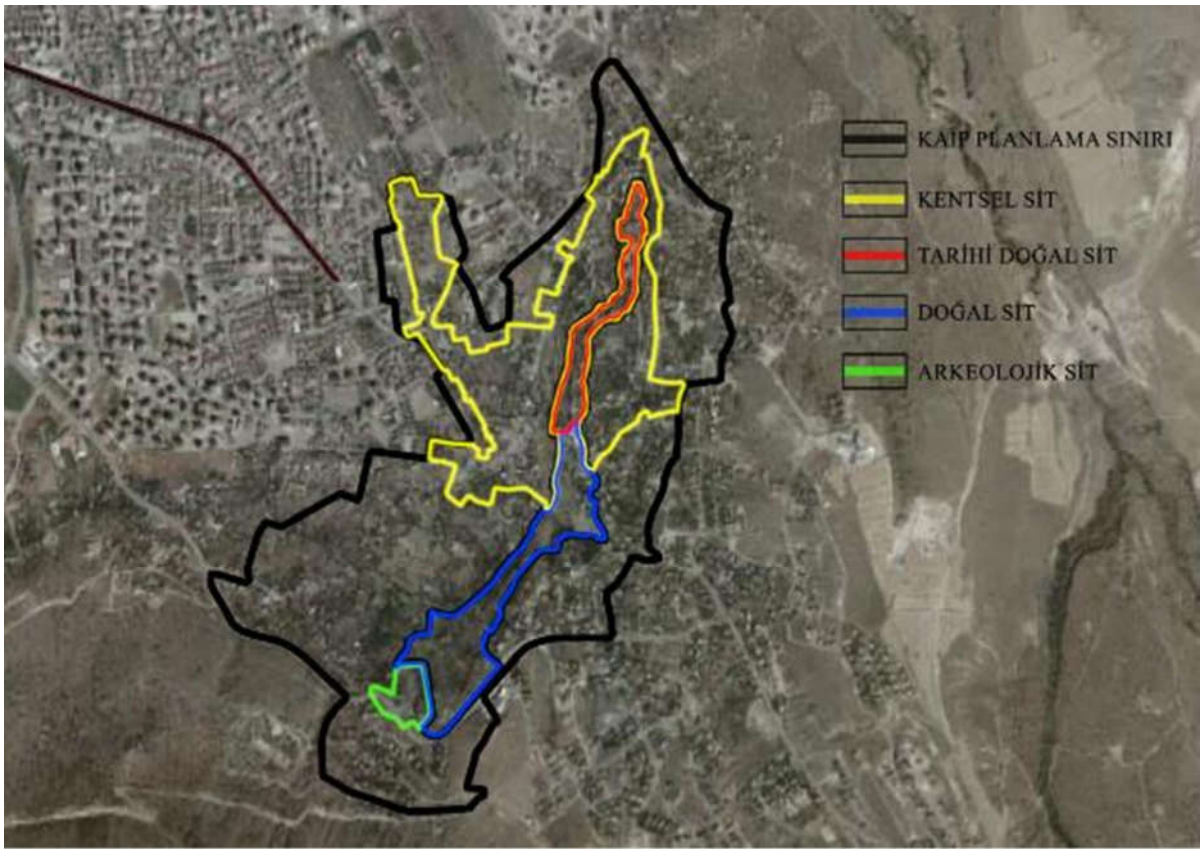
21. Yüzyılda içerik ve boyut değiştiren kentleşme ve gelişme süreci, kuşkusuz Talas'ın mevcut ve olası miras alanlarının karşı karşıya kaldığı gerçekleri de değiştirir niteliktedir. Son dönemde idari olarak elde edilen avantajlar, metropoliten alan bütününde yatırım olanaklarında sağlanan artış, son dönemdeki ölçeksiz, yoğun ve tektip kentleşme

uygulamaları sonucunda yerel, otantik ve doğal olana olan ilgi artışı koruma kaygıları ve ekonomik süreçler konusunda çalışmaları gerektirir durumdadır.

Son yirmi yıl içinde Kayseri metropoliten merkezinin büyüme ve gelişme alanı içinde kalan ve bu süreçte nüfusunu 30 binlerden 170 binlere çıkaran Talas; kentleşme hızı ve imar piyasası açısından (özellikle konut sektöründe) metropoliten alanda en hızlı büyüyen yerleşme olmuştur. Kayseri merkeziyle bütünleşme sürecinde batı ve kuzey yönünde oluşan mekânsal büyüme, yıkıcı imar faaliyetlerini konum olarak doğu ve güney yönde kalan kentsel sit alanından uzak tutmuş, ancak kentsel sit alanı sınırına kadar gelen yoğun ve yüksek katlı yapılaşmaya engel olamamıştır.

Bu kentleşme süreci sonrasında Talas yerleşmesinde taşınmaz değerlerinin oldukça yükselmiş olduğu açıktır. Sit alanında yer alan taşınmazlarda oluşan değer değişiminin daha açık bir şekilde yorumlanabilmesi için, bildiri kapsamında değerleme ölçümleri hem kentsel sit alanında hem de Talas'ın yoğun kentleşen alanlarında ayrı ayrı gerçekleştirilmiştir.

1.2. Talas Sit Alanı



Şekil 1: Talas Sit Alanları

Talas yerleşmesinde, toplam yaklaşık 76 hektar büyüklüğe sahip, kentsel, doğal ve arkeolojik sit alanı olmak üzere üç farklı sit statüsü bulunmaktadır (Yılmaz, 2005). 2012 Yılında Talas Belediyesi yenilenen Talas İmar Planı'nda bu üç alanın yakın çevresi de sit alanına önerilmiş ve bu yeni sınırlar içinde 2016 yılında Talas Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır (Şekil 1). Revizyon KAİP süreci halen devam ettiğinden, 2012-2018 yılları arasında önerilen revizyon alan sınırı içinde kapsamlı bir imar değişikliği yaşanmamıştır.

Kentsel sit alanı olarak tescil edilmiş alan I. Derece Arkeolojik Sit sınırlarından Yukarı Talas yamaçları boyunca uzanan eğimli arazinin bir bölümünü ve çevresini kapsamaktadır. Söz konusu bölgede daha çok Cumhuriyet dönemi sonrası kentten ayrılan Ermenilere ait yapılar yer almaktadır. (Yılmaz, 2005). Tescili doğal sit alanı olarak yapılmış olan bölge Ali Dağı etekleri ile Talas içinde bulunan vadi arasında uzanmaktadır. Söz konusu alan 2. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmiştir. Söz konusu alanın doğal karakter büyük ölçüde korunmuştur (Yılmaz, 2005). Yukarı Talas bölgesinden keskin bir vadi ile kuzey-güney doğrultusunda ayrışan kayrak taş özelliğine sahip kayalıklar bölgenin hâkim jeolojik yapısıdır (Doğanay & Eraslan, 2017).

Arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiş alan, Ali Dağı'nın eteğinde bulunmakta olup 2 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu bölgede Roma döneminden kaldığı tespit edilmiş olan bir yer altı şehri bulunmaktadır (Yılmaz, 2005). Söz konusu alanda yapılan kazı çalışmaları oldukça kısıtlı olduğundan, çalışmalar ilerlediğinde alanın sınırlarının genişleyeceği ön görülmektedir (Doğanay & Eraslan, 2017).

Şekil 2: Sit Alanını ve Çevresindeki Kentsel Alan

Söz konusu alan içinde yapılan gözlemlerde koruma alanı sınırlarının hemen dışında yer alan bölgelerden kuzey ve batıda yer alan kısımların çok katlı apartman tipi yapılaşmalara açıldığı, güney ve doğu da yer alan kısımların ise daha çok bağ-bahçe nizamında kullanıldığı tespit edilmektedir. Sit alanının da kendi içinde farklılaşarak kentsel alana daha çok temas eden kuzey-batı hattında tarihsel özelliğini nispeten koruduğu ancak güney bölgesinde villa tipi yapılaşmaların yer tuttuğu görülmektedir. Günümüzde alan içinde herhangi bir yeni yapı yapmak amaçlı inşa faaliyeti tespit edilememiştir. Bunun yanı sıra, "Doğal Sit Alanı" olarak ilan edilmiş bölgenin daha çok kaya oyma yapılara ev sahipliği yaptığı, "Arkeolojik Sit Alanın" Kapadokya bölgesinde yer alan diğer muadilleri gibi çok daha geniş bir alana yayıldığı tahmini bölgenin yüksek bir arkeolojik potansiyele sahip olduğu görülmektedir (Doğanay & Eraslan, 2017).

1.3. Talas Mirası

Geleneksel Talas yerleşme dokusu, genelde taş malzeme kullanılarak üretilmiş müstakil evlerden oluşmaktadır. Genelde 2 katlı olan evler, bir bahçe içinde yapılaşmış, ancak evlerin genelde sokak kenarına yapılması ve bahçe duvarları ile bütünleşmesi ile sokak perspektifinde kentsel bir görünüm elde edilmiş; bahçelerin genişliğine bağlı olarak plan düzleminde yeşil bir yerleşme dokusu oluşturulmuştur. Bu dokuda evler zengin ve konforlu bir nitelik gösterirken, yer yer daha mütevazı ve küçük bahçeli evler de dokuda yer tutmaktadır. Doku bütününde uzun sokakların varlığı ile dikkat çeken alanda yamaca yaslandıkça topografyadan ötürü daha kısa ve merdivenli sokaklara da rastlanmaktadır.

Çalışma kapsamında örnek alan olarak belirlenmiş olan taşınmazlar, müstakil ve geniş bahçeli evlerin olduğu kısımlardan seçilmiştir. Değerleme analizi yapılan bu taşınmazlar, yaya ve taşıt ulaşımı açısından rahat erişilebilir bir konumda yer almaktadır.

2. Değerleme Yöntemleri

Bir taşınmazın belirli bir kısmının veya tamamının nakdi değerini orta koymak için gerçekleştirilen niteliksel ve niceliksel olarak uygulanan yöntemler bütününe taşınmaz değerlemesi denmektedir. Taşınmaz değerlemesi; vergilendirme, özelleştirme ve kamulaştırma gibi devletin haklarını koruyan işlemlerin yanı sıra sermaye piyasası mevzuatı uyarınca bankacılık ve sigortacılık gibi özel teşebbüs gereksinimleri içinde kullanılan, birçok disiplinin ortak çalışmasını gerektiren bir uzmanlık alanıdır (Çakır ve Sesli, 2013). Son yıllarda sermaye piyasası araçlarının taşınmazlar bağlamında özelleşmesi, beraberinde bu araçların dayanağı olan taşınmaz piyasalarının da denetimi ihtiyacını doğurmuştur. Bu denetimin temel yolu taşınmaz değerlerinin objektif ve bilimsel olarak değerlendirilmesidir. Bu kapsamda, değerleme uygulamaları gerçekleştirilmesinde geleneksel, modern ve istatistiksel olmak üzere başlıca üç temel yöntemin kullanıldığı görülmektedir (Yalpır, 2007).

2.1. Geleneksel Değerleme Yöntemleri

Gözleme dayalı sonuçlara dayanan, bağımsız bir değerlendirici tarafından uygulanan geleneksel değerleme yöntemleri üçe ayrılmaktadır. Söz konusu bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet analizi ve gelir indirgeme olarak tanımlanmaktadır. (Yalpır, 2007). Bu yöntemler güncel durumda en sık kullanılan yöntemler olma özelliklerini korumaktadırlar.

2.1.1. emsal karşılaştırma

Emsal karşılaştırma yöntemi; değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikte olan satılık ve satılmış taşınmazların fiyatları üzerinden yapılacak düzeltmelerle nihai değerin belirlenmesi yöntemidir (Yıldırım, 2005). Bu yöntem ancak değerlemesi yapılacak taşınmaz ile aynı veya benzer özelliklere sahip yeterli sayıda emsal taşınmaz bulunması ve gayrimenkul için güvenli sürüm değerinin var olması halinde kullanılabilir (Özer, 2010). Söz konusu yöntem genellikle gelir getirmeyen veya üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazlar için kullanılmakla birlikte güvenilir ve karşılaştırmaya uygun yeterli sayıda benzer satılık taşınmazın bulunduğu her türlü mülk için uygulanabilir (Tanrıvermiş, 2017). Emsal karşılaştırma yönteminde karşılaştırılacak taşınmazlar tür, cins, fonksiyon, kullanım şekli gibi özellikler bakımından değerlemesi yapılacak taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olmak zorundadır. Bütünüyle aynı özelliklere haiz bir taşınmazın bulunamadığı hallerde ise farklı olan özelliklerin yarattığı olası değer artış ve azalışları göz önüne alınarak farklı özelliklerdeki taşınmazlar da emsal olarak kullanılabilir (Yomralıoğlu, 1997). Uygun örneklerin bulunması halinde değer tespiti için en uygun ve temel yaklaşım olarak kabul edilir (Yıldırım, 2005). Söz konusu yöntem tüm değerleme yöntemleri arasında en sık kullanılan ve

tercih edilen yöntem olma özelliğine sahiptir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame taşınmazların satışını ve piyasa verilerini dikkate alır.

2.1.2. maliyet analizi

Maliyet yöntemi; çoğunlukla alım-satım miktarı düşük, özel kullanıma hitap eden, kısıtlı alıcı kitlesine tarafından kullanılan, gelir getirici özelliği bulunmayan taşınmazların değer tespitinde (Nuhoğlu, 2007). Maliyet yöntemi en temel hali ile satın almaksızın yerine koyma bedeli üzerinden taşınmazın değerine ulaşmayı hedefler. Bu yöntem sıklıkla otel, fabrika, sanayi sitesi gibi özel nitelikli yapıların değerlemesinde kullanılır (Tanrıvermiş, 2017). Maliyet yöntemi ilgili vergi ve kamulaştırma yasaları uyarınca üzerinde yapı bulunan taşınmazların değerlemesinde önerilir. Söz konusu yöntem arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ediliyor oluşu ve yapı değerinin arsadan ayrıştırılabilmesine olanak sağlaması sebebiyle daha çok sigortacılık faaliyetlerinde kullanılmaktadır (Yıldırım, 2005).

2.1.3. gelir indirgeme

Gelir indirgeme yöntemi; değerlemeye konu taşınmazın yıllık gelirinin tahmin edilmesi ile enflasyon oranları uyarınca düzeltmeler yapılarak, taşınmazın mevcutta ve gelecekte getirebileceği geliri amortisman süresine yayarak taşınmazdan elde edilebilecek toplam geliri hesaplar. Hesaplanan gelir, taşınmazın nihai değerini verir. Söz konusu yöntem genellikle ticari ve sanayi nitelikli taşınmazların değerlemesinde kullanılır (Yomralıoğlu, 1997). Gelir yönteminin uygulandığı taşınmazlar genelde gelir getiren yatırım enstrümanları olarak kabul görürler. Burada söz konusu olan gelir kira geliri değil kullanım getirisidir. Söz konusu getirinin yarattığı yıllık net işletme geliri ile değeri arasındaki oran kapitalizasyon oranını verir (Tanrıvermiş, 2017). Getiri kapitalizasyonu, hesaplanan net geliri arsa ve bina geliri olarak ikiye ayırır. Arsalar rant kuramı kapsamında sonsuz varlıklar olarak kabul edildiklerinden amortismana tabi tutulmazlar (Tanrıvermiş, 2017). Yapıların ise arsalardan farklı olarak sürekli bir eskimeye uğradıkları kabul edildiğinden yapı geliri iki başlıkta incelenir. Bunlar; yapı faiz geliri ve yapı amortisman tutarıdır. Türkiye'de yapılan uygulamalarda yapı amortisman tutarı, yapının yapım cinsi ve yılı uyarınca mevzuatta verilen oranlar üzerinden hesaplanır (Tanrıvermiş, 2017). Bu kabuller sebebiyle ilgili yöntem çalışmamızda incelenen tarihsel değeri olan taşınmazların değerlemesinde kullanılabilir değildir. Taşınmazın net getirisinden arsa payının çıkarılması ile yapı geliri hesaplanmaktadır. Daha sonrasında benzer nitelikteki emsal taşınmazların net gelir değerleri ve satış fiyatlarının hesaplanması ile bölgedeki ortalama kapitalizasyon oranı bulunur. Yapı geliri, yapı kapitalizasyon oranı ile nihai değere dönüştürülür (Tanrıvermiş, 2017).

2.2. Modern Değerleme Yöntemleri

Çağımızın teknolojik imkanları, birçok alanda olduğu gibi değerleme sektöründe de kendini göstermektedir. Gelişen teknolojilerin birbiri ile entegre yapısı modern değerleme yöntemlerinin de gelişimini beraberinde getirmiştir. Gayrimenkul değerlemede son yıllarda akademik çalışmalarda ve yurtdışında tercih edilen modern değerleme yöntemlerinin en bilinenleri yapay sinir ağları, bulanık mantık, konumsal analiz ve destek vektör makineleri regresyonu gibi yöntemlerdir (Erdem, 2016). Söz konusu yöntemlerin test edilebilmesi için büyük miktarlarda analiz verisine ihtiyaç duyulmaktadır.

2.3. İstatistiki Değerleme Yöntemleri

İstatistiki değerlemenin temeli, taşınmaz değeri ve taşınmaz kriterleri arasındaki sayısal ya da oransal bağıntılar ile matematiksel modeller oluşturmaya dayanmaktadır. Matematiksel bağıntılar oluşturulurken farklı yaklaşımlar kullanılabilir. İstatistiki değerleme

yöntemleri hem geleneksel hem de ileri değerleme yöntemlerinin içinde ifade edilebilen yöntemlerdir. Bu durum geleneksel yöntemin karşılaştırma yönü ile ileri değerleme yönteminin çok veri ile daha geniş bölgede taşınmaz değer tespiti yapılabilme özelliğini aynı anda bulunduruyor olmasından kaynaklanmaktadır. Taşınmaz değerlemesinde en çok kullanılan istatistiki yöntemler çoklu regresyon, hedonik yaklaşım ve nominal yöntemlerdir (Yalpır, 2007).

3. Talas Kentsel Sit Alanında ve Sit Dışı Alanda Taşınmaz Değerlerinin Değişimi

Bu bildiri kapsamında, Talas (Kayseri) yerleşmesinin koruma alanı içinde ve bu koruma alanının mücavirinde kalan yerleşim yerlerindeki taşınmazlara ilişkin gerçek alım-satım değerleri üzerinden bölgedeki değer değişimleri incelenmiştir. Yerel bir değerleme firmasının 2012 yılında hazırlamış olduğu değerleme raporlarından alınan veriler, 2018 yılında gerçekleştirilen değerleme çalışmaları ile kıyaslanmıştır. Bu kıyaslama yapılırken koruma alanı sınırları içinde yer alan üç, koruma alanı sınırları dışında yer alan yine üç farklı bölge örnek alan olarak belirlenmiştir. Bu örnek alanlarda seçilen taşınmazların gerçek alım-satım değerlerinin tespiti yapılırken bahse konu parsellerin imar durumları, yasal nitelikleri, bölgede yer alan benzer nitelikteki parsellerin değerleri, söz konusu gayrimenkullerin konumu, ulaşımı, bölgenin altyapı durumu, bölgede benzer niteliklerdeki satılık taşınmazların sayısı, bölgedeki taşınmazlara olan talep gibi etmenler göz önünde bulundurulmuş; bunlara ilave olarak söz konusu taşınmazların okul, sağlık tesisi vb. donatı alanlarına ve bölgeye ulaşımı sağlayan ana arterlere olan mesafesi dikkate alınmıştır.

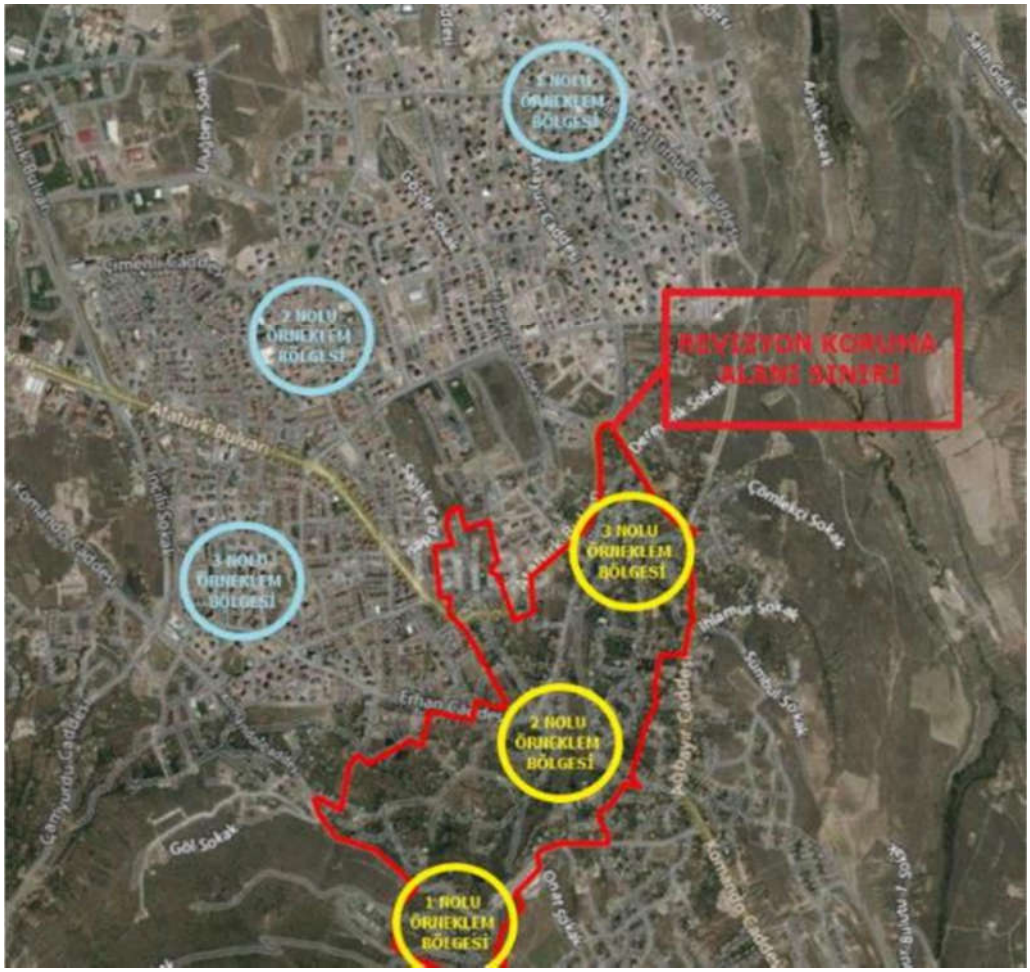
Çalışma kapsamında, koruma alanı sınırları içindeki ve dışındaki arsaların 2012 yılında resmi olarak belirlenmiş alım-satım değerleri, bu çalışma kapsamında 2018 yılı koşullarında yeniden hesaplanmış ve ortaya çıkan değişim karşılaştırılarak tartışılmıştır. Bu kapsamda, farklı örnek alanlarda ortaya çıkan değer farklılıklarının tespiti için koruma alanı içinde ve dışında 2012 yılında yerel ve profesyonel bir değerleme firması tarafından hazırlanan raporlar arasından rastgele seçimler yapılmıştır. Değerleme firmasından elde edilen eski tarihli birim değerler ile emsal karşılaştırma ve maliyet analizine dayalı olarak elde edilen arazilerin güncel tarihli birim değerleri, TL ve Avro bazında karşılaştırmalı analize tabi tutulmuştur. Güncel fiyat tespitinde maliyet analizi ile taşınmazlar üzerinde yapı yer alması durumunda yapı maliyetleri düşülmüş ve arsa değerlerine ulaşılmıştır. Arazilerin güncel değerleri hesaplanırken her iki yönteme göre ayrı ayrı tahmin yapılmış ancak her iki yöntemle de yaklaşık olarak aynı değere ulaşıldığından değerleme tablolarında sadece tek değere yer verilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi için bölgedeki satılık taşınmazlar analiz edilmiş ve uyumlaştırma sonrasında taşınmazların güncel değerleri için birim fiyatlar oluşturulmuştur. Çalışma kapsamında TL ve Avro olarak farklı değer tespiti yapılmasından beklenen, Ülkemizde bir yatırım enstrümanı olarak görülen gayrimenkul piyasasının olası yatırım araçlarına karşı dayanıklılığını ortaya koyulması olmuştur.

Çalışma kapsamında, koruma alanı sınırları içinde ve dışında 300'er metre çaplı 3'er adet örnek bölge seçilmiştir. Söz konusu alanlar belirlendikten sonra yerel düzeyde yapılan ilk araştırmanın amacı vergiye esas asgari değerleri bulmak olmuştur. Ancak söz konusu vergiye esas değerlerin söz konusu taşınmazların güncel ve gerçek piyasa değerinin oldukça altında kaldığı tespit edildiğinden söz konusu değerler çalışma kapsamına alınmamıştır. Bölgede yeterli görülebilecek miktarda sayıda güvenilir ve karşılaştırılabilir emsal bulunduğundan ve literatürde uygun örneklerin bulunması durumunda değer tespiti için en uygun ve temel yaklaşım (Yıldırım, 2005) olduğu ifade edildiğinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi, çalışmanın omurgasını oluşturmuştur.

Emsal karşılaştırma yöntemi uyarınca tespit edilen değerleri ekonomik faktörler bağlamında sağlıklı yorumlayabilmek adına değer artış yüzdeleri enflasyon, Avro ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) verileri ile kıyasa tabi tutulmuştur. Bu kıyaslama için 2012-2018 yılları arasında ilgili verilerin değişim yüzdeleri bulunmuş ve değer değişim yüzdeleri ile aralarındaki getiri oranları hesaplanmıştır. Söz konusu değişim yüzdeleri, ilgili yıllar arasında TCMB'nin enflasyon hesaplayıcısına göre TÜFE'de +%97, Avro paritesinde +%146, HKFE değişiminde +%86 olarak görülmektedir.

Çalışma kapsamında incelenen 1 no.lu alan, Ali Dağı eteklerinde villa karakterli yapıların bulunduğu bölge; 2 no.lu olan bu bölgenin merkezinde ve doğal sit alanının çeperinde villa karakterli yapıların bulunduğu yer alan bölge; 3 no.lu alan ise Mevlana mahallesi çeperinde kentsel baskından en çok etkilenen yapıların bulunduğu bölge olarak seçilmiştir. Söz konusu bölgeler çalışmanın devamında sırasıyla K1, K2 ve K3 olarak adlandırılacaklardır.

Koruma alanı dışında belirlenen 1 no.lu alan Mevlana mahallesinde 15 katlı yapıların bulunduğu daha çok öğrenciler tarafından kullanılan bölge; 2 no.lu alan Yenidoğan mahallesinde söz konusu bölgenin merkezinde 6-8 katlı yapıların bulunduğu sıklıkla dönüşüm projeleri ile adı anılan kentsel merkez niteliği taşıyan bölge; 3 no.lu alan ise Bahçelievler mahallesinde 10-12 katlı yapıların bulunduğu daha çok üst gelir grubuna hitap eden konutların bulunduğu bölge olarak seçilmiştir. Söz konusu bölgeler çalışmanın devamında sırasıyla M1, M2 ve M3 olarak adlandırılacaklardır (Şekil 3).



Şekil 3: Örnek Seçilen Alanlar

3.1. K1 Örnek Alanı

K1 örnek alanı, tapu bilgilerinde "Talas" mahallesi olarak adlandırılmakta olup halk arasında Ali Dağı olarak bilinmektedir. Sit alanı içinde yer alan bu kısım, Kayseri kent merkezinin güneydoğusunda ve ona kuş uçuşu 8 km. mesafede bulunmaktadır. Söz konusu bölgedeki yapılar villa karakterli, 2-3 katlı yapılar olup koruma alanının genel karakterinden farklı olarak 1980'li yıllarda inşa edilmiş müstakil evlerden meydana gelmektedirler. Aynı bölgede Ali Dağı Mesire Alanı ve Talas Seyirtepesi bulunmaktadır. Mevkie ulaşım kolaydır.

Şekil 4: K1 Örnek Alanının Çevresinden Görüntüler

Söz konusu bölge içinde güncel değerlemesi yapılabilir durumda, imar ve kullanım niteliği değişmemiş 12 adet parsel tespit edilmiş ve emsal karşılaştırma yöntemi ışığında imar ve konum özellikleri dikkate alınarak 2018 yılı için güncel birim değerleri tespit edilmiştir. Bu parsellerin tamamının imar fonksiyonunun konut olduğu, yapılaşma taban alanı kat sayılarının 0.10 ile 0.25 oranında değiştiği, yapılaşma kat alanı kat sayılarının 0.20 ile 0.50 oranında değiştiği tespit edilmiştir. Örnek olarak seçilen parsellerin TAKS ve KAKS değerleri arasında büyük bir farklılık bulunmamasına karşın doğru ve uygun karşılaştırma yapabilmek adına inşaat alanlarının m² başına düsen değerleri üzerinden kıyaslama yapılmıştır (Tablo 1).

Tablo 1: K1 Değerleme Bilgileri

MAHALLE	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M²)	TAKS	KAKS	İNŞAAT ALANI (M²)	2012 DEĞERİ (₺)	2012 BİRİM FİYATI (₺/M²)	2018 DEĞERİ (₺)	2018 BİRİM FİYATI (₺/M²)	FİYAT FARKI (₺)	FİYAT FARKI (%)
TALAS	KONUT	1109	0.25	0.5	554.5	275000	496	460000	830	185000	67
TALAS	KONUT	1020	0.25	0.5	510	205000	402	350000	686	145000	71
TALAS	KONUT	1098	0.25	0.5	549	195000	355	355000	647	160000	82
TALAS	KONUT	1439	0.1	0.2	287.8	130000	452	245000	851	115000	88
TALAS	KONUT	1440	0.1	0.2	288	100000	347	195000	677	95000	95
TALAS	KONUT	1030	0.12	0.24	247.2	115000	465	220000	890	105000	91
TALAS	KONUT	1006	0.12	0.24	241.44	110000	456	200000	828	90000	82
TALAS	KONUT	2758	0.1	0.2	551.6	340000	616	655000	1187	315000	93
TALAS	KONUT	1013	0.12	0.24	243.12	150000	617	270000	1111	120000	80
TALAS	KONUT	1044	0.25	0.5	522	160000	307	320000	613	160000	100
TALAS	KONUT	1439	0.1	0.2	287.8	80000	278	145000	504	65000	81
TALAS	KONUT	1006	0.12	0.24	241.44	90000	373	170000	704	80000	89

2012 yılında hazırlanan değerleme raporlarında örnek seçilen arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 278 TL ile 617 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. 2018 yılında tarafımızca yapılan değerleme çalışması uyarınca bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 504 TL ile 1187 TL arasında olduğu bulunmuştur. Arsaların 2012'den 2018 yılına yaşadıkları değişimin ortalamasının yaklaşık +%84 olduğu tespit

edilmiştir. Bahse konu oran tek başına incelendiğinde bir kâr ve pozitif unsur olarak görülmesine karşın Türkiye'nin bu süreçte yaşadığı ekonomik değişimler ile kıyaslanması farklı sonuçları göstermektedir. Bu orana göre ilgili bölgedeki taşınmazlar enflasyon karşısında yaklaşık olarak %12 oranında, Avro karşısında yaklaşık olarak %42 oranında, HKFE karşısında yaklaşık olarak %1 oranında getiri kaybetmiştir. Söz konusu her üç oran da incelendiğinde enflasyonist ekonomik şartlar altında arsa değerlerinde reel olarak belirli bir oranda artış görülmesine karşın koruma alanı sınırları içindeki K1 alanında alım-satım değerlerinde kayıp yaşandığı ortaya konulmuştur.

3.2. K2 Örnek Alanı

Tarafımızca K2 olarak adlandırılan örneklem bölgesi tapu bilgilerinde "Yukarı Talas" mahallesi olarak adlandırılmakta olup halk arasında Eski Talas olarak bilinmektedir. Söz konusu alan koruma alanı sınırları içinde yer almaktadır. Bölge Kayseri kent merkezinin güneydoğusunda yer almakta olup kuş uçuşu yaklaşık 8 km mesafede bulunmaktadır. Söz konusu bölgedeki yapılar geleneksel taş yapılar olup koruma alanının genel karakterine uygun olarak 1800'lü yıllarda inşa edilmiş müstakil evlerden meydana gelmektedirler. Aynı bölgede Talas Amerikan Koleji ve Talas Yeni Cami (Rum Kilisesi) bulunmaktadır. Mevkie ulaşım kolaydır.

Şekil 5: K2 Örnek Alanının Çevresinden Görüntüler

Söz konusu bölge içinde güncel değerlemesi yapılabilir durumda, imar ve kullanım niteliği değişmemiş on adet parsel tespit edilmiş olup emsal karşılaştırma yöntemi ışığında imar ve konum özellikleri dikkate alınarak 2018 yılı için güncel birim değerleri tespit edilmiştir. Parsellerin tamamının imar fonksiyonunun konut olduğu, yapılaşma taban alanı kat sayılarının 0.10 ile 0.30 oranında değiştiği, yapılaşma kat alanı kat sayılarının 0.20 ile 0.60 oranında değiştiği tespit edilmiştir. Örneklem olarak alınan parsellerin TAKS ve KAKS değerleri arasında büyük bir farklılık bulunmamasına karşın doğru ve uygun karşılaştırma yapabilmek adına inşaat alanlarının m² birimine düsen değerleri üzerinden kıyaslama yapılmıştır (Tablo 2).

2012 yılında hazırlanan değerleme raporlarında bölgede bulunan örnek arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 542 TL ile 1574 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. 2018 yılında tarafımızca yapılan değerleme çalışması uyarınca bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 1167 TL ile 2694 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu arsaların 2012'den 2018 yılına yaşadıkları değişimin ortalamasının yaklaşık +%87 olduğu görülmüştür. Bahse konu oran tek başına incelendiğinde bir kâr ve pozitif unsur olarak

görülmesine karşın Türkiye'nin bu süreçte yaşadığı ekonomik değişimler ile kıyaslanması farklı sonuçları gündeme getirmektedir.

Tablo 2: K2 Değerleme Bilgileri

MAHALLE	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M²)	TAKS	KAKS	İNŞAAT ALANI (M²)	2012 DEĞERİ (₺)	2012 BİRİM FİYATI (₺/M²)	2018 DEĞERİ (₺)	2018 BİRİM FİYATI (₺/M²)	FİYAT FARKI (₺)	FİYAT FARKI (%)
Y.TALAS	KONUT	2012	0.12	0.24	482.88	760000	1574	1250000	2589	490000	64
Y.TALAS	KONUT	2411	0.12	0.24	578.64	560000	968	950000	1642	390000	70
Y.TALAS	KONUT	1310	0.12	0.24	314.4	245000	779	465000	1479	220000	90
Y.TALAS	KONUT	2275	0.12	0.24	546	395000	723	750000	1374	355000	90
Y.TALAS	KONUT	1250	0.12	0.24	300	265000	883	450000	1500	185000	70
Y.TALAS	KONUT	1004	0.12	0.24	240.96	345000	1432	630000	2615	285000	83
Y.TALAS	KONUT	2011	0.12	0.24	482.64	695000	1440	1300000	2694	605000	87
Y.TALAS	KONUT	739	0.12	0.24	177.36	140000	789	285000	1607	145000	104
Y.TALAS	KONUT	1461	0.1	0.2	292.2	195000	667	390000	1335	195000	100
Y.TALAS	KONUT	200	0.3	0.6	120	65000	542	140000	1167	75000	115

İlgili değişim ortalamasına göre ilgili bölgedeki taşınmazlar enflasyon karşısında yaklaşık olarak %10 oranında, Avro karşısında yaklaşık olarak %40 oranında getiri kaybetmiş, HKFE karşısında yaklaşık olarak %2 oranında getiri kazanmıştır. Söz konusu her üç oran da incelendiğinde enflasyonist ekonomik şartlar altında arsa değerlerinde reel olarak belirli bir oranda artış görülmesine karşın koruma alanı sınırları içindeki K1 alanında alım-satım değerlerinde kayıp yaşandığı ortaya konulmuştur.

3.3. K3 Örnek Alanı

K3 olarak adlandırılan örnek alan, "Tablakaya" olarak adlandırılmıştır. Söz konusu alan koruma alanı sınırları içinde yer almaktadır. Bölge Kayseri kent merkezinin güneydoğusunda yer almakta olup kuş uçuşu yaklaşık 7,5 km mesafede bulunmaktadır. Söz konusu bölgedeki yapılar iki karaktere ayrılmış olup, bir bölümü daha çok ikinci konut olarak kullanılan bağ evi nitelikli müstakil evlerden meydana gelmekte, diğer bölümü ise geleneksel taş yapılı ve koruma alanının genel karakterine uygun olarak 1800'lü yıllarda inşa edilmiş müstakil evlerden meydana gelmektedir. Söz konusu bölgeyi koruma alanı içinde yer alan diğer iki örneklemden ayıran en önemi özelliği kent lekesi ile sınır halde kent çeperinde yer alıyor olmasıdır. Aynı bölgede Yaman Dede Cami ve Yaman Dede Kültür Sanat Evi bulunmaktadır. Mevkie ulaşım kolaydır.

Şekil 6: K3 Örnek Alanının Çevresinden Görüntüler

Söz konusu bölge içinde güncel değerlemesi yapılabilir durumda, imar ve kullanım niteliği değişmemiş onbir adet parsel tespit edilmiş olup emsal karşılaştırma yöntemi ışığında

imar ve konum özellikleri dikkate alınarak 2018 yılı için güncel birim değerleri tespit edilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3: K3 Değerleme Bilgileri

MAHALLE	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M²)	TAKS	KAKS	İNŞAAT ALANI (M²)	2012 DEĞERİ (₺)	2012 BİRİM FİYATI (₺/M²)	2018 DEĞERİ (₺)	2018 BİRİM FİYATI (₺/M²)	FİYAT FARKI (₺)	FİYAT FARKI (%)
TABLAKAYA	KONUT	167	0.1	0.2	33.4	33500	1003	57500	1722	24000	72
TABLAKAYA	KONUT	164	0.1	0.2	32.8	34000	1037	57500	1753	23500	69
TABLAKAYA	KONUT	145	0.1	0.2	29	31000	1069	55000	1897	24000	77
TABLAKAYA	KONUT	752	0.1	0.2	150.4	135000	898	220000	1463	85000	63
TABLAKAYA	KONUT	475	0.1	0.2	95	310000	3263	485000	5105	175000	56
TABLAKAYA	KONUT	134	0.1	0.2	26.8	31500	1175	50000	1866	18500	59
TABLAKAYA	KONUT	129	0.1	0.2	25.8	28500	1105	50000	1938	21500	75
TABLAKAYA	KONUT	837	0.1	0.2	167.4	275000	1643	475000	2838	200000	73
TABLAKAYA	KONUT	695	0.1	0.2	139	210000	1511	425000	3058	215000	102
TABLAKAYA	KONUT	5962	0.1	0.2	1192.4	715000	600	1150000	964	435000	61
TABLAKAYA	KONUT	3508	0.1	0.2	701.6	455000	649	725000	1033	270000	59

Söz konusu parsellerin tamamının imar fonksiyonunun konut olduğu, yapılaşma taban alanı kat sayılarının 0.10, yapılaşma kat alanı kat sayılarının 0.20 olduğu tespit edilmiştir. Örneklem olarak alınan parsellerin TAKS ve KAKS değerleri aynı olmasına karşın diğer örneklem bölgeleri ile doğru ve uygun karşılaştırma yapabilmek adına inşaat alanlarının m² birimine düsen değerleri üzerinden kıyaslama yapılmıştır. 2012 yılında hazırlanan değerleme raporlarında bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 600 TL ile 3263 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. 2018 yılında tarafımızca yapılan değerleme çalışması uyarınca bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 964 TL ile 5105 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu arsaların 2012'den 2018 yılına yaşadıkları değişimin ortalamasının yaklaşık +%69 olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu oran tek başına incelendiğinde bir kâr ve pozitif unsur olarak görülmesine karşın Türkiye'nin bu süreçte yaşadığı ekonomik değişimler ile kıyaslanması farklı sonuçları gündeme getirmektedir. Bu orana göre ilgili bölgedeki taşınmazlar enflasyon karşısında yaklaşık olarak %28 oranında, Avro karşısında yaklaşık olarak %52 oranında, HKFE karşısında yaklaşık olarak %19 oranında getiri kaybetmiştir. Söz konusu her üç oran da incelendiğinde enflasyonist ekonomik şartlar altında arsa değerlerinde reel olarak belirli bir oranda artış görülmesine karşın koruma alanı sınırları içindeki K1 alanında alım-satım değerlerinde kayıp yaşandığı ortaya konulmuştur.

3.4. M1 Örnek Alanı

Çalışmada M1 olarak adlandırılan örneklem bölgesi tapu bilgilerinde "Talas" mahallesi olarak adlandırılmakta olup halk arasında Anayurt olarak bilinmektedir. Söz konusu alan koruma alanı sınırları dışarısında, kentsel alan içinde yer almaktadır. Bölge Kayseri kent merkezinin güneydoğusunda yer almakta olup kuş uçuşu yaklaşık 8 km mesafede bulunmaktadır. Söz konusu bölgedeki yapılar daha çok son yıllarda inşa edilmiş olup 10-15 katlı, zemin katları ticari, üst katları konut kullanımına ayrılmış betonarme bina n niteliğinde yapılardır. Aynı bölgede Erciyes Üniversitesi 15 Temmuz Kampusu, Büyük Nesil Koleji ve TOKİ Küme Evleri bulunmaktadır. Mevkie ulaşım kolaydır.

Söz konusu bölge içinde güncel değerlemesi yapılabilir durumda, imar ve kullanım niteliği değişmemiş ondört adet parsel tespit edilmiş olup emsal karşılaştırma yöntemi ışığında imar ve konum özellikleri dikkate alınarak 2018 yılı için güncel birim değerleri tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin dört tanesinin imar fonksiyonunun konut+ticaret, diğerlerinin imar fonksiyonunun ise konut olduğu, yapılaşma taban alanı kat sayılarının her

birinde 1.00 olduğu, yapılaşma kat alanı kat sayılarının 10.00 ile 15.00 oranında değiştiği tespit edilmiştir. Örneklem olarak alınan parsellerin TAKS ve KAKS değerleri arasında büyük bir farklılık bulunmamasına karşın doğru ve uygun karşılaştırma yapabilmek adına inşaat alanlarının m² birimine düsen değerleri üzerinden kıyaslama yapılmıştır (Tablo 4).

Tablo 4: M1 Değerleme Bilgileri

MAHALLE	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M²)	TAKS	KAKS	İNŞAAT ALANI (M²)	2012 DEĞERİ (₺)	2012 BİRİM FİYATI (₺/M²)	2018 DEĞERİ (₺)	2018 BİRİM FİYATI (₺/M²)	FİYAT FARKI (₺)	FİYAT FARKI (%)
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT+TİCARET	750	1	10	7500	1700000	227	6850000	913	5150000	302
TALAS	KONUT+TİCARET	750	1	10	7500	1700000	227	6850000	913	5150000	302
TALAS	KONUT+TİCARET	750	1	10	7500	1700000	227	6850000	913	5150000	302
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT+TİCARET	750	1	10	7500	1700000	227	6850000	913	5150000	302
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246
TALAS	KONUT	535.5	1	15	8032.5	1300000	162	4500000	560	3200000	246

2012 yılında hazırlanan değerleme raporlarında bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 162 TL ile 227 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. 2018 yılında tarafımızca yapılan değerleme çalışması uyarınca bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 560 TL ile 913 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu arsaların 2012'den 2018 yılına yaşadıkları değişimin ortalamasının yaklaşık +%262 olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu oran oldukça yüksek bir kâr ve pozitif unsurdur. İlgili yıllar arasında TCMB'nin enflasyon hesaplayıcısına göre toplam TÜFE değişim yüzdesi +%97 olarak görülmektedir.

Şekil 7: M1 Örnek Alanının Çevresinden Görüntüler

İlgili orana göre ilgili bölgedeki taşınmazlar enflasyon karşısında yaklaşık olarak %170 oranında, Avro karşısında yaklaşık olarak %79 oranında, HKFE karşısında yaklaşık olarak %205 oranında getiri kazanmıştır. Söz konusu her üç oran da incelendiğinde enflasyonist ekonomik şartlar altında dahi örneklem M1 alanında alım-satım değerlerinde oldukça yüksek artış oranları yaşandığı ortaya konulmuştur. Söz konusu farklılığın temel nedeni bölgenin son on yılda yaşadığı hızlı kentleşme ve yüksek inşaat alanları sağlayan imar şartlarına sahip olmasıdır.

3.5. M2 Örnek Alanı

M2 örnek alanı, tapuda "Kiçiköy" mahallesi olarak adlandırılmakta olup halk arasında Yenidoğan olarak bilinmektedir. Söz konusu alan koruma alanı sınırları dışarısında, kentsel alan içinde yer almaktadır. Bölge Kayseri kent merkezinin güneydoğusunda yer almakta olup kuş uçuşu yaklaşık 6 km mesafede bulunmaktadır. Söz konusu bölgedeki yapılar daha çok son 10-15 yılda inşa edilmiş olup 4-8 katlı, zemin katları ticari, üst katları konut kullanımına ayrılmış betonarme bina niteliliğinde yapılardır. Aynı bölgede Talas Kaymakamlığı, Talas Belediyesi ve Talas Lisesi bulunmaktadır. Bölgede son dönemde kentsel dönüşüm faaliyetleri hız kazanmaktadır. Mevkie ulaşım kolaydır.

Şekil 8: M2 Örnek Alanının Çevresinden Görüntüler

Söz konusu bölge içinde güncel değerlemesi yapılabilir durumda, imar ve kullanım niteliği değişmemiş oniki adet parsel tespit edilmiş olup emsal karşılaştırma yöntemi ışığında imar ve konum özellikleri dikkate alınarak 2018 yılı için güncel birim değerleri tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin altı tanesinin imar fonksiyonunun konut+ticaret, diğerlerinin imar fonksiyonunun ise konut olduğu, yapılaşma taban alanı kat sayılarının 0.30 ile 1.00 oranında, yapılaşma kat alanı kat sayılarının 1.80 ile 10.00 oranında değiştiği tespit edilmiştir. Örneklem olarak alınan parsellerin TAKS ve KAKS değerleri arasında büyük farklılık bulunması da göz önüne alınarak doğru ve uygun karşılaştırma yapabilmek adına inşaat alanlarının m² birimine düsen değerleri üzerinden kıyaslama yapılmıştır (Tablo 5).

Tablo 5: M2 Değerleme Bilgileri

MAHALLE	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M²)	TAKS	KAKS	İNŞAAT ALANI (M²)	2012 DEĞERİ (₺)	2012 BİRİM FİYATI (₺/M²)	2018 DEĞERİ (₺)	2018 BİRİM FİYATI (₺/M²)	FİYAT FARKI (₺)	FİYAT FARKI (%)
KİÇİKÖY	KONUT+TİCARET	6042	0.3	1.8	10875.6	7000000	644	18350000	1687	11350000	162
KİÇİKÖY	KONUT+TİCARET	3710	-	1.8	6678	4500000	674	10000000	1497	5500000	122
KİÇİKÖY	KONUT+TİCARET	2412	-	1.8	4341.6	2450000	564	5450000	1255	3000000	123
KİÇİKÖY	KONUT	484	1	10	4840	1650000	341	4700000	971	3050000	185
KİÇİKÖY	KONUT+TİCARET	5583	-	1.8	10049.4	4100000	408	11000000	1095	6900000	168
KİÇİKÖY	KONUT	1088	-	2.45	2665.6	670000	251	1750000	657	1080000	162
KİÇİKÖY	KONUT+TİCARET	5289	0.3	1.8	9520.2	3600000	378	9650000	1014	6050000	168
KİÇİKÖY	KONUT	7048	-	2.1	14800.8	5750000	388	13900000	939	8150000	142
KİÇİKÖY	KONUT+TİCARET	2310	0.3	1.8	4158	1900000	457	4650000	1118	2750000	145
KİÇİKÖY	KONUT	5698	-	2.1	11965.8	3800000	318	9900000	827	6100000	160
KİÇİKÖY	KONUT	7048	-	2.1	14800.8	5650000	382	13900000	939	8250000	146
KİÇİKÖY	KONUT	1659	-	2.45	4064.55	1660000	408	3600000	886	1940000	117

2012 yılında hazırlanan değerleme raporlarında bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 251 TL ile 674 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. 2018

yılında tarafımızca yapılan değerleme çalışması uyarınca bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 657 TL ile 1687 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu arsaların 2012'den 2018 yılına yaşadıkları değişimin ortalamasının yaklaşık +%150 olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu oran tek başına incelendiğinde bir kâr ve pozitif unsur olarak görülmesine karşın Türkiye'nin bu süreçte yaşadığı ekonomik değişimler ile kıyaslanması farklı sonuçları gündeme getirmektedir. İlgili orana göre ilgili bölgedeki taşınmazlar enflasyon karşısında yaklaşık olarak %55 oranında, Avro karşısında yaklaşık olarak %3 oranında, HKFE karşısında yaklaşık olarak %74 oranında getiri kazanmıştır. Söz konusu her üç oran da incelendiğinde enflasyonist ekonomik şartlar altında dahi örneklem M2 alanında alım-satım değerlerinde diğer yatırım enstrümanları karşısında dayanıklı oranlarda artış yaşandığı görülmüştür.

3.6. M3 Örnek Alanı

M3 alanı, tapuda "Harman" mahallesi olarak adlandırılmakta olup halk arasında Bahçelievler olarak bilinmektedir. Söz konusu alan koruma alanı sınırları dışarısında, kentsel alan içinde yer almakta olup uzun yıllardır üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölge Kayseri kent merkezinin güneydoğusunda yer almakta olup kuş uçuşu yaklaşık 6 km mesafede bulunmaktadır. Söz konusu bölgedeki yapılar daha çok son 15 yılda inşa edilmiş olup 8-12 katlı, zemin katları ticari, üst katları konut kullanımına ayrılmış betonarme bina niteliğinde yapılardır. Aynı bölgede Erciyes Koleji, Kayseri Yamaç Paraşütü İniş Alanı bulunmaktadır. Mevkie ulaşım kolaydır.

Şekil 9: M3 Örnek Alanının Çevresinden Görüntüler

Söz konusu bölge içinde güncel değerlemesi yapılabilir durumda, imar ve kullanım niteliği değişmemiş on adet parsel tespit edilmiş olup emsal karşılaştırma yöntemi ışığında imar ve konum özellikleri dikkate alınarak 2018 yılı için güncel birim değerleri tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin üçünün imar işlevinin konut, diğerlerinin konut+ticaret olduğu, taban alanı katsayılarının 0.15 ile 1.00, kat alanı katsayılarının 2.00 ile 10.00 oranında değiştiği tespit edilmiştir. Örnek alınan parsellerin TAKS ve KAKS değerleri arasında büyük farklılık bulunması da göz önüne alınarak doğru ve uygun karşılaştırma yapabilmek adına inşaat alanlarının m² birimine düsen değerleri üzerinden kıyaslama yapılmıştır (Tablo 6).

2012 yılında hazırlanan değerleme raporlarında bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 506 TL ile 2431 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. 2018 yılında tarafımızca yapılan değerleme çalışması uyarınca bölgede bulunan örneklem arsaların inşaat alanı m² birim fiyatlarının 1040 TL ile 4712 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu arsaların 2012'den 2018 yılına yaşadıkları değişimin ortalamasının yaklaşık +%98

olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu oran tek başına incelendiğinde bir kar ve pozitif unsur olarak görülmesine karşın Türkiye'nin bu süreçte yaşadığı ekonomik değişimler ile kıyaslanması farklı sonuçları gündeme getirmektedir. İlgili yıllar arasında TCMB'nin enflasyon hesaplayıcısına göre toplam TÜFE değişim yüzdesi +%97 olarak görülmektedir. Bu orana göre ilgili bölgedeki taşınmazlar enflasyon karşısında yaklaşık olarak %1 oranında getiri kazanmıştır. Araştırmamızda bir diğer kıyas unsuru olarak kullanılan ortalama Avro paritesinin ilgili yıllardaki değişim yüzdesi ise +%146 olarak görülmektedir. Bu orana göre de ilgili bölgedeki taşınmazlar Avro karşısında yaklaşık olarak %33 oranında getiri kaybetmiştir. Söz konusu her iki oran da incelendiğinde enflasyonist ekonomik şartlar altında arsa değerlerinde enflasyonu bir miktar aşar oranda artış görülmesine karşın M3 alanında alım-satım değerlerinde diğer yatırım enstrümanları karşısında dayanıksız oranlarda artış yaşandığı ortaya konulmuştur.

Tablo 6: M3 Değerleme Bilgileri

MAHALLE	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M²)	TAKS	KAKS	İNŞAAT ALANI (M²)	2012 DEĞERİ (₺)	2012 BİRİM FİYATI (₺/M²)	2018 DEĞERİ (₺)	2018 BİRİM FİYATI (₺/M²)	FİYAT FARKI (₺)	FİYAT FARKI (%)
HARMAN	KONUT	8890	0.2	2	17780	9000000	506	18500000	1040	9500000	106
HARMAN	KONUT+TİCARET	8181	0.15	3.6	29451.6	21900000	744	47500000	1613	25600000	117
HARMAN	KONUT+TİCARET	4711	0.2	2	9422	8000000	849	14500000	1539	6500000	81
HARMAN	KONUT+TİCARET	4773	0.2	2	9546	8000000	838	14500000	1519	6500000	81
HARMAN	KONUT+TİCARET	8582	0.2	2	17164	14500000	845	27500000	1602	13000000	90
HARMAN	KONUT	574	1	10	5740	4000000	697	8000000	1394	4000000	100
HARMAN	KONUT+TİCARET	4756	0.2	2	9512	7300000	767	14500000	1524	7200000	99
HARMAN	KONUT+TİCARET	4515	0.2	2	9030	7000000	775	13500000	1495	6500000	93
HARMAN	KONUT+TİCARET	4745	0.2	2	9490	7000000	738	15500000	1633	8500000	121
HARMAN	KONUT	1280	0.15	3.6	4608	2450000	532	4750000	1031	2300000	94

4. Bulgular

Çalışma kapsamında, koruma alanı içinden ve dışından üçer örnek alan seçilerek 2012 ve 2018 yılları arasında imar durumu ve fonksiyonu değişmemiş parseller üzerinden değerleme karşılaştırması yapılmıştır. Bu özelliklere uygun olan, koruma alanı içinde K1'de 12 adet, K2'de 10 adet, K3'de ise 11 adet olmak üzere toplam 33 adet; koruma alanı dışında M1'de 14 adet, M2'de 12 adet, M3'de ise 10 adet olmak üzere toplam 36 adet parsel incelenmiştir.

Söz konusu altı örnek alan için yapılan değerleme çalışmalarının sonucunda koruma alanı sınırları içinde yer alan parsellerin yapılaşma ve doku koşullarının farklılığı bir önem arz etmeksizin enflasyon ve avro karşısında değer kaybına uğradığı ortaya çıkmıştır. Kentsel alandan daha izole konumda yer alan K1 ve K2 alanlarında benzer nitelikte değer kaybı yaşanmaktayken, kentsel alan ile daha iç içe olan K3 alanında görülen değer kaybı, K1 ve K2'ye nazaran, oldukça yüksek olarak bulunmuştur. Söz konusu alanın komşusu nitelikteki M1 alanı ise tam tersi özellik göstererek hem enflasyon hem de avro karşısında oldukça karlı bir konumda yer almaktadır.

Örnek alınan taşınmazların birim fiyatları sıralandığında 2012 yılında en yüksek değere sahip ilk 15 taşınmaz içinde, koruma alanında yer alan 14 adet parsel yer almaktayken; 2018 yılında bu sayının 12'ye gerilediği görülmüştür. Bu sıralamada 2012 yılında en düşük değere sahip 15 taşınmaz içinde, koruma alanında yer alan hiçbir parsel bulunmazken; 2018 yılında koruma alanında yer alan dört adet parselin son 15 parsel arasına gerilediği gözlenmiştir. Bu durum tarafımızca, kentsel sit ilan edilen alanların bölgenin geleneksel merkezi özelliğine sahip olması nedeniyle yıllar boyunca yüksek piyasa değerlerine sahip olmaları ile açıklanmaktadır. Ancak koruma alanının dışında gerçekleşen yüksek yoğunluklu

kentsel hareketlilik incelenen 6 yıllık kısa sürede dahi geleneksel merkezin önemini yitirmesine neden olmaktadır (Tablo 7).

İlgili tablodan elde dilen bir diğer sonuç ise M1 bölgesinde yer alan konut+ticaret imar fonksiyonlu arsaların tamamının en düşük değere sahip son 15'ten yükselmiş olmasıdır. Söz konusu durum bizlere ilgili bölgenin araştırma sürecinde ticari hareketlilik yönünden geliştiğini göstermektedir. Bahse konu gelişme Erciyes Üniversitesi 15 Temmuz Yerleşkesinin açılma tarihi ile de korelasyon göstermektedir.

Tablo 7: Yıllara Göre Birim Fiyat Değer Sıralaması

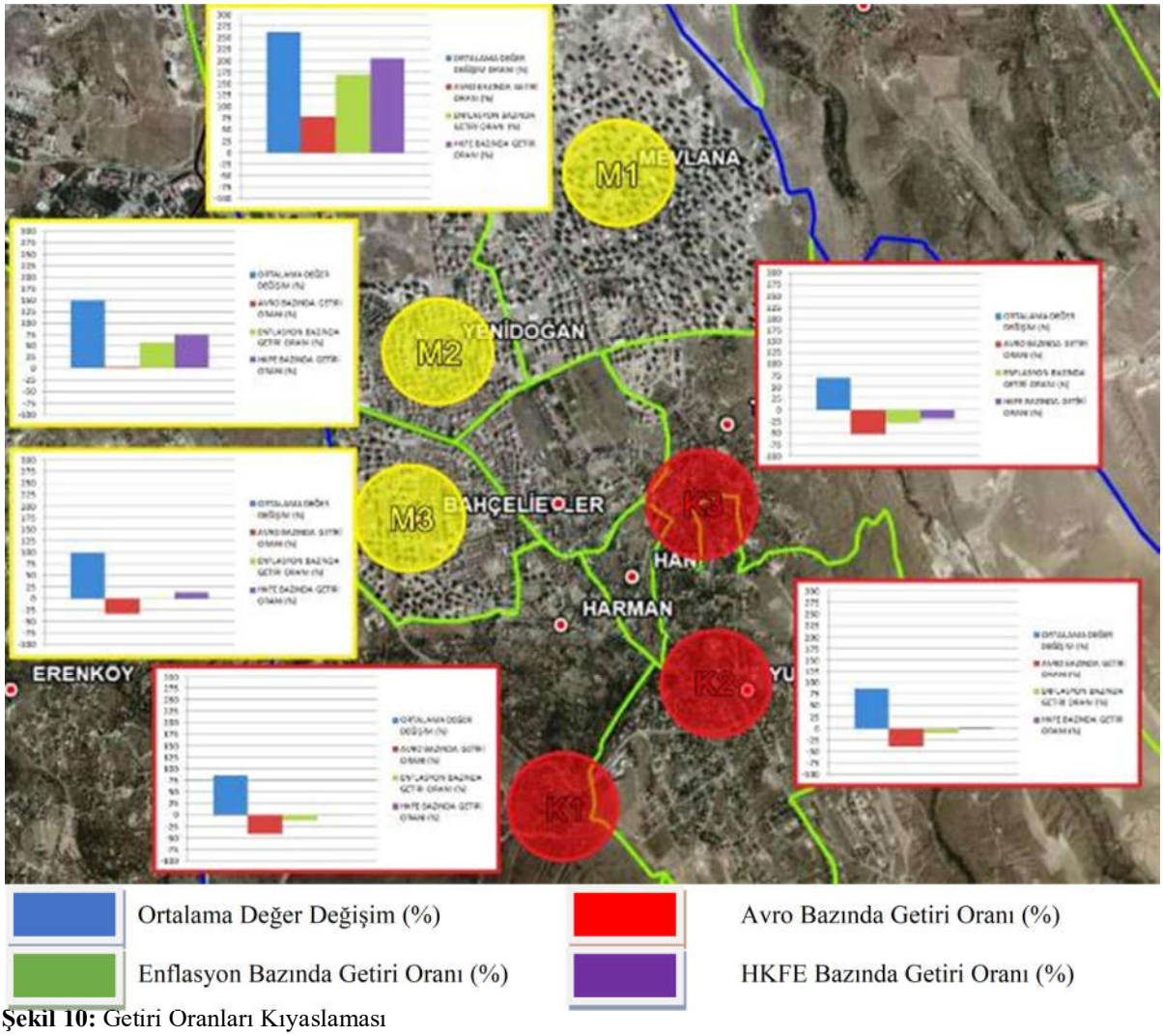
SIRA	2012 BİRİM FİYAT	2018 BİRİM FİYAT	SIRA	2012 BİRİM FİYAT	2018 BİRİM FİYAT
1	3263	5105	35	532	1040
2	1643	3058	36	506	1033
3	1574	2838	37	496	1031
4	1511	2694	38	465	1014
5	1440	2615	39	457	971
6	1432	2589	40	456	964
7	1175	1938	41	452	939
8	1105	1897	42	408	939
9	1069	1866	43	408	913
10	1037	1753	44	402	913
11	1003	1722	45	388	913
12	968	1687	46	382	913
13	898	1642	47	378	890
14	883	1633	48	373	886
15	849	1613	49	355	851
16	845	1607	50	347	830
17	838	1602	51	341	828
18	789	1539	52	318	827
19	779	1524	53	307	704
20	775	1519	54	278	686
21	767	1500	55	251	677
22	744	1497	56	227	657
23	738	1495	57	227	647
24	723	1479	58	227	613
25	697	1463	59	227	560
26	674	1394	60	162	560
27	667	1374	61	162	560
28	649	1335	62	162	560
29	644	1255	63	162	560
30	617	1187	64	162	560
31	616	1167	65	162	560
32	600	1118	66	162	560
33	564	1111	67	162	560
34	542	1095	68	162	560
			69	162	504

M1	14 ADET
M2	12 ADET
M3	10 ADET
K1	12 ADET
K2	10 ADET
K3	11 ADET

Aynı yerleşme ve aynı bölgenin farklı mevkilerinde olup sadece koruma alanı içinde ve dışında kalmalarına göre değerleri, değer artış oranları ve getiri oranları farklılaşan parsellerin birim değerlerindeki değişimi açıklayan ana faktör koruma kararları olmaktadır. Özellikle birbirine komşu haldeki M1 bölgesi ile K3 bölgesi arasındaki getiri oranı grafiklerinde gözlemlenen farklılığı açıklamaya çalışırken parsellerin mesafelerinin oldukça yakın ve koruma alanı sınırları içinde yer alma dışında, konuma dayalı tüm unsurların oldukça benzer olduğuna dikkat çekmek gerekir. 2018 yılında tarafımızca yapılan değer araştırmasına göre koruma alanı sınırları dışında yer alan parsellerin tamamının ortalama değer artışı enflasyon oranlarının üzerinde seyretmektedir. Ancak ilgili veriye koruma alanı sınırları içinde yer alan parseller üzerinden baktığımızda bu sefer söz konusu parsellerin tamamının ortalama değer artışının enflasyon oranlarının altında olduğu ortaya konulmaktadır (Şekil 10).

Çalışmamızda karşılıklı analiz bağlamında incelediğimiz bir diğer veri olan Avro değişim yüzdesi ile ortalama değer değişimleri kıyaslandığında ise koruma statüsünün parsellerin avro karşısında ortalama getiri oranını -%44'e çektiği ortaya çıkmaktadır. Aynı verinin, koruma alanı sınırları dışındaki örnek alanlardaki ortalaması ise +%16 olarak tespit edilmiştir.

Çalışmamızda karşılıklı analiz bağlamında incelediğimiz son veri ise TR72 Kayseri-Sivas-Yozgat Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) değişim yüzdesidir. Merkez Bankası verilerine göre 2012 ve 2018 yılları arasında söz konusu endeksin değişim oranı +%86'dır. HKFE bazında getiri oranı en yüksek seviyede +%205 ile M1 bölgesinde gözlemlenmekteyken, HKFE bazında getiri oranı en düşük bölge ise %-19 ile K3 örnek alanı olmuştur.



Şekil 10: Getiri Oranları Kıyaslaması

5.Değerlendirme ve Sonuç

Çalışma kapsamında sit alanı içinde yer alan taşınmazlar ile hızlı ve yoğun kentleşme dinamiği gösteren alanlardaki taşınmazların değerleri ve bunların 2012-2018 yılları arasında geçirdiği değişim ortaya konmuştur. Yapılan değerlemeler sonucunda hem sit alanında hem de sit dışı alanlarda TL bazlı reel fiyatlarda kesin artışın olduğu görülmüştür. Ancak sit dışı alanlarda bu reel artış, enflasyon oranı, Avro kuru ve HKFE açısından ele alındığında net ve

yüksek oranda kârlılığı, dolayısıyla rant artışını, ifade ederken; sit alanı içinde enflasyon oranı, Avro kuru ve HKFE açısından açık bir zararı ifade etmektedir.

Talas'ın, Kayseri metropolünün büyüme ve genişleme etkisi altında, son 20 yılda geçirdiği hızlı ve yoğun kentleşme süreci doğrultusunda, M1, M2 ve M3 örnek alanlarındaki bu hızlı rant artışının kaynakları anlaşılabilmektedir. Ancak sit alanı açısından konu ele alındığında; Kayseri merkezi ile aynı etki alanı içinde olmasına ve M olarak kodladığımız alanlarla uzak mesafede olmamasına rağmen sit alanındaki taşınmazlarda kapitalizasyon düzeyinin negatife döndüğü ortaya çıkmaktadır. Bu durumda, sit alanının Talas yerleşmesinin geçirdiği hızlı kentleşme sürecinden yararlanamadığı ve daha uzun vadede terk edilme riski ile karşı karşıya kalacağı görülmektedir.

Yapılan çalışma açık bir şekilde göstermiştir ki; sit alanındaki arsalar serbest piyasa koşullarında alım-satım olanakları açısından düşüş göstermekte, enflasyonist şartlar altında değer artışları yaşamalarına karşın kıyas gayrimenkuller ile yatırım enstrümanlarına oranla değer kaybetmekte ve hâlihazırda ülkemizde uygulanmakta olan politikalar da bu durumu iyiye götürmemektedir. Niceliksel araştırmaların sonuçları ile diğer ekonomik faktörlerin değişimlerinin getiri oranları kıyaslandığında koruma kararlarının taşınmazların piyasa değerleri üzerinde ülkemiz şartlarında olumsuz bir sonuç doğurduğu bu sonuçlarla ortaya çıkmaktadır. Diğer ülke örnekleri üzerinde yapılmış çalışmalar incelendiğinde, hemen hemen her çalışmada, tescillenerek miras statüsü kazanmış olmanın koruma alanındaki taşınmazlar üzerinde hep değer artışı yaratıcı bir faktör olduğu dile getirilmektedir. Bu durumun, söz konusu ülkelerde kültürel ve toplumsal açıdan koruma bilincinin oluşmuş olmasının ve tüm aktörlerce korumaya karşı olumlu bir tavrın varlığının bir sonucu olduğu açıktır. Talas örneğinde tespit etmiş olduğumuz değer kayıpları göz önüne alındığında, gerçekçi koruma politikalarının hayata geçirilmesinde, Ülkemizde var olduğu gözlenen korumaya karşı negatif algının tersine çevrilmesi ve koruma bilincinin kurumsal ve toplumsal düzeyde benimsetilmesi ve güçlendirilmesi gerekmektedir. Aksi taktirde, etkili ve etkin koruma için vazgeçilemez unsurlar olan ekonomik aktörlerin koruma alanlarında faaliyet gösterme olanakları kalmayacaktır.

Kaynakça

Aliefendioğlu, Y. (2011). Türkiye'de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı Ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları Ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği. Doktora Tezi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara.

Asabere, P. K., Huffman, F. E., & Mehdian, S. (1994). The adverse impacts of local historic designation: The case of small apartment buildings in Philadelphia. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 8, 225–234.

Ashworth, G. J. (2002). Conservation Designation and the Revaluation of Property: the risk of heritage innovation. International Journal of Heritage Studies, Vol. 8, No. 1, 2002, pp. 9-23

Çakır, P., & Sesli, F. A. (2013). Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi. Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 1-16.

Cebula, R. J. (2009). The Hedonic pricing model applied to the housing market of the city of Savannah and its Savannah historic landmark district. The Review of Regional Studies, 39, 9–22.

Doğanay, O., & Eraslan, H. (2017). Talas - Kayseri Sit Alanları ve Arkeolojik Sit Potansiyellerine Yönelik Tespitler ve Öneriler. Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 7-23.

Eichengreen, B. (1997). Economics and Culture in the Writing of Financial History, Departments of Economics and Political Science University of California, Berkeley Research Department International Monetary Fund Washington, DC. USA.
Erdem, N. (2016). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı . Yüksek Lisans Tezi. Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Kayseri.
Eskici Ökten, A. (2012) Tarihi Konut Yapılarını ve Alanlarını Korumanın Ekonomik Etkilerinin Değerlendirilmesi-Galata Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
Heintzelman, M. D. ve Altieri, J. A. (2013). Historic preservation: Preserving value? The Journal of Real Estate Finance and Economics, 46, 543–563.
Klamer, A. ve Zuidhof, P.W. (1998). The Role of the Third Sphere in the World of the Arts, XX Conference of the Association of Cultural Economics International, Barcelona.
Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P., ve Rouwendal, J. (2014). The market value of cultural heritage in urban areas: An application of spatial hedonic pricing. Journal of Geographical Systems, 16, 89–114.
Leichenko, R. M., Coulson, N. E. ve Listokin, D. (2001). Historic Preservation and Residential Property Values: An Analysis of Texas Cities. Urban Studies, Vol. 38, No. 11, 1973–1987, 2001
Licciardi, G. ve Amirtahmasebi,R. (Eds.). (2012). The economics of uniqueness – Investing in historic city cores and cultural heritage assets for sustainable development. Washington, DC The World Bank.
Lichfield, N. (1988). Economics in urban conservation, Cambridge: Cambridge University Press
Lichfield, N. (1997). Cultural built heritage in community impact evaluation, London: UCL Press
Noonan, D. S. (2013). Market effects of historic preservation. In I. Rizzo & A. Mignosa (Ed.), Handbook on the economics of cultural heritage (pp. 344–363). Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
Noonan, D. S., & Krupka, D. J. (2011). Making – or picking – Winners: Evidence of internal and external price effects in historic preservation policies. Real Estate Economics, 39, 379–407.
Noonan, D.S. ve Krupka D. J. (2008). Determinants of Historic and Cultural Landmark Designation: Why We Preserve What We Preserve, Georgia Institute of Technology, IZA Discussion Paper No. 3777 October Bonn, Germany
Nuhoğlu, B. A. (2007). Gayrimenkul Değerleme. Yüksek Lisans Tezi. Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Samsun.
Ost, C. (2010). Heritage in Historic Cities: Economic and Strategic Analysis, UNESCO Euromed Heritage Strengthening of Institutional, and Legal Framework, Ministry of Culture Syrıa, Euromed, Damascus Workshop.
Özer, M. (2010). Tasınmaz Degerlemesinde Kullanılan Finansal ve Sayısal Yöntemler: Topsis ve Yeni Çoklu Kriter Modelleriyle Bir Uygulama. Yüksek Lisans Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. İzmir.
Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları. Ankara: Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları.
Thompson, E., Rosenbaum, D., ve Schmitz, B. (2011). Property values on the plains: The impact of historic preservation. The Annals of Regional Science, 47, 477–491.
Yalpır, Ş. (2007). Bulanık Mantık Metodolojisi İle Taşınmaz Değerleme Modelinin Geliştirilmesi ve Uygulaması: Konya Örneği. Doktora Tezi. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Konya

Yıldırım, E. (2005). Gayrimenkul Değerleme Esasları. Bilgi Üniversitesi Seminer Notları.
Yılmaz, N. (2005). Kent Merkezlerindeki Kentsel Sit Alanlarında Değişim Sürecinin Değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
Yomralıoğlu, T. (1997). Taşınmaz Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı. JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, (s. 153-169). Trabzon.

Gaziantep'te İnşaat Sektörü ve Planlama

Construction Sector and Planning In Gaziantep

A.Serhat Karaduman[1]
[1] Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Doktora Öğrencisi, Gaziantep, Türkiye
[1] aserhatkaraduman@gmail.com

Özet

Türkiye'de 1950'ler ile birlikte yaşanan ekonomik ve sosyal değişmeler, köylerin ve şehirlerin yapılarını değiştirmiştir. 1980 sonrasında /serbest piyasa ekonomisine geçilmesiyle beraber şehirlerin dönüşüm süreci hızlanmış, kır nüfusunun çözülme süreci devam etmiştir. Değişen ekonomik düzen, şehirlerin nüfuslarını arttırırken, oluşan barınma ihtiyacı inşaat sektörünü ön plana çıkarmıştır. 1980 ve 2002 sonrası dönemlerde hükümetler inşaat sektörünü teşvik edecek politikalar uygulamış, buna uygun olarak yasal ve yönetsel düzenlemeler yapmışlardır (İçli, 2013, s. 250).

2002 sonrası inşaat/konut sektörünün devlet eliyle desteklenmesi Gaziantep'te de fırsat olarak değerlendirilmiş ve bu alandaki sermaye birikimiyle beraber inşaat sektöründe gelişmeler gerçekleş, gelişmeler neticesinde kentsel mekânın metalaşma süreci hızlanmıştır. 2004 yılından sonra hazırlanan parçacıl planlarla kentsel dokular dönüşmeye başlarken, kentsel dönüşüm kavramının ülke gündeminde yer almasının etkisiyle Gaziantep'te arsa ve emlak sektörü canlanmış, konut/inşaat sektörünün önü açılmaya başlamıştır. 2011 yılında Suriye'de savaşın başlaması neticesinde yaşanan mülteci göçüyle beraber oluşan konut talebi bu sürecin daha yoğun yaşanmasına neden olmuştur. 2016 sonrası dönemde yoksul bölgelerde de kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmış, kent merkezindeki eski ticaret alanlarının yıkılarak yeniden üretilmesi yoluyla kent mekânı pazara açılmıştır.

Bu sürece paralel olarak, kentte hazırlanan imar planları da inşaat/konut sektörüne altyapı hazırlanmasının kaldıracı olarak işlev görmektedir. Bütüncül olarak ele alınan ve bir takım formülasyonlarla gelecek projeksiyonları kapsamında oluşturulan planlar yerini parçalar halinde hazırlanan ve sonrasında üst ölçekli planlara eklemlenen belgeler halini almıştır. Parçacıl planlar, plan değişiklikleri ve kent içerisinde ilan edilen kentsel dönüşüm alanları için hazırlanan planlar inşaat sektörünün önünü açan hamlelerdir. Bu bildiri, 2002 sonrası dönemde öne çıkan inşaat sektörü gelişiminin bu dönemde oluşturulan planlar/plan değişikleri üzerinden birbiri ile etkileşimine Gaziantep örneği üzerinden odaklanacaktır. Bu kapsamda 2002 sonrası döneme ait planlama süreci incelenerek mekân üzerindeki yapılaşmaları nasıl belirlediği irdelenecek, planlama süreci içerisinde kentsel dönüşüm alanları ve noktasal plan değişiklikleri ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: İnşaat sektörü, planlama, konut, kentsel dönüşüm

Abstract

The economic and social changes experienced in Turkey in the 1950s have changed the structures of villages and cities. After the transition to the free market economy after 1980, the transformation process of the cities accelerated and the dissolution process of the rural population continued. While the changing economic order has increased the population of cities, the need for housing has brought the construction sector to the forefront. In the post-1980 and 2002 periods, governments implemented policies to encourage the construction sector and made legal and administrative arrangements accordingly (İçli, 2013, p. 250).

After 2002, the support of the construction / housing sector by the government was considered as an opportunity in Gaziantep and with the accumulation of capital in this area, developments took place in the construction sector and as a result of these developments, the commodification process of urban space accelerated. While urban textures began to transform with fragmentary plans prepared after 2004, the land and real estate sector in Gaziantep was revived as the urban transformation concept was included in the country's agenda, and the housing / construction sector began to be opened. The housing demand that emerged in 2011 with the refugee immigration as a result of the war started in Syria caused this process to be more intense. In the post-2016 period, urban transformation projects were started to be implemented in poorer regions, and the urban space was opened to the market by demolishing the old commercial areas in the city center.

In parallel with this process, the zoning plans prepared in the city also serve as the leverage of the infrastructure preparation for the construction / housing sector. The plans, which were handled in a holistic manner and formed within the scope of future projections with a number of formulations, were replaced by documents prepared in pieces and then added to the high-scale plans. Partial plans, changes in plans and plans prepared for urban transformation areas announced within the city are the moves that pave the way for the construction sector. This paper will focus on the interaction of construction sector development, which was prominent in the post-2002 period, on plans / plan changes created in this period with the example of Gaziantep. In this context, the planning process of the post-2002 period will be examined and how it determines the structures on the space will be examined, urban transformation areas and point plan changes will be discussed during the planning process.

Keywords: Construction sector, planning, housing, urban regeneration

Giriş

Türkiye'de 1950'ler ile birlikte yaşanan ekonomik ve sosyal değişmeler köylerin ve şehirlerin yapılarını değiştirmesiyle kentlerde yaşanan mekân organizasyonlarında köklü değişimler meydana gelmiştir. Çalışma ve konut alanları ve kamusal alanlar bu organizasyon içerisinde yeniden düzenlenmiştir. Bu değişim ve kentsel alanların organizasyonu ile birlikte inşaat sektörü kendini göstermeye başlamıştır. 1980 sonrası dönemde ülke ekonomisinde yaşanan değişimler şehirlerin nüfuslarını arttırırken, oluşan barınma ihtiyacı inşaat sektörünü ön plana çıkarmıştır. 1980 sonrası dönem ve 2002 sonrası dönemde hükümetler inşaat sektörünü teşvik edecek politikalar uygulamış, buna uygun olarak yasal ve yönetsel düzenlemeler yapmışlardır (İçli, 2013, s. 250).

Benzer şekilde, 2002 sonrasında da inşaat sektörü devlet tarafından daha görünür şekilde desteklenmeye başlamıştır. Bu dönemde yapılan yasal ve yönetsel değişikliklerle birlikte merkezi kurumlar plan yapımında doğrudan etkin rol oynamış bunun sonucunda uygulanan projelerle birlikte kent mekânı üzerinde radikal değişimler yaşanmıştır. Bu dönemde kentsel dönüşüm kavramı moda haline gelerek birçok yerleşimde mevcut kent dokuları yıkılarak yeniden yapılmış, Akçay'ın ifadesiyle adeta, *kent mekânı şantiye alanına dönüşmüştür* (2016: 40).

Bu bildiri, 2002 sonrası dönemde öne çıkan inşaat sektörü gelişiminin bu dönemde oluşturulan planlar/plan değişikleri üzerinden birbiri ile etkileşimine Gaziantep örneği üzerinden odaklanacaktır. Bu kapsamda 2002 sonrası döneme ait planlama süreci incelenerek mekân üzerindeki yapılaşmaları nasıl belirlediği irdelenecektir. Bu kapsamda planlama süreci içerisinde kentsel dönüşüm alanları ve noktasal plan değişiklikleri ele alınacaktır.

İnşaat Sektörünün Gelişim Sürecinde Önemli Dönüm Noktaları

Türkiye'de yaklaşık olarak son 15 yıl içerisinde artan inşaatlaşma sürecinin arka plan okumalarında sıklıkla neoliberal ekonomi politikalarına ülkece entegre olmanın vurgusu vardır. Bu anlamda *1980 yılı sonrası* vurgusu kentleşme üzerine oluşan literatürde önemli bir dönüm noktasıdır. 1980 öncesi döneme bakacak olursak II. Dünya Savaşı sonrasında ülkemizde kırsal nüfusun çözülmesiyle birlikte kent çeperleri yerleşim alanlarıyla genişleme sürecine girmiştir. 1965 yılında yürürlüğe giren kat mülkiyeti yasası, şehirleri radikal bir biçimde değiştirirken; inşaat sektörünün bu noktadan itibaren kendini gösterdiği söylenebilir. 1970'lerde gecekondu alanlarının yayılması döneminde tikel nitelikleriyle gelişen sektör, 1980 yılı sonrası ülke ekonomisinin serbest piyasa ekonomisine geçiş yapmasıyla kendisine rahatça hareket edebildiği koşullar bulmuştur.

Daha önce de belirtildiği gibi 1980 yılı kentleşme süreci içerisinde önemli bir dönüm noktasıdır. Osman Balaban (2016), bu duruma dikkati çekerek ülkenin 24 Ocak Kararları olarak bilinen serbest piyasa ekonomisine girişiyle birlikte inşaat sektörünün canlandığını ifade eder. Bir diğer dönüm noktası ise ülke ekonomisinin 1989 yılında yürürlüğe konan 32 nolu karar ile birlikte, uluslararası finans sistemine entegre edilmesidir. Bu kararla ülke içindeki sermayenin dışarı çıkışı, ülke dışındaki sermayenin de ülke içine girişi kolaylaşmıştır. Balaban (2016, s. 23), bunu "*sermayenin serbest dolaşımı ya da finansal sermayenin hegemonyasına geçiş"* olarak ifade etmekte ve bunun 1980 sonrası dönem için ülke ekonomisinde önemli bir dönüm noktası olduğunu belirtmektedir.

1980 sonrasında ekonomik yapının değişim süreci içerisinde inşaat sektörünün canlandığını, hatta bu canlanmanın da bizzat politika yapıcılar tarafından da desteklendiği söylenebilir. 1980 sonrası dönemde hükümetler inşaat sektörünü teşvik edecek politikalar uygulamış, buna uygun olarak yasal ve yönetsel düzenlemeler yapmışlardır (İçli, 2013, s. 250). Bu teşvikin somut göstergeleri olarak, devlet 80'li yıllarda, TOKİ'nin (Toplu Konut İdaresi) kurulması, Toplu Konut fonunun oluşturulması ve imar afları inşaat sektörünün gelişmesinde destekleyici rolünü pekiştirmektedir (Balaban, 2016). Ali Eren Alper (2017), inşaat sektörünün ileri geri bağlantılarından dolayı ekonomide sürükleyici niteliğe sahip olması, devlet tarafından makroekonomik politika aracı olarak kullanıldığını ifade etmektedir. Osman Balaban (2016) "İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi?" isimli makalesinde 1980 sonrası ekonomik yapının değişimiyle inşaat sektörünün öne çıkmasını, bu gelişimde devletin rolü ve katkısını anlatır. İnşaat sektörü sadece ekonomiyi besleyen ana sektör olarak değil, ileri ve geri sektörleri beslemesi bakımından katalizör etkisi bakımından da ele alınmaktadır. Devletin bu desteğiyle birlikte, sağ hükümetler döneminde sıkça rastladığımız -özellikle de çokça vurgulanan Menderes - Demirel - Özal hattı üzerinden gelişen- kalkınmacılık[1] vurgusunun da inşaat sektörünün gelişimine zemin hazırlayan bir *zeitgeist* olduğunu iddia edilebilir. 1984 yılında 2981 sayılı yasa ile gecekondu alanlarının yapılaşma koşulları esnetilerek bu alanlar da apartmanlaşma sürecine dâhil edilmiştir (Tekeli, 2010). Ülke ekonomisinin spekülatif sermaye hareketlerine bağlı olarak kriz ortamına sürüklendiği dönemlerde de, özelleştirmeler ve inşaat sektörü ile kaynak yaratılmaya çalışılmıştır (Balaban, 2016). Uğurlu (2013), mekânın yeniden üretiminde neoliberal politikalara dikkat çekmekte ve inşaat sektörünün bu politikalardaki konumunun altını çizmektedir. Candan ve Maltaş (2014), inşaat sektörünün girişimciliği arttırdığını ifade ederken, kentsel mekânın girişimciler için bir uygulama alanı olduğunu belirtmektedir. Yazarlar, inşaat sektörünün ekonomik büyüme ve istihdam oranlarına katkısından dolayı devlet tarafından desteklendiğini de ifade etmektedirler. 90'lı yıllar ile birlikte artan nüfus hareketliliği ve sanayileşen yerleşmelerde kentsel yayılmalar devam etmektedir. Bu dönem üst gelir gruplarının da kent dışına taşma eğilimleri eş zamanlı olarak gelişmektedir. Site tarzı yapılaşmaların da bu dönemde geliştiği görülmektedir. Gaziantep'te de ülkede yaşanan sürece paralel olarak 1980 sonlarına doğru yeni konut alanı tercihleri oluştuğunu söylemek mümkündür. 1990'larda yoğun göçlerle birlikte şehrin yeni orta sınıfların mekânsal tercihleri de kendini göstermeye başlamıştır. "Büyükşehir" sıfatıyla birlikte kentin yeni merkezi oluşmaya başlarken kırsal alanlarda kentleşme baskısından nasibini almaktadır (Karadağ, 2011, s. 401). Bu çerçevede, kent çeperlerinde kooperatifler oluşmaya başlarken üst gelir grubu için güvenli sitelerin oluşumu dikkati çeker (Karadağ, 2011, s. 402). 2000 öncesi dönemin bu gelişim sürecinde inşaat sektörünün de bir şekilde kendini gösterdiği söylenebilir.

Gelişimi, 80'li yıllarda daha düşük düzeyde seyreden inşaat sektöründe, 2002 sonrası kurulan AKP hükümetleri döneminde farklı bir döneme girilmiştir[2]. Bu dönem, inşaat sektörünün öncelendiği, ekonomik getirisi nedeniyle *ekonominin lokomotifi* benzetmelerinin yapıldığı bir dönemdir. 2003 yılında 4966 sayılı kanun ile birlikte TOKİ konut sektörüyle ilgili şirketler kurma ve kurulmuş şirketlere iştirak etme, konut kredisi verme, idareye kaynak sağlamak amacı ile kâr amaçlı proje geliştirme ve doğal afet bölgelerinde konut projeleri inşa etme yetkilerine (Yılmaz, 2016), 2004 yılında 5162 sayılı kanunla yapılan değişiklikler ile de plan yapma ve yaptırma yetkisine sahip olmuştur. 2012 yılında çıkarılan ve kamuoyunda

[1] Çavuşoğlu (2016) ve Gülhan (2016) ve Bora (2016), Menderes-Demirel-Özal hattı olarak tanımlanabilecek kalkınmacılık geleneğinde vurgu yapmaktadır.
[2] Balaban (2016), inşaat sektörünün gelişim sürecini 1982-1988 ve 2002 sonrası olarak iki dönemde ele almaktadır.

"kentsel dönüşüm yasası" olarak bilinen 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile birlikte kentsel dönüşüm alanları ile ilgili tek onay mercii haline dönüşmüştür. Tüm bunlarla birlikte TOKİ, Penbecioğlu'nun (2016) da benzer söylemiyle, bir özel sektör firması gibi hareket etmeye başlamıştır. Nitekim Osman Balaban (2012), ekonomik gelişmenin tetikleyicisi olan inşaat sektörünün yapılı çevre üretiminde kent mekânını etkilediği, yanı sıra ekonomik, sosyal ve çevresel problemlere neden olduğuna dikkat çekerken bu süreç içerisinde kamu sektörünün çözülmekte, özel sektörle yarışır hale geldiğini ifade eder. Tüm bu yetkiler ile TOKİ, Gülhan'ın da (2016) bahsettiği üzere "*istediği şekilde davranabilir*" duruma gelmiştir.

1999 depremleriyle gündeme gelen kentsel dönüşüm kavramı, eski kent dokularının yıkılarak yeniden inşa edilmesi olarak popülerleşmiş, ekonomi politikalarının da teşvikiyle adeta rutin halini almıştır. Şahin (2015), büyüme ve kalkınma söylemleri iddiaları üzerinden oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri ile kentlerin yok edildiğini ifade ederken yazısında kentsel dönüşüme dayalı inşaat odaklı ekonominin varlığını "olgusal" ve "istatistiki" olarak ortaya koymaktadır. Mehmet Penbecioğlu (2013), inşaat sektörünün 1980'ler ve 2000'ler sonrasında yoğun şekilde ön plana çıktığını, büyük ölçekli projeler sayesinde neoliberalizmin hegemonya kurduğunu ve bu hegemonya içerisinde ihtiyacın üzerinde imara açılan alanlar, avm'ler ve kentsel dönüşüm projeleri gibi uygulamalara dikkati çekmektedir. Akçay da (2017), makalesinde inşaat sektörü ve kentsel dönüşüm projeleri arasındaki ilişkiye dikkat çekmektedir. Yalçıntan, Çalışkan, Çılgın ve Dündar (2014), İstanbul'da yaşanan kentsel dönüşüm projelerini küreselleşme ve neoliberalizm kavramları üzerinden okuyarak mekânın kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden üretildiğini ifade ederler. Bu okumaya ek olarak söz konusu dönüşümün ekonomik büyüme söylemlerine dikkat çekilerek inşaat sektörünün büyümeci söylemlerin lokomotifi olduğuna dikkat çekilmektedir. Buradan hareketle, neoliberal ekonomik politikalarıyla metalaşan mekân üzerinde yapılan bu tasarrufların boyutlarının arttığı, inşaat sektörünün ülke ekonomisi için önemli bir sektör haline geldiği söylenebilir.

Bu anlamda, Ümit Akçay'ın "Yükselen İnşaat-Finans Kompleks, Haussmann'ın Ruhu ve Şantiyeleşen Kentler" makalesi zihin açıcıdır. Konutu meta olarak değerlendiren yazar "kullanım değeri" ve "değişim değeri" üzerinden konutu analiz etmektedir:

> Metaların kullanım değerleri, onların spesifik olarak belirli bir ihtiyacı karşılama özelliği olması anlamına gelir. Değişim değeri ise metanın karşıladığı spesifik ihtiyaçtan bağımsız olarak, onların emek gücünü ihtiva etmelerinden kaynaklanır ve değişim sürecinde açığa çıkar. Bu anlamda meta, tanım gereği kullanım değeri olmadan var olamaz. Kullanım değeri, değişim değerinin taşıyıcısıdır. Bir başka ifadeyle, bir ürünün satılabilmesi için belirli bir ihtiyacı karşılaması gerekir. Ancak kapitalist üretimin amacı ihtiyaçların karşılanması değil, ihtiyaçların karşılanması sonucunda elde edilecek olan artı değere ulaşmaktır. Bir girişimci için, otomobil, kalem, bardak ya da konut üretmek arasında bir fark yoktur, hepsinde amaç artı değere - ve onun bir parçası olan kâra - ulaşmaktır (Akçay, 2016, s.2).

Buradan hareketle konutun da meta olduğu söylenebilir. Kullanım değeri olarak "ev" olan şey, değişim değeri olarak "konut"tur. Ve "*…ihtiyaç karşılama özelliğinin yanı sıra - hatta yer yer bundan bağımsız olarak bir yatırım aracı haline geldiğini görebiliriz*" (Akçay, 2016, s.2). Yazar, söz konusu yazıda David Harvey'in Kentsel Adalet ve Şehir kitabında kentsel alanda altı temel fail ve bunlara göre değişen kullanım ve değişim değeri şemasından bahsetmektedir. Bu failler *konutta oturanlar, emlakçılar, ev sahipleri, müteahhit ve inşaat şirketleri, finans sistemi* ve *devlet*tir. 2007 yılında bankacılıkla ilgili yapılan yasal

düzenlemelerle[3] birlikte konut kredilerinin çok rahat bir şekilde alınabilir olması, konuta erişebilirliği vatandaşın gözünde daha da çekici kıldığı söylenebilir. Nitekim Akçay bireysel borçlanmanın en önemli kısmını konut kredilerinin oluşturduğunu belirtmektedir (2016).

Gaziantep'te İnşaat Sektörü ve Planlama

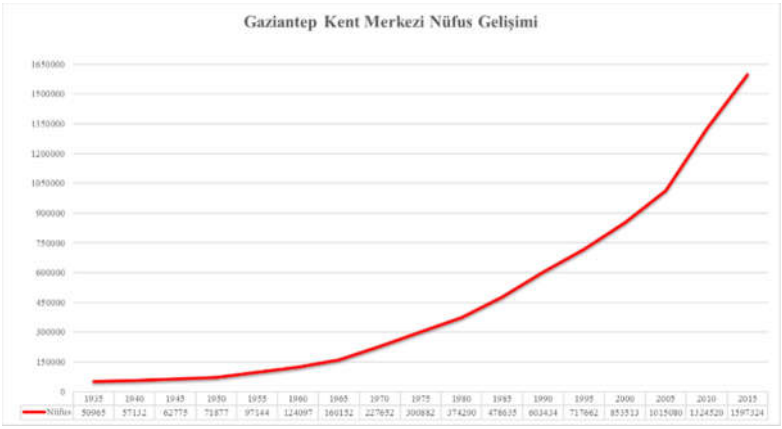
Ülkenin sanayileşme hamleleri, 80 sonrası serbest piyasa ekonomisinin günümüze kadar evrildiği süreçlerde Gaziantep kent mekânının söz konusu süreçlerle paralellik gösterdiği söylenebilir. 2002 sonrası inşaat/konut sektörünün devlet eliyle desteklenmesi Gaziantep ilinde de fırsat olarak değerlendirilmiş ve bu alandaki sermaye birikimiyle beraber inşaat sektöründe gelişmeler gözlemlenmiştir. Bu gelişmeler neticesinde kentsel mekân metalaşmaya başlamıştır. 2004 yılından sonra hazırlanan parçacıl planlar ile kentsel dokular dönüşmeye başlarken, kentsel dönüşüm kavramının ülke gündeminde yer almasının etkisiyle Gaziantep'te arsa ve emlak sektörü canlanmış, konut/inşaat sektörünün önü açılmaya başlamıştır. Artmakta olan nüfusa ek olarak 2011 yılında Suriye İç Savaşının başlaması neticesinde yaşanan zorunlu mülteci göçüyle beraber oluşan konut talebi bu sürecin daha yoğun yaşanmasına neden olmuştur. Bu süreç ile birlikte sadece şehrin fiziki yapısında değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyal yapısında da dönüşümler yaşanmaktadır. 2016 sonrasında yoksul bölgelerde de kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmış, kent merkezindeki eski ticaret alanlarının yıkılarak yeniden üretilmesi yoluyla kent mekânı pazara açılmıştır. Hâlihazırda kentin kuzey ve güney bölgelerinde yeni konut alanları üretilerek "alt merkezler" oluşturulması planlanmaktadır. Kentteki konut arz ve talebinin yoğunlaşması ve kentsel dönüşüm projelerinin giderek yaygınlaşmasıyla birlikte inşaat sektörüne yeni alanlar açılmakta ve kent mekânı yeniden üretilmektedir. Bu durumun 2000 sonrası döneme özgü olduğu ifade edilse bile Akçay'ın (2016) da belirttiği gibi konut/inşaat sektörü ile ekonomi arasında her zaman bir ilişki olmuştur. Ancak 2002 sonrası dönem bu ilişki daha belirgindir.

Bu süreci daha iyi anlamak için 2002 öncesinden kısaca bahsetmek gerekmektedir. Gaziantep'te inşaat sektörünün ortaya çıkışı kuşkusuz birden bire gerçekleşmez. Kentin, sanayileşmeyle birlikte kabuk değiştirdiğini, buna paralel olarak mekânın yeniden organize olduğunu, yapılaşmaların da bu ölçüde geliştiğini söylemek gerekecektir. Bu bakımdan kentteki diğer iktisadi gelişmelere bağlı olarak inşaat sektörünün de geliştiğini söylemek mümkündür.

Gaziantep kentinin dönüşüm sürecine kısaca bakıldığında 1950 öncesinde kentin fiziki yapısının Cumhuriyet dönemi öncesinden pek farklı olmadığı dikkati çeker. Cumhuriyet öncesine ait haritalar ve ilk Gaziantep'in ilk planı olan Jansen Planı (Harita 1) karşılaştırıldığında kentin yapısını koruduğu görülebilmektedir. Bu durum genel olarak 1950'li yıllara kadar kendini korumuştur. 1950 sonrasında göçler ile birlikte şehre yeni dokular eklemlenmeye başlamıştır. 1955 yılında Kemal Ahmet Aru ve Kamil Söylemezoğlu planına bakıldığında (Harita 1) Türkiye'de kırsal yapının çözülmesi sonucu yaşanan kente doğru göçlerin etkileri Gaziantep'te de görülmektedir. (Şahin, 2016). 50'li ve 60'lı yıllarda kentte sanayi gelişirken 1969' kentin ilk organize sanayi bölgesi oluşturulmuştur. 1950 ile 1970 arasında yaklaşık 155000 kişilik bir nüfus artışı kent çeperlerinde hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemdeki nüfus artışında sanayileşmenin etkisi büyüktür. Şerife Geniş'in Gaziantep'e yapılan göçleri ve arka planını incelediği yazısında da görüleceği üzere Gaziantep'e en yoğun göçlerin yaşandığı dönem 1970'li yıllardır (2011). Bu dönemde sanayi alanlarının olduğu bölgeler kentsel yayılmaların yaşandığı bölgeler olarak göze çarpmaktadır.

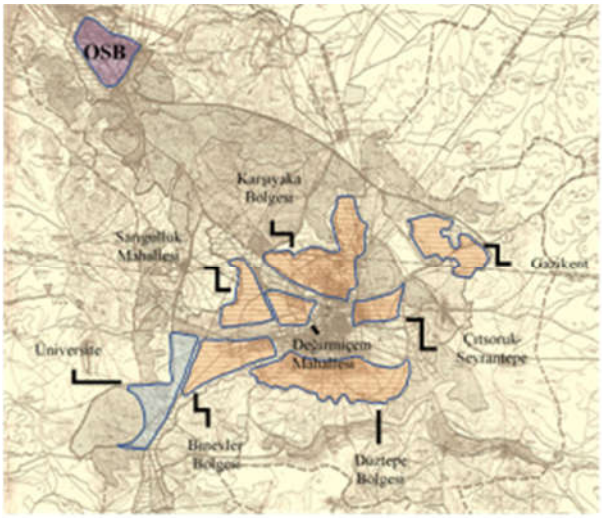
[3] 6 Mart 2007 tarih, 26424 sayılı Resmi Gazete'de 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile Mortgage sistemi kurumsallaşmıştır.

Kentin sanayileşmesinin hızlanması ve ile 1974 yılında Zühtü Can planı yürürlüğe girer (Harita 2).



Grafik 1: Gaziantep Kent Merkezi Nüfus Gelişimi, 1935- 2018 (Kaynak: TÜİK)

Harita 1: Hermann Jansen Planı (solda), 1955 Aru ve Söylemezoğlu Planı (sağda) (Kaynak: İller Bankası, 1972)



Harita 2: 1974 tarihli Zühtü Can Planı (Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi)

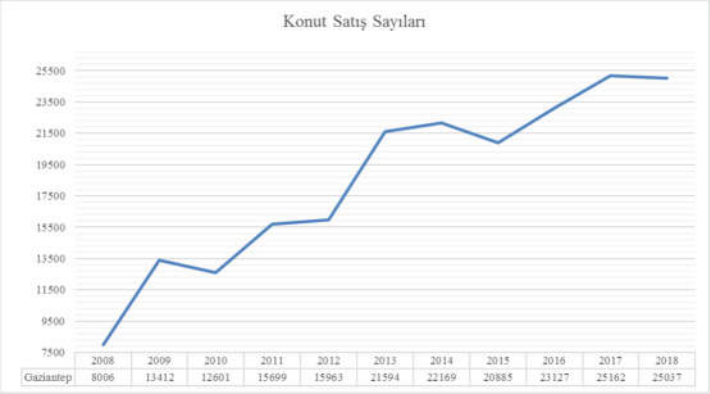
Harita 3: 1990 tarihli Oğuz Aldan Planı (Şahin,2016)

1980 sonrası dönemde konut politikaları ile inşaat sektörünün hareketlenmesi, arsa ve emlak sektörünün de canlanması ile Gaziantep şehrinin makroformunun biçimlenmeye başladığı söylenebilir. 1987 yılında *büyükşehir* statüsüne kavuşan Gaziantep, 1989 yılında

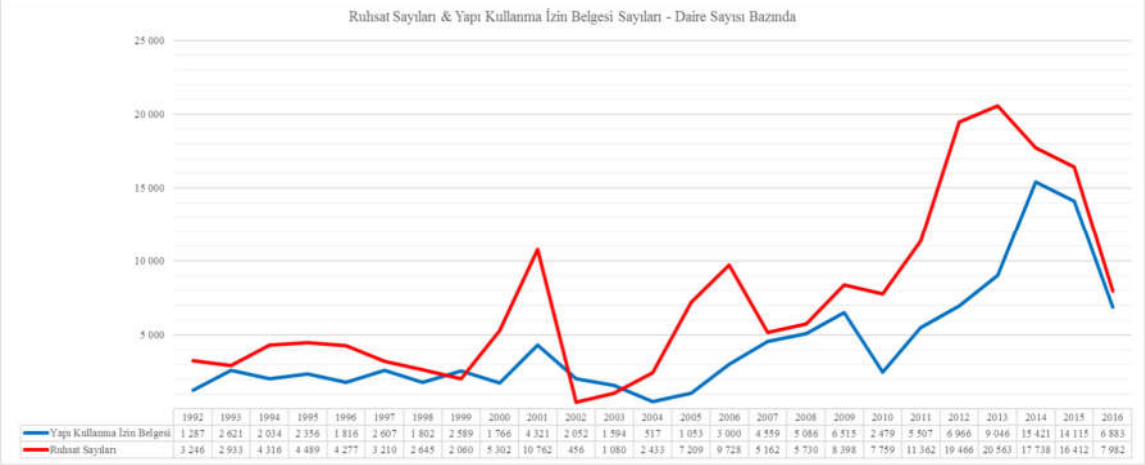
yapılan yerel seçimler ile birlikte fiilen *büyükşehir*dir. Artık *büyükşehir* olan Gaziantep için yeni bir plan gerekmektedir. 1990 yılında yapılan Oğuz Aldan Planı (Harita 3), sanayinin gelişmesi ile birlikte giderek göç alan bir kent için yeterli büyüklükte konut alanlarını sağlamayı amaçlamıştır. Bu planla, konut yerleşim alanları için öncelikli olarak İbrahimli ve Kızılhisar bölgeleri ele alınmış ve yeterli düzeyde arsa stoku elde edilmiştir (Şahin, 2016, s. 33).

2004 Sonrası Dönemde Planlama

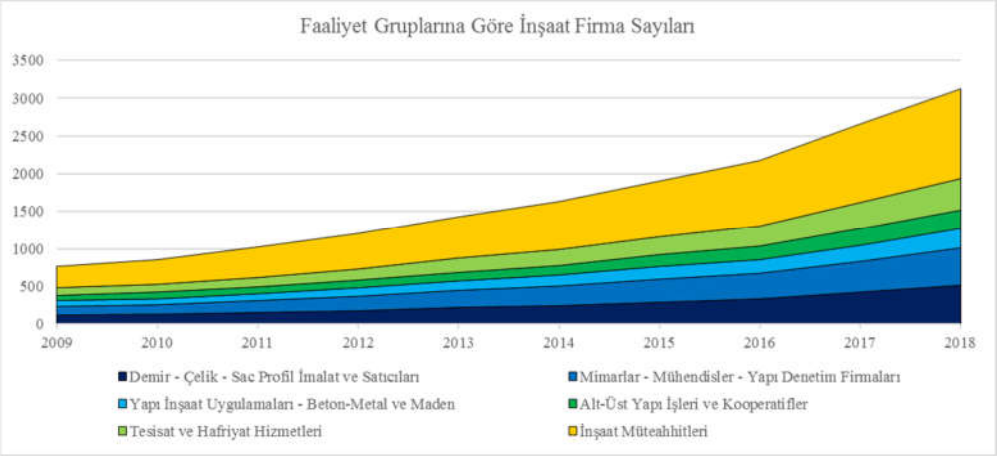
Gaziantep'te 2004 sonrası döneme bakıldığında parçacıl planlar, kentsel dönüşüm alanları ve plan değişiklikleri dikkat çekicidir. 2004 yılı ve 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un yürürlüğe girdiği 2012 yılları arasında parçacıl planların yapıldığı göze çarpmaktadır. 2012 sonrasında mezkûr yasayla birlikte Gaziantep'te kentsel dönüşüm alanları ortaya çıkmaya başlar. Bu alanlarda yapılan planlar ve ayrıca yapılan plan değişiklikleri ile kent toprağı daha çok gelir getirici bir niteliğe kavuşmaktadır. Hazırlanan planlama kararlarının inşaat sektöründe yaşanan canlanmadaki rolü azımsanamaz. Bu döneme ait ruhsat sayıları, yapı kullanma izin belgeleri, konut kredi miktarları ve inşaat firma sayıları da bu durumu pekiştirmektedir (Grafik 2, Grafik 3, Grafik 4 ve Grafik 5). Özet olarak, bütüncül olan ve belirli bir dönem için hazırlanan planlar bu dönemde noktasal ele alışlarla delinmiştir. Kimi gerekçelerle yapılan revizyonlar, dönüşüm alanları ve plan değişiklikleriyle kamusal alanlar konut alanlarına dönüştürülmüş ve inşaatlaşma süreci hızlanmıştır.



Grafik 2: Gaziantep Konut Satış Sayıları (Kaynak: TÜİK)



Grafik 3: Gaziantep Ruhsat Sayıları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri – Daire Sayısı Bazında (Kaynak: TÜİK)

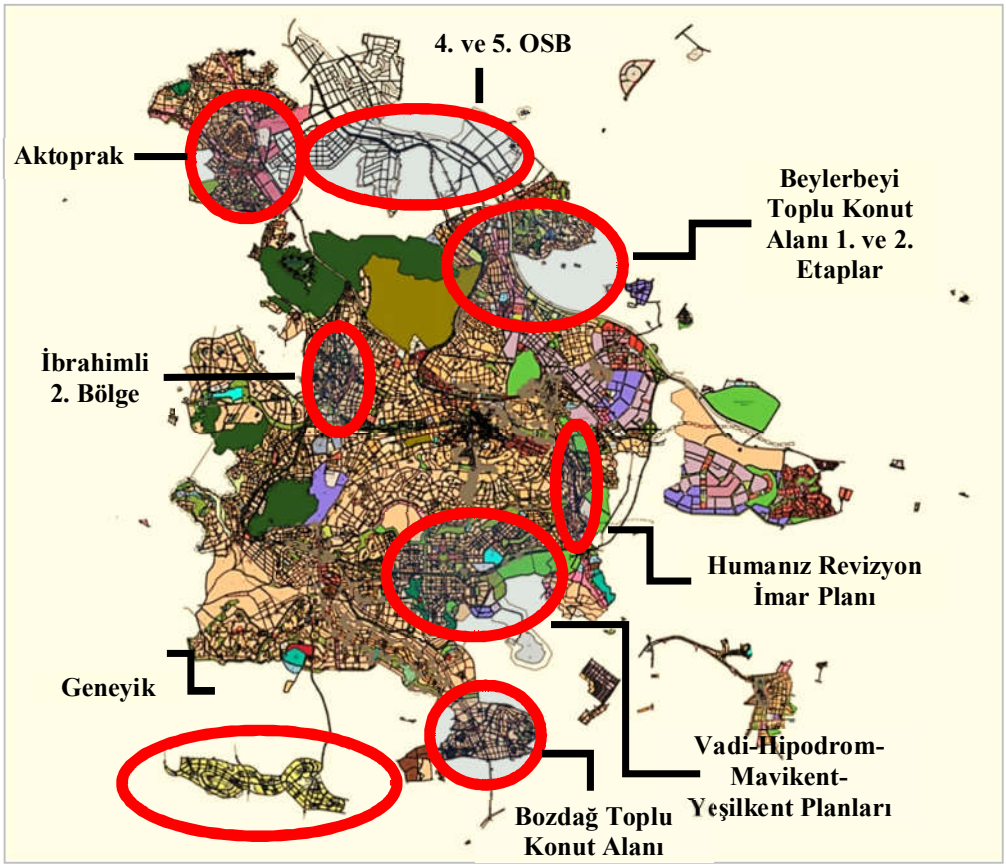


Grafik 4: Faaliyet Gruplarına Göre İnşaat Firma Sayıları (Kaynak: Gaziantep Ticaret Odası)

Parçacıl Planlar

Oğuz Aldan planı 2004 yılına kadar değişmeden yürürlükte kaldıktan sonra 2004 yılından itibaren parçacıl planların hazırlandığı ve böylece de kent planlaması bağlamında parçacıl planlama dönemine girildiğini ifade edebiliriz. 2004 ile 2014 yılları arasında, Aktoprak İlave ve Revizyon İmar Planı, İbrahimli 2. Bölge Revizyon İmar Planı, Beylerbeyi Bölgesi Toplu Konut Alanı, Humanız Bölgesi Revizyon İmar Planı ve kentsel dönüşüm alanı kapsamında yapılan Vadi-Hipodrom-Mavikent-Yeşilkent İmar Planları bu planlama çalışmalarından bazılarıdır (Harita 4). Bu parçacıl planların ortak özelliği "*çarpık yapılaşma, planların ihtiyaçlara cevap veremeyişi*" gibi nedenlerle konut alanların yeniden düzenlenerek yoğunluk arttırılması olduğu söylenebilir. Grafik 2'de verilen ruhsat sayıları ile birlikte değerlendirildiğinde 2004 sonrası artan parçacıl planların hazırlanmasının arkasındaki motivasyonun inşaat sektörü ve onun zemin hazırlayıcısı emlak sektörünün olduğunu iddia etmek zor olmayacaktır. Harita 4'te plan üzerinde yapılan revizyonlar ve ilave imar planlarından bazıları görülmektedir.

İnşaat sektörünün devlet tarafından desteklenmesi, farklı sermaye türlerinin/gruplarının bu sektöre olan ilgisini de arttırmaktadır. Bu kapsamda *Antepia* konut projesi özelinde gelişen -ve ilgi çekici olduğu düşünülen- süreç de bu çerçevede ele alınabilir. Söz konusu bölge imar planında üniversite alanı olarak görülmekte iken belirli bir grubun hazineye ait olan söz konusu alanı sahiplendiği bilinmektedir (URL 1, URL 2). Sonrasında bu bölgede imar planı hazırlatılarak lüks konutlar inşa edilen bir süreç yaşandı. Bu süreç, sermaye grupları, inşaat sektörü ve planlama arasındaki ilişki bakımından örnek teşkil etmektedir. Yerel ve ulusal medyaya da yansıdığı üzere belirli bir grubun, mülkiyeti hazineye ait belirli bir alanı sahiplendiği ve aynı bölge için hazırlanan imar planının onaylandığı, sonrasında ilgili gruba ait inşaat firması eliyle büyük reklamlarla lüks konut projesi oluşturulduğu herkesçe bilinmektedir (URL 3, URL 4).

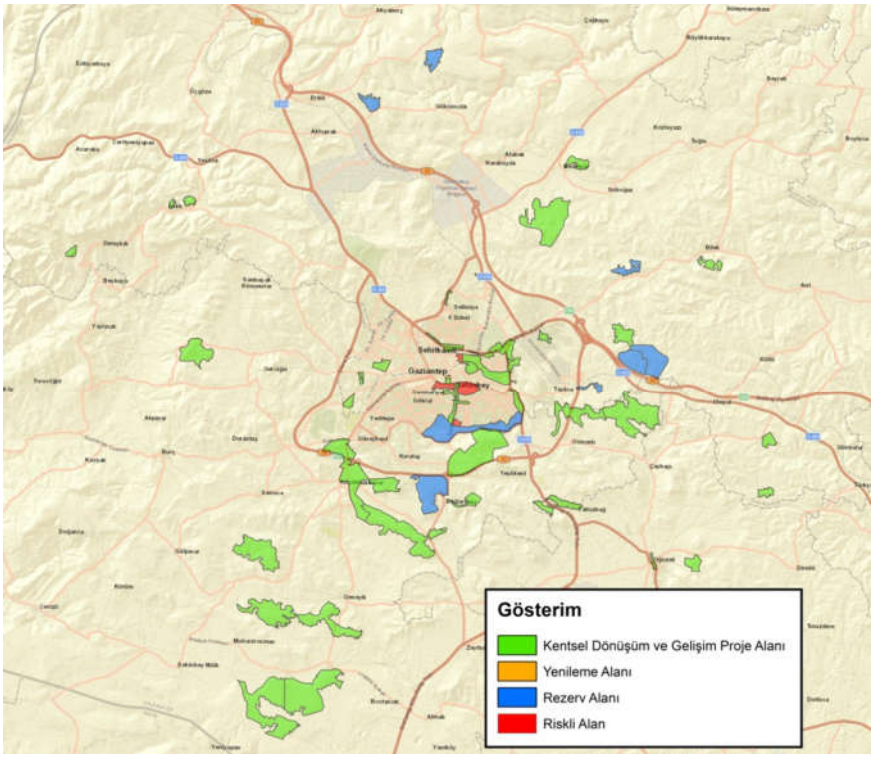


Harita 2: Planlar üzerinde yapılan Revizyon ve İlave Planlar (Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi)

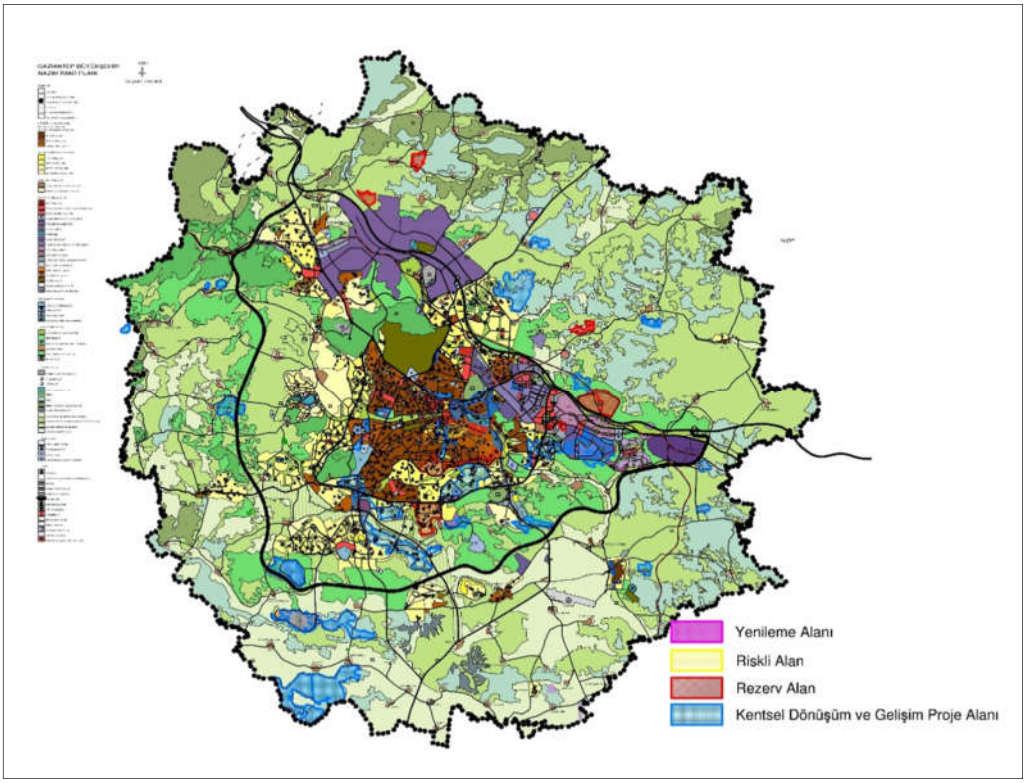
Kentsel Dönüşüm Projeleri

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra Gaziantep'te çok sayıda kentsel dönüşüm projesi hazırlanmaya ve uygulanmaya başlanmıştır (Harita 5). İlçe belediyeleri tarafından uygulanan kentin eski mahallelerinde kentsel dönüşüm projeleri uygulandığı görülmektedir. TOKİ işbirliği ile yapılan bu tür uygulamalar alt-orta sınıflara hitap etmektedir. Seyrantepe, Düztepe bölgelerinde yapılan dönüşüm çalışmaları bunlara örnek gösterilebilir. Bunula birlikte birtakım dönüşüm projeleri ise kent toprağının metalaşma sürecine örnek teşkil edecek türdendir. Nizip Caddesi üzerinde planlanan kentsel dönüşüm projesinin Fransa'nın Cannes kentindeki gayrimenkul fuarı olan Mipim'de tanıtılması bu kapsamda düşünülmelidir (URL 5, URL 6, URL 7).

Kentsel dönüşüm alanları içerisinde en dikkat çekici olanı ise Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarıdır (KDGPA). 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine dayanarak oluşturulan bu alanlar bir bölümü kamu mülkiyetindeki alanlar üzerinde yer almaktadır. Çoğunluğu yapılaşmamış alanlardan oluşan kamu mülkiyetindeki alanlar üzerinde KDGPA'lar oluşturulmasındaki amacın mülkiyet devri yoluyla kaynak oluşturmak olduğu söylenebilir. 1/25000 ölçekli nazım imar planı ile dönüşüm alanları birlikte değerlendirildiğinde KDGPA'ların bir bölümünün ağaçlandırılacak alan, dikili tarım, mera, tarımsal niteliği korunacak alanlar üzerinde yer aldığı görülmektedir (Harita 6).

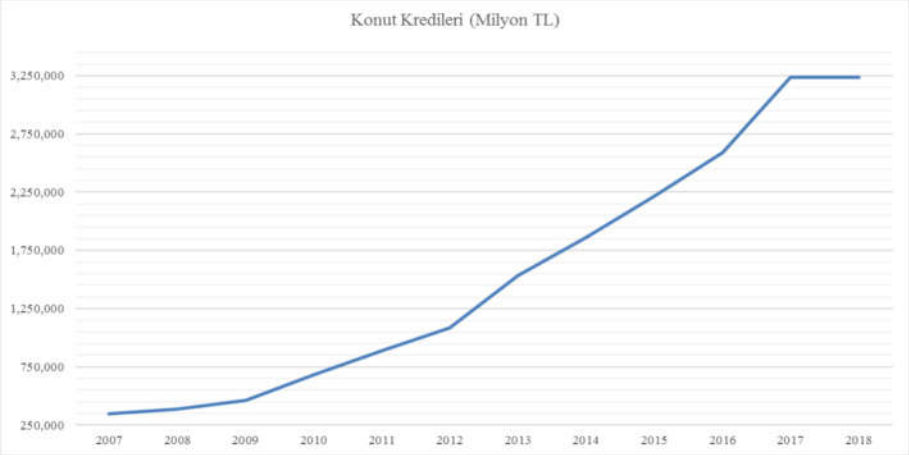


Harita 3: Kentsel Dönüşüm Alanları (Kaynak: www.gantep.bel.tr)

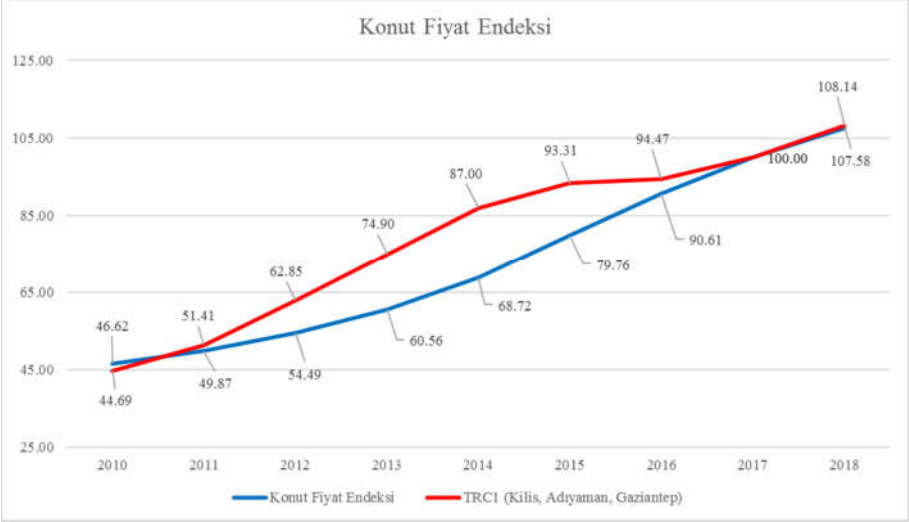


Harita 4: Kentsel Dönüşüm Alanlarının Çevre Düzeni Planı üzerindeki yerleri

Özetle, kimi zaman belirli grupların arsa toplaması yoluyla, kimi zaman kentsel dönüşüm projeleri yoluyla olsun yeni planlar üretilmiş ve inşaat / konut ve gayrimenkul sektörü giderek güçlenmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri de bu sürece destek vermiştir. 2007 yılında yapılan yasal düzenlemeler ile kredi çekme imkânları kolaylaştırılmış, düşük kredi faizleri tüketiciler için ev sahibi olmak cazip hale getirilmiştir. Grafik 5'te Gaziantep'te 2007 yılından günümüze kullanılan konut kredi miktarları, Grafik 3'te de konut satış rakamları yer almaktadır. Söz konusu veriler, Grafik 6'da yer alan konut fiyat endeksiyle birlikte değerlendirildiğinde Gaziantep'te konut/inşaat sektörünün güçlendiği görülmektedir.



Grafik 5: Gaziantep İli Konut Kredi Miktarları, (Kaynak: BDDK)



Grafik 6: TRC1 Bölgesi Konut Fiyat Endeksi, Orijinal Gözlem (Kaynak: http://www.tcmb.gov.tr/)

2012 yılında Suriye İç Savaşı nedeniyle göç eden Suriyeliler ile birlikte ev ve kira fiyatlarının neredeyse iki katının üzerine çıkması (Sandal, Hançerkıran ve Tıraş, 2016, s. 477) sonrasında kentin güney kısmı hızlı bir inşaatlaşma sürecine girmiştir. Ayrıca konut, bir yatırım nesnesi haline dönüşmüş konut fiyatları giderek artmıştır (Grafik 6). Grafik 2'de yapı kullanma izin belgeleri ve yapı ruhsat sayılarına bakıldığında da 2012 ile birlikte yapılaşmalarda ivmelenme yaşandığı görülebilmektedir. Bu dönemde 1980 sonrasında göçlerle oluşmuş olan kenar mahallelerin artık kent içinde kaldığını ve bu mahallelerde

noktasal dönüşüm projelerinin uygulanmaya başlandığını görürüz. Düztepe mahallesinde uygulanan kentsel dönüşüm projesi de bu durumu ortaya koymaktadır. Ancak içinde bulunduğumuz dönemde ekonomik kriz nedeniyle sektörün durağanlaştığını belirtmek gerekmektedir. Nitekim yukarıda yer alan grafiklerde de bu durum gözlenmektedir.

Plan Değişiklikleri

Çoğunluğu 2004 sonrası dönemde olmasına rağmen 1990'ların sonralarına doğru plan değişiklikleriyle kamusal alanlar gelir getirici alanlara dönüştürülmeye başlanmıştır. Kentin ortasından geçen Alleben Deresi boyunca planlanmış olan yeşil aks üzerinde zaman zaman farklı fonksiyonlar türemiş, bu aksı tamamlayan başkaca kamusal alanlar da zaman içerisinde plan değişiklikleri ile ticaret veya konut alanına dönüşmeye başlamıştır. Bunlardan en bilineni AVM projeleridir. Sankopark AVM ve Forum AVM'nin bulunduğu alanlar plan değişikliği ile oluşturulan alanlardır. Bu değişiklikler, kamu için ayrılmış alanların ticaret fonksiyonuna dönüştürülmesiyle gerçekleşmiştir (Okuducu, 2014). Ancak bu bildiri konut alanları odaklı plan değişikliklerine yoğunlaşacaktır.

Bu plan değişikliklerinden ilki, halk arasında "Eski Karmen peyzaj" olarak bilinen alandır. Söz konusu alan, imar planında *çocuk bahçesi* olarak tanımlanmış ancak 2014 yılında yapılan plan değişikliği ile *konut alanı*na dönüştürülmüş ve alan üzerinde güvenlikli site inşa edilmiştir. Lüks konut sınıfında olan bu sitedeki daire fiyatları ortalama konut fiyatlarının üzerindedir (URL 8). Kamu kullanımı için tanımlanmış alanın fonksiyonu, getirisi yüksek olan konut projeleri için değiştirilmiştir (Harita 6).

Harita 5: Eski Karmen Peyzaj olarak bilinen alanın eski ve yeni imar durumu (Kaynak: Şehitkâmil Belediyesi)

İkinci plan değişikliği ise Metro alışveriş merkezinin bulunduğu bölgedir. Bu bölge eski imar planında yeşil alan olarak tanımlıdır. Ancak 1998 yılında yapılan plan değişikliği ile bir bölümünde "ticaret alanı" planlanmıştır (Harita 7). Bu plan değişikliği, yapıldığı dönemde meslek odaları tarafından gündemde tutulmasına rağmen konu ile ilgili bir gelişme yaşanmamıştır[4]. Alan üzerinde yaşanan bu dönüşüm serüveninde bir de kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı kapsamına alınması söz konusu olmuş 2017 yılında kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen çalışmanın açıklama raporunda *"…uzun yıllardan beri imar uygulaması yapılmadığından mülkiyet problemleri çözülememiştir. …bu bölgenin kentten izole olması, konut bölgeleri arasında eşik oluşturması*

[4] Bu bilgi, sözü edilen dönem içerisinde aktif olarak plancılık yapan meslektaşlarımdan alınmıştır.

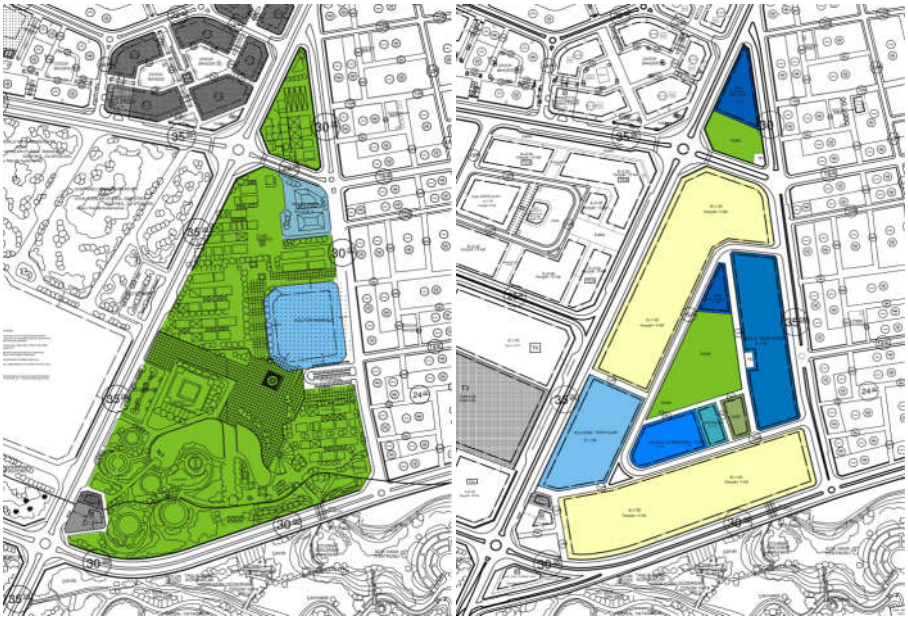
ve çevresiyle uyumsuz bir fiziki doku görünümü yansıtması…" ifadeleri yer almakta ve plan değişikliğinin söz konusu alanın "*atıl durumdan kurtarılarak kentsel yaşama kazandırmak ve özellikle yapılacak planlama ve uygulama çalışmalarıyla mülkiyet problemini çözmek amacıyla*" (URL 9) hazırlandığı belirtilmektedir.

Harita 6: Metro market bölgesi eski ve yeni imar durumu (Kaynak: Şehitkâmil Belediyesi)

Resim 1: Metro market bölgesi belediye taşınmazlarının satış ilanı (Kaynak: www.gantep.bel.tr)

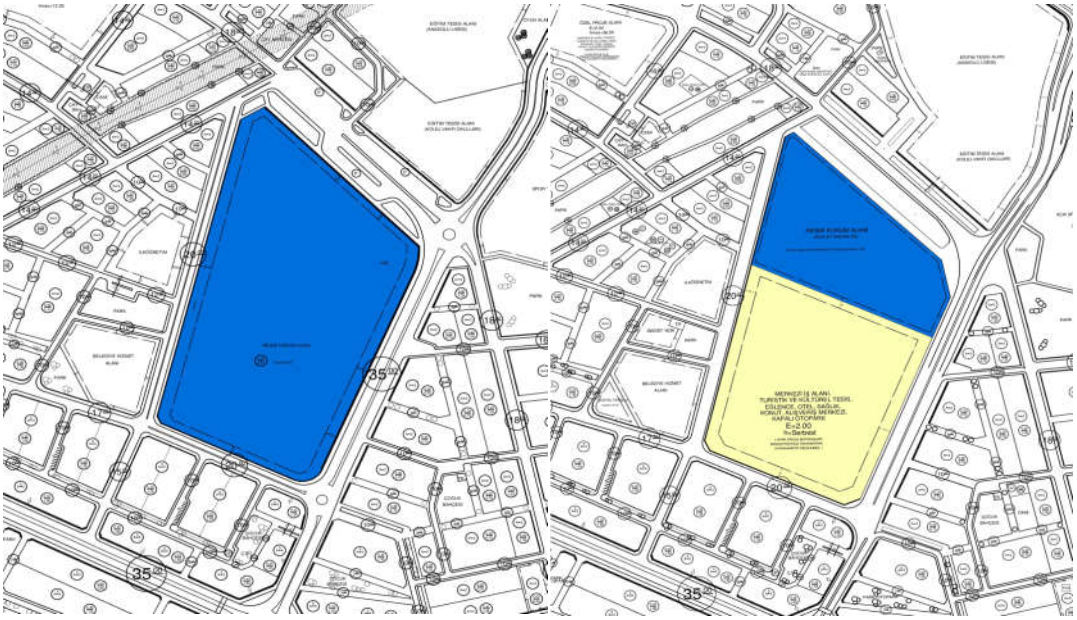
Plan değişiklikleri sonrasında sözü edilen *mülkiyet problemi* çözüldükten sonra alandaki bazı mülkiyetlerin satışı söz konusu olmuştur (Resim 2). Bu satışlara daha çok inşaat firmaları rağbet göstermiş, yüksek bedellerle satışı gerçekleşmiştir (URL 10). Son dönemde bu bölgede inşaatlar hız kazanmış ve bölgedeki konutlar yüksek satış bedelleri üzerinden satışa sunulmuştur (URL 11).

Bir başka plan değişikliği ise Pancarlı mahallesinde yer alan bölgedir. Yeşil alan ve kültür merkezi olarak planlanan alan plan değişikliği yolu ile konut alanı ve muhtelif donatı alanlarını kapsayacak şekilde dönüştürülmüştür (Harita 9).



Harita 7: Metro market karşısı (Pancarlı Mahallesi) eski ve yeni imar durumu
(Kaynak: Şehitkâmil Belediyesi)

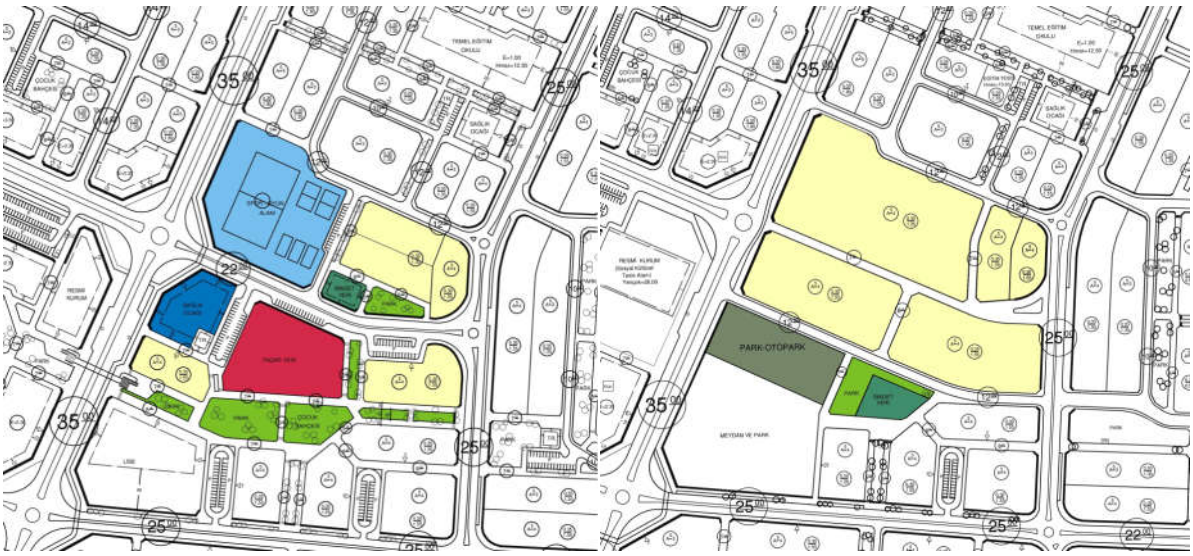
Bir başka plan değişikliği ise Köy Hizmetleri'ne ait olan alanda gerçekleşmiştir (Harita 10). Büyük alan kullanımı gerektiren kamu kullanımı sınıfında değerlendirilebilecek olan alan üzerinde 2012 yılında yapılan değişiklikle *resmi kurum alanı*, *merkezi iş alanı, turistik ve kültürel tesis, eğlence, otel, sağlık, konut, alışveriş merkezi, kapalı otopark* alanı ve "*resmi kurum alanı*na dönüştürülmüştür. Multi-fonksiyonlu alan için emsal değeri 2, yükseklik ise serbest olarak tanımlanmıştır. Günümüzde bu alan üzerinde konut alanları yükselmiştir (Harita 11).



Harita 8: Köy Hizmetleri Alanı eski ve yeni imar durumu (Kaynak: Şehitkâmil Belediyesi)

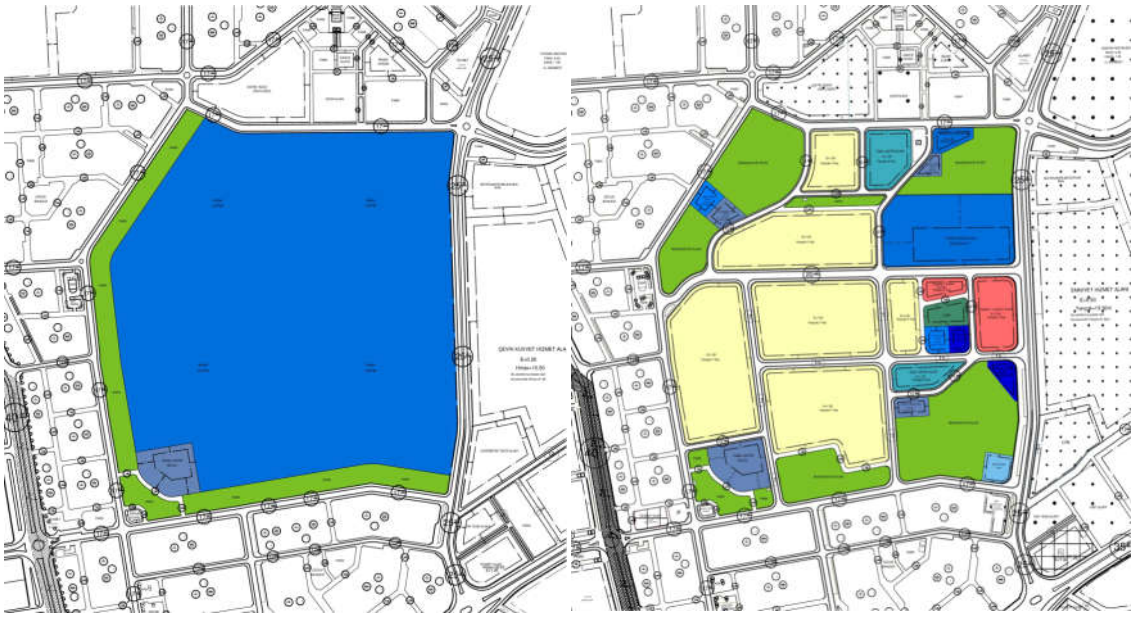
Harita 9: Köy Hizmetleri Alanı güncel uygu fotoğrafı (Kaynak: GoogleEarth)

Bir diğer plan değişikliği Emek Mahallesi'nde gerçekleşmiştir. Harita 12'de görüleceği üzere spor alanı, sağlık ocağı, ibadet alanı, pazar yeri, konut alanı ve yeşil alanlardan oluşan bölgede 2012 yılında yapılan plan değişikliği ile konut alanı ağırlıklı bir yerleşim düzeni oluşturulmuş, kamusal kullanımlar azalmıştır. Alan üzerinde Korupark Sitesi olarak bilinen lüks konutlar inşa edilmiş olup bu sitedeki daire fiyatları ortalama konut fiyatlarının üzerindedir (URL 12).



Harita 10: Korupark Sitesi (Emek Mahallesi) bölgesi eski ve yeni imar durumu (Kaynak: Şehitkâmil Belediyesi)

Plan değişikliklerine son örnek ise 15 Temmuz mahallesinde yer alan TRT'ye ait arazidir. Bu alan imar planında *resmi kurum alanı* olarak tanımlanmıştır. Ancak 2018 yılında yapılan plan değişikliği ile site tarzı konut alanlarının yapılabileceği bir plan önerisi geliştirilmiştir (Harita 13).



Harita 11: TRT arazisi eski ve yeni imar durumu (Kaynak: Şehitkâmil Belediyesi)

Sonuç

Gaziantep örneğinde 2004 sonrası döneme bakıldığında plan revizyonları, ilave planlar yoluyla parçacıl bir planlama anlayışı hâkim olmuştur. Bu planlar konut alanları ağırlıklı olup inşaatlaşma için yasal zemini hazırlamaktadır. 2002 devletin inşaat sektörünü öncelemesi, ekonomi politikaları içerisinde önem arz etmesi, yasal ve yönetsel mevzuatı bu doğrultuda dönüştürmesi bu türden bir planlamayı ortaya çıkarmaktadır. Konut kredilerinin alımının 2005 sonrasında kolaylaşması ile konut almak kolaylaşmış, konuta olan talep de inşaat sektörünü harekete geçirmiştir. Gaziantep gibi sanayisi güçlü olan bir şehirde, hızlı inşaatlaşma arsa ve emlak sektörünü yatırım aracına dönüştürmüştür. Nitekim bildiri metninde verilen ruhsat sayıları, inşaat firma sayıları, konut fiyat endeksi, kredi oranları gibi verilere de bakıldığında bu durum daha belirgin bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Yazının başında Ümit Akçay'ın David Harvey'e referansla kentte yer alan *konutta oturanlar, emlakçılar, ev sahipleri, müteahhit ve inşaat şirketleri, finans sistemi* ve *devlet* failler kapsamında belirttiği çerçevenin Gaziantep'te yaşanan dönüşüm ile örtüştüğü söylenebilir. İkinci örnek olarak verilen Metro alış veriş merkezi bölgesinde gelişen durumlar göz önüne alındığında –yani mülkiyet sorunlarını çözmek amacıyla yapılan plan değişikliği başlayan, sonrasında söz konusu bölgeden parsellerin inşaat şirketlerine satışa sunulması ve bölgede inşaatların yükselmesi– kent faillerinin bu örnek üzerinde kendilerine düşen rolleri yerine getirdiğini görebilmekteyiz. Bu bakımdan inşaat sektörü ve planlama ilişkisini bu ve metin içerisinde verilen diğer örneklerde açık bir biçimde görebilmekteyiz.

Planlamanın doğrudan kendisinin geçirdiği dönüşüm de ilginçtir. Şehircilik uygulamaları (bilindik adıyla imarcılık), geliştirdiği yöntemler ile devletin varlığının bir tecellisi olarak cumhuriyet döneminden, kentsel rantların bölüşümünün bir tezahürü olarak günümüze, mekân üretim aracı olarak varlığını sürdürmüştür. Şehircilik uygulamalarını, cumhuriyetin ilk yıllarında modern devlet anlayışının şehirlerde temsilinin yansıtılmasının bir aracı olarak uygulandığını görmekteyiz. Tekeli bu durumu *Cumhuriyetin aydınlanmacılığı*na dayandırmaktadır (Tekeli, 2009a, s. 115). Bu dönem ve sonrasında hazırlanan planların ortak

özelliği devletin modernleşme anlayışını yansıtmasıydı[5]. Ve planlama da zaten *modernite projesi*ydi (Tekeli, 2009a, s. 109).

1960'lar ile birlikte planlama bir bilim olarak öne çıkmakta, bilimsel metodlar, formüller, yasalar, projeksiyonlar ile geleceğin kentini planlamaktaydı. Burada *kamu yararı* kavramı daha öne çıkmıştır. Bu dönem içerisinde oluşturulan planlama anlayışının, cumhuriyet dönemi planlama anlayışına ek olarak -coğrafya yazınında sıklıkla ifade edilen 60'lı yıllar kantitatif devriminin[6] ruhuna uygun, yasalar, modeller yolu ile pozitivist bir planlama yaklaşımını öne çıkaran- artan nüfus ve göç sorununun kentlerde oluşturduğu problemlerin çözülmesine yönelik geliştiğini söylemek mümkündür.

1980 sonrası yaşanan ekonomik dönüşümden planlama, doğal olarak imar planları da payını almıştır. Çıkarılan yasa ve yönetmelikler ile imar planları delinmeye başlamış, daha önceleri belirli modeller yardımıyla kapsamlı, bütüncül bir yaklaşımla hazırlanan imar planları, piyasa koşullarının boyunduruğu altında, kamu yararını öncelemekten çıkar gruplarını önceleyen belgelere dönüşmeye başlamıştır. Planlama, Penbecioğlu'nun (2016) da işaret ettiği gibi "*toplumun farklı kesimlerini dikkate alan stratejiler ve kurgular doğrultusundan ziyade arz-yönlü kentsel politikalar, rant odaklı projelerin öncülüğünde"* fiziki mekan sosyal yapıdan ayıran süreçler içerisinde kaybolmaya başlamıştır.

Ülke genelinde 2002 sonrasında inşaat sektörünün önünü açan yasal ve yönetsel değişiklikler ile imar planlarının bütünlükten yoksun, rant dağıtma araçları haline dönüşme süreci hızlanmıştır. TOKİ'nin plan yapma onama yetkisine sahip olması ve 2012 yılında çıkartılan "kentsel dönüşüm yasası" ile yerel yönetimlerin planlama süreçlerindeki rolü ortadan kalkmıştır. Nitekim Gaziantep örneğinde de görüleceği üzere 2004 sonrasında planların parçalar halinde yapılması, kamuya ait olması gereken alanların plan değişiklikleri ile konut veya ticaret alanına dönüştürülmeleri, 2012 sonrasında ise ilan edilen kentsel dönüşüm alanlarına bakıldığında bu durum planlama ile inşaat sektörü arasındaki ilişkiyi ortaya çıkmaktadır. Ancak bu ilişkinin odağı kamu değil gelir elde etmektir. Bu türden uygulamaların belgesi haline gelen imar planlarının *kamu yararı*nı öncelemesinden, eşitlikçi olmasından ve kent bütününe hitap etmesinden söz etmek, artık, olanaksız hale gelmiştir. İmar planlarının *kamu yararı*nı gözetmek amacı taşıyan doğası geri dönülmez bir tahribata uğramış ve "*maksimum getiri sağlamak*" (Penbecioğlu, 2016, s. 175) amacına yönelik *araçlar* (Okuducu, 2014) haline gelmiştir.

[5] Bir modernizm ürünü olarak kent planlama tarihinin eşsiz anlatımı için bakınız: Tekeli, İ. (2009b) . Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi (2. Baskı). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

[6] Coğrafya literatüründe, coğrafyanın bilim olma serüveni içerisinde dönemin hâkim bilim anlayışı olan pozitivizmden etkilenerek 1950'ler ve 1970'ler arasındaki dönemde yasalar, modeller ile bilimsel olma çabalarına atfen kullanılan ifadedir.

Kaynakça

Akçay, Ü. (2016). Yükselen İnşaat-Finans Kompleks, Haussmann'ın Ruhu ve Şantiyeleşen Kentler. *Express Dergi*, (142), 40-43.

Alper, A. E. (2017). İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümedeki Rolü: Türkiye Örneği. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, *26*(2), 239-247.

Balaban, O. (2012). The negative effects of construction boom on urban planning and environment in Turkey: Unraveling The Role Of The Public Sector. *Habitat International*, *36*(1), 26-35. doi:10.1016/j.habitatint.2011.05.003

Balaban, O. (2016). İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi? T. Bora (Ed.), *İnşaat Ya Resulullah* içinde (2. Baskı., ss. 17-32). İstanbul: İletişim Yayınları.

Bora, T. (2016). Türk Muhafazakârlığı ve İnşaat Şehveti: Büyük Olsun Bizim Olsun. T. Bora (Ed.), *İnşaat Ya Resulullah* içinde (2. Baskı., ss. 9-16). İstanbul: İletişim Yayınları.

Candan, H. ve Maltaş, A. (2014). Kentlerin Yeni Açmazı Girişimcilik Bir Çare Mi Yoksa Sorun Mu? (İnşaat Sektörü Üzerinden Bir Değerlendirme). 6. Uluslararası Girişimcilik Kongresi, sunulmuş bildiri. http://earsiv.kmu.edu.tr/handle/11492/920 adresinden erişildi.

Çavuşoğlu, E. (2016). İnşaata Dayalı Büyüme Modelinin Yeni-Osmanlıcılıkla Bütünleşerek Ulusal Popüler Proje Haline Gelişi: Kadim İdeoloji Korporatizme AKP Makyajı. T. Bora (Ed.), *İnşaat Ya Resulullah* içinde (2. Baskı., ss. 77-94). İstanbul: İletişim Yayınları.

Geniş, Ş. (2011). Gaziantep'te göçmen hane profilleri ve kentle bütünleşme dinamikleri. M. N. Gültekin (Ed.), *"Ta Ezelden Taşkındır..." Antep* içinde (ss. 335-370). İstanbul: İletişim Yayınları.

Gülhan, S. T. (2016). Devlet Müteahhitlerinden Gayrımenkul Geliştiricilerine, Türkiye'de Kentsel Rant ve Bir Meta Olarak Konut Üreticiliği. T. Bora (Ed.), *İnşaat Ya Resulullah* içinde (2. Baskı., ss. 33-46). İstanbul: İletişim Yayınları.

İçli, G. (2013). Kentsel Yapılı Çevrenin Üretimi ve Yeni Mekânsal Dinamikler-Kentsel Dönüşüm Üzerine Sosyolojik Bir Değerlendirme. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, *5*(1), 247-257.

Karadağ, M. (2011). Gaziantep'te kentsel mekânın ve kültürel coğrafyanın değişimi. M. N. Gültekin (Ed.), *"Ta Ezelden Taşkındır..." Antep* içinde (ss. 393-412). İstanbul: İletişim Yayınları.

Okuducu, İ. (2014). *Ticari Alan Yaratmak Amacıyla Plan Değişiklikleri: Gaziantep Kenti Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi, Ankara.

Penbecioğlu, M. (2016). Yapılı Çevre Üretimi, Devlet ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler: Kapitalist Kentleşme Dinamiklerinin Türkiye'deki Son 10 Yılı. T. Bora (Ed.), *İnşaat Ya Resulullah* içinde (2. Baskı., ss. 163-180). İstanbul: İletişim Yayınları.

Penpecioğlu, M. (2013). Large-Scale Urban Projects, Production of Space and Neo-liberal Hegemony: İzmir Örneğinde Karşılaştırmalı Bir Araştırma. *Megaron*, *8*(2), 97-114. doi:10.5505/megaron.2013.87597

Sandal, E. K., Hançerkıran, M. ve Tıraş, M. (2016). Türkiye'deki Suriyeli Mülteciler ve Gaziantep İlindeki Yansımaları. *Gaziantep University Journal of Social Sciences*, *15*(2), 461-438.

Şahin, Ç. (2015). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme. *Sosyoloji Konferansları*, *0*(51), 51-81. doi:10.18368/IU/sk.09445

Şahin, M. A. (2016). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Planlama Bütünlüğüne Etkileri: Gaziantep Şahinbey ve Şehitkâmil İlçeleri Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.

Tekeli, İ. (2009a). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması. *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi* içinde (2. Baskı., ss. 106-134). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
Tekeli, İ. (2009b). *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi* (2. Baskı.). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
Tekeli, İ. (2010). Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşma. *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek* içinde (ss. 240-253). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
Uğurlu, Ö. (2013). Neoliberal Politikalar Ekseninde Türkiye'de Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi. *Türk Tabipleri Birliği Mesleki Sağlık ve Güvenlik Dergisi*, *13*(47), 2-12.
Yılmaz, E. (2016). Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin ve Belediyelerin Rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, *3*(7), 31-50.
URL 1: http://www.gazianteppusula.com/haber/fetoye-rant-haberi-56337.html (son erişim tarihi: 22.04.2019)
URL 2: https://www.haberturk.com/ekonomi/is-yasam/haber/1291351-feto-operasyonu-kapsaminda-taner-nakiboglunun-arazisi-hazineye-aktarildi (son erişim tarihi: 22.04.2019)
URL 3: http://www.arkitera.com/proje/4398/antepia3 (son erişim tarihi 26.04.2019)
URL 4: www.projepedia.com/sirket/sinpas-yapi-paralel-yapi/projeler/antepia,1574.html (son erişim tarihi 26.04.2019)
URL 5: https://www.sozcu.com.tr/2018/ekonomi/fatma-sahin-mipim-fuarina-katiliyoruz-2254621/ (son erişim tarihi: 02.06.2018)
URL 6: http://www.hurriyet.com.tr/gaziantep-fransa-mipim-fuarinda-40770970 (son erişim tarihi: 02.06.2018
URL 7: https://gantep.bel.tr/haber/gaziantep-fransa-mipim-fuarinda-yabanci-yatirimcilara-anlatiliyor-5882.html (son erişim tarihi: 31.05.2018)
URL 8: https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-korkmazlar-gyo-dan-100.yil-park-evlerinde-ara-kat-genis-4-plus1-685078479/detay (son erişim tarihi: 24.04.2019)
URL 9: https://gaziantep.bel.tr/ (son erişim tarihi:04.12.2017)
URL 10: http://www.gaziantepgunes.com/57453/Arsalar-sahiplerini-buldu (son erişim tarihi: 24.04.2016)
URL 11: https://www.zingat.com/ibrahimlinin-yeni-yasam-alani-metro-civari-luks-daire-2303421i (son erişim tarihi: 26.04.2019)
URL 12: https://www.zingat.com/koru-park-konaklarinda-5-1-ultra-luks-daire-anahtar-teslim-947838i (son erişim tarihi: 02.04.2019)

Sosyal Konut Uygulamaları: Dünya Deneyimlerine Genel Bir Bakış

Social Housing Implementations: An Overview of World Experiences

A Filiz ZORLU KAMAN[1], Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU[2], Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ[3]
[1] Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara, Türkiye
[1]filizzorlu@hotmail.com
[2, 3] Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye
[2]aliefendioglu@ankara.edu.tr
[3]tanrivermis@ankara.edu.tr

Özet

Konut gereksiniminin karşılanmasında ortaya çıkan sorunlar, yetersizlikler ve eşitsizlikler, hükümetlerin, yerel yönetimlerin ve teknik uzmanların yanı sıra sosyal bilimcilerin ilgi alanı haline gelmiştir. Bu kapsamda, düşük gelirli, dezavantajlı ve yoksul olarak nitelendirilen kişiler ya da grupların barınma sorunlarına çözüm olarak "sosyal konut" politikaları geliştirilmiş ve uygulamaya geçirilmiştir. Günümüze kadar gerçekleştirilen idari uygulamalar ve akademik çalışmalar değerlendirildiğinde, çoğunlukla üretilen "sosyal konut" miktarı, maliyeti ve ihtiyacın hangi oranda karşılandığı konularına odaklanıldığı, bu konutların mekânı ve toplumu nasıl şekillendirdiği, oluşturduğu sosyal ve kültürel yapı ile özdeksel (konut tasarımı, kalitesi, sürdürülebilirliği) ve tinsel (huzur, güven ve sağlık) anlamda başarıya ulaşılıp ulaşılmadığı konularının yeterince tartışılmadığı dikkat çekmektedir. Dünya örnekleri incelendiğinde, hangi yöntem seçilirse seçilsin, vatandaşların barınma ihtiyacının karşılanması hedefinin temelinde, toplumsal sağlığın temini, politik istikrar, çöküntü alanlarının dönüşümü ile kamu güvenliği ve sosyal adaletin sağlanması amaçlanmaktadır. Bu çalışmanın temel amacı, dünyadaki "sosyal konut" olgusunu ve uygulamalarını sosyoekonomik ve mekânsal bir bakış açısıyla incelemek ve karşılaştırma yapmaktır. Çalışmada öne çıkan ulusal ve uluslararası akademik yayınlar, bilimsel raporlar ve diğer kaynaklar bir bütün olarak değerlendirilecek ve elde edilen veriler doğrultusunda, dünyadaki sosyal konut uygulamaları ile bu uygulamalara göre gelecekte yapılacak çalışmalara yön verecek temel bir kaynak oluşturulacaktır. Sonuç olarak, düşük gelirli gruplar ile dezavantajlı grupların "sosyal konutlardan" yararlanması esas olmakla birlikte ülkelerin ekonomik koşullarına bağlı olarak konut sorunuyla yüzleşen herkesin faydalanmasını sağlayacak politikaların geliştirilmesi gerekmektedir. Bu hedefe ulaşmak için de "sosyal konut" politikaları, kalkınma planları, mekânsal planlar ve sosyo-ekonomik yapıya dair ilişki ağı üzerinden, yeni modeller geliştirilmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Sosyal Konut, Sosyal Politika, Planlama, Karma Gelir

Abstract

Problems, inadequacies and inequalities in meeting the housing requirement have become an area of interest for governments, local governments and technical professionals as well as social scientists. In this context, "social housing" policies have been developed and implemented as a solution to the housing problems of the groups that are considered to be low-income, disadvantaged and poor. Considering the administrative practices and academic studies carried out to date, it is seen that mostly focused on the amount of produced social houses, the cost and the extent to which the need is met. However, it is noteworthy that how these dwellings shape the space and society, the social and cultural structure they create and the success of issues such as material (housing design, quality, sustainability) and spiritual (peace, trust and health) have not been sufficiently discussed. Looking at the World countries in general, no matter which method is chosen, the aim of meeting the housing needs of the citizens is to provide social health, political stability, transformation of the collapsed areas and public security and social justice. The main aim of this study is to examine and compare the "social housing" phenomenon and its practices from a socio-economic and spatial point of view. In this study, featured national and international academic publications, scientific reports and other sources will be evaluated as a whole and in line with the data obtained, a basic resource will be created that will guide future studies on world social housing practices. As a result, it is essential that low-income and disadvantaged groups benefit from social housing, but depending on the economic conditions of the countries, it is necessary to develop policies that will advantage to everyone who faces the problem of housing. In order to achieve this goal, new models need to be developed through the network relationship of social housing policies, development plans, spatial plans and the socio-economic structures.

Keywords: Social Housing, Social Policy, Planning, Mixed-Income

Giriş

İnsanlığın temel ve yaşamsal nitelikteki ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla dünyanın çeşitli ülkelerinde farklı konut politikaları uygulanmaktadır. Bahsedilen konut politikaları genel olarak ekonomi, siyaset ve toplum refahı odaklı bir süreç izlemiştir. Süreç içerisinde konut gereksiniminin karşılanmasında ortaya çıkan sorunlar, yetersizlikler ve eşitsizlikler, hükümetlerin, yerel yönetimlerin ve şehir plancıları, mimar gibi teknik adamların yanı sıra sosyal bilimcilerin ilgi alanı haline gelmiş, ayrıca literatürde de dikkat çeken bir konu olmaya devam etmiştir. Sosyal konut uygulamaları ile ilgili olarak genellikle miktar, maliyet ve ihtiyacın hangi oranda karşılandığı konularına odaklanıldığı görülmekle birlikte bu konutların mekânı ve toplumu nasıl şekillendirdiği, oluşturduğu sosyal ve kültürel yapı ile konut tasarımı, kalitesi, sürdürülebilirliği, sağladığı huzur, güven ve sağlık ortamı açılarından başarıya ulaşılıp ulaşılmadığının tartışılması da zorunlu bulunmaktadır. Bugün gelinen noktada, sosyal konut uygulamaları, konut sahipliliği talepleri, kiracıların beklentileri, göç olgusu ve ekonomik koşullar gibi dünya düzeninde oluşan ciddi ve önemli değişikliklerden etkilenmektedir. Bu noktada durup, sosyal konutun bugün ve gelecekte oynayacağı rolün tartışılması gerekmektedir.

Bu çalışmanın temel amacı, dünyadaki "sosyal konut" olgusunu ve uygulamalarını sosyoekonomik ve mekânsal bir bakış açısıyla incelemek ve karşılaştırma yapmaktır. Çalışma da, "sosyal konut" kavramının tanımlanması ve tarihsel süreç içinde nasıl bir gelişim gösterdiğinin irdelenmesinin yanı sıra politikalar ve sorunlara değinilmesi hedeflenmiştir. Çeşitli dünya ülkeleri ve Türkiye'de "sosyal konut" uygulamalarına genel bir bakışın ardından "sosyal konut"un gelecekteki rolü ve yapılması gerekenler üzerine bazı yaklaşımlar ele alınmaya çalışılmıştır.

1. Sosyal Konut Kavramı ve Gelişimi

1.1 Kavramsal Çerçeve ve Tarihsel Gelişimi

Ödeme gücü olsun ya da olmasın herkesin, insan olması ve bir ailenin üyesi olması nedenleriyle konuta ihtiyaç duyması, göz ardı edilemez bir gerçektir. Bu anlamda konut, toplumsal bir sorun olarak görülmekle birlikte herkesin bir konuta erişiminin sağlanması bağlamında da ekonomik kalkınma sorunudur. Bu ihtiyacın sağlanamaması ya da yetersizliği ise toplumsal barışı ve huzuru tehdit eden bir durumdur (Keleş, 2013). Konut, Geray (1983, s.2) tarafından " en alt düzeyde de olsa güvenlik, sağlık, rahatlık ölçünlerine uygun olan; iş yerine kolayca erişilebilir bir uzaklıkta bulunan; su, kanalizasyon, elektrik, ulaşım, ulaştırma, alışveriş, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi işgörü alt-yapı ölçünlerine uygun düşen oturma birimleridir" şeklinde tanımlanmıştır. Sosyal konut kavramına ilişkin ise literatürde ortak bir tanım bulunmamakla birlikte ülkelerin konut politikaları ve uygulamaları değerlendirildiğinde, "sosyal konut"un şemsiye kavram olarak nitelendirilmesinin mümkün olduğu düşünülmektedir.

Konut Ansiklopedisi (Encyclopedia of Housing)'ndeki iki tanımdan ilki, "sosyal konut"u; herhangi bir kamu desteği veya sosyal yardım yoluyla, doğrudan veya dolaylı olarak sağlanan konut olarak tanımlamakta, ikinci tanımda ise "sosyal konut"un devlet tarafından desteklenen ve sosyal amaçlarla kiraya sunulan konut uygulamaları olduğu ve kooperatifler, kira geliri elde etmek üzere yapılan yatırımlar, sınırlı kar ve kar amacı gütmeyen sosyal ve özel kuruluşlar, çeşitli topluluklar ve politik organizasyonlar eliyle gerçekleştirilen konutları da kapsadığı belirtilmektedir. İlk tanım değerlendirildiğinde, bir özel sektör yatırımcısının kamu desteği alarak projesini gerçekleştirmesi halinde ürettiği konutların "sosyal konut"

olarak nitelenebileceğini ve bu tanımın oldukça geniş kapsamlı olduğunu söylemek mümkün olacaktır (Gürbüztürk, 2017). Şemsiye kavram niteliğindeki "sosyal konut"; kamu konutu (public housing), düşük gelirliler için konut (low income housing), uygun fiyatlı ya da karşılanabilir konut (affordable housing), erişilebilir konut (accessible housing), yeterli konut (adequate housing), sübvansiyonlu konut (subsidized housing), devlet konutu (state housing) ve sosyal kiralık konut (social rented housing) adlarıyla uygulamalara konu olabilmektedir (Çalışkan, 2017). Ayrıca, Fransa'da "makul kiralı konut", Danimarka'da "kâr amacı gütmeyen konut", Almanya'da "promosyon konut", Avusturya'da "kârı sınırlı konut" ya da "halk konutu", İspanya'da "kamusal olarak korunan konut", İsveç'te "kamu yararına konut", "belediye konutu" ve "toplu konut" kavramlarının kullanıldığı görülmektedir. Türkiye'de ise sadece "sosyal konut" ve "toplu konut" kavramlarının kullanılmakta ve bu kavram, 2487 sayılı Toplu Konut Kanununda; "toplumun yaşam şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı yüz metrekareyi geçmeyen konut" olarak tanımlanmaktadır (Bektaş, 2017).

Birleşmiş Milletler'de "sosyal konut" kavramı ile bağlantılı olarak farklı bir yaklaşımla "elverişli konut hakkı" kavramını getirmiştir. "Elverişli konut hakkı"nı; "Her kadının, erkeğin, gencin ve çocuğun, barış içinde ve onurlu bir şekilde yaşayabileceği güvenli ve korunmalı bir konut ve toplumu edinme ve sürdürebilme hakkı" olarak tanımlamıştır. Bu konutun sahip olması gereken yedi temel özelliği ise kullanım hakkının yasal güvenceye alınması, hizmetlerin kullanılabilirliği, oturmaya elverişlilik, ödenebilirlik, erişilebilirlik, konum ve kültürel açıdan elverişlilik olarak sıralamıştır (Karakaş, 2015). "Sosyal konut" kavramı ve uygulamalarının tarihsel gelişimini, 1800'lü yılların başından II. Dünya Savaşı sonuna (birinci dönem), II. Dünya Savaşı'ndan 1980'lerin başına (ikinci dönem) ve 1980'lerden günümüze kadarki süreç (son dönem) olarak ifade edilmektedir. Birinci dönemde, Avrupa'da inşa edilen sosyal konutların hedef kitlesi, düşük gelirli gruplar iken Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nde inşa edilen sosyal konutlar büyük oranda orta gelir grubundakiler için yapılmış, "sosyal konut" uygulamalarının sadece düşük gelirlilere değil, nispeten daha yüksek gelire sahip gruplar içinde gerçekleştirildiği görülmüştür (Koçancı, 2014). İkinci Dünya Savaşı'ndan 1980'lere kadarki ikinci dönemde; Engels tarafından sefalet ve yoksunluk portresi olarak betimlenen (Hazar, 2015) sosyal konut uygulamalarının sonuçlarıyla yüzleşen İngiltere, herkesin sağlıklı barınma olanağına erişimini hedefleyen bir "sosyal konut" politikası öngörmüştür. İkinci Dünya Savaşı'nda gerek yaklaşık seksen milyon sivil ve askerin ölümünün etkileri, geride kalanların durumu gerekse kentlerin gördüğü zararlar Avrupa'da yeni bir toplumsal ve mekânsal düzenleme için dönüm noktası olmuş ve kentlerin yeniden inşası, refah devletinin yaratılması ve "halk"ı temel alan politikalar üretilmesi hedeflenmiştir. ABD'de ise başlangıçta düşük gelirli işçi ailelerinin konut sahibi yapılması planlanmakla birlikte 1960'lı yıllarda evsizler, kimsesizler ve dışlanmış tek kişilik aileler gibi iş gücü piyasasının dışında olan kesimlerin de sosyal konutlardan yararlanması düşünülmüştür. Üçüncü dönemin başladığı 1980'lerde İngiltere ve ABD başta olmak üzere birçok gelişmiş ülke, refah devleti politikalarını "adalet", "hak" ve "hizmet" kavramları üzerinden sorgulamış ve yeni bir liberal düzen talebiyle ekonomi ve sosyal politikalarında değişime gitmişlerdir. Bu değişim, kuşkusuz "sosyal konut" yatırımlarından kaynaklanan maliyetin artık karşılanmak istenmediği anlamına da gelmiş ve değişim, vergisini veren dürüst ve ahlaklı vatandaşların giderek maliyeti artan ve çöküntü alanı haline gelen sosyal konutların yükünü taşımak istememesinin de bir sonucu olarak görülmüştür. Bu süreçte, İngiltere kiralık sosyal konut sistemini kısmen mülkiyete dayalı bir sisteme dönüştürmüş ve konutların kullanıcılarına uygun bir fiyatla satılmaları hedeflenmiştir. Genellikle yıpranmış ve yenilenme ihtiyacı olan bu konutların bir kısmı, maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle yenilenerek satılması yerine yıkılmıştır (Koçancı, 2014).

1990'larda ABD, sosyal konutlarla ilgili yaşanan sorunları tespit etmiş ve HOPE olarak kısaltılan "Home Ownership and Opportunity for People Everywhere", "Her Yerde Herkes İçin Konut Sahipliliği Fırsatı" programını yürürlüğe koymuştur. Programın amacı; ilk üç aşamasında konut kullanıcılarını konut kuponları ile desteklemek, dördüncü aşamada konut kullanıcılarını sosyal yardımsız yaşar hale getirmek ve beşinci aşamada da gençleri eğiterek meslek sahibi yapmaktır. Bu program ayrıca, sosyal kapsama amacına uygun olarak sosyal hizmetlerde eşitliğin sağlanması, dışlanma, suç, kronik işsizlik gibi konulara çözümün yanı sıra, azınlıkların birliği, tek kişilik aileler, refah istemi konularını da içermektedir. "Sosyal konut", tarihsel süreç içinde, nüfusun giderek artması ve kent yoksullarının büyük kitlelere dönüşmesi sonucunda, sadece işgücü piyasasına tabi olanların değil, bu piyasaların dışında konumlanmış kişilerin de yararlandığı bir uygulama haline dönüşmüştür (Koçancı, 2014).

1.2 Politikalar ve Sorunlar

Konut politikalarını ülkeler bazında inceleyen birçok araştırma bulunmakla birlikte bu politikaların nasıl belirlendiği, hangi dinamiklerin etkili olduğu ve hangi faktörlere göre farklılaştıkları ya da benzer özellikler gösterdiklerini ele alan yeterli çalışmaya rastlanılamamaktadır. Ancak, konut üretiminin özel sektör eliyle gerçekleştirilmesinin kabul gördüğü, kamunun ise gereksinim duyduğunda ya da çeşitli müdahalelerin gerektiği durumlarda sektöre dahil olduğu ve sosyal konutun ağırlıklı olarak kamu tarafından gerçekleştirildiğini ifade etmek mümkündür (Yetgin, 2007). Sosyal konut politikaları oluşturulurken genellikle "kitlesel sosyal konut" ve "geçici sosyal konut" yaklaşımı olmak üzere iki yaklaşımın dikkate alındığı görülmektedir. Kitlesel konut yaklaşımı, konutu kamusal bir hizmet alanı olarak görmekte ve konutun temel bir insan ihtiyacı olduğundan yola çıkılarak konuta erişimi mümkün olmayan herkese kiralık sosyal konut teminini gerekli bulmaktadır. Geçici sosyal konut yaklaşımında ise herkesin bir konuta sahip olma hakkının bulunduğu, ancak bu amacın hayata geçirilmesindeki güçlüğün, "sosyal konut" uygulamalarını ciddi bir desteğe muhtaç hale getirdiği ancak yine de varlığını sürdürmesinin önemi vurgulanmaktadır (Olgun, 2014a).

Devletler tarafından uygulanan konut politikaları ile halkın tüm kesimlerine uygun fiyatlı konut sağlamak ve sosyal refahın gereği olarak dezavantajlı gruplara daha fazla destek vermek amaçlanmakta iken mevcut uygulamalara bakıldığında, sosyal konutun, ekonomik istikrarın sağlanmasında önemli bir siyasi alan olarak kabul edildiği yönünde görüşlerin bulunduğu dikkati çekmektedir. Devletin konut piyasasına müdahale nedenlerinden biri, toplumun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ve sayıda konut sağlanamamasının yaratacağı sağlık sorunlarının yaygınlaşması ihtimalidir. Dolayısıyla devletin düzenleyici ve denetleyici rolünün yanı sıra üretici olarak da piyasaya dâhil olması zorunlu görülmektedir. Konut piyasaları ile kredi mekanizmalarına yönelik düzenlemelerde devletin müdahale biçimlerinden olup ülkelere göre farklılıklar gösterdiğinden bu amaçla hazırlanan mevzuat, toplu konut alanları ilanı, faiz, ipotek ve vade düzenlemeleri ile her tür ve ölçekte mekânsal planların hazırlanması gibi geniş bir spektrumu meydana getirmektedir (Taşar ve Çevik, 2009).

Düşük gelirli ailelere arsa ve konut sağlama görevinin yerine getirilmesi, gayrimenkulden yüksek kar beklentisi olan neoliberal politikalar nedeniyle giderek zorlaşmaktadır (Santoro, 2015). Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler gibi örgütler tarafından da, devletlerin konut piyasasından giderek çekilmesinin desteklendiği görülmekte, devletlerin konut finansman politikalarını oluşturmaları, bu yönde piyasaların geliştirilmesine çalışmaları, özel sektörü teşvik edici politikalar üretmeleri ile konutu sadece toplumun

refahını sağlayan bir araç olmaktan ziyade ekonomik bir varlık olarak görülmesinin önemi vurgulanmaktadır (Olgun, 2014a).

"Sosyal konut" yapımının önemli nedenleri arasında, toplumsal sağlığın temini, sosyal ve politik istikrar, kamu güvenliğinin tesis edilmesi, yoksulların ulusal kalkınma sürecine katılımı ve bu yolla konut maliyetlerinin düşürülmesi, çöküntü alanlarının dönüşümü ve sosyal adaletin sağlanması sayılabilmektedir (Shahri, 2015). Sosyal konutun kim için yapıldığı ya da "kimin yararı"na olduğu tartışması sürer iken konutların sadece düşük gelir grupları için mi yoksa herkes için mi üretildiği gündem olmuştur. Örneğin bazı ülkelerde sosyal konuta başvuruyla ilgili olarak herhangi bir kısıtlama yoktur. İsteyen herkes başvurabilmektedir. Diğer durumlarda ise sosyal konut biriminin tahsis edilmesine uygunluk değerlendirilirken genel olarak gelire göre sınırlama yapılmaktadır (Jurasszovich, 2015). Literatürde ağırlıklı olarak Avrupa ülkelerindeki uygulamalardan bahsedilmekle birlikte diğer ülkelerde de kullanılan sosyal konut uygulama araçları ya da örgütlenme biçimleri, özel şahıslar, özel firmalar, kâr amacı gütmeyen ortaklıklar (hayırsever kurumlar, kooperatifler, işçi sendikaları gibi), yarı-kamusal kuruluşlar ile yerel idareler ve devlete bağlı birimler şeklinde sıralanabilmektedir. Bu uygulama araçlarına az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde sıklıkla kullanılan yapsatçı eliyle yapılan sunum ile gecekondu sunumu da eklenebilmektedir (Olgun, 2014a). Son dönemde kamu ve özel ortaklığında (Public Private Partnership) benzer projelerin gerçekleştirildiği görülmektedir.

Sosyal konut hizmetini sağlamak için mekânsal planlama aracının kullanılması en önemli politikalardan biri olarak görülmektedir. Planlama sistemleri, farklı mekânsal planlama kültürlerine dayanan kurumsal sistemler olup (Jurasszovich, 2015), dünyadaki sosyal konut uygulamaları değerlendirilirken mekânsal planlama kültürünün de ayrıca ele alınması zorunlu görülmektedir. Planlama teorisi toplumsal eşitsizlikleri ortadan kaldırma amacı üzerinden sosyal politika alanıyla iç içe olması yönüyle, piyasa koşullarına rağmen, düzenli, sağlıklı ve güvenli bir kentleşmeyi öngörerek toplumun refah seviyesini garanti altına alan bir sistem olarak dikkat çekmektedir (Çalışkan, 2017). Bu bağlamda, uygun fiyatlı konutlara erişim, merkezi bir kentsel planlama hedefi olup aynı zamanda planlama, konut dağıtım sisteminin ilk aşamasını oluşturmaktadır. İmar kısıtlamaları ve gelişme kontrolü yoluyla planlamanın düzenleyici rolünün konut fiyatları üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğu sonucuna varılan birçok çalışma bulunmakta (Mekawy, 2014) olup, planlama sisteminin, uygun fiyatlı konut üretmek için tercih edilen yerlerde konut geliştirmeyi kolaylaştırma anlamında da destekleyici bir rol oynayabileceği dikkati çekmektedir (Gurran vd. 2008).

Sosyal konut uygulamaları çeşitli fonlar ile finanse edilmekte, finansman modelleri ülkeler arasında önemli ölçüde farklılaşmaktadır. Bazı ülkelerde sektör neredeyse tamamen kamu tarafından finanse edilirken, diğerlerinde ağırlıklı olarak finans piyasalarından gelen kaynaklara dayalı konut üreticileri ile karşılanmaktadır. Konut projeleri, banka kredisi, ipotek, kamu hibesi, kamu kredisi, konut kuruluşlarının özel fonları ve kiracıların katkıları dâhil olmak üzere farklı kaynaklardan finanse edilmektedir. Dünyada ödenebilir konut, hanehalkının aylık gelirinin yüzde otuzundan düşük bir bölümünün konut ile ilgili harcamalara ayrılması şeklinde tanımlanmaktadır. Bu nedenle finans politikalarının ödenebilirlik kavramını desteklemesi zorunludur (Gürbüztürk, 2017).

Sosyal konutların mülkiyeti konusu ele alındığında ülkeden ülkeye değişen uygulamalar söz konusudur. Özellikle Avrupa ülkelerinde merkezi yönetimin, yerel yönetimlerin veya konut birliklerinin sosyal konutların mülkiyetine sahip oldukları görülmekte (Sahillioğlu, 2015), devlet, yerel idare, kârsız organizasyon ya da özel sektör

mülkiyetindeki konutların belirlenmiş kriterler çerçevesinde kiralanması şeklindedir. Birçok araştırma "sosyal kiralık konut" kavramını "sosyal konut" kavramı ile eşleştirmiştir (Taşar ve Çevik 2009). Taksitli satış, kooperatif konutları kiracıları, kira kontrolü, kira güvenliği ve kiralama yardımı diğer yöntemler arasında sayılabilmektedir (Shahri, 2015). Sosyal konut uygulamalarında karma gelir gruplarının bir arada yaşamını destekleyen projeler 1990'lı yıllardan itibaren çalışılmaya başlamış, özellikle ABD'de, düşük gelirli gruplar, orta gelirli grupların yaşam alanlarına taşınmışlardır. Bu proje ile getto diye nitelendirilen yerlerin ortadan kaldırılması ile suç oranlarının düşürülmesi hedeflenmiştir (Güneşkuter, 2005). Sosyal konut uygulamalarıyla ilgili günümüze kadar yaşanan sorunlar ise ülkelerin sosyal ve ekonomik yapıları, kent ve planlama kültürlerine göre değişim göstermiş olup, ekonomik koşullardaki olumsuzluklar sosyal konut kullanmak durumunda olan kitlenin sayısını giderek arttırmıştır. Bu durum kısıtlı kamu kaynaklarının talepleri karşılayamaması sonucunu getirmiştir. Diğer bir sorun ise sosyal konutların kent merkezlerinin dışına inşa edilmesi dolayısıyla bu konutlarda yaşayan işgücünün piyasaya katılamamasıdır (Sahillioğlu, 2015).

Konut stokunun doğru yönetilememesi, düşük gelir gruplarının konut elde etmelerindeki güçlükler, doğru politikaların geliştirilememesi, dolayısıyla uygun mekânsal kararların verilememesi, sektörün yeterince denetlenememesi, yetkili ve sorumlu kuruluşların oluşturulamaması, sosyal dışlanmayı önleyici politikaların geliştirilememesi, tek tip konut üretimi ve özellikle Avrupa'da giderek artan yaşlı nüfusun barınma sorunları ilave olarak sayılabilmektedir (Yetgin, 2007). Ayrıca, sağlıksız ve kalitesiz yapılar, komşu mülklerin değerlerini düşürmekle kalmamakta suç sayısında artışa, hastalık ve ruhsal sorunlara neden olabilmektedir (Taşar ve Çevik, 2009). Gelişmiş ülkelerde sosyal konut uygulamalarını tehdit eden önemli bir unsur ise önlenemeyen göç olgusu olarak görülmekte, Avrupa ülkelerini sosyal ve ekonomik refah alanı olarak gören ve yoksullukla savaşan göçmen nüfusun, konut talebini arttırdığı, bu durumun da ülkelerin sosyal konutlara ayırdığı sınırlı bütçelerin yetersiz kalmasına neden olduğu dikkati çekmektedir (Sahillioğlu, 2015).

2. Dünyada Sosyal Konut Uygulamaları

Gelişmiş ülkelerin "sosyal konut" kavramına yaklaşımları ve politikaları genel olarak karşılaştırıldığında bazı ortak değerleri benimsedikleri görülmektedir. Bu politikaların oluşturulmasında devletlerin önemli bir rol aldığı ve sosyal koruma politikalarıyla değerlerin ve anlayışların biçimlendiği ifade edilmesine rağmen bazı temel konulardaki farklılıklarda dikkat çekmektedir. Örneğin, Avrupa'daki yoksulluk anlayışı, ABD'den keskin bir şekilde ayrılmakta olup, ABD'de, sağlanacak refahta şansın değil çabanın ve çalışmanın belirleyici olduğu ve yoksulluğun kişisel bir başarısızlığın sonucunda geliştiği yönünde yaygın bir görüşün egemen olduğu dikkati çekmektedir. Avrupa ülkeleri ise genellikle yoksulluğu kişisel bir sorun olarak değil, mevcut sosyo-ekonomik düzenin bir yansıması olarak görmekte (Olgun, 2014a), dolayısıyla incelenen ülkelerin "sosyal konut" kavramına yaklaşımlarındaki farklılıklar ve benzerliklerin mekâna, sosyal ve kültürel yapı ile ekonomiye nasıl yansıdığı önemli görülmektedir.

Konut mülkiyetindeki hâkimiyet, kamu bütçesine yük getirmeyen konut birliklerinde olan *Hollanda*'da sistem, kiralık konut üzerinedir (Beşirli vd., 2016). Konut birlikleri, sosyal konutların yapım aşamasından, kiraya verilmesi ve işletilmesi aşamalarına kadar denetleyici ve düzenleyici bir rol oynamakta, merkezi yönetim konutların temel nitelikleri ile kira miktarlarını tespit ederken yerel yönetimler ise konutların mimari projelendirmesi ve kimlerin faydalanacağının belirlenmesi konularında yetkilendirilmiştir (Coşkun ve Kunduracı, 2013). Hollanda'da konutlar için yer seçilirken orta ve üst gelir grubu hanelerin konutları ile bir arada olmaları esas alınmakta ve böylece mekânsal bir ayrılma yaşanmamakta, bu karma

oluşum, toplumsal mekânların daha dengeli bir yapıya kavuşmasını sağlamaktadır (Beşirli vd. 2016).

Sosyal konut uygulamalarının önemli bir bölümünü kiralamalar oluşturan *İngiltere'de,* konutların üretimi ve temini yerel yönetimlerle birlikte özel girişimciler eliyle de yapılmaktadır. Ancak özellikle düşük gelir grubuna hitap edecek sosyal konutların kiralama ya da satış yoluyla piyasaya sunulmasında destekleme amaçlı kamu fonlarının tahsil edildiği de görülmektedir. 1980'lerde neoliberal politikalar etkin olmasına rağmen sosyal konut uygulamalarına devam edildiği, bunun nedeni olarak da refah devleti kimliğine sahip olunması gösterilmektedir. Ülkede 1990 yılında çıkarılan Kent ve Bölge Plânlama (Town and Country Planning Act) ile 1991 yılında çıkarılan Plânlama ve Tazminat Kanunları (Planning and Compensation Act) ve yükselen arsa maliyetleri karşısında, uygun fiyatlı konut üretimini güvence altına alan hükümler getirilmiş ve bu hükümler yoluyla arsaların temininin kentlerin planlanması sürecinde daha kolay gerçekleşeceği öngörülmüştür. İngiltere'de yürürlüğe konan diğer bir uygulama ise 1990 yılından önce başlatılmış olan "müşterek mülkiyet"(shared ownership) programı olup, bu programa göre konut birlikleri mülkiyetindeki konutlarda ikamet eden kiracılar, kendi oturdukları konutlardan bir pay satın almakta, konutun kalan değeri üzerinden de kira ödemektedirler (Olgun, 2014a).

*Fransa; s*osyal konut üretiminde miktar açısından oldukça ilerleme sağlamış bir ülkedir. Konutlar büyük oranda kamuya ait olup, süreç içerisinde konutların düşük kalitesi, bakım ve onarımlarının yapılmaması bu konutların bulunduğu yerlerin sürgün mahalleri olarak adlandırılmasına neden olmuştur (Beşirli vd. 2016). 1970'li yıllarda gerçekleşen bu durum, sosyal konutların yer aldığı bölgeleri gettolara benzer bir yapıya dönüştürmüş, bu alanlar tarihin çeşitli dönemlerinde ayaklanmalara konu olmuştur. Hükümetin uygulamaya koyduğu yenileme programları ile tecrit edilmiş alanları kente entegre etmek ve özellikle orta gelir grubu için çekici hale getirmek amaçlansa da istenen başarı elde edilememiştir. 1990'lı yıllarda ise yoksulluğun yaygınlaşmaması, mekânsal ayrışmanın engellenmesi ve sosyo-ekonomik açıdan daha karma bir kentsel nüfus yaratılması hedeflenmiş (Olgun, 2014a), kanun ile nüfusu beş bin kişiden fazla yerleşimlerde nüfusun en az yüzde yirmisinin sosyal konut olarak planlanması öngörülmüştür (Bektaş, 2017). Toplum içerisinde giderek küçülen hanehalkları, tek ebeveynli aileler, gençler ve istihdam sorunları sosyal konutlara olan talebi hala canlı tutmaktadır (Karakaş, 2015). Ülkedeki aşırı liberal kesim dışında devletin sosyal konut sektöründe varlığını devam ettirmesi konusunda genel bir uzlaşının olduğu ifade edilmektedir. Bu uzlaşıya rağmen son otuz yıl içinde devlet konut sektöründen kademeli olarak çekilmiş, geçmişteki konut üreten rolünden sıyrılarak yönlendirici rolünü benimsemiş ve yetkilerinin büyük bir bölümünü yerel idarelere devretmiştir (Olgun, 2017).

Almanya'nın sosyal konut politikası, ağırlıklı olarak kar amacı gütmeyen ya da sınırlı kar elde eden kuruluşlar eliyle yürütülmektedir. Konutların büyük bölümü kiralık olarak planlanmış olup, bu konutların hitap ettiği kesim ise düşük gelir grubudur (Beşirli vd. 2016). Alınan tüm önemlere rağmen ülkenin sosyal konut politikalarını zorlayıcı faktörler olarak, bölgesel ekonomik farklılıklar, demografik yapıdaki değişim, konutların yükselen boşluk oranı ve toplumsal kutuplaşma sorunlarına işaret edilmektedir (Bektaş, 2017).

Avusturya'da üretilen sosyal konutlardan sadece nüfusun en zengin yüzde yirmisi yararlanamamaktadır. En dezavantajlı gruplar ile işçiler ve göçmenlere öncelik verilmektedir (Coşkun ve Kunduracı, 2013). Joseph Lux'ın "toplumsal hedeflerin somut bir bina gibi görünür kılınması" yaklaşımı, Avusturya Sosyal Demokrat İşçi Partisi tarafından benimsenmiş ve işçi sınıfı ile kent nüfusunun yüzde onüçüne hitap eden Gemeindebauten konutları belediye eliyle gerçekleştirilmiştir. Gemeindebauten, yalnızca kültürel ve sosyal

iyileşme ile barınma ihtiyacını karşılamak için bir araç olmakla kalmayıp, aynı zamanda kültürel olarak ideal yaşam tarzını da yeniden tanımlamaya yöneliktir. Bu konutların tasarımı, imparatorluğun eski seçkinlerinin evlerine dayanmakla birlikte, büyüklükleri, imkânları, toplumsal yaşam ile devlete güven odaklı olmaları, Viyana'da hatta Avrupa'da eşi görülmemiş bir proje olarak tanımlanmasına yol açmıştır. Gemeindebauten sakinlerinin yaşamlarının geliştirilmesi ve sosyalist hedefleri anlamalarının sağlanması hedeflenmiştir.

Gemeindebauten, Avusturya Sosyal Demokrat İşçi Partisi'nin ulusal baskınlığının sağlanmasına yönelik nihai hedefine ulaşmasında önemli bir rol oynamıştır. Bu hedefe tam olarak ulaşılamasa da, birçok anıtsal konut bloğunun Viyana'nın sokaklarını hala zarifleştirdiği ifade edilmektedir (Herleth, 2018).

Dünya'da sosyal konut uygulamaları üzerine ilk yasal düzenlemenin 1889 yılında *Belçika'da* yapıldığı belirtilmektedir. Konut politikalarının temel amacı, konut sahipliliğinin teşvikidir (Beşirli vd. 2016). Sosyal güvenlik ve yoksullukla mücadele, sosyal koruma sisteminin temelini oluşturmakta, eğitilen bireylerin işgücü piyasasına katılımları ve gelir elde etmeleri sosyal bütünleşmenin ön koşulu olup istihdam yoksulluk karşısında en iyi koruma olarak görülmektedir. Uygulamalar, Anayasa'da tanımlanan "vatandaşların asgari standartlarda insanca yaşama hakkı vardır" hükmüne dayanarak, gerçekleştirilmekte, hedef kitlenin ise düşük gelirliler olduğu belirtilmektedir. Bu anlamda gerçekleştirdikleri farklı bir proje ise "Passage House" yani "geçiş konutları"dır. Bu konutlardan; ailevi ve doğal afet gibi nedenlerle konutlarını kaybedenler ile sağlıksız ve oturulamayacak nitelikte konutlarda yaşadıklarını bildirenler yararlanmakta ve dört artı dört ay süre ile bu konutlarda ikamet edebilmektedirler. Konutların geçici olması, yoksulluk sorunlarını aşma konusunda itici kuvvet olarak gösterilmektedir.

Dışlanma faktörünü elimine etmek ve yoksulluk mahalleleri yaratmamak amacıyla, konutlar gelir düzeyi daha yüksek yerleşimlerde serpiştirilerek düşük gelirli grupların toplumla entegrasyonu ve kültürel alışverişi sağlanmış ve ortak yaşam kültürü oluşturulmuştur (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

Literatürde, II. Dünya Savaşı sonrasında *İsveç* tarafından yürütülen konut politikaları ciddi bir başarı öyküsü olarak tanımlanmaktadır. Özellikle 1932-1976 yılları arasında uygulanan kapsamlı politikalar sayesinde konutların nicelik ve nitelik anlamındaki problemlerinin tamamen çözümlendiği ve İsveç'in dünyada konut standartları en yüksek ülke konumuna geldiği ifade edilmektedir.

Uygulanan politikaların en önemli yönü ise kentlerde belirli düzeyde sosyo-ekonomik bütünleşmenin sağlanmasıdır. Bu amaçtan yola çıkılarak, mahalleler kapsamındaki okul ve çocuk bakımı gibi hizmetlerin belirli bir kalitede olmak üzere toplumun tüm kesimlerine hitap etmesi sağlanmış ve böylece sadece düşük gelir grubu, azınlıklar ve yaşlıların kentsel mekânlarda yoğunlaşması engellenmiştir. Ancak bu politikalara yöneltilen bir eleştiri, konutların geleneksel mimari ve estetik kurallara aykırılığı, dolayısıyla kimliksiz nitelikleridir. Sosyal konutların kira miktarlarının belirlenmesi sürecinde, kent içindeki konumlarının esas belirleyici olmaması, kentin merkezi bölgelerindeki konutların yoğun talep görmesine, bekleme sürelerinin yıllara yayılmasına, kiracı ve emek hareketliliğinin kısıtlanmasına ve konutların el değiştirmesi sürecinde karaborsacılık sorununun yaşanmasına neden olduğu belirtilmektedir (Olgun, 2014b).

Amerika Birleşik Devletleri'nde gerçekleştirilen sosyal konut uygulamalarının genel olarak devlet desteği ile gerçekleştirildiği ifade edilmektedir. Öncelikli olarak düşük gelirliler için gerçekleştirilen bu konutların, zaman içinde sosyal dışlanmayla birlikte potansiyel suç

merkezleri haline geldiği ve yoksulluk kültürünün giderek yaygınlaştığı gözlemlenmektedir. Bu gidişatın değerlendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ABD Meclisi tarafından 1989 yılında ulusal bir komisyon oluşturulmuş ve bu komisyon 1992 yılında raporunu yayınlamıştır. Söz konusu raporda, karşılaşılan en önemli sorunun istihdamla ilişkili olduğu, yüksek işsizlik oranlarının sosyal konut yararlanıcılarını aşırı dezavantajlı gruplar haline getirdiği belirtilmiştir. Raporda sorunların çözümüne yönelik, sosyal hizmetlerin arttırılması, yerleşimler kapsamında yeni girişimlerin desteklenmesi ve çevresel iyileştirme düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi gibi önerilerde bulunulmuştur. Rapor önerileri doğrultusunda Meclis tarafından "HOPE VI" (Her Yerde Herkes İçin Konut Sahipliliği Fırsatı) programı yürürlüğe konmuştur. Bu program ile planlı ve hazırlanan projelere uygun yerleşimlere dönüşüm hedeflenmiştir. Dönüşümde kullanılan temel araçlar, para yardımı, vergiler için kredi sağlanması, piyasa koşullarında kiralık konut temini ve karma gelir gruplarına yönelik kiralama stratejilerinin yanı sıra konut sahibi olma olanakları şeklinde sıralanabilmektedir. Programın eleştirilen kısmı ise sosyal konut kullanıcılarının istekleri dışında yapılan yer değişikliklerinin, o güne kadar oluşturdukları sosyal çevreler ve mekâna olan bağlılıklarına zarar verdiği yönündedir (Beşirli vd. 2016). Yine sosyal etmenlerin dikkate alınmamasının, sosyal konutları, kentten kopuk, marjinal alanlar haline getirdiği ve sosyal dışlanmayı daha fazla tetiklediği yönünde görüşler de bulunmaktadır (Sahillioğlu, 2015).

*Kanada'da s*osyal konut stokunun toplam stokun yüzde altısından az olduğu ifade edilmektedir. Sektör, sınırlı devlet desteğiyle sosyal konut temini, tahsisi ve bakımı için piyasa odaklı faaliyet göstermekte ve sosyal konutların yaklaşık üçte biri kamu mülkiyetinde, yüzde on ikisi kooperatif mülkiyetinde ve geri kalanı ise çeşitli kar amacı gütmeyen konut kuruluşları mülkiyetindedir. 90'lı yılların sonunda "uygun fiyatlı konut" ihtiyacında ve evsizlerin sayısında ciddi oranda artış olduğu, konut bekleme listelerinin giderek uzadığı ve arzın yetersizliği nedeniyle de bir konut krizinin oluştuğuna dikkat çekilmektedir (Tsenkova ve Youssef, 2011). Kanadalıların yaşadığı konut krizi, son yirmi yıl boyunca konut politikasında gerçekleşen radikal değişikliklerin sonucu olarak görülmektedir. Konut sorununun çözümü için Federal hükümet tarafından evsizler koordinatörü atandığı belirtilmekte ve pek çok analist, evsizlerin sayısındaki artış ve konut güvensizliğinin konut üretimine devlet katkısının azalmasına bağlamaktadırlar. Diğer faktörler arasında ise yüksek işsizlik oranları ve uygun fiyatlı kiralık konut arzının düşüklüğü gösterilmektedir (Bryant, 2003). Gelişmiş ülkeler sıralamasında gerek ekonomik açıdan gerekse yaşam kalitesi açısından üst sıralarda yer alan Kanada'nın sosyal konut stokunun düşüklüğü ve giderek artan sosyal konut açığı dikkat çekici görülmekle birlikte bu sonuca hangi etkenlerin neden olduğunun detaylı olarak araştırılmasına ihtiyaç bulunduğu düşünülmektedir.

Yoğun ve hızlı kentleşmenin getirdiği sorunlarla yüzleşen ve sonucunda yoksulluk ve dolayısıyla önemli ölçüde konut sorununun yaşandığı bir ülke olan *Brezilya, a*ynı zamanda dünyada en erken kentleşen ülke olmakla birlikte sosyal konut uygulamalarını en geç gerçekleştiren ülkeler arasındadır (Sahillioğlu, 2015). Hızlı ekonomik büyüme, uluslararası gelişmeler ve şehirlerde hareketliliği artırma politikası, son on yılda gerek toplu taşıma gerekse sosyal konutlarda benzeri görülmemiş yatırımlara yol açmıştır. Bu durum kuşkusuz çoğu Brezilyalının yaşamını olumlu yönde etkilemekle birlikte işe, eğitime, sağlık hizmetlerine, kaliteli gıda, konut, diğer hizmetler ile sosyal ağlara erişimin hala yetersiz olduğu ifade edilmektedir. Minha Casa Minha Vida (MCMV), "Benim Evim Benim Hayatım" 2009 yılında düşük gelirliler için milyonlarca konut inşa etmek üzere başlatılan önemli bir sosyal konut programıdır. Program ile iki milyondan fazla konut teslim edildiği, bir milyon altıyüzbin konutun ise daha yapım aşamasında olduğu belirtilmektedir. Her ne kadar program, çok sayıda uygun fiyatlı konutu etkin bir şekilde sunsa da; bu konutların

planlanması, tasarımı ve kalitesi için giderek artan eleştirilerle karşı karşıya kalınmıştır. Özellikle, uygun fiyatlı konutların erişim ve hareketlilik bağlamında sorunları olduğu, kentten uzak ve izole edilmiş projeler şeklinde görüldüğü ifade edilmektedir.

Bazı ülkelerde konut sahipliği, kademeli bir refah süreci ve profesyonelliğin artmasıyla ilgiliyken Brezilya'da kültürel değerlerle bağlantılıdır. Bu duruma örnek olarak, genç hanelerin konut sahipliliği oranının neredeyse yaşlı hanelerin oranıyla aynı olması bunun da gençlerin çoğunun, kendi konutlarını elde edene kadar ebeveynlerinin konutlarında kalmaları, gösterilmektedir. Genel olarak, kirayı "boşa harcanan para" olarak tanımladıklarından konut edinme çabasının erken yaşlardan itibaren yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca ev sahipleri tarafından uygulanan yasal ve sözleşmeye bağlı gereklilikler nedeniyle gençlerin oda veya daire kiralamakta zorlandıkları görülmektedir (Macedo vd., 2005).

Kamu mülkiyetinin ağırlıklı olduğu ve devletin konutların üretimi ve dağıtımından sorumlu olduğu sürecin ardından *Çin* 1980'li yıllarda konut sorunları yaşamaya başlamış bunun nedenleri olarak da sanayi sektörünün dış dünyaya açılımı ve giderek artan kentleşme hızı gösterilmiştir. Bu dönemde göçten kaynaklanan sorunlara yönelik reform girişimlerinin yanı sıra konut yapım sisteminin özelleştirilmesinin planlandığı görülmektedir. Bu kapsamda 1982 yılında özel mülkiyet hakkı kanunlaştırılmış, ardından gayrimenkullerin alım-satımı ve piyasa koşullarına göre kira düzenlemeleri kabul edilmiştir. Geliştirilen bazı programlar "Barışçıl Yaşam Projesi, Ekonomik ve Konforlu Konut Programı, Ucuz-Kira Konutları Programı, Tavan Fiyat Konut Programı ve Sosyal Konut Kira Programı" dır. Bu programlar, uygun fiyatlı konut üretimi amaçlı iken sosyal refah ve sosyal güvenlik sistemleri kapsamında da önlemleri bulunmaktadır. Bir başka program olan "Uygun Fiyatlı Mülkiyet Temelli Konut Programı"nda ise konutların yapım maliyeti hanelere bırakılmış, arsa temini ve altyapı ile ilgili sorumluluklar merkezi ve yerel idare arasında paylaşılmıştır. Ancak uygulama sonunda, yapım maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla kalitesiz, yetersiz malzeme ve işçilik kullanımının çarpık konut dokularının oluşmasına neden olduğu görülmüştür.

Çin'de Sosyal konut uygulamalarında kullanılan yöntemlerden biri, piyasa konut projelerine "sosyal konut" yapım kotaları getirilmesidir. Yöntemde araziyle ilgili olarak ihaleye çıkılmadan önce bir tavan fiyatı tespit edilmekte, ihale fiyatı tavan fiyatı sınırına geldiğinde girişimciler tedarik edecekleri "sosyal konut" miktarını teklif etmektedirler. Bu yaklaşım sayesinde, gerek sosyal konut maliyetlerinin düşürülmesinde gerekse piyasa konutları ile sosyal konutlar entegre edilerek kullanıcı çeşitliliğinin sağlanması ve yoksulluk yığınlarının azaltılması anlamında fayda sağlanması hedeflenmiştir. Tüm bu uygulamalar sonucunda, konut sahipliliği oranının yüzde seksenbeşe ulaştığı ifade edilmektedir (Beşirli vd. 2016).

*Hindistan, g*elişmekte olan ülkeler arasında, ekonomisi devamlı büyüyen ancak bu büyümenin orta ve düşük gelirli gruplara yeterince yansımadığı bir ülkedir. Konut arzı ile talebi arasında talep aleyhine bir uçurum olduğu, yüksek miktardaki konut açığı nedeniyle düşük gelir gruplarının altyapısı olmayan sağlıksız ve düzensiz, gecekondu ve baraka niteliğindeki yerlerde barındığı görülmektedir. Yaşanan konut sorunlarına rağmen "sosyal konut" uygulamalarına tam anlamıyla geçilemediği, bu sorunun uygun koşullarda kredi kullanımı yoluyla aşılmaya çalışıldığı ifade edilmektedir. Ayrıca özel sektörün konut üretimi amaçlı teşvik edildiği ve salt kamu eliyle konut sorununun çözümlenemeyeceği vurgulanmaktadır (Sahillioğlu, 2015).

Singapur, uygun fiyatlı konut üretiminde başarılı bir örnek olarak gösterilmekle birlikte hala evsizliğin ortadan kaldırılamamış olması ile kentleşme baskısı nedeniyle kamu

konut stokunun yüksek katlı hale gelmesinin konut sakinlerinde yarattığı endişeler sorgulanmaktadır. 2001 yılında, hükümetin, barınma, eğitim ve sağlık gibi temel hizmetlerin uygun fiyatlı hale getirilmesi için bu hizmetleri sübvanse edeceği, hiç bir Singapurlu'nun ne kadar yoksul olursa olsun bu temel hizmetlerden mahrum bırakılamayacağı taahhüdü, Singapur konut programlarının önemli bir köşe taşı olmuştur. "Singapur Konut ve Gelişme Kurulu" tarafından, düşük gelir gruplarının karşılayabilecekleri kira düzeyinde sağlam ve iyi tasarımlı binaların sunulmasını sağlamak ile mülk sahibi olma hakkını teşvik etmek hedeflenmiştir. Eğilim, düşük gelirli hane halkı üyelerinin iş, mağaza, okul, eğlence, spor ve diğer eğlence etkinlikleri gibi temel ihtiyaçlarının çoğunun yerine getirebildiği, kendi kendine yeten yeni konut kentleri oluşturmaktır. Kurul'un, kamu konutlarının gelişimini güvence altına almak amacıyla benimsediği kapsamlı bir yaklaşım ile kamunun üreteceği konut kentleri, tüm konut birimleri ve altyapılarının üretim-tüketim süreci planlanmış, geliştirilmiş ve yönetilmiştir. Konut ve altyapı inşaatı özel sektöre yaptırılmıştır. Bu sistem bazı konut uzmanları tarafından giderek daha fazla savunulsa da, merkezileşmenin zorlukları da vurgulanmaktadır. Ayrıca ne kadar hızlı ve pratik bir inşa süreci yaşansa da tekdüze kentlerin oluştuğu eleştirileri de yapılmıştır. Nüfus artış hızının yükselmesiyle birlikte kırk-elli katlı daha yüksek binalara yönelmişlerdir. 2000 yılında yapılan bir araştırmanın sonuçlarında, toplu konutta yaşayanların yüzde sekseniki buçuğunun, her zaman bu dairelerde yaşayabileceklerini belirttikleri, sakinlerinin ihtiyaçları, beklentileri ve yaşam tarzlarının konut sunumunun merkezine konduğu, ayrıca daha iyi konutların üretilmesi için, sürekli iyileştirme isteyen dinamik bir sürecin oluşturulduğuna işaret edilmektedir.

Temel bir perspektiften bakıldığında, konut politikalarıyla paralel bir ekonomik gelişme olmadan, konut sahipliğindeki artışın bu kadar çarpıcı düzeyde gelişemeyeceği, ekonomiyi çeşitlendirmenin ve Singapur'da istihdam sağlamak için planlı hareket edilmesinin ekonomik büyümeyi getirdiği, dolayısıyla nominal hanehalkı gelirinin arttığı belirtilmektedir. Sonuç olarak, Singapur deneyimi, düşük gelirli aileler için yapılan kamu konutlarının kutuplaşmış ve marjinal ortamlara dönüşmeyebileceğini göstermesi açısından önemli görülmektedir (Yuen, 2005).

Güney Afrika Cumhuriyeti Afrika kıtasının en gelişmiş ülkesi olmasına rağmen gelir dağılımında adaletsizlik görülmekte bu çerçevede de sosyal konut ihtiyacının en yüksek olduğu ülke olduğu belirtilmektedir. Sosyal konutlardan faydalanılması amacıyla yapılan destekler ailelerin gelir düzeyine göre belirlenmekte ve yapılan uygulamalarla sosyal konut ihtiyacının yarısı inşa edilmiş olmasına rağmen hala karşılaşılan önemli sorunlar bulunmaktadır. Konutların kent dışında inşa edilmeleri nedeniyle iş alanlarına erişimlerinin olmadığı, dolayısıyla işsizliğin ciddi oranda yükseldiği, yoksulluğun şiddetli bir şekilde hissedildiği ve konut kredilerinin geri ödemelerinde sorunlar yaşandığı belirtilmektedir (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

Suudi Arabistan'da sosyal konut uygulamaları ağırlıklı olarak Kral Abdullah Vakfı ile Prens Salman Vakfı tarafından yürütülmekte ve vakıflar, sosyal konut üretmekte, bu konutlarda yaşayanların kendi kendilerine yeter duruma gelmeleri için istihdam projeleri uygulamaktadırlar. Konutların hepsi müstakil, iki veya üç katlı ve genelde dörtyüz-beşyüz metrekarelik arsalar üzerinde yüzkırk-ikiyüz metrekare büyüklükte inşa edilmektedirler. Konutların büyüklüğü ise ailelerin büyüklüğüne göre değişmektedir. Mimari tarz anlamında Suudi Arabistan toplumunun geleneksel yapısı dikkate alınmaktadır. Site içerisinde konutların yer seçimi, sosyal tesislerle ilişkileri, yaya ve taşıt trafiği düzenlemeleri, kullanıcılar için en uygun şekilde tasarlanmaktadır. Genellikle ısı yalıtımlı dış duvarlar ve enerji tasarrufu sağlayan iç mekânlar düzenlenmektedir. Konutlar ve sosyal tesisler yüksek duvarlarla birbirlerinden ayrılmaktadır. Konut tasarımında hava ve güneşle temasa önem verildiği, oda

sayılarının arttırılabilir ya da genişletilebilir şekilde düzenlendiği ifade edilmektedir. Jazan Bölgesi'nde, düşük gelir grubundaki vatandaşlar bu konutlar için bedel ödememekte ancak bu kişilerin iş sahibi olmaları için istihdam projeleri hazırlanmaktadır. Beş yıl içinde iş sahibi olanlar bu konutlardan ayrılmak durumunda olup, beş yılın sonunda hala bir iş ya da gelir sahibi olunamamışsa konutları kullanmaya devam etmektedirler. Jazan'ın aşiretlerin yoğun bulunduğu bir bölge olduğu, bu bölgedeki yoksullar belirlenirken aşiret yapılarının bozulmamasına önem verildiği, aynı aşirete bağlı olanların site içerisinde aynı bölgede yerleştirildiği vurgulanmaktadır.

Riyad'da gerçekleştirilen sosyal konutlar, mobilyalar ve diğer tüm ev eşyalarıyla birlikte teslim edilmektedir. Bu ihtiyaçların karşılanmasına yönelik atölyeler kurulmakta ve konutu kullanan yoksul ailelere gelir sağlanması amacıyla kadınlar çalıştırılmaktadır. Hammaddeler piyasadan sağlanmakta işçiler ülke ölçeğinde iyi ve yeterli sayılabilecek bir ücretle çalıştırılmaktadırlar. Kar amacı gütmeyen bir kuruluş olduğundan tüm maliyet vakıf tarafından karşılanmaktadır. Ancak atölyeler sosyal konutlar için üretimin tamamlanmasının ardından üretime devam etmekte piyasaya yapılan satışlardan elde edilen kar, yoksulların istihdamında kullanılmaktadır (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

Avustralya'da uygun fiyatlı konut ile ilgili politikalar büyük oranda planlama sistemi ve konut sahipliliğine erişime odaklanmıştır. Burada vurgulanmak istenen, arsa sunumu ve planların onay süreçlerinin zamanında gerçekleşmesinin konutla ilgili gelişmeleri kolaylaştıracak olmasıdır. Avustralya'nın metropoliten bölgelerindeki planlama politikası, çoğunlukla daha yoğun kentsel doku ve sınırlı miktarda kırsal arazinin dönüşümüne yöneliktir. Ülkenin kentsel politikaları, altyapı tedarikinde verimliliğe, ulaşım amaçlı taşıt kullanımı ihtiyacı düşürülerek hava kirliliğinin azaltılması ve biyolojik çeşitliliğin korunmasına odaklanmaktadır. Dolayısıyla kentsel büyüme için daha az alana ihtiyaç duyulduğu ifade edilmektedir.

Planlama, hem Avustralya'da hem de uluslararası alanda uygun fiyatlı konutların üretimi ile ilgili belirsiz bir konuma sahip olmakla birlikte mekânsal planlama süreci, hem yeni gelişme hem de yenileme alanlarında üretilen konut arzı ve kapsamını etkileyebilmektedir. Kamu otoriteleri planlama mekanizmalarının ekonomik, çevresel ve sosyal iyileştirmelerle sürdürülebilir uygun fiyatlı konut üretmeye önemli bir katkıda bulunduğu konusunda hemfikirdirler (Gurran vd. 2008).

Türkiye'de gerçekleştirilen ilk sosyal konut uygulaması olarak, Paul Bonatz tarafından 1946 yılında tasarlanan Saraçoğlu Mahallesi gösterilmektedir. Bu konutlar Başkent Ankara'nın üst düzey bürokratlarınca kullanılması amacıyla düşük katlı ve bahçeli olarak üretilmiştir. Emlak Kredi Bankası desteğiyle gerçekleşen projede, kooperatif modelinin benimsendiği ifade edilmektedir. Türkiye'de en büyük ölçekli sosyal konut uygulamaları Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından gerçekleştirilmiştir. İdarenin politikası ve önceliği, piyasa koşullarında konut edinimi mümkün olmayanlara verilmesidir. Düşük ve orta gelirli gruplara hitap eden konutların, uzun vadede, kira öder gibi düşük taksitlerle edinimi öngörülmektedir. Bu yolla hem piyasa koşullarında konut sahibi olamayanların ihtiyacı karşılanmakta hem de gecekondu oluşumunun önüne geçilmektedir.

TOKİ'nin büyük oranda kamu arazileri üzerinde ürettiği bu konutlar, toplam konut üretiminin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Ancak Türkiye'deki hızlı kentleşme olgusu, TOKİ'ye rağmen izinsiz yapılaşmayı tetiklemeye devam etmiş, dolayısıyla düşük ve orta gelirli grupların nitelikli konut ihtiyacı giderek artmıştır (Çağlayan 2011). TOKİ'nin kamu arazileri üzerinde gerçekleştirdiği düşük ve orta gelirli gruplara yönelik konutlara ilave olarak kentsel dönüşüm projeleri kapsamında konut üretimi, gayrimenkul geliştirme ve gelir

paylaşımı projeleri de yürütülmesine ve sosyal konut üretimine yönelik gayretlere rağmen gelişmiş bir konut politikası ve konut finansman sistemi oluşturulamamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerin kullandığı vergi indirimi, transfer ve düzenleme sistemlerinin hiçbirinin Türkiye konut politikalarında yer almadığı, aynı şekilde son dönemde Avrupa'da görülen doğrudan bireysel desteklere benzer bir sistem de kullanılmadığı görülmektedir. Her ne kadar TOKİ ve sosyal güvenlik kuruluşları gibi kurumlarca çeşitli finansman destekleri sağlanıyorsa da doğrudan yeniden dağıtıcı politikaların unsuru sayılabilecek bir konut politikası bulunmamaktadır (Taşar ve Çevik, 2009).

3. Dünya Sosyal Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Sosyal konut uygulamaları; politikalar, yöntemler, finansman, kullanıcılar, mekânsal kararlar ve sosyal yapıya etkileri çerçevesinde ele alınmaktadır.

Politikalar: Ülkelere genel olarak bakıldığında, sosyal konut politikalarında temel iki yaklaşımın olduğu görülmektedir. İlki, "sosyal konut"un kamusal bir hizmet alanı olarak, diğeri ise geçici bir hizmet olarak görülmesidir. Ancak çoğu ülkede iki politikanın da bir arada yürütüldüğünü ifade etmek mümkündür.

Avrupa ülkelerinde, "sosyal konut" politikalarının sadece özel sektör eliyle gerçekleştirilmesinin mümkün olamayacağı düşüncesinden hareketle, uygulamalar ağırlıklı olarak kamu desteği ile gerçekleştirilmiştir. Ancak neoliberal politikaların etkisiyle kamunun giderek sektörden çekildiği, düzenleyici ve denetleyici role geçiş yaptığı görülmektedir. İncelenen ülkelerde, hangi yöntem seçilirse seçilsin, vatandaşların barınma ihtiyacının karşılanması hedefinin temelinde, toplumsal sağlığın temini, politik istikrar, çöküntü alanlarının dönüşümü ve kamu güvenliği ile sosyal adaletin sağlanması amaçlarının yer aldığını söylemek mümkündür. Gelişmiş ülkelerdeki sanayileşme politikaları, bu ülkeleri konut sorununu çözme konusunda adım atmaya zorlamış, ancak her ülkenin siyasi, sosyo-ekonomik ve demografik yapıları nedeniyle uygulamada farklılıklar gözlemlenmiştir (Olgun, 2014a). En yaygın politikanın ise "uygun fiyatlı konut" yaklaşımı olduğu ifade edilmektedir. Çoğu Avrupa, Asya ülkeleri ile ABD'de sosyal konut üretiminde karma gelir gruplarının bir arada yaşamasını esas alan politikaların uygulandığına dikkat çekilmektedir. Gelişmiş ülkelerle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler arasında nüfus baskısı, kentleşme hızları ve ekonomik olumsuzluklar, örneğin kişi başı "Gayri Safi Yurt İçi Hasıla" değerinin düşüklüğü açılarından önemli ölçüde farklılıkların bulunması, sosyal konut politikalarının hayata geçirilmesinde önemli engeller olarak görülmektedir.

Yöntemler: "Sosyal konut" uygulamalarının, konut bakanlıkları, yerel yönetimler, kar amacı gütmeyen özel kurum ve kuruluşlar, vakıflar, konutla ilgili oluşturulan kurullar, şehircilik bakanlıkları, sosyal konut daireleri ve konut idareleri aracılığıyla yürütüldüğü görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerdeki sosyal konut uygulamaları, mülkiyet esasına dayalı olarak sürdürülürken; Avrupa'da ve ABD'de ağırlıklı olarak kiralık konut sistemi üzerinden organize edilmektedir.

Finansman: Ülkelerin büyük oranda sosyal konut uygulamalarını çeşitli fonlarla finanse ettikleri görülmektedir. Ancak uygulanan modeller ülkelere göre farklılaşmakta, bazı ülkelerde sektör neredeyse tamamen kamu tarafından finanse edilirken diğerlerinde finans piyasalarından gelen kaynaklar kullanılmaktadır. Bu kaynaklar, ipotekli banka kredileri, kamu kredisi, özel fonlar, kiracılardan elde edilen gelirler şeklinde sıralanabilmektedirler. Ayrıca özellikle bazı Avrupa ülkelerinde kamu arazilerinin indirimli fiyatlarla sunumu, sosyal konut üretenlere vergi indirimleri yoluyla da finansal desteklerin sağlandığı görülmekte, Türkiye gibi gelişmekte olan ya da az gelişmiş ülkelerde de benzer finansman araçları kullanılmakla

birlikte "uygun fiyatlı konut" üretimindeki düşüklüğün nedeni olarak, finansman mekanizmalarının esnek olmayışı ve kredi faiz oranlarının yüksekliği gösterilmektedir. Gelişmiş ülkelerde genel olarak "ödenebilir konut", hanehalkının aylık gelirinin yüzde otuzundan az bir bölümünün konut ile ilgili harcamalara ayrılması şeklinde tanımlanmakta, bu nedenle de finans politikalarının ödenebilirlik kavramını desteklemesi zorunlu görülmektedir.

Kullanıcılar: Bazı ülkelerde yalnızca düşük gelir grupları ile engelliler, evsizler, işsizler ve göçmenler gibi dezavantajlı gruplar hedeflenirken, bu olanaktan özellikle bazı Avrupa ülkelerinde isteyen herkesin yararlanabilmesi mümkün olmaktadır. Türkiye'de ise TOKİ tarafından düşük ve orta gelirlilerin yanı sıra engelli, şehit ailesi, emekliler ile dul ve yetimlere yönelik projeler geliştirilmektedir.

Mekânsal Kararlar: "Sosyal konut" uygulamaları, ülkelerin mevzuatına ve planlama sistemlerine göre değişiklik gösterebilmektedir. İlgili mevzuat ve plan kararları çerçevesinde, Avrupa ülkeleri ile bazı Asya ülkelerinde "sosyal konut" yapım kotalarının belirlendiği ya da sosyal konutların orta ve üst gelir gruplarının yaşadığı alanlara serpiştirilmesine yönelik zorunluluklar getirildiği görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygun fiyatlı konutlara erişim, merkezi bir kentsel planlama hedefi olup, planlama aynı zamanda konut dağıtım sisteminin ilk aşamasını oluşturmaktadır. Planlamanın imar hakkı kısıtlamaları ve gelişme kontrolü yoluyla gerçekleştirdiği düzenleyicilik rolünün konut fiyatlarında da olumlu bir etkiye sahip olduğu yorumları bulunmaktadır. Gelişmiş ülkelerde planlama sistemi, genellikle aşırı karmaşık, fazla yukarıdan aşağıya ve yavaş olmakla eleştirilmektedir. Planlama hedeflerinde tutarsızlık, gecikmeler, personeldeki beceri ve kapasite eksikliği gibi sorunların sistemi hantallaştırdığı ve gerekli konut çıktısını elde etmede etkili olamadığı kabul edilmekle birlikte, sistemin iyileştirilmesi ile konut sunumunda başarının yakalanmasının mümkün olacağı yönünde görüşler bulunmaktadır. İncelenen ülkelerde, tarihsel sürecin en az bir döneminde "sosyal konut" alanlarının, kentin ortak ve kamusal mekânlarıyla bağlantısı kopuk şekilde, genellikle kentlerin dışında ucuz arazilerde gerçekleştirildiği görülmektedir. Avrupa ülkeleri genel olarak bu uygulamanın dışında kalmayı başarsa da bu konutlarla ilgili mekânsal kararların beklenen toplumsal değişimi destekleyemediği ifade edilmektedir.

Sosyal Yapı: Literatürde, sosyal konut uygulamalarının, birbirleriyle etkileşim halinde olan mekânsal ve sosyal yapıdaki değişime etkileri ve katkıları üzerine yeterince araştırma bulunmadığı ifade edilebilmektedir. Bu kapsamda az veya çok sosyal dışlanma olgusunun tüm ülkelerde deneyimlenmiş olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Bu sonucun tespiti üzerine bazı ülkelerde karma gelir gruplu projelerin yanı sıra Çin'de olduğu gibi sosyal konut kotası konması şeklindeki çözümlere gidildiği görülmektedir. Bazı Asya ülkeleri ile gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkelerdeki arsa arzı sorunu nedeniyle yatay ve düşük katlı yapılardan dikey ve çok katlı yapılara geçiş olmaktadır. Bu süreçte hanelerin yaşam tarzlarında meydana gelen değişimlerin de sosyal konut sorunları kapsamında detaylı olarak ele alınması zorunlu görülmektedir. Çok sınırlı alan büyüklüğüne sahip ve balkonsuz olarak üretilen sosyal konutların geleneksel aile ve komşuluk ilişkilerine uymadıkları ve dolayısıyla sosyal yapının bozulmasına neden olunduğu, hususları başlıca eleştiriler arasında yer almaktadır. Sosyal konutlarda yaşayanların kent dışında yaşamaya zorlanmalarının yarattığı, istihdam ve kentle bütünleşememe sorunları, suç oranlarının artmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla sosyal konut kullanıcıları, potansiyel tehdit olarak algılanmakta, damgalanmakta, aidiyet duygusu yok olmakta ve bu konutların yoksul konutu olarak görülmesi ile kendilerini daha fazla dışlanmış hissetmektedirler. Sonuç olarak, sosyal konut uygulamaları arasındaki benzerliklerin farklılıklara göre daha fazla olduğu belirlenmekle birlikte bundan sonraki uygulamalarda, bu çalışmanın odağında yer alan mekânsal kararların sürece ve sosyal yapıya

etkilerinin netleştirilmesi ve olumlu yöndeki katkılarının geliştirilmesine ihtiyaç bulunduğu vurgulanmalıdır.

4. "Sosyal Konut"un Gelecekteki Rolü ve Önemi

Ülkelerin ekonomik koşullarındaki değişim, arazi kıtlığı, konut piyasasındaki gelişmeler, finansman ve yönetim sorunlarının etkileri ile geleneksel planlama anlayışında dönüşüm ihtiyacı, "sosyal konut" alanını ilgilendiren temel çıkarımlar olmuştur. Kuşkusuz bahsedilen konulara yönelik daha kapsamlı ve uygulamaya dönük bir araştırma yapılmadan net ve doğru sonuçların ortaya konması mümkün görülmemektedir.

Sosyal konutun, hayati rolünü oynamaya devam etmemesi için bir neden bulunmamaktadır. Herhangi bir politika değişikliği göz önüne alındığında ise yararları riske atılmamalı, bununla birlikte sosyal konut uygulamalarıyla ilgili çabaya rağmen elde edilen sonuçların hayal kırıklığı yarattığı da ifade edilmelidir. Bu durum, kısmen, alternatiflerin daha az ekonomik hale gelmesi ve yaşamaya müsait sosyal konut arzı azaldıkça, sektörün baskı altında kalmasından ileri gelmektedir. Politikaların ne kadar uzun vadeli olabileceği, önceliklere ve mevcut kaynaklara bağlı olmakla birlikte sosyal konut potansiyelinin geliştirilmesi için yeni yaklaşımlara ihtiyaç bulunduğu belirtilmektedir. Bu nedenle, mevcut politikalar ve uygulamalarda olduğu gibi kimlerin "sosyal konut" için uygun veya uygun olmadığına dair araştırmalara odaklanmak yerine sadece "uygun fiyatlı konut" değil tüm boyutlarıyla "uygun konut" üretiminin ele alınması, seçenekler sunulması ve tercihlerin dikkate alınması önemli görülmektedir (Hills, 2007).

Her ne kadar yapılan konut yardımları, en yoksul durumdaki haneler için o konutu "uygun fiyatlı" kılsa da bu yardımlardan yararlanmayan çoğunluk için birçok nedenden dolayı "uygun fiyat" kavramının önemini koruduğu, korumaya da devam edeceği öngörülebilmektedir (Eickmann, 2009). Karma gelir gruplarını kapsayan sosyal konut projelerini teşvik etmek olumsuz komşuluk etkilerini azaltmaya ve iş piyasasıyla bütünleşmeye yardımcı olacak, bu alanlarda dezavantajlı kullanıcıların yaşam koşulları düzelirken, mevcut kullanıcıların geçim kaynaklarını destekleyen önlemler alınması ve yaşam alanlarıyla ilgili daha geniş seçenekler sunulması, karma yaşamı sürdürülebilir kılacaktır. Bu kapsamda "herkes için uygun fiyatlı iyi bir konut" sloganıyla şekillendirilecek genel bir politikada uzlaşılması zorunlu görülmektedir (Hills, 2007).

Gelecek dönemde başta sosyal konut olmak üzere konut arz ve talebini etkileyecek birçok faktör olmakla birlikte bu faktörlerin başında hane sayısının giderek artması gelmektedir. Bu artışın büyük bölümünün bekâr haneleri kapsayacağı düşünülmektedir. İkinci faktör ise konut fiyatlarının hanehalkı gelirlerine oranla daha yüksek artışlara konu olacağıdır. Uzun vadede yeni inşaatların yapımı ile bu oranın değişebileceği yönünde görüşler bulunsa da yapı miktarındaki artışın tek başına konut fiyatlarını uygun hale getiremeyeceği ifade edilmektedir. Üçüncü husus ise aile yardımı ile mülk sahibi olan gençlerin sayısındaki artış olarak gösterilmekte olup mülk sahibi yaşlı nüfusun artışının da gelecekte miras yoluyla aktarılan ve nesiller boyunca varlığını sürdürecek bir konut zenginliğini getireceği vurgulanmaktadır (Hills, 2007). Genel olarak kullanıcı odaklı değerlendirmeler yapılmakla birlikte "sosyal konut sağlayıcıları"nın daha fazla üretmeleri için sürekli baskı altında olduklarını belirtmekte fayda görülmektedir. Dolayısıyla bu anlamda mali ve yönetim becerilerine giderek artan bir ihtiyaç olduğu göz ardı edilmemelidir. Son dönemde çoğu ülkede, hizmet sağlayıcılarının zorunlu olarak, maliyetleri düşürme ve kamu kaynakları için daha fazla değer sağlamaya odaklandıkları gözlemlenmektedir. Yaşanan finansal krizler, sübvansiyonların azalması ve sonuçta hanehalklarının gerek sosyal gerekse iş anlamında ilave desteklere ihtiyaçlarının artmasının bu eğilimi güçlendirdiği belirtilmektedir (Scanlon vd.

2015). Günümüze kadar elde edilen tüm sonuçlar, "sosyal konut" uygulamalarında benimsenmesi gereken en doğru yaklaşımın "aşağıdan yukarıya" olduğunu göstermektedir. Bu anlamda anahtar paydaşlarla işbirliği halinde planlı bir çalışma yürütülmesinin önemine dikkat çekilmektedir.

Gelecekte "sosyal konut" olgusunun önemini yitirmeyeceği ancak finansman modelleri, hizmet sağlayıcıların yelpazesinin genişlemesi, konut türleri, kiracılık ve sahiplik koşulları ile organizasyon yapılarının değişeceği şüphesiz görülmektedir. Yine daha verimli, dinamik ve tüketici odaklı olmak zorunda kalınacağı, ayrıca "sosyal konut"un sistemdeki rolü ile ilgili olumlu siyasi söylemler sayesinde yeterli ölçüde kaynak çekmeye devam edileceği, konularına işaret edilmektedir (Scanlon vd., 2015).

5. Sonuç

"Sosyal konut" uygulamaları sırasında karşılaşılan sorunlar zaman içinde çeşitli yöntemlerle aşılmaya çalışılsa da çoğunun varlığını sürdürdüğünü söylemek mümkündür. Bunlar arasında; ekonomik koşullardaki olumsuzlukların sosyal konut kullanmak durumunda olan kitlenin sayısını giderek arttırması, sosyal konutların kent merkezlerinin dışına inşa edilmesi, dolayısıyla sosyal dışlanmanın yaşanması, konut stokunun doğru yönetilememesi, düşük gelir gruplarının konut elde etmelerindeki güçlükler, uygun mekânsal kararların verilememesi, sektörün yeterince denetlenememesi ile yetkili ve sorumlu kuruluşların oluşturulamaması sayılabilmektedir. Günümüze kadar ülkeler bazında üretilen "sosyal konut" miktarı, ihtiyacın karşılanma oranı ve maliyetleri konularına, sosyal konutların mekânı nasıl şekillendirdiği, sosyal, kültürel ve ekonomik yapının oluşumundaki etkileri ile konutların tasarımı, kalitesi, sürdürülebilirliği, huzur, güven ve sağlık ortamının teminindeki başarı ya da başarısızlıklardan daha fazla odaklanıldığı görülmüştür.

Bu çalışmada ortaya konan uygulamalar ve sorunlardan hareketle, sosyal konutun bugün ve gelecekte oynayacağı rolünün tartışılması, insanların yaşamlarının desteklenmesi, herkes için eşit fırsatların yaratılması, sosyal konut ile karma topluluklar oluşturulması ve mekânsal planlama kültürünün geliştirilmesi üzerine düşünülmesi zorunlu görülmektedir. Gelecek araştırmalarında "sosyal konut" ve mekânsal planlama arasındaki ilişkinin daha derinlemesine incelenmesi, kiracılık ve mülk sahipliliğine yönelik tercihlerin hangi yöne çevrileceği konularının ele alınması da önemli bulunmaktadır.

Düşük gelirli gruplar ile dezavantajlı grupların sosyal konutlardan yararlanması esas olmakla birlikte ülkelerin ekonomik koşullarına bağlı olarak konut sorunuyla yüzleşen herkesin faydalanmasını sağlayacak politikaların geliştirilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, ideolojinin, belirlenen bir yaşam biçiminin dayatılmadığı, temel hak ve özgürlükler çerçevesinde, gelişmiş planlama sistemleri kullanılarak, sağlıklı, düzenli, erişilebilir, tercih odaklı, ortak yaşam kültürüne saygılı, karma yaşamı destekleyen, işlevsel mimariye sahip, bilgi-teknoloji temelli, kapsayıcı ve iyi yönetilen "sosyal konut" uygulamalarının gerçekleştirilmesi hedeflenmelidir. Bu hedefe ulaşmak için de "sosyal konut" politikaları, kalkınma planları, mekânsal planlar ve sosyo-ekonomik yapıya dair ilişki ağı üzerinden, yeni modeller geliştirilmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Kaynakça

Bektaş, A. (2017). Türkiye'de Konut Sorunu Ekseninde Kamu Konut Politikaları: Uygulamalar, Aksaklıklar ve Öneriler, Doktora Tezi, *İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.*

Beşirli, H., Koçancı, M., Bakır, M. A., Özdemir, Z. & Gülle, M. Y. (2016). Sosyal Konut Uygulamaları ve Yoksulluğun Yönetimi Üzerine Ampirik Bir Çalışma, *Siyasal Kitabevi, Ankara.*

Bryant, T. (2003). The Current State Of Housing In Canada As A Social Determinant Of Health, Policy Options Politiques, 52-56, Web Sitesi: http://irpp.org/wp-content/uploads/assets/po/bank-mergers/bryant.pdf, (son erişim tarihi: 06.12.2018).

Çağlayan, P. (2011). Sosyal Konut Politikaları Bağlamında Bir Değerlendirme: İstanbul ve Lizbon Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Çalışkan, Ö. (2017). Mekansal Planlamada Sosyal Adaletin Yeri ve Sosyal Konutla İlişkisi: Türkiye'de 1980 Sonrası Dönemde Konut Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Coşkun, S. & Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, Ankara, Web Sitesi: http://docplayer.biz.tr/796273-Dunyada-sosyal-politika-ve-sosyal-konut-uygulamalari.html, (son erişim tarihi: 18.12.2018).

Eickmann, A. J. (2009). Dutch Spatial Planning: The Coordination of Compact Development and Affordable Housing, Master of Urban Studies, Portland State University, USA. Web Sitesi: https://pdxscholar. library.pdx.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1359&context=open_access_etds, (son erişim tarihi: 10.12.2018).

Geray, C. (1983). Açılış Konuşması, Toplu Konut Sorunları ve Siyasası, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (25-26 Mart 1982), A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara: 1-10.

Gurran, N., Milligan, V., Baker, D., Bugg, L.B. & Christensen, S. (2008). New directions in planning for affordable housing: Australian and international evidence and implications, Australian Housing and Urban Research Institute, AHURI Final Report No. 120, Web Sitesi: https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/120, (son erişim tarihi: 05.12.2018).

Güneşkuter, E. (2005). Chicago Kenti Örneğinde Karma Gelir Grubu Konut Üretim Sürecinin Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Gürbüztürk, A. (2017). Social Housing Policy and The Welfare Regime In Turkey: A Comparative Perspective, Yüksek Lisans Tezi, Boğaziçi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Hazar, E. (2015). Küreselleşme Çağında Sosyal Konut Kavramının Yeniden Değerlendirilmesi: Türkiye Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Herleth, M. J. (2018). The Good Life: Reshaping Society and Social Values through Public Housing in Red Vienna, *Vanderbilt's Undergraduate History Journal*, 3, 90-98.

Hills, J. (2007). Ends And Means: The Future Roles Of Social Housing In England, A summary of CASEreport 34, Web Sitesi: http://eprints.lse.ac.uk/5568/1/Ends_and_Means_The html, (son erişim tarihi: 18.12.2018).

Jurasszovich, S. (2015). Location of Social Housing: Analysing spatial patterns of social housing schemes in Vienna and Copenhagen, Master of Arts Thesis, University of Vienna, Austria.

Karakaş, B. (2015). Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları, *İş ve Hayat Dergisi*, 1,2, 47-68.

Keleş, R. (2013). Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.

Koçancı, M. (2014). Türkiye'de Sosyal Konut Politikaları ile Yoksulluğun Yönetimi, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Macedo, J., Nguven, D., O'Dell, W.J., Smith, M.T., Serra, M.V., Morais, M.P., Guia, G.A., Rego, P.A. & Varella, S.E. (2005). Affordable Housing Needs Assessment Methodology: The Adaptation of the Florida Model to Brazil, Third International Urban Research Symposium Held in Brasilia, Web Sitesi: https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/21557, (son erişim tarihi: 05. 12.2018).

Mekawy, H. S. (2014). Role of Planning Mechanisms In Affordable Housing Delivery: Inclusionary Zoning, *International Journal of Development and Sustainability*, 3,9, 1927-1945, Web Sitesi: https://isdsnet.com/ijds-v3n9-11.pdf, (son erişim tarihi: 15.12.2018).

Olgun, H. (2014a). Türkiye'de Sosyal Konut Politikası: Seçilmiş Avrupa Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Bir Analiz, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Olgun, H. (2014b). Dekomodifikasyon'dan 'Komodifikasyon'a: İsveç Konut Politikasında Neoliberal Eğilimler, *İdeal Kent Dergisi*, 13, 57-81.

Olgun, H. (2017). Fransa'da Konut Politikası: Tarihi Süreç ve Bugünkü Durum, HAK-İŞ *Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, 6, 14, 68-88.

Sahillioğlu, K. (2015). Sosyal Dışlanmayı Azaltmada Bir Araç Olarak Sosyal Konutlar, Yüksek Lisans Tezi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Santoro, P. F. 2015. Urban Planning to Provide Affordable Housing in İnfrastructured Areas, With Social Cohesion, Through The Market: Real Estate Profitability or Right To The City Assurance?, RC21 International Conference On "The Ideal City: Between Myth And Reality. Representations, Policies, Contradictions and Challenges For Tomorrow's Urban Life, Urbino, Italy, Web Sitesi: https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/11/
A2-PaulaFreireSantoro.pdf, (son erişim tarihi: 04.12.2018).

Scanlon, K., Arrigoita, M. F. & Whitehead, C. (2015). Social Housing in Europe, European Policy Analysis, 17, 1-12, Web Sitesi: http://eprints.lse.ac.uk/62938/, Erişim Tarihi: 04.12.2018.

Shahri, M. (2015). The Impacts of State Polıcies on Social Housing and Urban Identity: The Case of Maskan Mehr in Urmia, Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Sudaş, İ. (2011). An Inquiry on Bourgeois Conception of Social Housing Program For Working-Class: Karl Marx Hof In Vienna, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Taşar, M.O. ve Çevik, S. (2009). Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye, *Aksaray Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1, 2, 133-163.

Tsenkova, S. & Youssef, K. (2011). Green and Affordable Housing in Canada: Investment Strategies of Social Housing Organisations, Enhr Conference, Touloise, Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/233799634_Green_and_affordable_housing_in_Canada_investment_strategies_of_social_housing_organisations, (son erişim tarihi: 22.01.2019).

Yetgin, F. (2007). Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme, Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, XXIII, 2, 311-330.

Yuen, B. (2005). Squatters No More: Singapore Social Housing, Third International Urban Research Symposium Held in Brasilia, Web Sitesi: https://openknowledge.worldbank .org/handle/10986/21557, (son erişim tarihi: 05.12.2018)

Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (BMİDÇS) ve Türkiye
United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC) and TURKEY

Zeynep Eren
Atatürk Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü, Erzurum, Türkiye
zeren@atauni.edu.tr

Özet

1992 yılında imzalanan Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (BMİDÇS), farklı yükümlülüklere göre ülkeleri EK I, EK II ve EK I Dışı ülkeler olmak üzere üç gruba ayırmıştır. EK I grubunda yer alan ülkeler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) üye ülkeleri olan çoğunlukla sanayileşmiş ülkeler olup GHG (GHG) emisyonlarını sınırlandırmakla yükümlü olurken, EK II grubundaki ülkeler, birinci grupta üstlendikleri yükümlülüklere ilaveten çevreye uyumlu teknolojilerin özellikle gelişmekte olan taraf ülkelere aktarılması ile de sorumlu kılınmışlardır. EK I Dışı ülkeler ise çoğunlukla gelişmekte olan ülkeler sınıfını oluşturmaktadır. Sözleşme hazırlanırken ülkemiz OECD üyesi olduğu için gelişmiş ülkeler ile birlikte hem EK I hem EK II listelerinde yer almıştır. BMİDÇS'nin amacını ve genel prensiplerini desteklemekle birlikte, Türkiye bu konumuna itiraz ettiği için 2001 yılında Fas'ın Marakeş kentinde düzenlenen 7. Taraflar Konferansına (CP7) kadar sözleşmeye taraf olmamıştır. CP7 sonucunda Türkiye, 2004 tarihinde BMİDÇS'ye, 2009 tarihinde ise Kyoto Protokolü'ne taraf olmuştur. Bu konferansta Türkiye, EK II ülkelerinden çıkarılarak, EK I kapsamına alıp "özel şartları" Taraflar Konferansı kararlarıyla kabul edilmiş olan tek ülkedir. Türkiye bu özel şartları ile iklim değişikliği uyum çalışmaları için gerekli uluslararası iklim fonlarından yararlanabilmiştir. Ancak 2015 yılında Paris'te yapılan 21. Taraflar Konferansı (CP21) ile ülkemizin "özel koşulları"a atıf yapılmamış ve gelişmiş ülkelerle aynı sınıfta listelenmiştir. Bu durumda Türiye gelişmekte olan ülkelere verilecek teknik ve kapasite geliştirme desteği ile 2020 yılından itibaren sağlanacak olan 100 milyar $ tutarındaki yardım fonundan yararlanamayacaktır. Ayrıca Kyoto Protokolünün 1. ve 2. taahüt döneminde herhangi bir azaltım yükümülüğü bulunmayan ülkemizin, bu durum karşısında GHG emisyonlarını azaltma yükümlülüğü taşıyacağı öngörülmekte ve toprak, enerji, sanayi, binalar, ulaşım ve kentlerde "hızlı ve geniş kapsamlı" geçişler için çeşitli tedbirler alması gerekecektir.
Anahtar Kelimeler: İklim Değişikliği, Türkiye, BMİDÇS

Abstract

United Nations Framework Convention on Cliamte Change (UNFCCC), adopted in 1992, divides countries into three groups as Annex I , Annex II and non-Annex based on different level of mitigation targets. The countries in Annex I, which are mostly developed countries, are members of the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) and responsible for limiting their greenhouse gas emission (GHG); while the countries in Annex II group are responsible for transfering environment-friendly technologies particularly to the developing countries in addition to their responsibilities of Annex I. Non-Annex countries are mostly developing countries. Turkey, as a member of OECD, are listed in both Annex I and Annex II along with the developed countries when Convention is adopted. Altough supporting the main purpose and general principle of UNFCCC, Turkey didn't accept to become a party to the convention until the 7th Conference of the Parties (CP7) that took place in Marrakech, Morocco in 2001 due to the objection its location listed in Annex I and II at the same time. After CP7, Turkey became a party to UNFCC in 2004 and to Kyoto Protocol in 2009. In this context, Turkey, the only country included in Annex I with "special circumstances", are removed from Annex II and recognized by CP's official declaration. Turkey could get benefit from international climate fund needed for climate change adaptation process with these specific circumstances. However, "special circumstances of Turkey" was not ratified to Paris Agreement by CP21 that took place in Paris in 2015. Therefore, Turkey will not be able to benefit from technical and capacity development funds of 100 billions of dollar given to the developing countries that will be provided starting from 2020. Besides; carrying no responsibility of reduction during 1st and 2nd period of Kyoto Protocol, Turkey is anticipated to have the responsibility of GHG reduction, meaning it has to take various responsibilites to provide "fast and comprehensive" transitions for soil, energy, industry, buildings, transportation and urban.

Keywords: Climate Change, TURKEY, UNFCCC

Giriş

Sanayi devrimi ile artan fosil yakıt kullanımı 1980'li yıllara gelindiğinde tüm dünyayı yeni bir çevre problemi ile karşı karşıya bırakmıştır: Küresel iklim değişikliği. Küresel iklim değişikliği genel olarak küresel ısınma olarak ifade edilse de bugün dünyanın farklı coğrafyalarında öngörülemeyen iklim anomalileri yaşanmaktadır. Küresel iklim değişikliğinin başlıca sebebi olarak gösterilen CO_2 konsantrasyonunun bugün sanayi devrimi öncesi zamana göre atmosferde yaklaşık %25 seviyelerinde artış gösterdiği ifade edilmektedir. CO_2 konsantrasyonundaki bu artış fosil yakıtların aşırı kullanımı ile birlikte büyük karbon yutaklarından biri olan ormanların yok edilmesine de bağlıdır. NASA'nın güncel verilerine göre atmosferdeki CO_2 konsantrasyonu yıllık 1.6 ppm gibi bir artışla Mart 2019 tarihi itibariyle 410 ppm seviyesine ulaşmıştır. Yine NASA verilerine göre deniz seviyesi her yıl 3.3 mm artmaktadır ve 1850'li yıllar olarak ifade edilen sanayi devrimi öncesi duruma göre bugün Dünya sıcaklığı ortalama 0.9-1 ^{o}C artış göstermiştir (Vallero, 2008; URL1, 2019).

İklim değişikliğin başta kutuplar olmak üzere, buzul alanları, ekosistemleri, tarım bölgelerini önemli ölçüde etkileyeceği öngörülmektedir. Bu etkiler sonucunda yağış rejimlerinin değişeceği, sel baskınlarının artacağı, kuraklık felaketlerinin yaşanacağı, kasırga ve hortumların daha da güçleneceği, buzulların eriyeceği tahmin edilmektedir. Bu nedenle 1988 yılında Dünya Meteoroloji Örgütü (World Meteorological Organization, WMO) ve Birleşmiş Milletler Çevre Programı (United Nations Environment Programme, UNEP) tarafından oluşturulan Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli (Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC) "iklim sistemi üzerindeki insan kaynaklı tehlikeli etki"yi ortaya koyarak, her seviyedeki ülkelere iklim politikalarını geliştirmek ve küresel iklim değişikliği ile mücadele etmek için kullanabilecekleri bilimsel bilgiler sağlamak amacıyla bir sözleşme hazırlamıştır. 1992 yılında Rio de Janerio'da düzenlenen Birleşmiş Milletler (BM) Çevre ve Kalkınma Konferansında imzaya açılan Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (BMİDÇS- United Nations Framework Convention on Climate Change, UNFCCC) 197 ülkenin taraf olduğu bir anlaşma ile imzalamıştır. BMİDÇS uluslararası alanda atılan ilk ve en önemli adım olarak kabul edilmektedir. BMİDÇS, taraf ülkeleri, GHG emisyonlarını azaltmaya, araştırma ve teknoloji işbirliği yapmaya ve ormanlar, okyanuslar gibi GHG yutaklarını korumaya teşvik etmektedir. BMİDÇS, GHG emisyonlarının azaltılması için, ülkelerin kalkınma durumlarını göz önüne alarak ülkelerin bu küresel mücadeleye sosyo-ekonomik koşulları dahilinde katkısını öngörmektedir. Sözleşmenin temel ilkeleri:

- İklim sisteminin eşitlik temelinde, ortak fakat farklı sorumluluk ilkesine uygun olarak korunması
- İklim değişikliğinden etkilenecek olan gelişme yolundaki ülkelerin ihtiyaç ve özel şartlarının dikkate alınması
- İklim değişikliğinin önlenmesi için alınacak tedbirlerin etkin ve en az maliyetle yapılması
- Sürdürülebilir kalkınmanın desteklenmesi ve alınacak politika ve önlemlerin ulusal kalkınma programlarına dâhil edilmesi gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır.

Sözleşmeye taraf ülkeler farklı yükümlülüklerine göre üç gruba ayrılmıştır: EK I ülkeleri, EK II ülkeleri ve EK I Dışı ülkeler. İklim değişikliğinin ortaya çıkmasında tarihsel sorumluluğu bulunan ülkeler ve o zamanki OECD'ye üye ülkeler gelişmişlik düzeylerine göre EK-I ve EK-II şeklinde sınıflandırılmışlardır. EK-I listesi sanayileşmiş ülkeler ile pazar ekonomisine geçiş sürecinde olan ülkeleri, EK-II listesi ise sanayileşmiş ülkeleri içermektedir. EK I ülkeleri; mevcut GHG emisyonlarını raporlamak, GHG emisyonlarını sınırlandırmak, GHG yutaklarını korumak ve geliştirmek ve iklim değişikliğini önlemek için aldıkları

önlemleri ve izledikleri politikaları bildirmekle yükümlüdürler. EK I ülkeleri: *AB, Belçika, İngiltere, İtalya, Norveç, Almanya, Danimarka, İrlanda, İzlanda, Portekiz, ABD, Finlandiya, İspanya, Japonya, Yeni Zelanda, Avustralya, Fransa, İsveç, Lüksemburg, Yunanistan, Avusturya, Hollanda, İsviçre, Kanada,* ***Türkiye*** ve Pazar Ekonomisine Geçiş Sürecinde Olan Ülkeler: *Rusya Federasyonu, Çek Cumhuriyeti, Hırvatistan, Beyaz Rusya, Litvanya, Slovenya, Ukrayna, Polonya, Romanya, Letonya, Slovakya, Bulgaristan, Estonya, Macaristan* olarak listelenmiştir.

EK II ülkeleri; ise birinci grupta üstlendikleri yükümlülüklere ilave olarak çevreye uyumlu teknolojilerin özellikle gelişme yolundaki taraf ülkelere aktarılması veya bu teknolojilere erişimin teşvik edilmesi, kolaylaştırılması ve finanse edilmesi konularında yükümlüdürler. EK II ülkeleri: *AB, Belçika, İngiltere, İtalya, Norveç, İsveç, Almanya, Danimarka, İrlanda, İzlanda, Portekiz, ABD, Finlandiya, İspanya, Japonya, Yeni Zelanda, Avustralya, Fransa, Lüksemburg, Yunanistan, Avusturya, Hollanda, İsviçre, Kanada* olarak listelenmiştir. EK I Dışı ülkeler ise GHG emisyonlarını azaltmaya, araştırma ve teknoloji transferine ilişkin işbirliği yapmaya ve GHG yutaklarını korumaya teşvik edilmekte, ancak belirli bir yükümlülük altında bulunmamaktadırlar. Bu grupta 154 ülke yer almaktadır (UN, 1992; İDKK, 2009; URL2, 2019).

1997 yılına gelindiğinde ise daha somut adımlar atmak ve gelişmiş ülkelerin GHG emisyonlarının azaltılmasına yönelik yasal bağlayıcı yükümlülükler getiren Kyoto Protokolü BMİDÇS kapsamında 3. Taraflar Konferansında imzalanmıştır. Kyoto Protokolü, gelişmiş ülkelerin 2000 yılındaki GHG emisyonlarını 1990 yılı seviyesine düşürmek için yükümlülüklerin daha sıkı hale getirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. 2005 yılında yürürlüğe giren Kyoto Protokolüne, Nisan 2009 itibariyle 184 ülke ve Avrupa Birliği ülkeleri taraf olmuştur. Kyoto Protokolü'nün hedefi, İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesinin EK I listesindeki ülkelerin GHG emisyonlarını 2012 yılına kadar 1990 yılı seviyesinin en az %5 altına düşürmektir. Protokolün ilk taahhüt dönemi 2008-2012 yılları arasında olurken, ikinci taahhüt dönemi 2013-2020 yıllarını kapsamaktadır (URL4, 2019). BMİDÇS'nin yürürlüğe girmesi ile birlikte taraf ülkelerin her yıl bir araya gelerek iklim değişikliği ile ilgili müzakereleri sürdürdüğü, Sözleşme'nin en üst düzey karar organı olan Taraflar Konferansı (Conference of the Parties-CP) ilk olarak 1995 yılında Almanya'da gerçekleştirilmiştir. Alınan önlemlerin ve kaydedilen ilerlemenin değerlendirildiği Taraflar Konferansına Türkiye her yıl katılım sağlamaktadır (Çakmak vd., 2017).

1. BMİDÇS ve Türkiye

Türkiye, 1992 yılında OECD kurucu üyesi olması nedeniyle BMİDÇS'nin hem EK I hem de EK II listelerinde, gelişmiş ülkelerle birlikte yer almıştır. Sözleşmenin amacını ve genel prensiplerini desteklemekle birlikte gelişmekte olan ülkeler statüsünde olan Türkiye (URL5, 2019), sözleşmeye taraf olmamış ve EK I ve EK II listelerinden çıkmak için uzun bir süre mücadele vermiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda Türkiye 2001 yılında Fas'ın Marakeş kentinde yapılan 7. Taraflar Konferansı'nda (Conference of the Parties, CP7) adını EK II listesinden sildirmiş ve özel şartları tanımlanarak EK I listesinde kalacağını onaylatmıştır. Bu kararın ardından Türkiye 24 Mayıs 2004 tarihinde BMİDÇS'ne taraf olmuştur. Türkiye, BMİDÇS'nde yer alan madde ve gerekçelere dayanarak özel şartlarını kabul ettirmiştir. Bu özel şartlar: Türkiye'nin coğrafi konumu ve sahip olduğu fiziksel coğrafya özellikleri nedeniyle karşı karşıya bulunduğu kuraklık ve çölleşme, doğal afetler, hassas ekosistemler, ekonomide ve enerji üretiminde fosil yakıtlara bağımlılığın yüksek olması gibi sıralanabilir. Ayrıca BMİDÇS, ekonomileri fosil yakıtlara ve enerji yoğun üretimlere bağlı olan ve bu yüzden de alternatif enerji kaynaklarına geçişte zorlanacak olan gelişmekte olan ülkelerin

GHG salınımlarını azaltma yükümlüğünün gerçekleştirilmesi konusundaki güçlükleri taşıyan maddelere sahip bir sözleşmedir. BMİDÇS, gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyümeyi sürdürme ve yoksulluğu ortadan kaldırmaya duyulan gereksinim, sürdürülebilir kalkınma hakları, tarihsel ve bugünkü küresel GHG salınımlarındaki en büyük payın gelişmiş ülkelere ait olduğu gerçeğini kabul etmektedir (Türkeş, 2001). Türkiye bu gelişmeler ışığında 26 Ağustos 2009'da Kyoto Protokolü'ne resmi bir taraf olmuştur. Ancak, Türkiye Kyoto Protokolü kabul edildiğinde sözleşmeye taraf olmadığı için Protokolün 1. ve 2. dönemlerinde herhangi bir emisyon azaltma veya sınırlandırma hedefine sahip değildir.

Sonraki dönemlere bakıldığında, 2010 yılında Cancun'da düzenlenen 16. Taraflar Konferansında (CP16) ülkemizin diğer EK I ülkelerinden farklı bir konumda olduğu tanınmış olup finansman, kapasite geliştirme ve teknoloji transferi imkânlarından yararlanmaya elverişli olduğuna işaret edilmiştir. 2011 yılında Durban'da düzenlenen 17. Taraflar Konferansında (CP17) ise ülkemize sağlanacak desteğin belirlenmesine ilişkin görüşmelerin sürdürülmesi karara bağlanmıştır. 2012 yılında Doha'da gerçekleştirilen 18. Taraflar Konferansında (CP18) bir kez daha Türkiye'nin özel koşulları vurgulanarak, finans, teknoloji ve kapasite geliştirme desteği sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Son olarak, 2014 yılında Lima'daki 20. Taraflar Konferansında (CP20) ülkemizin özel durumundan söz edilen CP7, CP16, CP17 ve CP18'de alınan kararlara atıfta bulunularak Türkiye'nin durumunun diğer EK I ülkelerinden farklı olduğu teyit edilmiştir. Metinde devamla, gelişmiş ülkelerin en az 2020'ye kadar özel koşulları tanınmış olan taraflara ulusal stratejilerini uygulamaları, GHG emisyon azaltımı, iklim değişikliğine uyum ve düşük karbonlu kalkınma stratejilerini geliştirmeleri amacıyla Küresel Çevre Fonu (Global Environmental Facility, GEF) dâhil olmak üzere çok taraflı kurumlar, uluslararası kuruluşlar ve ikili fonlar gibi yollarla finans, teknoloji, teknik ve kapasite geliştirme desteği sağlamaları gerektiğinin altı çizilmiştir (URL3, 2019).

Sonuç olarak, Türkiye, BMİDÇS kapsamında ana finans kurumu olarak görev yapan GEF'den finansman alabilmiştir. Toplamda, GEF'ten 50 milyon ABD dolarının üzerinde ve ek finansmanla yaklaşık 515 milyon ABD dolarının doğrudan fonlanmasıyla, ülke genelinde iklim değişikliğine ilişkin 14 proje onaylanmıştır. Ayrıca, Türkiye'nin alıcılardan biri olacağı beş bölgesel veya küresel proje onaylanmıştır (URL7, 2019).

2015 yılına gelindiğinde, Paris Anlaşması Türkiye için iklim değişikliği müzakere süreçlerinin yeniden karmaşık bir hal almasına sebep olmuştur. 2020 yılı itibari ile taahhüt dönemi bitecek olan Kyoto Protokolünün yerini alacak olan Paris Anlaşması, 2020 sonrası iklim değişikliği rejiminin çerçevesini oluşturmaktadır. Anlaşma 2015 yılında Paris'te düzenlenen BMİDÇS 21. Taraflar Konferansı'nda (CP21) kabul edilmiştir. Anlaşma, küresel GHG emisyonlarının %55'ini oluşturan en az 55 tarafın anlaşmayı onaylaması koşulunun karşılanması sonucunda, 4 Kasım 2016 itibariyle yürürlüğe girmiştir. Paris Anlaşması, 2020 sonrası süreçte, iklim değişikliği tehlikesine karşı küresel sosyo/ekonomik dayanıklılığın güçlendirilmesi üzerine dayandırılmaktadır. Paris Anlaşması'nın uzun dönemli hedefi, endüstriyelleşme öncesi döneme kıyasla küresel sıcaklık artışının 1.5 °C ile sınırlandırılması ve 2 ^{o}C'nin üzerine çıkmasına izin verilmemesidir. Bu hedefi sağlamak için üye ülkelerin fosil yakıt bağlılıklarının azaltılarak yenilenebilir enerji yatırımlarının artırılması gerekmektedir (URL8, 2019). Paris Anlaşması ayrıca Kyoto Protokolü ile gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin farklı yasal yükümlülüklerini tanımlamak için kullanılan "ölçülmüş emisyon sınırlaması ve azaltma hedefi" ve "ulusal olarak uygun azaltma eylemleri" arasında bir uzlaşma olarak tasarlanmş ve ilk kez ülkelerin kendi Ulusal Katkı Niyet Beyanlarını (Intended Nationally Determined Contributions, INDC) hazırlaması istenmiştir. Buna göre Paris Anlaşması gerçek anlamda tarihi ve çığır açıcı nitelikte, gelişmiş, gelişmekte olan ve az

gelişmiş 195 ülkenin tümünün BM çatısı altında, her birine değişik ölçüde maliyet getiren ve bağlayıcı nitelikte olan bir anlaşma olarak kabul edilmektedir. Paris Anlaşmasından sonra dünya ülkelerinin mevcut ekonomik yapısı, üretim ve tüketim süreçleri mevcut kalıplarla devam etmeyecektir. Dünya ekonomisinde, siyasette, uluslararası ilişkilerde, işletmelerin ve yatırımcıların gelecek planlarında radikal dönüşümler yaşanacağının göstergesi olmuştur. Paris Anlaşmasında, BMİDÇS'ye sundukları Ulusal Katkı Niyet Beyanlarıyla emisyon azaltımı hedefleyen 187 ülkenin, mevcut politikalarıyla yer kürenin ısısını 2,7 ^{o}C'nin üzerine taşıyacağı ifade edilmektedir. Dolayısıyla, Anlaşma'nın 1,5 ^{o}C sıcaklık sabitlemesi hedefi ile, ülkelerin düzenli bir şekilde her beş yılda bir mevcut pozisyonlarını bilimin de desteğiyle gözden geçirmesi ve güçlendirmesi istenmektedir.

BMİDÇS'de gelişmişlik düzeylerine göre EK I, EK II ve EK I Dışı şeklinde yapılan ülke sınıflaması yerine Paris Anlaşması'nda "gelişmiş ülke" ve "gelişmekte olan ülke" ifadeleri yer almıştır; ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin hangileri olduğuna ilişkin net bir bilgi bulunmamaktadır. Ancak Türkiye Dış İşleri Bakanlığının web sitesinde yapılan açıklamaya göre: "BMİDÇS'nin EK sistemine atıfta bulunulmaması, ülkemizin "özel şartları"nın Paris Anlaşmasına veya CP21 kararlarına alınmasına imkan vermemiştir." denilmektedir. Sonuç olarak ülkemiz Paris Anlaşması ile gelişmiş ülkeler sınıfında yer almıştır (Karakaya, 2015; Çakmak vd. 2017; URL2, 2019).

Bir sonraki yıl Fasın Marakeş kentinde düzenlenen 22. Taraflar Konferansında (CP22) Türkiye, iklim değişikliği ile daha etkin mücadele için "gelişmiş ve gelişmekte" olan ülke kavramının daha net ortaya konulması gerektiğini savunarak, iklim finansman kaynaklarına erişim isteğini yinelemiştir. Türkiye'nin yenilebilir enerji potansiyeli ile çok daha etkin bir iklim eylem planı hazırlayabileceğinin belirtildiği konferansta, 2020 yılında yapılacak Taraflar Konferansına aday olan Türkiye'nin Paris İklim Anlaşması'nı onaylaması ve halihazırda zayıf bulunan Ulusal Katkı Niyet Beyanını daha iddialı hedeflerle güncellemesine atıf yapmak adına Türkiye'ye "Günün Fosili" ödülü verilmiştir (URL9, 2019). Türkiye bu toplantıda 2020 yılında yapılacak CP26'ya ev sahipliği yapmak istediğini BM İklim Sekretayrasına iletmiştir (URL10, 2019).

BMİDÇS ülkeleri, Winston Tayfunu'nunda gayri safi milli hâsılasının üçte birini, 44 vatandaşını ve 40.000 yaşam alanını kaybetmiş bir ülke olan Fiji liderliğinde ve Almanya ev sahipliğinde 2017 yılında Bonn'da düzenlenen 23. Taraflar Konferansına (CP23) katılma hazırlığı yaparken, aynı yıl Haziran ayı başında ABD Paris Anlaşmasından geri çekildiğini açıklamıştır. Amerika'nın görüşmelerden çekilmesi gölgesinde başlayan 23. Taraflar Konferansında Türkiye, gelişmekte olan ülkeler statüsünde küresel fonlardan (Küresel Çevre Fonu, GEF ve Yeşil İklim Fonu, GCF-Green Climate Fund) yararlanma isteğinin kabul edilmesi ile Paris Anlaşmasını onaylayacağını ifade etmiştir. Ancak 23. Taraflar Konferansı beklenenin aksine zayıf bir ilgi görerek GHG emisyonlarının azaltımı için Paris Anlaşması ile belirlenen hedeflere ulaşılması noktasında gerekli taahhütlerin verilemediği gözlenmiştir (URL11, 2019). Bu gelişmeler üzerine Türkiye de Paris Anlaşmasını onay sürecini askıya almıştır. Bu nedenle 2017 yılı sonuna gelindiğinde Paris Anlaşması henüz Türkiye tarafından onaylanmamıştır. Anlaşma TBMM'de onaylanıp yasal süreç tamamlanmadığından, Paris Anlaşması'nın gerektirdiği azaltım yükümlülük ve taahhütleri de uygulamaya konulmamıştır (Köse, 2018). Yeşil İklim Fonu, 2009 yılında BMİDÇS çatısı altında CP15'te kurulan, amacı, "gelişmekte olan ülkelere GHG emisyonlarını sınırlandırma veya azaltma ve iklim değişikliğinin etkilerine uyum sağlama konusunda destek sağlamak" olan uluslararası bir iklim fonudur. EK I statüsü göz önüne alındığında, Türkiye Yeşil İklim Fonu, GCF kapsamında finansman almaya uygun görünmemektedir (URL7, 2019). Son olarak

Polonya'nin Katowice kentinde düzenlenen 24. Taraflar Konferansında (CP24) da öncelikli talebi BMİDÇS'nin EK I listesinden çıkmak olan Türkiye lehine uzlaşmaya varılamadığı ifade edilmiştir.

Genel olarak uyumlu geçtiği söylenen CP24 toplantısının genel iklim değişikliği mücadele söylemlerini tekrarlamaktan ibaret kaldığını söylemek yanlış olmasa da toplantının en dikkate çeken ayrıntısının Dünya Bankasının iklim fonlarına 250 milyar dolar ayıracağını ifade etmesi olmuştur. CP24 ayrıca Paris Anlaşmasının uygulanmasına dair bir kurallar kitabı oluşturulmasına karar verilmesi ve ülkelerin 2020 yılında yürürlüğe girecek Ulusal Katkı Niyet Beyanlarını Ulusal Katkı Beyanları haline güncellemesi açısından önemli bir toplantıdır. Çünkü toplantıdan birkaç ay önce yayınlanan "IPCC-1,5 Özel Raporu"nda küresel emisyonların 2030'a kadar 2010 seviyelerinden yaklaşık yüzde 45 oranında azaltılması ve 2050 yılında "net sıfır" değerine ulaşması gerekecektir. Aksi takdirde raporda, her on yılda bir 0,1-0,3 ^{o}C sıcaklık artışı ile Dünyanın tarih öncesi çağlarda olduğu gibi volkanik bir aktivitenin beşte biri etkisi gibi bir etki altında kalacağın belirtilmektedir (URL12, 2019).

Paris Anlaşmasını henüz imzalamayan ancak CP21 öncesi kendi Ulusal Katkı Niyet Beyanını 2030 yılına kadar %21 azaltım stratejisi üzerine hazırlayarak IPCC'ye sunan Türkiye, 2012 yılı GHG emisyonlarını 440 milyon ton olarak ve aynı yıl kişi başına GHG emisyonunu, AB ve OECD ortalamasından çok daha düşük bir değerde 5,9 ton CO_2 eşdeğeri olarak beyan etmiştir. Aynı raporda Türkiye endüstri devriminden bugüne küresel GHG emisyonlarının sadece %0,7'sinden sorumlu olduğunu da belirtmiştir. Türkiye, Ulusal Katkı Niyet Beyanının Ulusal Katkı Beyanına başarılı bir şekilde dönüştürülüp uygulanabilmesi için CP7, CP16, CP17, CP18 ve CP20 kararlarını hatırlatarak Yeşil İklim Fonunu da içeren uluslararası fonları kullanacağını ifade etmiştir. Türkiye ayrıca 2030 yılına kadar güneş enerjisi kullanım kapasitesini 10 GW'a, rüzgar enerjisi kullanım kapasitesini ise 16 GW'a çıkartacağını, elektrik enerjisi kullanım verimliliğini %15 artıracağını, hidroelektrik santralleri sınırlandıracağını, 2030'a kadar bir nükleer santrali devreye alacağını, elektrik üretim santrallerini rehabilite edeceğini ve atıklardan enerji üretim sistemini geliştireceğini beyan etmiştir. Ancak bu beyanlarına rağmen Türkiye'nin özel şartlarına Paris Antlaşmasında atıf yapılmamıştır (URL13, 2019). 2015 yılı itibari ile Türkiye'nin net GHG emisyonu 475,1 milyon ton CO_2 eşdeğeri olarak hesaplanmıştır ve bu değer 1990 seviyelerindeki değere göre %121 artış göstermiştir (URL6, 2019).

Sonuçlar ve Değerlendirme

Türkiye'nin BMİDÇS'nin imzalandığı dönemlerde OECD üye ülkesi olması nedeniyle EK I listesindeki şanssız konumlandırılması, iklim değişikliğine uyum ve mücadele noktasında sürece geç dahil olmasına neden olmuştur. Kendi özel şartlarını tanımlamak için uzun yıllar mücadele veren Türkiye, bu süreçte de iklim değişikliği mücadele çalışmalarını desteklediğini göstermek için İklim Değişikliği Ulusal Stratejisini ve Ulusal İklim Değişikliği Eylem Planlarını hazırlamaya devam etmiştir. Son olarak Paris Anlaşması öncesi tüm ülkelerden istenen Ulusal Katkı Niyet Beyanını da IPCC'ye sunan Türkiye ne yazıkki Paris Anlaşmasından kendi özel şartlarına atıf yapılmadan ve gelişmiş ülkelerle aynı safta yer alarak ayrılmıştır. Türkiye bugüne kadar devam eden Taraflar Konferanslarında bu duruma itiraz etmiş ve ancak küresel iklim fonlarından yaralanarak iklim değişikliği ile uyum çalışmalarını gerçekleştirebileceğini belirtmiştir. Türkiyenin bu talebinin sürekli reddedilmesinin gerekçesi olarak, Türkiye'nin güçlü yenilenebilir enerji potansiyeline rağmen yatırımlarının yetersiz bulunması, Türkiye'nin bölgesel bir güç olduğunun aksine kendini gelişmekte olan ülkeler statüsünde listelenmesinin ve fon alma talebinin tezat oluşturması, hidroelektrik enerji kullanım kapasitesini artıması, Türkiye'nin kömürle çalışan elektrik

santrallerinin kapasitesini arttırmayı düşünmesi ve yerli linyit rezervlerini kullanmak için birkaç kömür madeni açmayı hedeflediğini bildirmesi olarak gösterilmektedir. Buna ilave olarak, küresel emisyonlar arasında önemli bir yüzdesi bulunmamasına rağmen rağmen, 2014 yılındaki emisyonları diğer G20 ülkeleri ile kıyaslandığında en çok artış gösteren ülke olduğu belirtilmektedir.

Türkiye ise bu belirsizlikler nedeniyle iklim değişikliği ile mücadele çalışmalarına etkin bir şekilde başlayamamaktadır. Paris Anlaşmasını onaylamaması halinde Türkiye bu uluslararası işbirliğinin bir parçası olamayacak ve gözlemci statüsüne düşecektir. İklim değişikliğinin en fazla etkileyeceği Akdeniz havzasında yer alan Türkiye'nin, dış politikada üstleneceği etkin rolü, hem yenilenebilir enerji yatırımlarını güçlendirecek, hem de fosil yakıtlara bağımlılığını azaltacak ve enerji ithalatında azaltmaya gidebilecektir. Ancak Türkiye'nin bu adımları atabilmek için güçlü fon desteklerine ve iklim değişikliği ile uyum için önemli projelere ihtiyaç duyduğu da bir gerçektir.

Bu nedenle 2019 yılında Şili'de gerçekleştirilecek olan 25. Taraflar Konferansında yapılacak müzakerelerde hem 2020 Taraflar Konferansına ev sahipliği yapma talebinin kabul görebilmesi hem de özel şartlarının Paris Anlaşması yürürlüğe girmeden önce tekrar tanınmasının sağlanması açısından Türkiye'nin oynayacağı aktif rol oldukça önem taşımaktadır. Aksi takdirde Türkiye'nin fon destekleri almaksızın herhangi bir emisyon azaltım zorunluluğu ile karşı karşıya bırakılması, kentler başta olmak üzere yerel yönetimleri iklim değişikliği ile ilgili kapsamlı ve köklü değişikliklere zorlayacak; kent altyapısı, ulaşım, ısınma, atık yönetimi vb. konularda ciddi dönüşümlerin yapılmasını gerekli kılacaktır.

Kaynakça

Çakmak, E. G., DOĞAN, T., Hilmioğlu, B., 2017. İklim Değişikliği Sürecinde Paris Anlaşması'nn Rolü Ve Türkye'nin Konumu, VII. Ulusal Hava Kirliliği ve Kontrolü Sempozyumu, 1-3 Kasım 2017-Antalya.

İDKK – Değerlendirme Raporu, 2009. Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi Kapsaminda Türkiye'nin Durumunu Değerlendirmeye Yönelik Rapor, Ankara

Karakaya, E., 2015. Paris Anlaşması: İçeriği ve Türkiye Üzerine Bir Değerlendirme, https://www.sut-d.org/yayinlar/

Köse, 2018. İklim Değişikliği Müzakereleri: Türkiye'nin Paris Anlaşmasını İmza Süreci, Ege Stratejik Araştirmalar Dergisi 2018, Cilt:9, Sayı:1, 55-81.

Türkeş, M. 2001. Küresel iklimin korunması, İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi ve Türkiye. *Tesisat Mühendisliği*, TMMOB Makina Mühendisleri Odası, Süreli Teknik Yayın 61: 14-29.

UN, 1992. United nations framework convention on climate change.

URL1, 2019. What is Climate Change? https://climate.nasa.gov

URL2, 2019. Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi, https://iklim.csb.gov.tr/

URL3, 2019. BM İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi, http://www.mfa.gov.tr/

URL4, 2019. Kyoto Protocol - Targets for the first commitment period, https://unfccc.int/process/the-kyoto-protocol

URL5, 2019. Countries and economies. https://data.worldbank.org/country

URL6, 2019. Turkey's Third Biennial Report under the United Nations Framework Convention on Climate Change, 2018. http://unfccc.int/

URL7, 2019. In Depth: A tangled case- Turkey's status under UNFCCC and Paris Agreement. http://climateobserver.org/

URL8, 2019. UNFCCC, Paris Agreement, http://unfccc.int/
URL9, 2019. CP22 Marakeş Güncesi. https://rec.org.tr/
URL10, 2019. Bakan Özhaseki, CP22 Genel Kurul Toplantısı'nda Konuştu. http://cygm.csb.gov.tr/
URL11, 2019. CP23: 'Türkiye fonlardan yararlanacak mı' sorusu yanıtsız kaldı. https://tr.euronews.com/
URL12, 2019. IPCCC Global Warming of 1,5 ^{o}C. https://www.ipcc.ch/sr15/chapter/chapter-1-pdf/
URL13, 2019. Republic Of Turkey Intended Nationally Determined Contribution. https://www4.unfccc.int/sites/submissions/INDC/
Vallero, 2005. Fundamentals of Air Pollution (4th Edition).

Yapsatçı Dönüşüm: Adana Sahasından İzlenimler[1]

Urban Transformation in Build-and-Sell Style: Insights from Adana

Çiğdem AKSU ÇAM[1]

[1]Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, Adana, Türkiye
caksu@atu.edu.tr

Özet

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla beraber kentsel dönüşümün yasal altyapısı somutlaşmış ve dönüşüm projeleri hızlanmıştır. Bu çalışmada, 2000 sonrası Türkiye kentleşme alanyazınına damga vuran kentsel dönüşüm olgusunun uygulama temelinde, "konut sunum biçimleri" kavramsallaştırmasından hareketle, kentsel rejim analizi çerçevesinde değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Çalışmada sunulan bulgular, Adana'da 2015-2018 yılları arasında gerçekleştirilen saha çalışmasına dayanmaktadır. Bu kapsamda gazete taramalarından, derinlemesine görüşmelerden ve dönüşüm alanlarına gerçekleştirilen ziyaretlerden yararlanılmıştır. Sonuç olarak, bu çalışmada müteahhit eliyle kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen uygulamaların "yapsatçı müteahhit eliyle konut sunum biçimi"nin pratikleriyle örtüştüğü gözlenmiştir. "Yapsatçı dönüşüm" olarak adlandırılan ve müteahhit odaklı yürüyen bu konut üretim pratiğinde, kamu ve özel kurumlar ile bireyler arasında koordinasyon gerektiren bir süreçte farklı roller üstlenen yeni aktörlerin farklı kaynaklarla alana dâhil olduğu gözlenmiştir. Bu konut üretim biçiminde merkezi yönetim ile yerel yönetim birimleri arasında bir çatışma gözlenmemiştir. İki düzeydeki kamu kurumları da "dönüşüm" amacına yönelik çalışmakta; "dönüşüm" amacı da kentsel büyümenin ve genişlemenin devam ettirilmesini sağlamaktadır.

Abstract

The legal infrastructure of the urban regeneration/transformation in Turkey was completed with the Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk entering into force, and acceleration in regeneration projects is witnessed ever since. This study aims at assessing implementation of urban regeneration projects that marked post-2000 urban studies literature in Turkey, within the urban regime analysis framework and by basing on the conceptualization of "modes of housing provision". The findings presented in this study are based on the field study conducted in Adana between 2015-2018. In this context, local newspapers are scanned, in-depth interviews are conducted, and urban areas under transformation are visited. In conclusion, it is observed that urban transformation implementations conducted by building contractors coincide with the practices of "build-and-sell mode of housing provision" in Turkey.

In this contractor-oriented housing production practice, which is called in this study "build-and-sell style of transformation", involvement of new actors undertaking different roles with various resources in a process in a process requiring coordination between public and private institutions is observed. This mode of housing provision generated no conflict between central government and local government units. Public institutions at both levels are working for the "transformation" aim, which would be expressed as "is to ensure urban growth and expansion".

[1] Bu bildiri metninde sunulan bulgular, TÜBİTAK tarafından desteklenen 114K778 numaralı "Türkiye'de Kentsel Konut Rejimi: Yapı, Aktörler ve Değişim" başlıklı araştırma projesi kapsamında elde edilmiştir.

Giriş

2000 sonrası Türkiye kentleşmesi, merkezin doğrudan ve güçlü müdahalesiyle uygulamaya konulan inşaat ve konut politikası temelinde biçimlenir. Bu döneme damga vuran ve birlikte anılan kavram ise "kentsel dönüşüm" olur. Türkiye'de planlama, kentleşme, kent sosyolojisi ve kentsel siyaset yazınının son on beş yılına bakıldığında kentsel dönüşümün, özellikle örnek saha çalışmaları üzerinden eleştirel bir şekilde ele alındığı görülür. Bu çalışmaların çoğunda kentsel dönüşüm politikasının ortaya konulmasıyla birlikte merkezi yönetim tarafından yeni yetkiler, görevler ve kaynaklarla donatılarak güçlendirilen Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin üstlendiği rol ve uygulamaları vurgulanır. Bu çalışma ise 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla birlikte, inşaat ekonomisinin verdiği dinamikle de yaygın uygulama alanı bulan riskli yapıların parsel bazlı olarak müteahhit eliyle "dönüştürülmesi", daha uygun ifadeyle yıkılıp yeniden yapılması üzerinedir. Çalışma, müteahhitler ve tapu sahipleri arasında ilerleyen bu dönüşüm sürecini Adana'daki uygulamalar üzerinden değerlendirerek "konut sunum biçimleri" kavramsallaştırması üzerinden değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramı sadece bir konut üretim süreci olarak değil, aynı zamanda günümüz kentleşme dinamiğinin belirleyicisi olarak da ele alınmaktadır. Bu kentleşme deneyimi, belirli bir söylemle geliştirilmiş bir kamu politikasını, bu politika etrafında oluşan işbirliği ağlarını, ortaklıkları, uzlaşma ve çatışmaları içerir. Kısacası, belirli bir "iş yapma biçimini" tarif eder. Bu "iş yapma biçimi", önceki dönemlerin pratikleri üzerine pekişir. Bu düşünce çizgisinden hareketle çalışmanın kuramsal çerçevesi, kentsel siyaseti farklı kentsel grupların, yerel ve yerel-üstü kurum ve aktörlerin oluşturduğu koalisyonlar üzerinden okuyan "kentsel rejim analizi" olarak belirlenmiştir. Çalışma, Adana'da müteahhitler eliyle uygulanan bina dönüşüm süreçlerini yerel siyaset açısından, yapı-aktör ilişkisi çerçevesinde, kentsel rejim analizine temel oluşturacak şekilde değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

Çalışmada sunulan bulgular, Adana'da 2015-2018 yılları arasında gerçekleştirilen saha çalışmasına dayanmaktadır. Bu kapsamda gazete taramaları, derinlemesine görüşme, dönüşüm alanlarına gerçekleştirilen ziyaretlerden yararlanılmıştır. Görüşmeler; müteahhitler, aracı kurum ve kuruluş yetkilileri (emlakçılar, kentsel dönüşüm ofisleri, yapı denetim firmaları, vb.), Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yetkilileri, şehir plancılarıyla gerçekleştirilmiştir.

Öncelikle, çalışmanın kuramsal ve kavramsal temelini ve analiz çerçevesini oluşturan kentsel rejim analizi ve konut sunum biçimleri kavramı kısaca aktarılacaktır. Sonrasında Adana saha araştırmasında elde edilen bulgular özetlenerek aktarılacak ve son olarak bu bulgular kentsel rejim analizi çerçevesinde değerlendirilecektir.

1. Kentsel Rejim Analizi ve Konut Sunumu

1.1. Kentsel Rejim Analizi

Kentsel rejim analizi, kentsel siyaseti farklı kentsel grupların, yerel ve yerel-üstü kurum ve aktörlerin oluşturduğu "koalisyonlar" üzerinden okur. Kavram ilk olarak Stone tarafından gerçekleştirilen Atlanta çalışmasında ortaya atılmış olsa da (1989), kentsel siyasetin farklı toplumsal grupların bir araya gelerek oluşturduğu koalisyonlar ya da ortaklıklar aracılığıyla işlediğine yönelik ilk analiz çerçevesi değildir. Kentsel rejim analizini

önceleyen, yerel kamusal karar-alma süreçlerini farklı toplumsal grupların işbirliği ya da ortaklığı üzerinden okuyan yaklaşımlar yerel siyaset alanyazınında köklü bir geleneğe sahiptir. Bu gelenek köklerini çoğulculukta (*pluralism*) bulsa da çoğulculuğun çizdiği çerçevenin dışında, enformel ilişki ağlarını ve asimetrik güç ilişkilerini de tanır. Stone, kendisinden önce geliştirilen, enformel ilişki ağlarının gücüne vurgu yapan çalışmaları reddetmez. Örneğin, parti-seçmen arasındaki patronaj ve himayecilik ilişkileri bağlamında gelişen kentsel siyasal aygıtları (*urban political machines*; Scott, 1969) ya da Logan ve Molotch (1987) tarafından geliştirilen kentsel büyüme koalisyonlarını (*urban growth coalitions*) da bir tür kentsel rejim olarak niteler (1989).

Atlanta'da kırk yılı aşkın bir süre işleyen bir kentsel rejim gözlemleyen Stone'a göre kentsel rejim, "yöneten kararların (*governing decisions*) alınmasını ve uygulanmasını sağlamak amacıyla kamu kurumları ile özel çıkarların bir araya gelerek oluşturduğu enformel oluşumlardır" (1989, s. 179). Bu tanıma göre, rejimi oluşturan toplumsal aktörler takımının "yöneten kararları" alabilme ve uygulama kapasitesine sahip olmaları gerekir. Bu kapasite, rejim analizinde "siyasal güç" *(political power)* tanımını karşılar. Stone'un önerdiği anlamda bir kentsel rejimin sahip olduğu güç, toplumsal aktörler arasındaki karşılıklı bağımlılık ilişkisinden doğar. Kamu otoritesi dahil hiçbir aktör tek başına yönetme gücüne sahip değildir; ancak farklı toplumsal aktörler bir araya geldiklerinde bir şeyleri yapabilme gücüne sahip olurlar. Bu anlamda "siyasal güç", belirli kolektif hedeflere ulaşabilmeleri için gerekli olan kapasiteyi edinmelerini ifade eder. Böylelikle Stone'un kentsel rejim analizinin odağında bulunan siyasal güç, toplumsal olarak üretilir. Bu da, kamu ve özel sektör çıkarlarını temsil eden farklı toplumsal aktörlerin ortak politika (*policy*) hedefleri için bir araya gelmeleri, koalisyon oluşturmalarıyla mümkündür. Dolayısıyla, kentsel rejim biçimini alan ortaklıkların (koalisyonların) belirli politika gündemleri (*policy agenda*) vardır. Rejimlerin sahip olduğu politika hedeflerine göre rejim türleri kentten kente değişebilir.

Farklı yerelliklerde gözlenen kentsel rejim -yöneten koalisyon- farklı aktörlerin bir araya gelmesiyle oluşur; her kentsel rejim aynı aktörleri içermeyebilir. Rejime dahil olabilmek aktörlerin sahip oldukları ekonomik, toplumsal, kurumsal kaynaklara bağlıdır ve kaynakların bölüşümü kentten kente ya da ülkeden ülkeye değişir. Ancak Stone, "sistemik güç" (*systemic power*) kavramsallaştırması aracılığıyla kentsel rejimlerin oluşumunda ve işleyişinde başlıca ve en etkin aktörler olarak iş dünyasının önemini vurgular. Dolayısıyla rejim analizi, çoğulcu yaklaşımdan farklı olarak, sermaye çevrelerinin, daha genel ifadeyle özel sektör çıkarlarının, kolektif kararların alınmasında ve kamusal kaynakların yönlendirilmesinde ayrıcalıklı konumunu tanır.

Kentsel rejim enformel ilişki ağları üzerinden oluşur ve işler. Bir kentsel rejim, "yöneten kararların" (*governing decisions*) alınması rolünü sürdürebilen, kurumsal kaynaklara erişimi olan görece istikrarlı bir enformel gruptur. Rejimin katılımcıları kurumsal kimliklere sahiptir ancak, bunlar arasındaki ilişki ve iletişim enformel ağlar üzerinden kurulur. Davies, kentsel rejimin altı özelliğinin altını çizer: (1) rejimi oluşturan koalisyon, yerel yönetimler ile yerel ekonomik seçkinleri içerir, (2) bir kentsel rejimi işler kılan enformel ilişki ağları işbirliği, güven, diplomasi, ortak hedefler ve kaynaklara dayanır, (3) bu enformel ağlar, yerel yönetimlerden daha özerktir, (4) bir rejim uzun dönem sürdürülebilirdir, (5) rejimin asıl hedefi kentin ekonomik kalkınmasıdır, (6) rejim aktörleri arasında karşılıklı bağımlılık ilişkisi vardır (2003, s. 256).

1.2. Yapsatçı Konut Sunum Biçimi

Bu araştırmada Tekeli'nin "konut sunum biçimleri" kavramsallaştırmasından hareketle, Türkiye'de 6306 sayılı kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamalarını değerlendirmek amaçlanmıştır. Öncelikle, literatürde "konut sunum yapıları", "konut sunum biçimleri" terimleriyle ifade edilen, konut edinme süreçlerini yapı-aktör ilişkisi bağlamında analiz etmemize ve bu süreçlerin konut siyasetiyle ilişkisini kurabilmemize olanak tanıyan bu kavramsallaştırma üzerinde kısaca durmak gerekir.

Konut sunum yapıları, "sürekli ancak genellikle zaman içerisinde değişime uğrayan fiziksel ve toplumsal bir süreçtir" (Ball ve Harloe, 1992). "Sunum yapısı" ifadesi bu sürece dahil olan toplumsal aktörler arası ilişkilerle birlikte fiziksel bir süreci (konutun üretilmesi ve tüketilmesi) ifade eder. Bir konut sunum biçimini diğerinden ayıran kriter, benzer bir toplumsal ilişki seti içerisinde oluşan etkileşimin farklılığı olarak belirtilir. Healey ve Barret, "konut sunum biçimleri" kavramını analitik bir araç olarak kapsamlı bir şekilde tanımlarlar (1990). Yazarlar, arazi ve mülkiyet geliştirme süreçlerini daha iyi anlayabilmek için bu süreçte devşirilen kaynaklara, kurallara ve aktörlerin benimsediği ideolojiye odaklanarak yapı ile aktörler (*agency*) arasındaki ilişkileri kavramayı amaçlarlar. Konut dahil olmak üzere, arazi ve mülkiyet geliştirme süreçlerini anlayabilmek için dahil olan aktörlerin eylemleri, stratejileri ve çıkarları arası ilişkileri ve bu aktörlerin kararlarını belirleyen araziye, mülkiyete, bina yapımına ve çevreye ilişkin değerlerini içeren sosyo-ekonomik ve siyasal çerçeveyi kavrayabilmek gerekir. Sunulan bu araştırma perspektifinde yapı, ülkenin ekonomik ve siyasal örgütlenmesi, devletin makro ve mikro düzeylerdeki müdahaleleri ve toplumun yapılı çevreye ilişkin toplumsal ve ekonomik değerlerini ifade ederken aktörler, arazi sahipleri, yatırımcılar, geliştiriciler, danışmanlar (emlakçılar), plancılar, siyasetçiler, mahalle örgütleri ve arazi geliştirme sürecine dahil olan diğer tüm toplumsal gruplardan oluşur. Bu iki olgu – yapı ve aktörler– arasındaki ilişki diyalektik ve dinamiktir. Aktörler yapı içerisinde pasif değildir ve yapının formu ve kapsamı üzerinde hiçbir etkisi olmayan unsurlar değildir. Tersine, çıkarları doğrultusunda bireysel ve örgütlü baskı oluşturarak sürekli olarak yapıyı yeniden şekillendirmeye devam ederler. Ancak bu çıkarlar da, yapı tarafından aktörler üzerinde uygulanan dış baskıların etkisiyle oluşur. Dolayısıyla, belirli bir zamanda yapının formu ve aktörlerle ilişkisi, devletin hakim üretim biçiminin stratejik çıkarlarını koruma gereksinimi ile konut sektörüne dahil olan aktörlerin ihtiyaçları arasında sağlanan denge tarafından belirlenir (s. 90-91). Keivani ve Werna, yapı-aktör arası ilişkinin analizi üzerine kurulan bu "konut sunum biçimleri" yaklaşımını gelişmekte olan ülkelere uygularlar. Gelişmekte olan ülkelere ilişkin konut alanyazınından yola çıkarak iki ana konut sunum biçimi ve bunların alt-biçimlerini belirlerler ve kavramsal bir model oluştururlar (2001, s. 72). Konut sunum biçimlerini ilk önce, konvansiyel / formel ve konvansiyonel olmayan / enformel olarak adlandırdıkları iki gruba ayırırlar. Sonrasında her iki gruba ait alt sunum biçimleri belirlerler: Konvansiyonel /formel sunum biçimleri kamu, kooperatif ve özel olmak üzere üç alt biçimden oluşurken, enformel biçimler gecekondu, enformel arazi bölmeleri ve kiralık konut sunum biçimlerinden oluşur. Konvansiyonel / formel biçimler, konutun yetkili kurumlar tarafından resmi yollarla ve ilgili mevzuata uygun olarak üretildiği durumları ifade ederken, konvansiyonel olmayan / enformel biçimler ise resmi yolların dışında, gerekli yasal izinler ve ruhsatlar alınmadan, ilgili mevzuata uymadan üretilen konut birimlerini belirtir. Bu ikinci grup genellikle emek yoğun, yöresel ve geleneksel inşaat malzemelerinin kullanıldığı ve kendine yardım (*self-help*) şeklinde ortaya çıkan geleneksel üretim biçimini yansıtır.

Tekeli ise Türkiye'nin toplumsal ve siyasal bağlamlarında Cumhuriyet dönemi boyunca ortaya çıkan beş farklı "konut sunum biçimi" belirler (2010). "Her bir konut sunum

biçimi, bir konut talebinin doğuşundan, konutun üretilerek kullanılmasına başlanıncaya kadar, hane halklarından, resmi ya da gayri resmi finans mekanizmalarına, yapımcılara, yerel ve merkezi hükümete kadar uzanan değişik aktörlerin rollerinin neler olduğu, bu aktörler arasında kurulan ilişkilerin niteliği, kararları belirleme yetkilerinin nasıl dağıldığı ortaya konularak betimlenir." (Tekeli, 2010, s. 221). Tekeli, konut sunum biçimi kavramını kısaca, bir toplumda konut sağlanmasında alışılmış olan, bir tür *habitus* olarak tanımlar (s. 242). Her toplumun alışılmış ve normal görülen –başka deyişle, bir meşruiyet çerçevesine sahip– bir ya da birden fazla konut sunum biçimi vardır. Her konut sunum biçimi belirli bir nitelikte kentsel çevre yaratır ve aynı zamanda konut sorununun toplumsal bağlamının ne olduğunun görülmesini sağlar. Tekeli, bir konut sunum biçimini diğerinden ayırt etmek için iki ölçüt belirler: konut yapımına ilişkin işlevlerin toplumdaki üç davranışsal birim –konut sahibi, girişimci, devlet– tarafından nasıl bölüşüldüğü ve bu işlevlerin gerçekleşmesinin zaman içerisinde nasıl dağıldığı (s. 242). Tekeli, oluşturduğu bu kavramsallaştırma çerçevesinde Türkiye toplumsal bağlamında ortaya çıkan beş konut sunum biçimi belirler: gecekondu, yapsatçı müteahhit eliyle konut sunumu, kooperatifler aracılığıyla konut sunumu, toplu konut ve kentsel dönüşüm yoluyla konut sunumu (2010).

Bu çalışmada, Tekeli'nin 2000 sonrası Türkiye'de yeni bir konut sunum biçimi olarak ortaya çıktığını ifade ettiği kentsel dönüşüm olgusuna odaklanılacak ve özellikle 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarının "yapsatçı müteahhit eliyle konut sunumu"na benzerliği vurgulanacaktır. Öncelikle, Türkiye'nin kentleşme deneyimi içerisinde ve kentsel politikaları çerçevesinde ortaya çıkan ve Türkiye'nin toplumsal yapısı içerisinde pekişen yapsatçılığı kısaca açıklamak gerekir.

Tapu Kanunu'nda 1954'te yapılan değişiklik ile bir parsel üzerine birden çok kişinin irtifak hakkı kurmasına izin verilmesi arsaların değişim değerini arttırmış ve yapsatçılığın ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. 1965 yılında yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte yapsatçılık hızlanmıştır (Çoban, 2012, s. 85). Yapsatçılık, 1960'lı yılların ortalarından 1970'lerin sonlarına kadar önemli bir sunum biçimi olarak konut dokusunda etkili olur. Yapsatçı, küçük sermayeli girişimci olarak tanımlanır (Tekeli, 2010, s. 224). Bu girişimcilerin kazançlarını artırmak için elde ettikleri arsalar üzerinde mümkün olduğunca yüksek irtifaya sahip konutlar inşa etmesi gerekir. Bu nedenle yapsatçılar imar haklarının artırılması için kentsel siyasal sistem üzerinde baskı oluşturmuşlar, şehirlerde yapı yoğunlaşmasının ve tarihi eserlerin tahrip edilmesi, düşük kaliteli kentsel altyapıların oluşması üzerinde de pay sahibi olmuşlardır. Bu nedenle yapsatçılık her ne kadar hukuk sistemi içerisinde kalan bir konut sunum biçimi olarak ortaya çıksa da, toplumsal meşruiyeti sürekli sorgulanır (Tekeli, 2010, s. 225; Çoban, 2012, s. 85). Yapsatçı konut sunum biçimi kentsel konut siyasetini hareketlendirmesi ve küçük sermayeli girişimcilerin bu alana girmesi bakımından önemlidir.

2. Kentsel Dönüşüm

2000 sonrası Türkiye kentleşmesi gündemine yerleşen ve konut politikasının başlıca aracı olarak öne çıkan kentsel dönüşüm üç temel yasaya dayanarak gerçekleştirilir. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. Yeni yasal dayanaklar ve kurumsal çerçeve ile girişilen "konut seferberliğinin", alana yerel ve yerel-üstü yeni aktörlerin girmesine yol açtığı, alanda faaliyet gösteren bazı aktörlerin konumlarını değiştirdiği, kısacası alandaki ilişki yapısını değiştirdiği ileri sürülebilir. Bu çalışma, kentsel dönüşüm uygulamalarının Tekeli'nin Türkiye için belirlediği konut sunum biçimleriyle ilişkisini

kurmak amacıyla, özellikle yapsatçı müteahhit eliyle konut sunumuna odaklanmaktadır. Bu doğrultuda, özellikle 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı kanundan yararlanılarak kent merkezlerinde girişilen "dönüşüm" faaliyetlerine odaklanılmıştır. Adana'da gerçekleştirilen saha araştırmasında elde edilen bulgular derlenmiş ve kentsel rejim analizi bağlamında konut sunum biçimleri kavramsallaştırması kullanılarak değerlendirimiştir.

2.1. Riskli Yapıların Dönüşümü ya da Yapsatçı Dönüşüm

Şehir merkezi başta olmak üzere şehrin belirli bölgelerinde parsel bazlı, müteahhitler aracılığıyla gerçekleştirilen yapı dönüşümlerinin yoğunlaştığı görülür. Yapsatçılığın devamı niteliğinde değerlendirilebilecek bu dönüşüm örnekleri, mevcut imar hakları üzerine, müteahhitlerin kat malikleriyle daire karşılığı anlaşarak gerçekleştirdiği uygulamalardır. Bu uygulamalar 6306 sayılı yasada yapılan "riskli yapı" tanımına dayanır: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı (madde 2). Adana'da riskli yapı dönüşümünün iki şekilde uygulandığı gözlenmiştir. İlki çoklu konutların (apartmanların / tek yapı ölçeğinde) dönüşümü, ikincisi müstakil evlerin dönüşümü. Müstakil evlerin dönüşümünde en az bir dönümlük bir alanda bulunan riskli yapı tespiti yapılmış evlerin yıkılıp, o alana yeni yapı(lar)ın inşa edilmesi söz konusudur. Müstakil evler genellikle hisseli tapu üzerine inşa edilmiş, çoğunluğunda ruhsat ya da iskân belgesi olmayan konutlardan oluşur. Ruhsatsız yapılar için de riskli yapı tespiti yapılabilir. Dolayısıyla bu dönüşümlerde tapuda kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmamıştır. Müteahhitlerle olan görüşmelerimizde, araştırmanın odağına uygun olarak "yapsatçı dönüşüm" olarak adlandırdığımız uygulamaların farklı şekillerde adlandırıldığını gördük: "parsel bazlı / ada bazlı dönüşüm", "yerinde dönüşüm", "yapının dönüşümü".

Bu tip dönüşüm, konut sunum biçimi açısından yapsatçılığa benzer. Ancak, süreçte 6306 sayılı yasadan kaynaklı izlenmesi gereken bürokratik prosedürler vardır. Bürokratik süreç genel hatlarıyla şu şekilde işler: (1) Riskli yapı tespit raporunun alınması, (2) Raporun Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulması, (3) Tapuya riskli yapı şerhi konması, (4) SPK lisanslı kuruluşlar tarafından gayrimenkul değerlemesinin yapılması, (5) Maliklerin üçte iki çoğunluğu ile yeni yapılacak bina hakkında karar alınması, (6) Müteahhit ile sözleşme imzalanması, (7) Üçte iki çoğunluğa katılmayanlara sözleşmeyi imzalamaları için noter kanalıyla ihtar gönderilmesi, (8) Yıkım ve anlaşmayan maliklerin hisselerinin açık artırma usulüyle satışı, (9) Yeni binanın inşaatının başlaması.

2.2. Yapsatçı Dönüşümde Aktörler Arası İlişkiler

Riskli yapı tespiti yapı sahibi tarafından lisanslı kurum ve kuruluşlar aracılığıyla ya da doğrudan ÇŞB tarafından yapılabilir. Her bir aşamada dönüşüm sürecine dâhil olan aktörler arasında uzlaşma-çatışma sarkacında gidip gelen bir diyalog kurulur. Bu diyalog sürecinin odağında müteahhit bulunur. Bu bölümde, "yapsatçı dönüşümde" müteahhit-aracılar, müteahhit-malikler ve müteahhit ile kamu kurumları arasındaki ilişkilerin nasıl kurulduğu, bunlar arasında bir güç ilişkisinden bahsedeceksek bu güç ilişkisinde hangi aktörün ağır bastığı gibi sorulara yanıt aranacaktır.

Üzerinde müstakil evler bulunan bir alanın ya da bir apartmanın riskli yapı kapsamında dönüşümünde müteahhitler genellikle bir aracıyla çalışır. Bu aracı da çoğunlukla emlakçılar ya da son yıllarda ortaya çıkan kentsel dönüşüm ofisleridir. Kentsel dönüşüm ofisleri müteahhitlere dönüştürülecek alan ve/veya yapı bulmak için riskli yapı tespit

uzmanları, emlakçılar, harita mühendisleri, şehir plancıları gibi sektörde serbest çalışan birçok teknik uzmanla çalışır. Bu aracı kurumların iş yapma ölçekleri ofisin uzmanlığına, çalıştırdığı uzmanların niteliğini, sektörde önceden oluşturmuş olduğu iş ilişkilerine göre değişebilir. Bazıları örneğin sadece müteahhitle projenin bir aşaması için (örneğin, boşaltılacak alanda yeni sokak ve ev numaralarının belirlenmesi işlemi) anlaşırken, bir diğeri müteahhit ile dönüşecek bina maliklerini tanıştırma rolünü üstlenir. Daha geniş ölçekli çalışan ofisler, dönüşüme uygun olduğu düşünülen ancak örneğin imar planı eksikleri olan alanların planlarını yaptırma aşamalarında hem müteahhit, hem belediyelerle işbirliği içinde çalışabilir. Örneğin kentsel dönüşüm danışmanlığı yapan bir ofis yetkilisi, planlama çalışmalarına katılıp katılmadıklarını sorduğumuzda, genellikle uygulama planlarının yapıldığı, yoğunluk verilmiş, "dönüşüme hazır" alanlarda çalışmayı tercih ettiklerini, ancak bazı durumlarda plan aşamasında da müdahale edebildiklerini ifade eder:

6306 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihten beri, meslek odaları, barolar tarafından eleştirilen, kamuoyunda da sıklıkla tartışılan, belki de en önemli düzenlemesi üzerinde durmak gerekir: Mülkiyet hakkının sınırlandırılması, göz ardı edilmesi meselesi. Apartmanlarda tek bir malikin bina için riskli yapı tespiti yaptırabiliyor olması, ona doğrudan bir müteahhitle iletişime geçmesi, ön anlaşma yapması gücünü de verir. Bu "olanak" diğer taraftan, piyasaya aracı konumunda kentsel dönüşüm ofisleri gibi farklı aktörlerin girmesinin de önünü açar. Böylece dönüşüm, apartmandaki tüm malikler için başlamış olur.

Kısacası, "yapsatçı dönüşümde", riskli yapı tespiti süreci, mevzuat gereği binanın yıkılmasıyla sonuçlanır. Bu zorunluluk, hak sahipleriyle (malikler) müteahhit arasında, müteahhidin elinin daha güçlü olduğu bir ilişki ortaya çıkarır. Hak sahipleri (malikler) ya hissesini satacak ya da müteahhitle anlaşacaktır. Müteahhidin süreci bir malikle mi başlatacağı ya da tüm maliklerle anlaşarak mı ilerleyeceği, müteahhitlerin çalışma usullerine göre yaptıkları tercihtir.

Diğer taraftan, müteahhitle malik arasında aracı rolü üstlenen aktörlerin yanı sıra doğrudan müteahhitle çalışan uzmanlık firmaları / kurumları da vardır. Bunlar dönüşüm sürecinin birçok aşamasında rol üstlenir. (Lisanslı riskli yapı tespiti yapan yapı denetim firmaları, gayrimenkul değerleme firmaları, hukuk firmaları, vb.). Çoğu zaman bu firmaların ücretlerinin müteahhit tarafından ödendiğini dikkate aldığımızda, müteahhitle uzmanlık firmaları arasında işveren ilişkisi olduğunu, sonuçta yine müteahhidin hâkimiyetinde bir sürecin işlediğini saptarız. Saha araştırmamızda katılımcılara riskli yapı tespitiyle ilgili de sorular yönelttik. Öncelikle, bu soruları yönelttiğimiz bürokrat, teknokrat, müteahhit, aracı rolünü üstlenen firma yetkilerinin hepsi 2000 öncesi inşa edilmiş her yapının kesinlikle riskli çıkacağı yönündeki görüşünü iletti. Çünkü 2000 öncesi mevzuatın öngördüğü demir, çimento, vb. oranlarıyla bugünkü yönetmelikte öngörülenler birbirinden çok farklıdır. 2000 öncesinde yapılmış bir bina, o dönemin mevzuatına uygun olarak yapılmış olsa dahi bugünkü şartları karşılayamayacağı için riskli yapı raporunu sorunsuz alacaktır. Diğer bir neden de, lisanslı özel yapı denetim firmalarının herhangi bir binaya "risksizdir" raporu vermekten kaçınmasıdır. Bir binaya "risksiz" demek inisiyatif ve sorumluluk almayı gerektiren bir tespittir; olası bir afette zarar görmez demektir. Sonuçta, bugün şehir merkezindeki otuz yıllık, yirmi yıllık bir bina hem yapılan teknik ölçümler güncel yönetmelikteki değerleri karşılamayacağı için, hem de bu amaçla oluşturulmuş özel bir firmanın aksi yönde rapor vermesi sektördeki iş ilişkilerinin olağan akışına aykırı olacağı için, "riskli yapı" raporunu kolaylıkla alacaktır. Bu nedenlerle, binasını kentsel dönüşüme vermek isteyen bir malik ya da bir binayı dönüştürmek isteyen bir müteahhit, riskli yapı tespitini yaptırmakta herhangi bir zorluk çekmez.

Malik-müteahhit ilişkileri açısından ikinci bir husus, müteahhitle anlaşmak istemeyen maliklerle ilgilidir. Apartman dönüşümlerinde üçte iki çoğunlukla anlaşma sağlandıktan ve yıkım yapıldıktan sonra, anlaşmayan maliklerin arsa payı haline gelen hisseleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün düzenleyeceği açık artırmayla satılır. Bu ihaleye sadece anlaşan malikler ve Hazine katılabilir. Müteahhit ancak, daha önceden hisse aldıysa satışa katılabilir. Görüşmelerimizde müstakil ev dönüşümlerinde müteahhidin tüm maliklerle anlaşması gerektiği, anlaşmayan üçte birlik hisse ancak boş arsa ise açık artırma usulü satış yapılabileceği aktarılmıştır. Müstakil evlerin bulunduğu alanlarda çalışan müteahhitler ve aracı kuruluşlar bu alanlarda da üçte iki anlaşmayla ihale usulü satışa olanak tanıyacak bir yasa çalışmasından bahsetmişler ve yasalaşması durumunda önlerinin açılacağını ifade etmişlerdir. Müteahhit, 6306 sayılı yasanın sunduğu kira yardımı ve açık artırma usulü satış olanağının yanı sıra başka avantajlardan da yararlanabilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yetkilisi, 6306 sayılı yasanın sunduğu olanakları müteahhit lehine "zırh" olarak betimler. Bu "zırh" müteahhitle malikler arasında müteahhitten yana bir güç ilişkisi kurar. Bu ilişkide, görece kazançlı çıkan maliklerin anlaşma sürecinde izlediği tutum, strateji belirleyicidir. İlk anlaşan mı, pazarlık sürecini uzatan mı kendisi için daha iyi bir anlaşma yapar? Bu sorunun cevabı konut projesinin konumuna, müteahhit firmasının ekonomik ve sosyal sermayesine (deneyim, itibar, ilişkileri, vb.) gücüne göre farklı seyredebilir. Ancak, bu araştırma kapsamında bu yönde bir sorgulama ve maliklerle herhangi bir görüşme yapılmadığı için bu konudaki yorumlarımız sınırlı kalacaktır.

Müteahhitle malik arasındaki pazarlık sürecinin temelini mevcut konut karşılığında müteahhidin ne önereceğidir. Yapsatçı dönüşümde müteahhit hak sahipleriyle anlaşılırken malikin tapu üzerindeki hissesi oranında bir teklif sunar. Mevcut konutun büyüklüğü onun için önemli değildir, çünkü yapacağı inşaatın hacmi arsanın metrekaresine göre hesaplanır (Kat Alanı Katsayısı (KAKS) ya da yoğunluk denilen katsayıya göre). Bu nedenle, yapsatçı kentsel dönüşümde müteahhitlere getirilen "*dairelerin metrekarelerini düşürüyorlar*", "*benim 150 m^2 evimi aldı, karşılığında 80 m2 ev verdi*" eleştirileri, müteahhit için anlamlı değildir. Bu pazarlıkta malikin güçlü olabilmesi için ya arsa üzerindeki payının diğer hak sahiplerine göre fazla olması, ya müteahhitle ilk iletişim kuran hak sahibi olması ya da pazarlık sürecini kendi lehine yönetebilecek koşullara sahip olması gerekir. Paylaşım oranının malik lehine belirlenmesini sağlayan en önemli unsur ise arsanın şehir içindeki konumudur:

Müteahhit ile kamu kurumları arasında kurulan ilişki bürokratik işlemlerin takibinden oluşur. Riskli yapıyla ilgili olan her türlü prosedür Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile irtibat halinde ilerler. Müteahhittin belediyeyle olan ilişkisi yapsatçı konut üretimindeki gibidir. Ruhsat, avan projenin ve diğer projelerin onaylanması, belirli aşamalarda hak edişlerinin alınması, iskânın alınması, rutin belediye denetimleri, vb. Ancak burada yıkım da söz konusu olduğu için belediye ile yürütülen numarataj (ev ve sokak numaralarının belirlenmesi), yıkım ve molozların kaldırılması aşamaları da vardır. Bu aşamalarda genellikle belediyelerde rutin iş takipleri yapılır. Ağırlıklı olarak riskli alanlarda yapsatçı dönüşüm yapan bir müteahhit katılımcı bu sürecin etaplarını, süreçte yer alan aktörleri ayrı ayrı belirterek aktarmıştır:

Saha araştırması boyunca, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde gerçekleştirilen görüşmelerde de, görüşme yapılan yetkililerin ofislerine müteahhitlerin gelip, anlaşma yaptıkları alanlar için riskli alan ilan sürecini takip ettiklerine, müdürlük yetkililerinden işlerini hızlı çözmek için fikir aldıklarına tanıklık edildi. Belediyeler içinse "yapsatçı dönüşüm", rutin prosedürleri ve bu prosedürlerden kaynaklanan çeşitli harç gelirlerini ifade eder. Belediyeler tarafından "kurumsal dönüşüm" gibi geniş ekonomik ve siyasi kazanım aracı olarak görülmese de, gelirlerine önemli katkısı olduğu da bir gerçektir.

2.3. Yapsatçı Dönüşümün Kimin Yararına?

Bu bölümde öncelikle, Adana'da müteahhit şirketlerinin –sektöre yeni girmiş ya da köklü olsun– "yapsatçı dönüşüme" olan ilgisinin nedenini tartışacağız. Öncelikle, Adana imar planlarında yaşanan sorunlar bunun başlıca nedeni olarak gösterilir. Başka deyişle, Adana şehir merkezinde 1/5000'lik ve 1/1000'lik planların sürekli olarak mahkeme kararlarıyla iptal ediliyor olması, özellikle şehir merkezinin kuzeyinde, Karaisalı İlçesi'ne doğru Şambayat-Kabasakal olarak adlandırılan bölgenin yirmi yıldır inşaat faaliyetine kapalı olması nedeniyle müteahhitler için merkezde kentsel arsa sıkıntısı vardır. "İmar davalarıyla ilerleyen planlama pratiği" nedeniyle gelişen bu durum şehir merkezinde iş yapmak isteyen müteahhit firmalar için fazla seçenek bırakmaz. Ya şehrin kuzeybatısında imar planı iptal edilmemiş olan sınırlı birkaç alanda kat karşılığı konut üretecekler ya da şehir merkezinde mevcut binaların dönüşüm işlerini alacaklar. 6306 sayılı yasanın müteahhitlere sağladığı kolaylıklar ve "yapsatçı dönüşüme" uygun yerlerin şehir içindeki konumları ikinci seçeneği daha cazip kılar.

Genellikle mevcut imar hakları üzerinden gerçekleştirilen "yapsatçı dönüşümde" müteahhitlerin nasıl kazanç sağladığı irdelenmesi gereken bir sorudur. Başka deyişle, bir müteahhit yoğunluk artırımı yapılmamış bir bölgede neden bir binanın yıkım masraflarını, danışman firma masraflarını, maliklerle anlaşma süreci maliyetini yüklenerek iş yapar?

İmar hakkının –yoğunluğun / emsalin– artmadığı bir alanda "yapsatçı dönüşüm" yaparken müteahhitler mevzuat değişikliklerinden kaynaklanan avantajları kullanarak (imar yönetmeliğinde fazlaca emsal harici alan tanımlanmış olması gibi) ve yeni yapılacak dairelerin metrekarelerini küçülterek yüksek kar elde edebilmektedir. Şehir merkezinde konut fiyatlarının çepere göre yüksek olması da "yapsatçı dönüşümü" cazip kılar; inşaat maliyetlerinin aynı olduğu düşünüldüğünde müteahhit daha az daire / ticari birim satışı gerçekleştirerek daha fazla kar edebilir.

Diğer taraftan, müteahhit açısından boş arsada yapılan kat karşılığı konut üretimi ile kentsel dönüşüm kapsamındaki yapsatçı konut üretimi arasındaki farklar üzerinde durulabilir. Öncelikle, arsa payı üzerinden kat karşılığı anlaşma usulüyle ilerleyen iki süreç de konut sunum biçimi kavramı üzerinden değerlendirildiğinde yapsatçılığı karşılar. Ancak, müteahhidin boş arsa temin ederek iş yapmasıyla, dönüşüme hazır bina bularak iş yapması arasında yerelde kurduğu ilişki ağları bakımından farklar vardır. Genellikle müteahhitler sektöre boş arsada kat karşılığı anlaşarak bir konut projesiyle girerler. Bu, genellikle ya kendi ailesinin, akrabalarının, hemşerilerinin arsasıdır. Kentsel dönüşümdeyse işi aracılar getirir, malikleri ikna etmeleri gerekir. Dolayısıyla ilki kurulu bir güven ilişkisine dayanırken, ikinci türde müteahhidin güven oluşturması gerekir. Bu aşamada yine hemşerilik ilişkileri güçlü ya da tanınmış bir şirket olmak güven duygusunu tesis etmek için önemlidir.

İkinci olarak, "yapsatçı dönüşümde" eğer müteahhit yeterince deneyimli değilse maliyet hesabında yanılma ihtimali yüksektir. Bürokratik prosedürler nedeniyle süreç daha uzun sürer; kamu kurumlarıyla, danışmanlık aldıkları aracı kurumlarla sürekli ilişki içerisinde olmayı gerektirir. Ancak önemli bir avantajı arsa maliyeti olmamasıdır:

Diğer taraftan "yapsatçı dönüşüm", bu alanda çalışan müteahhitler ve aracı kurumlar tarafından da eleştirilir. En büyük eleştiri, bunun gerçek anlamda bir dönüşüm olmadığı, şehir merkezinde ölçek olarak büyük yapılar ortaya çıkardığı, nüfus yoğunluğunu artırdığı ancak yeni bir imar uygulaması yapılmadığı için bunu karşılayacak sosyal donatı, otopark gibi

alanların yetersiz kaldığıdır. Bu eleştiriyle birlikte parsellerin birleştirilerek dönüşümün ada ölçeğinde yapılması ve daha çok yoğunluk talebi dile getirilir.

Diğer taraftan, müstakil ev dönüşümü üzerine yoğunlaşan firmalar –bu tip dönüşüm daha çok ruhsatsız yapılaşmanın olduğu şehir merkezine yakın mahallelerdedir– daha az Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi ve daha yüksek yoğunluk ister.

Sonuç

Sonuç olarak, "yapsatçı dönüşüm" olarak adlandırdığımız konut üretiminin müteahhit odaklı yürüdüğü, ancak bununla ilgili yasal düzenlemelerin yapılmasıyla birlikte, çok aşamalı ve kamu ve özel kurumlar ile bireyler arasında koordinasyon gerektiren bu süreçte farklı roller üstlenen yeni aktörlerin farklı kaynaklarla alana dâhil olduğu gözlenir. Bu konut üretim biçiminde merkezi yönetim ile yerel yönetim birimleri arasında bir çatışma gözlenmez. İki düzeydeki kamu kurumları da "dönüşüm" amacına yönelik çalışır; "dönüşüm" amacı da kentsel büyümenin ve genişlemenin devam ettirilmesini sağlar. 6306 sayılı yasanın sunduğu olanaklar bir yandan şehirdeki özel çıkarları çeşitlendirirken (artık sadece müteahhitler değil, kentsel dönüşüm ofisleri, danışmanlık şirketleri, yapı-denetim şirketleri, kentsel dönüşümde rol üstlenen emlakçılar gibi aktörler de alanda aktiftir), diğer yandan şehirdeki bu çeşitlenen özel girişimciler, kamu kurumları ve ev sahipleri (malikler) arasında işleyen bir ortaklığın oluşmasına yol açar. Bu "ortaklık" 2000 sonrası değişen konut politikası döneminde de yapsatçı konut sunum biçimi etrafında örgütlenmiş işbirliği ağlarının yeniden üretilmesini sağlar. Sonuçta, 6306 sayılı yasayla açılan olanaklar Adana'da yapsatçı konut üretiminin imar davaları, plan iptalleri nedeniyle "tıkandığı" bir dönemde bu sunum biçiminin, yerel girişimcilerin hâkimiyetini kaybetmeden sürdürülebilmesinin önünü açar.

"Kentsel rejim" analizinde farklı sektörlerden aktörlerin enformel düzlemde bir araya gelmesiyle oluşan "yönetim koalisyonunun" (*governing coalition*) "belirli politika hedeflerine ulaşmak için harekete geçme kapasitesi" olarak tanımlanan ve koalisyon ortakları tarafından kolektif bir şekilde kullanılan siyasal gücü (*power*) ifade eder. "Kentsel dönüşüm", Adana'da yapsatçı konut sunum biçimini yeniden üretilmesini sağlayan "kentsel rejimin" başlıca aracıdır. Yapsatçı konut sunum biçiminin "konut siyasetinde" hâkimiyetini sürdürebilmesi için "kentsel rejim" şeklinde tanımlanabilecek "koalisyonun" temel politika hedefi, kentsel genişlemenin sürdürülmesidir. Bunun için de, yeni alanların yapılaşmaya açılması ya da mevcut alanlar üzerinde yoğunluğun artırılması gerekmektedir. Kent merkezi gibi yüksek rant getirme potansiyeli bulunan ancak her iki durumun da söz konusu olmadığı alanlarda, başta 6306 sayılı kanun olmak üzere mevzuatın sağladığı olanaklar kentsel dönüşümü yapsatçı müteahhitler için cazip kılar. Ancak bu konut sunum pratiğini yeni bir konut sunum biçimi olarak değerlendirmektense "yapsatçı müteahhit eliyle konut sunumunun" güncel bir pratiği olarak değerlendirmek daha uygundur.

Kaynaklar

Ball, M., & Harloe, M. (1992). Rhetorical Barriers to Understanding Housing Provision. What the 'Provision Thesis' is and is not. *Housing Studies*, 7(1), 3-15.

Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 75-108.

Davies, J. S. (2003). Partnerships versus Regimes: Why Regime Theory Cannot Explain Urban Coalitions in the UK. *Journal of Urban Affairs*, 25(3), 253-269.

Healey, P., & Barret, S. M. (1990). Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Research. *Urban Studies*, 27(1), 89-103.

Keivani R., & Werna, E. (2001). Modes of Housing Provision in Developing Countries. *Progress in Planning*, 55, 65-118.

Logan, J., Molotch, H. (1987). *Urban Fortunes. The Political Economy of Place*. Berkeley, Los Angeles, Londra: University of California Press.

Scott, J. C. (1969). Corruption, Machine Politics, and Political Change. *The American Political Science Review*, 63 (4), 1142-1158.

Stone, C. N. (1989). *Regime Politics. Governing Atlanta. 1946-1988*. Lawrence: University Press of Kansas.

Markalaşmamış Konut Tasarımını ve Üretimini Etkileyen Faktörler

Influencing Factors On Non-Branding Housing Design And Production

Sarullah DEMİREL, Mimar[1], Aktan ACAR, Dr. Öğr. Üyesi[2],
[1] TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Mimarlık Bölümü
[1] sarullah@outlook.com
[2] TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Mimarlık Bölümü
[2] aktanacar@etu.edu.tr

Özet

İnşaat sektörü Türkiye'nin lokomotif gücü olarak kabul görmüştür. Konut hakkı temel haklardan birisi olarak kabul görmektedir. Bu yüzden konut yapılarının inşaat sektörü içinde ki payı daha büyüktür. Bu büyüklükten kaynaklanan yoğunluk konut yapılarını kentin tipolojisini ve mimari kalitesini belirleyen yapılar arasında üst sıralara taşımaktadır. Bu bağlamda önemi ortaya çıkan imarla ilgili hükümler hem sürdürülebilir kentleşmenin gereği hem de mimari tasarımın önemli girdileridirler. Temel mimari tasarım öğeleri de özgün ve sürdürülebilir çevreyi oluşturan yapıları tasarlamayı hedefler. Geçmişi olan konut bölgelerinde farklı dönemlere ait yapıları ve mimarlıkları görmek ve farklılıklarını okuyabilmek mümkün. Ancak bugün kentleri gözlemlediğimizde imar mevzuatının aritmetiğine sıkışan konut mimarisinde ve yapılarında tipleşme eğilimi hissedilmektedir. Büyük bir hızla yaygınlaşarak sokakların cepheleri benzeşiyorlar. Buna bağlı olarak, Türkiye'de mimari bir salgın olduğu söylenebilir. Bir parselin nasıl yükseleceğini belirleyen unsurlar, aynı zamanda kentin estetiğini, ekonomik ve sosyal hayatını belirleyen unsurlardırlar. Planlı alanlar imar yönetmeliğini ve mimari tasarım sürecinin birbirleriyle olan etkileşimini mercek altına almak bir parselin yapılaşmasına ilişkin hükümlerin özgün mimarlık üretimine etkisini ortaya çıkaracaktır.
Anahtar Kelimeler: Yönetmelikler, Planlama, Mimari Tasarım

Abstract

Housing need and creation of new housing zones are motivation for construction industry. Construction industry is considered to be the leading sector in Turkey. Right to housing is a fundamental right. Therefore, the share of residential buildings is larger in construction market. However, when cities are observed, tending to standardization in residential buildings is seen. Façade of streets resemble to each other at a great pace. The density of residential buildings makes it decisive in typology and architectural quality of a city. Analyzing residential buildings construction progress will reveal its dynamics. Understanding influence of these dynamics on architectural design progress may help to figure out the causes of resembling. We can understand the dynamics affecting residential design in architecture, through observation of house production progress and architectural design inputs in parallel with economic, social and cultural factors in housing.
Keywords: Regulations, Planning, Architectural Design

Giriş

Mimarlık bazı özel veya seçkin durumların, taleplerin, arzuların somutlaştırılması olarak algılanmaktadır (Uluoğlu, 2018). Hâlbuki kentsel dokuyu meydana getiren yapıların çoğu ihtiyaçlara dayalı olarak üretilenler, yani konutlardır (Piker, 2018). Yüksek nitelikli tasarım, buralarda oturan insanların yaşamlarını iyileştirebilir, inşa edilen alanlarda daha yüksek değerler elde edilmesini olanaklı kılar, daha iyi kamusal alanlar yaratır ve mülk sahiplerine itibar sağlar (Erim, 2007).

Kentleri gözlemlediğimizde konut yapılarında tipleşme eğilimi hissedilmektedir. Büyük bir hızla yaygınlaşarak sokakların cepheleri benzeşiyorlar. Konut üretimi süreçleri ve dinamiklerini incelemek ve bu parametrelerin mimari tasarım süreci üzerine etkisini anlamak, sokağın cephelerinde ki benzeşmenin nedenini anlayabilmemizi sağlayacaktır. Konut inşaatı sürecinde işveren, yönetmelikler ve bunlara bağlı olarak gözlemleyebileceğimiz ekonomik, sosyal ve kültürel faktörlerin mimari tasarım sürecine baskısını anlayabiliriz.

Türkiye'de ekonominin lokomotifi olarak tarif edilen inşaat sektörünün çok önemli bir etkinlik alanı olan konut üretiminin (Piker, 2018), büyük bir kısmı parsel bazında imar durumuyla oluşmaktadır. Hala şehirlere olan sürekli göçle birlikte %8 - %9 oranında getiri

sağlayan bir ekonomik model işlemektedir (Erginoğlu, 2018). Bu ekonomik modelde en önde gelen tasarım önceliği karlılıktır. En kısa sürede en fazla yapı alanın üretilmesi bu üreticilerin temel ilkesi olmuştur (Yüce, 1987). Bu çalışmada "Markalaşmamış Konut" kavramı, bahsini ettiğimiz ekonomik modelde tasarım kaygısı olmayan mimarlar (Erginoğlu, 2018) aracılığıyla ve kar kaygısı olan yapsatçılar tarafından üretilen yapılar için çalışmanın gözlemlediği yapı grubunu işaret eder. Olgu ve olaylardan hareketle çıkarım yapmanın, bilgi üretmenin değeri yadsınamaz. Yazın taramasına dayalı olan bu çalışma deneyim ve birikimin kuramla karşılıklı ele alınmasının ve araştırmacılarının sektör içindeki uygulamalarından öğrenme ve bilgi üretme çabasının bir sonucudur.

Konut

> Konut; birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya bir arada bulunacağı ve dolayısıyla ilişkiler kurabileceği "sosyal": yaşamın bütünlüğü açısından gerekli olan çeşitli işlevlerin sürdürülmesine olanak veren "fiziksel"; birey ve/veya ailelerin toplumu oluşturan diğer öznelerle temasının önemli bir ayağını oluşturan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği "toplumsal"; kentleşme politikalarının oluşturulması ve uygulamasının önemli bir parçası olan "yönetimsel"; sınıfsal bölünmüşlüğünün bir sonucu ve göstergelerinden biri olan "siyasal"; üretim, tüketim ve yatırım aracı olması bakımından "ekonomik"; yasal düzenlemelerin söz konusu olduğu ve konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından "hukuki" ve yapı inşaat teknolojilerinin uygulama alanı olması bakımından "teknolojik" bir birimdir (İMO Konut Raporu, 2008).

Çok yönlü bir birim olarak konutun sağlam bir şekilde oluşturulabilmesi için yasal düzenlemeler, planlama ilke ve esasları, tasarım ölçütleri, sosyolojik ve ekonomik girdilerin bir arada ele alınması gerekmektedir (Erdoğdu, 2017). Konutun temel işlevi barınak olmasıdır. Bu nedenle konuta erişim hakkı temel haklardan birisi olarak kabul görmektedir. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. Maddesinde de konut bir hak olarak tanımlanmıştır (Resmi Gazete (1949-7217), 1949). Türkiye'deki kapitalist ekonomik modelde ise konutun hak ve ihtiyaç olması dışında başka işlevleri ön plandadır. Konut üretilen bir metadır, tüketim malıdır, yatırım aracıdır, kentsel çevreyi oluşturan bir etkendir, emeğin yeniden üretilmesinde rolü vardır (Tekeli, 2012), çarpan etkisi yüksek olduğu için diğer sektörleri de etkiler (Erdoğdu, 2017).

Konut toplumsal ilişkilerin oluşmasındaki rolü ve yarattığı pozitif/negatif dışsallıklar nedeniyle, yaşam kalitesi, konut memnuniyeti ve sağlık konularındaki önemli faktörlerden biri olarak ele alınmaktadır. Dışsallık, bir konutun özellikleri ile diğer hane halkları, diğer konutlar ve komşuluk içinde yarattığı etkiler olarak tanımlanır (Sarte, P D; Hansberg, E Rossi, 2012). Konut bir tüketim aracı ve statü göstergesi olduğu için hanehalkları yaşam döngülerine uygun tercihler yaparak konut tüketimini belirlerler (Sweet,1990,36; Mulder vd, 1998). Hane halklarının değişen özelliklerine göre farklı konutlar arasında geçişler yapması konut kariyeri olarak adlandırılmaktadır. Özellikle büyük kentlerde bu hareketin daha büyük ve yeni konutlara olduğu söylenebilir (Bier, 2019). Konut birimleri arasında yaşanan hareketlilik ile konut arzında değişiklik yaşanmış olur. Yeni binalar üretilir mevcut yapılarda eskime ve modası geçme gibi nedenlerle mevcut konut stokunda süzülme yaşanır (Bier, 2019). Bu gibi durumlarda kamu tarafından kentsel dönüşüm veya iyileştirme gibi süreçler devreye sokulabilir.

Konut sabit bir yatırım olduğu için, konut stokunun özellikleri kısa sürede değiştirilemez ve hanehalklarına uygun fiziksel özelliklerde yapılması beklenir (Sarıoğlu Erdoğdu, 2013). Bu yüzden konut stokunun hanehalkı özelliklerine uygun olarak üretilip üretilmediğini gösteren konut verimliliği özel sektör ve kamu için önemlidir. Verimli kullanılan konut stokunda boş konut sayısı azdır. Büyük çoğunluğu özel sektörce geliştirilen konut stokunda büyüklük ve tip bakımından hanehalkı özelliklerine uygun konutlar üretilmemektedir. Hanehalkı ve konut tipi

arasındaki eşleşmede sorun yaşanmakta ve konut stoku verimli kullanılmamaktadır (Erdoğdu, 2017).

Türkiye'de konutun bir tüketim malı olduğu kabulüyle tamamen piyasa mekanizmasına bırakılmış bir sistem mevcuttur. Özellikle enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde yatırım aracı olma özelliği ön plana çıkmıştır (Erdoğdu, 2017). Konut üretimi hükümetlerin ekonomik büyüme ile ilişkili olarak başvurduğu yollardan birisi olmuştur. Konut sektörü Türkiye ekonomisinin büyümesi için istihdam, yabancılara satış, yerli üretim, tasarruf teşvik etkisi gibi görevler görmektedir (GYODER, 2019).

Türkiye'de konut alanlarının gelişimi sosyo-ekonomik ve politik etkenlerle şekillenmiştir (Tekeli, 2000; Uzun, 2015). Bu bağlamda Türkiye'de Cumhuriyet'in ilanından sonraki yaklaşık 25 yıllık sürede coğrafi bölgelere göre farklılıklar olmasına rağmen, genel bir yeniden yapılandırma süreci olduğu söylenebilir (Uzun, 2015). Çok partili rejime geçilen ve kente göçün hızlandığı 1950-1980 döneminde kaçak yapılaşmanın ve yüksek yoğunluklu ancak altyapıları eksik apartman mahallelerinin oluştuğu gözlenmiştir (Tekeli, 2000). 1940'lardan itibaren gözlemlenen ama 1965'de kat mülkiyetinin kanunu ile tek parsel üzerinde birden fazla hane halkının yaşayabileceği yapıların yapılmasının ve beraberinde yapsatçıların önü açılmıştır. Buna bağlı olarak apartmanlaşma hızla artmıştır.

Yönetmelikler

Modern planlama pratiği ada-parsel düzeninde sırasıyla plancı ve mimarın tasarladığı, kentsel mekanlar yaratmaktadır ve bu süreçte yapı adalarının büyüklüğünü, şekli ve yoğunluğunu belirlemek plancının görevidir (Baş, 2010). Türkiye'de planlama pratiğinde genelde Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) gibi araçlarla konut bölgelerinde yoğunluk belirlenmektedir. TAKS taban alanının imar parseli alanına oranıdır. KAKS ise emsal ile genel olarak aynı şeyi ifade eder ve yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır (Resmi Gazete (2017-30113), 2019).

1999 Marmara depremi sonrasında konut sektörü açısından köklü değişiklikler yapılmıştır. Zorunlu Deprem Sigortası, Yapı Denetim Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve Ulusal Deprem Konseyi'nin (UDK) kurulması gibi yeni düzenlemeler gelmiştir (AFAD, 2019). 2007'de 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve bu kanunla ilişkili olarak 2008'de çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'yle Enerji Kimlik Belgesi (EKB) çıkarılması ve ısı yalıtımı projesinin hazırlanması zorunlu tutulmuştur (Resmi Gazete (2007-26510), 2019) (Resmi Gazete (2008-27075), 2019). Yönetmelikler ve kanunlar aracılığıyla yürürlüğe giren bu gibi değişiklikler aracılığıyla yapı üretimi ve denetimine dair usul ve esaslar belirlenmektedir.

Yönetmeliklerle hedeflenen aslında bağlamına uygun, sürdürülebilir, kent siluetine ve estetiğine katkıda bulunabilecek yapıların üretimini desteklemektir. Öyle ki, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin birinci maddesi şöyledir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017); Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Bu durumda mimarlık prensipleri ve mimari tasarım stratejileri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ortaya çıkarttırmak istediği ürün benzeşmektedir. Ancak, düzensiz kentleşmeyi önlemek, kent siluetini korumak amacıyla getirilen düzenlemeler aynı zamanda mimari tasarım sürecini kısıtlayan faktörlerden birisi olarak da mimarın karşısındadır. Çünkü yönetmelikler eğimlerin meylinden, mahallerin ölçülendirilmesine kadar yeni bir yapıyı oluşturan tüm unsurlar ölçülendirilmiş ve formüle edilmiş bir şekilde tasarımcının önünde hep hazırdır (Wainwright, 2013). Birçok mimara göre yönetmelikler özgün mimarlık üretimini

engelleyen, tutucu ve edilgen tasarımları destekleyen, esnek olmayan araçlardırlar (Carmona, Marshall, & Stevens, 2006).

Standartlaştıran, sınırlayıcı ve formüle eden (Carmona, Marshall, & Stevens, 2006), çevresel kalitenin sağlanmasında başarılı olmaması (Street, 2006), tasarımcılar tarafından aşılması gereken bir sıkıntı olarak görülmesi (Gann, Wang, & Hawkins, 1998), ya da özgün tasarım sürecine dışardan bir müdahale olarak görülmesi (Street & Imrie, 2011), her zaman yönetmeliklerin zayıf yanı olmuştur.

Konutların insan sağlığı, refahı ve güvenliği üzerindeki etkileri düşünüldüğünde, bu etkileri denetlemek gerekli ve önemlidir (Lawson, 1975). Ancak mimarlar ve yönetmelikler arasındaki gerilimi gizlemenin bir anlamı yoktur (Lawson, 2005). Karmaşık bir çevresel sistemi idare etmek, yan etkileri bitmeyen ve hastalığın kendisinden daha çok rahatsız eden bir ilaç tedavisi gibidir (Lawson, 1975). Bu yüzden mimarlar imar yönetmeliğinin gerekliliğini kabul eder, ancak koşullarını zorlayarak uymaya çalışırlar. Yönetmelikler ve mimarlar arasındaki mücadelede, mimar durdurulamaz bir güç, yasa koyucular da yerinden oynamayan bir engel gibidir. Bazı durumlarda da mimar kenti daha geniş bir bakışla izler ve bu sınırlamalara kayda değer bir sempati duyar (Lawson, 2005).

Üç temel faktör mimari tasarım ve imar yönetmelikleri arasındaki gerilimi tanımlayabilir. Bunlar aşırı tanımlı yönetmelikler, kötü tanımlı yönetmelikler ve beklenti sorunudur. Aşırı detaylı tanımlar bazı özel yönetmelikler için gerekli olabilir. Bu tutum özellikle yönetmeliklerin zorunlu ve kesin bir sayısal değeri dayattığı durumlarda tasarım sürecinin normal seyrine zarar verir. Çünkü tasarım genellikle nitel ve belirsiz ölçülerle başlayan bir süreçtir ve süreç ilerledikçe daha nitelikli ve kesin bir hal alır. Yönetmeliklerin değerlendirme eğilimi içinde olması kötü tanımlı yönetmeliklerdir çünkü yapıları üretenlerden çok onları denetleme ve değerleme görevinde olanlar içindir. Bunun bir sonucu olarak mimar bir denetmen bakışıyla gereksiz bir değerlendirme döngüsüne düşer (Lawson, 1975). Beklenti sorunu mimari tasarım süreci ile yönetmeliklerin mimara dayattığı tasarım sürecinin zıt yönlerde ilerlemesidir. Sayısal değerler yönetmeliklerin dikkat merkezini oluşturduğunda mimari tasarım süreciyle olan ilişkisi baş aşağıdır ve değerlendiren bir düşünce yapısıyla oluştuklarından dolayı tasarımla olan ilişkisi sondan başa doğrudur (Lawson, 2004).

Erginoğlu (2018) imar yönetmelikleri ve planlamalarının yapılı çevre üretimine etkisini nasıl yorumluyorsunuz sorusunu şöyle yanıtlıyor; Kurallar o kadar tanımlı ki, neredeyse binaların konturu, gabarisi, önceden çiziliyor. Siz bunun içerisinde ancak bir cephe veya doğrama sistemiyle binanın dış görünümünü, dış kabuğunu oluşturmaya çalışıyorsunuz.

Mimari Tasarım Süreci

Tasarım aşaması, girişimcinin beklentilerinin ve ayırdığı kaynakların teknolojik, çevresel ve hukuksal kısıtlar altında yapı ürününe dönüştürülmesi için gerekli tasarım dokümanlarının oluşturulduğu süreçtir (Özkaptan Alptekin & Kanoğlu, 2007).

Tan ve diğerleri (1995) tarafından yapılan sınıflandırmada ise tasarım kalitesi; girdilerin kalitesi, tasarım süreci kalitesi, çıktı kalitesi ve tasarımı kullanan diğer alt sistemler olmak üzere dört boyutta ele alınmıştır. Dolayısıyla tasarım sürecinin girdilerinin güvenilirliği, tasarım sürecinde elde edilen ve kullanılan bilgilerin doğruluğu, şartnameler, metrajlar, maliyetler gibi keşif çalışmalarının güvenilirliği ve bunların işverende bulduğu karşılık mimari tasarımın kalitesini oluşturmaktadır (Atkinson, 1995).

Bugün, mimarlık pratiğinde çizimle ilişkili olan ve yapıyla ilişkili olan olmak üzere iki türlü mimarlıktan söz edilebilir. Her biri ayrı bir gerçekliktir. Yapıyı gerçek olana ve çizimi görsel

olana uydurmak. Mimarlar için çizimler yapılar kadar gerçektir. Çünkü mimarlar çizimi yaparlar binayı değil, ayrıca mimarlar binalara nazaran çizim üzerinde daha fazla kontrole sahiptirler ve son olarak mimarlar çizimi binadan önce yaparlar bu durum genellikle mimarların yaratıcı düşünce süreçlerine daha uygun düşer (Hill, 2002).

Mimarın yalnızca tasarımla uğraşmaya başlamasıyla beraber, yapı üretimi ile mimar arasındaki boşluk çizim gibi mimari temsil araçlarıyla dolmakta ve mimar işvereniyle sözleşmesini tasarladığı yapılar üzerinden değil, o yapıların temsilleri üzerinden yapıyorlar (Altürk, 2018). Mevcut kontrol mekanizmalarında çizimin yapıya dönüşmesini garanti altına alan bir durumda gözlenmemektedir. Çünkü tasarım süreci, yapı üretim süreci ve yapı denetim sürecini birbirine bağlayan ve bu süreçlerin sürekliliğini sağlayan bir olanak bulunmamaktadır.

> Bulunduğumuz coğrafyada yapı tasarım ve imalat sürecinin başlatılması "kervan yolda düzülür" anlayışı ile özdeşleşmiş durumda. Bu anlayışta Müşteri'nin mesuliyeti bir lokasyon belirleyerek yatırım kararı almak ve bu karardan Mimar'ı haberdar etmek. Mimar, Konsept Projeyi "hemen" hazırlamak için gerekli "her şeyi" biliyor; çalışmaların başlatılması maksadıyla Müşteri ve Mimar arasında yapılan kısa görüşmede ortaya konmamış detayları konu etmeye gerek duyulmuyor; bir takım verilerin ilerleyen aşamalarda projeye dahil edilmesi gerekeceği taraflarca biliniyor ancak bu durumun Konsept Proje hazırlanmasına engel teşkil etmediği kabul ediliyor (Bahtiyar, 2017).

Sonuç

Tasarım ve yapı süreçleri arasındaki kopukluk, yapım ve kullanım süreçlerinde açığa çıkan hataların tasarımcıya bildirilmemesine, bu yüzden de bu hataların sonraki çalışmalarda da tekrarlanmasına neden olmaktadır (Özkaptan Alptekin & Kanoğlu, 2007). Mimari tasarım ekipleri, denetim organları ve yüklenici arasında bilgi akışı sağlanarak hem tasarımın bina edilmesi hem de tasarım kaynaklı hataların tekrarlanmasının önlenmesi sağlanabilir. Böylece, mimarlık pratiğini bürokratik bir formalite olarak göre yüklenici, tasarım süreci ve bu süreçte işlenen bilgilerin doğruluğuna ve güvenilirliğine daha çok önem verir.

Yönetmeliklerden kaynaklanan sorunlarla başa çıkabilmek için yönetmeliklerin daha genel hükümlerle performans hedeflerine odaklanmalı ve tasarımcıya tatmin edici çözüm örnekleri sunmalıdır (Moradi, Mohammadi, & Ahmadi, 2016). Bu bağlamda tasarım değerlendirme kurulları aracılığıyla, yüklenicilerin ve tasarımcıların olumlu yönde eleştirel bir uzmanlık hizmeti alması desteklenmelidir (Erim, 2007).

Kaynakça

AFAD. (2019, 04 15). Teoride ve Pratikte Afet Sonrası İyileştirme Çalışmaları. https://www.afad.gov.tr/upload/Node/3479/xfiles/afet_sonrasi_iyilestirme_calismalari-1.pdf adresinden alındı

Altürk, E. (2018). Sizce mimarlık ürünü nedir? D. E. Aysev içinde, Bugünün Türkiyesi'nde Mimarlık. İstanbul: İstanbul Bilgil Üniversitesi Yayınları.

Atkinson, G. (1995). Construction Quality and Quality Standarts. London: E&FN Spon.

Bahtiyar, S. (2017, 03). Müşteriye... Arredamento.

Baş, Y. (2010). Production of Urban Formsas the Reproduction of Property Relations Morphogenesis of Yenişehir- Ankara. Ankara: Ortadoğu Teknik Üniversites Fen Bilimleri Enstitüsü.

Bier, T. (2019, 04 15). Moving Up, Filtering Down: Metropolitan Housing Dynamics and Public Policy ,2001. brookings.edu: https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/bier.pdf adresinden alındı

Carmona, M., Marshall, S., & Stevens, Q. (2006). Design Codes: Their Use and Potential. Progress in Planning, 65, 209-289.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2017, Temmuz 3). Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. Resmi Gazete(30113), Madde-1,5. Ocak 5, 2019 tarihinde http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/07/20170703-8.htm adresinden alındı

Erdoğdu, G. P. (2017). Konut Alanları ve Planlama. S. S. Özdemir, B. Ö. Özdemir Sarı, & S. S. Özdemir içinde, Kent Planlama (s. 165-195). Ankara: İmge Kitabevi.

Erginoğlu, K. (2018). İmar yönetmelikleri ve planlamanın yapılı çevre üretimine etkisini nasıl yorumluyorsunuz? D. E. Aysev içinde, Bugünün Türkiyesi'nde Mimarlık. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Erim, Ç. A. (2007). Daha İyi Konutlar ve Daha İyi Mahalleler Politika Belgesi. Londra: RIBA.

Gann, D. M., Wang, Y., & Hawkins, R. (1998). Do Regulations Encourage Innovation? - The Case of Energy Efficiency in Housing , Building Research & Information, 26 (5), 280-296 . Brighton.

GYODER. (2019, 04 15). Gayrimenkul Sektörünün Büyükşehir Belediyesi ile Ortak Konularındaki Sorunlar ve Çözüm Önerileri. https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gorusleri/gayrimenkul-sektorunun-buyuksehir-belediyesi-ile-ortak-konularindaki-sorunlar-ve-cozumleri.pdf adresinden alındı

Hill, J. (2002). Building a Drawing and Drawing a Building. Nordisk Arkitekturforskning, 18.

İMO Konut Raporu. (2008, Aralık 01). "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı" Raporu. Teknikgüç, s. 7-10.

Lawson, B. (1975). Upside Down and Back to Front: Architects and the Building Laws. Rıba Journal 82(4), 25-28.

Lawson, B. (2004). What Designers Know. Architectural Press.

Lawson, B. (2005). How Designers Think: The Design Process Demystified. Architectural Press.

Moradi, A. M., Mohammadi, M. A., & Ahmadi, M. P. (2016). Building Regulations Performance in Architectural Design: A Survey of Bryan Lawson's Viewpoints. Impact: International Journal of Research in Engineering & Technology (IMPACT:IJRET), 1-5.

Mulder, C. H. ve Wagner, M. (1998). First Time Home Ownership in the Family Life Course: A West German - Dutch Comparison. Urban Studies, 35(4), 687 -713.

Özkaptan Alptekin, G., & Kanoğlu, A. (2007, 10). Yapı Üretiminde Tasarım Kalitesini Yükseltmeye Yönetlik Bir Modelin Kavramsal Yapısı ve Bileşenleri. İtüdergisi/a, s. 3-12.

Piker, K. (2018). Mimarlık alnında "seçkin, özel, yıldız" olan ile "gündelik, kitlesel, sıradan" olan arasındaki ikilemi nasıl değerlendirirsiniz? D. E. Aysev içinde, Bugünün Türkiyesi'nde Mimarlık. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Resmi Gazete (1949-7217). (1949, 05 27). İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi. 7217. Ankara, Türkiye. BM Enformasyon Merkezi Ankara: http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/h_rigths_turkce.pdf adresinden alındı

Resmi Gazete (2007-26510). (2019, 04 15). ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU: http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/05/20070502-2.htm adresinden alındı

Resmi Gazete (2008-27075). (2019, 04 15). BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ: http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/12/20081205-9.htm adresinden alındı

Resmi Gazete (2017-30113). (2019, 04 15). PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ: http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/07/20170703-8.htm adresinden alındı

Sarıoğlu Erdoğdu, P. G. (2013). Entry to Home Ownership: A Comparison Between Turkey and Netherlands. Lambert Academic Publishing.

Sarte, P D; Hansberg, E Rossi. (2012). Economics of Housing Externalities, International Encyclopedia of Housing and Home, Vol. 2,47-50,.

Street, E. (2006). Project Paper 2: Architecture and the Regulation of Design: a Review. London: King's College London.

Street, E., & Imrie, R. (2011). Architectural Design and Regulation. London: Wiley-Blackwell.

Sweet, J.A. (1990). Changes in the life cycle composition of the United States Population and the demand for housing. Dowell Myers (Der.) Housing Demography Linking Demographic Structure and Housing Markets (s.35-61). Wisconsin: The University of Wisconsin Press.

Tan, R.R., Lu, Y.G., (1995). On the Quality of Construction Engineering Design Projects: criteria and impacting factors, International Journal of Quality and Reliability Management, 12, 5, 18- 37.

Tekeli, İ. (2000). Modernite Aşılırken Kent Planlaması. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Tekeli, İ. (2012). Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Uluoğlu, B. (2018). Sizce Mimarlık Ürünü Nedir? D. E. Aysev içinde, Bugünün Türkiye'sinde Mimarlık. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi.

Uzun, N. (2015). Kentsel Dönüşüm ve Topluma Etkileri, TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi Konut Paneli, Ankara: Aydan Yayıncılık.

Wainwright, O. (2013). Are Building Regulations the Enemy of Architecture? The Guardian.

Yüce, D. A. (1987, Nisan). İzmir'de İmar Yaklaşımlarının Kent Kimliği Üzerindeki Etkileri. Mimarlık Dergisi, s. 30-33.

Yaşam Mekânlarının Mutluluğa Etkisi

Effect of Living Spaces on Happiness

Eti Akyüz Levi[1]
[1]Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İzmir, Türkiye
[1] eti.akyuz@gmail.com

Özet

Hayatın amacı olan mutluluğu belirleyen faktörler, kişiden kişiye değişim göstermektedir. Bununla birlikte mutluluk, genelde yaşamdaki doğru seçimlerle ilişkilendirilir. Mutluluğu elle tutulamayan, dünyevi olmayan şeylerle, maneviyatla bağlantılandıranlar da önemli orandadır. Ancak, yaşam mekânlarının insanın mutluluğunu etkilediği de tartışmasızdır.

Araştırmada mutluluk-mekân ilişkisi yaşanılan yerleşim ve konut mekânı üzerinden irdelenmektedir. Bu bağlamda konu farklı ölçeklerde ele alınarak, konut, sokak ve yerleşim (kent, kır vb) ile kişinin mutluluğu arasındaki ilişki değerlendirilmeye çalışılmaktadır. Araştırmada literatürel tarama yanısıra anket çalışmaları ile mekânın insanın mutluluğunu ne ölçüde ve yönde etkilediği konusu tartışılmaktadır. Konut olarak, farklı nitelikte örnekler, müstakil ev, tarihi/geleneksel ev, apartman dairesi, modern konut sitesi, rezidans niteliğinde gökdelenler seçilerek buralarda yaşayanların yaşam mekânı beklentilerinin karşılık bulup bulmadığı değerlendirilmektedir.

Çalışmanın amacı, farklı ölçekler üzerinden konut ve çevresinin kişinin mutluluğuna etkisini belirlemektir.

Çalışmanın yöntemi, literatür taraması ve anket çalışmalarına dayanılarak konunun irdelenmesi ve değerlendirilmesidir. Bu bağlamda mekân psikolojisine yönelik okumalar yanısıra edebi yazından konuya yönelik irdelemeler de ele alınmıştır. Anket çalışması bulguları üzerinden, yaşanılan yerleşim yeri (kent, ilçe, kırsal gibi) ve yaşam mekânlarının kişilerin mutluluğuna etkisi okunmaktadır.

Çalışmanın kapsamı, yaşanılan mekân ve mutluluk olgusunun etkileşimi ile sınırlıdır.

Çalışma, yaşam mekânı olarak farklı nitelikteki konut örnekleri ve yerleşimlerde mekân özelliklerinin mutluluğa etki derecesinin tartışıldığı, farklı perspektiflerle konunun ele alındığı bir araştırma olması açısından özgün bir nitelik yansıtmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Mutluluk, Mekân, Ev, Mahalle, Kent.

Abstract

The factors which determine happiness – the purpose of life – vary by person. In addition, happiness is generally associated with the correct choices in life. Those who connect happiness with intangible and unworldly things as well as with spirituality are also at a significant rate. However, it is also indisputable that living spaces influence a person's happiness.

In the research, the happiness-space relationship is scrutinized via the settlement and the housing space inhabited. In this context, the subject is addressed on different scales, thereby intending to evaluate the relationship between a house/a street/a settlement (e.g. urban and rural) and a person's happiness. The issue of to what extent and how a space influences a person's happiness is discussed in the research through questionnaires besides the literature review. By selecting examples with different qualities as houses, namely detached houses, historic/traditional houses, apartments, modern housing estates, and skyscrapers qualifying as residence buildings, it is evaluated whether the living space expectations of their inhabitants are met.

The study aims to determine the effect of a house and its surroundings on a person's happiness via different scales.

The method of the study is the scrutiny and evaluation of the subject on the basis of the literature review and the questionnaires. In this context, some scrutiny on the matter from the literary literature is also addressed, along with the readings on spatial psychology. The effect of the settlements (e.g. city, district, and rural area) and living spaces inhabited on people's happiness are read via the questionnaire findings.

The scope of the study is confined to the interaction between the space inhabited and the phenomenon of happiness.

The study reflects an original quality in that it is a research study where the extent to which the spatial features in the house examples and settlements with different qualities as living spaces influence happiness is discussed and where the subject is addressed from different perspectives.

Keywords: Happiness, Space, House, Quarter, City.

1. Giriş

Mutluluk, hayatın amacı olarak görülmekte ve genelde iyi olma durumu olarak nitelendirilmektedir. Mutluluğu belirleyen etmenler, kişiden kişiye değişmekte ise de, insanın doğru tercihleri ile ilişkilendirilmektedir.

Çalışmada yaşam mekânlarının insanın mutluluğuna etkisi araştırılmaktadır. Mimari mekânın olumlanmasının kullanıcısı olduğu kişinin ruh haline ve memnuniyetine yansımasının ne şekilde olduğu irdelenmektedir. Bu bağlamda literatür araştırmaları yanısıra, anket çalışması yapılarak konut, çevresi ve yerleşim (kent, kır) ölçeğinde yaşanılan mekânın kalitesinin insanın mutluluğuna etkisi sorgulanmaktadır. Araştırma kapsamında, katılımcıların yaşadıkları konut, çevresi ve yaşadıkları yerleşim olarak İzmir kenti irdelenmektedir.

Çalışmada bu bağlamda :

- Konutun nitel ve nicel özellikleri ile kişinin mutluluğu arasında bağlantı var mıdır?
- Konutun konumu, manzarası, doğa ile ilişkisi mutluluğunu etkiler mi?
- Yaşadığı yerleşimin yaşamak istediği ya da rastlantısal veya şartların belirlediği yer olması ile mutluluğu arasında bağlantı var mıdır?
- Konutun sosyal çevresi, sokak, mahalle halkı, komşuluk ilişkileri kişilerin yaşam mekânından mutlu olup olmamalarına etki eder mi?
- Konut ve çevresinin sunduğu olanaklarla kullanıcılarının mutluluğu ilişkilendirilebilir mi?
- Mimariye duyarlılık, ideal olan bulunmadığında, kişiyi mutsuz eder mi?
- En güzel yaşam mekânlarında bile kişi zaman zaman ruh haline bağlı olarak kendini mutsuz hissedebilir mi?

gibi bazı sorulara yanıt aranmaktadır.

Çalışmanın kurgusu, giriş, mutluluk kavramı, konut ve mutluluk ilişkisi üzerine, konut ve çevresi, yaşam mekânları-mutluluk ilişkisinin değerlendirmesi, sonuç şeklindedir.

2. Mutluluk Kavramı

Yaşamın amacı olarak görülen mutluluk, tüm özlemlere tam ve sürekli ulaşmaktan duyulan kıvanç, mut, ongunluk, kut, saadet, bahtiyarlık, saadetlik olarak nitelendirilmektedir (URL 1). Bunun yanısıra "mahzuziyyet, hoşnûdii tâm, mes'ûdiyet, muvaffakiyet, meymenet", isteklerin giderilmesi ile gerçekleşen iç rahatlığı olarak belirtilmektedir (Hançerlioğlu, 1996, s. 269).

Mutluluk, "en yüksek iyi", "…insan eylemlerinin ve çabalarının nihaî ve en yüksek amacı olan hâl, yaşamdaki en yüksek değer ya da hedefe ulaşma durumu…bütün bir insan varlığının uyumlu olması durumu" olarak da ifade edilmektedir (Cevizci, 2002, s. 733).

Çeşitli dillerde mutluluk kelimesinin karşılığı olan sözcüklerin kökeni incelendiğinde, Yunancada büyük çapta zenginlik, İngilizcede "zengin olma talihi", Almancada "mal ve mülk edinmede başarıya ulaşma", Türkçede "bütün isteklerin yerine getirilmesi" anlamına geldiği görülmektedir. Genelde farklı diller bu sözcükle, güçlülük, başarılılık, zenginlik kavramını ifade etmektedir (Hançerlioğlu, 1996, s. 269).

Farklı toplumlarda mutluluğa bakış değişiktir. Anamalcı toplumda mutluluk *zenginlik*, toplumcu toplumda ise, "*bireysel insanın, kendisini, yeni bir dünya yaratmakta olan tüm insan toplumuna yararlı ve gerekli bulması*" durumudur (Hançerlioğlu, 1996, s. 269).

Çeşitli filozoflar da, mutluluk üzerine görüş aktarımında bulunmuşlardır. Aristoteles, insanların mutluluğu iyi ile özdeşleştirdiklerini, ancak mutluluğu tam olarak neyin meydana getirdiği konusunda farklı düşündüğünü belirtmiştir. Sokrates ise, mutluluğu "insan doğasının tam olarak gerçekleşip tamamlanmış olması, insanın kendisine özgü potansiyelinin tam olarak gerçekleşmesi hali", genel iyi olma durumu olarak nitelendirmektedir (Cevizci, 2002, s. 734).

3. Konut ve Mutluluk İlişkisi Üzerine

Mekânın niteliğinin insanın mutluluğunu ne şekilde etkilediği, mekânın hangi niteliklerinin daha fazla belirleyici olduğu konusu tartışmaya açıktır. Bununla birlikte, yaşam mekânlarının insanın mutluluğunu etkilediği tartışmasızdır. Çalışmada yaşam mekânı olarak konut ve çevresi ele alınmaktadır.

Ev, içinde yaşayanlar için fiziksel bir kabuk olmaktan öte, psikolojik bir sığınak olarak da görülmektedir. Bir başka ifade ile ev mekânın özellikleri dışında, içindeki yaşanmışlıklarla kişilere kim olduklarını hatırlatmaktadır. Botton (2007), çalışmasında evle ilgili bir betimleme yaparak buradan zarafetin, dinginliğin, güzelliğin, düzenin okunabildiğini; dolayısıyla evin odalarına bakınca yaşayanların mutlu olduğunun anlaşılabileceğini ve bu mutlulukta mimarinin büyük payı olduğunu ifade etmektedir (s.12).

Bu bağlamda süreç içerisinde evin tanıklık ettiği, her köşesinde yaşanan olumlu ve olumsuz olaylar, mekânda adeta yalnızca yaşayanlarının görebileceği izler bırakmaktadır.

Le Corbusier, evin temel işlevlerini şu şekilde sıralamaktadır:

"1) Sıcağa, soğuğa, yağmura, hırsızlara ve meraklı komşulara karşı koruma sağlamak,
2) Bol miktarda güneş ve ışık almak,
3) İçinde yaşayanlara, yemek yiyebilecekleri, çalışabilecekleri ve kişisel işlerini görebilecekleri odalar sunmak" (Botton, 2007, s. 65).

Mimarın önemli yapıtlarından olan, Poissy'de, tepenin doruğunda konumlanan Villa Savoye bu şekli ile, "hassas ve karmaşık makineler ile donatılmış, bilinmeyen bir amaçla bu düzlüğe yerleştirilmiş bir uzay aracını çağrıştırır…" şeklinde betimlenmektedir (Botton, 2007, s.65).

Şekil 1: Villa Savoye'un görünümü
Boesiger, Stonorov (ed.), 1991, s.187.

Evden beklenti, süreç içerisinde farklılık yansıttığı gibi kişiden kişiye de değişebilmektedir. Örneğin Le Corbusier, "(Modern) insanın tek arzusu, iyi aydınlatılmış, iyi ısıtılmış bir keşiş hücresinde bir köşeye oturup gökyüzündeki yıldızlara bakmaktır" ifadesini kullanmaktadır. Savoye ailesi de, evleri tamamlandığında tam da bu arzuyu gerçekleştirdiğini düşünmüştür (Botton, 2007, s. 67).

Evin kişiye güven, heyecan, uyum, düzen gibi kavramları çağrıştırması, geçmişe götürmesi veya geleceğin simgesi olması gibi istemler sözkonusu olabilir. John Ruskin, binaların kişileri dış etkenlere karşı korumasının yeterli olmadığını, bunun yanısıra *yaşayanlarla konuşması,* önemli bulunan ve hatırlanmak istenilenleri hatırlatması gerektiğini belirtmektedir (Botton, 2007, s. 67, 70).

Botton, güzel olarak tanımlanan bina ve eşyaların bize mutluluğu çağrıştıranlar olduğunu ifade etmektedir. İlk dinbilimciler, yaşanılan bina ne kadar güzelse, kişinin de iyi insan olma çabasının o denli fazla olacağını savunmuşlardır. Güzel binalarda bulunmayı, erdemli olmanın temel koşulu olarak görmüşlerdir. İnsanın güzel bina içinde daha fazla gelişim gösterdiği savunulmuştur (Botton, 2007).

Güzel olarak nitelendirilen yapılarda düzen, denge olduğu, yerel mimariye özgü özellikleri taşıyanların kişiyi mutlu ettiği ifade edilmektedir.

Tümer de, mimarlığın mimarlık dışı öğelerine değinerek, bunların mimarın denetiminden geçmeyen, öznel, değişken ve geçici olduklarını, onu algılayan özne tarafından yansıtıldıklarını belirtir. Bunlar, mimarlığın olağan ögelerinden ayrı olan, elle tutulup gözle görülmeyen ögelerdir (Tümer, 1980, s. 49).

4. Konut ve Çevresi

Konut çevresi düşünüldüğünde, yakın çevre olarak mahalle, daha geniş kapsamda ise yer aldığı kentsel veya kırsal yerleşim akla gelmektedir.

4.1. Kent

Kent, kendini oluşturan tek tek ögelerin ötesinde anlam içermekte olup, sürekli değişim ve yenileşme içindedir. Avrupa Kentsel Şartı'nda kent, "farklı sosyal, ekonomik, kültürel, siyasal yaşam biçimlerinden gelen insanların, tarihi, mimari, kültürel ve doğal çevre ile birlikte her gün yeniden harmanlandığı; yaşadığı, ürettiği, çalıştığı, tükettiği, çok nesilli, çok kültürlü, idari, coğrafi, siyasi yaşam alanı" olarak tanımlanmaktadır (URL 3).

> Bir kent, ister büyük olsun ister küçük, içindeki evlerin, anıtların, sokakların toplamından çok başka bir şeydir, tıpkı bunun gibi sadece bir ekonomi, ticaret, sanayi merkezi de değildir. Toplumsal ilişkilerin mekânsal izdüşümü olarak kent, dünyevi olanı kutsal olandan, çalışmayı eğlenceden, kamuya ait olanı özel olandan, erkekleri kadınlardan, aileyi ona yabancı olan her şeyden ayıran sınır çizgileri ağının kendi içinde kesiştiği, aynı zamanda da onun yapısını oluşturduğu bir mekân görünümüyle karşımıza çıkar. Bu niteliği ile de, mükemmel bir şifre anahtarı sağlar (Braudel, 1990, s. 125).

Kent, *uzamdaki bir yapı* olup, ölçeği büyük olduğundan uzun zamanda algılanabilir. Kent onu meydana getiren olaylar yanısıra, geçmiş deneyimlerin hatırası ile algılanabilmektedir. Kentlilerin kentin bazı bölümlerine yönelik imgesi, hatıra ve anılarla doludur. "Kentte her gözün görebileceği, kulağın işitebileceğinden fazlası, keşfedilmeyi bekleyen bir dekor ya da manzara vardır" (Lynch, 2018, s. 1). Kentin hareketli ögeleri,

özellikle kentin insanları ve uğraşları, sabit fiziki bölümler kadar önemlidir. Kent farklı insanlarca algılanabilmesi ötesinde, sürekli geliştirilebilen bir nesnedir. Pekçok işlevi bünyesinde barındıran ve kişiden kişiye değişen hızlarla gelişen bir yapıdır. Kent manzarasının görünürlüğü yani okunaklılığı, özel önem taşır. Okunaklı kent, bütünlüklü doku içinde gruplanabilen ve çeşitli kısımları ayırt edilebilen alandır. Kent imgesi, yollar, sınırlar/kenarlar, bölgeler, düğüm/odak noktaları ve işaret ögeleri olmak üzere beş ögeden oluşur (Lynch, 2018). Anadolu kentlerine ülke haritasında bakıldığında, kentlerin birbirine ve kırsal alanlara yakın konumlandığı, özellikle nehir yakınlarında yoğunlaştığı algılanmaktadır (Faroqhi, 2014).

4.2. Konut Çevresi

Konut çevresi, konut yanısıra, komşuluk ve toplumsal çevreyi kapsamaktadır. Temel yaşam bölgesi olan konut çevresinin oturanların gereksinimlerini karşılama durumu, birey ve toplumun refah ve mutluluğunu etkilemektedir (Lawrence, 1987).

Rapoport (1977), konutun bulunduğu yerden ayrı düşünülemeyeceğini, komşular ve konut çevresindeki olanakların konut sistemini oluşturduğunu belirtir.

Konut alanı çevresi, fiziksel olanaklar yanısıra, komşuluk ve komşuları da içerir. Ayata komşuluğu fiziksel yakınlıktan kaynaklanan, yakın oturulmasa da sürdürülen sosyal ilişki olarak nitelendirmektedir (1996, s. 79). Güçlü bir sosyal bağ olan komşuluk, yüz yüze ilişkileri kapsar.

4.3. Konut

Toplumun temel yaşama birimi olan konut, bireyin kişisel mekânıdır. Konutun biçimlenişinde, genelde mimaride olduğu gibi "n" tane faktörün etkili olduğundan söz edilebilir. İklim, malzeme, yapım tekniği, gereksinimler, aile büyüklüğü, imar koşulları, konum, topoğrafya, çevre, kültür en çarpıcı olanlar arasında belirtilebilir. Örneğin bütün insanların gereksinimleri ve eylemler hemen hemen aynı olmakla birlikte, yemek yeme, yıkanma, yatma gibi aktivitelerin mekânsal çözümlemesi, buna bağlı olarak da eylemin gerçekleştirilme şekli farklılık yansıtmaktadır. Yemek yeme aktivitesi geleneksel Türk toplumunda yerde sini etrafında olmasına karşın, Amerikan toplumunda hızlı gıda tüketimi bağlamında ayaküstü şekilde Amerikan barda gerçekleşmektedir.

Konut ile ilgili çalışmalar yürüten araştırmacılar, farklı açılardan konutu değerlendirmişlerdir. Rapoport, konutun iki işlevini barındırma ve kullanıcısı olduğu toplumun kültürüne uygun ortam hazırlama olarak ifade etmektedir. Rapoport (1977), konutu oluşturan aktiviteleri,

- eylemin kendisi,
- onu yapma şekli ve yapıldığı yer,
- eylemin bir parçası olan başka aktiviteler,
- sembolik yönler ve aktivitelerin anlamı, şeklinde belirtmektedir.

Süreç içerisinde konut araştırmacılarının konuttan beklenilenlere yönelik sıralama ve değerlendirmeleri farklılıklar yansıtsa da, yelpazenin zamanla genişlediği ve konutun "*insan hakkı"* olarak değerlendirildiği belirtilebilir.

4.3.1. İnsan hakkı olarak konut

Konut çeşitli ulusal ve uluslararası bildirilerde *insan hakkı* olarak görülmektedir. Barınmanın insan hakkı olduğu, tüm insanların insanca yaşama elverişli bir barınağa sahip olması dile getirilmektedir. Ancak Birleşmiş Milletler Örgütü'nün bir yayınında evin, kişinin başını sokacak bir çatı olmaktan daha öte bir anlam içerdiği belirtilmektedir. Ev, rahatlık, huzur, kimlik, güvenlik, aidiyet gibi özellikler yanısıra, anlamlı toplumsal ilişkiler kurulabilen ve kültürel koşullarla biçimlenen nitelik yansıtmaktadır (Keleş, 2015, s. 446'dan Avramov, 1996, s. 21).

Konut temel insan haklarından olduğundan çeşitli uluslararası belgelerde yer almıştır. Temel insan hakkı olarak yeterli konuta sahip olma hakkı, İnsan Hakları Evrensel Bildirisi yanısıra, Ekonomik, Toplumsal, Kültürel Haklar Sözleşmesi'nde vardır. Avrupa Kentsel Hakları Şartı'nda (2008) "Herkesin elverişli barınma koşulları içinde yaşamaya hakkı vardır" ifadesine yer verilmektedir. Avrupa Birliği Anayasası'nda (2009) ise, konut hakkına, insan onuruna yaraşır yaşam, toplumsal dayanışma, toplumsal güvenlik, eşitlik gibi ilkelerle yaklaşılmaktadır (Keleş, 2015).

İnsan hakkı olarak konutun neleri içermesi gerektiği Habitat Gündemi'nde, "mahremiyet, yüzölçümü, alan, erişilebilirlik, güvenlik, yapısal sağlamlık, aydınlanma, ısınma, havalandırma, su, temizlik, katı atık ve benzeri hizmet ve kolaylıklardan ve bunların ailelerin ödeme gücü içinde olmasından" bahsedilmektedir. Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Yarkurulu'nun tanımladığı ögeler ise; barınma güvenliği, bireyin kent hizmetleri, altyapı olanakları ve yapı gereçlerinden yararlanabilmesi, konut sunumunun ailenin ödeme gücü içinde kalması, konutun dış ortam koşullarına (soğuğa, sıcağa, rüzgara, yağmura, fırtınaya) karşı korunaklı yaşanabilir bir ortam olması, toplumun yoksul kesimlerinin de akçal kaynaklara ulaşabilmesi, konutun yerinin, kullanıcılarının çalışmasına, sağlık, eğitim gibi kamu hizmetlerinden kolayca yararlanmasına uygun olması, konutun kültürel kimliğin ve çeşitliliğin korunmasına, geliştirilmesine olanak sunmasıdır (Keleş, 2015, s. 455).

4.3.2. Konuta yüklenen anlam

Tarihsel süreç içerisinde konuttan beklentilerde ve konuta yüklenen anlamda büyük değişiklikler görülmüştür. İlkel insanların konutları, barınak niteliği yansıtan mağara, kaya sığınağı, mevsimlik kamp alanları olmuştur. İşlevleri de, dış ortamın olumsuz çevre koşullarına karşı kişinin kendisini güvende hissedeceği bir yer sağlamadır. Zamanla, yuvarlak kulübeler, Neolitik çağda ise, ilk üretim, tarım ve hayvan yetiştiriciliğine bağlı olarak büyütülemeyen ve bölünemeyen yuvarlak kulübeler yerine, daha geniş olanaklar sunan dörtgen evler yapılmıştır. Yerleşik hayata geçiş ile geçim kaynağına bağlı mekânların da konutta yer aldığı görülmektedir. Çok çeşitli etkilerle değişik konutlar ortaya çıkmıştır. Zamanla konuta yüklenen işlev sayıca çok artmakla kalmamış, aynı zamanda çeşitlenmiştir.

Konut ve ev, zaman zaman özdeş kavramlar gibi kullanılmaktadır. Sözkonusu iki sözcüğün eş anlamlı olduğu söylenebilir mi? sorusu düşünüldüğünde, evin daha geniş bir anlam içerdiği anlaşılır. Konut genelde fiziksel bir kabuk çağrışımı yaparken, ev içinde yaşayan aile bireyleri ile özdeşleştirilebilen *yuva* kavramı ile örtüştürülmektedir.

Ev, bir yönü ile ilk evrendir. Sığınılan, değerli olan bir yerdir. Anıların birikimi ile, konut ve nesnelerinin taşıyacağı anlam oluşur. Dovey'e göre (1985), "Ev kişi ile yaşamı arasında, mekândaki deneyime anlam, bütünlük ve düzen getiren ilişkiler bütünüdür ve bireylere, yaşanılan yer, geçmişe ve geleceğe bağlı olma özelliklerine sahiptir".

"Dış görünüşleriyle bizi temsil edebilen, kimliğimizi meşrulaştıran yerlere 'yuva' diyerek onurlandırıyoruz onları…Bir binaya yuva derken o binanın içimizden yükselen melodiyle ahenk içinde olduğunu söylemek istiyoruz…Yuvamızı severek, bir bakıma, kimliğimizin belirlenmesinde kendi irademizin ne kadar az rol oynadığını teslim etmiş oluyoruz…"(Botton, 2007, s. 118).

Günümüzde konut, fiziksel bir barınak olmanın çok ötesinde pekçok işlevi bünyesinde barındırır, niteliktedir. Kişinin sosyo-ekonomik statüsünün simgesi, çok yönlü bir sistemdir. Kişiye mutluluk veren, aidiyet hissettiği, istediği konforu sunan bir yaşam alanıdır.

Konutun insana mutluluk veren nitelik yansıtması, kullanıcının yaşam kalitesini yükseltmesi bazen doğa ile bütünleşme ile ilişkilendirilmektedir. Wright'ın Şelale Evi buna çarpıcı bir örnektir. Yine yontu evler niteliğinde doğayla iç içe evler tasarlayan mutluluk evlerinin mimarı Jacques Couëlle bu bağlamda örneklenebilir. Kendisi "milyarderler mimarı" olarak da nitelendirilmektedir. Akılcılık ve işlevselciliğin etkili olduğu dik açılı mekânlar yerine, güzellik ve sanatın baskın olduğu eğrisel formları tercih etmiştir. Kendini mesken yontan heykeltraş gibi görerek yapıtlarını fiziksel çevreyle bütünleştirmiştir.

Şekil 2: Jacques Couëlle'in Türkiye'deki ilk yontu ev uygulaması – Sultaneli, Alanya

Ev ve insan sürekli etkileşim içerisindedir. Evin, içinde yaşayanların yaşamındaki etkisi yadsınamayacak orandadır. Bu etki zaman zaman edebi yazına da konu olmuştur. Örneğin, *Füreya* romanında evin insan yaşamındaki etkisinin ne denli derin olduğu çarpıcı bir şekilde ifade edilmektedir.

> Benim için her şeyin başlangıç noktası, demin size sözünü ettiğim, Ada'daki köşktür işte. Sadece benim için de değil, o köşkte doğan diğer çocuklar, yani Fahrünissa ve Aliye için de köşkün nesnellikten öte bir boyutu vardır. Biz, Şakir Paşa Köşkü'nün çocukları sanki bir ana-babanın değil de bu ahşap Osmanlı konağının tohumlarıydık. Köşk, bizi dokuz ay yerine yıllarca rahminde taşımış gibi, genlerimize sinmiş, iliklerimize işlemiş ve bize özsuyumuzu vermiştir. Sonraki yaşamlarımızda edindiğimiz her birikim ve tecrübe, her acı ve sevinç, her kazanım ve kayıp, o konağın ruhumuzu yapılayan harcının üstüne eklenmiştir (Kulin, 1999, s. 22-23).

Betimlemede de, evin içinde yaşayan herkesi yıllarca biçimlendiren niteliğine vurgu yapılmaktadır.

5. Yaşam Mekânları-Mutluluk İlişkisinin Değerlendirmesi

Araştırmada literatürel tarama yanısıra anket çalışmaları ile mekânın insanın mutluluğunu ne ölçüde ve yönde etkilediği konusu tartışılmaktadır. Konut olarak, farklı nitelikte örnekler, müstakil ev, tarihi/geleneksel ev, apartman dairesi, modern konut sitesi, rezidans niteliğinde gökdelenler seçilerek buralarda yaşayanların yaşam mekânı beklentilerinin karşılık bulup bulmadığı konusu değerlendirilmektedir.

5.1. Türkiye Geneli

Konu ile ilgili olarak öncelikle Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılmış olan anket çalışması incelenerek, verileri değerlendirilmiştir. TÜİK Yaşam Memnuniyet Anketi kapsamında, oturulan konuttan duyulan memnuniyet araştırılmıştır. Bu bağlamda Türkiye genelindeki genel memnuniyet verileri, kent ve kır kapsamında tabloda görülmektedir (URL 2).

Tablo 1: TÜİK Yaşam Memnuniyet Anketi'ne göre oturulan konuttan duyulan memnuniyet

	Genel Memnuniyet	Kent	Kır
Çok memnun	6.09	5.93	5.44
Memnun	71.53	66.08	74.92
Orta	10.59	12.91	7.92
Memnun değil	9.76	12.07	9.65
Hiç memnun değil	2.04	3	2.08

Sonuçlarda, kırda yaşayan kişilerde oturdukları konuttan memnun olma yüzdesinin kenttekilerden ve genel memnuniyetten yüksek olduğu görülmektedir.

Tablo 2: TÜİK Yaşam Memnuniyet Anketi'ne göre oturulan konuttan duyulan memnuniyete cinsiyet bağlamında bakış

	Kadın	Erkek
Çok memnun	4.91	6.09
Memnun	74.09	76.79
Orta	9.61	8.09
Memnun değil	9.46	7.85
Hiç memnun değil	1.93	1.18

Sözkonusu anket verileri, erkeklerin oturulan konuttan memnuniyetinin kadınlardan daha fazla olduğunu yansıtmaktadır.

Tablo 3: TÜİK Yaşam Memnuniyet Anketi'ne göre oturulan konuttan duyulan memnuniyetin yaş grubu bağlamında değerlendirilmesi

	25-34	**35-44**	**45-54**	**55-64**	**+65**
Çok memnun	4.51	5.27	4.73	6.48	5.7
Memnun	71.54	71.98	76.72	81.25	81.77
Orta	10.04	10.77	7.67	5.94	6.32
Memnun değil	11.53	10.11	9.21	4.82	5.39
Hiç memnun değil	2.02	1.87	1.67	1.5	0.81

Anket verilerinde, konut memnuniyeti-yaş grubu ilişkisi irdelendiğinde, çok memnun ve memnun olanlar bağlamında ilk sırayı 55-64 yaş grubu almakta, orta diyenlerdeki sıralama ise, 35-44, 25-34, 45-54, 65 üstü, 55-64 şeklinde görülmektedir. Memnun değil diyenlerde ilk sırayı 25-34 yaş grubu oluşturmakta, bunu 35-44, 45-54, 65 üstü ve 55-64 yaş grupları izlemektedir. Hiç memnun değil diyenlerde ise sıralama, 25-34, 35-44, 45-54, 55-64, 65 yaş üstü grubu şeklindedir.

Tablo 4: TÜİK Yaşam Memnuniyet Anketi'ne göre semtten ve komşuluktan duyulan memnuniyet (2018)

	Komşuluk	Semt Mahalle
Çok memnun	6.53	6.04
Memnun	76.75	76.3
Orta	10.75	7.89
Memnun değil	5.03	8.13
Hiç memnun değil	0.94	1.64

Sözkonusu veriler değerlendirildiğinde, yaşanılan semt ve komşuluktan çoğunluğun memnun olduğu algılanmaktadır.

Araştırma kapsamında konut, sokak ve yerleşim ile mutluluk ilişkisinin irdelenmesine yönelik olarak, açık uçlu sorular içeren bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Rastlantısal örneklem olarak belirlenen katılımcıların verdikleri yanıtlar doğrultusunda değerlendirme yapılmıştır.

5.2. Kente Yönelik Memnuniyet

5.2.1. Yaşanılacak şehir olarak İzmir'in tercihi

Araştırma kapsamında katılımcılara yaşanılan kent olarak İzmir'e ilişkin sorular yöneltilmiştir. Bu bağlamda İzmir'de yaşamaktan memnun olup olmadıkları, olanakları olsa yurtiçi veya yurtdışı başka bir kentte yaşamak isteyip istemedikleri, bunun nedeni, İzmir'de yaşamanın olumlu ve olumsuz yönleri sorulmuştur. Buna göre, katılımcıların %93'ü memnun, %7'i ise memnun olmadığını belirtmiştir. Memnun olmayanlar, üniversite eğitimi için kısa süreden beri kentte bulunanlardır.

Olanağı olsa, başka bir şehirde yaşamayı tercih edenlerin oranı %49, etmeyenlerinki ise %51'dir. Soruya evet diyenler, genellikle yurtdışında "*eğitim, kariyer için*" yaşamak istediklerini belirtmişlerdir. Bu bağlamda belirtilen ülkeler, Almanya, Fransa, Avustralya, İngiltere, İskandinav ülkeleridir. Yurtdışı tercihinin diğer nedenleri olarak da, "*kargaşadan uzak olması*", "*olanaklarının, şartlarının, yaşam ve çalışma koşullarının daha iyi olması*", "*daha demokratik*", "*insanlar daha mutlu*", "*refah düzeyi ve kültür seviyesinin daha yüksek olması*", "*İnsanların yaklaşımları açısından*", *"sistem olması", "mesleki açıdan", "kolay vatandaşlık vermesi", "ülke bazında ekonomik sebepler", "kültürel düzey", "insan hakları", "daha önce orada bulunmuş olma"* gibi ifadeler kullanılmıştır.

Yurtiçinde bir başka yerleşimi tercih ettiklerini belirtenler ise, daha önce yaşadıkları, geldikleri yer ile İzmir'i karşılaştırarak değerlendirme yapmışlardır. Örneğin Kuşadası'ndan İzmir'e gelen bir kişi kenti "Benim için fazla kalabalık bir şehir" olarak nitelerken, sakin ve huzurlu bir yeri tercih etmektedir. Kenti kalabalık bulanlar, Datça'da, Bodrum'da, Marmaris'de, Fethiye'de, doğal yaşam ortamının fazla olduğu bir yerde yaşamak istediklerini belirtmişlerdir. Bu sonuçta, yine bir kıyı yerleşiminin seçilmesi dikkat çekmektedir. Bir başka

kenti örneğin İstanbul'u tercih edenler ise, ailelerinin, akrabalarının, arkadaşlarının orada bulunması, anılarının orada olması, daha iyi iş olanakları olmasının buna neden olduğunu ifade etmişlerdir.

İzmir'de yaşamak isteyenler, aileleri, arkadaşları bu kentte olduğu için, kentin yaşamı ve insanlarına alıştıkları, kenti huzurlu ve çok güzel buldukları, kentin yaşam kalitesi iyi olduğu, ucuz olduğu, güzel anıları olduğu, İzmir'i sevdikleri ve İzmir'de yaşamaktan mutlu oldukları için tercihlerinin bu yönde olduğunu belirtmişlerdir. Bir başka kenti tercih edenler, İzmir'in kalabalık olması ve trafik sorununu, olanakların kısıtlılığını, aktivite alanlarının sınırlı olmasını bunun nedeni olarak belirtmişlerdir. Bu değerlendirmede bulunanlar, genellikle Buca'da okuyan ve oturan üniversite öğrencileri olup, İzmir genelinden öte Buca özeline yönelik olarak aktarımlarını yapmışlardır.

5.2.2. İzmir'de yaşamanın olumlu yönleri

Bu bağlamdaki yanıtlarda şehir, *çok güzel, sakin*, *sosyal açıdan gelişmiş, dişi, insanı yormayan*, *sıcak, demokrat, huzurlu, insanlara hayal kurduran, farklı görüşlere açık* olarak nitelendirilmiştir. Katılımcıların yanıtlarında ilk sırayı *deniz, kıyı kenti olması* alırken, bunu *insanları, iklim, rahat bir şehir olması, ulaşımının kolay olması, çevre ilçelerinin doğallığını koruyor olması, tatil olanaklarının fazla ve şehir merkezine yakın olması* gibi özellikler izlemektedir.

Deniz, kıyı kenti olması bağlamında, *iş çıkışında rahatlıkla sahile gidip vakit geçirebilme,* bir bakıma denizle iç içe yaşam vurgulanmaktadır.

İnsanları ise, *sevecen, sıcakkanlı, daha olumlu, hoşgörülü, yardımsever, pozitif, candan, cana yakın, güler yüzlü, modern ve anlayışlı, açık fikirli, demokrat, çağdaş, laikliğe önem veren, birbiri ile uyumlu, iletişimi kolay* olarak nitelendirilmektedir. Bu açıdan kentte her kesimden insanla etkileşim içinde bulunulabildiği belirtilmektedir.

Rahat şehir olması ise, özellikle *kadınlar için rahat şehir, kadınların günün her saatinde rahatlıkla gezebildiği, hareket edebildiği bir şehir* şeklinde vurgulanmakta, *İzmir'de kendini daha rahat hissetme*, *her şeye rahatça ulaşılabilmesi, düz ayak olması, yaşam olanaklarının fazla olması* gibi ifadelerle pekiştirilmektedir. *Ucuz, yaşamı kolay, daha özgür yaşam olanağı sunması, insanların yargılanmaması, şehrin insanı yormaması* da bu bağlamda belirtilmiştir.

İklim, doğa ve *konum* da, havasının güzelliği, tatil olanaklarının merkeze yakınlığı, kıyı şeridine yakınlığı ifadeleri ile aktarılmıştır.

Belirtilen diğer özellikler ise, Ege olması, herkesin herkesi tanıması, çevrede gezilecek yerlerin çokluğu, tarihi alanları, hayatı ıskalamamak, sanatsal açıdan herşeye ulaşabilmek, sosyal olanakları, aktiviteleri, nüfusun fazla hissedilmemesi, İstanbul'a göre kalabalık olmaması, henüz metropole dönüşmemiş olması, suç oranı düşük, güvenli olması, öğrenci şehri olması, genç nüfusu olması, sosyal statüsü olarak ifade edilmiştir.

Tüm bunların ışığında "Kenti seviyorum" vurgusu yapılmıştır. Ayrıca doğrudan kente yönelik özellikler dışında, *"doğup büyüdüğüm, anılar biriktirdiğim, arkadaş çevremin olduğu şehir", "sevdiklerimin, ailemin olduğu şehir"* gibi ifadelerle aile ve arkadaşlık bağlarına vurgu da yapılmıştır.

5.2.3. İzmir'de yaşamanın olumsuz yönleri

Bu soruya verilen yanıtlarda, ilk sırayı *trafik ve ulaşım* almaktadır. Bu bağlamda her geçen gün artan trafik yoğunluğu ve trafik terörüne, toplu taşımaya değinilmektedir. Bunu *altyapının/altyapı hizmetlerinin yetersiz olması*, *kentin çok kalabalık olması ve nüfusun her geçen gün artması*, *iş olanaklarının yetersiz olması* izlemektedir. Yapılaşma ve göç konusuna da yer verilmekte, kentin plansız düzensiz büyüyen, hızlı kentleşen, aşırı yapılaşan ve aşırı göç alan bir nitelik yansıttığına yer verilmektedir. Bu bağlamda yeşilin azlığı ve doğanın bozulmasına vurgu yapılmaktadır. Temizlik sorunu (özellikle deniz kirliliği) da, işaret edilen noktalardandır. Diğer belirtilenler olarak, konut kiralarının yüksek olması, evlerin güvenli binalar olmaması, bakımsızlığı; havanın değişkenliği, yazın nemli olması; kontrolsüz sokak hayvanları, karmaşa sayılabilir. Bir başka yön ise, kültür ve sanat etkinliklerinin azlığı, sosyal yaşam aktivitelerinin (İstanbul'a göre) kısıtlı olması, herkese hitap eden etkinliklerin olmaması, sosyal alanların azlığıdır.

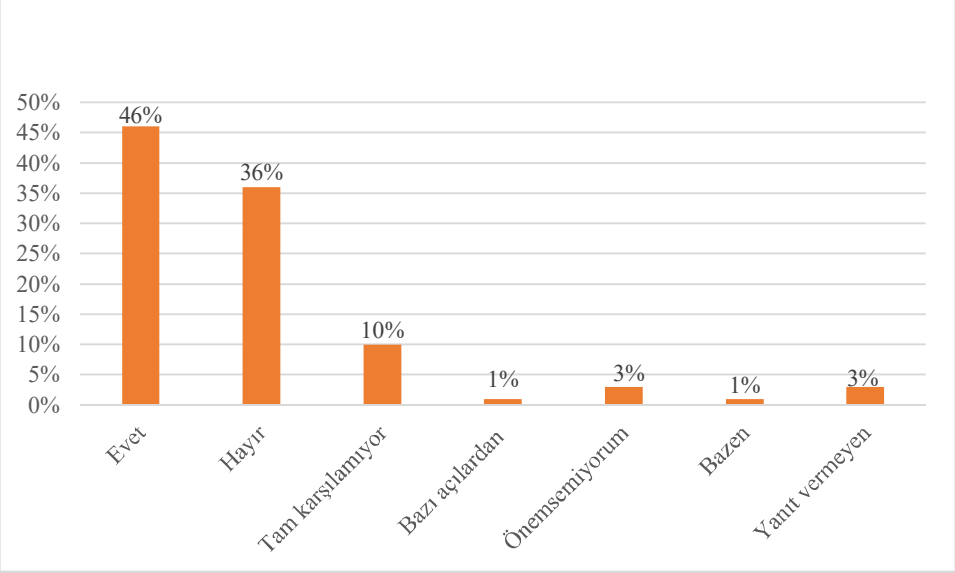
Kentin ticari yönüne yönelik olarak, ticari gelişiminin sağlanamamış olması, İstanbullu yatırımcıların İzmir'i rant kapısı olarak değiştirme çabaları (Alaçatı örneği) belirtilmiştir. İzmir'in tarihi değerleri ve turizm konusunda ise, *tarihi bölgelerin yeterince korunup tanıtılamaması, kent turizmi anlamında başarılı olunamaması* ifade edilmektedir.

Katılımcılardan biri olumsuzluk olarak "*Hem yaşamak, hem de tatil yapmak için en ideal yerlerden oluşu, tatil için başka bir yere gitmeme engel oluyor*" ifadesini kullanır iken, diğeri bu konuda *"İzmirli olmayanlar tarafından kıskanılmak"* demektedir.

5.3. Konut Çevresine Yönelik Memnuniyet

Yaşadıkları konut çevresindeki kişilerle komşuluk ilişkilerinin olup olmadığı ve niteliği konusundaki sorulara, katılımcıların %39'u yüzeysel düzeyde (karşılaşınca selamlaşma), %31'i ev ziyareti şeklinde, %17'si kimileri ile yüzeysel, kimileri ile ev ziyareti şeklinde yanıtını vermiştir. %13'ü ise komşuluğun olmadığını belirtmiştir. Araştırmada yer yer tarihi dokunun korunduğu semtlerdeki evlerde oturan katılımcıların tümü, geleneksel nitelikte komşuluğun sürdüğünü ifade etmiştir. Yaşam tarzının değişimi, iş yoğunlukları yanısıra konutların dikey gelişiminin sosyal iletişimi azalttığı söylenebilir. Bu açıdan iki katlı tarihi evlerde yaşayanlar, geçmişten gelen gelenekleri de sürdürmektedir.

Konut çevresinin beklentilerini karşılayıp karşılamadığı konusunda da katılımcıların %46'sı evet, %36'sı hayır, %10'u tam karşılamıyor, %1'i bazı açılardan, %3'ü önemsemiyorum, %1'i bazen yanıtını vermiş, %3'ü ise soruyu yanıtlamamıştır.



Grafik 1: Konut çevresinin beklentileri karşılama durumu

5.4. Konuta Yönelik Memnuniyet

Katılımcıların yaşadığı konut türü değerlendirildiğinde, %76 apartman dairesi, %10 konut sitesi, %7 tarihi/geleneksel ev, %6 müstakil ev, %1 rezidans niteliğinde gökdelen verisine ulaşılmaktadır.

Yaşadıkları konutun olumlu yönleri bağlamında katılımcılar, konumu (merkezi konum, iş, okul ve alışveriş merkezlerine yakınlık, düz alan), toplu taşıma, ulaşım ağlarına, ulaşım araçlarına yakın olması, manzara, bahçeli olması, güvenlikli olması yanıtlarını vermişlerdir. Yapıya yönelik özellikler bağlamında geniş, ferah, aydınlık, sessiz, yeni, güzel bina, köşe, geniş balkonlu olması gibi betimlemeler yapmışlardır. Detayda ise, asansörlü, ısı yalıtımlı, deprem yönetmeliğine uygun, konforlu olması belirtilmiştir. Yakın çevresi konusunda da nispeten şehir hayatından uzak, doğa ile iç içe, önü açık, civar alanlar bağlamında parka bakıyor olması, spor alanlarının olması, deniz kenarında yürüyüş olanağı olması, otoparka yakın olması veya apartmanın otoparkının olması, konser, sinema, tiyatro gibi kültürel etkinliklere yakın olması ifade edilmektedir. Sosyal çevreye ilişkin olarak da, güvenli bir bölgede yer alması, nezih mahalle olması, çocuklar için güvenlikli ortam olması, aile apartmanı olması, kişilerin birbirini tanıması, apartmandaki kişilerin huzurlu olması, komşuluk belirtilen niteliklerdendir.

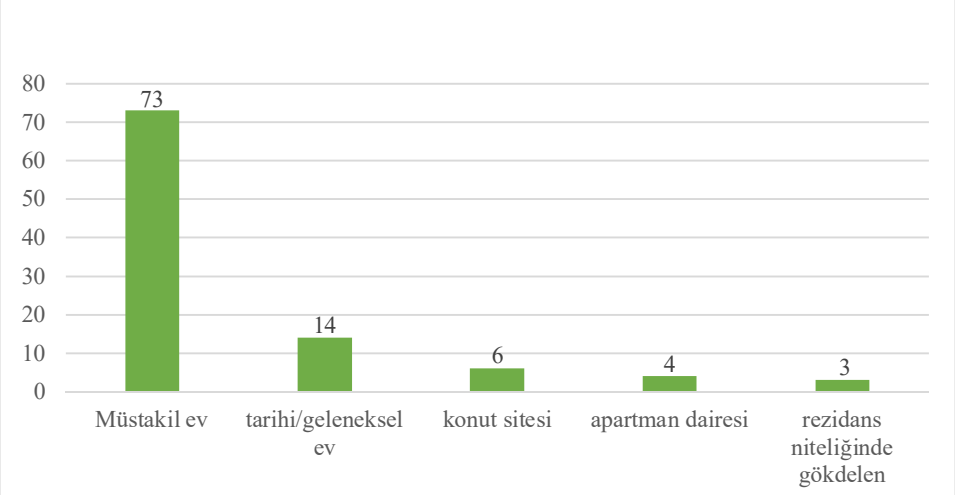
Tarihi evde oturanlar, yapının tarihi yapı olması, özgünlüğü, estetiği, coğrafyaya uygun mimari yansıtması, müstakil, rahat, bağımsız hareket edilebilen nitelikte olmasını, kolay ısınmasını olumlu özellikleri bağlamında ifade etmişlerdir. Müstakil evde oturanlar, sessiz, havadar, kullanımı rahat, ferah, bahçeli, bağımsız hareket edebilme ve hayvan besleme olanağı sunan özelliklerine vurgu yapmışlardır. Rezidansta oturanlar, güvenlikli olmasını belirtmişlerdir.

Yaşadıkları konutun olumsuz yönleri bağlamında katılımcılar, doğrudan yapıya yönelik özellikler yanısıra konumundan kaynaklanan niteliklere de değinmişlerdir. Mahallede çarpık yapılaşmanın olması, ara sokak olması nedeni ile geceleri tenha olması, sokakların dar olması, ulaşımının zor olması, diğer apartmanlarla iç içe olması, çevre binaların birbirine yakın olması, bitişik nizam olması, manzara, yeşil alan eksikliği, yakınında cami olması

belirtilmiştir. Yapıya yönelik eksiklikler bağlamında ise, eski, bakımsız olması, ses, ısı yalıtımının olmamasına bağlı olarak gürültü ve ısıtma sorunları ile havalandırmanın olmamasından kaynaklanan koku sorunu, yapısal sorunlar, inşaat kalitesinin kötü olması, kanalizasyon sorunu ifade edilmiştir. Sosyal çevre bağlamında mahalle ortamı olmaması, komşuluk ilişkilerinin olmaması veya istenilen nitelikte olmaması, çok daireli olduğundan kimin yaşadığını bilmemek belirtilen sorunlardır. Apartman içindeki konum ve eksiklikler bağlamında, zemin veya çatı katı olması, baktığı yön, gereksinimlere göre büyük veya küçük olması, bir katta sekiz daire olması, bahçe yaşantısının, otoparkının, ortak mekânların, yeterli depolama alanının olmaması dile getirilmiştir. Ayrıca kiranın, aidatın, bakım masrafının yüksekliği gibi masrafa yönelik konulara da işaret edilmiştir. Bir katılımcı ise, konutun "aidiyet hissi vermemesi"ni olumsuzlukları arasında belirtmiştir.

5.4.1. Yaşamak için tercih edilen konut türü

Bu bağlamda hangi tür konutta yaşamayı tercih ettikleri sorusuna, katılımların %73'ü müstakil ev, %14'ü tarihi/geleneksel ev, %6'sı konut sitesi, %4'ü apartman dairesi, %3'ü rezidans niteliğinde gökdelen yanıtını vermiştir. Dikkat çeken tarihi evde yaşayanların tümünün tercihlerini yine bu yönde kullanmalarıdır.



Grafik 2: Yaşamak için tercih edilen konut türü

Tarihi ev tercihini belirtenler, bunun gerekçesi olarak taş ev olması, mimarisinin güzel olması, özgün olması, bahçesi olması, yüksek tavanlı olması gibi fiziksel özelliklere değinmek yanı sıra bağımsız olması ve organik olmasını da vurgulamışlardır. Ancak asıl vurgu, fiziksel özelliklerden öte, *mekânın ruhu*na yöneliktir. Bu konuda, "*yaşanmışlığı olan yerleri severim*", *"sıcak geliyor, yuva havası var", "seviyorum", "Evlerin ruhu, yaşanmışlığı olduğunu düşünüyorum", "Tarihi eserin içinde birlikte yaşamak hoşuma gidiyor", "eski düşündürür", "Mekânların hafızaları olduğunu ve hayattayken hissedebileceğimi düşünüyorum"* ifadelerini kullanmışlardır.

Müstakil ev alternatifini seçenler, en önemli etmenler olarak *bahçesinin olması* ve *daha bağımsız hareket edebilme* olanağı sağlamasını belirtmişlerdir. Bahçe; bahçe işleri ile uğraşma olanağı, açık alan kullanımı, çocuğun bahçede oynaması, toprağa basma, yeşili, doğayı sevme gibi nedenlerle önemsenmektedir. Daha bağımsız, daha rahat, daha özgür hareket edebilme konusunda ise bir katılımcı, "*Evimde, kimseyi rahatsız etme düşüncesini*

aklıma getirmeden dilediğim gibi vakit geçirmek için" ifadesini kullanmıştır. Bununla ilintili olarak bir başka katılımcı da, "*ev hakkında kendi kararlarımı verebilmek için*" değerlendirmesini yapmıştır. Bu kapsamda sözkonusu seçeneği belirten katılımcıların %35'i bahçenin varlığını, %29'u daha özgür hareket olanağını, %8'er olarak kendine ait olmasını ve sessiz, sakin olmasını, %4'ü hayvan besleme olanağını belirtmiştir. Bunun dışında insan yoğunluğunun daha az olması, daha özelleşmiş bir yapı olması, daha güvenli, daha huzurlu olması, daha büyük olması, yalnız oturma istemi, ses konforu olması, ferah bir ortam olması, komşuluk belirtilen özelliklerdendir. Müstakil ev tercihinde katılımcıların vurguladığı diğer özellikler ise, "yapının ve çevresinin yaşanmışlığını deneyimlemek", "yaşam kalitesinin daha yüksek olması" ifadeleridir.

Konut sitesi seçeneğini belirtenler, başta *güvenlik* olmak üzere, *sosyal alanları*nın ve otoparkının olması, daha samimi ortam olması ve kalabalık olmasını gerekçe olarak belirtmişlerdir.

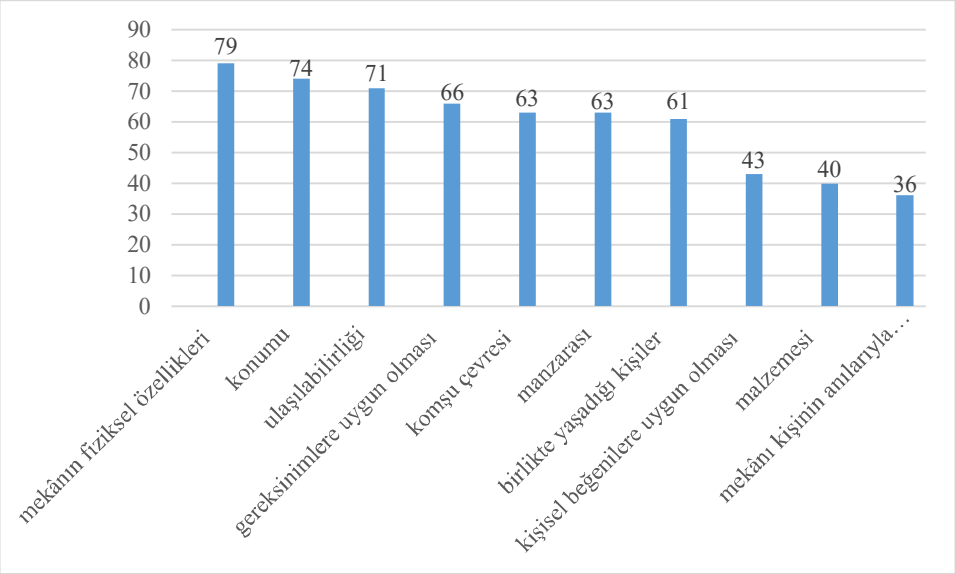
Rezidans niteliğinde gökdelen alternatifini benimseyenler, *daha lüks* olması ve *kent panoraması*nı yansıtmasını ifade etmişlerdir.

Apartman seçeneğini belirtenler ise, söz konusu konutun konforlu ve bakımının kolay olduğunu düşünmüşlerdir.

5.4.2. Konutun yaşayana "mutluluk veren mekân" olmasında belirleyici faktörler

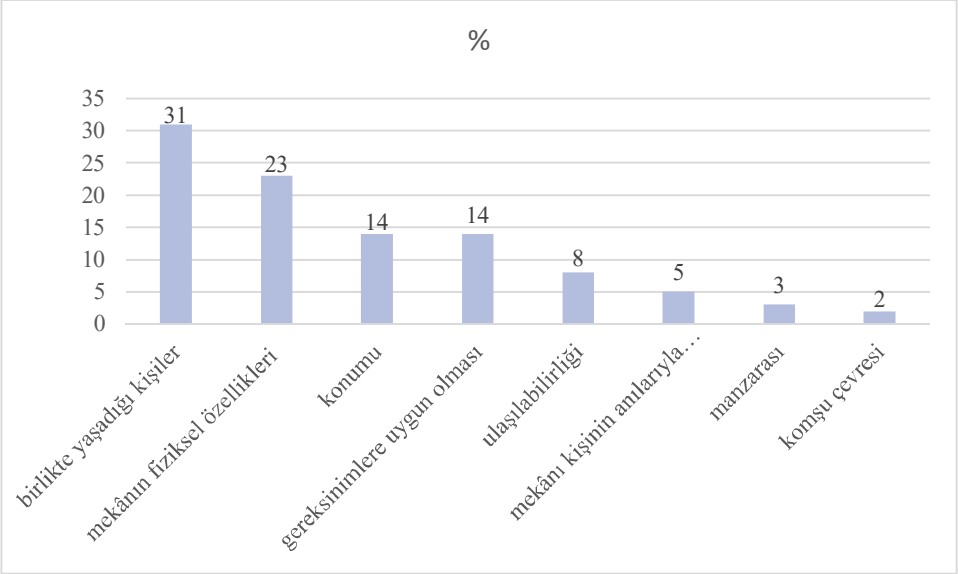
Bu sorunun yanıtında katılımcılardan, belirtilen seçeneklerden istedikleri kadarını ve öncelik sırasına göre numaralandırarak işaretlemeleri istenilmiştir. Ayrıca sözkonusu seçenekler dışında eklemek istedikleri faktörleri de diğer seçeneği altında ifade edebilecekleri söylenmiştir. Katılımcılar tarafından eklenilen faktörler; aidiyet, doğal yaşamla iç içe olması, güvenliği, aktiviteleri, bahçeli olması, dışının da estetik olması, sürekli bakımının yapılması, depreme dayanıklılığıdır.

Çalışmada seçeneklerden, mekânın fiziksel özellikleri (boyut, renk, biçim, doğal aydınlatma, ısı, nem düzeyi) katılımcıların %79'u, konumu %74'ü, ulaşılabilirliği %71'i, gereksinimlere uygun olması %66'sı, komşu çevresi %63'ü, manzarası %63'ü, birlikte yaşadığı kişiler %61'i, kişisel beğenilere uygun olması %43'ü, malzemesi %40'ı, mekânı kişinin anılarıyla özdeşleştirmesi %36'sı tarafından belirtilmiştir.



Grafik 3: Konutun yaşayana "mutluluk veren mekân" olmasında belirleyici faktörler (%)

Araştırmada birinci öncelik olarak en fazla sayıda belirtilen özellik ise, "*birlikte yaşadığı kişiler*" olmuştur. Bu seçenek birinci sırada %31, ikinci sırada %10, üçüncü sırada ise %3 oranında belirtilmiştir. Birinci öncelik olarak belirtilen diğer özellikler ise, mekânın fiziksel özellikleri (%23) ve konumu ile gereksinimlere uygun olmasıdır (%14). Mekânın fiziksel özellikleri, %19 oranında ikinci, %14 oranında üçüncü öncelik olarak yansımıştır. Konumu, %14 oranında ikinci, %23 oranında üçüncü öncelik olarak ifade edilmiştir. Gereksinimlere uygun olması ise, %14 oranında ikinci ve yine aynı oranda üçüncü öncelik durumundadır.



Grafik 4: Konutun yaşayana "mutluluk veren mekân" olmasını belirleyen faktörlerden ilk öncelik olarak belirtilenler (%)

Kentte yirmi yıldan fazla süredir yaşayan katılımcıların, konutun yaşayana "mutluluk veren mekân" olmasında belirleyici faktörlerin ne olduğu sorusuna verdikleri yanıtlar irdelendiğinde, %52'si konum, %50'si gereksinimlere uygun olması, %47'si birlikte yaşadığı kişiler, %42'si mekânın fiziksel özellikleri, %39'u ulaşılabilirlik, %22'si manzarası, %19'u komşu çevresi, %11'i kişisel beğenilere uygun olması, %6'sı mekânı kişinin anılarıyla özdeşleştirmesi, %6'sı bahçeli olması, %3'ü malzemesi olarak belirtmişlerdir. Bu yanıtların sıralamasındaki öncelikler incelendiğinde, ilk sırada %36 ile birlikte yaşadığı kişiler, %17 ile fiziksel özellikler, %11'er ile konum ve gereksinimlere uygun olması görülmektedir. İkinci öncelik olarak, %22 ile konum, %17 ile mekânın fiziksel özellikleri, %14'er ulaşılabilirlik ve gereksinimlere uygun olması yanıtı verilmiştir. Üçüncü öncelik olarak ise, sırasıyla gereksinimlere uygun olması (%25), konum (%19), ulaşılabilirlik (%17) yer almaktadır.

6. Değerlendirme

Yaşam mekânlarının insanın mutluluğunu etkilediği, özellikle yaşanılan konutun kişinin yaşam beklentileri içinde yer tuttuğu bilinmektedir. Konut satışı yapan büyük firmaların yapı tanıtımlarında da bu algılanabilmektedir. Bu bağlamda, insanları mutlu edecek ödüllü projeler, kaliteli, nitelikli, yaşanabilir, mahalle kültürünü canlandıran, mükemmeli hedefleyen, kalite ve özgünlüğü benimseyen, yüksek standartlı konutlar, yaşamın ilacı doğa ile bütünleşen siteler gibi betimlemelere yer verilmektedir. Sözkonusu tanıtımlarda, şehir

merkezine, hava limanına, tatil beldeleri gibi belirli odaklara kısa sürede ulaşım cazip bir unsur olarak belirtilmekte, yapı çevresinde sunulan olanaklar olarak spor tesisleri, yüzme havuzu, yeşil alanlar, otopark, teknik servis, çocuk oyun ve eğitim parkı, çocuk havuzları, genç hobi odaları vb ile adeta kendi içinde bir dünya yaratıldığı hissettirilmektedir. Sürekli güvenlik, deprem ve yangın dayanımının yüksekliği gibi özellikler de bunlara eklenmektedir.

Araştırmada, konut ve çevresine yönelik memnuniyet, anket çalışması üzerinden okunmaya çalışılmıştır. Katılımcılara yöneltilen, konut ve çevresine yönelik yaşam mekânlarının mutluluğa etkisi ile ilgili açık uçlu anket sorularının yanıtları değerlendirildiğinde, kent ölçeğinde İzmir'de yaşamaktan %93 gibi çok büyük bir oranda memnuniyet olduğu görülmektedir. Memnun olmayanlar ise, üniversite eğitimi için kısa süredir kentte yaşayanlardır.

Kentin belirtilen olumlu yönleri kıyı ve liman kenti olması, insanları ve her yönü ile rahat bir şehir olması iken, olumsuz yönleri trafik ve ulaşım, giderek kalabalıklaşması, çok göç alması, iş olanaklarının yetersizliğidir. Ulaşım kimi katılımcılar tarafından olumlu, kimilerince de olumsuz durum olarak nitelendirilmektedir. Bu bakış açısında kişilerin yaşadıkları konut ile yoğun kullandıkları iş, okul gibi yerlere ulaşımda uygun ağların var olup olmaması belirleyicidir. Örneğin daha hızlı ve kolay ulaşım olanağı sağlayan raylı sistem olan aksları yoğun kullananlar bu konuda olumlu görüş belirtmişlerdir.

Konut çevresi değerlendirildiğinde, katılımcıların yaklaşık yarısı bu konudaki beklentilerinin kısmen veya bazı açılardan da olsa karşılandığı şeklinde görüş aktarmıştır. Komşuluk ilişkileri ise, konutların dikeyde yükselmesi yanı sıra, değişen yaşam koşulları paralelinde herkesin iş yoğunluğunun etkisi ile giderek azalmıştır. Hiç komşuluğun olmadığını belirten %13'lük bir kesimin varlığına karşın, karşılaşınca selamlaşma olarak nitelendirilebilecek yüzeysel düzeyde, ev ziyareti veya kimileri ile yüzeysel, kimileriyle ev ziyareti şeklinde komşuluğun olduğu görülmektedir. Tarihi dokunun kısmen de olsa korunduğu sokakta tarihi evde yaşayanlar, geleneksel düzeyde komşuluk ilişkilerinin sürdüğünü belirtmişlerdir.

Katılımcıların yaşamak için tercih ettikleri konut türü %73 gibi yüksek bir oranda müstakil evdir. Bunun başlıca gerekçesi, *bahçesinin olması* ve *daha bağımsız hareket edebilme,* evde kimseyi rahatsız etme düşüncesini akla getirmeden dilediğince vakit geçirme olanağı olarak dile getirilmiştir. Tarihi evde yaşayanların tümü de bu bağlamda konut tercihinde yine tarihi evi belirtmişlerdir. Bunda *evlerin ruhu, yaşanmışlığı, mekânların hafızasını hissetme* etkileyici olmuştur. Konut sitesi tercihinde güvenlik ve sosyal alanları; rezidans niteliğinde gökdelen tercihinde güvenlik ve kent panoramasını yansıtması; apartman seçiminde ise konforlu ve bakımının kolay olması belirleyici olmuştur.

Konutun yaşayana "mutluluk veren mekân" olmasında belirleyici faktörler bağlamında, sırasıyla mekânın fiziksel özellikleri, konum, ulaşılabilirlik, gereksinimlere uygun olması, komşu çevresi, manzarası, birlikte yaşadığı kişiler, kişisel beğenilere uygun olması, malzemesi, mekânı kişinin anılarıyla özdeşleştirmesi belirtilmiştir. Seçeneklerle ilgili öncelik sıralamasında birinci sırada *birlikte yaşadığı kişiler* %31 oranında, ilk üç sırada toplam %44 oranında ifade edilmiştir. Kentte yirmi yıldan fazla yaşayanların ise %36'sı ilk öncelik olarak *birlikte yaşadığı kişiler* seçeneğini belirtmişlerdir.

Yanıtların değerlendirilmesinden, konutun kişiye mutluluk verici niteliğinin konutun kendi iç bünyesiyle sınırlı olmadığı, konumu ve ulaşılabilirliğinin önemli olduğu, sosyal çevrenin etkisinin de azımsanmayacak nitelik yansıttığı belirtilebilir. Konutta kullanıcının

birlikte yaşadığı kişiler ve komşu çevresi de oldukça önemli görülmektedir. Bu durum bir bakıma atasözlerinde geçen "Neyleyim köşkü sarayı, içinde sen olmayınca" ya da "Ev alma, komşu al" gibi ifadelerin doğruluğunu yansıtmaktadır. Tüm bunlar da evin dış ortam koşullarına karşı korunaklı bir sığınak olmaktan öte, "yuva" kimliğini vurgulamaktadır.

Kaynakça

Ayata, S. ve Ayata, A. G. (1996). *Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü*. Ankara: ODTÜ.
Braudel, F. (1990). *Akdeniz: Mekân ve Tarih*, (Çev.: N. Erkurt). İstanbul: Metis.
Cevizci, A. (2002). Mutluluk maddesi. *Felsefe Sözlüğü*. İstanbul: Paradigma.
De Botton, A. (2007). *Mutluluğun Mimarisi*. Çev.: B. Tellioğlu Altuğ. İstanbul: Sel.
Dovey, K. (1985). Home and homelessness. in I. Altman & C. Werner (eds.). *Home environments: Human behaviour and environment.* New York: Plenum.
Erginöz, M. A. (1988). *Mutluluk Evlerinin Mimarı Jacques Couëlle ve Ekolojik Mimari*. Ankara: Kültür ve Turizm Bakanlığı.
Faroqhi, S. (2014). *Osmanlı'da Kentler ve Kentliler*. (5. Baskı). Çev.: N. Berktay. İstanbul: Tarih Vakfı.
Hançerlioğlu, O. (1996). Mutluluk maddesi. *Felsefe Sözlüğü*. İstanbul: Remzi.
Keleş, R. (2015). *Kent, Kentsel Siyaset ve Çevre Yazıları (1993-2014)*. İstanbul: Arkeoloji ve Sanat.
Kulin, A. (1999). *Füreya*. (11. Basım). İstanbul: Remzi.
Lawrence, R. (1987). *Housing, dwellings and homes: Design theory, research and practice,* New York: John Wiley & Sons.
Bouesiger, W., Stonorov, O. (Ed.) (1991). *Le Corbusier et Pierre Jeanneret, ouevre complète 1910-1929*, (3. Baskı), Zürih: Les Éditions d'Architecture.
Lynch, K. (2018). *Kent İmgesi* (11. Basım). Çev.: İ. Başaran. İstanbul: Türkiye İş Bankası.
Öymen Özak, N. ve Pulat Gökmen, G. (2009). Bellek ve mekân ilişkisi üzerine bir model önerisi. *İTÜ Dergisi/a*, 8(2), 145-155.
Rapoport, A. (1977). *Human Aspects of Urban Form*. USA.
Tümer, G. (1980). *Mimarlığın Özü ve Sözü*. İzmir: Essen.
URL 1: www.tdk.gov.tr (son erişim tarihi: 12.04.2019)
URL 2: tuik.gov.tr (son erişim tarihi: 12.04.2019)
URL 3: ekolojikhaklar.org (son erişim tarihi: 25.04.2019)

Yer'e Olan Bağlılık ve Aidiyet Hissinin Yaş Gruplarına Göre Değişimi Üzerine Bir Araştırma

An Investigation of the Sense of Place Attachment According to the Age Groups

İlkim Markoç[1], Tuba Sarı Haksever[2]
[1] Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul, Türkiye
[1] ilkimmarkoc@gmail.com
[2] İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul, Türkiye
[2] tuubasari@gmail.com

Özet

Ulaşım ve iletişim teknolojilerinin gelişimi ile mesafeler yakınlaşmış, kişiler daha hareketli hale gelmiştir. Öyle ki artık eski zamanlardaki gibi dünyaya gelinen yerleşimde yaşanıp ölünmesi nadir rastlanan bir durum olmuştur. Kişiler eğitim olanakları, iş fırsatları, daha yüksek yaşam kalitesine sahip olmak gibi çok çeşitli sebeplerle yaşamları boyunca defalarca yerleşim yeri ve konut değiştirmektedir. Ancak söz konusu hareketlilik kimi zaman isteyerek kimi zaman ise zorunlu olarak gerçekleşmektedir.

Oldukça yoğun konut kullanıcısı hareketliliğinin gerçekleştiği *kentsel dönüşüm süreci*nde 'Yer'e Bağlılık' kavramı önemli bir memnuniyet parametresi haline gelmektedir. Kişilerin konut alanı dönüşüm sürecinde özellikle zorunlu olarak yaşam alanlarını terk etmeleri durumunda 'Yer' ile kurdukları bağların yok olmasına sebep olmaktadır. Bu durum kişilerin hayat kalitesi ve konut kullanıcısı memnuniyet düzeylerinde düşüşe sebep olmaktadır.

Kişiler zaman içinde fizik mekan ile ilişkiler geliştirmekte ve yaşanmışlık biriktiren bu mekan 'Yer' anlamı taşımaktadır. Doktora çalışmalarımızın alan araştırmaları aşamasında gözlemlenen bu problem üzerine, kişilerin yaşam alanları ile kurdukları aidiyet ilişkisi ve ortaya çıkan 'Yer'e Bağlılık' hissinin araştırılması gerekli görülmüştür. Ancak günümüzde iletişim teknolojilerin sağladığı geniş imkanlarla uzak mesafeler yakınlaşmaktadır. Mekan kavramı, sadece fiziksel bir temsilin ötesine geçmiş sanal ortamlarda sosyalleşme ve sevdiklerimiz ile bir araya gelme günlük alışkanlığımız haline gelmiştir.

Bu bağlamda aidiyet ve yer ilişkisi sorgulamasına iletişim teknolojilerinin kullanımı da dahil edilerek bir araştırma tasarlanmıştır. Araştırma örneklemi İstanbul il sınırlarında yaşayan; 18-30, 30-45, 45-60 ve 60-75 olarak tanımlanan 4 farklı yaş grubundan 25'er kişi olmak üzere toplam 100 kişi ile anket çalışması yüz yüze görüşmeler halinde gerçekleştirilmiştir. Kişilerden aidiyet duydukları yeri tanımlamaları istenmiş, bu yere ilişkin sorular sorulmuş; aynı zamanda da bu kişilerin sosyal medya kullanımları ve diğer kişilerle iletişim kurma araçları sorgulanmıştır. Alandan elde edilen ham veri istatistik programı ile analiz edilmiş ve çıkan veriler yorumlanmıştır.

Araştırma ile değişen yaş grupları ile 'Yer'e Bağlılık' oranının değiştiği görülmüştür. Sosyal medya ve diğer iletişim araçlarını kullanma sıklığının artmasıyla ilişkili olarak, yere olan aidiyet bağlarının zayıfladığı sonuçlarına ulaşılmıştır.
Anahtar Kelimeler: Aidiyet, Yer'e bağlılık, Teknolojik iletişim araçları

Abstract

With the development of transportation and communication technologies, the distances have become shorter and people have become more mobile. In fact, it is a rare occurrence to live and die in the settlements that were born as in ancient times. People change their homes repeatedly for a variety of reasons such as education and job opportunities, and higher quality of life. However, such mobility is sometimes voluntary and sometimes forced.

In the process of urban transformation, where the mobility of the densely dwelling people is realized, the concept of place attachment becomes an important satisfaction parameter. If people leave their habitat in the process of transformation of the dwelling area, it causes the loss of sense of place. This leads to a decrease in the quality of life and the satisfaction level of the user.

People develop relationships with the physical space over time and this place that accumulates life experiences, means "Place." It is necessary to investigate the problem, the relationship between the living spaces and belonging, and the emerging "Place attachment", which was observed during the field researches of our doctoral studies. However, nowadays, with the wide opportunities provided by communication technologies, long distances are getting closer. Concept of space has changed, beyond just a physical representation of the past; socializing and coming together with our relatives in virtual environments, has become our daily habit.

In this context, an area research has been designed by including the use of communication technologies in the question of belonging and place attachment. Research sample living in Istanbul province; the questionnaire was conducted with face-to-face interviews with a total of 100 people, 25 of whom were from 4 different age groups, 18-30, 30-45, 45-60 and 60-75. People were asked to define where they belong, and questions about this place were asked. At the same time, their use of social media and the means of communicating with others were questioned. The raw data obtained from the field were analyzed by statistical program and the data were interpreted.

With the research, it was seen that the ratio of "Place attachment" in changed with the different age groups. In relation to the increase in the frequency of using social media and other technology based communication tools, it has been concluded that the place attachment bonds are weakened.
Keywords: Belonging, Place attachment, Technology based communication tools.

Giriş

20. yüzyılın başından itibaren değişen üretim paradigmaları ve tüketim alışkanlıklarıyla birlikte toplumların yaşam biçimleri ve gündelik alışkanlıkları değişmiştir. Bilgi ve ulaşım teknolojilerinin henüz bugünkü kadar gelişmediği eski dönemlerde, insanlar daha az seyahat ediyor hatta genel olarak doğdukları yerleşimin dışına hayatları boyunca hiç çıkmıyorlardı. Zaman içinde teknolojinin gelişmesi ulaşım imkanlarını artırmış ve günümüzde kişiler sık sık farklı yerlere seyahat eder hale gelmiştir. Seyahat etmenin yanı sıra yaşam alanı değiştirmek de bir o kadar sık rastlanan bir durum halini almıştır.

Kişiler isteyerek ya da mecbur kalarak hayatlarının belirli dönemlerinde yer değiştirmek durumunda kalmaktadırlar. Bu yer değiştirme daha iyi koşullara sahip olmak için; iş ve eğitim olanaklarından dolayı, yeni bir aile kurma amacıyla ya da daha iyi bir konutta yaşama sebebiyle gerçekleşiyor olabilir. Ancak her yerleşim alanı ile kişi aynı oranda aidiyet, bağlılık gibi duygular geliştirmeyebilmektedir. Kişinin farklı ölçekteki mekanlara aidiyet duygusu geliştirmesi ile orası o kişi için herhangi bir alan olmaktan çıkıp, artık "yer" özelliği taşımaktadır. Bu sebeple, mekanın yer özelliği taşıyabilmesi için kişinin oraya duygusal bağ geliştirmesi gerektiği söylenebilir.

Ulaşım teknolojilerinin yanı sıra iletişim olanaklarının da gelişmesi gündelik hayatı oldukça etkilemiştir. Önce telefon ve medya araçları insanların hayatlarını etkilemeye başlamış ardından internet ve mobil cihazların gelişimi ile 21. yüzyılda gündelik hayat tamamen değişmiştir. Bu süreçte modern zaman toplumunun, ağ toplumuna dönüştüğü söylenebilir. Diğer taraftan yeni teknolojiler mekan kavramını da değiştirmekte, geleneksel mekanın yanı sıra sanal mekan kavramı ortaya çıkmıştır. Öyle ki kişiler artık fizik mekanda bir araya gelmek yerine sanal ortamlarda paylaşımda bulunmayı tercih etmektedir. Bu durum kişilerin gün içerisinde teknolojik iletişim araçlarıyla geçirdiği süreyi oldukça artırmıştır. Bu sebeple teknolojik gelişmelerin mimarlık disiplinine etkileri ilgi çekici bir konu halini almıştır. Teknolojik gelişmelerin kişinin mekan algısına etkilerine, mimarlık, psikoloji ve sosyoloji disiplinlerinin ara kesitinde yaklaşmak önem kazanmıştır.

Bu bağlamda makalenin hipotezleri şöyledir:

(H1) Yaş gruplarına bağlı olarak teknolojik iletişim aracı günlük kullanım süresi değişiklik gösterir.

(H2) Teknolojik iletişim aracı kullanım oranının artmasıyla "Yer'e bağlılık" hissi azalır.

(H3) İlerleyen yaşlarda "Yer'e bağlılık" hissi artar.

(H4) İlerleyen yaşlarda aidiyet duyulan yerde geçirilen süre artmaktadır.

Bu makalenin içeriği ve bölümlerin kapsamı şöyledir:

- Makalenin birinci bölümünde kavramsal çerçeve kapsamında; aidiyet, yere bağlılık ve teknolojik iletişim araçları olmak üzere üç temel kavram seçilmiş ve literatür araştırması ile bu kavramlar ele alınmışır.
- Makalenin ikinci bölümünde hipotezlerin test edilmesi için bir alan araştırması tasarlanmıştır. Bu bölümde alan araştırması tanımlanmış ve alan verileri sunulmuştur.
- Üçüncü bölümde alan bulguları ile literatürden derlenen kavramsal bilgilerin tartışması yapılmıştır.
- Son bölümde ise makalenin sonuçları ortaya konulmuştur.

1. Kavramsal Çerçeve

Özellikle gelişmişliğin bir sembolü olarak ortaya konulan kentleşme, kişilerin yer değiştirme oranında önemli artışa sebep olmuştur. Kırsal alanda yaşama tercihlerinin azalması, kentsel alanda yaşam talebinin artması ile gerçekleşen göç hareketi, kent mekanında yeni dokuların oluşmasına etki ederken; kişilerin hayatlarında da önemli bir dönüm noktası niteliğindedir. Çeşitli fırsatlardan ya da olumsuz koşullardan dolayı yer değiştirilmek durumunda kalınsa da bazen kişiler daha önce yaşadıkları bir yere aidiyet duymakta ve kendilerini oraya bağlı hissetmekte ancak yeni yerleşim yeri ve mekan ile benzer ilişkiyi kuramamaktadır. Çalışmanın bu kısmında *aidiyet, yere bağlılık* ve *konut kullanıcısı hareketliliği* kavramları mimari, psikoloji ve sosyoloji ara kesitinde ortaya konulmuştur.

1.1 Aidiyet

Aidiyet kavramı literatürde daha önce farklı boyutlarıyla ele alınmıştır. Bu çalışmada aidiyet kavramı sosyoloji ve mimari ara kesitinde incelenmiştir. Low ve Altman'a göre aidiyet kavramı, etki ve duyguların, inanç ve bilgi birikiminin, davranış ve hareketlerin etkileşimi çerçevesinde tanımlanmaktadır. (Low ve Altman, 1992) Hummon 1992 yılında gelecek araştırmaların aidiyet ve hareketlilik türleri üzerine odaklanması gerektiğini öngörmüştür. Öyle ki, aidiyet hissi mahalle halkı ve onların aktivitelerinden ortaya çıkmaktadır (Hummon, 1992).

Hidalgo ve Hernandez'in 2001 yılındaki çalışması aidiyeti insanlarla belirli bir yer arasındaki ilişkiyi etkileyen bir bağ olarak tanımlamaktadır (Hidalgo ve Hernandez, 2001). Seamon'a göre yerin sabit karakteristik özellikleri yoktur. Mahalle dokusuna atfedilen anlamlar zaman içinde buradaki ritme göre değişiklik göstermektedir. Bu bağlamda mahalleye duyulan aidiyet için tanımlanan parametreler zaman içinde buradaki yapının değişimine göre değişiklik gösterecektir. Seamon, aidiyeti devam eden kavramsal bir süreç olarak nitelendirmiştir (Seamon, 1993; Simonsen, 2008).

Gustafon'a göre küreselleşen dünyada kentli kişilerin hareketliliği çok sık raslanan bir durumdur. Ancak hareketlilik ortamında dahi kişinin bir yer ile duygusal bağlar kurması oldukça önem kazanmaktadır. Bu durumda hareketlilik ve aidiyetin birbiri ile ters etkide olan iki nosyon olarak görülmemesi gereklidir (Gustafson, 2009).

Sosyolojik araştırmalar, aidiyet duygusunun sosyal farklılıklar ve çeşitlilikler ile paralel olarak geliştiğini göstermektedir. (Savage, vd., 2005; Warr 2005; Blokland and Savage 2008) Bu bakış açısı ile farklı sosyo-kültürel yapılardan olan kişiler için aidiyet duygusunu oluşturan farklı sebepler olduğu söylenebilir. Hummon, Gustafson ve Lewicka aidiyet duygusunun insanlar ve kaynaklar arası ilişkilere bağlı olduğunu ifade etmişlerdir (Hummon, 1992; Gustafson, 2009; Lewicka, 2011).

Fallov vd.'ne göre bir yere duyulan aidiyet duygusu ile ikamet süresi arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır (Fallov, et al., 2013). Yerin kişiler için anlamının, yaşanmışlıkların ve geleneklerin bir yer ile aidiyet bağı kurulmasında etkili olduğu söylenebilir (Gustafson, 2009). Pinkster ve Boterman'a göre mahalleye aidiyet kişilerin komşularına hisleri bağlamında gelişmektedir. Mahalledeki dönüşüme bağlı olarak kişinin içinde yaşadığı dokunun sesleri, kokuları, tatları ve fiziksel görünümü deiştiği zaman kişilerin eve aidiyet hissi de değişmektedir (Pinkster and Boterman, 2017).

Son dönemde ülkemizde yoğun olarak devam eden kentsel dönüşüm projelerinde yerinden edilerek aidiyet duyduğu mahalle ortamından ayrılmak zorunda olan kişilerin bu anlamda pek çok sorun yaşadığı, yaşam kalitelerinin düştüğü ve yeni yerleşim alanında yalnızlaşma, dışlanma gibi etkiler altında kaldıkları söylenebilir (Markoc, Cinar, 2018).

Altman, mekana olan aidiyet hissinin, duygusal ya da bilişsel mekan deneyiminin ötesinde olduğuna inanmakta ve bu bağlamda kültürel etkilere de dikkat çekmektedir. Ayrıca, bu ilişkinin yaşam süresinde meydana geldiğine ve ancak uzun süreli mekan deneyiminin böylesi duygusal bağlara yol açabileceğine inanmaktadır (Low ve Altman, 1992).

Fizik mekana duyulan aidiyet hissi beraberinde *yer'e bağlılık* duygusunu geliştirmektedir. Bu noktada bu kavramı ele almak yerinde olacaktır.

1.2 Yer'e Bağlılık

Bağlılık duygusu geliştirmek insanın doğasında vardır (Morgan, 2009). İnsanlar sadece diğer canlılara değil aynı zamanda çevreye, mekana da bağlılık duygusu geliştirerek o mekana yer kimliği kazandırırlar (Lewicka, 2010). İnsanlara bağlılık duygusu geliştirmek gibi mekana bağlılık duygusu geliştirmek de insan olmanın gerekliliğidir. Bu bağlamda yere bağlılık literatürü insanın fiziksel çevre ile ilişkisinin çeşitliliğini ortaya koymaktadır. (Kyle, vd., 2004; Raymond, vd., 2010)

Yere bağlılık çalışmalarının ilk kez 1970'lerde başladığı ancak 1992 yılında Low ve Altman'ın çalışmasının bu alandaki gelecek literatüre destek sağladığı söylenebilir. Bu çalışmada yere bağlılık, insanın çevre ile duygusal bağ kurması olarak tanımlanmıştır (Low ve Altman, 1992). Tuan, yere bağlılığı o yerdeki anılar ve deneyimler ile ilişkilendirmiştir (Tuan, 1977). Stedman, mekanın boyutlarını kişilere ne kadar, ne hissettirdiği ile ifade etmektedir (Stedman, 2008).

Yer hissi (sense of place), insanların çevrelerine karşı bilinçli duyguları hakkında

öznel bir algıdır. Dolayısıyla yer hissi, çevre deneyimlerinin hem tanımlayıcı hem de duygusal yönlerine sahip olmasından dolayı, bu kavramının hem fiziksel hem de psikolojik olduğu söylenebilir. Kişinin çevresi, fiziksel ve sosyal parametrelerin kombinasyonu ile oluşmaktadır. Böylece insanlar ve mekan arasındaki ilişkinin karşılıklı olduğu söylenebilir. İnsanlar mekanlardan farklı anlamlar alırlar (olumlu ya da olumsuz) ve daha sonra bu mekanlar onlara anlam ifade ederek yer kimliği kazanırlar. (Relph, 1976; Canter, 1977).

Loomrs ve Singer'e göre yer hissinin oluşumu, sosyal etkileşimlerden ve içindeki faaliyetlerden kaynaklanan sosyal bir süreçtir. Kentsel topluluklarda sosyal bağların desteklenmesinde yer etkili bir araç konumundadır (Loomrs & Singer, 1980). Steele'e göre, yer hissi insanların mekandaki deneyimlerinin tümüdür. Bu bağlamda duygusal bağların yanı sıra, literatürde yere bağlılık hissi bilişsel ve davranışsal olmak üzere iki boyutuyla ele alınmıştır (Steele, 1981). Gieryn, yeri coğrafi konum, fiziksel parametreler ve anlamdan ortaya çıkan kimlik olmak üzere üç karakterle ifade etmektedir (Gieryn, 2000).

Farnum vd. insan ve yer ilişkisinin fiziksel bağlantılardan çok psikolojik süreçler olduğunu savunmaktadır. Bu bağlamda kişinin bir yere bağlılığını sürdürmesi için orası ile fiziksel bağının devamlılığı gerekmemektedir. Bu sebeple kişi bir yere bağlılık geliştirdikten sonra daha sonraki mekanları hep bağlılık geliştirdiği yerin bileşenlerine göre yargılamaya başladığı söylenebilir (Farnum, vd., 2005). Seamon, yere bağlılık hissini kişiler ile mekan arasında kurulan olumlu ilişki olarak tanımlamıştır (Seamon, 2008).

Kişinin bir mekanda uzun sure geçirmesi ile de yere bağlılık hissi oluşabilir. Bu durum yere bağlılık hissinin zaman faktörü olarak tanımlanmaktadır. Zaman faktörü bağlılığın derecesinde de etkildir (Hay, 1998).

Bir mekanın kişinin ihtiyaç ve beklentilerini karşılıyor olması, kişinin o mekandan memnuniyet duyması ve o mekana yer özelliği atfetmesini beraberinde getirir. Bir mekandan memnuniyet duyan kişi oraya daha sonra yine gelecek ve zamanla mekan ile arasında bağ geliştirecektir. Ancak çok nadir olmakla birlikte kişiler farklı parametrelerden dolayı memnuniyet duymadıkları yere de bağlılık geliştirebilirler (Stedman, 2002).

Çalışmanın bu kısmında teknolojik iletişim araçlarının gündelik yaşama etkisiyle birlikte değişen yer kavramı ortaya konulacaktır.

1.3 Teknolojik İletişim Araçları, Hareketlilik, Yer

Teknolojik gelişmeler ulaşım imkanlarını artırmış ve yer değiştirme eski zamanlara göre oldukça kolay hale gelmiştir. Eski zamanlarda geçilmesi aylar süren mesafeler saatler içinde kat edilir hale gelmiştir. Bu bağlamda 20. yüzyılda insanların öncesine göre daha hareketli oldukları söylenebilir. Teknolojinin kolaylaştırdığı insan hareketliliği zaman içinde teknolojinin daha hızlı yayılmasına da sebep olmuştur. Bazı araştırmalar teknolojinin mi hareketlilikten ileri geldiğini yoksa hareketliliğin mi teknoloji tarafından sunulduğu konusunda kararsız kalmaktadır (Douglas, 2015).

Hareketlilik, pek çok farklı sebeple gerçekleşen ve kişinin yaşamını önemli derecede etkileyen bir olaydır. Kişinin hayat gidişatı ile hareketliliği arasında kuvvetli bir ilişki bulunmaktadır. Bu bağlamda yer değiştirme ile yaşam döngüsündeki olayların ilişki içinde olduğu söylenebilir (Mulder ve Hooimeijer, 1999). Bir yerleşim yerinden başka bir yere

taşınmak bireyi ve aileyi etkileyen; genel olarak evlilik, çocuk sahibi olma, ayrılık, eğitim, gelir seviyesindeki değişiklik ve iş değişikliğinden dolayı gerçekleşen bir yaşam döngüsü basamağıdır (Mulder ve Wagner, 2010).

Yüksek oranda gerçekleşen hareketlilik, hanehalkının değişimi ile aynı zamanda kentsel mekanda meydana gelen sosyolojik bir dönüşümü ifade etmektedir. Çeşitli sebeplerle oluşan nüfus hareketleri ve ortaya çıkan dokular ile kentte yeni ağlar tanımlanmaya başlanmıştır. Kişilerin gönüllü ya da zorunlu olarak gerçekleştirdikleri hareketlilik, toplumsal yapıda ayrışma ve yoksulluğun yer değiştirmesi gibi sosyolojik etkilere sebep olmaktadır (Pager ve Shepherd 2008).

Bir yerleşim yerinden diğerine hareketlilik gerçekleştirmek, kişinin hayatında önemli bir yaşam döngüsü basamağı olarak kabul edilmektedir. Yeni bir konut sahibi olma, medeni durum değişiklikleri, aile büyüklüğündeki değişiklikler gibi temel yaşam döngüsü olayları kişilerin konut hareketine sebep olan önemli etkenlerdir. Kişiler bahsi geçen bu sebeplerden dolayı ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarını karşılamak için bir konuttan başka bir konuta taşınarak konut kullanıcısı hareketliliği gerçekleştirmektedirler (Groot, vd., 2011).

Hayatın gidişat evrelerinin (Life Cycle Stages) kişilerin konut kullanıcısı hareketliliğinin temel sebeplerinden biri olduğunu, daha önce konut hareketi gerçekleştirmiş olan birinin yeni bir konut hareketine daha kolay karar verdiği, konut hareketi niyetinin kişisel beceri ve çaba ile desteklendiği, kişilerin davranışları gözlenerek konut hareketine meyillerinin de ortaya konulabileceği yapılan araştırmalar sonucu ortaya konulmuştur (Groot, vd., 2011). Ferreira vd. 2010 yılındaki çalışmalarında, kişinin bir yerdeki ikamet süresinin oradan hareket etme olasılığı ile ters orantıda olduğunu koymaktadırlar (Ferreira, Gyourko, ve Tracy, 2011).

Lombard ve Ditton, 1997 yılındaki çalışmalarında teknolojinin farklı mekansal deneyimlere etki edeceğini ortaya koymuşlardır (Lombard and Ditton, 1997). Rabiee ve Bemanian bilgi teknolojileri çağında kentin fiziksel değişimine dikkat çekerken, Ebrahimi ve Eslami bu teknolojik gelişmelerin mekan kimliğine ve yere hissine etkisinden bahsetmektedir (Rabiee ve Bemanian, 2009) (Ebrahimi and Eslami, 2010).

Van derKaay ve Young'ın 2012 yılındaki çalışması yaş ve teknoloji kullanımı ilişkisi üzerinedir. Teknoloji kullanımının tüm yaş grubundan kişilerin üretkenliklerini arttırdığı çalışmanın bulgularından biridir. Ileri yaştaki kişiler gerekli teknolojilere erişimde zorluk yaşarken, erişimi çok ihtiyaç duymamaktadırlar. Bu bağlamda çalışma, ileri yaştaki kişilerin teknolojik iletişim aracı kullanımlarının daha küçük yaştaki kişilere oranla ortalama olarak daha az olduğunu ortaya koymuştur (van derKaay ve Young, 2012).

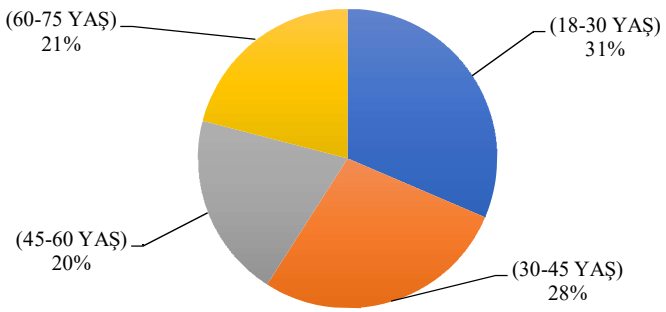
Aidiyet, yere bağlılık ve teknolojik iletişim araçlarının kavramsal olarak ortaya konulmasının ardından ikinci bölümde hipotezler alan araştırması ile test edilmiştir.

2. Alan Araştırması

Bu kısımda kavramsal çerçevede sunulan verilerin yakın çevremizdeki karşılığının arandığı alan araştırması sunulacaktır.

2.1 Araştırma Tasarımı

Örneklem seçiminde yaş gruplarına göre dengeli bir dağılım yakalanmasına önem verilmiştir. İstanbul ilinde ikamet eden 18-30 yaş grubunda 33; 30-45 yaş grubunda 29; 45-60 yaş grubunda 21; 60-75 yaş grubunda 22 kişi ile alan araştırmasının örneklemi temsil edilmiştir. Şekil 1'de örneklemin yaş gruplarına göre dağılımı ifade edilmiştir. Çalışmanın ilk aşamada ortaya koyduğu hipotezlerden teknolojik iletişim araçlarının kullanımı, aidiyet ve yere bağlılık hissinin yaş gruplarına göre değişim gösteren parametreler olduğudur. Bu bağlamda aynı anket tasarımı farklı yaş gruplarına uygulanarak hipotezleri test etme fırsatı bulunmuştur.



Şekil 1: Örneklemin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Alan araştırmasında, Williams, vd.'nin 1995 yılında gerçekleştirdiği, "Measuring place attachment: More preliminary results" adlı çalışmada ilk kez kullanılan ve daha sonra bir çok yere bağlılık çalışmasında yer alan sorgulama ölçeğinden yararlanılmıştır. Bu ölçeğin ifadelerinin orijinal ve bizim tarafımızdan türkçeye çevirilmiş hali Tablo 1'de ifade edilmiştir.

Tablo 1: Williams ve Vaske (2003)'ten Alınan Sorgulama Ölçeği

BENZER BİR ALANA GÖRE BURADA YAPTIKLARIMDAN DAHA ÇOK ZEVK ALIYORUM.	The things I do at "X" I would enjoy doing just as much at a similar site.
BURASI BANA ÇOK ŞEY İFADE EDİYOR.	"X" means a lot to me.
BURANIN YERİNE BAŞKA HİÇ BİR YERİ KOYAMAM.	I wouldn't substitute any other area for doing the types of things I do at "X".
BURASI BENİM KİM OLDUĞUMA DAİR ÇOK ŞEY SÖYLÜYOR.	Visiting "X" says a lot about who I am.
BİR ŞEYİ BURADA YAPIYOR OLMAK BENİM İÇİN DİĞER HER YERDE YAPMAKTAN DAHA KIYMETLİ	Doing what I do at "X" is more important to me than doing it in any other place.
BURAYA ÇOK BAĞLIYIM.	I am very attached to "X".
BURADAN MEMNUNİYET DUYUYORUM.	I get more satisfaction out of visiting "X" than any other.
KENDİMİ BURASI İLE TANIMLIYORUM.	I identify strongly with "X"
BAŞKA HİÇ BİR YER BURASI İLE KIYAS EDİLEMEZ.	No other place can compare to "X".
BURAS BENİM İÇİN ÇOK ÖZEL	"X" is very special to me.
BURASI BENİM YAPMAK İSTEDİKLERİM İÇİN EN İYİ YER	"X" is the best place for what I like to do.
BENCE BURASI BENİM BİR PARÇAM	I feel "X" is a part of me.

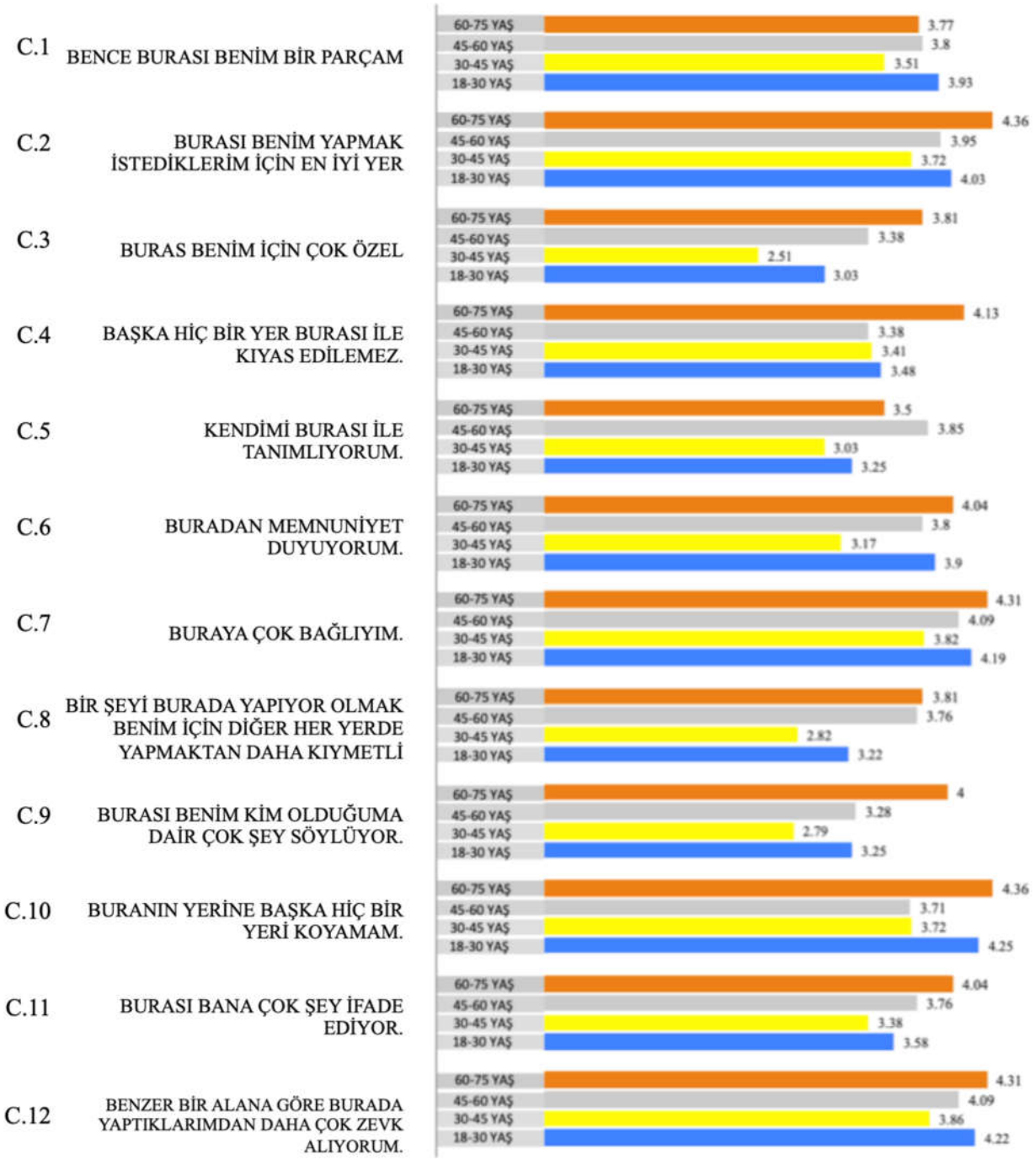
WILLIAMS, D.R., B.S. ANDERSON, C.D. MCDONALD, AND M.E. PATTERSON. 1995.

Alan araştırması için tasarlanan anket çalışması beş kısımdan oluşmaktadır. 1. kısımda kişinin aidiyet duyduğu yeri ifade etmesi beklenmektedir. Bu soru açık uçludur ve aidiyet duyulabilecek yerin ölçeği tanımlanmamıştır. Bu durumda kişiler sınırlandırılmadan aidiyet duydukları yeri tanımlamış ve bu sorudan alınan cevaplara göre de örneklemin hangi ölçekteki bir yere aidiyet duyduğu da ortaya çıkmıştır. 2. kısımda kişinin aidiyet duyduğu ye rile ne süredir ilişkisi olduğunu belirtmesi beklenmiştir. 3. kısımda kişilerden Williams, vd. (1995)'den alınan 12 soruya beşli likert değerlendirmesi içeren cevaplar vermeleri beklenmiştir. 4.kısımda kişilerin sevdikleri ile hangi araçla iletişim kurdukları ve günde ortalama teknolojik iletişim araçlarında harcadıkları süreyi ifade etmeleri beklenmiştir. 5. kısımda ise kişiler aidiyet duydukları yerde ne kadar zaman geçirdiklerini belirtmişlerdir.

2019 yılının Ocak ve Şubat aylarında 4 farklı yaş grubundaki toplam 120 kişiye yüz yüze, telefon, elektronik posta ve whatsapp uygulaması ile anket yöneltilmiştir. 105 kişiden anlamlı dönüş sağlanmış ve alandan toplanan ham veri istatistik programı ile değerlendirilmiştir.

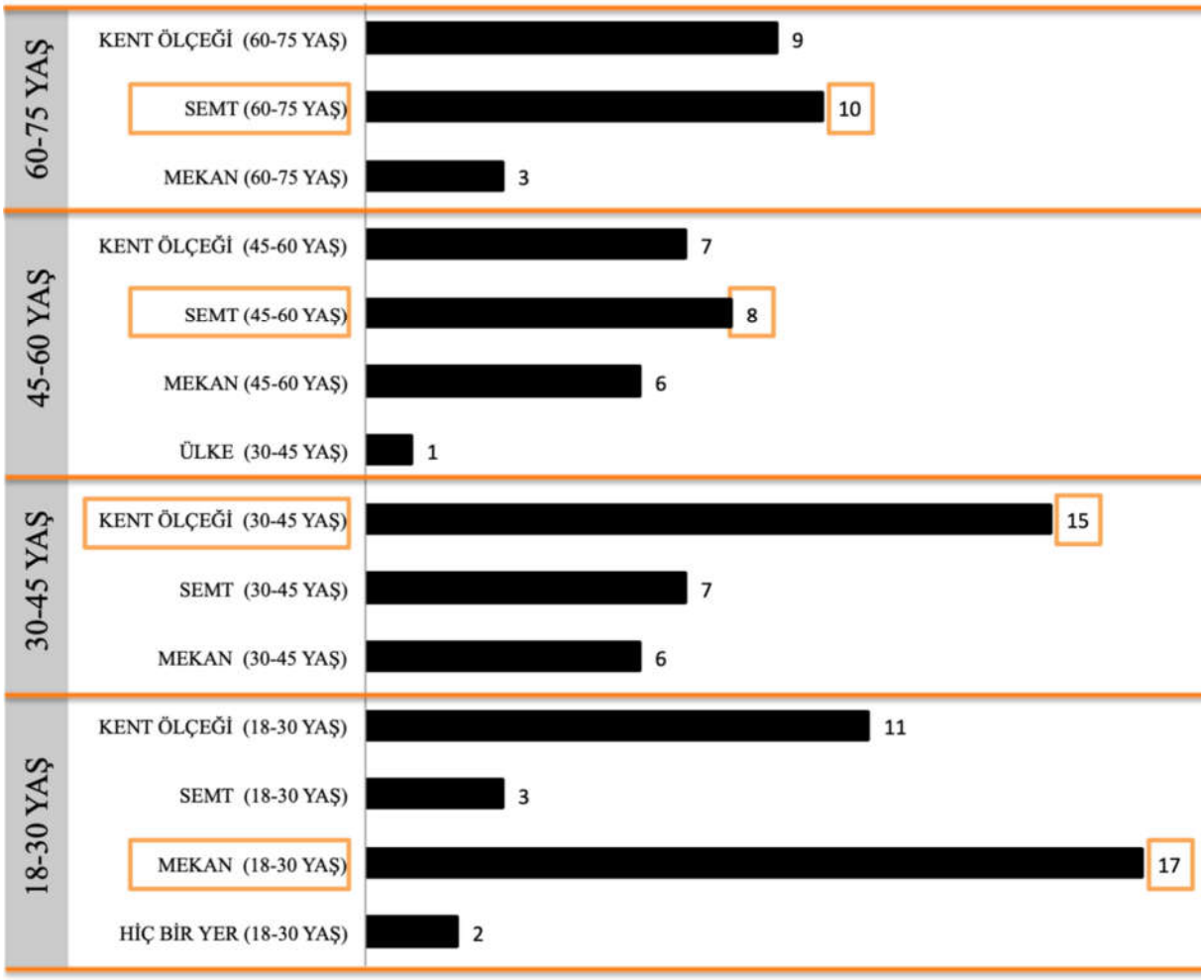
2.2 Alan Verilerinin Sunumu

Bu kısımda alan çalışması ile derlenen ham veri, hipotezlerin test edilmesi amacıyla işlenerek, sunulmuştur. Kişilerin yere duydukları aidiyet değerlerinin yaş gruplarına göre gösterdikleri değişim Şekil 2'de ifade edilmektedir. 18-30 yaş grubu mavi; 30-45 yaş grubu sarı; 45-60 yaş grubu gri; 60-75 yaş grubu ise turuncu renkle ifade edilmiştir.



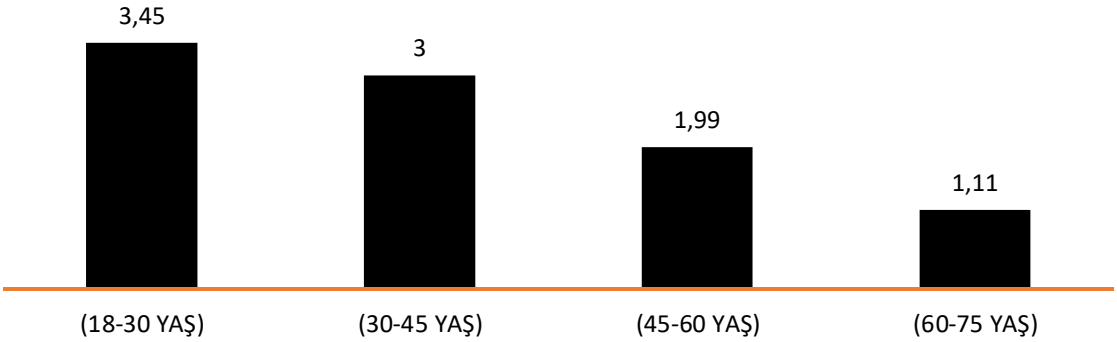
Şekil 2: Yer'e Duyulan Aidiyet Değerleri

Anket çalışmasında kişilere aidiyet duydukları yer sorulmuş ve sorunun ucu açık bırakılmıştır. Böylece yer denildiği zaman kişinin zihninde beliren yerin ölçeği sınırlandırılmamıştır. Ankete katılan bazı kişiler ise "hiç bir yere ait olmadıkları" nı bildirmişlerdir. Ait oldukları yer sorusuna 18-30 yaş arası katılımcılar mekan; 30-45 yaş arası katılımcılar kent; 45-60 yaş arası katılımcılar semt; 60-75 yaş arası katılımcılar semt ölçeğinde bir yer olarak yanıtlamışlardır. Şekil 3'te yaş ve aidiyet duyulan yer ölçeği karşılaştırması ortaya konulmuştur. Aidiyet duyulan yer ölçeği ile yaş gruplarının arasında ilişki bulunamamıştır.



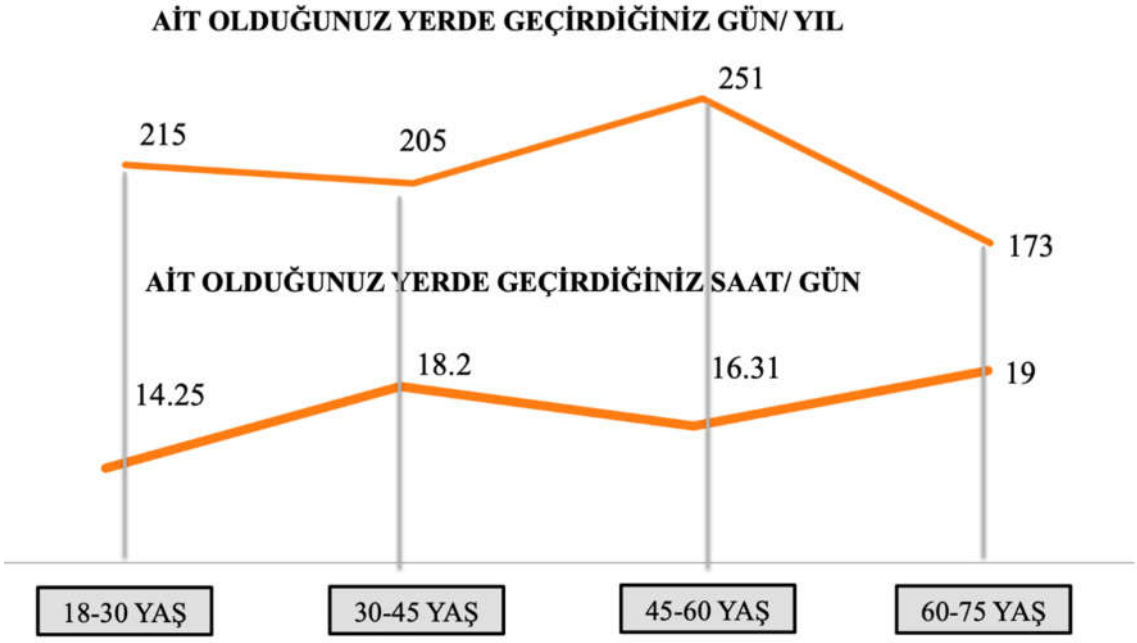
Şekil 3: Aidiyet Duyulan Yer Ölçeği

Anket çalışmasında kişilere gün içerisinde teknolojik iletişim araçlarında harcadıkları süre sorulmuştur. Çalışmanın hipotezlerinden biri (H1), "Yaş gruplarına bağlı olarak teknolojik iletişim aracı günlük kullanım süresi değişiklik gösterir."dir. 18-30 yaş arası katılımcılar günde ortalama 3, 45 saat; 30-45 yaş arası katılımcılar günde ortalama 3 saat; 45-60 yaş arası katılımcılar günde ortalama 1,99 saat; 60-75 yaş arası kullanıcılar günde ortalama 1,11 saat teknolojik iletişim araçları ile zaman geçirmektedir. Bu bağlamda yaş ilerledikçe teknolojik iletişim araçlarının günlük kullanım süresi azaldığı söylenebilir. Şekil 4, iletişim araçları günlük kullanım süresi ile yaş gruplarının ilişkisini ortaya koymaktadır.



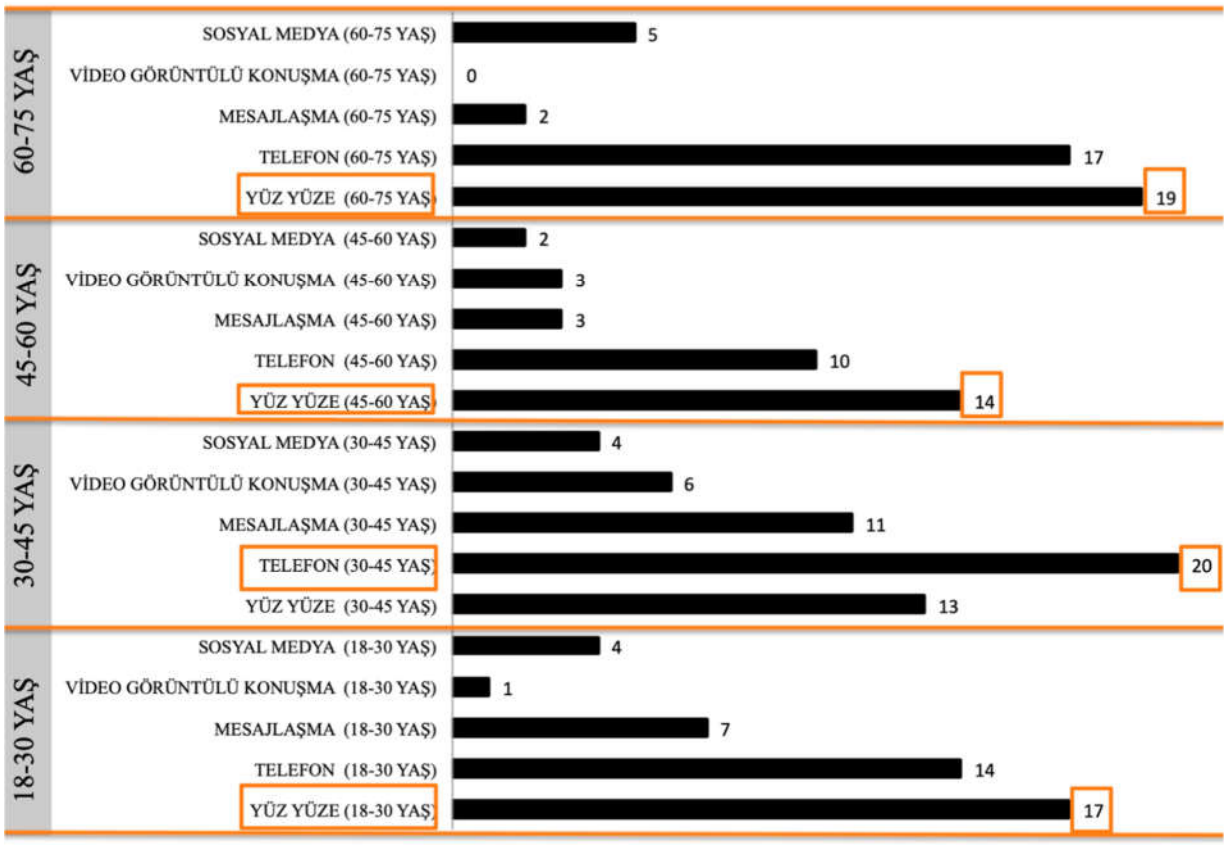
Şekil 4: İletişim Araçları Günlük Kullanım Süreni (Saat/Gün)

Anket çalışmasında kişilere aidiyet duydukları yerde geçirdikleri süre sorulmuştur. 18-30 yaş arası katılımcılar aidiyet duydukları yerde günde ortalama 14,25 saat ve yılda ortalama 215 gün; 30-45 yaş arası katılımcılar aidiyet duydukları yerde günde ortalama 18,2 saat ve yılda ortalama 205 gün; 45-60 yaş arası katılımcılar aidiyet duydukları yerde günde ortalama 16,31 saat ve yılda ortalama 251 gün; 60-75 yaş arası kullanıcılar aidiyet duydukları yerde günde ortalama 19 saat ve yılda ortalama 173 gün geçirmektedir. Bu bağlamda yaş ilerledikçe teknolojik iletişim araçlarının günlük kullanım süresi azaldığı söylenebilir. Şekil 5 aidiyet duyulan yerde geçirilen süre ile yaş gruplarının ilişkisini ortaya koymaktadır.



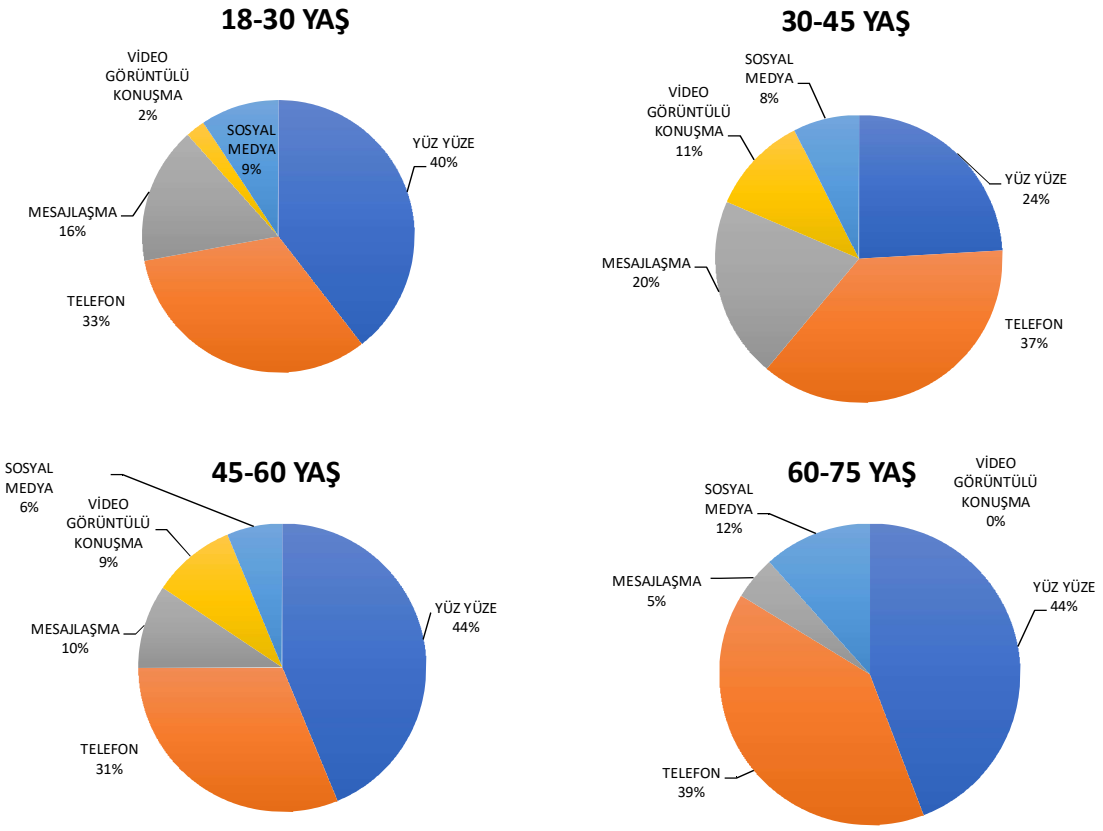
Şekil 5: Aidiyet Duyulan Yer'de Geçirilen Süre

Anket çalışmasında kişilere sevdikleriyle iletişim kurma biçimleri sorulmuştur. Katılımcılar en çok yüz yüze ve telefon ile iletişim kurarken yaş azaldıkça mesajlaşma oranı artmaktadır. 18-30 yaş arası katılımcılar en çok yüz yüze; 30-45 yaş arası katılımcılar en çok telefon ile; 45-60 yaş arası katılımcılar en çok yüz yüze; 60-75 yaş arası kullanıcılar en çok yüz yüze iletişim kurmaktadır. Bu bağlamda yaş ilerledikçe teknolojik iletişim araçlarının günlük kullanım süresi azaldığı söylenebilir. Şekil 6, kişilerin sevdikleriyle iletişim kurma biçimleri ile yaş gruplarının ilişkisini ortaya koymaktadır.



Şekil 6: Kişilerin Sevdikleriyle İletişim Kurma Biçimi

18-30 yaş arası katılımcılar %40 yüz yüze, %30 telefon, %16 mesajlaşma, %9 sosyal medya, %2 video görüntülü konuşma; 30-45 yaş arası katılımcılar %24 yüz yüze, %37 telefon, %20 mesajlaşma, %8 sosyal medya, %11 video görüntülü konuşma; 45-60 yaş arası kullanıcılar %44 yüz yüze, %31 telefon, %10 mesajlaşma, %6 sosyal medya, %9 video görüntülü konuşma; 60-75 yaş arası kullanıcılar %44 yüz yüze, %39 telefon, %5 mesajlaşma, %12 sosyal medya, %0 video görüntülü konuşma ile iletişim kurmaktadır. Şekil 7, kişilerin sevdikleriyle iletişim kurma biçimlerinin yaş grupları bağlamında yüzdelik dağılımını ortaya koymaktadır.



Şekil 7: Kişilerin Sevdikleriyle İletişim Kurma Biçimi- Yüzdelik Dağılım

Çalışmanın bu kısmında alandan elde edilen ham veri işlenerek bulgular olarak ortaya konulmuştur. Üçüncü bölümde literatür ile karşılaştırılarak değerlendirme yapılmıştır.

3. Değerlendirme

Gustafson 2009 yılındaki çalışmasında hareket ile aidiyetin birbiriyle ters orantılı olmadığını ifade etmiştir. İstanbul'da gerçekleştirdiğimiz alan araştırması da göstermiştir ki; kişiler başka bir yerleşime hareket etseler dahi zaman zaman bir önceki yer ile olan bağlılıklarını korumaktadırlar.

Fallov vd.'nin 2013 yılındaki çalışmasına göre yere bağlılığın o yerde geçirilen süre ile ilişkisi bulunmaktadır. Ancak yapılan alan araştırması göstermiştir ki, kişiler kısa süredir bulundukları bazı yerlerle de aidiyet duygusu geliştirmiş olabilmektedir. Bunun yanı sıra kişiler yere bağlılık hissettiklerinde yaş gruplarına göre günün yaklaşık 14-19 saatini, yılın ise 173-251 gününü ortalama olarak burada geçirmektedirler.

Relph (1976) ve Canter (1977) çalışmalarında insanların mekandan olumlu ya da olumsuz anlamlar aldıklarını ve zamanla bu mekanların yer kimliği kazandığını ifade etmişlerdir. Alan araştırmasında kişilere aidiyet duydukları yer sorulduğunda her biri onlara bir şeyler ifade eden mekandan bahsetmişlerdir.

Van derKaay ve Young'ın 2012 yılındaki çalışması ileri yaştaki kişilerin teknolojik iletişim aracı kullanımlarının daha küçük yaştaki kişilere oranla ortalama olarak daha az

olduğunu ortaya koymuştur. Dört farklı yaş grubuyla gerçekleştirilen alan araştırması da bu fikri destekler nitelikte sonuçlar sunmaktadır.

4. Sonuç

Bu makalenin ortaya koyduğu hipotezlerin doğruluğu söyledir:

(H1) Yaş gruplarına bağlı olarak teknolojik iletişim aracı günlük kullanım süresi değişiklik gösterir.

- Kullanıcıların yaşı arttıkça teknolojik iletişim aracı günlük kullanım süresi düşmüştür.

(H2) Teknolojik iletişim aracı kullanım oranının artmasıyla "Yer'e bağlılık" hissi azalır.

(H3) İlerleyen yaşlarda "Yer'e bağlılık" hissi artar.

- Kullanıcıların yaşı azaldıkça teknolojik iletişim aracı kullanım oranı artmaktadır ve Yer'e bağlılık değerleri yaş azaldıkça azalmıştır.

(H4) İlerleyen yaşlarda aidiyet duyulan yerde geçirilen süre artmaktadır.

- Kullanıcıların yaşı arttıkça ve aidiyet duyulan yerde geçirilen süre artmıştır.

Bu bağlamda 21. yüzyılda kişilerin teknoloji ile ilişkisinin oldukça yoğun olduğu, kişilerin sadece haber almak için değil aynı zaman da sosyalleşmek için de teknolojik iletişim araçlarını kullandıkları söylenebilir. Öyle ki yere bağlılık ve aidiyet ilişkisinin araştırıldığı alan çalışmasında bazı kişiler hiç bir yere aidiyet duymadıklarını ifade etmişlerdir. Gelişen teknoloji ile fizik mekanın anlamsal değerini kaybettiği sanal mekanların anlamsal değerinin arttığı bu çalışma ile elde edilen sonuçlardır.

Kaynakça

Christopher D. van derKaay ve William H. Young (2012) Age-Related Differences in Technology Usage Among Community College Faculty, Community College Journal of Research and Practice,36:8, 570-579, DOI: 10.1080/10668920903054865

Douglas, K.N., "International knowledge flows and technological advance: the role of migration" (2015). Economics Department Faculty Publications. 88. http://digitalcommons.unl.edu/econfacpub/88

Ebrahimi, S. ve S.G. Eslami, 2010. Architecture and urban planning in Iran during the transition period. Spring Summer, 4: 3-14. J. Eng. Applied Sci., 11 (5): 958-963, 2016

Fallov, M.A., Jorgensen, A. and Knudsen, L.B., (2013). Mobile Forms of Belonging, Mobilities, 8:4, 467-486.

Ferreira, F., Gyourko, J. ve Tracy, J., (2011). Housing Busts and Household Mobility: An Update. doi:10.3386/w17405.

Groot, C. D., Mulder, C. H. ve Manting, D., (2011). "Intentions to Move and Actual Moving Behaviour in The Netherlands", Housing Studies, 26(3): 307-328. doi:10.1080/02673037.2011.542094.

Gustafson, P. (2009). "Mobility and Territorial Belonging." Environment and Behavior, 41 (4): 490–508.
Hay, R. (1998). A rooted sense of place in cross-cultural perspective. Canadian Geographer, 42, 245e266.
Hay, R. (1998). Sense of place in developmental context. Journal of Environmental Psychology, 18(1), 5e29.
Hidalgo, M. C., & Hernandez, B. (2001). Place attachment: conceptual and empirical questions. Journal of Environmental Psychology, 21, 273–281.
Hummon, D. M. (1992). Community Attachment: Local Sentiment and Sense of Place, In I. Altman ve Low (Eds.), Place attachment (pp. 253-278). New York: Plenum Press.
Jorgensen, B., ve Stedman, R. (2001). Sense of place as an attachment: Lakeshore owners attitudes toward their properties. Journal of Environmental Psychology, 21, 233– 248 doi:10/1006/ jevp2001.0226. - Kyle, G; Graefe, A; Manning, R., & Bacon, J. (2004). Effects of place attachment on users' perceptions of social and environmental conditions in a natural setting. Journal of Environmental Psychology, 24, 213-225.
Lewicka, M. (2011). Place Attachment: How Far have We Come in the Last 40 years?, Journal of Environmental Psychology, 31 (3): 207–230.
Lewicka,M.(2010). Placeattachment:Howfarhavewecomeinthelast 40 years? Journal of Environmental Psychology, In Press, Accepted Manuscript.
Lombard, M. ve T. Ditton, 1997. Atthe heart ofit all: The concept of presence. J. Computer-Mediated Commun., Vol. 3, No.2.10.11114.1083-6101.1997. tb00072.x
Low, S.M., Altman, I., (1992). Place attachment: a conceptual inquiry. In: Altman, I., Low, S.M. (Eds.), Place Attachment. Plenum Press, New York
Markoç İ., Çitak C., "Loss of Social Belonging, Displacement and Social Exclusion in the Neighborhood: Urban Redevelopment in Sarıgöl, Istanbul, Turkey", Megaron, cilt.volume 13, ss.169-181, 2017
Mulder, C. H. ve Hooimeijer, P., (1999). "Residential Relocations in the Life Course", Population Issues: 159-186. doi:10.1007/978-94-011-4389- 9_6.
Mulder, C. H. ve Wagner, M., (2010). "Union Dissolution and Mobility: Who Moves From the Family Home After Separation?" Journal of Marriage and Family, 72(5): 1263-1273. doi:10.1111/j.1741- 3737.2010.00763.x
Pager, D. ve Shepherd, H., (2008). "The Sociology of Discrimination: Racial Discrimination in Employment, Housing, Credit, and Consumer Markets" Annual Review of Sociology, 34(1): 181-209. doi:10.1146/annurev.soc.33.040406.131740.
Pinkster, F.M. ve Boterman, W.R. (2017). When the spell is broken: gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district, Cultural Geographies, Vol. 24(3) 457–472.
Raymond, C. M., Brown, G., & Weber, D. (2010). The measurement of place attachment: Personal, community, and environmental connections. Journal of Environmental Psychology, 30(4), 422-434.
Seamon, D. (1980). Body-Subject, Time-Space Routines, and Place-Ballets, In The Human Experience of Space and Place, edited by A. Buttimer and D. Seamon, 148–165. New York, NY: St. Martin's Press.
Seamon, D. (Ed.) (1993). Different worlds coming together: A phenomenology of relationship as portrayedin doris lessing's diaries of jane somers. In D. Seamon (Ed.), Dwelling, seeing and designing: Toward a phenomenological ecology. New York: State University of New York Press

Stedman, R.C. (2002). Toward a social psychology of place: Predicting behavior from place-based Cognitions, attitude and identity, Environment and Behavior, 34(5): 561-581. Stedman, R.C. (2003a). Sense of place and forest science: toward a program of quantitative research. Forest Science, 49(6): 1-8. Stedman, R.C. (2003b). Is it really just a social construction: the contribution of the physical environment to sense of 12 place. Society and Natural Resources, 16(8):671-685. Steele, F. (1981). The sense of place. CBI Publishing Company, Inc.
Steele F (1981). The sense of place. CBI Publishing Company, Inc.
Tuan, Y. F. (1977). Space and Place: The Perspective of Experience. Edward Arnold, London.
Warr, D. J. (2005). Social Networks in a 'Discredited' Neighbourhood, Journal of Sociology, 41 (3): 285–308.
Williams, D.R., B.S. Anderson, C.D. Mcdonald, And M.E. Patterson. 1995. Measuring place attachment: More prelimi- nary results. P. 78 in Abstracts of the 1995 Symp. on Leisure Research. National Recreation and Park Assoc., Arlington, VA.
Williams, D.R., Roggenbuck, J.W. (1989), Measuring place attachment: Some preliminary results, Abstracts of the 1989 Symposium on Leisure Research, National Recreation and Park Association, Alexandria.

Birlikte Üretim Hareketlerinin Parçası Olarak Tasarım Kooperatiflerinin Organizasyonu

Organisation of Design Cooperatives As A Part of Co-Production Movements

Ayşıl Sara Kerimi [1]
[1] İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mimarlık Fakültesi, Şehir Tasarımı Lisansüstü Programı, İzmir, Türkiye
[1] sarakerimi@gmail.com

Özet

Neoliberal düşünce ile başlayan dönüşümün bir sonucu olarak kent, kentsel alan, konut, planlama, tasarım ve yapı üretim süreçleri başkalaşımdan geçerek yeni anlamlar kazandılar. Ekonomi politikalarının kenti ve kentsel mekânı yeniden biçimlendirmeye yönelik eylemleriyle birlikte yeni kent dokuları, sosyal ilişkiler ve üretim biçimleri ortaya çıktı. 21. yüzyıl başlarından itibaren varlık fiyatları büyümesi, kentsel gayrimenkul fiyatlarının hızla artması ve menkul kıymetlerin aşırı değerlenmesi; sektörde tek başına üreten/üretme çabasında olan fikir, tasarım ve proje işleri yapan firmaların ayakta kalmasını engeller hale geldi. Buna bağlı olarak "birlikte tasarım", "birlikte üretim", "birlikte iş yapma", "dayanışma" gibi kavramlar önem kazanırken bu kavramlar çerçevesinde gerçekleştirilebilecek yeni pratiklerin arayışı içerisine girilmiştir. "Yeni nesil kooperatifçilik" bu model arayışına cevaplardan biri olarak görülmüş ve bu çerçevede "tasarım kooperatifleri" girişimleri de ortaya çıkmıştır.

Tasarım kooperatifleri yaşadığımız çevrenin tasarlanmasında buna bağlı olarak toplumun şekillenmesinde etkisi olan bütün disiplinlerin ortak olabilecekleri bu çerçevede geniş kapsamlı fikir ve tasarımların ortaya çıkmasına imkân sağlayabilecek bir yeni pratik izlenimini vermektedir. Tasarım kooperatiflerinin sunduğu değerler kısaca gerek fikir üretimlerinde gerekse finansman kaynak arayışlarında daha geniş perspektiflere ulaşabilmek, yapılı çevreye katkı sağlayan/sağlayacak her türlü meslek ve sanat disiplininden insanların birlikte üretebilmesine olanak sağlamaktır. Sunulan değerlere bağlı olarak etkilenen iş yapma kültüründe zararlı rekabetçi ortam yerini bilgi ve deneyim paylaşımına bırakabilecektir. Çalışmada, yeni nesil kooperatifçilik temeline oturan yeniden önem kazanan kavramlardan etkilenerek kendine bir yol çizmeye çalışan tasarım kooperatifleri olgusu incelenecektir. Bu yeni pratiğin gerek tasarım- üretim gerekse de tasarım/proje üreten küçük ölçekli özel firmalar için krizlere karşı yeni bir dirençlilik stratejisi ortaya koyup koyamayacağı tartışılacaktır. Bu yönde İzmir'de geliştirilmeye çalışılan bir "tasarım kooperatifi" denemesi üzerinden geleceğe yönelik çıkarımlarda bulunulacaktır.

Anahtar Kelimeler: yeni nesil kooperatif, birlikte üretim, tasarım kooperatifi

Abstract

As a result of the transformation started with neoliberal politics, concepts such as city, urban space, housing, urban planning, design and building construction processes gained new meanings. New urban textures, social relations and forms of production emerged with the actions of economic policies of neoliberal approach to reform the city and urban space. Since the beginning of the 21st century, the growth of asset prices, the rapid increase in urban real estate prices and the overvaluation of the securities have become the obstacles of the companies that to produce/contribute to production alone in the sector by the idea creation, design and project works. Consequently, while concepts such as "co-design", "co-production" and "solidarity" gained importance, they searched for new practices that could be realized within the framework of these concepts. The new generation cooperative model has been one of the answers to this search, and design cooperatives initiatives have emerged from the understanding.

Design cooperatives give the impression of a new practice that can enable all disciplines that have an impact on the design of the environment we live in, and thus the formation of a wide range of ideas and designs within this framework. The values offered by the design cooperatives are to reach broader perspectives both in the production of ideas and in the search for financing resources, and to enable people from all kinds of professional and artistic disciplines to contribute to the built environment. Depending on the values presented, the harmful competitive environment in the affected business culture may give place to sharing knowledge and experience. In this study, the concept of design cooperatives, which is based on the new generation cooperative understanding and is trying to draw a path by itself, will be examined. It will be discussed whether this new practice can provide a new strategy of resilience to crises for small-scale private firms that make design, construction and production projects. In this respect, an inference for the future will be made through a design cooperative attempt trying to be developed in Izmir.

Keywords: new generation cooperative, co-production, design cooperative

1. Giriş

20. yüzyıl ortalarından itibaren tüm dünyada etkili olan neoliberal düşüncelerin en çok etkisini gösterdiği alanlardan biri kent olgusudur. Sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel bakımdan kent; sosyal hayatın mesleklere, iş bölümüne, farklı uzmanlık alanlarına göre organize edildiği, kurumsallaşmanın yoğunluk kazandığı, karmaşık insan ilişkilerinin bütün bir günlük yaşayışı etkilediği yerleşim mekânı olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2006: 27). Neoliberal bakış açısından oluşturulan sermaye odaklı, devletin girişimlerini geri çektiği ekonomi politikalarının kent üzerindeki, yeniden biçimlendirmeye yönelik girişimlerin artmasıyla oluşan sosyal ilişkilere, yeni kent dokularına, üretim biçimlerine bağlı olarak cazip hale gelen kent insanların yaşamlarını sürdürmeleri için cazip bir görünüm kazandı ve kent nüfusundaki artış ve yaşam alanları arayışı devam etti. Daha sonra da küreselleşme süreciyle de güç kazanan; sermaye ile mekânın yerel ölçekte kentlerde kesişmeye devam etmesi (Kaypak, 2013) ve ekonominin gücünü kentlerden almaya başlaması, kentler arasındaki rekabeti arttırırken dünya çapında gelişmekte olan ülke kentlerini bir "markalaşma" yarışına itti. Bu kentlerin, Dünya kentleri ile yarışabilir bir duruma gelebilmeleri için, bir yöntem olarak kentleri birer marka kent haline getirme hedefi güdülmekte ve yerel temelde ekonomik, sosyal, kültürel sorunların çözümü kent yönetimlerinden beklenilmektedir (Ersöz, 2009: 19). Bu süreç ilerlerken yirmi birinci yüzyıl başlarında kentlere olan ilginin artmasıyla gayrimenkul ve varlık fiyatlarındaki değerlenmeler, sermaye sahiplerinin hızla kurumsallaşması ve kent üzerindeki etkisini arttırmasıyla sektörde tek başına hizmet veren, üretme çabasında olan fikir, tasarım ve proje işleri yapan tasarım firmalarının sektörel ekonomilerde zorlanmalarına neden oldu. Bu çalışmada bu zorlanmalara cevap olabilecek bir pratik arayışı ve bu pratiğin dayanabileceği kavramlar tartışılmaktadır.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm olan giriş bölümünde Dünya'da ve Türkiye'de ekonomi ve kent alanında gerçekleşen değişimlerden genel hatlarıyla bahsedilmektedir. İkinci bölümde tasarım işinin değişen hallerinden, birlikte iş yapma kültüründen, bu değişen hallere bağlı olarak oluşan mekânlardan ve değişen çalışma kültüründe yeni bir pratik arayışına girildiğinden söz edilmektedir. Üçüncü bölümde günümüze kadar ülkemizde deneyimlenen kooperatifçiliğin değişen ekonomik düzen ve gelişen teknolojiyle yeni meslek gruplarını da çoğunlukla içine alan "yeni nesil kooperatifçilik" kavramına dönüşümüne dair ipuçları üzerinde durulmuştur. Sonuç bölümünde yeni nesil kooperatifçilik kavramında kendine yer bulmaya çalışan tasarım kooperatiflerinin nasıl örgütlenebileceği, disiplin altyapılarının neler olabileceği, ekonomi odaklı yaklaşımlardan nasıl etkilenebileceği ve bunun kente yansımaları konusunda çıkarımlarda bulunulmuştur.

2. Tasarım İşinin Değişen Halleri

Küreselleşme süreciyle birlikte kentler rekabet eden birimler haline gelmiştir. Bu rekabet; kente ve yaşadığımız çevrenin inşasına dolayısıyla toplumun şekillenmesine sermayenin rolünün artması olarak yansımıştır. Bu rol artışı tasarımcı ve proje üreticilerinin sektörde bireysel olarak ayakta kalmasını engeller hale gelmiştir. Bunun yansıra gelişen teknolojiyle ortaya çıkan ve daha çok serbest çalışan dijital sektör mesleklerinin ve sanatçıların çalışma ortamı olarak tercih ettiği mekânlar, bu meslek gruplarının yoğunlaştığı bölgeleri popüler hale getirmesiyle sermayeyi oraya çekmesine ve kullanıcı odaklı değil kâr odaklı dönüşümlere neden oldu. Yirmi birinci yüzyıl başlarında gelişen teknolojiyle de birlikte yeniden anlam kazanan ve yer yer kent içinde mekânsal karşılık bulmaya başlayan "dayanışma", "maker", "birlikte iş yapma" kavramları dijital ve yaratıcı sektörü yeni bir pratik arayışına yönlendirdi. Bunlardan biri olan paylaşımlı iş alanlarında genellikle yaratıcı endüstri alanına dahil olan disiplinlerin kolektif bir çalışma pratiği geliştirdikleri

görülmektedir. Bu mekânlarda ekonomik olarak tasarruf ve verimlilik arttırılmaya çalışılırken yeniden önemi artan dayanışma kavramıyla, ortak işlere imza atılmaktadır. Bir başka mekânsal karşılık olan "maker lab" kavramı, bilgi birikiminin aktarıldığı, deneyim paylaşılan mekânlar olması ile ön plana çıkmaktadır. Bu mekânlarda genellikle "iş üretilirken" aynı zamanda topluma yeni gelişen meslekler hakkında eğitimler verilmekte ve tecrübe aktarımı yapılmaktadır. Bu mekânların paylaşılarak kullanılması, çalışma ortamlarında iletişimlerin artması ve iş yapma kültürüne dayanışma kavramının yansıması, bazı girişimci, tasarımcı ve sanatçılar toplumsal amaçlarla ticaret/iş yapma, sosyal girişimlerde bulunma amacıyla ticari kuruluşlar kurma ya da toplumun yararına diğer faaliyetlerde bulunma isteğini getirmiştir. Dünya'da çeşitli ülkülerde bu girişimlere bir pratik sağlayabilmek amacıyla geliştirilen politikalar; İngiltere'de "Community Interest Company (CICs)", Amerika'da "benefit corporations" olarak görülebilir. Bu politikalarda, özel şirketlerin bünyelerinde kazandıkları veya kazanacakları varlıklarına sınır getiren ve varlıklarının şirket kurulumlarında belirttikleri sosyal fayda beyanlarındaki amaçlar için kullanabileceklerini taahhüt edilmesi yazılmıştır.

Ülkemizde ise Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2008 yılında çıkarılan 5746 sayılı Araştırma, Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun teknolojik bilgi üretilmesini, üründe ve üretim süreçlerinde yenilik yapılmasını, ürün kalitesi ve standardının yükseltilmesini, teknolojik bilginin ticarileştirilmesini, Ar-Ge'ye ve yeniliğe yönelik doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının ülkeye girişinin hızlandırılmasını, Ar-Ge personeli ve nitelikli işgücü istihdamının artırılmasını sağlamak ve teşvik etmek hedeflenmiştir. Daha önceleri sadece Ar-Ge merkezleri için oluşturulan bu koşullar "Tasarım Merkezleri" kurulumunu da içine alacak şekilde genişletilmiştir. Bu kapsamda tasarım merkezlerinin kurulmasında aranan koşullar şöyle tarif edilmektedir;

> Tasarım Merkezi'nde tasarımcı ve teknisyen statüsünde çalışacak en on tam zaman eş değer tasarım personeline sahip olunması, tasarım projelerinin bulunması, tasarım ve destek personelinin tasarım merkezinde çalıştığının fiziki kontrolünü yapacak mekanizmalara sahip olunması, tasarım faaliyetlerinin yurtiçinde gerçekleştirilmesi, tasarım merkezlerinin ayrı bir birim şeklinde örgütlenmiş ve tek bir yerleşke veya fiziki mekân içinde yer alması şeklindedir. Burada bahsedilen tasarım projesi kavramı, tasarım faaliyetlerinin her aşamasının belirleyecek durumda olan ve tasarımcı tarafından yürütülen projelerdir. Tasarım faaliyeti ise sanayi alanında ve belirlenen sanayi dışı alanlarda (sinema filmi, video ve televizyon programları yapım ve çekim sonrası faaliyetleri, uzmanlaşmış tasarım faaliyetleri, gösteri sanatları destekleyici faaliyetler) yenilikçi ve katma değer katan faaliyetlerin tümü olarak belirtilmiştir (Tasarım Merkezleri Tanıtım ve Bilgilendirme Sunumu, 2016).

Bu koşullar her ne kadar mekân paylaşımını, çok sayıda tasarımcının bir arada çalışmasını ve çoklu proje yürütülmesini zorunlu kılsa da bu çalışmalar doğrultusunda gelişen tasarım merkezleri organizasyon yapısı olarak özel sektör kuruluşları yapısından farksızdır. Kolektif çalışma, birlikte üretim pratiklerini kapsamaktadır

Bir sonraki bölümde; yukarıda bahsi geçen Dünya örneklerinden hareketle şirketlerin sosyal faydalar geliştirmeye ve varlıklarının sınırlandırılmasına ilişkin modellere alternatif olabilecek bir pratik olabilecekmiş gibi duran "yeni nesil kooperatifçilik" kavramından ve bu kavrama dayanan "tasarım kooperatifleri" olgusundan bahsedilmiştir.

3. Yeni Nesil Kooperatifçilik ve Tasarım Kooperatifleri

Küreselleşmeyle küçülen kamu sektörünün sosyal sorunlara yeterince çare bulamaması ve özel sektörün ekonomik oluşumu gereği bu sorunlara fayda maksimizasyonu amacıyla yaklaşması nedeniyle oluşan sosyal ve ekonomik dengesizliklerin olumsuz etkileriyle başa çıkabilmek adına "birleşerek güç kazanma" düşüncesi ön plana çıkmıştır (Olalı, 1987). Kooperatifleşmenin temeli bu düşünce üzerinde kurulmuştur.

Yirminci yüzyıl sonlarına doğru, dünyada bulunan tüm kooperatiflerin bir takım temel ilkelere uygun olması beklenirken bu ilkelerin tümüne uyan bağdaşık bir kooperatif yapısı olmadığı görülmektedir (Rehber, 2006). Bu sürede mevcut kooperatif yapılarının da "dayanışma", "birlikte üretim" gibi kavramlarla eş zamanlı değişimler yaşadığı görülmektedir. Bu değişimler gerek bu kavramların etkilediği iş yapımının değişen halleri gerek kooperatiflerin yaşadığı; genellikle yönetim, sermaye yaratma ve dönem fazlalarının dağıtımları konularındaki sorunlar nedeniyle olmaktadır.

Yirmi birinci yüzyılda "maker" kültürü, "birlikte değer katma", gibi anlamlar da kazanan "birlikte iş yapma" kavramının pratik arayışına "yeni nesil kooperatifçilik" modeli cevaplardan biri olarak görülüp uygulanmaya başlanmıştır.

"Yeni nesil kooperatif" anlayışı temel kooperatifçilik ilkelerinden uzaklaşmadan bu sorunlara çözüm olmayı ve gelişen teknolojiyle ortaya çıkan keşiflerden yararlanma ve fikir üretiminin ön plana çıktığı yeni meslek grupları örgütlenmeleri gibi gereksinimleri karşılamayı hedeflemektedir. Ayrıca bu anlayışla "birlikte üretilen fiziksel ürün", ölçek ekonomilerinden kaynaklanan verimlilik ve tasarruf anlayışının yerini "birlikte üretilen fikir", "birlikte üretilen proje" kavramlarına ve bu kavramlara katılan değere bırakmaktadır.

Ülkemizde bu arayış içerisinde olan disiplinlerden bazıları da mimarlık, şehir ve bölge planlama, peyzaj mimarlığı ve benzerleri gibi yaşadığımız kentsel çevrenin oluşmasında rolü ve sorumluluğu olan yaratıcı endüstri faaliyetlerine mensup olan disiplinlerdir. Bu endüstriler;

> Kitap ve dergi yayıncılığı, yazılım yayıncılığı, film, video ve televizyon yayıncılığı, ses kaydı ve müzik üretimi, televizyon ve radyo yayını, bilgisayar programlama, halkla ilişkiler ve iletişim, mimarlık, reklam, özelleşmiş tasarım aktiviteleri, fotografik aktiviteler, çeviri, kültürel eğitim, yaratıcı sanat ve yaratıcı eğlence aktiviteleri faaliyetlerini, olarak tanımlanmaktadır (Creative Economy Report, 2010).

Bu mesleklerin geniş kapsamlı, kolektif ve etkileşimli çalışarak yenilikçi fikir ve tasarımlar ortaya çıkarmasına, bu fikir ve tasarımları hayata geçirmesine imkân sağlayabilecek bir model arayışı çerçevesinde "tasarım kooperatifleri" girişimleri ortaya çıkmıştır. Bu bölümde İzmir'de yeni gelişmekte olan tasarım kooperatifi deneyimine bakılacaktır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından ilki Kültür Çalıştayı adıyla 2009 yılında kentin gelecek hedefini tasarım ve inovasyon ekseninde yaratıcı bir kent olma bağlamında belirlemek adına toplantılar düzenlenmiştir. Bu çalıştayın raporunda sonuç ve değerlendirme bölümündeki hedeflerden biri kültür sanat ve tasarım metropolü olmaktır (Kültür Çalıştayı Raporu, 2009). Bu strateji doğrultusunda düzenlenen İzmir Tasarım Forumu'nda tasarım, kentte yaşayan insanların yaşam kalitelerini yükseltecek hem bir araç hem de amaç olarak görülmektedir (Dereli, 2017). Kentin sahip olduğu imkânları çeşitli müdahalelerle harekete geçirip belirli bir vizyonda geliştirerek bir tasarım kenti yaratmanın mümkün olduğu savunulsa da öncelikli amacın tasarım kenti yaratmaktan önce, tasarım bilincine sahip bir kent yaratmak olduğu vurgulanmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi Yayınları, 2011). Bu bilgiler eşliğinde, bir yandan dışarıdan gelen yatırımların artmasıyla birlikte İzmirli firmaların sektördeki yerinin küçülmemesi adına İzmir'de geliştirilmeye çalışılan bir "tasarım kooperatifi" denemesi mevcuttur. Yaklaşık bir senedir kurulmuş olan bu kooperatif paydaşları, mimarlar, şehir plancıları, inşaat mühendisleri, elektrik ve elektronik mühendisleri, makine mühendislerinin yanı sıra, sanatçı ve üç boyutlu yazılım profesyonellerini de bulundurmaktadır. Kooperatif faaliyetleri henüz bir otak çalışma mekânında gerçekleştirememekle birlikte belirli konularda çalışılmak üzere komisyonlar geliştirilmiştir. Ülkemizdeki kooperatifçilik kanunları gereği "hizmet kooperatifleri" altında

bulunan kooperatif kendi ana sözleşmesini kapsamında tasarım ve inovasyon çalışmalarını ön plana çıkarmayı hedeflemektedir. Bu çerçevede kendisini bir tasarım kooperatifi olarak nitelendirmiş ve paydaşlarla olan sözleşmesini bunun üzerinden kurgulamıştır.

Sonuç bölümünde; tasarımcı, fikir ve proje üreticileri için sektörde ayakta kalmayı güçlendirebilecek ve daha serbest çalışma ortamı sağlayabilecek olan tasarım kooperatiflerinde, paydaşlar, sektörde yer alma ve kooperatifçilik ilkelerine göre nerede durabilecekleri ile ilgili konulara değinilecektir.

4. Sonuç

Tasarım kooperatiflerinin sunduğu değerler özetle; fikir üretimlerinde daha geniş çapta perspektiflere ulaşabilmek ve gerekli finansman kaynakları sağlayamayan fikirlere kaynak sağlamak, kentlerin sürdürülebilirlik zemininde daha yaşanabilir hale gelebilmesi adına yapılı çevreye katkı sağlayan/sağlayacak her türlü meslek ve sanat disiplininden insanların birlikte üretebilmesine olanak sağlamak ve bunu projelendirebilmektir. Tasarım kooperatifleriyle ilgili bir uygulama ve yasalar çerçevesinde bir model geliştirilebilir.

Tasarım kooperatiflerinde; yaratıcı endüstri meslekleri, yapılı çevre anlamında sosyo-kültürel anlamda kenti besleyen her türlü meslek disiplininin yanısıra yerel yönetimlerin de paydaş olduğu şekilde kurgulanabilir. Sunulan değerlere bağlı olarak etkilenen iş yapma kültüründe disiplinler arası zararlı rekabetçi ortam yerini bilgi ve deneyim paylaşımına bırakabilecek; üretimi, kalite ve kapsam açısından yukarı seviyelere çekmeye katkı koyacaktır. Yerel politikaların sermaye odaklı dönüşümleri takip etmesinden çok sermayeyi de yönlendirebilecek gelişim ve yer oluşturma pratikleri izleyebilmesine olanak sağlayacaktır. Yeni nesil kooperatifçilik temeline oturan ve endüstri 4.0, paylaşım ekonomisi ve maker kültürü gibi yeni pratiklerden etkilenerek kendine bir yol çizmeye çalışan tasarım kooperatifleri, gerek tasarım-üretim gerekse de tasarım/proje üreten küçük ölçekli özel firmalar için krizlere karşı yeni bir dirençlilik stratejisi ortaya koyup koyamayacağı henüz kesin olarak belirlenememekle birlikte yaşadığımız çevrenin tasarlanmasında buna bağlı olarak toplumun şekillenmesinde etkisi olan bütün disiplinlerin ortak olabilecekleri bu çerçevede fikir ve tasarımların eşitlikçi zeminde ortaya çıkmasına fırsat yaratabilecek ve bu ortamda oluşacak projelerin gerçekleştirilmesine olanak sağlayabilecek bir pratik izlenimi vermektedir. Öte yandan kooperatiflerin sektör ekonomisi içerisinde üretici çıkarlarını daha çok gözetmeyi amaçlayan savunmacı bir anlayıştan, üreticilerin de, bu durumda tasarımcıların, sektörel ekonomideki paylarının arttırılması anlayışına doğru uğradığı yapısal değişimin (Rehber, 2006) kooperatifçilik temel ilkelerine uygunluk çerçevesinde nerede durduğu veya duracağı tartışma konusudur. Bu çalışma devam eden bir araştırmanın parçasıdır. Süreçte, İzmir'de gelişen bu tasarım kooperatifi deneyiminin olası etkileri iş yapma kültürüne ve kente yansımaları konuları üzerine yeni açınımlar oluşturulacaktır.

Kaynakça

- Cho, M. (2017). Benefit Corporations in the United States and Community Interest Companies in the United Kingdom: Does Social Enterprise Actually Work? Northwestern Journal of International Law & Business, 37(1), 149–172. Retrieved from http://search.ebscohost.com.libezproxy.iyte.edu.tr:81/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=121732289&site=eds-live

- Dereli, H. (2017). Tasarım Kenti Olmayı Hedefleyen İzmir'in Zihinsel Altyapısını Dönüştürmek İçin Bir Etkinlik Tasarımı Önerisi. YEDİ, (17), 25-38. Retrieved from http://dergipark.gov.tr/yedi/issue/27382/288274

- Ersöz, H. Y. (2011). Sosyal politikada yerelleşme. İstanbul Ticaret Odası Yayınları. Retrieved from: http://search.ebscohost.com.libezproxy.iyte.edu.tr:81/login.aspx?direct=true&db=cat01635a&AN=iyte.110678&site=eds-live

- Işık, Ş. (2005). Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri. Ege Coğrafya Dergisi, 14 (1-2), 57-71. Retrieved from http://dergipark.gov.tr/ecd/issue/4878/66933

- İzmir Büyükşehir Belediyesi (2011). *Tasarım Forumu Özet Metni* İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Yayınları.

- İzmir Büyükşehir Belediyesi (2009). *Kültür Çalıştayı Raporu*. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Yayınları.

- Kaypak, Ş. (2013). Küreselleşme Sürecinde Kentlerin Markalaşması ve "Marka Kentler". C. Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt 14, Sayı 1, 335-355. Retrieved from: https://www.academia.edu/30538651/Kuresellesme_Surecinde_Kentlerin_Markalasmasi_ve_Marka_Kentler , Erişim Tarihi: 12.02.2019

- Keleş, R. (2006). Kentleşme Politikası. İmge Yayınevi. Retrieved from http://search.ebscohost.com.libezproxy.iyte.edu.tr:81/login.aspx?direct=true&db=cat01635a&AN=iyte.16766&site=eds-live

- Nicholls, A. (2010). Institutionalizing social entrepreneurship in regulatory space: Reporting and disclosure by community interest companies. Accounting, Organizations and Society, 35, 394–415. Retrieved from https://doi-org.libezproxy.iyte.edu.tr/10.1016/j.aos.2009.08.001

- Office of the Regulator of Community Interest Companies of U.K. (2013) Community interest companies: guidance chapters. Retrieved from: https://www.gov.uk/government/publications/community-interest-companies-how-to-form-a-cic. Alındığı Tarih: 10.03.2019

- T. C. BİLİM, SANAYİ ve TEKNOLOJİ BAKANLIĞI Bilim ve Teknoloji Genel Müdürlüğü, Tasarım Merkezleri Tanıtım ve Bilgilendirme Sunumu. Alındığı yer; https://agtm.sanayi.gov.tr/Tasarim/TasarimDetay, alındığı tarih: 18.12.2018

- T. C. BİLİM, SANAYİ ve TEKNOLOJİ BAKANLIĞI Bilim ve Teknoloji Genel Müdürlüğü, Tasarım Merkezi İstatistikleri Alınan yer; https://btgm.sanayi.gov.tr/Handlers/DokumanGetHandler.ashx?dokumanId=4f0df7bc-389b-4d13-954a-67cd15a73f5c alındığı tarih; 05.04.2019

- UNCTAD Creative Economy Report (2010). Retrieved from http://unctad.org/en/Docs/ditctab20103_en.pdf alındığı tarih 07.12.2018

Gaziantep'te Mimari Süreklilik: Tarihi Çevrede Çağdaş Yapılaşma

Architectural Continuity in Gaziantep: Contemporary Building in the Historical Environment

Aydanur YENEL[1]
[1] Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Güzel Sanatlar ve Mimarlık Fakültesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü
[1] aydanur.yenel@hku.edu.tr

Özet

Kentler, tarihsel süreç içinde teknolojinin gelişmesiyle birlikte, değişip dönüşerek ve şekillenerek, farklı dönemlerin izlerini sürdürmektedir. Modern çağın kültürel eğilimleri sonucu; zaman, mekân, kültür ve kültürün yapıtaşlarını meydana getiren anlatılar bütünü, iletişim biçimine dönüşmektedir.
Kültürel mimari miras, tarihsel çevrenin çekirdeğini oluşturan ve eski yerleşmelerin tarihi yapılarını barındıran önemli kentsel odaktır. Doku olarak büyük değişimler geçirmiş olmalarına rağmen, tarihsel süreklilik, geçmişin izleri ve fiziksel değerlerin varlığı kentin geleneksel bölümüne hizmet vermektedir. Günümüzde mimari mirasın korunması ve yeniden kullanım sorunları bağlamında, tarihi çevrenin çağdaş, ekonomik ve sosyal yaşamla bütünleşebilmesi için nasıl bir çözüm yoluna gidilmesi süreci önem kazanmaktadır.
Kent ve mimarlıkta ortak kurgu, yeni yaşam biçimlerinde tasarım problemi konusunda derinleşmektedir. Geçmişte yapılanların, gelecekte yapılacaklarla nasıl dönüştürüldüğü bu bağlamda önemli kentsel sorunlardandır. Mimari koruma ve kültürel mirasın yeniden işlevlendirilmesi; bu konulardaki bilinci geliştirmek, mimarlık mesleğimizin gidişatını değerlendirmek, kentsel bellek ve kimliğin geri kazandırılması ve kentsel sit içerisinde yer alan yeni ek ve çağdaş bir yapı tasarımı sürecini kapsamaktadır.
Çalışmanın amacı, kentsel sit içerisinde tarihi çevre koruma düşüncesinin yeni tasarımla bütünleşmesi, koruma kültürüne katkısı, yerel kimliğin korunarak, kentsel ve kamusal açıdan mimarlığa, şehirciliğe, siyasete, korumaya, hafızaya ve mekâna dair çok yönlü çözüm önerileri üretilerek başarılı sonuçlara ulaşılmasıdır. Korumacılık bağlamında kentsel hafızanın olduğu yerleşimlerde, yeniden var olanı koruyarak, kimlik değerlerini zedelemeden yeni bir yapı üretme uygulamaları ve tasarım kriterleri çalışmada ortaya konulmuştur.
Koruma ve mimarlık alanında günümüzde önemli sorunsallar olarak öne çıkan, "tarihi çevre", "çağdaş yapı" ve "sürdürülebilir tarihi yapı" gibi kavramlar çalışma kapsamında değerlendirilmiştir. Bu bağlamda, koruma bilincinin yüksek olduğu, çağdaş ek ve yapılarla gündeme gelen Gaziantep kentimizdeki örnekler incelenmiştir. Kentteki tarihi mimari yapıların günümüze ve geleceğe aktarılması amacıyla teorik ve uygulamaya yönelik bilgilenmenin sağlanması ile tarihi kimliğine zarar vermeyen ve geri döndürülebilecek biçimde tasarlanan özgün tasarım çalışmaları; Hasan Kalyoncu Üniversitesi Mimarlık Bölümü Yüksek Lisans Öğrencileri ile 2018 yılı Bahar-Güz döneminde "Tarihi Çevrede Çağdaş Yapılaşma" ders konusu olarak ele alınmıştır.
Anahtar Kelimeler: Kültürel Miras, Koruma, Mimarlık, Mimari Süreklilik, Çağdaş Yaklaşımlar, Çağdaş Yapı-Ekler

Abstract

Cities sustain the traces of different periods by changing, transforming and being shaped throughout the history with the development of technology. As a result of the cultural trends of the modern age, the entirety of time, space, culture and the narratives that form the building blocks of culture turn into a form of communication.
Cultural architectural heritage is an important urban point of focus that forms the core of the historical environment and hosts the historical structures of past settlements. Although substantial changes in terms of texture have happened, historical continuity and the presence of the traces of the past and physical values serves the traditional part of the city. Nowadays, in the context of preservation of architectural heritage and reusage problems, finding a way of solution for integration of the historical environment with modern, economic and social life becomes significant. Common organization in the city and architecture gets deeper in the problem of design for new forms of living. In this context, how what was done in the past is transformed into what will be done is among significant urban problems. Architectural preservation and refunctioning covers developing awareness on these issues, assessing the course of our profession, regaining urban memory and identity and a process of designing an additional and contemporary structure within the urban settlement.
The purpose of the study is to reach successful outcomes by producing multidimensional solution recommendations towards architecture, urban planning, politics, preservation, memory and space in the urban and public sense by preservation of the local identity while contributing to the culture protection and integrating history into the urban settlement. In the context of preservation, this study presents practices of creating a new

structure by preserving the thing that re-exists and without harming identity-related values in settlements hosting urban memory, as well as relevant design criteria.
In the field of preservation and architecture, the study discusses concepts that are important problematics today such as “historical environment”, “contemporary structure” and “sustainable historical structure”. In this context, examples in the province of Gaziantep that is known with is contemporary added structures, where the awareness of protection is high, are discussed. By providing education towards theory and practice with the purpose of carrying historical architectural structures to the present and the future, original design studies that are planned in a reversible way that does not harm the historical identity are discussed as a topic of the course on “Contemporary Building in the Historical Environment” in the Spring and Fall semesters of the year 2018 with Master’s Degree Students of the Department of Architecture at Hasan Kalyoncu University.
Keywords: Cultural Heritage, Conservation, Architecture, Architectural Continuity, Contemporary Approaches, Contemporary Structure-Additions

Giriş

Günümüzde nüfusu hızla artan metropoliten kentin yayılımı içerisinde küçük bir alanı kapsayan kentlerin eski merkezinde meydanında yakın konumda inşa edilmesi kentin belleğindeki kırılmaya vurgu yapıldığını düşündürmektedir. Tarihsel kent dokusunun, kültürel ve tarihsel açıdan büyük önemi olduğu bilinen bir gerçektir. Mimarinin, sanatın, tarihin, gelecek bilimin buluştuğu, geçirdikleri dönüşüm sürecinden dolayı bu alanların çalışılmasında etkili olmuştur.

Bir binayı değiştirmemek geçmişi korumaz. Özellikle eski ile yeni arasında ilginç bir diyalog yaratıldığında yeni kullanımların binaya eklenmesi binayı zenginleştirir ve özgün karakteri korurken binayı çağdaşlaştırır (XXI, 2018).

Bu amaçla; Kentsel Sit içinde, tarihi mimari yapıların günümüze ve dolayısıyla geleceğe aktarılması, yapının yenilenmesi ve işlevinin değiştirilmesi için yeniden tasarlanması, teorik ve uygulamaya yönelik bilgilenmenin sağlanması incelenmiştir. Mimari koruma ve kültürel mirasın yeniden güncelleştirilmesi konularındaki bilinci geliştirmek olup kentsel belleğin ve kimliğin geri kazandırılması bağlamında kentsel sit içinde yer alan yeni ek ve çağdaş bir yapı tasarımı yapma sürecinin seçim ve uygulama ölçütlerinin neler olduğunu kapsamaktadır.

Koruma çalışmalarında yer alan yoğun tarihi çevrelerde yeni tasarımlar yapılırken göz önüne alınması gerekli ilkeler, uluslararası kararlar, özgün mekân kurgularını irdeleyerek yapılacak olan bütünleme ve tamamlama çalışmalarının gerçekleştirilmesini içermektedir. Tarihi dokuda yeni yapılacak yapılar ya da tarihi yapılara getirilecek çağdaş ekler için belirlenen tasarım kriterleri yaklaşımı çerçevesinde; Gaziantep kent merkezinin tarihsel gelişim süreci, İlkçağlardan Cumhuriyet dönemine kadar kenti oluşturan, ekonomik, sosyal yapı ve kentsel özelliklerin koşulları, orada biçimlenen hayatın hangi etkenlere bağlı olduğu belirlenmeye çalışılarak geleneksel öğeleri devam eden mekânlar plan ve plan öğeleri açısından irdelenmiştir.

Tarihi Çevrede Çağdaş Yapılaşma Dersi kapsamında, sunum konularına ilişkin seçilmiş bir konunun bibliyografyası, hukuksal statüsü, ilgili kurumlardaki arşiv belgeleri, harita, gravür, fotoğraf, olası restorasyon projesi vb. araştırılıp ve incelenen kaynaklar sonucunda ele alınan konuyla ilgili olarak çağdaş ek-hacim/yapıların eklemlenmesi ile sentez oluşturulmuştur. Makale de, Öğrencilerimizin Gaziantep kentimizde yer alan yerleşimlerin mimari kimliklerinde yapmış oldukları çağdaş yaklaşım önerileri sonucunda, özgün tasarımları ile biçimlenen projeler yer almaktadır.

Tarihsel Çevrede Yapılaşma Yöntemi

Tarih, aslında sadece geçmişi anlatmaz, bugün de tarihin bir parçasıdır çünkü gelecek kuşakların tarihini de şu anda biz yaratmaktayız. Zaman bu nedenle bir bütün olarak ele alınabilmeli ve geçmiş yine aynı ışık altında değerlendirilmelidir. Ancak o zaman bir tarih bilincinden, tarihi çevre bilincinden söz edilebilir (Arabacıoğlu ve Aydemir, 2007).

Ne var ki kent bütününün metamorfozu her zaman yavaş ve kendiliğinden olmaz. Yıkım, bozulma, göç etme ve soylulaştırma gibi zoraki değişimler gündeme gelir. Kentlinin yaşadığı tarihi alanların yıkılıp yenilenmesi, kentli kullanımından arındırılması gibi durumlara sebebiyet verir. Bu, kentsel dokuyu değiştirirken sosyal açıdan da farklılaşmaları meydana getirir. Kimi zaman da tarihi mirasını ön plana çıkararak kenti gündemde tutma çabaları, tarihi çevreyi koruma girişimlerine dair yanlış yorumlamalar, gerçek doku, kullanım amacı ve kullanıcı kitlesinin göz ardı edilmesini beraberinde getirir (Erkartal ve Özüer, 2016: 146).

Yeninin eskiyi 'istilası'na tepki olarak 'koruma' da giderek daha fazla önem kazanmaya başlamıştır (Jokilehto, 1998: 41). Yeni-eski ilişkisi ile ilgili yaklaşımların iki uç noktasını tanımlayan 'tarihi tehdit eden yeni' ile 'yeniyi kısıtlayan tarih', uygulama alanında da bir yanda eskinin birebir taklidi, diğer yanda ise eskinin malzeme, form, ölçek gibi tüm özelliklerinin tamamen göz ardı edilmesi şeklinde yansımalarını bulmuştur (Altınöz, 2010: 18).

Mevcut doku içinde, programı yoğun, iri kütleli yeni binalar yaparak dokunun ölçeğini bozmamak gerekir. Alandaki analiz çalışmaları sırasında belirlenen tipolojiden hareket edilmesi başarılı bir çözüme götürebilir. Cephelerdeki doluluk boşluk oranlarının, kullanılan renk ve malzemelerin, çatı biçiminin yöreye uygun olması, yeni tasarımın çevreyle bütünleşmesi açısından önemlidir (Ahunbay, 1996: 98).

Tarihi yapıların doğru yöntemlerle korunması olgusu ne denli zor bir eylemse, tarihi yapılara eklemlenecek yeni mekânların tasarım kriterlerinde takınılacak tavrın belirlenmesi, bu anlamda kararlar üretilmesi de bir o kadar zor bir olgudur (Zeren, 2010: 86).

Mimari kültür mirasının korunması ve zamanla değişen yaşam biçimi ve ona bağlı isteklerle özgün işlevini yitirmiş tarihi yapıların günümüz yaşantısına, yeni bir işleve uyarlanması, konfor koşulları standart altı kalan tarihi doku ve yapıların çağdaş ekonomik ve sosyal yaşamla bütünleşebilmesi için nasıl bir çözüm yoluna gidilmesi süreci önem kazanmaktadır.

Tarihi çevrede kentsel süreklilik açısından, yeni bir tasarım yapabilmek zorlu bir tasarım problemini de meydana getirmektedir. Kent, mimari karakter, hafıza, zamanın ruhu ve yeni tasarım teknolojileri olgularının kesişiminde yer almaktadır. Yeni dinamikler sonucu evrilme süreçleri kentin yeni bir değişimini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, tarihsel çevrede çağdaş ek uygulamalarında sağlanması gereken mimari değerlendirme kriterleri nasıl olmalıdır?

1. Tarihi Dokuda Çağdaş Ek/Yapı Kavramında Esas Olan Tasarım Yaklaşımları

Tarihi çevrede uygulanan yasal mevzuat aynı zamanda bu alanda yapılan güncel ekler ve yeni yapılar ile de tartışma konusu olmaktadır. Tarih çevre koruma süreci ve tarihi çevrede yeni yapı kavramlarının nasıl geliştiği, yapılan uygulamalar öncelikle tarihi çevre tasarım anlayışları incelenerek kuramsal temeli oluşturulmalıdır. Sonuçta toplanan veriler değerlendirilerek sonuç ve öneriler konulmalıdır (Yenel, 2019: 4).

2. Uluslararası Kültürel Mirası Koruma İlkeleri ve Tüzükleri ile Değerlendirme

2.1. taklid

Tarihi anıtların veya yapı gruplarının orijinalliği temel ölçüt olarak benimsenmeli ve bunların sanatsal ve tarihi değerlerini etkileyecek her türlü taklitten kaçınılmalıdır (ICOMOS-3, Madde 3).

Eklemeler, yerin kültürel önemini gizlemediği veya değiştirmediği ya da yorumunu ve değerini düşürmediği takdirde kabul edilebilir. Eklemelerin; hacim, form, ölçek, karakter, renk, doku ve malzeme olarak mevcut yapıya benzemesi sempatik olabilir, ancak taklitten kaçınılmalıdır (Burra Tüzüğü, Madde 22.1).

Tarihi dokuda yeni müdahaleler de mevcut değerlerinin korunması, sürdürülmesi bağlamında, farklılığını, zamanın ruhunu yansıtmalıdır. Tarihi yapının, sanatsal ve tarihsel değerlerini etkileyecek taklitlerden kaçınılmalıdır. Tarihi dokuya eklenen yeni ek belirgin olup, kendi karakterini ifade etmeli kopya olmamalıdır. Tarihi yapıdan aldığı referans ile yorumlanmalıdır.

2.2. uyumlu

Eksik kısımlar tamamlanırken, bütünle uyumlu bir şekilde bağdaştırılmalıdır; fakat bu onarımın, aynı zamanda sanatsal ve tarihi tanıklığı yanlış bir biçimde yansıtmaması için, özgünden ayırt edilebilecek bir şekilde yapılması gereklidir.

Eklemelere, ancak yapının ilgi çekici bölümlerine, geleneksel konumuna, kompozisyonuna, dengesine ve çevresiyle olan bağıntısına zarar gelmediği durumlarda izin verilebilir (Venedik Tüzüğü, Madde 12, 13).

Günümüz teknik ve malzemelerini bilinçli olarak kullanan çağdaş mimari; ancak hacim, ölçek, uyum ve görünümün uygun şekilde kullanılması için gereken hoşgörünün gösterilmesi durumunda çağdaş mimarinin yapısal ve estetik özelliklerini etkilemeden kendini eskiden kalma bir ortama uyduracaktır (ICOMOS-3, Madde 2).

Yeni işlevler ve etkinlikler tarihi kent veya kentsel alanın karakteriyle uyumlu olmalıdır. Bu alanların çağdaş yaşama uyarlanması için gerekli teknik servislerin getirilmesi veya iyileştirilmesi işlemleri özenle yapılmalıdır.

Yeni binalar yapılması gerektiğinde veya eskileri uyarlanırken, mevcut mekânsal oluşum saygı görmeli, özellikle ölçek ve parsel boyutuna dikkat edilmelidir. Çevreye uyumlu çağdaş öğeler yöreyi zenginleştirebileceğinden, yeni tasarımlar engellenmemelidir (Washington Tüzüğü, Madde 8,10).

Uygulama İlkeleri: Çağdaş kullanım isteklerinin zorladığı ve kabul edilebilir değişimler bütünün genel ifadesine uyumlu, görünüş, doku ve biçim yönünden aykırı olmayan malzemelerle yapılmalı; yapı malzemelerin birbiriyle uyumuna özen gösterilmelidir (ICOMOS-12, Madde 4).

Müdahaleler aşağıdaki şekillerde olabilir:

a) geleneksel ahşap işleme teknikleri veya uyumlu çağdaş bağlantı öğeleri kullanılarak yapılan basit onarımlar,

b) taşıyıcı sistemin geleneksel veya uyumlu yeni malzeme ve teknikler kullanılarak sağlamlaştırılması (ICOMOS-12, Madde 10 a b).

Tarihi yerleşmenin genel karakterini tanımlamak için değil, fakat belirgin özelliklerini, yani, yüksekliklerin uyumunu, kullanılan renk, malzeme ve biçimleri, cephe ve çatı tiplerini, bina kütlelerinin parsel içindeki konumlarını, parsellerdeki yapılaşma oranlarını tanımlayıcı bir kentsel çevre analizi yapılmalıdır. Parsellerin yeniden düzenlenmesi, kütle değişikliğine yol açarak bütünün uyumunu tehlikeye düşürebileceğinden, parsel boyutlarına özellikle dikkat edilmelidir (UNESCO-19, Madde 28).

Tarihi Çevrede Yapılaşmayı Etkileyen Ana Unsurlar olan; Çevresel Konum (yerleşme dokusu, parsel büyüklükleri, parsel içindeki konum), Kütle (genişlik, yükseklik), Cephe (oran, malzeme, renk, cephe sürekliliği) açısından tarihi yapıya uygun olmalıdır.

Çağdaş ekin yapının konumlanacağı çevresi ile bağ kurması sağlanmalı, yapılacağı tarihi bağlam göz önünde tutulmalıdır. Eski ve yeninin kompozisyonunda bir denge olmalıdır. Çağdaş ek, tarihi yapıyı öne çıkarır nitelikte olup tarihi yapının kimliğini ezmeden, uyumu oluşturacak öğeler seçilmelidir. Tarihi yapının yapısal ve estetik niteliklerini etkilemeden uyumlu bir şekilde tasarlanarak bütünleşmeli, öne çıkmamalıdır.

2.3. saygılı

Her müdahale mümkün olduğunca, strüktürün ilk tasarımına, yapım tekniğine ve tarihi değerine saygı göstermeli ve onun gelecekte de anlaşılmasını sağlayacak izleri korumaya özen göstermelidir (ICOMOS-14, Madde 3.12).

Değişim ve yapılı çevre:

b) Tarihi çevreye katılan çağdaş mimari öğeler alanın değerlerine ve ortama saygılı olmalıdır. Çağdaş mimari kentsel sürekliliği yeniden canlandırarak, şehrin estetik yönden zenginleşmesine katkıda bulunabilir.

Yeni mimari, tarihi alanın mekânsal düzeni ile uyumlu ve geleneksel biçimlenmesine saygılı, günün ve yerin mimari eğilimlerinin gerçek bir ifadesi olmalıdır. Ne tür üslup ve anlatım aracıyla olursa olsun, yeni tasarımlarda çarpıcı veya aşırı tezatların olumsuz etkilerinden, kentsel dokunun ve mekânın parçalanması ve kesintiye uğratılmasından kaçınılmalıdır.

Mevcut mimariyi olumsuz etkilemeyen, yerin ruhunu kucaklayan ve ayırt edilebilen bir yaratıcılığa olanak tanıyan bir kompozisyon sürekliliğine öncelik verilmelidir (ICOMOS-17, Madde 2 b).

Çağdaş ekin tarihi veriler ile bağ kurması sağlanmalıdır. Tarihi dokunun karakteristiklerine uygun ölçek ve oranda saygılı olmalıdır. Çağdaş ek tarihi yapının niteliğine saygılı olup, geleneksel özgünlüğünü değersizleştirmemelidir. Eklemeler, yalın bir biçimle dönemini vurgulasa da tarihi yapının önüne geçmemeli, geri planda kalması esas olmalıdır.

2.4. zıtlık

Yeni ve eskinin mimaride bir arada kullanılması, tarihi karakterin korunmasını sağlarken binanın işlevselliğini ve kullanımını artırarak yapıyı yeniden canlandırır.

Eski ve yeni unsurları beraber içerdiğinde bir yapıda karşıtlık meydana gelir. Eski ile yeni arasında yaratıcı bir bağ kurmak ve yeniyi eski ile ilişkilendirmek çağdaş mimarinin bir konusudur (XXI, 2018).

Çağdaş ek, tarihi yapıyı öne çıkarır nitelikte, tarihi yapının özgünlüğü ile ayırt edilebilir olmalıdır. Tarihi yapının kimliğini ezmeyen soyut kavramların oluşturduğu form seçimi ek yapıda uygulanabilir. Zıtlık oluşturacak öğeler seçilebilir. Ekler, dokudan belirgin

olarak öne çıkarak karşıtlığı, bağımsızlığı kendi döneminin ifade biçimini yansıtacak nitelikte tamamlanmalıdır.

2.5. sürdürülebilir çağdaş ek

Kültürel önemi azaltan değişiklikler tersine çevrilebilir olmalı ve koşullar izin verdiğinde tersine çevrilmelidir. Geri dönüşümlü değişiklikler geçici olarak düşünülmelidir. Geri dönüşü olmayan değişiklik sadece son çare olarak kullanılmalıdır ve gelecekteki koruma eylemini engellememelidir (Burra Tüzüğü, Madde 15.2).

Mümkün olan yerlerde, yapılan müdahalenin geriye dönüşe uygun olması (reversible), böylece yeni bilgiler edinildiğinde yapılan müdahalelerin esere zarar vermeden kaldırılarak daha uygun olanlarla yer değiştirmesi arzu edilir. Geriye dönüsü olmayan müdahalelerin, ileride yapılması olası işlemleri engellememesi istenir (ICOMOS-14, Madde 3.9).

Mimari mirasa müdahale ilkeleri:

Müdahaleler, daha sonra gerçekleştirilecek araştırma ve çalışmaları yanıltmamalı, özgün yapıya olabildiğince zarar vermeden kaldırılabilir ve/veya yenilenebilir tekniklerle yapılmalıdır (ICOMOS Türkiye, Madde 4: IV.2).

Eski binaların yeniden işlevlendirilmesi sürdürülebilir bir seçimdir; toprağı ve araziyi korur, enerji ve malzemeden tasarruf sağlar, kültürel ve tarihi mirasımızı devam ettirir.

Eski bir binayı cam ya da çelik gibi günümüz teknolojilerini yansıtarak yeniden düşünme eylemi, mimari olarak ne kadar ilerlediğimizi gösterebilir. Bu eklemelerle ve özellikle de yeni bir işlev vererek binayı, mekânları ve hatta kentleri yeniden yaratabiliriz (XXI, 2018).

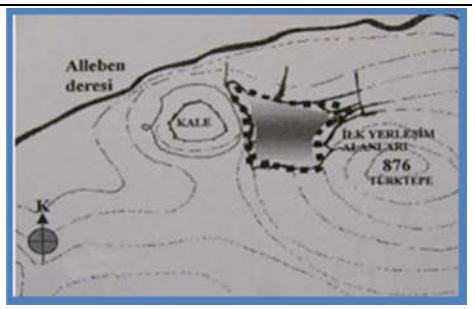
Kültürel mirasa eklenen çağdaş ekler, “esnek” ve “taşınabilir” olup miras binasını ve geleneksel ortamlarını değersizleştirmemelidir. Sürdürülebilir/Ekolojik hedefler bağlamında, çağdaş ek geri dönüşümlü olarak, malzeme ve strüktür kullanımındaki müdahaleler şartlara göre geri alınabilir olup kültürel ve tarihi mirasın devamlılığı, bütünlüğü korunmalıdır.

Gaziantep Kent Dokusu ve Tarihi Gelişimi

Anadolu’nun ilk yerleşim merkezlerinden biri olan Mezopotamya ile Akdeniz Bölgesi’nin kesişme noktasında bulunan Gaziantep, tarihin her döneminde önemini korumuştur. Suriye, Kilis, Şanlıurfa, Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye ve Adıyaman’a komşu olan Gaziantep, tarih boyunca değişik uygarlıkların, kültürlerin ve inançların harmanlandığı bir çekim merkezi olmuştur (Şekil 1).

Anadolu’nun ilk yerleşim alanlarından birisi olan, Kalkolitik, Paleolitik, Neolitik, Hitit, Mitani, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar, Roma, Bizans, İslam, Türk-İslam, Osmanlı dönemlerini yaşayan Gaziantep, bu dönemlere ait eserleri günümüze kadar taşımıştır. İlk uygarlıkların doğduğu Mezopotamya ve Akdeniz arasında bulunuşu, güneyden ve Akdeniz’den doğuya, kuzeye ve batıya giden yolların kavşağında oluşu, Tarihi İpek Yolu’nun buradan geçmesi uygarlık tarihine ve bugüne yön vermiş olup, ayrıca her dönemde kültür ve ticaret merkezi olma özelliğini korumuştur.

Şekil 1: Tarihi İpek Yolu



Şekil 2: Kent Dokusu Gelişimi

Tarih öncesi çağlardan günümüze insan topluluklarına yerleşme sahası ve uğrak yeri olan eski kent, bugünkü Gaziantep'in 12 km. kuzeybatısında şimdiki Dülük Köyünde bulunmaktadır (Şekil 2). Yapılan arkeolojik araştırmalarda taş, kalkolitik ve bakır dönemlerine ait kalıntılara rastlanmış olması, yörenin Anadolu'nun ilk yerleşim alanlarından birisi olduğunu göstermektedir. Bir süre Babil İmparatorluğu'nun egemenliğinde kalan Gaziantep, M.Ö. 1700 yıllarında Hitit Devletinin bir kenti olmuştur. "DÜLÜK" şehri ise Hititlerin önemli bir dini merkezi olduğundan ayrı bir önem taşımaktadır (http://www.gaziantepkulturturizm.gov.tr/TR-52290/genel-bilgiler.html).

Öğrenci Tasarım Çalışmaları (2017-2018/Bahar Dönemi)

1. Gaziantep Kale Çevresi Yarı Açık Üst Örtü Tasarımı Önerisi

Gaziantep Kalesi, şehir merkezinde Alleben Deresi'nin güney kenarında, yaklaşık 25-30m. yükseklikte dikkati çeken bir tepe üzerindedir. Kale'nin çapı yaklaşık 200m. çevresi 1.200 m. olan gayri muntazam dairesel bir şekle sahip olup üzerinde 12 adet kule mevcuttur (Şekil 3). Kale'nin tarihi günümüzden 6000 yıl geçmişe, kalkolitik döneme kadar giden bir höyük üzerinde kurulduğu, M.S. II-III yüzyıllarda ise kale ve çevresinde "Teba" isimli küçük bir yerleşim olduğu bilinmektedir. M.S.II.-IV. yüzyıllarda kalenin, ilk olarak Roma döneminde bir gözetleme kulesi olarak yapıldığı ve zaman içerisinde genişletildiği yapılan arkeolojik kazılar neticesinde anlaşılmıştır (http://gcvb.org.tr/yayinlarimiz/gaziantep.pdf).

Şekil 3: Kale Çevresi Çalışma Alanı

Gaziantep Kalesi, çevresinde tasarlanmış olan Kültür Yolu aksı üzerinde bulunan rekreasyon alanı bazı dönemlerde etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. (Şekil 3). Bu dönemlerde belediye bölgeye geçici olarak çadır kurmaktadır. Gaziantep için çok önemli bir odak noktası olan Gaziantep Kalesi ve çevresindeki tarihi dokuya bu görüntü yakışmamaktadır. Kentin merkezinde, kalenin etrafında yapılacak modüler sistemde

düzenlenmiş üst örtü tasarımı planlanması ile kalenin tarihi dokuyla olan bağlarını kuvvetlendirip algılanmasını daha da güçlendirecektir.

Malzeme seçiminde, çağdaş eklerde hafif malzeme kullanımı tercih edilmiştir. Yapılacak üst örtü için; Çelik taşıyıcılar, Cam ve ayna özelliği taşıyan yüzey kaplamalar ve çok sık olmamakla birlikte Ahşap kaplama geçişleri kullanılması düşünülmüştür.

Planlama Yönteminde, Modüller Sistem; Cam ve karbon fiberden örtünün her bir birimi tasarım ekibinin geliştirdiği robotik sarma tekniği ile üretilecektir (Şekil 4).

FİKİR: Tarihi dokunun sürekliliğini bölmemek için görsel algıda oyun yaratmak: **ETKİSİZLEŞTİRME**

TEMA: YANSIMA/AYNALAR

Şekil 4: Kale Çevresi Yarı Açık Üst Örtü Tasarımı (İrem ERKURT HKÜ Mimarlık Bölümü Öğretim Görevlisi)

2. Gaziantep Tarihi Tahmis Kahvesi/Tahmis Yazlık Alan Örneği

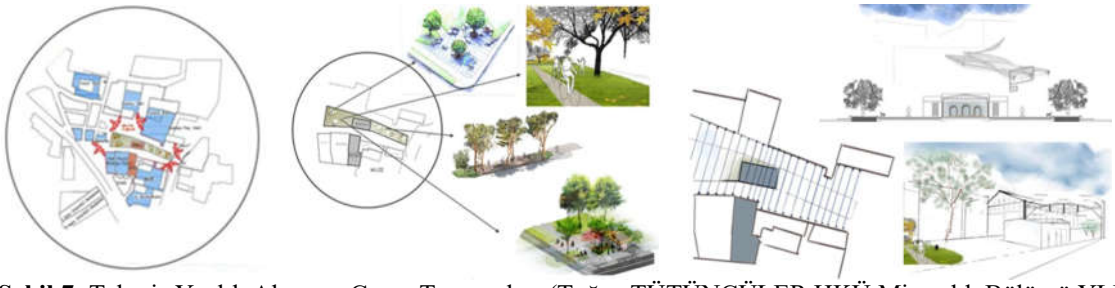
Şekil 5: Tarihi Tahmis Kahvesi

Şekil 6: Tahmis Yazlık Alanı

Tarihi Tahmis Kahvesi, Türkmen Ağası ve Sancak Beyi Mustafa Ağa Bin Yusuf tarafından, Tekke'ye gelir getirmesi amacıyla 1635-38 yılları arasında yaptırılmıştır. 1901-03 tarihlerinde iki büyük yangın geçirmiştir. Mevlevihanede postnişin olan Feyzullahoğlu Şeyh Münip Efendi Tahmis Kahvesi ve 33 dükkânı yeniden yaptırmıştır. Uzun yıllar "Lokuslu Kahve" ve "Tömbekici Kahvesi" olarak da anılmıştır. "Tahmis" kahvenin dövüldüğü yer anlamına gelir. Eskiden kahve cevizden oyma dibeklerde dövülürdü. Bir rivayete göre 4. Murat Bağdat Seferi sırasında burada dinlenmiş ve dibek kahvesi içmiştir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında Halkevi'nden sonra en büyük yapı olduğu için toplantı salonu olarak kullanılmıştır. Bu nedenle "Mekteb-i İrfan", "Hayat Mektebi", "Halk Kütüphanesi" gibi adlarla anılmıştır.

2011 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından restorasyonu yapılmıştır (Şekil 5) (http://gcvb.org.tr/yayinlarimiz/gaziantep.pdf).

Gaziantep'in en meşhur turistik yerlerinden biri olan Tahmis Kahvesi, Eski Buğday Pazarı olarak bilinen yerde konumlanmaktadır. Buğday Pazar'ı geçmiş dönemlerde meydan şeklinde kullanılıp, hanlardan alınan buğdayların satılıp, insanların bir araya geldiği yerlerden biridir. Günümüzde bu alanda Tahmis Kahvesi'nin Yazlık Alanı bulunmakta olup çevresindeki hanlarla irtibatsız hale getirilecek şekilde çam ağaçları ile gizlenmiştir (Şekil 6). Yazlık Alan, form kaygısı güdülmeden sıradan bir kafe mantığı ile tarihi çevreden bağımsız bir şekilde hizmet vermektedir. Alanda geçmişin belleği ile irtibatsızlığı ve meydan duygusunun noksanlığı görülmektedir. Bu nedenle bu alanı kendime ödev edindim. Ve öneri olarak da geçmişten gelen duygu ve düşünceleri aks boyunca çağdaş ekler ve boşluklardan bir ritim yaratılarak yeniden yorumlandı (Şekil 7).

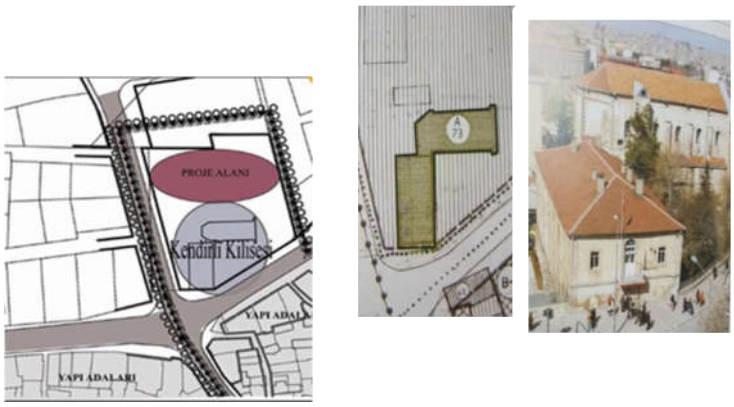


Şekil 7: Tahmis Yazlık Alanı ve Çevre Tasarımları (Tuğçe TÜTÜNCÜLER HKÜ Mimarlık Bölümü YLD Öğrencisi)

Tahmis Yazlık Alan ve çevresi tasarlanırken arka cephe ve ön cephe yol aksları değerlendirilerek meydan haline getirildi. Üst ölçekte Tahmis Kahvesi konumu ve çevre ilişkisi açısından boşluk önerisi getirildi. Hali hazırda bulunan Tahmis Kahvesi'nin cephe, pencere, kemer oranları çağdaş ekte yorumlanarak ve üst örtü olarak şeffaf ve hafif bir membrandan "Etfe" sistemi ile tarihi ve çağdaş dengesi sağlandı. Bu sistem ışığı filtreleyerek içeri alan ve kullanıcılar için kontrollü bir iç atmosfer yaratmaktadır. Eski Buğday Hanı ve Arasa Meydanı imar ve yol çizgileri baz alınarak form şekillendi. Tahmis Kahvesi, Buğday Pazarı ve çevresinde bulunan hanlar ile oluşturulan hacim ve meydan (boşluk) yeni eklerin ritmini sağladı. Geleneksel taş malzemesi kemer formunu etkilerken çağdaş malzeme de üst örtüyü etkiledi. Geçmişten gelen belleğe saygı ve çağdaş ek kriterlerine uygun daha özgün ve kullanıcı odaklı bir meydan ve katı hizmet alanı tasarlanmıştır (Şekil 7).

3. Kendirli Kilisesi/Kafe-Üst Örtü

Kendirli Kilisesi, 1860 yılında Katolik Ermeni Kilisesi olarak yapılmıştır. Zaman içerisinde hayli yıpranan kilise yıkılarak 1898 yılında yeniden inşasına başlanmış ve 1900 yılında açılmıştır. Geniş bir avlu içerisinde siyah kesme taştan temeller üzerine beyaz kesme taştan yapılmıştır (Şekil 8) (http://gcvb.org.tr/yayinlarimiz/gaziantep.pdf).



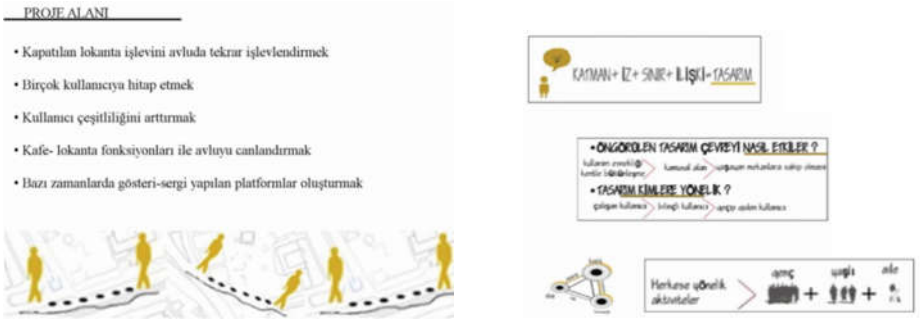
Şekil 8: Kendirli Kilisesi Konumu, Vaziyet Planı

Cumhuriyet döneminde Kendirli Kilisesi ve Ermeni Okulu, dönem içerisinde, Öğretmen Okulu, Milli Eğitim Müdürlüğü, Anadolu Turizm ve Otelcilik Lisesi ve Öğretmen Evi Lokali binaları olarak kullanılmıştır (http://www.kendirligazikulturmerkezi.org/about.html).

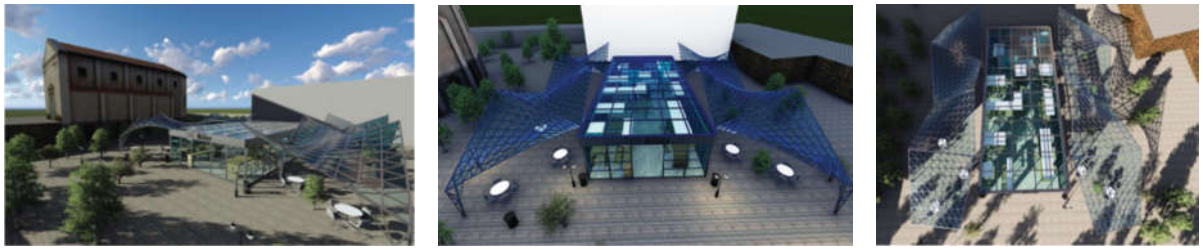
Günümüzde ise Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve Kudeb' in çalışmaları sonucunda, Gaziantep'te bir Anadolu Arkeoloji Enstitüsü kurulması üzerine çalışmalara başlanmıştır. Öncelikle Eski Öğretmen Evi'nin binasının, enstitüye dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Ardından binayı, arkeoloji dünyasının faydalanabileceği, akademisyenlerin ve öğrencilerin çeşitli araştırmalarını yapabileceği, uluslararası bilimsel yayınların, makalelerin dijital ve basılı olarak yer aldığı bir merkez haline dönüştürüleceği açıklanmıştır.

Kendirli Kilisesi Gaziantep'in şehir merkezinde önemli bir odak noktasında yer aldığı için kullanıcı çeşitliliği fazladır. Bu durum aşağı kotta yer alan avlunun da önemini arttırmaktadır. Avlu, geniş, bakımsız ve işlevini tam olarak yerine getirememekte olup alt kısmında lokanta bulunmaktadır (Şekil 8).

Bu çalışmada amaçlanan avluyu değerlendirmektir. Var olan lokanta işlevi kaldırılacağı için bakımsız durumda bulunan avlunun kafe işlevi ile birlikte üst örtü ile tamamlanması düşünülmektedir. Üst örtüde amaçlanan; Tarihi yapılara ek yük getirmeden ve cephelerine müdahale edilmeden ayakta durabilen, dokuya uyumlu, görsel olarak geçirgen ve mevcut dokuyu kapatmayan, uygulama kolaylığına sahip bir örtü oluşturulması hedeflenmiştir. Kafede malzeme olarak çelik konstrüksiyon ve şeffaf cam malzeme kullanılmıştır. Cephesinde şeffaf yüzeylere ağırlık verilen çalışmada Tarihi yapıyı ezmemesine önem verilmiştir. Çağdaş ek olarak tasarlanarak, kullanıcı çeşitliliği, modern ek ve üst örtüler ile avlu canlandırılmış yeni bir cazibe merkezi haline getirilmesi amaçlanmıştır (Şekil 9,10).



Şekil 9: Tasarım Kurgusu



Şekil 10: Kafe Üst Örtü Tasarımı (Mehmet Sabri AĞAR HKÜ Mimarlık Bölümü YLD Öğrencisi)

4. Anadolu Evleri Butik Otel

18. yüzyılın sonlarında, kesme taş duvardan yapılmış, döneminin iyi bir örneğidir. Gaziantep'in eski evlerinin inşasında olduğu gibi Anadolu Evleri Butik Otelde çevredeki ocaklardan çıkarılan 'Havara' taşı kullanılmış. Yumuşak ve kolay işlenilebilir olmasının yanı sıra, mekânların yazın sıcağında serin, kışın soğuğunda ise sıcak tutması yaygın olarak kullanılmasına sebep olmuş. Gaziantep tarihi evlerinin özgün özelliklerini tamamen taşıyan bir yapı olarak inşa edilmiştir (Şekil 11) (http://anadoluevleri.com/hakkimizda).

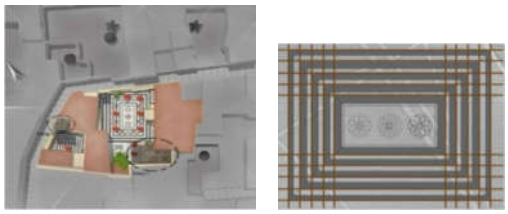
Şekil 11: Anadolu Evleri, Vaziyet Planı

Kendi özgün yapısını günümüze kadar koruyan bu yapılar günümüzde Butik Otel olarak kullanılmaktadır. Ancak, güneydoğu ve batı cephelerine sonradan PVC malzemeden birer kat daha eklenmiş olup günümüzde kahvaltı-yemek odası olarak işlevini devam ettirmektedir (Şekil 12). Çalışmada bu mekânlara aynı fonksiyonuna devam edecek şekilde yeni çağdaş ekler getirilmiştir. Yapıların kuzey cephesinden olan giriş kısmına ise girişi tanımlayacak üst örtü eklenmiştir (Şekil 13).

Şekil 12: Sonradan Eklenen PVC Görünümleri

Şekil 13: Kahvaltı-Yemek Odası ve Giriş Saçağı Çağdaş Ek

Ayrıca, bu yapıların iki avlusu olup özgün yapısını halen korumaktadır. Avluların zeminine zarar vermeyecek şekilde oturma ve peyzaj düzenlemeleri yapılmıştır. Çatı formu ise özgün yapıdaki avludan esinlenilmiştir. Avludaki yatay ve dikey çizgilerden çatıdaki kareler, orta göbekteki avlu süslemesinden ise dörtgen şekiller oluşturulmuştur (Şekil 14).



Şekil 14: Avlu Tasarımı

Bu çağdaş ekler; hem çevreden yapılan analizler hem de çağımız teknolojisinin modern malzemeleri kullanılarak yapılmıştır. Özgün yapının cephesindeki gri korkuluklar ve çatıdaki turuncu kiremitlerden esinlenerek yeni çağdaş eklerde gri ve turuncu renkleri kullanılmıştır. Peyzajda, mekânlarda kullanılan mobilya seçimlerinde ve çağdaş eklerdeki mekânların cephelerinde bu renkler kullanılmıştır. Malzeme olarak ise çağımız modern mimari malzemeleri olan çelik ve ısı yalıtımlı cam önerilmiştir (Şekil 15).

Şekil 15: Kahvaltı-Yemek Odası Çağdaş Eki; Planı, Görünüşleri ve Avlu Peyzaj Düzenlemeleri (Mizgine KARAASLAN Mimarlık Bölümü YLD Öğrencisi)

5. Bayazhan

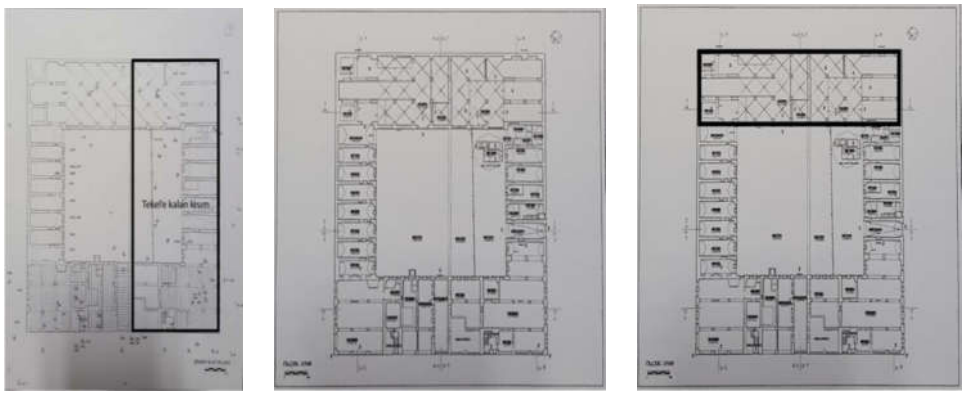
Şekil 16: Bayazhan, Konumu, Girişten ve Avlu Görüntüsü

Yapının ana cephesinde orta akstan avluya geçen kemerin üzerinde tarih bulunmaktadır. Kitabeye göre yapı hicri 1327, miladi 1909 yılında yapılmıştır. Bayazhan'ı yaptıran Bayaz Ahmet Efendi, Halep'te gördüğü yapının bir benzerini (Damascus Han Oteli) yaptırmaya karar vererek kendi arazisi üzerine bu yapıyı inşa ettirmiştir. Yapım aşamasında

Bayaz Ahmet Efendi, tam simetrik olan yapının doğu kısmı kendisi tarafından, batı kısmı ise Ermeni iş ortağı tarafından yaptırılmıştır (Şekil 16) (http://forumantep.blogcu.com/gaziantep-bayazhan-konagi/10020627).

Şekil 17: Yapının Doğu Kısmında Yok Olan 2. Katı

Bayazhan'ın yapımı 1918 yılında tamamlanmış ve yapımından 5 yıl sonra Kurtuluş Savaşı'nda hasar görmüştür. Ancak yapının yan kolları iki katlı iken, kurtuluş savaşında gördüğü hasar neticesinde bu kısımlar yıkılmış hatta doğu kısmı tamamen yok olmuştur (Doğruel, 2000) (Şekil 17).



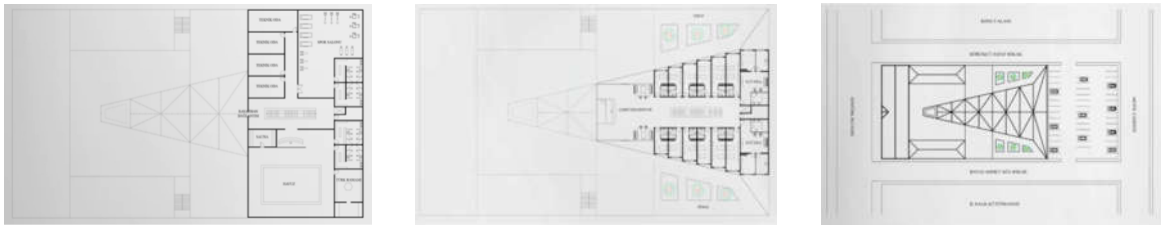
Şekil 18: Bayazhan, Planlar

Bayazhan, Gaziantep'te tek örnek olarak Rönesans etkisinde yapı detayları taşımaktadır. Geleneksel Gaziantep inşaat sistemi kendini plan şemasında, taş işçiliğinde ve yapının mekân oluşumlarında göstermektedir. Kare planlı bir avlu etrafında, iki katlı yapılmış bir handır (Şekil 18). Konaklama hanı olarak yapılmıştır. Dikdörtgen plan şemalı mekân uzun kola paralel olarak üç kısma ayrılmıştır. Bu kısımlar da kendi içinde kare planlı bölümlere ayrılmıştır. Her bir kare planlı kısım kesme taştan yapılmış, çapraz tonozlarla örtülmüştür. Yapının yapıldığı dönemde açık olan kuzey cephesinde ahır kısmına girişi sağlayan ve bugün kapatılmış durumda olan bir kapı bulunmaktadır. Yapının bu kısmı tek katlıdır ve teras çatıyla geçilmiştir (Şekil 19).

Şekil 19: Bayazhan Kuzey Görünüşü

Bayazhan'ın mülkiyeti 05.05.2005 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne geçirilmiş, 2009 yılında ise restorasyonu tamamlanarak üst katı Gaziantep Kent Müzesi'ne, alt katı ise turizm merkezine dönüştürülmüştür.

Bayazhan için tasarlanan proje bir "butik otel" projesidir. Proje kapsamında 12 standart oda ve 2 adet süit odadan oluşan toplam 14 oda bulunmaktadır (Şekil 20). Zemin katında spor salonu, Türk hamamı, sauna ve yüzme havuzu bulunmaktadır. Restoran olarak hâlihazırda Beyazhan içinde bulunan restoran kullanılmaktadır. Tüm odalarla ilişkili olan teras Beyazhan'ın eşsiz avlu manzarasını sunmaktadır (Şekil 21).



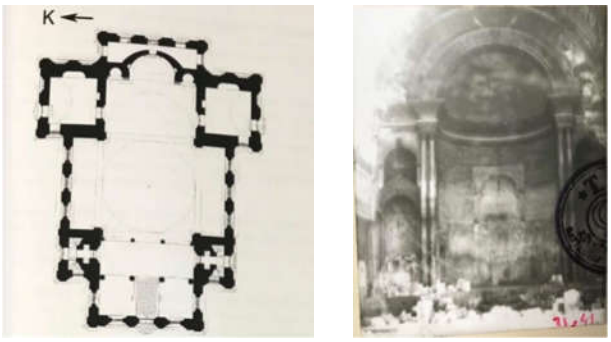
Şekil 20: Bayazhan Butik Otel Çağdaş Ek Tasarımı, Planlar

Şekil 21: Bayazhan Butik Otel Çağdaş Ek Tasarımı, Görünüşler (Kazım İYİBİÇER HKÜ Mimarlık Bölümü YLD Öğrencisi)

6. Surp Asdvadzadin Kilisesi (Valide Meryem)

Şekil 22: Valide Meryem Kilisesi, Konumu

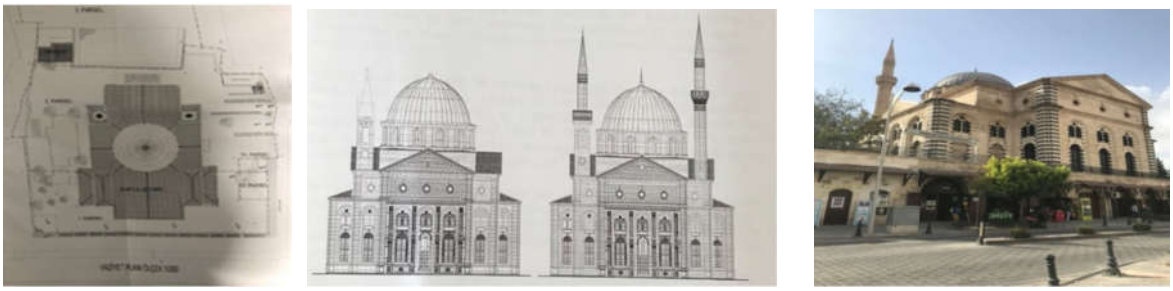
Gaziantep'in Tepebaşı mahallesindedir. 1873-1892 yılları arasında Sarkis Balyan tasarımına göre taş ustası Sarkis Taşçıyan tarafından inşa edilmiştir (Şekil 22). Meryem Ana (St. Mary) Kilisesi olarak da anılan bu yapı 1100 metre kare alan üzerinde kurulu olup yerden yüksekliği 30 metredir. Valide Meryem Kilisesi, haç planlı, kubbeli olarak inşa edilmiştir. Yapının doğuda apsis batıda narteksi bulunur. Ana giriş batıda, güney ve kuzeyde ise ikişer kapı bulunmaktadır. Ana mekânın ortası yuvarlak kasnaklı, oldukça yüksek kubbelidir. Yapının üzeri kırma bir çatı ile örtülmüştür. Yapı, ana hatları itibari ile gotik üslubu yansıtmaktadır (Şekil 23) (http://wikimapia.org/16381309/tr/Kurtulu%C5%9F-Cami).



Şekil 23: Valide Meryem Kilisesi, Planı, İç Mekan Görünüşü

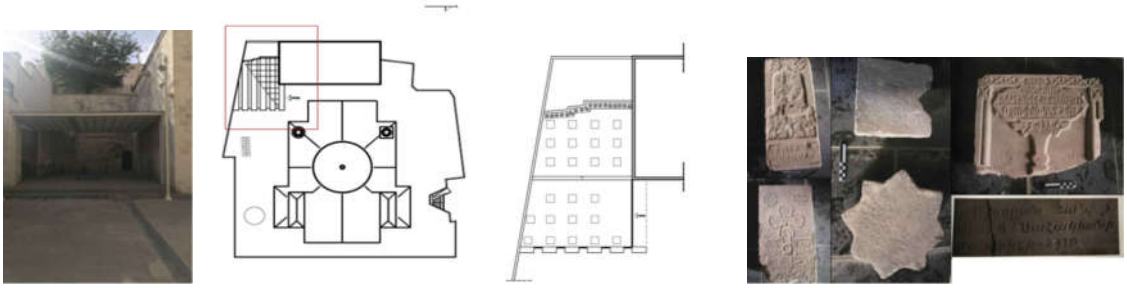
Valide Meryem Kilisesi Cumhuriyetin ilanından sonra ülkeyi terk eden Ermeniler nedeniyle cemaat yok denecek kadar azalmış ve kilise uzun bir süre boş kalmıştır. Antep harbi sonrasında 1980'e kadar E tipi kapalı cezaevi olarak kullanılmıştır. 1984 yılında, dönemin valisi tarafından iki minare eklenerek camiye dönüştürülmüştür ve 1988 yılında ibadete açılmıştır (Şekil 24) (http://wikimapia.org/16381309/tr/Kurtulu%C5%9F-Cami).

Kurtuluş Cami



Şekil 24: Kurtuluş Cami, Vaziyet Planı, Görünüşler

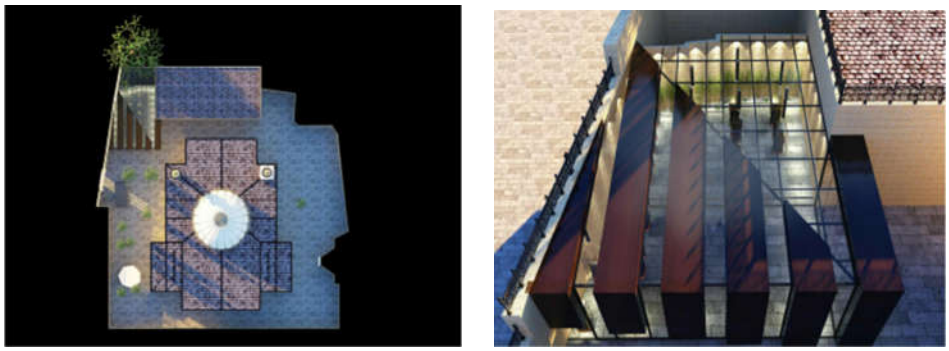
Kurtuluş Cami için tasarlanan proje bir müze projesidir (Şekil 25). Müze içinde Kurtuluş Cami müştemilatında bulunan üzerinde yazıt ve dini sembollerin bulunduğu taşlar sergilenmesi amaçlanmıştır (Şekil 26). Ayrıca kaldırılan çanında bu müzede sergilenmesi önerilmiştir.



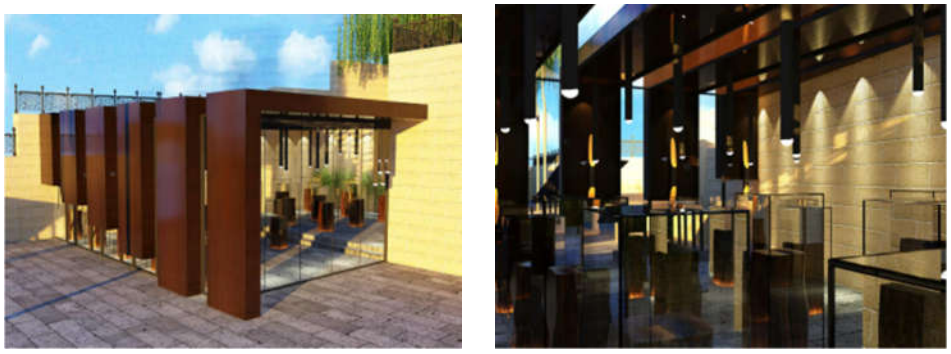
Şekil 25: Kurtuluş Cami, Müze Çağdaş Eki Yeri, Planı

Şekil 26: Müzede Sergilenecek Taşlar

Tasarlanan yapıda ahşap ve cam kullanılmıştır. Taşlar kütüklerin üzerine oturtulmuştur ve zarar görmemesi için cam fanus ile kapatılmıştır. Doğal aydınlatmanın dışında tam taşların üzerine gelecek şekilde uzunlu kısalı ışıklar kullanılmıştır. Müzenin doğu cephesindeki duvarın önüne görsel amaçlı yaşayan duvar yapılmıştır (Şekil 27, 28).



Şekil 27: Çağdaş Ek, Vaziyet Planında Konumu



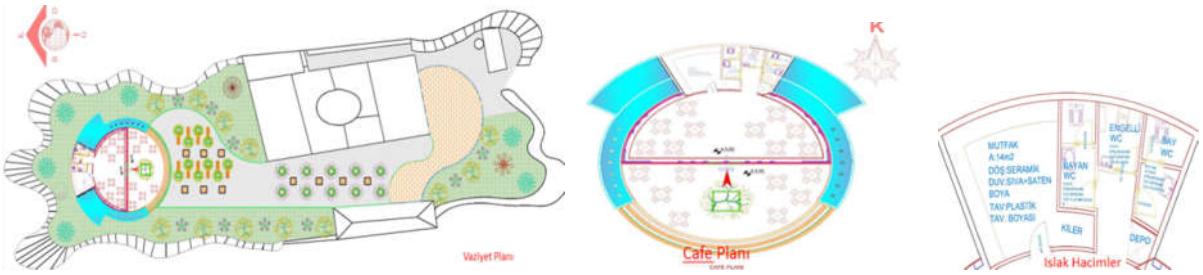
Şekil 28: Çağdaş Ek Görünüşleri (Dilara ERBALCI, HKÜ Mimarlık Bölümü YLD Öğrencisi)

7. Aziz Bedros Kilisesi/Ömer Ersoy Kültür Merkezi Dönüşümünde Ek Bina Önerisi

Şekil 29: Aziz Bedros Kilisesi, Vaziyet Planı, İç Mekân Görünüşü

Kilise, 1723 yılında yapıldığı tahmin edilmektedir. Aziz Meryem'e adanmış olup VIII. Patrik Bedros Krikor Katolikos başkanlığında yapılmıştır. Kilise, 21x13 metre ebadında, 2 sütun dizisiyle 3 nefe ayrılan naos, narteks, atrium ve yan koridorlardan oluşan bazalikal planlı bir yapıdır, batı yönünde iki ana giriş kapısı bulunmaktadır. Kesme taştan yapılan kilisede pembe mermer ve bazalt taş, süsleme elemanı olarak kullanılmıştır (Şekil 29) (www.gaziantepgezisi.com/index.php/inanc-turizmi/tarihi-kiliseler/129-aziz-bedros-kilisesi).

Kültür Merkezi şehrin odak noktalarının dışında kaldığından, gösteri, sergi veya konser olmadığı zamanlarda canlılığını koruyamamaktadır. Kültür Merkezi'nin bahçesinde bulunan yeraltı tuvalet kaldırılıp, Kafe yapılarak sokağı daha canlı hale getirmek hedeflenmiştir. Çevre düzenlemesi ve peyzaj eksikliğinin giderilmesi de amaçlanmıştır (Şekil 30).

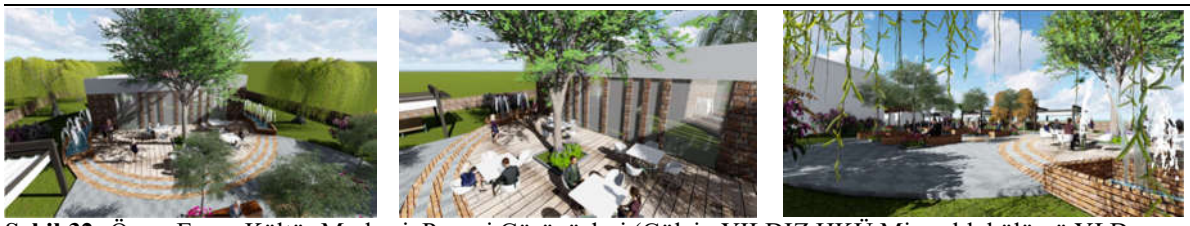


Şekil 30: Ömer Ersoy Kültür Merkezi, Çevre Düzenlemesi, Kafe Tasarımı Çağdaş Eki

Tarihi mekândan insanların kafeteryaya gitmesi için yön yönlendirici yol olarak alleler yapılmıştır. Sert zeminler de farklı taş malzemeleri kullanılarak sürükleyici yol oluşturması hedeflenmiştir (Şekil 30, 31).

Şekil 31: Ömer Ersoy Kültür Merkezi, Peyzaj Görünüşleri

On adet bank alle (yürüme yolu) şeklinde konularak birbirlerini desteklenmesi amaçlanmıştır ve çaprazlama ağaç konularak doğal gölgelendirme sağlanmıştır. Kafe planının çıkış noktası vaziyet planında yer alan plastik korkulukların (arsa sınır hat) kavisleridir. Kafe yarı açık bir mekân olarak tasarlanmıştır. Terasın merkezine Ihlamur Ağacı dikilerek doğal gölgelendirme ve güzel bir koku yayması sağlanmıştır. Kafenin yarı açık mekânının merkezinden başlayıp kafeyi çevreleyen kademeli sus havuzu yapılarak dinginliği, sonsuzluğu yansıtması sağlanmıştır (Şekil 30, 32).



Şekil 32: Ömer Ersoy Kültür Merkezi, Peyzaj Görünüşleri (Gülçin YILDIZ HKÜ Mimarlık bölümü YLD Öğrencisi)

Sonuç ve Değerlendirme

Ülkemizin tarihsel kent merkezleri içinde inşa edilen, kültürel mimari miras örneklerinin; fiziksel olarak geleneksel özellikleri korunurken, günümüz şartlarına uygun, kullanıcı ihtiyaçları ile konfor koşulları da gözetilerek, geleceğe nasıl aktarılabileceği ortaya konulmuştur.

"Öğrenci Tasarım Fikirleri" çalışmaları, Gaziantep'te tarihi bağlamda yeni ek/yapılaşma tasarım çalışmaları sonucunda temel ilkeler doğrultusunda her bir örnek kendi özel koşullarında tasarlanmış ve değerlendirilmiştir. Tasarımlarda, sitin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk vb. koşulları tanımlanmıştır.

Bağlamdan gelen veriler soyutlanarak tasarım girdisine dönüşerek doku ile uyum sağlanmıştır. Yeni ekler simge niteliklerine de bağlı olarak kentsel dokuda ön planda olup özel koşullarına göre tasarlanarak tarihsel yapıya özgün bir yorum olarak yapılmış ve sade bir dil seçilerek farklılaştırılmıştır.

Tasarımlar ile mimarlık tarihine ışık tutmak amaçlanmış olup bölgenin silueti içinde tasarlanan kompozisyonların kentin kültürel tarihi ve çevresi göz önünde bulundurularak, mimari karakteriyle birlikte düşünülmüştür. Kent hayatının içinde, kamusal alanların zenginleştirildiği yapılarda tasarlanan projelerde yer alan mekânlarda, farklı zaman dilimlerinin esnek kullanımlara izin vermesi, açık-yarı açık-kapalı mekân dengelerinin bütünleşerek kullanım niteliklerini zenginleştirecek yönde ele alınmıştır. Tasarım önerileri ile mevcut yapıya, yeni yapının bağlanmasıyla; eski ve yeni yapıların birbirine zıt özgünlüklerinin korunması da amaçlanmıştır.

Eski ve yeni arasında yer alan kesin çizgi modern malzemelerle vurgulanmış, cam yüzeyler bu çizginin okunmasına araç oluşturmuştur. Bu bağlamda, yapıların tasarımıyla ilgili bahsedilmesi gereken diğer bir nokta; kültürel mirasına uygun ülkeye, halkına, doğal yapıyı gözeten bir mimari anlayışla tasarlanmasıdır. Tasarımlarla, kentin tarihinin çeşitli dönemlerinin ve kültürlerinin ayrıntılı bir biçimde incelenip, geçmişin toplumsal bileşenleri yeni bir toplumun inşası için içselleştirilmiştir.

Tasarımlarda, bölgedeki kültürel tarihi mimari miras sahiplenilerek tarihi kentin imgesinde, kendi modern kültürünü yeniden tasarlamaya karar verme konusunda, estetik bakımdan tam bir uyum gösterilmiştir. Tasarımları şeffaflıktan ve halk yararına yakın bir proje olarak da değerlendirilmiştir. Tasarımcılar tarafından tasarlanan temalarla sürdürülebilir bir tasarım olarak da enerji, teknoloji, ekoloji ve mimari buluşturulmuş olup, özel ve ortak alanlar birleştirilerek ek/yapılar tasarlanmıştır.

Sonuç olarak, Gaziantep'te fiziksel olarak kentin gelişmesi, doğru yöntemlerle korunması, mimarlık ve tasarım konularındaki uygulamaların ortaya konulması hedeflenmiştir. Yeni ek/yapılar; çağımızın yaşam felsefesinin gereklerine uygun, tarihi

yapıya, dokuya saygılı olan yeni yapının kendi kimliğini ve çağını yansıtan mimari üretim olarak ifade edecek nitelikte olmalıdır. Bu bağlamda, seçilen anıtların ekleri bulunulan çağın anlayışına uygun olan çağdaş nitelikte olup, konu bu örnekler üzerinden aktarılmaya çalışılmıştır. Ülkemizin tarihsel kent dokusunun kültürel ve tarihsel açıdan korumacılık çerçevesinde, yapılacak müdahalelere katkı sunması düşünülmüştür.

Kaynakça

Ahunbay, Z. (1996). Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon, YEM Yayınları, İstanbul, 98.
Altınöz, A.G.B. (2010). Tarihi Dokuda "Yeni"nin İnşası, Ege Mimarlık, 75, 18-19, http://egemimarlik.org/75/5.pdf (son erişim tarihi: 13.03.2019).
Arabacıoğlu, F. P., & Aydemir, I. (2007). Tarihi Çevrelerde Yeniden Değerlendirme Kavramı, YTÜ Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, YTÜ Mim. Fak. E-Dergisi, 2(4), İstanbul,http://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-36349-ARTICLE-ARABACIOGLU.pdf (son erişim tarihi: 13.03.2019).
ICOMOS (1964). Tarihi Anıtların ve Yerleşmelerin Korunması ve Onarımı İçin Uluslararası Tüzük (Venedik Tüzüğü). *II.Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi*, Venedik, 1964.
ICOMOS (1972). Çağdaş Mimarinin Eski Yapı Gruplarının İçine Sokulmasına İlişkin Sempozyum İlke Kararları. *3. ICOMOS Genel Kurulu*, Budapeşte, 27-28 Haziran 1972.
ICOMOS (1987). Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması Tüzüğü (Washington Tüzüğü), *ICOMOS Genel Kurulu*, Washington, Ekim 1987.
ICOMOS Avustralya (1999). Kültürel Öneme Sahip Yerlerin Korunması Amaçlı Avustralya ICOMOS Tüzüğü (Burra Tüzüğü). *ICOMOS Avustralya Milli Komitesi*, 26 Kasım 1999.
ICOMOS (1999). Geleneksel Mimari Miras Tüzüğü. *12. ICOMOS Genel Kurulu*, Meksika, Ekim 1999.
ICOMOS (2003). Mimari Mirasın Analizi, Korunması ve Strüktürel Restorasyonu İçin İlkeler. *14. ICOMOS Genel Kurulu*, Victoria Şelaleri, 2003.
ICOMOS (2011). Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması ve Yönetimiyle İlgili Valetta İlkeleri. *17. ICOMOS Genel Kurulu*, Paris, 28 Kasım 2011.
ICOMOS Türkiye (2013). Mimari Mirası Koruma Bildirgesi. *ICOMOS Türkiye Milli Komitesi*, 17 Mart 2013.
Öktem Erkartal, P., & Özüer, M. O. (2016). Tarihi Dokuyu Taklit Etme/Yok Sayma?, Fener-Balat Workshop, İstanbul, 22-29 June 2015, ISBN: 978-975-6319-25-3 İstanbul, 146.
UNESCO (1976). Tarihi Alanların Korunması ve Çağdaş Rolleri ile İlgili Tavsiye. 19. Oturum, Nairobi, 26 Kasım 1976.
Yenel, A., (2019). Architectural Continuity From The Past To The Future, 7th Structural Engineers World Congress 2019, Architecture and Structure: From Past to Future, April 24-26 2019, İstanbul, Turkey, 4.
Zeren Tanaç, M., (2010). Tarihi Çevrede Yeni Ek ve Yeni Yapı Olgusu, Çağdaş Yaklaşım Örnekleri, Yalın Yayıncılık, İstanbul, 86.
URL 1: https://xxi.com.tr/i/yeniden-dogmus-binalar (son erişim tarihi: 13.03.2019)
URL 2: http://www.gaziantepturizm.gov.tr/TR-52290/genel-bilgiler.html (son erişim tarihi: 28.03.2019)
URL 3: http://gcvb.org.tr/yayinlarimiz/gaziantep.pdf (son erişim tarihi: 28.03.2019)
URL 4: http://www.kendirligazikulturmerkezi.org/about.html (son erişim tarihi: 30.03.2019)
URL 5: http://anadoluevleri.com/hakkimizda (son erişim tarihi: 30.03.2019)

URL 6: http://forumantep.blogcu.com/gaziantep-bayazhan-konagi/10020627 (son erişim tarihi: 30.03.2019)
URL 7: http://wikimapia.org/16381309/tr/Kurtulu%C5%9F-Cami (son erişim tarihi: 30.03.2019)
URL 8: www.gaziantepgezisi.com/index.php/inanc-turizmi/tarihi-kiliseler/129-aziz-bedros-kilisesi (son erişim tarihi: 30.03.2019)

Tarihi Dokularda Değişim (İzmir Mithatpaşa Caddesi ve üst sokakları örneği)

Alteration of Historical Fabric (Sample of İzmir Mithatpaşa Street and around it)

Eti Akyüz Levi[1], Gürgün Uğurel[2]
[1] Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İzmir, Türkiye
[1] eti.akyuz@gmail.com

[2] Konak Belediyesi, İzmir, Türkiye
[2] gurgunugurel@gmail.com

Özet

Günümüzün verilerine göre 8500 yıllık bir geçmişe sahip olan İzmir kenti çokkatmanlı ve çokkültürlü bir yerleşimdir. Çok farklı dönemlerin izlerini bünyesinde barındırır. Ancak bu zengin tarihi geçmişinin tanıkları olan kültür varlıklarının bazıları süreç içerisinde çeşitli nedenlerle ortadan kalkmış, bir kısmı ise kaderine terk edilmiş olduğundan yok olmayı beklemektedir.

Çalışmada İzmir'in batı yönünde önemli ulaşım akslarından biri olan Mithatpaşa Caddesi ve üst kısımlarındaki paralel ve dik sokaklar odak alan olarak seçilerek değişim irdelenmektedir. Tarihi dokulara çok katlı yapılaşma izni verilmesi ile 1960'lar sonrasında Mithatpaşa Caddesi'nde başlayan apartmanlaşma giderek üst akslara yayılmıştır. Tarihi konutların bazıları yaşam şartları ve yapılaşma koşullarına bağlı olarak değişim göstermiştir. Bununla birlikte alanda kaderine terk edilip hızla yıpranan örnekler azımsanmayacak orandadır. Bazı yapılar özgün işlevleri dışında, anaokulu, eğitim amaçlı merkezler, sağlık birimi, büro, anı evi, kafe gibi amaçlarla kullanılmaktadır.

Çalışmanın amacı, tarihsel süreçte büyük bir değişim gösteren odak alandaki dönüşümün arşiv belgeleri, literatür taraması ve alan çalışmaları ışığında okunmasıdır. Bu bağlamda özellikle 10-15 yıllık süreçteki değişim incelenmektedir.

Çalışma yöntemi, alanın literatür, arşiv araştırmaları ve yerel incelemelere dayanılarak irdelenmesidir. Alandaki tarihi dokuyu oluşturan örneklerin geçmişteki ve günümüzdeki durumu karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır. Bu bağlamda çalışmada diyalektik ve karşılaştırmalı yöntemin kullanımı benimsenmiştir.

Çalışmanın kapsamı, yer olarak odak alan seçilen Mithatpaşa Caddesi ve üst akslar, kavram bağlamında "değişim" ve "koruma" olgusu ile sınırlıdır.

Araştırma geçmişten günümüze alandaki değişimin yansıtılması yanısıra, hızla değişen kentin tarihi dokusuna yönelik bir kesitin varolan durumunun belgelenmesi ve belgesel sürdürülebilirlik açısından da önem taşımaktadır.
Anahtar Kelimeler: Değişim, Mithatpaşa Caddesi, Koruma, Dönüşüm

Abstract

With a past of 8,500 years according to the current data, İzmir is a multilayered and multicultural settlement. It houses the traces of very different periods. However, some of the cultural properties that were the witnesses of this rich historical past of its disappeared for various reasons in the process, whereas some of them await disappearing as they have been abandoned to their fate.

In the study, change is scrutinized by selecting Mithatpaşa Avenue – one of the important transportation axes of İzmir in the west – and the parallel and perpendicular streets above it as the focal area. The apartment building that commenced on Mithatpaşa Avenue after the 1960s upon the granting of a multi-storey building permit for the historical patterns gradually spread over the upper axes. Some of the historic houses underwent change depending on the living conditions and the building conditions. Nevertheless, the examples which have been abandoned to their fate and have rapidly been wearing in the area are at a considerable rate. Some buildings are being used for such purposes as nursery schools, centers for educational purposes, health units, offices, memorial houses, and cafés apart from their original functions.

The study aims to read the transformation in the focal area, which underwent profound change in the historical process, in light of the archive documents, the literature review, and the fieldwork. In this context, especially the change in the process of 10-15 years is examined.

The method of the study is the scrutiny of the area on the basis of the literature, archive research, and local explorations. The past and present states of the examples that make up the historical pattern in the area are addressed comparatively. In this context, the use of the dialectical and comparative methods is adopted in the study.

The scope of the study is confined to Mithatpaşa Avenue and the upper axes – selected as the focal area – as the place as well as to the phenomena of "change" and "conservation" in the context of concepts.

The research is important in terms of the documentation of the current state of a cross section concerning the rapidly changing historical pattern of the city and documentary sustainability besides the reflection of the change in the area to date.

Keywords: Alteration, Mithatpaşa Street, Conservation, Transformation.

Giriş

İzmir'in batı yönündeki önemli ulaşım akslarından olan Mithatpaşa Caddesi, farklı kültür ve ekonomik durum yansıtan kent halkının evlerinin bir arada bulunduğu, farklı yaşamların birlikteliğini sunan bir aks niteliğindeydi. Bu bağlamda boyut ve nitelik olarak birbirinden ayrışan örnekleri bünyesinde barındırmaktadır. Bunlar, toplu yaşam düzenine yönelik konutlardan büyük ölçekli, bahçeli, köşk niteliğindeki örneklere dek geniş bir yelpaze sunmaktadır.

Mithatpaşa Caddesi ve çevresinin değişimi, mekânsal kullanım, yapılaşma ve kıyı hattı bağlamında ele alınarak kırılma noktaları belirtilebilir (Akyüz Levi, Genç, 2019).

Mekânsal kullanımların değişimi:

- Yerleşim alanlarının süreçte batı yönünde lineer uzayarak değişimi,
- Marul ve meyve bahçeleri niteliğindeki tarımsal alanların yapılaşması,
- Kentin büyük yeşil alanlarının yapılaşması ile açık alan kullanımlarının kısıtlanması,
- Evlerden denize uzanan iskelelerin de katkısı ile olan denizle iç içe yaşamın denizin doldurulması sonucu kopması,
- Geçmişte kıyıda konumlanan yazlık sinemalar, gazinolar, deniz banyoları vb. eğlence mekânlarının değişim ve dönüşümü, denizin kirlenmesi sonucu artık denize girilememesi,
- Eğlence aktivitesinin sürdürülebilirliğidir.

Yapılaşmanın değişimi:

- Tarımsal alanların yapılaşması,
- Cadde yakınında konumlanan İngiliz Bahçesi, İtalyan Bahçesi gibi büyük yeşil alanların yapılaşması,
- Mustafa Kemal Bulvarı'nın açılması öncesinde batı yönünde tek ulaşım aksı niteliği yansıtan Mithatpaşa Caddesi'nde trafiği rahatlatma amacı ile tescilli yapıların yıkımı,
- Cadde üzerinde çevrede yer alan iki katlı, cumbalı tarihi evlerin ve diğer yapıların yerini sekiz katlı apartmanların alması,
- Mithatpaşa Caddesi'nin genişliği hemen hemen aynı kalırken, sınırlandıran yapıların dört katı yüksekliğe dönüşmesi ile ölçek değişimi,
- İkinci grup uygulamalarla, tarihi yapı kısmen veya cephe olarak korunurken arkasında mevcut gabaride yükselen yapı kütlesinin oluşturulmasıdır.

Kıyı hattının değişimi:

- Geçmişte gerçekleşen çeşitli dolgu çalışmaları dışında, son dönemlerde kentin önemli ulaşım akslarından olan Mithatpaşa Caddesi'nde trafiği rahatlatmak amacıyla kıyının doldurulması ve Mustafa Kemal Bulvarı'nın yapımıdır. Mustafa Kemal Bulvarı'nın açılması ile, yapıların denizle bağlantısı zayıflamış ise de, İzmir kıyı projesi kapsamındaki düzenlemelerle çeşitli aktivitelere yanıt veren kamusal kullanımlara olanak sunulmuştur.

Belirtildiği gibi, alanda görülen mekânsal kullanım, yapılaşma ve kıyı hattındaki değişim tarihi dokuyu yoğun şekilde etkilemiştir. Bu durum da aks ve çevresinin sürdürülebilirliğine yansımıştır.

Tarihi dokuya yönelik olarak, fiziksel, işlevsel, yaşamsal sürdürülebilirlik ile fiziksel ve işlevsel değişimden sözedilebilir. Tarihi yapıların fiziksel varlıklarını sürdürebilmeleri olarak nitelendirilebilecek alana yönelik fiziksel sürdürülebilirlik farklı bölüm ve yapılarda değişik şekillerde görülmektedir.

Alanda özgün işlevi ile kullanılan ve otantikliğini koruyan fiziksel sürdürülebilirliği olan örnekler olduğu gibi, bu sürdürülebilirliği kısmen yansıtan ikinci grup uygulama örnekleri de yer almaktadır. Bazı yapılar ise, adeta harabe durumuna geldiğinden fiziksel sürdürülebilirliği yok olmuş gibidir.

Çalışma alanındaki tarihi yapıların çoğunluğu yaşatılarak korunmaktadır. Bunlardan özgün işlevini koruyan, örneğin güncel yaşam koşullarını yanıtlayacak duruma getirilerek konut kullanımını sürdüren evler vardır. Sözkonusu örnekler, işlevsel sürdürülebilirliğe sahip iken, ikincil işlevle değerlendirilenler yaşatılarak korunmakta, ancak işlevsel sürdürülebilirlikleri bulunmamaktadır. Bazı örnekler ise, asıl işlevini genel anlamda devam ettirmektedir. Örneğin 305 Sokak'ta yer alan geçmişin Duatepe İlkokulu günümüzde de eğitim yapısı niteliğinde, ancak farklı bir düzeyde Duatepe Anaokulu olarak kullanımını sürdürmektedir.

Mithatpaşa Caddesi ve çevresinde değişim incelendiğinde;

Fiziksel sürdürülebilirliğin ortadan kalkması sonucu, tarihi yapıların yok olması (kent kimliğinden silinen somut değerler) sözkonusudur. Mithatpaşa Caddesi ve üst sokaklarda konumlanan tarihi yapıların bazıları süreçte harabe durumuna gelmiş, çeşitli nedenlerle ortadan kalmış, çoğu yerlerini çok katlı apartmanlara bırakmıştır. İkinci grup uygulamalar ise, fiziksel sürdürülebilirliğini kısmen devam ettiren örnekler olarak nitelenebilir. Fiziksel sürdürülebilirlik büyük ölçüde devam ederken, işlevsel sürdürülebilirliğin ortadan kalkması sonucu, tarihi yapıların ikincil işlevlerle değerlendirilmesi sözkonusu olmaktadır. Fiziksel sürdürülebilirliği ortadan kalkan dokunun görsel olarak canlandırılabilmesi açısından yapılan düzenlemeler bağlamında ise, geçmişe yönelik referansları yansıtma çabaları (Asansör çevresi) belirtilebilir. Yapılara uygulanan yanlış müdahaleler sonucu özgünlüğün zedelenmesi, yanlış malzeme kullanımı, işçilik gibi nedenlerle otantikliğin ortadan kalkması, eskiye benzeyen yeni yapıların ortaya çıkması da değişimin bir başka nedenidir.

Çalışmada, değişim ve sürdürülebilirlik kavramı, tarihsel süreçte Mithatpaşa Caddesi ve çevresi, Mithatpaşa Caddesi ve çevresindeki tarihi yapılar, Mithatpaşa Caddesi ve çevresinde değişim, değerlendirme bağlamında ele alınmaktadır.

1. Değişim ve Sürdürülebilirlik Kavramı

Bir zaman dilimi içinde ortaya çıkan farklılaşma olarak nitelendirilebilecek değişim olgusu, farklı niteliklerde olabilir (URL-1). Değişen dünya ve yaşam koşullarına bağlı olarak

pekçok şey gibi, kentler de değişmektedir. Kentlerin kimliklerinde, kenti karakterize eden tarihi yapı ve çevreler önemli bir yer tutar. Bunlar, o kenti diğerlerinden ayıran yere özgü unsurlardır. Kentin sürekliliğini ve geçmişle olan bağını yansıtan bu unsurlarda ortaya çıkabilecek değişim, sözkonusu değerlerin özgünlüğünü zedelemeden güncel yaşam koşullarına uyarlanması şeklinde olduğunda kabul görebilir. Yani tarihi çevrelerin değişse de, sürdürülebilirliğinin olması gereklidir.

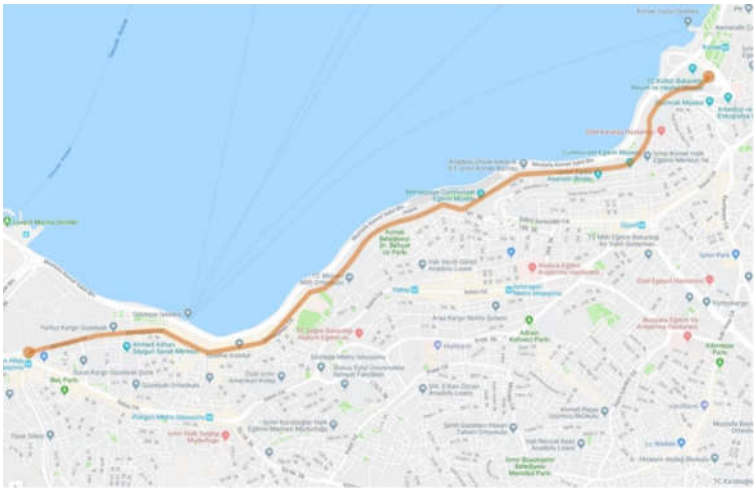
İnsan geleceğini konu alan bir kavram olan sürdürülebilirlik, sürdürmek, sağlamak, devam ettirmek anlamındadır. Çok çeşitli alanlarda kullanılmakla birlikte, temel ilkesi insan – çevre uyumuna dayanır (URL 2).

Tarihi eserlere yönelik sürdürülebilirlik, farklı açılardan değerlendirilmektedir. Fiziki sürdürülebilirlik, sosyal sürdürülebilirlik, işlevsel sürdürülebilirlik gibi. Örneğin 19. yüzyıl sonlarına ait bir konutun günümüzde varlığını sürdürmesi fiziksel sürdürülebilirlik bağlamında görülürken, yapının özgün işlevi ile yani konut olarak kullanılması işlevsel sürdürülebilirlik olarak nitelenebilir. Yapının aynı ailenin, sülalenin kullanımında olması sosyal sürdürülebilirlik durumunu yansıtır (Akyüz, 2017).

Tarihi dokuların korunmasında yalnızca fiziksel sürdürülebilirlik yeterli değildir. Bunun yanı sıra sosyal çevrenin, yaşamın sürekliliği de önem taşımaktadır. Korurken, sosyal ve yaşamsal sürdürülebilirliğin de sağlanması, korumanın bağlamından koparılmadan gerçekleştirilmesi gereklidir.

2. Tarihsel Süreçte Mithatpaşa Caddesi ve Çevresi

Geçmişte İzmir'in, kıyı yakınında konumlanan, batı yönündeki tek ulaşım aksı olan Mithatpaşa Caddesi, Konak Meydanı'ndan, (şimdiki Konak Subay Ordu Evi ile Atatürk Kültür Merkezi ile başlayan) Üçkuyular'a (Hava Eğitim Komutanlığı'na) kadar uzanan güzergahtı. İzmir'in Konak yönünden, Çeşme ilçesine kadar uzanan Mustafa Kemal Sahil yoluna paralel bir caddedir.



Resim 1: Mithatpaşa Caddesi'nin konumu
(İzmir Büyükşehir Belediyesi iki boyutlu haritası esas alınarak cadde hattı işlenmiştir)

Mithatpaşa Caddesi'nin tarihsel süreci incelendiğinde, geçmişinin 19. yüzyıla dek uzandığı görülmektedir. Geçmişte Osmanlı Devleti'nin Aydın Vilayeti'ne bağlı olan İzmir kentinin 1880 yılındaki depremde harap olması üzerine, aynı yıl Aydın ili Valiliğine atanan Mithat Paşa önemli imar çalışmaları gerçekleştirmiştir. Bunlardan biri de, Kışla'dan

Göztepe'ye uzanan yolun yapımıdır. Bu konuda izin için Bab-ı Ali'ye yazı yazmış, Bab-ı Ali bu işten vazgeçtiğini daha sonra bildirmiş, ancak süreçte yolun büyük bölümü açılmıştır (Ürük, 2000, s. 21).

1884 yılında İzmir'in ikinci tramvay hattı olan Konak-Göztepe tramvay hattının yapımı ile Konak, Karataş, Karantina, Göztepe banliyöleri birbirine bağlanmıştır (Atay, 1998). 1885 yılında gelişen tramvay hattı nedeni ile Osmanlı Devleti tarafından mahalle muhtarlıkları kurulmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda cadde üzerindeki Karataş, Karantina ve Göztepe, Rum mahalleleri sayılmaktadır (Serçe, 2000). Karataş ise, Musevi nüfus yoğunluğu fazla olan mahalle olarak bilinmektedir. 1890 yılında yerleşim Karantina'ya doğru gelişim göstermekte; zengin Müslüman ailelerin bu alanlara yerleşmeye başladığı görülmektedir. Bu yıllarda İzmir'de ticari itibara sahip bulunan Fransızlar, Alsancak (Punta) semtini; İngiliz aileler ise, Göztepe ve Kokaryalı'yı (Güzelyalı) tercih etmişlerdir. İngilizler bu bölgelerde, büyük bahçeli yalı ve köşkler yaptırmışlardır. Ticari saygınlığı olan ailelerin oluşturduğu bu yerleşim alanlarında Rumlar da, o dönem yerlerini almaya başlamışlardır.

19. yüzyılın ikinci yarısında bölgede sahil yolunun dar olması nedeni ile Göztepe ile Güzelyalı arasındaki yol açılmıştır (Kıray, 1972, s. 46-48). Olgaç'ın (1939) 1904 ve 1905 yıllarındaki Mithatpaşa Caddesi'ne yönelik aktarımında, Caddenin Kokaryalı (Güzelyalı) mevkiinin o dönemlerde berbat, sıtmalı ve atlı tramvaya ait ahırların bulunduğu, sıcak havalarda bölgeden kötü kokuların yayıldığı alan olduğu, bu yüzden bu adla anıldığı ifade edilmektedir. Cami durağı adı verilen yerden sonrasının ise, bomboş olduğu belirtilmektedir. Yine o dönemlerde Kokaryalı'dan, Hükümet Konağı'na kadar çifte atlı tramvay ile ulaşımın birbuçuk saat sürdüğü anlatılmıştır. Yaya kaldırımları olmayan Cadde'den Karataş Karakolu'na, oradan Hükümet Binası'na kadar Musevi Mezarlığı geçilerek, Kışla önüne gelinirdi. Kışla dış duvarlarını izleyen dar yoldan da Hükümet Konağı'na ulaşıldığı ifade edilmektedir. Çalışmada, yolun 1900'lü yılların başındaki durumu değişik açıdan anlatılmıştır (s. 8, 9). 1900 yılında Rumca ve Fransızca olarak hazırlanan İzmir Rehberi'nde sahil banliyöleri arasındaki semtler, Melantia (Karataş), Callithea (Karantina), Enopi (Göztepe), Myracti (Güzelyalı) olarak belirtilmektedir (Beyru, 1973, s. 60). 20. yüzyıl başında alana ulaşım özellikle tramvay ile sağlanmakta idi. 1905 yılında Hükümet Konağı önünden başlayan tramvay hattı, dönemin en güzel sayfiye evlerinin bulunduğu Karataş ve Karantina semtlerini geçerek Göztepe semtine geldiğinde 8500 m'lik bir yolu katetmiştir. Bu tramvay hattının genişliği ise, oniki metredir (Serçe, 2000).

Süreç içerisinde Mithatpaşa Caddesi'ndeki ulaşım araçlarında da değişim olmuş, 19. yüzyıldaki atlı tramvayın yerini 20. yüzyılda elektrikli tramvay almıştır.

1905 yılına gelindiğinde, Mithatpaşa Caddesi'nde 1885 yılından (yolun açıldığı ilk günlerinden) farklı olarak, hiç boş arsa olmadığı gibi, tepeler bile binalarla dolmuştur. Yine bu yıllarda yolun gelişimine paralel olarak Karantina'da Sultani (Hamidiye) Mektebi diğer adıyla Sanayii Mektebi, Hamidiye Hastanesi, Hamidiye Karakolu, Hamidiye Camii yapılmıştır. Bunun dışında dönemin en iyi sayfiye evleri de burada yeralmıştır. Göztepe semtinden Mamuretü'l–Hamidiye tarafına, oradan da Urla'ya devam eden yol şosedir. Mithatpaşa Caddesi boyunca Karataş'ta Musevi, Karantina ve Göztepe semtinde Müslüman ve Hıristiyan toplulukları ikamet etmektedir (Serçe, 2000). İzmir içinde bilinen on altı okuldan üç tanesi, Karantina'da Hamidiye, Kokaryalı'da Mamuretü'l-Hamidiye, Karataş'ta da Sahiliye adlı okullardır (Serçe, 2000). Kentin yerleşim alanının sahil boyunca gelişmesini sağlayan Mithatpaşa Caddesi, Bahri Baba Parkı ve trafonun bulunduğu, 18. yüzyıl ortalarında ve hatta 1919 yılına gelindiğinde Maşatlık; Musevi Mezarlığı ile başlardı. Daha yukarılarda,

ekim ve biçime uygun bahçeli evler (Halil Rıfatpaşa Caddesi, Asansör'ün üst kısmı) ve güzergah boyunca ilerleyince yaşlı zeytin ağaçlarının bulunduğu tepe koruluğu yer alırdı (Karataş, Karantina, Küçükyalı hattı). Karataş semtinden, kayalık engebeli çıkıntılı alan olarak sözedilmekteydi (Oikonomos & Slaars, 2001, s. 97).

Resim 2: Hamidiye Camisi çevresinin geçmişteki görünümü (Anonim)

Resim 3: Hamidiye Camisi çevresinin bugünkü görünümü (Eti Akyüz Levi arşivi- 2019)

Dönemin sayfiyesi olan bu sahil bandında, Mithatpaşa Caddesi üzerindeki bilinen iki önemli iskeleden biri Karataş'da, diğeri ise Göztepe'de bulunmaktadır. 1900'lü yıllara ait şehir rehberinde, İzmir içlerinde bulunan ve sayfiye yeri olarak bilinen Göztepe'den, Hamidiye Şirketi'nin tramvay ve vapurları ile ulaşılan, en güzel banliyö olarak sözedilmektedir (Beyru, 1973, s. 58). İzmir'in kömür gereksiniminin karşılandığı kömür depolarından üç tanesi ve gemi yapım tezgahları yine Karataş'tadır.

2.1. Cadde'nin Gelişimi İçinde Yer Alan Proje Çalışmaları ve Firmalar

1891 yılında Cadde'nin gelişimi için önem taşıyan, İzmir'in en güzel sahil banliyösü niteliğindeki Göztepe'de son bulan tramvay hattının, buharlı sisteme dönüştürülmesi için bir proje geliştirilmiş, Agamemnon Kaplıcaları ve Çeşme Ilıcaları'na dek ulaşması düşünülmüştür. Ancak bu girişim, Osmanlı Devleti'nin kararsızlığı, ilerleyen yıllarda Türk Yunan çeteler arasındaki çatışmalar yüzünden işlevsel duruma getirilememiştir (Atay, 1978, s. 105,110).

Kentin batı yönündeki ulaşım aksı olan Mithatpaşa Caddesi ve çevresine 19. ve 20. yüzyıllarda karayolu, raylı sistem ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktaydı. Bu bağlamda sözkonusu ulaşım ağlarını işleten İzmir Göztepe Tramvay Şirketi, Hamidiye Vapur Şirketi, İzmir Tramvay ve Elektrik Türk Anonim Şirketi belirtilebilir.

İzmir Göztepe Tramvay Şirketi, Pierre Jordichi ile Harentz Kardeşler tarafından işletilmekteydi. Rıhtım güzergahı boyunca, İzmir Hükümet Konağı, Eski Hapishane, Karataş, Karantina, Göztepe semtlerini geçerek, Mamuretü'l–Hamidiye'de son bulan Göztepe tramvay hattı, toplam 5310 m idi (Serçe, 2000).

Hamidiye Vapur Şirketi, Yahya Hayati Paşa tarafından işletilmekte olup, on iki vapuru Karşıyaka-İzmir, İzmir-Karataş-Karantina-Göztepe, İzmir–Urla-Kilizman, Foça-Karaburun-Rodos-Hamidiye iskeleleri arasında çalışmaktaydı (Serçe, 1999).

İzmir Tramvay ve Elektrik Türk Anonim Şirketi'nin açılması kent içi ulaşımı için oldukça önemlidir. Şirket binasının yapımı 1884 yılında gerçekleşmiş olup; sonrasında Konak-Göztepe arasında tramvay hattı çalıştırıldığı, yabancılara imtiyaz verildiği

bilinmektedir. Yapı süreç içinde sırasıyla yazıhane ve tali istasyon; İzmir Tramvay ve Elektrik Türk Anonim Şirketi; Sayaç Atölyesi olarak kullanılmıştır.

3. Mithatpaşa Caddesi ve Çevresindeki Tarihi Yapılar

3.1. Anıtsal yapılar

Mithatpaşa Caddesi ve çevresindeki tarihi yapılardan birçoğu süreç içerisinde çeşitli nedenlerle yok olmuş; günümüze ulaşamamıştır. Varolan tarihi yapılardan, kültür ve eğitim yapıları bağlamında İzmir Devlet Tiyatrosu, Kız Lisesi, Cumhuriyet Eğitim Müzesi, Mithatpaşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi (Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi); dini yapılardan Hamidiye Camisi, Bet İsrael Sinagogu, Notre Dame de Lourdes Kilisesi; sağlık yapılarından Özel Karataş Hastanesi (Musevi Hastanesi), Karantina; simge yapılardan Asansör; Sayaç Atölyesi, konutlar çalışmada örneklenmektedir.

İzmir Devlet Tiyatrosu, 1925 yılında, Necmeddin Emre tarafından tasarlanmış olup, ulusal mimarlık tarzında, bodrum ve iki katlı bir yapıdır. Cepheleri ve iç mekânları Osmanlı Türk tarzı süslemelerle bezenmiştir. 2009-2010 yıllarında restore edilerek, Devlet Tiyatrosu olarak işlevini sürdürmektedir.

Resim 4: İzmir Devlet Tiyatrosu
(Eti Akyüz Levi arşivi-2019)

Resim 5: İzmir Kız Lisesi (80. yıl Anadolu Lisesi)
(Gürgün Uğurel arşivi)

İzmir Kız Lisesi, 1917-1922 yılları arasında, İzmir valisi Rahmi Bey tarafından, İttihat ve Terakki Erkek Lisesi olarak yaptırılmıştır. Rum azınlık tarafından 1922-1923 yıllarında eğitime açıldığında bina, yarı tamamlanmış durumdadır. Bahri Baba Parkı'nın yanındaki yapının cephelerinde devşirme malzemeler dikkat çekmektedir (Şenocak, 2003, s. 117'den Gündem s.19). Girişi Selçuklu mimarisinden esinlenmiş olan yapıya süreçte çeşitli ekler yapılmıştır. 1931 yılında kule ve yemekhane, 1965 yılında askeriyenin yardımı ile spor salonu, 1969 yılında ise Faik Eroğlu Pavyonu eklenmiştir (Onat, 1992, s. 64). Günümüzde karma lise olarak kullanılmaktadır.

Mithatpaşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi (Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi), 1867 yılında "İzmir Islahhanesi" adıyla Vali Mithat Paşa'nın çabalarıyla, sanayi eğitimini geliştirmek ve fabrikaların teknik eleman eksiğini gidermek amacı ile açılmıştır. 1881 yılında İzmir Sanayi Mektebi adını alan yapı kompleksi, tarihi bina ve barakalardan oluşmaktaydı. Yapı, 1988'den beri günümüzdeki adı ile hizmet vermektedir. Tarihi yapı dikdörtgen planlı, bodrum, ara kat ve iki kattan oluşmakta olup, iç avlusu çelik makaslarla geçilmektedir. Giriş holü bezemelidir. Yapının 1997 yılında geçirdiği yangın sonrasında, Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nce hazırlanmış olan rölövelerine dayanılarak, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü ve Yapı Merkezi tarafından restorasyon çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Binanın ek

binalarla bağlantısı batıda ve güneyde bulunan girişlerle sağlanmıştır (İpekoğlu, Hamamcıoğlu, 1998, s.14-19).

Resim 6: Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi-1929 (Gürgün Uğurel arşivi)

Resim 7: Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi (Eti Akyüz Levi arşivi- 2019)

Özel Karataş Hastanesi (Millet-i Museviye Hastanesi), 1827 yılında Kemeraltı'nda satın alınan binada hizmete açılan hastanenin 1911 yılında kapanması sonrasında Karataş'ta Nesim Levi tarafından bağışlanan evde tekrardan yapılanmıştır. Avusturyalı Baron Rothchield tarafından yapılan bağışlarla gerçekleştirilmiş olan hastane, savaş dönemlerinde askeri amaçlı da kullanılmıştır (Şenocak, 2003, s.32). Hastaneye ait tarihi yapı, süreçte yapılan yeni ek binalarla birlikte günümüzde Özel Karataş Hastanesi olarak hizmet vermektedir.

Hamidiye Askeri Hastanesi'nin 1867'de yapımına başlanmış olup, mimarisi Hükümet Konağı'na benzemektedir (Atay, 1978, s. 64; a.y., 1993, s. 87). Uzun yıllar Karantina'da hizmet veren hastahane burada geliştikten sonra, Hatay'da bulunan bugünkü yerine taşınmıştır. Binanın restorasyon çalışmaları sürmektedir.

Asansör, Mithatpaşa Caddesi ve üst paralelleri birbirine bağlamak amacı ile 1905-1907 yılları arasında Nesim Levi tarafından yaptırılmıştır. İlk yıllarda yapının alt katı kumarhane, orta katı fotografhane, üst katı ise sinema ve tiyatro olarak kullanılmıştır (Erdim, 1992, s.77). Asansör, 155 basamaklı merdivenle ulaşılan iki semti bağlamaktadır. Girişi, Mithatpaşa Caddesi'ni dik kesen 305 ve 302 numaralı Dario Moreno Sokağı'nın kesiştiği yerde olup, üst kısmı ise Halil Rıfat Paşa Caddesi, Şehit Nihat Bey Caddesi ile bağlantılıdır. Asansör yapısında 56 m. yükseklikteki çelik taşıyıcılı, yukarıya doğru daralan tuğla dikey kütle, alt ve üst kotlarda lineer gelişen kütlelerle dengelenmektedir. Geçmişi geleceğe taşıyan Asansör yapısı, İzmir'in eşsiz manzarasına sahip, gün batımının en güzel şekilde izlenebildiği mekânlardan olup, kentin eğlence ve gece hayatının da başlıca odaklarındandır (Akyüz Levi, 2010).

Hamidiye Camisi, Konak – Güzelyalı aksı üzerindedir. 1890 yılında Vali Halil Rıfat Paşa döneminde Salebcizade Hacı Ahmed Efendi'nin bağışlarıyla yapılmıştır. Küçükyalı semtindeki yapı, Karantina Camii ve Küçükyalı Camii olarak da anılmaktadır. Mithat Paşa Endüstri Meslek Lisesi'nin çapraz köşesinde, deniz tarafındadır. Yapıldığı dönemde Levanten topluluğunun banliyösü niteliğindeki semtte, inşa edilen ilk Müslüman ibadet yapılarındandır (Aktepe, 2003, s.66-67).

Bet İsrael Sinagogu, II. Abdülhamit'in izni ile 1905-1907 yılları arasında İtalyan etkisinde yapılmış, dikdörtgen planlı, üst katında U planlı kadınlar bölümünü içeren, simetrik cepheli bir yapıdır. Kentteki kare planlı Ege'de karakteristik olarak görülen sinagoglardan farklı olarak bazilikal plan düzeni yansıtır. Cephede plasterler, üçgen alınlık; iç mekânda, mekâna ışık alınan kubbeler, çeperindeki bezemeler, ahşap dikmeler, çift teyvanın ahşap

işçiliği çarpıcı nitelik gösterir. Günümüzde işlevini sürdüren, kentteki en büyük tarihi sinagog yapısıdır.

Notre Dame de Lourdes Kilisesi, 1898-1902 yılları arasında Göztepe'de yapılmış olup, 81. ve 82. Sokakların köşesinde konumlanmaktadır. Tarihi dokusu korunmuş bir sokakta yer alan yapı, işlevini sürdürmektedir.

Sayaç Atölyesi, 1884 yılında Belçikalılar tarafından yapılmıştır. Yapı, birbirine bitişik beşik çatı ile örtülü, iki katlı dört birim ile tek katlı kırma çatılı bir birimden meydana gelmektedir. Dört birim içeriden uzun bir koridor ile bağlantılıdır. Birinci kat tavanında döşemedeki cam tuğlalara denk gelen üstü cam kiremitlerle kaplı tepe pencereleri bulunmaktadır.

3.2. Konutlar

Cadde üzerindeki ve üst akslardaki konutlar incelendiğinde, semtlere göre farklılaşan örnekler algılanabilmektedir. Geçmişte Karataş dolayında Museviler; Güzelyalı, Göztepe çevresinde İngilizler ve zengin Müslümanlar yaşamaktaydı. Günümüze ulaşan bazı konutlardan da okunabildiği gibi, Köprü çevresi, ekonomik bağlamda üst düzeydeki kesimin yerleşim alanı idi. Büyük ölçekli, bahçe içinde, özellikli işçilikli, çarpıcı cephe ögeleri içeren konutlar alanda görülebilmektedir.

Karataş çevresindeki konutları, genelde iki grupta ele almak olanaklıdır. Bunlardan geçmişte alt gelir grubuna sahip Musevi ailelerin yaşadığı *kortijo* (yahudhane) denilen aile evi niteliğinde ortak bir avluya açılan ve ıslak mekânları müşterek kullanılan, herbiri birkaç odalı birimler içeren yapı örneklerinden biri mevcuttur. Günümüze ulaşan bu tek örnek, Karataş'ta 301 Sokak yanındaki merdivenleri sınırlandıran ve buradan bağlantılandıran yapıdır. Kız Lisesi- Karataş arasında, deniz tarafındaki örnekler ise, bugüne gelememiştir.

Resim 8: Restore edilmiş kortijo yapısı ve üst kısımda Cumhuriyet Eğitim Müzesi'nin görünümü
(Eti Akyüz Levi arşivi- 2019)

Diğer grup ise, bitişik düzende, orta ölçekli konutlar olup, yaygın olarak görülmektedir. Bunlar, *İzmir Evi* olarak nitelendirilen genellikle bodrumlu ve iki katlı, asimetrik cepheli, alt katta bir yanda giriş, diğer yanda pencerelerin olduğu, üst katta ise ortada çıkma yanlarda pencere şeklinde bir cephe kurgusunun görüldüğü örneklerdir. Evler, yoldan birkaç basamakla koparılarak kentsel niş niteliğinde yarı açık giriş mekânı oluşturulur. Bazı örneklerde bodrum kat yaşam katı niteliğine büründürülmüş, bu bağlamda merdiven de yanal veya dönel merdiven durumuna getirilmiştir. Merdivenin daha davetkar düzende kısmen veya tümü ile yola taşırıldığı örnekler de vardır. İzmir evleri için karakteristik öge niteliği

yansıtan çıkmalardan alandaki örnekler, cumba şeklinde, ahşap yanal yüzeyli, alttan dökme demir konsol elemanları ile desteklenmiş düzendedir. Genellikle üç bölümlü ve paralel çıkma niteliğinde olmakla birlikte, poligonal planlı ya da iki bölümlü örnekleri de görülür. Yapının konumuna bağlı olarak bazı çıkmalar köşeyi vurgularcasına köşe çıkma niteliğindedir. Kapalı çıkmalar dışında, açık çıkmalar veya açık ve kapalı çıkmaların bir arada bulunduğu örnekler de vardır. Ev cephelerinde taş söveler, ferforfe kapılar, kat ve saçak bordürleri, köşe silmeleri, demir ve Venedik pancuru (ahşap) pencere kanatları, bazı örneklerde bezemeler çarpıcı ögeleri oluşturur. Cephe kurgusu ile benzer nitelikli örnekler dışında, özgün düzende evler de görülür. Bunlar bazı örneklerde kütleleri, bazılarında cephe ögeleri veya bezemeleri ile çarpıcı nitelik yansıtır.

Resim 9-10: Çıkması çarpıcı nitelik yansıtan bir ev cephesi ve detayı
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 11: Cephe ögeleri çarpıcı nitelik yansıtan bir ev cephesinden detay
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 12: 128 ve 141 Sokak kesişiminde konumlanan çarpıcı ögeler içeren ev.
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 13: 128 Sokak no 18'de yer alan ev
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Mithatpaşa Caddesi'nin bazı bölümlerinde yer alan kara tarafındaki konutlarda ise, alanın kayalık olması nedeni ile geçmişte teknolojik olarak yol koduna inilme olanağı olamamıştır. Bu durumda, ana girişlerin yoldan yükseltilmesi birkaç basamak yerine, bir kat

niteliğinde olmuş ve genellikle yanal merdiven ile lineer düzende yarı açık giriş mekânı oluşmuştur.

Resim 14-16: Mithatpaşa Caddesi'nden tarihi yapı örnekleri
(Fotoğraflar: Eti Akyüz Levi arşivi)

Caddenin üst paralel ve dik sokakları incelendiğinde, bitişik düzende bodrum ve iki katlı, cumbalı; bodrum ve tek katlı, bazılarında bodrum katı yaşam katı niteliğine büründürülecek şekilde yükseltilmiş örnekler görülebilmektedir. Sıvalı cepheler yanısıra beton tuğla malzemenin kullanıldığı yapılar da vardır. Cephelerinde ferforje kapılar, demir ve ahşap kanatlar, kat ve saçak bordürleri, yer yer karo siman malzeme ile oluşturulmuş pencere altı panoları ve saçak silmeleri dikkat çeken ögelerdir. Büyük ölçekli konutlar ise, özgün bir nitelik yansıtan, çarpıcı cephe ögeleri ile dikkat çeken, bahçeli yapılardır. Köşk niteliğindeki yapıların birçoğu günümüzde ikincil işlevlerle değerlendirilmektedir.

Resim 17: Mithatpaşa Caddesi'ni dik kesen Şehit Ceysu Ceylan Sokağı'nda çok katlı yapılar arasında kalmış, bakımsız durumdaki bir ev.
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 18: Mithatpaşa Caddesi'ne paralel 210 Sokak'tan ev dokusu.
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

4. Mithat Paşa Caddesi ve Çevresinde Değişim

Mithatpaşa Caddesi ve çevresindeki değişim, mekânsal kullanım ve buna bağlı olarak yaşamsal değişim, yapılaşma, kıyı hattı olarak değerlendirilebilir. Bu bölümde mimari örüntüdeki değişim yani yapılaşmanın değişimi incelenmektedir. Bu bağlamda alana yönelik görsel belgeler (eski haritalar, eski fotoğraflar) ve izlenebilen süreç ışığında değişim aktarılmaktadır.

Resim 19: Karataş'ın 1950'lerdeki görünümü
(Akyüz, 1985, s. 284).

Geçmişte Caddeyi sınırlandıran iki katlı, cumbalı evler günümüzde yerini çok katlı apartmanlara bırakmış ve aks çeperindeki yapılar ile duvar gibi süreklilik yansıtan bir sete dönüşmüştür.

4.1. Tarihi yapıların yok olması

Mithatpaşa Caddesi 1960'lı yıllara dek genellikle iki katlı, cumbalı tarihi evlerle sınırlanmış durumda iken, yanlış planlama kararları sonucu, alana çok katlı yapılaşma izni verilmesi ile tarihi dokusunu büyük ölçüde yitirmiştir. Korumama kararı demek olan bu durum, başlangıçta tarihi doku arasında çürük diş niteliğinde çok katlı apartmanların yapımı şeklinde değişim yaratmıştır. Ancak zamanla tekil örnekler tersine bir durum yansıtmış, günümüze çok katlı apartmanlar arasına sıkışıp kalmış tekil tarihi yapılar ya da ender olarak dokular yansımıştır.

Caddede oluşan bitişik düzendeki bu yüksek yapılaşma yalnızca "set" etkisi yaratmakla kalmamış; denizden bakışta kentin silüetini etkilemiş, yazın denizden esen ve İzmir'i karakterize eden imbat rüzgarının da kentin iç kesimlerine girmesini engellemiştir.

Sözkonusu aks ve üst sokaklarındaki tarihi dokunun yok oluşunda yanlış planlama kararları ile ortaya çıkan aşırı rant yanısıra, süreçte farklı etmenler de rol oynamıştır. Örneğin, Mustafa Kemal Bulvarı'nın açılması öncesinde batı yönünde tek ulaşım aksı niteliğindeki Mithatpaşa Caddesi'nde 28 tescilli yapı, trafiği rahatlatmak amacı ile feda edilmiştir. Ancak Koruma Kurulu'ndan bu binalara ait önemli ve değer taşıyan malzeme ve elemanların müzeye kaldırılması kararı çıkmıştır. Mithatpaşa Caddesi'nde 1974 yılında, kırk dokuz adedi kıyıda olmak üzere 136 tarihi bina saptanmıştır. Halil Rıfat Paşa Caddesi'nde ise bu sayı 1987 yılında 127'dir. 1989 yılında ise kırk yedi olarak belirlenmiştir. 1960'lı yıllarla beraber kenti etkileyen çok katlı yapılaşma Mithatpaşa Caddesi ve çevresinde de etkili olmuştur.

Tescilli yapıların birçoğu da, ranta yenik düşmüştür. Ekonomik refah ile tarihi yapıyı koruma arasındaki ikilemde ilkini tercih eden ev sahipleri bu doğrultuda davranmışlardır. Evlerinin bakımını yapmayıp, kaderine terk etmiş; hatta kimileri yapının kapı, penceresini açık bırakıp kanunsuz kişilerce kullanımı ve yıpratılmasına göz yumarak dereceden ve giderek tescilden düşmesine ve yerlerini çok katlı apartmanlara bırakmasına neden olmuştur. Bu durum da, bir bakıma tarihi yapıların yasa ve yasaklarla değil, bilinç ve sevgi ile korunabileceğinin göstergesi olarak da görülebilir.

Resim 20: Harabe durumundaki bir ev örneği (Mithatpaşa Caddesi- Ayşe Mayda Sokağı kesişimi) (Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 21 : Harabe durumundaki bir ev örneği (305 Sokak) (Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Süreç içerisinde yapılan kanuni düzenlemeler artık tescilli yapının yıkılması sonucu yerine apartman yapılmasına olanak sunmamaktadır. Ancak süreçte ne yazık ki pekçok tarihi eser yok olmuştur. Tescilli parseldeki yapının yıkılması durumunda aynısının yapılması gerekliliği bir ölçüde caydırıcı olmakla birlikte, günümüzde de kaderine terk edilmiş, yok olmayı bekleyen, mail-i inhidam durumunda pekçok yapı bulunmaktadır. Mithatpaşa Caddesi ile Caddeyi dik kesen ve paralel akslarda da bu bağlamda çok sayıda örnek görülebilmektedir. Bu örnekler, kent kimliğinden silinen somut değerler olarak, kentsel kimlikte boşluklar yaratmaktadır.

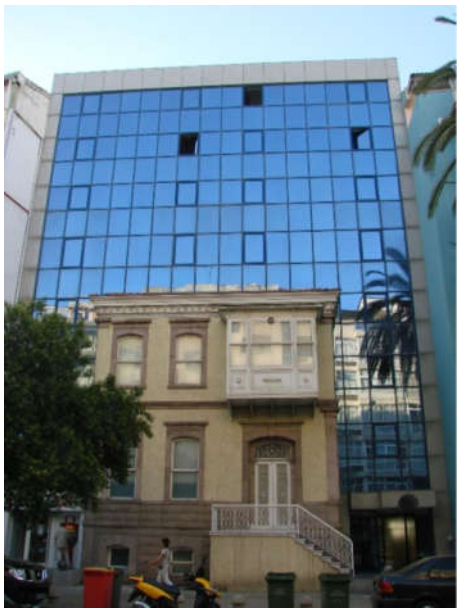
4.2. İkinci Grup Uygulamalar

1990'lı yılların ikinci yarısında yoğun olarak uygulanan ikinci grup uygulama örnekleri, bir ara çözüm olarak oluşturulmuştur. Sözkonusu uygulama, tarihi yapının kısmen veya cephesinin korunup, arkada mevcut gabaride yapılaşma olanağı sunan düzendir. Birçok yerde örnekleri görülen bu durum, tarihi evini müteahhide vermekte daha hızlı davranan komşusuna göre mağdur duruma düşen ev sahibinin mağduriyetini bir ölçüde gidermeye yöneliktir. Bir yönü ile kısmen de olsa tarihi yapının korunması, öte yandan mal sahibine kısmen çevre parsellerdekilere verilen olanakların sağlanması durumudur. Bu açıdan başlangıçtaki kararların olumsuzluklarını en aza indirgemek, *hiç olmazsa* anlayışı içinde tarihi yapıyı bir ölçüde koruma girişimidir. Ancak ikinci grup uygulamalar süreçte çok eleştirilmiştir. Çünkü belirtildiği gibi bu ara çözüm, tam bir koruma değildir. Tarihi yapının kısmen örneğin bir mekân derinliğinde korunduğu örnekler de, bir ölçüde koruma olarak nitelendirilebilir. Fakat birçok örnekte koruma, yalnızca cephe koruması ile sınırlı kalmaktadır. Hatta tarihi yapı cephesini askıya alıp koruma olanağı da her zaman mümkün olmadığından cephe rekonstrüksiyonuna dönüşmektedir. Bu rekonstrüksiyonda bile, arkadaki yeni yapı döşeme kotları ile uyum sağlamak amacı ile cephe açıklık oranlarının değiştirildiği örnekler görülebilmektedir. İkinci grup uygulamaların yalnızca cephe koruması olduğu örnekler, "sahne dekoru" olmanın ötesine gidememektedir (Akyüz Levi, 1996).

Uygulamalarla ilgili diğer bir konu ise, tarihi yapı-yeni yapı cephe düzeninin uyumudur. Bu bir yönü ile, birlikte yaşayan farklı kuşakların birbirine saygılı olma durumuna benzetilebilir. Tasarımda yaklaşımlar, genelde benzer motiflerle uyum, zıtlıkla uyum, ikisinin kombinasyonu şeklinde belirtilebilir. Cephede geçmişle bugünü bütünleştiren sözkonusu düzen, uygulamanın niteliğine göre farklı bağlamda değerlendirilmektedir. Her yaklaşıma yönelik olumlu ve olumsuz örnekler görülebilmektedir.

Resim 22-23: Mithatpaşa Caddesi'nden ikinci grup uygulama örnekleri (benzerlikle uyum)
(Eti Akyüz Levi arşivi - 2015)

Resim 24: Mithatpaşa Caddesi'nden ikinci grup uygulama örneği (Güzelyalı parkı karşısındaki doku)



Resim 25: Mithatpaşa Caddesi'nden ikinci grup uygulama örneği (zıtlıkla uyum)

(Fotoğraflar: Eti Akyüz Levi arşivi- 2015)

Uygulamada vurgulanması gereken diğer bir yön ise, işçilik, malzeme kullanımı konularıdır. Kısmen de olsa korunan tarihi yapının özgünlüğünü ne ölçüde yansıttığı, uygulamanın niteliği de büyük önem taşımaktadır.

Uygulamaları *kültürel cinayet* olarak nitelendirecek kadar sert tepkide bulunanlar, uygulamaların ne eski, ne yeni olduğunu, koruma kültüründen yoksun, gününü geçiştiren mimarlık anlayışını sergilediğini ifade etmişlerdir (Erdim, 1991, s. 9).

Yaklaşımın bir anlayış olarak kabul edilmesi durumunda, uygulamanın özgün projeye uygun olması, cephe ögelerinin boyut ve niteliklerinin, detay özelliklerinin bozulmaması, yapının en az bir mekân derinliğinde korunması gereklidir.

4.3. Tarihi Yapıların İkincil İşlevle Değerlendirilmesi

Mithatpaşa Caddesi ve çevresindeki bazı evler günümüzde özgün işlevleri dışında ikincil işlevlerle kullanılmaktadır. Sözkonusu kullanımlar, yapıların özellikleri yanısıra çevre bağlamında şekillenmektedir. Örneğin Asansör'ün yaklaşım aksı olan Dario Moreno Sokağı üzerinde ağırlıklı olarak kafe niteliğinde gastronomiye yönelik ve turistik kullanımı destekleyici işlevler algılanmaktadır. Köprü çevresinde ise, eğitim ağırlıklı kullanımlar vardır. Bu bağlamda etüt merkezi, dil okulu, güzel sanatlar eğitimi verilen örnekler yanısıra anaokulu işlevi dikkat çekmektedir.

Yapıların ikincil işlevle kullanımı, evlerin yaşatılarak geleceğe aktarımı açısından olumludur. Özgün işlevi ile kullanılmayan yapıların özgünlüğü zedelemeyecek işlevlerle fazla müdahale yapılmadan değerlendirilmesi, tarihi evlerin yaşatılması, eğitim amaçlı kullanımlarla bu konuda farkındalık ve duyarlık oluşturulması açısından da önem taşımaktadır.

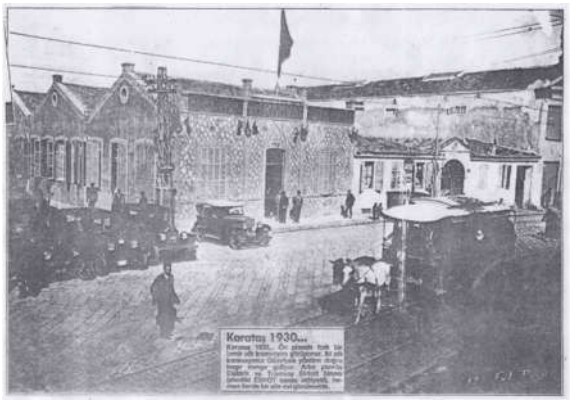
Resim 26: - Şehit Nihat Bey Caddesi'nde yer alan Gençlik Merkezi olarak yeniden işlevlendirilen yapı.
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Tarihi yapıların çocuk mekânları olarak kullanımı, ev ortamını çağrıştırması yanısıra, tarihi çevre duyarlılık ve farkındalığı açısından da olumlu bir durumdur. Yapıların yaşatılarak korunması sağlanmaktadır. Ancak uygulamalarda zaman zaman gözlenen, özellikle tarihi yapı cephelerinin tarihi yapı kimliği ile çok da örtüşmeyen nitelikte boyanmasıdır. Bunda çocukların ilgisini çekmek, canlı renk kullanımları ile yapıyı daha çarpıcı duruma getirmek kaygısı güdülmekte ise de, bu tür uygulamalar yapının kimliğini olumsuz etkilemektedir.

Resim 27: 141 Sokak'ta ikincil işlevle kullanılan bir ev
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 28: Mithatpaşa Caddesi'nde tarihi evin işlevi vurgulama bağlamında boyandığı bir örnek
(Eti Akyüz Levi arşivi-2015)

Cadde ve üst akslarında işlev değişikliği olan anıtsal tek yapılar bağlamında 2000 yılında restorasyon projeleri onaylanan Sayaç Atölyesi'nin Çocuk Konservatuvarı olması; İzmir'in ilk betonarme çok katlı konutu Anadolu Apartmanı'nın 2011-2013 yılları arasında restore edilerek özgün işlevine yakın bir işlevle değerlendirilmesi örneklenebilir. Anadolu Apartmanı'nın sonradan ayrılmış olan günümüzde yan parseli durumundaki geçmişte açık hava sinemasının yer aldığı alana ise, giydirme cepheli çağdaş ve dairesel kütleli bir yeni yapı eklenmiştir.



Resim 29: Sayaç Atölyesi'nin geçmişteki görünümü
(Gürgün Uğurel arşivi)

Resim 30: Sayaç Atölyesi'nin günümüzdeki görünümü
(Eti Akyüz Levi arşivi-2019)

4.4. Geçmişe Yönelik Referansları Yansıtma Çabaları

Mithatpaşa Caddesi'nin kara tarafında Asansör çevresinde geçmişte yer alan tescilli konut dokusu, ev sahipleri korumacı bir tavır sergilemediklerinden giderek yıpranıp yok olmuştur. Biri dışında dokuyu oluşturan yapılar kullanılmadığından ve kaderine terk edildiğinden ortadan kalkmıştır. Konak Belediyesi 2012-2013 yıllarında geçmişe referans vermek ve kentli yanısıra, yerli ve yabancı turistlerin gözünde geçmişin tarihi doku imajını canlandırma düşüncesi ile bir çalışma gerçekleştirmiştir. Bu bağlamda sözkonusu yapı grubu, tam olarak cephe rölövesi olmasa da, dokunun cephe çizimlerini içeren görsel bir koruma perdesi ile yansıtılmıştır. Ancak sözkonusu perdeleme süreç içerisinde dış ortamın olumsuz etkileri, özellikle de vandalist etkiler yüzünden uygun şekilde günümüze ulaşamamıştır.

Resim 31: Asansör çevresindeki bugüne ulaşmayan konut dokusunun geçmişteki görünümü
(Akyüz, 1985, s. 291)

Resim 32: Asansör çevresinde geçmişe yönelik referansları yansıtma amaçlı yapılan perdelemenin günümüzdeki durumu
(Eti Akyüz Levi arşivi-2019)

4.5. Yanlış Restorasyonlar

Tarihi yapıların yaşatılarak korunması ve geleceğe en iyi şekilde aktarılmasının gerekliliği tartışmasız ise de, bazı esaslı onarım uygulamalarının yapıların özgünlüğünü zedeler nitelik yansıttığı görülmektedir. Çalışma alanında da bu tür örnekleri görmek olanaklıdır. Malzeme, işçilik, cephe düzeni gibi özellikleri açısından özgününe uymayan uygulamalar, yapının tarihi niteliğini zedelemektedir.

Resim 33: Mithatpaşa Caddesi'nden bir restorasyon uygulaması örneği
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

4.6. Yerel Yönetim Tarafından Gerçekleştirilen Koruma Çalışmaları

Mithatpaşa Caddesi ve çevresindeki yerel yönetimlerce gerçekleştirilen koruma çalışmaları kapsamında tek yapı uygulamaları ve doku koruma çalışmaları belirtilebilir. Doku korumaya yönelik çalışmalar, Caddede Mektupçu'da *Yedi Evler* olarak bilinen örnek ile Mithatpaşa Caddesi'nden Asansör'e yaklaşım aksı olan *Dario Moreno Sokağı*'dır. Yedi Evler'i kapsayan konutlar, günümüzde genellikle ikincil işlevle anaokulu ağırlıklı olarak değerlendirilmektedir. Ünlü sanatçı Dario Moreno'nun adını yaşatmaya yönelik olarak bu adla isimlendirilen 302 Sokak'ta da, sanatçının geçmişte oturduğu evi de içeren sokak yapı cepheleri ve çevre düzenlemesi ile yeniden canlandırılmıştır. Yapılan uygulamalar, cephe sağlıklaştırma çalışmasıdır. Turistik bir aks olarak yeniden canlandırılan sokaktaki yapılar ağırlıklı olarak gastronomi işlevine yönelik olarak kullanılmakta, harap durumdaki örneklerin ise restorasyonu sürmektedir.

Resim 34: Mithatpaşa Caddesi'nde doku olarak korunmuş örneklerden Yedi Evler – Mektupçu (Gürgün Uğurel Arşivi- 2006)

Resim 35: Mithatpaşa Caddesi'nde yer alan Yedi Evler'in görünümü (Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 36: Doku koruma çalışması gerçekleştirilen Dario Moreno Sokağı (Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Tek yapı uygulamaları bağlamında ise, Sayaç Atölyesi, Egeli Apartmanı, Mithatpaşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi (Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi) örneklenebilir. Sayaç Atölyesi Akademi – İKSEV, Egeli Apartmanı Konak Belediyesi Karataş Dario Moreno Sanat Merkezi olarak ikincil işlevler ile kullanılmakta, Mithatpaşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ise yangın sonrası harap duruma geldiğinden restore edilerek eğitim işlevini sürdürmektedir.

Resim 37: Konak Belediyesi Karataş Dario Moreno Sanat Merkezi olarak düzenlenen Egeli Apartmanı
(Eti Akyüz Levi arşivi- 2019)

5. Değerlendirme

Geçmişten günümüze Mithatpaşa Caddesi ve çevresinin durumu irdelendiğinde, aksın Göztepe sonrasındaki bölümünün önceleri tarım alanları, marul bahçeleri iken, süreçte yapılaştığı, özellikle ekonomik açıdan üst düzeydeki kesimin bu alanda büyük ölçekli evler yaptırdıkları görülmektedir. Bu bağlamda Caddedeki ulaşım ağı da giderek batı yönünde yerleşimin genişlemesine paralel olarak lineer bir gelişim yansıtmıştır. Benzer şekilde, cadde yakınında konumlanan ve kent yeşili içinde özellikli bir yer tutan yeşil alanlar niteliğindeki İngiliz Bahçesi ve İtalyan Bahçesi de süreçte yapılaşmış, açık alan kullanımları yerini çok katlı apartman bloklarındaki yaşama bırakmıştır.

Süreç içerisinde cadde üzerinde ve üst sokaklarda görülen tarihi konut dokusunun yerini çok katlı apartmanlar almış, sınırlı sayıda örnek bugüne ulaşabilmiştir. Bunların da genellikle tek yapı niteliğinde varlığını sürdürmesi, çok katlı yapılar arasında sıkışıp kalması, etkisini azaltmıştır. Cadde ve üst sokaklarda doku bütünlüğünü koruyan bölümler çok azdır. Bu dokular da, genellikle az sayıda tarihi yapı içermektedir. Caddede bu bağlamda en çarpıcı örnek, Yedi Evler olarak bilinen günümüzde fiziksel sürdürülebilirliği olan ve yaşatılarak korunan dokudur. Doku olarak korunmuş diğer örnekler, Karataş'ta, ikinci grup örnekler olarak Güzelyalı'da, Mektupçu'da görülebilmektedir. Genellikle tarihi yapılar, Caddede tek veya birkaç yapının birlikteliği şeklinde varolan örneklerdir. Caddeyi sınırlandıran yapıların süreçte iki kattan sekiz kata dönüşmesi, genişliği fazla değişmeyen bu aksın ölçeğini kaybetmesine de neden olmuştur.

Alana çok katlı yapılaşma izni verilmesi aşırı rant artışı yaratmış, bu durum da bir bakıma "korumama" kararı demek olmuştur. Caddede başlayan çok katlı apartmanlar, giderek üst akslara da yayılmış ve tarihi evler hızla yok olmuştur. Cadde üzerinde tarihi yapıyı kısmen korurken, mevcut gabaride yükselme olanağı yaratan ikinci grup uygulamaların da örnekleri yer almaktadır.

Caddede ve üst akslardaki tarihi yapılar incelendiğinde, bütüncül doku niteliğinde korunan tarihi yapıların örnekleri 133 Sokak, 211 Sokak, 81 Sokak'ta görülürken, sokak örüntüsü içinde dağınık şekilde birkaç yapıdan oluşan dokular algılanmaktadır. 126 Sokak, 141 Sokak, 178 Sokak, 305 Sokak, 301 Sokak'ta parçalı doku niteliğinde korunmuş tarihi yapılar görülmektedir. Sözkonusu doku içinde yer alan tarihi evlerin bazıları özgün işlevlerini

sürdürmekte, bir kısmı ise bünyelerine ve çevre şartlarına uygun ikincil işlevlerle değerlendirilmektedir. Bu bağlamda olumlu veya olumsuz olarak nitelendirilebilecek örnekler vardır.

Alandaki bazı harap yapılar restore edilip yeniden canlılık kazanırken, bazıları da kaderlerine terk edilerek hızlı bir şekilde yok olmaktadır.

Resim 38: Doku olarak korunmuş 133 Sokaktan görünüm
(Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Resim 39: 141 Sokak'tan bazıları ikincil işlevlerle kullanılan evlerin oluşturduğu doku (Eti Akyüz Levi arşivi – 2019)

Sonuç olarak, Mithatpaşa Caddesi ve çevresi, süreç içerisinde çeşitli nedenlerle büyük bir değişim yaşamıştır. Bu bağlamda yapıların genelde iki kattan sekiz kata dönüştüğü, dokuların büyük ölçüde yok olduğu, tek yapı örneklerinin de çok katlı apartmanlar arasında sıkışıp kaldığı görülmektedir. Yatayda gelişen yaşamın dikeye dönüşümü ile komşuluk ilişkileri de geleneksel niteliğini, tarihi dokusunu koruyan bölümler dışında, sürdürmemektedir. Cadde *duvar* etkisi yaratacak şekilde yapılaşmış, denizle ilişki sınırlanmıştır. Tüm bu olumsuzluklara karşın, alanda bugüne ulaşmış çarpıcı tarihi yapı örnekleri, dokular sınırlı da olsa mevcuttur. Dolayısı ile, en azından onların yaşatılarak korunması ve geleceğe aktarımına çalışılmalıdır. Böylece, kent kimliğinden önemli bir kesitin yarınlara ulaşmasına olanak sağlanacaktır.

Kaynakça

Aktepe, M. (2003). *İzmir Yazıları Camiler, Hanlar, Medreseler, Sebiller.* İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi.

Akyüz, E. (1985). *İzmir Kentin Tarihsel Çevre Araştırması ve Koruma-Restorasyon Önerileri.* (yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Akyüz Levi, E. (1996). Eski Kent Dokularının Zengin Birikimine Sahip İzmir'de II. Grup Uygulamalar. *Art Dekor*, (1), 76-78.

Akyüz Levi, E. (2010). Tarihi Asansör Binası. *İzmir Kültür ve Turizm Dergisi*, (2), 80-87.

Akyüz , E. (2017). Belgesel Sürdürülebilirlik ve Koruma. Ö. Sağıroğlu (Ed.), *Prof. Dr. Işık Aksulu'ya Armağan Mimari, Koruma, Yenileme ve Restorasyon* içinde (7-14). Ankara: Nobel.

Akyüz Levi, E., Genç, U. D. (2019). 19. Yüzyıldan Günümüze İzmir'in Morfolojisindeki Değişimde Tarihi Dokuların Yeri. *II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu Değişkent: Değişen Kent, Mekân ve Biçim Bildiriler Kitabı* içinde (471-492). İstanbul. https://kentselmorfolojisempozyumu2018.wordpress.com/
Atay, Ç. (1978). *Tarih İçinde İzmir*. İzmir: Tifset.
Atay, Ç. (1993). *İzmir'in İzmir'i*. İzmir: ESİAD.
Atay, Ç. (1998). *Osmanlı'dan Cumhuriyet'e İzmir Planları.* İzmir: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı.
Beyru, R. (1973). *18. ve 19. yüzyılda İzmir*. İzmir.
Erdim, M. (1991). Çarpıtılmış Koruma ve 2. Grup Yapı Uygulaması. *Egemimarlık,* (1), 9.
Erdim, M. (1992). İzmir Asansör Kulesi ve Yapıları Hakkında Tarihsel Rapor. *Egemimarlık* (2), 77.
İpekoğlu, B., Hamamcıoğlu, M. (1998). İzmir Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi Binasının Tanıtımı, Yangın Sonrası Durumu ve Onarım Kararları. *Egemimarlık*, 26(2), 14-19.
Kıray, B. M. (1972). *Örgütleşemeyen Kent*. Ankara: Sosyal Bilimler Derneği.
Onat, N. (1992).İzmir'de Cumhuriyet Dönemi Yapıları. *Ege Mimarlık*, (2), 63-66.
Oikonomos, K. & Slaars, B.E. (2001), *Destanlar Çağından 19. Yüzyıla İzmir*, İstanbul: İletişim.
Olgaç, U. (1939). *Güzel İzmir Ne İdi Ne Oldu ?*. İzmir: Meşher.
Sami, C., Hüsnü, H. (2000). *İzmir 1905.* E. Serçe (Ed.) İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi.
Serçe, E. (1999). İzmir'de Muhtarlık Teşkilatının Kurulması ve İzmir Mahalleleri. *Kebikeç*, (7-8), 155-170.
Serçe, E. (2000). İzmir Mahalleleri. *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, (1), 162-175.
Şenocak, B. (2003). *Levant'ın Yıldızı İzmir*. İzmir: Şenocak.
Uğurel, G., (2006). *İzmir Mithatpaşa Caddesi Tarihsel Çevre Dokusunun İrdelenmesi.* (yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
Ürük, Y., (2000). İzmir'in "Yol Vermeyen Dağları" Değil "Yol Veren Körfezi" Var. *İzmir Kent Kültür Dergisi*, (Kasım 2), 209-230.
URL 1: www.tdk.gov.tr (son erişim tarihi: 13.4.2019)
URL 2: http://www.epa.gov/sustainability/basicinfo.htm (son erişim tarihi: 10.10.2015)

Geleneksel Ev'de Mimari Değerler: Bursa Örneği

Architectural Values in The Traditional House: Bursa Case

H.Kübra Şimşek[1], Prof.Dr. Murat Taş[2], Prof.Dr. Nilüfer Taş[3]
[1] Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa, Türkiye
mim.kubrasimsek@gmail.com
[2] Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Bursa, Türkiye
murattas@yahoo.com
[3] Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Bursa, Türkiye
tasnilufer@yahoo.com

Özet

Bursa, Marmara Denizi kıyısından Uludağ eteklerine kadar uzanan, zengin coğrafyasıyla ve kültürüyle tarih öncesi çağlardan günümüze kadar önemini korumuş bir kenttir. Türkiye'nin en büyük dördüncü kenti olan Bursa, birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmuş ve yıllar boyunca coğrafi, tarihi, kültürel, ekonomik ve mimari önemini sürdürmüştür.

Erken Osmanlı kenti Bursa içindeki yerleşim; ilk yıllarda Hisar Bölgesi'nde oluşmaya başlamıştır. Külliyelerin veya pazarın çevresinde yapılan evler bir araya gelerek mahalleleri oluşturmuştur. Her mahalle farklı çevresel özellikleri, kültürel ve geleneksel yapısı, dini inançları, ekonomik faaliyetleri ile önem kazanmıştır. Mahalle merkezinde mescit ve çeşme gibi toplanma alanları bulunurken sokak dokusunu usta-çırak ilişkisiyle yapılan geleneksel evler oluşturmuştur.

Geleneksel Bursa Evleri; doğal, çevreye uyumlu, geleneksel yapım tekniği ile yerel malzemelerle yapılmıştır. Genellikle iki katlı ve bahçe içinde yer alan evler; ailelerin hane halkı sayısına, ekonomik durumuna, kullanıcı tercihlerine, sosyal yaşam kültürlerine göre biçimlenmiştir. Bu çalışma kapsamında; Bursa'da geleneksel evin mekânsal ve yapısal mimari özellikleri, ev örnekleri üzerinden incelenerek mimari değerler ortaya konacaktır. Bunun sonucunda "sosyo-kültürel, fiziksel, estetik ve ekonomik mimari değerler" başlıkları altında Geleneksel Bursa Evleri'nde mimari değerler anlatılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Geleneksel ev, mimari değer, Bursa

Abstract

Bursa, spreading Uludag foothills from Marmara Sea coast with its wealthy geography and culture which is protected its own values from prehistoric times to today. Bursa has hosted many civilization, while being fourth most crowded city in Turkey. It was the first capital city of Ottoman Empire and maintains its importance about geographical, historical, cultural, economical and architectural. Residential of earliear town of Ottoman Empire was in fortress at the begining. Homes which is made nearby Ottoman Social Complex and bazaar was made neighborhood with coming together. Every neighborhood earns importance with different environmental features, cultural and traditional structure, religious beliefs and economical activities. Street texture created by master-apprentice relation while there are gathering areas such as masjids and fountains in the center of the neighborhood. Traditional Bursa Homes was made with traditional construction technique and local materials which is harmonious with natural environment. Usually two-storied and in-garden located homes which was be formed by largeness of family, economical situation, preferences of users and social life culture. In this scope of study, spatial and structural architecture features of traditional home in Bursa will be mentioned, samples of homes will be examined and architectural values will be classified. As a result, architectural values in Traditional Bursa Homes will be expressed under the title "socio-cultural, physical, aesthetic and economical architectural values".

Keywords: Traditional house, architectural value, Bursa

Giriş

Uludağ'ın eteklerinde kurulan, Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olan Bursa; yıllar boyunca tarihi, kültürel ve ticari bir merkez olmuştur. Hisar Bölgesi'nde ve külliyelerin çevresinde yapılan evler bir araya gelerek mahalleleri; mahalleler ve yollar birleşerek kentsel yapıyı oluşturmuştur. Organik sokak dokusu içinde yer alan Geleneksel Bursa Evleri, günlük yaşamın yapıma yansıması olarak gelişmiştir. Mekânsal ve yapısal özellikleri ile kullanıcıların ihtiyaçlarına karşılık veren evler, maddi ve manevi birtakım değerlere sahiptir. Bu çalışmada Geleneksel Bursa Evleri'nin mimari değerleri tespit edilerek, dört ana başlık içinde sınıflandırılacak ve örnekler üzerinden incelenecektir.

Bursa'da Geleneksel Yerleşim ve Mimari

Yerleşim

Bursa ili doğuda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Bursa, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış, tarihi İpek Yolu'nun önemli duraklarından biri olmuş, tarihin her döneminde stratejik konumunu ve değerini korumuş bir kenttir. Nitekim Osmanlı İmparatorluğunun ilk başkenti de Bursa olmuştur.

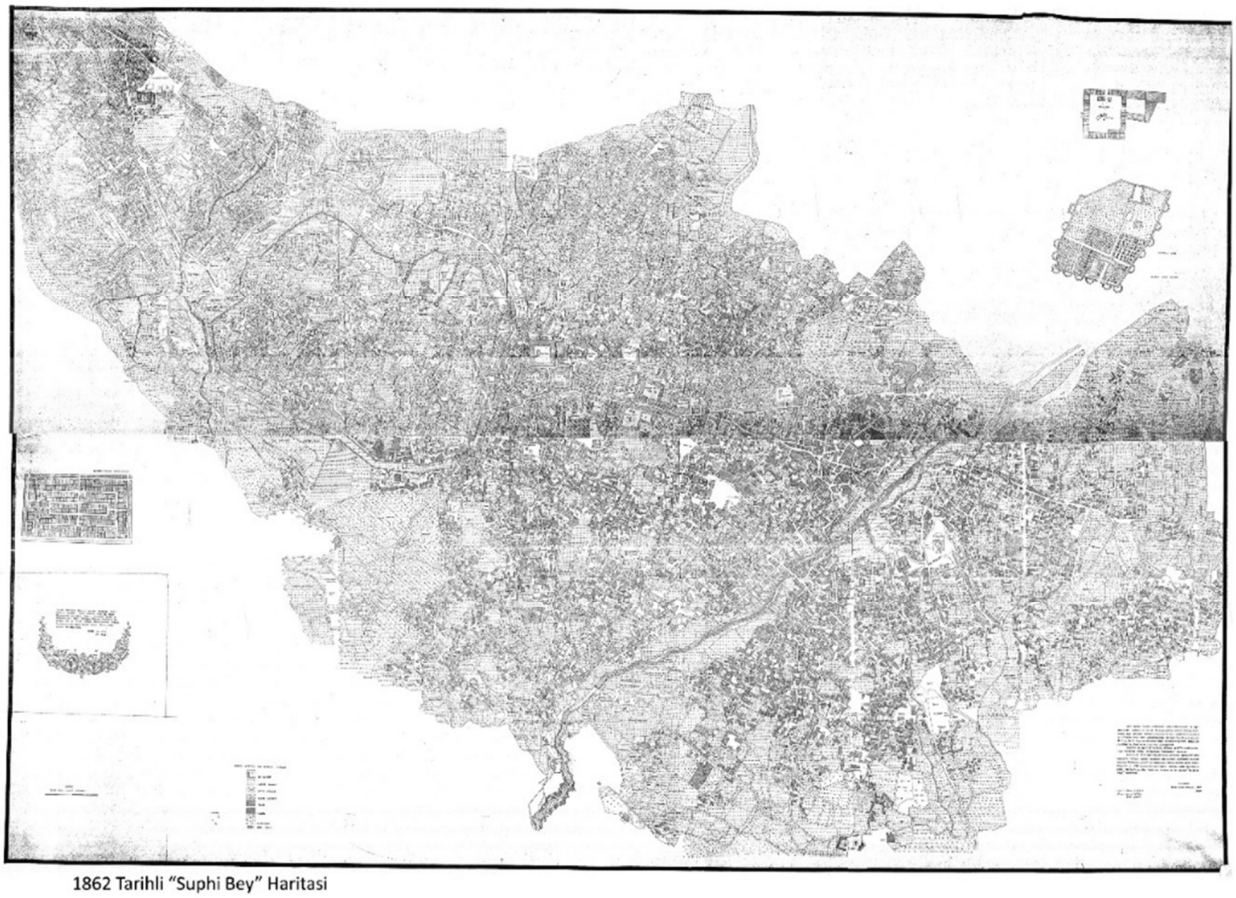
Bursa, günümüzde gelişmiş sanayisi ve Türkiye'nin en önemli ticaret merkezi İstanbul'u Anadolu'ya bağlayan otoyol üzerinde yer alan konumuyla, Türkiye'nin önde gelen kentlerinden biri olma özelliğini sürdürmektedir.

Tarihi ve Kentsel Gelişim

Güney Marmara bölgesine M.Ö. 7. yüzyılda yerleşen Bithynialılar tarafından M.Ö. 185'te bir tepe üzerinde kurulan ve etrafı surlarla çevrilen Bursa, M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğu'nun egemenliği altına girmiştir. M.S' 395'te Roma İmparatorluğu'nun Doğu ve Batı olmak üzere ikiye bölünmesinden sonra ise bölgede Bizans dönemi başlamıştır.

Uzun bir kuşatmanın ardından 1326 yılında Orhan Gazi tarafından Osmanlı topraklarına katılan ve Osmanlı Devleti'nin başkenti olan Bursa, bu işlevini 1331-1335 tarihleri arasında geçici bir süre İznik'in başkent olduğu süre haricinde, 1365'ten itibaren Edirne kentiyle paylaşarak, 1453'te İstanbul başkent olana kadar sürdürmüştür. Osmanlı devletine başkentlik yaptığı sürede başa geçen sultanlar, Bursa'nın farklı bölgelerinde kendi isimleriyle anılan külliyeler yaptırmıştır. Konut alanları bu külliyeler çevresinde gelişerek kentleşme modelini oluşturmuştur. (URL 1)

Genel olarak Bursa'da kentin ana merkezini, Erken Osmanlı Döneminde Orhan Bey'in yapılarının bulunduğu Hanlar Bölgesi belirlemektedir. Bu bölgenin kent merkezi özelliği, günümüze kadar hiç değişmeden gelmiştir. Kent merkezinde yaptırılan külliyelerin çevresinde oluşan mahallelerle büyüyen Bursa'da, mahalleleri birbirine bağlayan ulaşım aksları, bu kent dokusu içerisinde kendiliğinden oluşmuştur. (Yenişehirlioğlu, 1989.)



Resim 1: Suphi Bey Haritası (Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu)

Bursa, 1435'te Osmanlı başkentinin İstanbul'a taşınmasına rağmen Koza Han ve Pirinç Han gibi ticaret merkezleri sayesinde önemini sürdürmüştür. 19.yüzyılın ikinci yarısına kadar genelde organik mahallelerden oluşan Bursa'da, daha sonra Batı etkisiyle ızgara plan tipinde mahalleler oluşmaya başlamıştır. Bu plan tipi Bursa'ya gelen göçmenleri barındırmak amacıyla oluşturulan mahallelerde veya yangın gibi doğal afetler sonucunda zarar gören mahallelerin yeniden inşasında uygulanmıştır. Dolayısıyla, organik ve ızgara planlı mahalleler Bursa'da iç içe, yan yana oluşmuştur. Geleneksel ve yerel doku daha çok 18. ve 19.yüzyılda yapılan evlerle ortaya çıkmış, tamamı ulaşamamış olsa da bazı mahalleler ve evler geleneksel dokusuyla yaşamaya devam etmektedir.

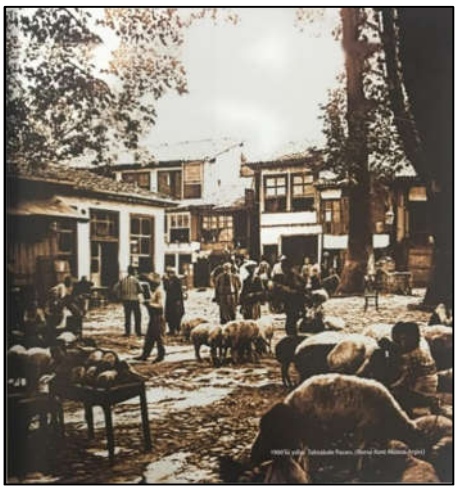
Bursa'da Mahalle

Bursa kent yerleşimi, Erken Osmanlı Döneminde yapılan külliyelerin çevresinde oluşan mahallelerle şekillenmiştir. Kent içi ulaşım aksları, kent dokusu içinde kendiliğinden oluşarak mahalleleri birbirine bağlamıştır. Cumhuriyet dönemine kadar birbirinden ayrı ve uzak olan mahallelerin arası tam anlamıyla doldurulamadığından dolayı Bursa evleri geniş bahçeler içinde yapılma olanağı bulmuş; böylelikle kent yıllar boyunca Yeşil Bursa olarak anılmıştır.

Mahalleler genellikle etrafında kurulduğu külliyenin veya caminin ismi verilmiştir. Bunun yanında Bursa'ya gelen göçmenler ve dervişler kent içinde farklı yerlere yerleştirilmiş ve mahallelerine kendi isimleri verilmiştir. Örneğin; İran ve Azerbaycan'dan gelenler Acemler Mahallesi'nde, Özbekler Pınarbaşı'nda, Rumlar Setbaşı ve Demirkapı Bölgesinde, Yahudiler Yahudilik Mahallesi'nde, Ermeniler Setbaşı Mahallesi'nde, Kazan'dan gelenler

Mollaarap'ta, Kırım'dan gelenler Alacahırka'da, Tatar göçmenleri Gökdere'de, Kafkasya'dan gelenler Yıldırım'da, Rumeli göçmenleri ise Mollaarap, Namazgah, Alacahırka, Köstence, Yıldırım gibi mahallelerde yaşamıştır.

Temel yerleşme birimi olan mahalle, genellikle bir dini yapının ya da bir pazarın etrafında organik sokak dokusuyla gelişmiştir. Bu sokakların iki yanında ayrık veya bitişik nizamda evler sıralanmış, çeşme başları veya kavşaklarda genişleyen sokaklarda kısa süreli buluşmalar sağlanmıştır. Sokaklar konutların ortak mekanı olmuş ve burada yaşayanların selamlaşmalarına ve ayaküstü sohbetlerine olanak vermiştir. Her mahalle, kendi kültürü, gelenekleri ve yaşama tarzları ayrı nitelikte olurken ve farklı cemaatleri de içinde yaşatmıştır. Yerleşik halk komşularıyla; dini inançlar, ekonomik meşgaleler, kültür, gelenek, saygı, sevgi gibi değerlerle bağlı bir biçimde yaşamıştır.



Resim 2: Tahtakale Pazarı, 1900.
(Bursa Kent Müzesi Arşivi)

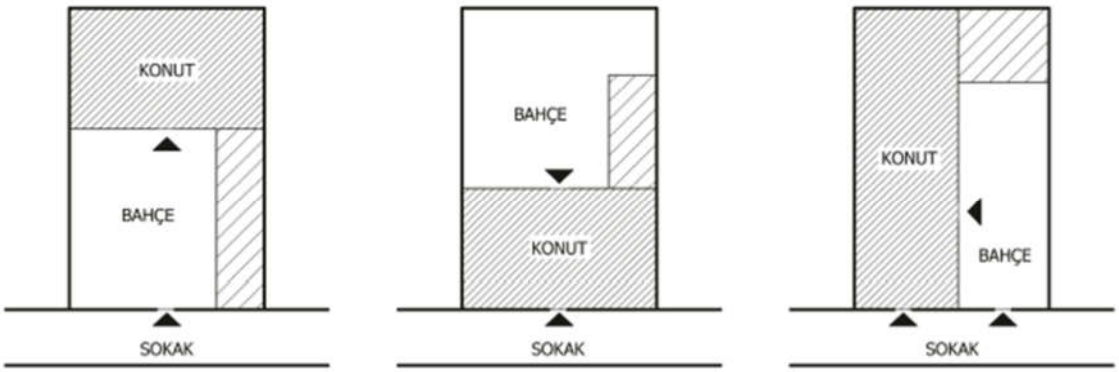
Resim 3: Tahtakale Mahallesi Veled-i Vezir Camisi, 1894.
(N. Dostoğlu Arşivi)

Ev-Sokak İlişkisi

Sokak genişliği, eğimi, kaplaması, insana ya da yüklü hayvana göre şekillenmiştir. Sokağın başka bir sokağa geçiş vermesi şart değildir; hiç beklenmeyen bir yerde, şaşırtıcı bir şekilde bitebilir. Kayrak taşı döşenen, insan ölçeğine göre şekillenen, organik biçimli Bursa sokaklarının darlığından ötürü evler genellikle bitişik nizamlı yapılmıştır. Sokak ve evler arasındaki sınırları, mahremiyetin yansıması olan bahçe duvarları belirlemektedir.

Resim 4: Kale Sokak: Şehadet Camii-Sokak Görünüü

Büyük parseller içerisinde yapılan evlerin bahçe ile konumları üç farklı şekilde oluşmuştur. (Şekil 1) Sokaktan bahçeye girilerek, ev arkaya alınmış, eğer varsa müştemilat yapısı bahçenin bir yan duvarına uzatılmıştır. İkinci olarak ev arsanın sokak cephesine yerleştirilerek bahçe arkada bırakılmıştır. Bu evlere hem sokaktan hem de bahçeden giriş verilmiştir. Üçüncü olarak ise bahçe yan tarafta bırakılmış, sokaktan hem eve hem de bahçeye giriş verilmiştir. Az sayıda da olsa bahçesi olmayan, parselin tamamına oturan evler de yapılmıştır. Bursa Evleri'nde bahçeler genellikle geniş ve yeşildir. Evler, topografik özellikler doğrultusunda parsellere kendi yönelişiyle yerleşirken komşuluk haklarına saygı duyarak, birbirinin güneşini, ışığını, rüzgarını ve manzarasını kesmeyecek şekilde sıralanırken sokak dokusunu oluşturmuştur.



Şekil 1: Geleneksel Ev-Sokak Yerleşim Şeması (Aksoy, F., 2011.)

Ev-Parsel İlişkisi

Geleneksel Bursa evleri, şehir merkezinde de kırsal alanlarda da çoğunlukla bahçe içine yapılmıştır. Genellikle parselin kuzeyine evleri yerleştirip, güneyi avlu adı verilen bahçe olarak bırakılmıştır. Yola bitişik evlerde zemin katlarda yola cephe verilmemiş, yapının ana cephesi bahçeye çevrilmiştir. Parsel ve yol birbirinden taş duvarlarla (minimum 1,5 metre) ayrılmış, çift kanatlı ahşap kapı ile bahçeye giriş verilmiştir. Uludağ'ın eteklerinde yer alan Bursa evlerinde suyun bol olması nedeniyle çoğu bahçede çeşme veya süs havuzu yapılmıştır. Hatta bazı yapılarda çeşme, bahçe kapısının yanına yaptırılarak yoldan geçenlerin kullanması sağlanmıştır. Özellikle Hisar bölgesinde Pınarbaşı suyunun evden eve aktarıldığı Tophane semtinde bu çeşme ve su kanalları halen varlığını sürdürmektedir.

Geleneksel Ev: Bursa Evi

Geleneksel Türk evleri Osmanlı devletinin sınırları içerisinde Rumeli ve Anadolu bölgelerinde oluşmuş ve 500 sene kadar devam etmiş kendi özellikleriyle belirginleşmiş bir ev tipidir. Türk evi bu süreç içerisinde büyük gelişmeler geçirmiş ve yayılıp geliştiği iklim, tabiat ve kültür bakımından farklılıklar gösteren bölgelerde farklı tipler meydana getirmiştir (Eldem, 1984, s.96).

Geleneksel Türk Evleri'nin temeli Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olan Bursa'da atılmıştır. Erken Osmanlı'ya ait ilk ev yerleşimleri Bursa'nın Hisar bölgesinde yer almaktadır. Kentte meydana gelen yangın, savaş gibi etkenler ve ailelerin evleri yıkıp yenisini yapması nedeniyle günümüze ulaşabilen en eski evler 17. yüzyıla aittir. Bu evlerin dışında sadece, kaynaklarda 14. yüzyılda yapılmış olduğu belirtilen zemin katı taş, birinci katı ise kerpiç yığma olan Somuncu Baba Evi (Resim 5) günümüze ulaşabilmiştir. (Tayla, 2007, s.384).

Resim 5: Somuncu Baba Evi (Bursa Osmangazi Belediyesi Arşivi)

Geleneksel Bursa Evi'nin Mimari Özellikleri

Bursa evlerinde genellikle bir alt kat (beyt-i süflî) olup burası geniş ve açık bir yerdi. Bunun altında da çok sıcak günlerde barınılan yer altı odası (serdâb) ve alt kat odası (tahtânî oda) vardı. Evin küçük odasına "hücre", üst kat odalarına ise "beyt-i ulvî" denirdi. Genellikle her Bursa evinde sofa, mutfak (matbah), cumbalı veya balkonlu oda (gurfe), bir şadırvan, su kuyusu, avlu (muhavvata) vardı. Bu sistem içinde alt katta ahır, kiler, ambar gibi sıcak ve korunaklı mekanlar, üst katta ise serbest çıkmalı, bol açıklığı olan serin ve yazlık kullanımlar yer almaktaydı. Evlerin özelliklerine göre bahçesinde çardak, ahır, fırın, ambar, çeşme, sundurma, samanlık, tuvalet ve hamam camekânı bulunurdu.

Bursa'daki evleri (menzil) sınıflandırmak olası. Bir Bursa ev tipi de konaklar idi. 18. yüzyılda ülkenin diğer bölgelerinde "saray" adı verilen konaklar, sıradan konutlardan ayıran belirgin özelliği, bahçelerinde meyveli bitkiler yerine, ikamete tahsis edilmiş ana bina dışında, tümü de zevk ve eğlenceye tahsis edilmiş kasır, köşk ve fıskiyeler gibi başka yapıların bulunmasıydı. Orta halli Bursalıların evinde iki-üç oda varken, konaklarda çok daha fazla oda bulunurdu. Bursa evlerinde sadece odalar bulunmaz, bugünkü konutlarda bulunmayan; sofa, sundurma, cihannüma ve selamlık gibi bölümler de vardı. Sofa, odaların açıldığı ve aile bireylerinin birlikte oturup sohbet edip yemek yedikleri yerdi. Cihannüma, Bursa Ovası'nın seyredilebildiği, konutun ikinci katında bulunan camekânlı bölümdü. Yabancı misafirlerin ağırlandığı "selamlık" ise, genellikle esas konuttan ayrı veya ona bitişik yapılmış bir oda veya bölüm idi. Ayrıca hamam, fırın, serdab, mahzen gibi mimari birimler daha çok bu konaklarda görülmekte. (URL 2)

Raif Kaplanoğlu

Geleneksel Bursa Evleri, genellikle bahçe içerisinde, zemin kat ve birinci kattan oluşmak üzere iki katlı olarak ve dış sofalı plan tipi ile inşa edilmiştir. Bazı yapılarda bodrum kat ve 'kışlık' oda adı verilen ve kat yüksekliğinin diğer katlara göre daha az olduğu ara katlar bulunmaktadır. Çoğunlukla eğimli arazide yer alan evlerde bodrum kat; ışık, güneş, hava ve manzaradan en güzel şekilde yararlanmak amacıyla evleri zeminden yükseltmiştir. Zemin katta taşlık ve kışlık odalar hizmet bölümü olarak kullanılırken, birinci kattaki odalar ve sofa yaşam alanı olarak kullanılmıştır.

Ailelerin hane halkı sayısına, ekonomik durumlarına, geçim kaynaklarına ve geleneklerine göre evlerin kat sayıları, büyüklükleri ve iç mekan nitelikleri değişiklik

göstermiştir. Fakat yine de evlerde değişmeyen ortak değerler vardır: Hiçbir ev bir diğerinin güneşini, rüzgarını, gölgesini ve manzarasını kesmez. Evler mevcut arazinin doğal eğimine ve sokak dokusuna dikkat edilerek göre konumlanır. Mahremiyet evler arasında ince ve değerli bir çizgidir. Aynı zamanda evler birbiriyle sosyal ve kültürel ilişkilerinin sürdürebilmektedir.

Her ev içinde bulunduğu mahalleye aittir ve kendi hane halkı için özeldir. Akıl ve gerçeklik doğrultusunda, kullanıma ve ihtiyaca yönelik yapılır. Sosyokültürel ve ekonomik yapıya dayalı işlevsel mekanlar üretilir. Özetle; Bursa Evleri, günlük yaşamın yapıma yansımasıdır.

Resim 6: Tahtakale Mahallesi Geleneksel Ev Örnekleri

Mekânsal özellikleri

Geleneksel Bursa Evi'nde mekanlar oluşturulurken temel amaç kullanıcı ihtiyaçları olmuştur. Aile içindeki gelenekler, adetler, yaşam biçimleri ele alınarak yaşam alanları oluşturulmuştur. İçten dışa mekan çözümüyle işlevselliğin ön planda olduğu Geleneksel Bursa Evi, ailenin yaşama biçiminin mekana yansıması olarak ortaya çıkmıştır. Evde her odanın bir amacı ve kullanıcıya hizmet edecek bir çözümü vardır.

Planlar parsellere genellikle göre şekillenmiş; evler sade, düz, yalın hatlardan oluşmuştur. Köşe ve geniş parsellerde girişler ortadan verilerek cephe içeriye çekilmiştir. Dar cepheli parsellerde ise girişler konutun bir kenarından verilmiş ve genellikle cephe ile aynı düzlemde açılmıştır.

Mahremiyet duygusuyla, zemin katlar dışarıya kapalı, günlük yaşamın geçtiği iç avluya dönük olarak yapılmıştır. Bu nedenle evlerin zemin katlarında sokağa pencere açılmamış, açılsa bile küçük boyutlu ve yoldan görülmeyecek şekilde üst kotlarda yapılmıştır. 17. yüzyıl sonlarına doğru, odalarda pencere sayıları arttırılmış, üst katlarda çıkmalar yapılarak sokakla bütünleşmiştir.

Bodrum kat; genellikle eğimli arazide yer alan evi zeminden yükseltmek amacıyla yapılmıştır. (Resim 7) Evlere birkaç basamakla girilmiştir. Bodrumlar, depo, ahır, mahzen, zeytinlik, kiler gibi işlevlere hizmet etmiştir. Sonraki yıllarda sokağa açılan dükkan olarak da kullanılmıştır.

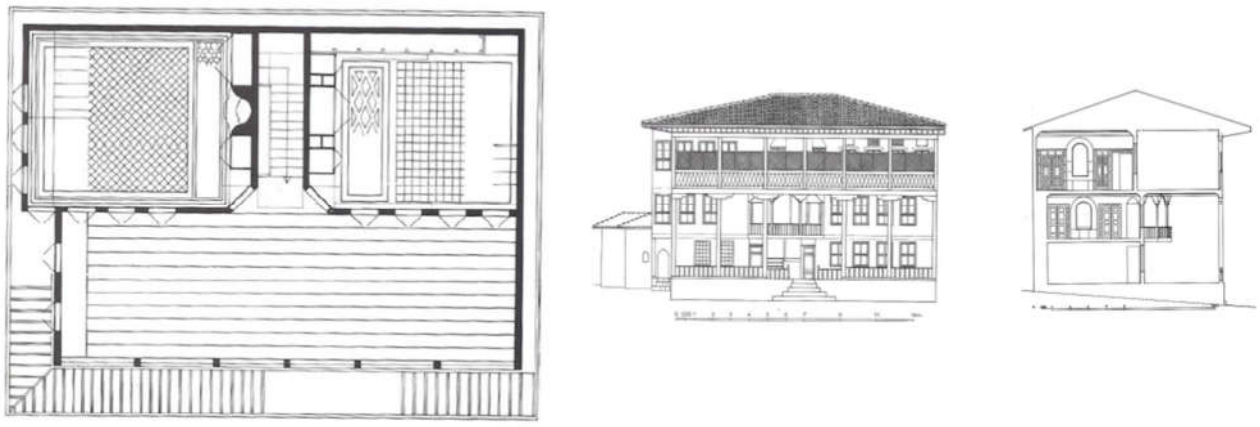
Resim 7: Reyhan ve Tahtakale Mahalleleri: Bodrum Katı Olan Evler

Avlu/Bahçe; taş kaplamalı yapılmış veya toprak zeminli bırakılmıştır. Meyve ağaçları, çiçekler, sebze ekilen alanlar bulunmaktadır. Bahçeyi sulamak ve su içmek amacıyla kesme taştan yapılan mermer çeşmeler yer almaktadır. Bazen çeşmeler evin sokağa bakan cephesine yapılmış, yoldan geçenler de kullanmıştır.

Zemin kat; bahçe ve avluyla bağlantılı olmakla beraber taşlık olarak kullanılmıştır. Mutfak, depo, kiler, kenef ve gusülhane gibi ıslak hacimler hizmet katında çözülmüştür. Kışlık kat olarak bazı evlerde kat yüksekliğinin daha az olduğu ara katlar yapılmıştır.

Birinci kat; günlük yaşamın geçtiği, kat yüksekliğinin daha fazla olduğu esas kattır. Birinci kat odalarında sokağa çıkmalar yapılarak daha geniş ve daha aydınlık mekanlar elde edilmiştir. Bu katta misafirlerin ağırlandığı, daha özenli hazırlanan başoda, harem odaları (yatak odası), yemek odaları bulunmaktadır.

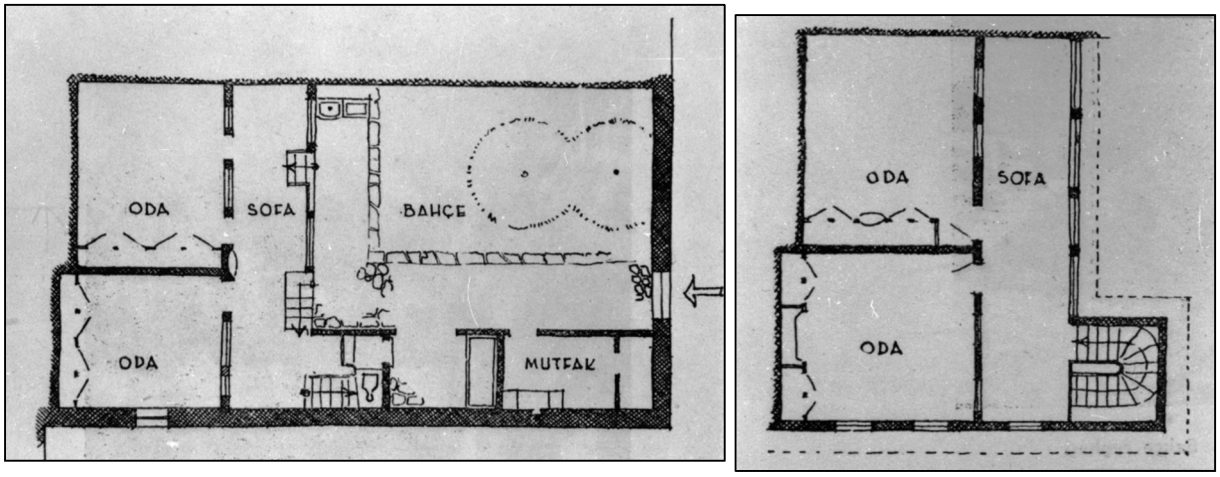
Konaklarda ise diğer konutlara göre, genel prensipler aynı olmakla birlikte mekanlar daha büyük çözülmüş ve daha özenli bir işçilik uygulanmıştır. Büyük konaklar, harem ve selamlık olarak ikiye bölünmüş, buna göre yapıda birden fazla giriş ve merdiven yapılmıştır.



Şekil 2: Haraççı Konağı Restitüsyon Çizimleri (Eldem,1984.)

a. plan tipleri

17. ve 18. yüzyılda Bursa evleri genellikle dış sofalı plan şemasına sahiptir. Bir oda sırası ve önündeki sofadan oluşan dış sofalı plan tipi sofanın şekline ve yerine göre de farklı şekilde, örneğin; ön, köşe açık sofalı, hayatlı, segâhlı veya sayvanlı ev gibi isimlerle de kaynaklarda yer almaktadır. Ayrıca zemin kat planlarına göre kapalı veya açık taşlıklı; üst kat planlarına göre açık veya kapalı dış sofalı olarak da adlandırılmıştır.



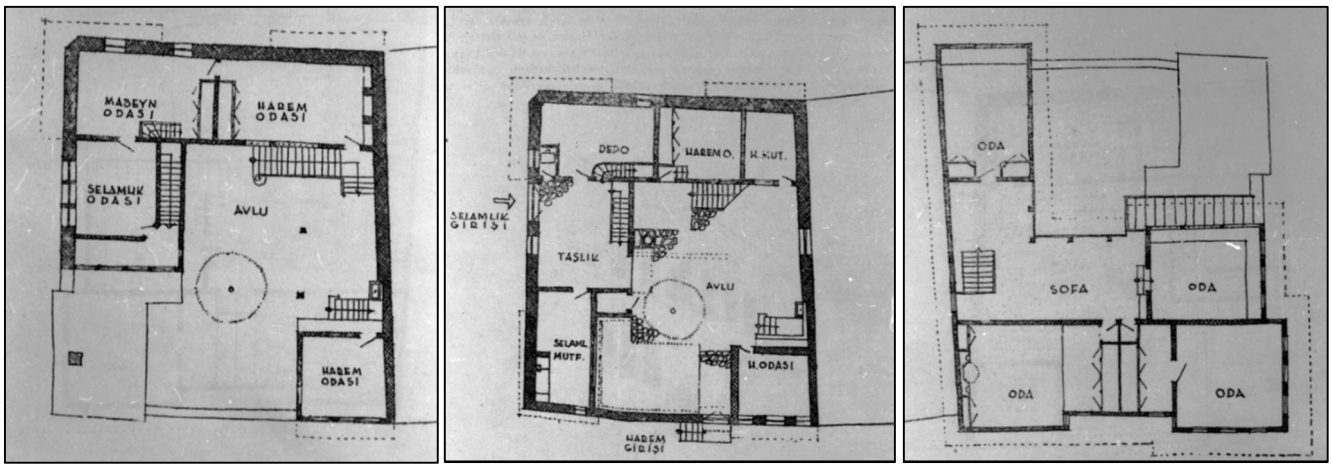
Şekil 3: Mahkeme Hamamı Yanındaki Ev Sofa Konumu (Tomsu, No:19,21)

Dış sofalı plan tipinin en ilkel halinde sofa açık bir direkliktir. Dış sofalı plan tipine zenginlik veren unsurlar ise eyvan ve köşklerdir. Eyvanlar oda sıralarını kesmeye ve sofayı genişletmeye yarayan, köşkler ise plana büyük değişiklikler veren unsurlardır. Köşe sofalı planlar genellikle üç oda ile elde edilmiş, oda sıralarının L ya da U şeklinde düzenlenmesiyle farklı plan tiplerine ulaşılmıştır. (Kıraş, 2010).

18. yüzyıldan itibaren konutlarda çıkmaların yapılmaya başlanmasıyla, hem mekanlar büyütülmüş ve pencere sayısı arttırılmış, hem de cephelerde hareket sağlanmıştır. Konutların plan sistemi de oda sayısının artmasıyla değişikliğe uğramış, sofa, dışarıdan içeriye doğru alınmıştır. Odalar ise sofa etrafını çevrelemeye başlamıştır.

Arka ve yan sofalı evlerde odalar (I), (L), (V) tipinde dizilmiştir. L tipi plan açık sofaların manzaralı ucuna köşkler ve tahtların yapılmaya başlanmasıyla ortaya çıkmıştır. Büyük programlı evlerde ise sofanın iki ucuna da odalar yapılarak U tipi plan kullanılmıştır.

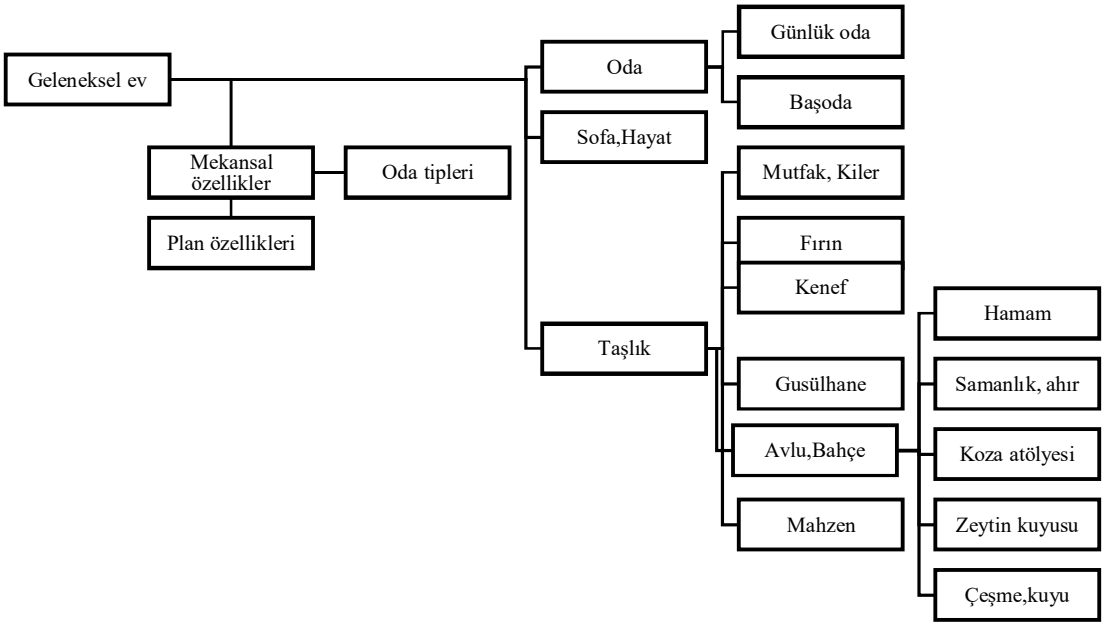
19. yüzyıla kadar açık sofalı olarak yapılan Bursa evleri, zaman içinde yaşam seviyesinin yükselmesiyle olumsuz hava koşullarından korunma amaçlı olarak camın yapıda yaygın biçimde kullanılmaya başlanmasıyla sofalar kapatılmaya başlamıştır. Bu dönemde orta sofalı veya karnıyarık plan tipi en çok kullanılan şema olmuştur. Yanların pencereli duvarlar ile korunması, sofanın korunmasının ilk adımıdır. Daha sonraları direk araları camekânlarla kapatılmış, 19. yüzyılda ise camekân yerine büyük pencereler yapılmıştır (Kıraş, 2010).



Şekil 4: Muradiye İmam Evi Zemin Kat, Ara Kat Birinci Kat Planları

b. oda tipleri

Aile hayatı ve yaşama biçiminin mekana yansıması olarak ortaya çıkan Bursa evlerinde her odanın bir amacı ve kullanıcıya hizmet edecek şekilde oluşmuş ve buna yönelik çözümlenmiştir.



Şekil 5: Geleneksel Evde Mekansal Özellikler Şeması

Oda

Bursa 17. Yüzyıl Şer'iyye Sicilleri'nde iki katlı evlere, tahtani fevkani terimlerinin, oda kelimesi yerine beyt, çeşmelere, mâ-i câri, su kuyusuna, bi'r-i mâ-i tabirlerinin kullanılmış olduğu görülmektedir. Ayrıca incelenen evlerde örneği görülemeyen fakat çok sıcak günlerde kullanılan ve serdâb adı verilen yer altı

odalarının bulunduğu belirtilmektedir. Büyük odalara kebir oda, küçüklere sagir oda, çok küçük odalara hücre, odanın sokak tarafına yapılan çıkmasına şâhnişîn, mutfağa matbah veya aşhane, bodruma mahzen tabirleri kullanılmıştır. (Düzbakar, 2008)

Odalar konutun ortak mekanını oluşturan sofaya açılmış, birinci ve ikinci katlarda sofa iki oda arasında uzatılarak sokaktan da cephe alması sağlanmıştır. Katlar arası bağlantı çift kollu, ahşap ve çoğunlukla yerden tasarruf sağlamak amacıyla dönerli merdivenle sağlanmıştır**.** Daha önce de bahsedildiği üzere mahremiyet hassasiyeti nedeniyle zemine yakın yerlerde sokak cephesi sağır bırakılmış, zemin katta taşlık yönünde pencereler açılmıştır. Bu sebeple zemin ve ara kat odaları, sıcak olacağından kışlık oda olarak kullanılmıştır. Gün içindeki yemek hazırlama, temizlik gibi faaliyetlerin yapıldığı, hizmet birimlerinden oluşan odalar bu katlarda yer almıştır. Ahşap merdivenle üst kattaki sofaya ulaşılmış, buradan odalara geçilmiştir. Bazen bu geçiş sofadan eyvanlara bağlanmış sonrasında odalara girilmiştir.

Birinci kat evin özel ve mahrem alanı olmuştur. Misafirlerin ağırlandığı, davetlerin verildiği, akşam aile oturmalarının yapıldığı, sohbetler edildiği, yemekler yendiği ve gün sonunda herkesin köşesine çekilerek uyuduğu odalar bu katta yer almıştır. Bu odalardan en özeli ve genellikle misafirler için hazırlanan 'başoda' diğer odalara göre daha büyük yapılıp daha özenli işlenmiştir. Kapıları, tavan kaplamaları, dolap kapakları ile diğerlerinden farklıdır. Örneğin diğer odalara tek kanatlı kapı ile girilirken bu odanın kapısı çift kanatlı olarak yapılmıştır. Odaların tavanlarında genellikle, çıtalı ahşap kaplama kullanılmış, bazı örneklerde döşeme kirişlerinin altına çıta çakılarak sıva yapılmış ve üzerine yine ahşap elamanlarla işleme yapılmıştır.

Resim 8: Osmanlı Evi Birinci Kat Sofa, Başoda ve Eyvan Görünümü (F.Aksoy Arşivi)

Ev içinde işlevlerine göre konumlandırılmış odalar günlük ihtiyaçların karşılanabileceği şekilde dekore edilmiş ve kendi başına bir bütün oluşturmuştur. Odalarda; hareketli mobilyalar yerine yer sofrası, yer yatağı, dolap, yüklük, ocak, raf, sedir gibi elamanlar bulunmaktadır. Bu durum aynı odanın hem oturma hem yemek hem de yatak odası olarak kullanılmış olduğunu göstermektedir. Örneğin; yatak odalarında günümüzdeki ebeveyn banyolarına denk olan gusülhaneler yapılmıştır. Burada banyo ihtiyacı karşılanmıştır. Zaman içerisinde bazı evlerde bu gusülhaneler kapatılarak dolap ve yüklük işlevini sürdürmüştür. Gündüz kullanılmayan eşyalar yüklük içerisine kaldırılmıştır. (Resim 9)

Resim 9: Demirtaşpaşa Evi Gusülhane, Ferruh Sevimgil Evi Yüklük Örneği.

Odalarda bulunan ocaklar; ısınmak ve yemek pişirmek amacıyla yapılmıştır. Kalın yığma duvarlı yapılarda, duvar içine gömülmüş, yanında aynı şekilde gömme yüklükler yapılmıştır. İnce dolgu duvarlarda ise ocak etrafına ahşap dolaplar yapılarak bütünlük sağlanmıştır. Bazı evlerde ocak cephede dışarıya alınmıştır. Ocak bulunmayan odalarda ısınmak için oda merkezinde mangal kullanılmıştır.

En süslü bölümler, tavan, halı ve sedir örtüleridir. Özellikle başodalarda işlemeli yastıklar ve kaliteli kumaşlar kullanılmıştır. Her pencere için ayrı ayrı perdeler asılmış, bazen duvar yüzeyini kaplayacak şekilde, alt pencere ile tepe penceresi arasından geçirilen raflara da geçirilmiştir. Ayrıca kışın soğuktan korunmak için kapılara da perde takılmıştır. Odalarda pek fazla tablo kullanılmamış, duvarlara, ahşap dolap kapaklarına kalem işi desenler, manzaralar yapılmıştır. Dini motiflerin yer aldığı işlemeler yapılmıştır.

Resim 10: Osmanlı Evi Başoda (Aksoy, F., Arşivi.)

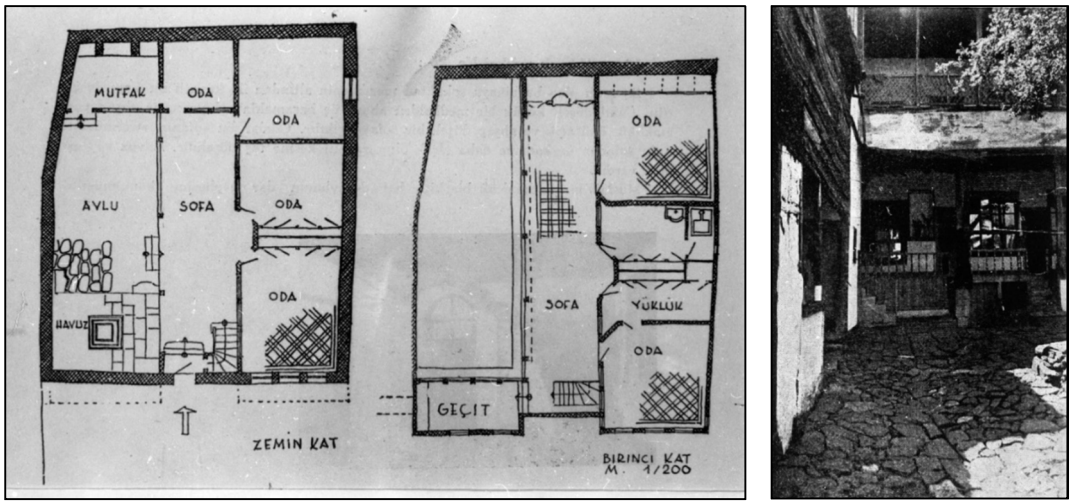
Bazı evlerde odalara daha fazla ışık almak için tepe pencereleri açılmış bu bölümlerde alçı kabartmalı desenler uygulanmıştır. Üst katlarda yapılan çıkmalar odaların genişlemesini sağlarken açılan pencere sayısının artması da oda içine alınan gün ışığını arttırmıştır. Bu pencerelerin önlerine sedir koyularak oturma alanı oluşturulmuştur. Hatta geleneklere göre aile içinde bir oturma düzeni bile belirlenmiştir. 19. yüzyıl ortalarından itibaren, koltuk gibi mobilyaların kullanılmaya başlanmasıyla eski oturma düzeni kaybolmuştur.

Zamanla gelişip değişen Bursa Evi'nin en üst katına bir çatı katı odası yapılarak buraya cihannüma adını verilmiş evin karakteristik özelliklerinden olmuştur. Konak ve büyük

evlerde ek olarak yemek yapılan oda, kiler, buzhane, mahzen, hamam, çamaşırhane, hizmetli odası gibi ayrı işlevler için de odalar yapılmıştır. Maddi durumlarına göre süsleme ve dekorasyonları da daha gösterişli ve özenli olmuştur.

Taşlık

Bursa evleri bahçe içerisinde konumlandırılmış ve günlük yaşam genellikle burada geçmiştir. Evlerin zemin katında, genellikle, üç tarafı kapalı, bahçe yönü açık taşlık yapılmıştır. Mekan adını zemine kaplanan taştan almıştır. Bazı yerel kullanımlarda taşlık yerine hayat kelimesi de kullanılmaktadır. Evlerin merkez veya kırsalda oluşuna göre zemin kattaki kışlık odalar, mutfak, kiler, ahırlar, samanlıklar, depolar, fırınlar ve koza üretilen atölyeler buraya açılmıştır. Kullanıma göre çamaşır odası, banyo, zeytinlik, mahzen gibi mekanları da taşlığa açan evler olmuştur.



Şekil 6: Hisar Bölgesi'nde Bir Ev Planı ve Taşlık Görünümü. (Tomsu, L., Bursa Evleri)

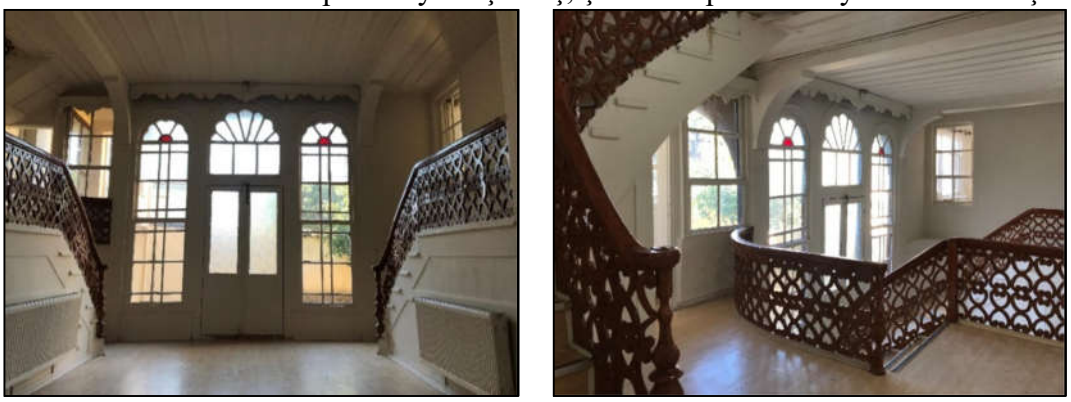
Mudanya ve Tirilye'de taşlıklar kapalı olarak yapılırken Hisar bölgesinde açık taşlıklı evlere görülmektedir. Ayrıca bahçede; oturulabilen bir çardak, Uludağ'ın eteklerinden gelen suyu akıtan bir çeşme, sundurma, merdivene yakın bir tuvalet ve ekonomik durumu iyi olan evlerde ise hamam camekânı bulunurdu.

Sofa

Bursa Evlerinde, oda ve diğer mekanlar sofaya açıldığı için evin plan tipini sofa tayin etmiştir. Geniş ailelerin yaşadığı Bursa Evleri'nde her oda bir oğula yani bir aileye ait olduğu için sofa aslında odaların toplanma mekanı olmuştur. 17. yy. konutlarının genellikle dış sofalı plan şemasında inşa edilmiştir. Sokağa mümkün olduğunca az pencere açılan bu yapılarda, odalardan sofaya açılan pencereler bulunmaktadır. Bu nedenle bahçeye açılan direkli sofa, ana cepheyi oluşturmakta ve büyük önem taşımaktadır. Sofada; ahşap dikmelerin arasına ahşap geçme çerçevelerle bağlanarak korkulukları oluşturmuş veya dikmelerle desteklenmiştir. Zaman içerisinde sofalar kapatıldığı için günümüzde açık sofalı örnekler gözlemlenememiştir.

Sofaya, bağlantı tek kollu ahşap merdivenin genellikle cepheye paralel olarak yerleştirilmesi ile sağlanmıştır. *Bazı yapıların sofalarına, merdiven başında, tak kapı adı verilen çerçeve içinden geçilmiştir. (Eldem, 1984, s.43)* Sofanın bir ucunda, oturmak için döşeme kotundan bir iki basamak yukarıda, etrafı ahşap korkuluklarla çevrili sekilik yapılmıştır.

17. yüzyıl sonlarından itibaren evlerde çıkma yapılmasıyla sofada da değişiklikler olmuştur. Başoda sofaya doğru uzatılmış, sofanın diğer ucuna da bir oda eklenmiştir. Daha sonra ise odalar sofa etrafında toplanmaya başlamış, çıkma ve pencere sayıları arttırılmıştır.



Resim 11: Reyhan Mahallesi. Ferruh Sevimgil Evi'nde Sofa.

Yapısal özellikleri

Geniş bahçeler içinde ve genellikle iki katlı yapılan Bursa Evleri arazi eğimine göre biçimlenmiştir. Eğimin gerektirdiği yerde evler zeminden yükseltilmiş bodrum kat, ara kat ilave edilmiştir. Hane halkı ve ekonomik duruma göre üç katlı evler de bulunmuştur. Bursa evlerinde alt katlar yığma taş veya kerpiç veya kerpiç dolgulu ahşap konstrüksiyon olarak yapılmıştır. Genellikle zemin katlarda küçük pencereli yığma taş duvarlar görülmektedir.

Zemin kat bahçe duvarları ve taşıyıcı dikmelerden oluşmaktadır. Evler taşıyıcı direkler üzerine oturtularak yerden gelecek rutubet ve nemden korunmuştur. Zemin kat zamanla duvarlarla kapatılmıştır. Bu alanlar ahır, samanlık, mahzen, taşlık ve depo olarak kullanılmıştır. Zemin katta duvarlar genellikle penceresiz olmakla beraber bazı evlerde küçük pencereler (gül pencere) açılmıştır. Zemin kat ve birinci ana kat arasında bir ara kat bulunmaktadır. Ara kat evin bir kısmında yer almaktadır ve yüksekliği birinci ana kattan daha alçaktır. Ara kat kışlık odalar ve günlük kullanılan odalar için önem taşımaktadır. Ara kattaki pencereler de ana kata göre daha az sayıda ve küçüktür. (19.yy'den itibaren ara katların önemi artmış ve ana kat kadar işlev kazanmıştır.)

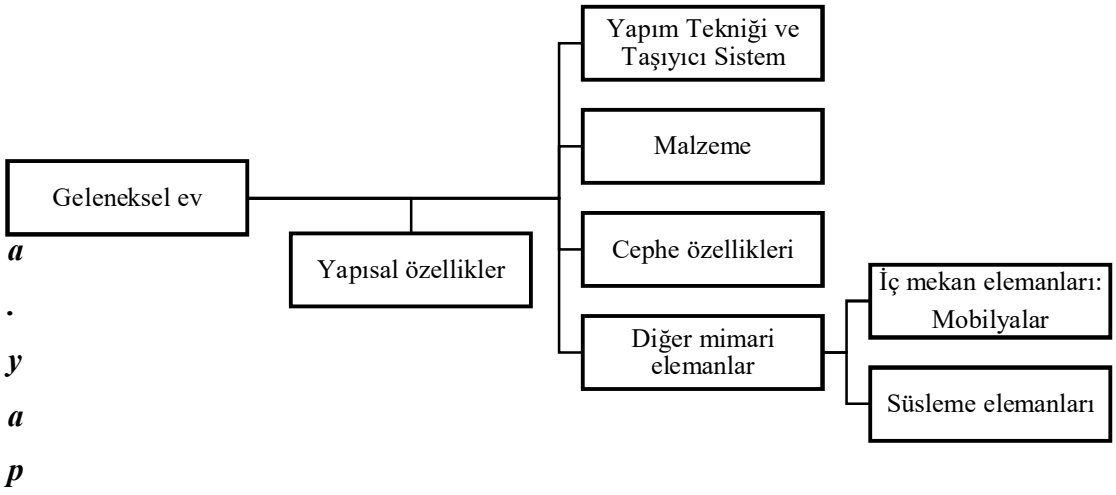
Üst katlarda ise ahşap strüktür arası derzli tuğla dolgu olarak görülmektedir. Bu dönemde yapılan düz ve diyagonal tuğla derzleri yapıya farklı bir estetik değer kazandırmıştır. Üst katlara tek kollu ya da dönerli ahşap merdiven ile çıkılmıştır. Merdiven, sofaya oradan da genellikle bir eyvana ve sonrasında odalara bağlanmıştır.

Bursa'nın arazi yapısı nedeniyle, parsellerde oluşan yamuk hatları Bursa evlerinin ikinci katlarını zenginleştiren çıkmalarla düzeltilmiştir. Üst katlarda dikdörtgen şemalı odalar elde edebilmek için zemin kat duvarları üzerine üçgen çıkmalar yapılmış, taşırmalar yapılmıştır. Bu işlevsel uygulama, orta ve kenar çıkmalı, çift çıkmalı ve üçgen çıkmalı Bursa evlerinin dokusunu oluştururken hem ortak bir dil oluşturmuş hem de her birinin öznel, zengin niteliğini ortaya koymuştur. Bursa evlerinde, döşeme hizalarında ve köşelerde ahşap taşıyıcı üzerine çakılan ahşap kayıtlar, payandalar, göğüsleme ve eli böğründeler, pencere söveleri, saçak süslemeleri ve kafesler bu evleri güzelleştiren ahşap işçilikleri olmuştur. Sıvanan yüzeylerin, aşı sarısı, aşı kırmızısı, çivit mavisi, yeşil, hardal ve benzeri Bursa renkleriyle boyanması da karakteristik özelliklerini beslemiştir.

Resim 12: Reyhan ve Pınarbaşı Mahallesi'nde Ahşap Ev

Birinci veya en üst kattan bir kat daha çıkılarak ulaşılan çatı katı odasına "cihannüma" denmiştir. Çatı arasında bulunan oda 19.yüzyılın sonları 20.yüzyılın başlarında meydana gelen bu mekan da Bursa Evi'nin karakteristik özelliği olmuştur.

Resim 13: Tahtakale'de Ahşap Eliböğründe ve Yıldırım Mahallesi'nde Cihannüma Görünümü



Şekil 7: Geleneksel Evde Yapısal Özellikler Şeması

a. yapım tekniği ve taşıyıcı sistem

Bursa Evleri'nin taşıyıcı sistemi ahşap karkas ile oluşturulmuştur. Duvarların altında devam eden mütemadi taş temeller yaklaşık 50 cm kalınlığında yapılmış ve subasman kotuna kadar devam ettirilmiştir. Bodrum kat duvarları da aynı şekilde taş ile örülmüştür.

Zemin kat döşeme kotunda, taş duvar üzerinden geçirilen ahşap tabanlara döşeme kirişleri sıralanmıştır. Yaklaşık 7 cm x 15 cm kesitli kirişler genellikle odanın uzun kenarına paralel olarak sıralanmıştır. Bu tabanlar bazı evlerde kiriş altında ve üstünde olmak üzere çift kat, bazılarında ise sadece kiriş altında tek kat olarak uygulanmıştır. Ana dikmeler (12x12cm - 14x14cm) 120-150 cm aks aralığı ile yerleştirilmiştir. Ana dikmelerin arasına ise yarı ölçülerindeki ara dikmeler (6x6cm -7x7cm) 40-50 cm aks aralığı ile getirilerek birbirlerine çaprazlamalar ve kuşaklarla bağlanmıştır. Yük aktarımını kolaylaştırmak için duvar bitiminde dikme ile üst taban birleşiminde başlıklar kullanılmıştır. Aynı sistem tekrarlanarak üst katlar oluşturulmuştur. Duvarlar ahşap karkas arası tuğla veya kerpiç malzemeyle doldurulmuştur. Üzerine kireç katkılı harç ile sıva yapılmıştır.

Üst katlarda çıkma yapılan odalarda döşeme kirişleri çıkma yönünde yerleştirilip dışarıya doğru uzatılmıştır. Döşeme kirişlerinin diğer yönde olduğu yerlerde veya köşe oda yapılan bölümde duvarın üzerindeki tabandan dışarıya doğru ek kirişler uzatılmış veya kirişler yelpaze şeklinde döşenmiştir. Zemin kat duvarlarında bulunan ahşap dikme veya hatıllara dayatılan ahşap payandalar ile çıkma döşemesi desteklenmiştir. Ayrıca çıkma yapılan duvarlarda yükü hafifletmek amacıyla duvarlara dolgu yapılmayıp ahşap dikmelere dıştan ve içten bağdadi çıtaları çakılarak üzeri sıvanmıştır.

Evlerde oda ve sofaların tavanları çıtalı ahşap ile kaplanmıştır. Tavan köşelerinden profil dönülmüş, odaların işlevine ve özenine göre çıtalar sade veya profilli yapılarak birbirlerine paralel veya iç içe kutu oluşturacak şekilde çakılmıştır.

Saçaklar ise evden ortalama 50 cm uzatılmış, altı ahşap kaplanarak duvar ile kaplama arasında kalan köşeye çeşitli ahşap profiller çakılmıştır. Bazen bu profiller motiflerle ve oymalarla bezenmiştir. Çatı şekli olarak yapının parsel içindeki konumuna göre beşik veya kırma çatı yapılmış ve üzerine alaturka kiremit kaplanmıştır. Örneğin; bitişik nizamlı olanlarda kırma çatı yapılarak üzerlerine alaturka kiremit uygulanmıştır.

b.malzeme

Bursa evleri, 15. ve 16. yüzyıla kadar kerpiç olarak yapılmıştır. Bu dönemden kalan tek örnek Somuncu Baba evidir. 16 yüzyılın sonlarında önem kazanan ahşap ev yapımına dahil olmuştur.

Taş, Bursa evlerinin alt katlarında yığma olarak kullanılmıştır. Zemin katlarda bazen kerpiç veya kerpiç dolgulu ahşap konstrüksiyon da kullanılmıştır. Yer kaplamaları (Örn; taşlık), çeşme yapımları, fırın, su kuyusu, hamam gibi mekanlarda görülmektedir.

Kerpiç, ahşap strüktür arasında dolgu görevi gören bir malzeme olarak tercih edilmiştir. Ekonomik olması ve temin etme kolaylığı sayesinde sıklıkla kullanılan bir malzeme haline gelmiştir. Kerpiç, yerel malzemelerle ve kolay bir teknik ile aileler tarafından üretilebilmiştir. Zemin katlarda kerpiç yığma olarak kullanılırken üst katlarda ahşap strüktür arası kerpiç dolgu ile doldurularak yapı hafifliği sağlanmıştır.

Tuğla da aynı kerpiç gibi ahşap strüktür arasında kullanılan bir malzemedir. Derzli tuğla dolgu yapılırken bu dönemde düz ve diyagonal tuğla derzleri yapıya farklı bir estetik değer kazandırmıştır. Kil, killi toprak ve balçığın (kerpicin) belirli oranlarda karıştırılması, bu karışıma su eklenerek kalıplanması ve kuruduktan sonra harman ocaklarında pişirilmesi ile

elde edilen tuğla; aynı zamanda bazı evlerde döşeme elemanı olarak da tercih edilmiştir. Aynı zamanda Bursa'da evlerin dışında anıtsal eserlerin yapımında da tuğla kullanılmıştır. Duvarlar üzerine kireç katkılı harç ile sıva yapılarak sıvanan yüzeyler; aşı sarısı, aşı kırmızısı, çivit mavisi, yeşil, hardal ve benzeri Bursa renkleriyle boyanmıştır. Çatılarda ise alaturka kiremit kullanılmıştır.

Ahşap, yapıyı oluşturan ana taşıyıcı sistem başta olmak üzere evin içinde de birçok yerde kullanılmıştır. Örneğin döşeme ve tavan kaplamaları, pencere doğramaları, dolaplar, yüklükler, kat silmeleri, saçak kaplamaları gibi yerlerde kullanım niteliğine göre farklı özellikte ahşaplar seçilmiştir. Yapıdaki kullanım yerine göre ağacın niteliği ve özellikleri de değişmiştir. (Örn; meşe, kayın, çam, kestane vb.)

Harç, taşıyıcı malzemeler arasında bağlayıcı görevini üstlenmiştir. Kerpiç duvarlarda topraktan yapılan çamur harcı, tuğla duvarlarda kireç harcı, taş duvarlarda kireç harcı veya çamur harcı kullanılmıştır.

Ahşap karkas arası tuğla dolgulu duvarlarda derzler, kıtıklı kireçli, beyaza yakın renkteki harç ile doldurulmuştur. Sönmüş kirecin uygun oranda ince veya iri kumla karıştırılıp, dinlenmeye bırakılmasıyla oluşturulan kireç harcı, iri kumla yapılırsa duvar ince kumla yapılırsa sıva harcı olarak kullanılmıştır.

Horasan harcı, pişmiş tuğla ve kiremit kırıklarıyla, bir miktar kum ve kirecin iyi bir şekilde karıştırılıp dinlendirilmesiyle elde edilmektedir. Yapılarda tuğla ve taşları birbirine bağlamak için horasan harcı kullanılmıştır. (Gürfidan, 2006, s.22)

Resim 14: Tahtakale Mahallesinde Geleneksel Evler:
Tuğla, Taş, Ahşap Malzeme Kullanımı ve Cephede Sarı Boya

Sıva, duvar yüzeylerini düzeltmek, pürüzleri kapatmak ve yalıtım sağlamak için uygulanmıştır. Genellikle çamur harcı, kireçli kumlu harç ile sıvanarak duvarlar boyanmıştır. Sıvanan yüzeyler bazen bölümlere ayrılıp, kalem işi veya alçı motifler yapılmıştır.

Alçı malzemesi hem evin dış cephesinde harç içinde kullanılırken hem de evin içinde tavan bezemelerinde dekoratif olarak tercih edilmiştir. Evlerde geleneksel yapım teknikleri yerel ve yakın malzemeler ile uygulanmıştır.

Toprak Künk, Bursa kent merkezinde kurulan evden eve aktarılan su sisteminde kullanılmıştır. Bursa evlerinde, pis su giderlerinde uygulanarak su sızıntıları engellenmiştir. Ayrıca ocak tabanlarının ahşap kirişlere denk geldiği odalarda su künkleri yan yana koyularak hava boşluğu oluşturulmuştur.

Cam: İklim şartları ve mahremiyet nedeniyle cephelerde çok pencere yapılmazken cam malzemenin gelişimiyle ve cephelerdeki çıkmalarda sıklıkla pencere açılmış böylece cam kullanımı da artmıştır. Bursa evlerinde genellikle çok büyük pencereler görülmemekle beraber tepe pencereleri ve ışıklıklara sıklıkla rastlanmaktadır. Alçı çerçeveli tepe pencerelerinde renkli camlar, üflemeli camlar, vitraylar kullanılmıştır. Sofalar camekanlarla kapatılmış, cumbalarda manzarayı seyretmek alanlar bırakılmıştır.

*Alaturka Kiremit***,** evlerin ahşap beşik ya da kırma çatı sistemlerinde kullanılmıştır. Ortalama 36-40 cm, üst genişliği 11-13 cm, alt genişliği 15-16 cm, ön yüksekliği 6-7 cm ölçülerindedir.

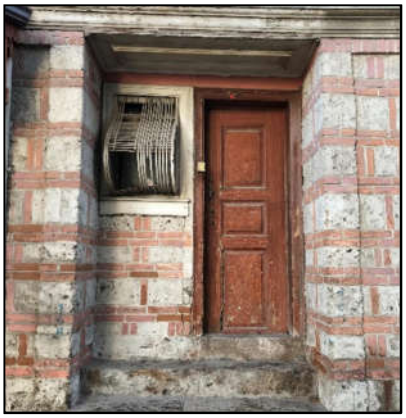
c. cephe özellikleri

17. ve 18. yüzyıl Bursa Evleri'nde camlar büyük boyutlarda üretilemediği için evlerde çok büyük açıklıklar yapılmamakla beraber açılan pencere boşluklarının dış yüzeylerine ahşap kanatlar takılmıştır. İç mekan ise tepe penceresi veya ışıklık ile aydınlatılmıştır. 18. yüzyılda yapım tekniğinde meydana gelen teknolojik gelişmelerle birlikte evler daha çok dışarıya açılmaya başlayıp çıkmalar yapılmış, pencere sayıları arttırılmıştır. Cam üretiminin artmasıyla pencere kapaklarına ihtiyaç azalmıştır. Genellikle dikdörtgen formda ahşap doğramalı giyotin pencereler veya kemerli sofa pencereleri kullanılmıştır. Giriş kapılarının üzerinde de aynalı, irili ufaklı, renkli camlı dikdörtgen veya kemer formda ışıklıklar (Resim 15) yer almıştır.

Resim 15: Tahtakale Mahallesi'nde Giriş Kapısı ve Işıklıklar

Zemin katlar genellikle sokağa sağır ve paralel cepheler oluşturmuştur. Duvar yüzeyine "gül pencere" adı verilen küçük dairesel pencereler veya dikdörtgen formda küçük mazgal tipi pencereler açılmıştır. Bazı evlerde mahremiyet nedeniyle kafes pencereler, selamlıklar, "kim geldi pencereleri" de kullanılmıştır.

Resim 16: Ferruh Sevimgil Evi Gülpencere



Resim 17: Salih Tornacı Evi Kafes Pencere

Evlerin birinci katları zemin kattan çıkma yaparak sokağa yönelmiştir. Bu katta odanın genişliğine göre iki veya üç pencere, yanlarda da birer pencere açılmıştır. Böylelikle iç mekan ferahlarken cephede de bir ritim sağlanmıştır. Dar cepheli parsellerde kırmalı ve köşe çıkmalar yapılmıştır. Bu sayede hem komşudan geri çekilme sağlanmış hem de odanın görüş alanı arttırılmıştır. Bazı yapılarda ise iki çıkma arasında eğrisel şekilli balkon yer almıştır.

Resim 18: Kaleiçi Sokak'ta Bir Ev Balkonu

Resim 19: Haraççı Konağı Balkonu. (Bursa Araştırmaları Merkezi)

Çıkmalar, zemin kat duvarına dayatılan ahşap eliböğründe veya değişik motifli füruşlarla desteklenerek cephede hem işlevsel hem de estetik amaçlı bir uygulama yapılmıştır. Eliböğründe sayısını çıkma genişliği etkilemiştir.

Çıkmanın iki kenarında ve gerekirse aralarda kullanılmıştır. Eliböğründeler çıkmadan duvara ortalama 60° açıyla yerleştirilmiş kalaslardan yapılabildiği gibi eğrisel de olabilmektedir. Bu payandalar evlerin özelliklerine, kullanıcılarına ve ekonomik durumlarına göre farklı işlemelerle süslenmiştir. Çıkmalarda sıva yapılacak yerler döşeme hizalarına ve dikmeler üzerine çakılmış olan ahşap silmeler aracılığıyla bölümlere ayrılmıştır. Zamanla değişen planlarda odaların sofa etrafında toplanmasıyla birlikte sofada da köşk şeklinde çıkmalar oluşturulmuştur.

Evlerde genellikle zemin kat veya bahçe duvarını oluşturan taş duvarlar sıvanmadan boş bırakılmıştır. Ahşap karkas içindeki tuğla dolgu yapılan evlerde ise tuğlalar bir desen oluşturacak şekilde yerleştirilmiş, derzler düzgün doldurulmuştur. Bu dönemde düz ve diyagonal tuğla derzleri yapıya farklı bir estetik değer kazandırmıştır. Fakat 18. yüzyıldan itibaren tuğlalar özensiz şekilde bir araya getirilince estetik bütünlük açısından duvarlar sıvanmaya başlanmıştır. Evlerin dış cephelerinde genellikle çamur harçlı veya kireç katkılı sıva kullanılmıştır. Mudanya, Gemlik gibi deniz kıyısındaki ilçelerde merkez evlerden farklı olarak cephenin tümünün ahşapla kaplandığı evler de yapılmıştır.

Evlerin saçakları ortalama 50 cm uzatılarak, duvar ile saçak birleşimi iki farklı yolla sağlanmıştır. Bunlardan en çok gözleneni, saçak altının ahşap kaplanıp, duvar birleşiminde de değişik ahşap profillerin uygulanması olurken; diğeri ise duvardan saçağa geçişte bağdadi çıtaları üzerine sıva yapılarak oluşturulmasıdır. Alaturka kiremit kullanılan çatılar kırma veya beşik çatı olarak yapılmıştır.

18. yüzyılın ikinci yarısından sonra İstanbul'da başlayan ve batıya öykünen barok, rokoko ve diğer üsluplardan Bursa Evi de etkilenmiştir. 19. yüzyıldan itibaren evlerin dış yüzeyleri, ahşap strüktürlü, kerpiç dolgu duvarların üzerine bağdadi çıtalar çakılarak tamamen sıvanmış ve farklı bir tipoloji ortaya çıkmıştır. Aynı dönemde ahşap işçiliği tekrar ön plana çıkmıştır. Strüktür köşelerine çakılan ahşap kayıtlar, pencere söveleri, saçaklarda süslemeler, eli böğründe, kafesler dikkat çekmektedir. Sıvanan yüzeylerin üzerine aşı sarısı, aşı kırmızısı, çivit mavisi, yeşil, hardal ve benzeri Bursa renkleriyle boyanmasıyla cephede karakteristik görünüm oluşmuştur.

d. yapıyı oluşturan diğer elemanlar

Yapılarda insan ölçülerine dayalı kullanım ve fonksiyondan gelen bir ölçü, oran sistemi kullanılmıştır

İç mekan elemanları / Mobilyalar

Odalarda, gün içinde kullanılmayan eşyaların kaldırıldığı yüklük ve dolaplar yapılmıştır. Yataklar gündüz yüklüklere kaldırılıp, testi, tabak gibi eşyalar dolaplarda durdurulmuştur.

Pencere önünde sedir yapılmış ve sedir ile pencere arasındaki parapet yüksekliği, oturan kişinin rahatça dışarıyı görebileceği oranda bırakılmıştır. Ahşap dikmeler arasında tekrar eden pencere boşlukları da modüler bir sistem meydana getirmiştir. Oda içerisinde kat yüksekliğinin fazla olmasından dolayı alt pencere üzerinde raf geçirilmiştir.

Resim 20: Oda: Raf, Yüklük ve Sedir. (Tomsu, L., Bursa Evleri)

Süsleme elemanları

Evlerin dış cephelerinde ahşap kayıtlar geçilmiş ve çıkmaların altındaki destekleyici ahşap elemanlarda motifler işlenmiştir. Ahşap pencerelerde bazen kemerli form ve organik formda oymalar yapılmıştır. İç mekanda ise zemin kat sade biçimde olurken üst katlara daha çok özenilmiştir. Özellikle başoda zengin bir süslemeye sahiptir. Duvarlarda sade nişler, kalem işi selvi, rumi kıvrık dallardan oluşan bitkisel kompozisyonlu motiflere rastlanmaktadır. Plan ve cephede etkisi büyük olan simetri duvarlardaki kalem işi süslemelerde de görülmüştür.

Resim 21: Başoda Girişinde Bulunan Dolaplar ve Kalem İşi Bezemeler (Aksoy, F. Arşivi)

Ayrıca duvarlarda şömine ve sergen de yapılmaktadır. Sergen üstüne dikdörtgen ahşap kafesli kör pencereler ve bunların arasında bitkisel kompozisyonlu panolar sıralanmaktadır. 19 yüzyılda duvar panoları önemini arttırmıştır. Tavan genelde kabartma altıgen bir göbeğin etrafı altıgen, üçgen ve eşkenar dörtgen şeklinde motiflerle süslenmiştir. Başodada bulunan çift kanatlı kapılar daha çok odanın ortasındadır. Duvarlar boyunca sandalyelik denilen ahşap bant, zeminde ahşap süpürgelik geçilmiştir. Türk Ampir üslubunun yansıttığı öğeler içinde, geniş pasalar, girlandlar (askıçelenk), kırık hatlı çubuklar, semseler ve rozetler yer alırlar.

Resim 22: Salih Tornacı Evi Cephesi

Mimari Değer

Mimari değerler, somut ve tanımlanabilir olgulardır. Sosyal normları ve sosyal değerleri, biçimler şeklinde açıklarlar. Mimari değerler, mimari elemanların ya da mekansal ve mimari uygulamaların seçimini etkileyen değerlerdir. (Atik, Erdoğan,2007.)

Geleneksel evin yapısal ve mekansal mimari özelliklerinden doğan ve kaybedilmemesi gereken mimari değerler bulunmaktadır. Bu çalışma kapsamında da *Geleneksel Bursa Evleri'nde Mimari Değerler* örnek evler incelenerek dört parametre oluşturulmuştur.

Mimari Değer Parametreleri

a. Sosyokültürel Değerler

b. Fiziksel Değerler

c. Estetik Değerler

d. Ekonomik Değerler

Bu dört başlık, daha önce anlatılan geleneksel evin mimari özellikleri ile bağlantılı bir şekilde açıklanacak ve örnekler sunulacaktır.

a. Sosyokültürel Değerler

Doğaya saygı: Uludağ'ın eteklerinde yer alan Bursa evleri, dağın yamacının eğimine göre arazide kendine yer bulmuştur.

Mevcut ağaçlara, bitkilere ve canlıların haklarına dikkat ederek onlarla da ilişki kurmuştur.

Çevreye saygı: Kent içindeki mahalle yapısına ve sokak dokusuna aykırı bir yerleşimden kaçınılmıştır. Manevi değeri büyük olan camii, mescit, külliye, türbe gibi Osmanlı yapılarını gölgede bırakmayacak şekilde, onların seviyesinden daha fazla yükselmeyecek ve gösteriş amacıyla gereksiz büyüklüklere ulaşmayacak ölçülerde mütevazi evler yapılmıştır. Organik sokak dokusu içinde o yere ait olan evlerden hiçbiri birbirinin manzarasını, güneşini, rüzgarını kesmemiştir. Doğal eğim içerisinde kademe kademe yerleşmiş, sokak boyunca çıkmalar ve geri çekilmelerle adeta bir örüntü oluşturulmuştur.

Mahremiyet: Evlerdeki kullanıcılar hem ev içinde hem dışarıda birbirlerinin mahremiyetlerine saygılı davranmışlardır. Bu nedenle üst katlardaki çıkmalarda "komşuya pencere açmama" anlayışıyla cumbanın geniş yüzü, karşı komşuyu görmemesi için ya sağır tutularak göz hizasının üstünde pencerelerle aydınlatılmış, tepe ışıklıkları yapılmış ya da pencereler ahşap kafeslerle kapatılarak içerinin dışarıdan görülmesi engellenmiştir. Mahremiyet anlayışıyla zemin katta sokağa bakan cepheler daha kapalı yapılmıştır. Giriş kapılarının yanında kafesli "kim geldi pencereleri" sayesinde eve gelen yabancının kim olduğu anlaşılmış, evin hanımı ya da küçük çocukları buna göre kapıyı açmıştır. Ayrıca bu pencereler bazen üst katlardaki cumbalarda da yapılmış alt kata inmeden de iletişim sağlanmıştır. Kapılardaki tokmaklar da mahremiyet hassasiyetine göre seçilmiştir. Örneğin tokmağın sert tarafı çalınıyorsa dışarıdan gelen bir erkek, yumuşak tarafı çalınıyorsa kadın olduğu anlaşılmıştır.

Toplum-Kültür: Türk-Osmanlı geleneğinin de etkisiyle birtakım manevi değerlere sahip olan Bursa halkında toplumun temel çekirdeği olan aile çok önem arz etmiştir. Dayanışma, yardımlaşma ve birliktelikten beslenen mekanlar da bu nedenle her dönem varlığını sürdürmüştür. Örneğin; taşlık, hayat, avlu, sofa gibi işlevsel bölümler aynı zamanda manevi işlevleri olan, aileyi bir araya getiren, iletişim sirkülasyonunu da sağlayan bölümler olmuştur. Evin babasını kapıda karşılayan eşi, mutfakta sıcak çorbayı pişiren büyükanne, fırına odun atan büyükbaba, bahçede oynayan küçük çocuklar, üst katta sedirde el işi işleyen genç kız; tüm bu aile fertlerinin hepsi yorgun geçen günün sonunda sıcacık odada yanan şöminenin ya da ocağın başında bir araya gelerek hoş sohbet etmiş paylaşımda bulunmuştur. Sadece çekirdek aile için değil gelen misafirler için özenle döşenen başoda da adeta misafirperverliğin, hürmetin ve saygının yansıması haline gelmiştir. Evlerin geniş ve yeşil bahçelerine masalar kurulmuş, tatlılar, börekler, yemekler yapılmış, şerbetler kaynatılmış; düğünler, sünnet cemiyetleri, kına geceleri, türkü geceleri ve bayramlar kutlanmıştır. Buna karşın cenaze gibi üzücü törenlerde de aynı bahçelerde bir araya gelinmiştir. Her komşu yemeğini yapıp getirmiş, mahalleli aileye destek olmuş, dualar edilmiş acılar o bahçede paylaşılmıştır.

Aile: Evde genellikle geniş aile olarak yaşanmaktadır. Ailede her evlenen oğul gelin ile birlikte aynı evde yaşamaya devam etmektedir. Mevcut odalardan biri çekirdek aile olarak yaşaması için yeni evlenen çifte verilir. Evin fiziksel olarak yetersiz geldiği durumlarda ise ekleme odalar yapılarak geniş aile ve birlikte yaşama kültürü devam ettirilmiştir.

Aileler; kendini yaşadığı eve, evler kendini bulunduğu sokağa, sokak kendini uzandığı mahalleye ait hissetmiştir. Planlar, cepheler, malzeme, yapım tekniği, sabit mobilyalar gerçeklik ve akılcılık doğrultusunda oluşmuştur. Hiçbir şey öylesine yapılmamış kullanılan malzemenin, açılan pencerenin, kapanan duvarın ve hatta çakılan bir çivinin bir nedeni vardır.

b. Fiziksel Değerler

Doğal çevreye uygunluk: Eğimli araziye kademe kademe yerleşen evler doğal çevreye uygun olarak yapılmıştır. Arazi eğiminin çok olduğu parsellerde tam veya yarım kat yüksekliğinde bodrum kat yapılarak hem depo, ahır, samanlık, mahzen, dükkan, zeytinlik, koza yapım yeri gibi işlevlerde kullanılmış hem de zemin yerden yükseltilerek rutubete karşı da önlem alınmıştır. Bölgenin bitki dokusu bozulmamış, bahçelerde meyve ağaçları, yerde ekilen sebzeler, saksılarda çiçekler ile *Yeşil Bursa* varlığını sürdürmüştür.

Evlerde enerji israfı olmadığı gibi toprağa, hayvanlara, bitkilere zararı da yoktur. Yerel, yenilenebilir ve geri dönüştürülebilen malzemeler kullanılmıştır. Havalandırma ev

içinde doğal yöntemlerle sağlanırken ve yapının ısıl konforuna da dikkat edilmiştir. Hemen hemen her bahçede bulunan çeşme ve kuyu sayesinde Uludağ'dan gelen temiz su kullanılmaktadır. Evi, çevreyi ve insanın sağlığını kirleten bir çöp birikimi yoktur. Bu sebeple hava temiz ve ferah kokuyla kalmaktadır.

Yerleşme: Ayrık veya bitişik evlerin yan yana gelmesiyle organik dokulu sokaklar birbirine bağlanarak plansız mahalleleri oluşturmuştur. Sokaklar; camii, mescit, çeşme, pazar gibi toplanma alanlarına açılmıştır. Zaman zaman evlerin bahçeleriyle biten çıkmaz sokaklar da bu dokuya renk katmıştır. Evler geniş parsellerin köşelerine yerleştirilip geniş bahçeler içinde, zemin katında dışa kapalı, birinci katında sokağa hakim olacak şekilde iki katlı olarak yapılmıştır. Dar cepheli parsellerde evlerin üst katlarında kırmalı ve köşe çıkmalar yapılarak hem komşudan geri çekilme sağlanmış hem de odalarda görüş alanı arttırılmıştır.

Meyve, çam, manolya ağaçları dikilen, yürüme ve oturma alanları, kayrak (kayağan) taşı kaplanan bahçeleri yaşam alanı olarak kullanılmıştır. Bazı varlıklı ailelerin evlerinde, bahçe içinde hamam yapılmıştır. Kırsala yakın evlerin bahçelerinde, geçim kaynaklarına göre, yapıdan ayrı olarak, ahır, samanlık, depo, zeytin kuyusu, mahzen, fırın gibi mekanlar da yer almıştır.

İklimsel konfor: Bursa'da Uludağ'ın eteklerinde sert rüzgarlara maruz kalan evlerde ısıl konfor yazlık-kışlık odalarla sağlanmıştır. Evler güneye dönük yerleşmiştir. Zemin katlar yerden yükseltilerek soğuk geçişi en az düzeyde tutulmuştur. Ara kat olarak yapılan kat ısı yalıtımı tam olarak sağlandığı için kışlık oda işleviyle kullanılmıştır. Yığma taş duvarlardan oluşan ara katlarda yazın serin olması sebebiyle yiyeceklerin depolandığı kilerler yapılmıştır.

Üst katlarda kerpiç dolgulu duvarlar ise ısıyı toplayıp saklamaktadır. Nem ve rüzgârdan aşınmasına karşın yüzeylerine sıva yapılarak, köşelerde ahşap kayıtlar geçilerek uzun yıllar boyunca ev yapımında kullanılmıştır. Ilıman iklimli Bursa yöresinde yapılan sıklıkla görülen çıkmaların altı ise tecrit (samanlı kerpiç çamuru) edilerek mekanın iyi ısınması sağlanmıştır.

Üst katlardaki odalarda ısı kaynağı olarak şömine ve ocak kullanılmıştır. Hem ısınmak ve yemek pişirmek için tercih edilen ocaklar; yığma duvarlı evlerde duvarlar içine gömülü olarak yapılmış, ince olan üst kat dolgulu duvarlarda ise, yanına dolaplar yapılarak yine gömülü hale getirilmiştir. Zamanla üst katlarda yığma duvarın azaltılıp, dolma duvarın arttırılmasıyla bazı evlerde ocaklar duvar dışına çıkartılarak cepheye yansıtılmıştır. Ocakların üzerinde, dumanın oda içinde dağılmaması için yaşmaklar yapılmış, alçı kabartma veya kalem işi ile süslenmiştir. Bazı bacasız ocaklarda ise duman ocağın içinde ve üst tarafta evin dışına açılmış buhari adı verilen deliklerde çıkartılmıştır. Sonraki dönemlerde odalar içinde borular geçirilerek her odada soba ile ısınma sağlanmıştır.

İşitsel konfor: Dışa kapalı bir yaşam tercih edilen zemin katta duvarlar taş malzeme ile yapılarak sokak-ev arası ses yalıtımı sağlanmıştır. Odaların duvarlarda da ses tutucu özelliği olduğu için kerpiç dolgu kullanılmıştır. Aynı zamanda bahçede ve avluda bulunan kuyu ve çeşmeden gelen su sesi de manevi anlamda eve rahatlatıcı bir etki katmıştır.

Görsel konfor: Doğal aydınlatma sağlamak ve gün ışığından maksimum düzeyde yararlanmak amacıyla tepe pencereleri, odalarda birden fazla cephede -bilhassa çıkmalarda- giyotin pencereler, kapı üstünde kemerli ışıklıklar, sofa pencereleri yapılmıştır. Odaların cumbalarında sokağa doğru çıkma yapılarak görüş alanı arttırılmıştır. Cumbaların içleri aynı zamanda oturma eylemi için sedirlerle düzenlenerek manzaranın keyfini sürme imkanı sağlanmıştır.

Kullanım konforu: Odalar hem günlük hem gecelik kullanım için düzenlenmiştir. Gün içinde kullanılmayan eşyalar duvarlarda bulunan yüklük ve dolaplara kaldırılmış, gece olunca

yere yataklar serilerek burada uyunmuştur. Yapılarda insan ölçülerine dayalı kullanım ve fonksiyondan gelen bir ölçü, oran sistemi kullanılmıştır. Pencere önünde sedir yapılmış, bu sedir geleneksel motifli örtülerle bezenmiş ve burada oturulmuştur.

c. Estetik Değerler

Genel Mimari Değerler: Sade ve yalın bir plan şemasının cepheye yansıması da aynı sadelik ve bütünlüktedir. Taş ve kerpiç duvarların içinde açılan ahşap kapı ve pencereler, cumbalar, saçaklar, ahşap kayıtlar, alaturka kiremitler yerel bir kompozisyon oluşturmuştur. Bu kompozisyonu taş kaplı zemin, bahçedeki su ögesi, ağaçlar tamamlamıştır.

Cephe Özellikleri: Zemin katlar genellikle sokağa sağır ve paralel cepheler oluşturduğu için duvar yüzeyine *gül pencere* adı verilen küçük dairesel pencereler veya dikdörtgen formda küçük mazgal tipi pencereler açılmıştır. Bazı evlerde mahremiyet nedeniyle kafes pencereler, selamlıklar, *kim geldi pencereleri* de kullanılarak kültürel değer aynı zamanda estetik değere dönüşmüştür.

Evlerde kat arasında ve köşelerde ahşap kayıtlar geçilmiştir. Üst katlardaki çıkmalar, zemin kat duvarına dayatılan ahşap *eliböğründe* veya değişik motifli *füruşlarla* desteklenerek cephede hem işlevsel hem de estetik amaçlı bir uygulama yapılmıştır. Bu payandalar evlerin özelliklerine, kullanıcılarına ve ekonomik durumlarına göre farklı işlemelerle süslenmiştir.

Çıkmalarda sıva yapılacak yerler döşeme hizalarına ve dikmeler üzerine çakılmış olan ahşap silmeler aracılığıyla bölümlere ayrılmıştır. 19. yüzyıldan sonra evlerin dış yüzleri tümüyle sıvandığından cephelerin karakteri oldukça değişmiştir. Buna rağmen yine de sınavın üzerine uygulanan boyaların renkleri Bursa evlerine daha değişik özellikler kazandırmıştır. Renk skalasında pastel tonlardan pembe, açık mavi, nil yeşili ve odanın içine adeta güneş ışığını sokan sarılar tercih edilmiştir.

Süsleme elemanları: İç mekanda ise zemin kat sade biçimde olurken üst katlara daha çok özenilmiştir. Özellikle başoda zengin bir süslemeye sahiptir. Tavanda kabartmalı altıgen, üçgen ve dörtgen motifler görülürken; duvarlarda sergenler, panolar, sade nişler, kalem işi selvi, rumi kıvrık dallardan oluşan bitkisel kompozisyonlu motiflere rastlanmaktadır. Plan ve cephede etkisi büyük olan simetri duvarlardaki kalem işi süslemelerde de görülmüştür.

Başodada bulunan çift kanatlı kapılar daha çok odanın ortasındadır. Duvarlar boyunca sandalyelik denilen ahşap bant, zeminde ahşap süpürgelik geçilmiştir. Türk Ampir üslubunun yansıttığı öğeler içinde, geniş pasalar, girlandlar (askıçelenk), kırık hatlı çubuklar, semseler ve rozetler yer alırlar.

d.Ekonomik Değerler

Yerel malzeme kullanımı: Evlerde; ahşap, kerpiç, taş, tuğla gibi yerel ve yakın malzemeler ile geleneksel yapım teknikleri uygulanmıştır. Bu sayede yerel halk maddi imkanları doğrultusunda hareket edebilmiş, eksik kalan kısımları eline malzeme geçince tamamlayabilmiş veya ustalara tamamlatabilmiştir.

Tutumluluk-Uzun ömürlülük: Evlerin taş duvarlarına dış etkenlere karşı önlemler alınmış, kerpiç dolguda aşınmalar olduğunda yerinde üretip hasarlar onarılmış, sıva dökülmesinin görüldüğü yerlerde müdahaleler yapılmış, ahşap kapılar cilalanmış, sedirler ve halılar düzenli aralıklarla temizlenmiştir. Bu gibi bakımlar sayesinde malzemeler uzun ömürlü olmuş ve yıllar boyunca kullanılabilmiştir.

İhtiyaç Kadar Yapım: Akılcılık ve gerçekçilik esas alınarak ihtiyaç kadar yapma anlayışıyla yapılan evlerde işlevi olmayan gereksiz detaylardan, malzeme ve emek israfından kaçınılmıştır.

Yapı ustaları: Bursa Evleri'ni neccar ya da yapıcılar adı verilen yapı ustaları yapmıştır. Ayrıca kentte 'mimarbaşı' olarak adlandırılan, 'hassa mimar başı' tarafından görevlendirilen, Bursa ve ilçelerinde bina yapılacak yerlerin, arazi ve bağ alanlarının tespitini yapan bir görevlinin bulunduğu belirtilmektedir. Bina yapımında çalışan keresteci, nalbur, mismarcı (çivici), hurdacı, kiremit, tuğla ve kerpiç, horasan, makaracı, camcı, bıçakçı, çilingir, kilitçi, sandıkçı, değirmenci, fırıncı, doğramacı, dolapçı, kafesçi, sedefçi, kutucu, karademirci, kaldırımcı, mermer ve küfekici, moloz taşçı, destereci, burgucu, keserci, kürekçi, hamamcı (tuğlacı esnafı), sıvacı, badanacı ve bina ile ilgili diğer esnaf ve amelelerin mimarbaşına bağlı oldukları açıklanmaktadır. (Kaplanoğlu ve Oğuzoğlu, 2010,s.112)

Yaşayanların gereksinimlerini yerel ve kültürel değerler dahilinde pratik uygulamalar ve geleneksel tekniklerle uygulamış, çözümler üretilmiştir. Yerlisi olunan mahallelerin sosyal, kültürel, yerel, ekonomik, iklimsel ve çevresel değerlerini bilinerek ve bu hususlara dikkat edilerek evler yapılmıştır. Usta-çırak ilişkisi halinde devam eden yapı ustalığı yıllar boyunca geçim kaynağı olmakla beraber bir sanat-zanaat olarak da sürdürülmüştür.

Sonuç

Erken Osmanlı Dönemi Bursa Evleri; yerleşimi, mahalle yapısı, sokak dokusu, parseldeki konumu, yapım tekniği ve malzemesi, cephe özellikleri, plan ve oda tipleri, iç mekan kurgusu ile dönemine ışık tutmaktadır. Günümüzde kaybolmaya yüz tutan evler, geçmişte işlevsel ve ekonomik çözümler üretirken aynı zamanda estetik ve sosyal önem taşımaktadır.

Bursa'nın kentsel ve tarihi gelişimi, mahalle ve sokak yapısı, ev tipolojileri incelenerek örnekler üzerinden geleneksel evin mimari özellikleri anlatılmıştır. Geleneksel Bursa Evleri'nin mekânsal ve yapısal özelliklerinden yola çıkılarak, dört ana başlık altında mimari değerler tespit edilmiştir. Bu başlıklar kapsamında *Sosyokültürel, Fiziksel, Estetik ve Ekonomik Değerler,* Bursa Hisar Bölgesi'ndeki yerleşim alanları ve geleneksel evler incelenerek aktarılmıştır.

Çalışma sonucunda; günlük yaşamdaki faaliyetlerin akıl ve gerçekçilik ile ev yapımına doğrudan aktarıldığı, evlerin kullanıcı ihtiyacına yönelik olarak yerel teknik ve kaynaklarla yapıldığı; aidiyet duygusunun, dayanışmanın ve sosyalleşmenin yaşandığı, aynı zamanda estetik değerleriyle evlerin bir doku oluşturduğu gözlemlenmiştir.

Kaynakça

Aksoy, F. (2011). 17. Ve 18. Yüzyıl Bursa Evleri Yapı Çözümlemesi. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Atik, D. & Erdoğan, N. (2007) Geleneksel Konut Mimarlığını Etkileyen Sosyokültürel Faktörler: Edirne'de Şinasi Dörtok Evi, *Trakya Univ. Journal Science*, 8(1): 21-27, Trakya Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi & Kocaeli Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü.

Dostoğlu, N. (2001). Osmanlı Döneminde Bursa. 19. Yüzyıl Ortalarından 20. Yüzyıl Bursa Fotoğrafları, 221-229.

Düzbakar, Ö. (2008). 17. Yüzyıl Bursa Şer'iyye Sicillerine Göre Konut ve Konut Terminolojisi, *Uludağ Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi,* 14,13, Bursa.

Eldem, S.H. (1984). *Türk Evi Osmanlı Dönemi* (Cilt 1), 43, İstanbul: Türkiye Anıt Çevre Turizm Değerlerini Koruma Vakfı.

Gürfidan, A. (2006). Safranbolu Evlerinde Kullanılan Kerpiç Malzemenin Yüksek Fırın Cürufu İle İyileştirilmesi. Yüksek Lisans Tezi,Sakarya Üniversitesi,Sakarya,

Kaplanoğlu, R. (2003). Doğal ve Anıtsal Eserleri ile Bursa, Osmangazi Belediyesi.

Kaplanoğlu, R., & Elbas, A. (2006). Hisar Bölgesi Osmangazi Mahallesi,Osmangazi Belediyesi.

Kaplanoğlu, R., & Elbas, A. (2006). Kavaklı Mahallesi,Osmangazi Mahallesi,Osmangazi Belediyesi.

Kaplanoğlu, R., & Oğuzoğlu, Y. (2010). Bursa'da Teknoloji Tarihi, Bursa Ticaret ve Sanayi Odası Yayınları, Bursa.

Kıraş, S.N. (2010). Bursa'da İpek Üretiminin Yöresel Konut Mimarisinde Mekân Biçimlenmesi ve Mekân Organizasyonları Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Tomsu, L. (1950). Bursa Evleri. İstanbul: İstanbul Matbaacılık.

Yenişehirlioğlu, F. (1989). XIV- XV. Yüzyıl Mimari Örneklere Göre Bursa Kentinin Sosyal, Ekonomik ve Kültürel Gelişimi , *IX.T.T.Konferans Bildiriler, 3*, 1345-1352, Ankara.

URL 1: http://www.bursakulturturizm.gov.tr/TR-70230/tarihce.html (son erişim tarihi: 13.04.2019)

URL 2: http://www.bursakulturturizm.gov.tr/TR-70230/tarihce.html (son erişim tarihi: 13.04.2019)

Resim 2, 3, 4, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22 : Şimşek, H. K. (2019). Fotoğraf Arşivi.

İstanbul, Eyüp Düğmeciler Mahallesi Tarihi Kent Dokusunun Değişimi

The Changing of Historic Urban Fabric of Düğmeciler Neighborhood in Eyüp, İstanbul

Nil Orbeyi[1]
[1] Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, MYO, Mimari Restorasyon Programı, İstanbul, Türkiye
[1] nil.orbeyi@msgsu.edu.tr

Özet

Kentler, dinamik yapılarına bağlı olarak sürekli değişen ve dönüşen yerleşim yerleridir. Tarihsel süreçte İstanbul'da coğrafi, sosyolojik, ekonomik, kültürel vb etmenler sonucunda yaşanan değişim, günümüzde de devam etmekte olup buna paralel olarak kent genelinin yanısıra tarihi alanlar da değişmektedir. Çalışmada bu değişim, günümüzde büyük oranda kentsel doku ile uyumsuz yapılaşmanın tehdidi altında bulunan İstanbul'un Eyüp ilçesindeki Düğmeciler Mahallesi örneğinde ele alınmıştır. Sur dışındaki ilk yerleşim olan Eyüp, tarihsel süreçte somut ve somut olmayan kültürel mirası ile İstanbul'un önemli bölgelerinden biri olmuştur. Bölgenin zengin kültürel mirasının korunmasına yönelik adımlardan ilki olan kentsel sit alanı sınırları 15.01.1977 tarih ve 9591 sayılı Gayrimenkul Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kararı ile belirlenmiştir. Bölgede ilk koruma çalışmaları ise 1997'de Eyüp Koruma İmar Uygulamaları çerçevesinde başlatılmıştır. Günümüze gelinceye kadar koruma alanında bunlara ek olarak yapılan pek çok çalışmaya rağmen bölgedeki tarihi yapılar ve çevreleri fiziksel ve çevresel pek çok faktörün yanı sıra yeni yapılaşmanın tehdidi altındadır. Pek çok farklı tür ve işlevde kültür varlığına sahip Düğmeciler Mahallesi bu durumdan en çok etkilenen bölgelerden biridir. Bölgenin özellikle 1960'lardan sonra fiziksel ve sosyal bir değişime girdiği, bostan arazilerinin yerini konut yapılarının aldığı, anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların tahrip olduğu, niteliksiz olarak onarıldığı veya tamamen ortadan kalktığı görülmektedir. Çalışma kapsamında bölgede meydana gelen bu değişim arşiv belgeleri ve hava fotoğraflarına bağlı olarak incelenmiş, kültür varlıklarının sürdürülebilirliklerinin sağlanarak gelecek nesillere aktarılması için fiziksel ve sosyal konseptte öneriler üzerinde durulmuştur.
Anahtar Kelimeler: Eyüp Dökmeciler Mahallesi, Koruma, Tarihi Çevre, Kültürel Miras, Yeni yapılaşma.

Abstract

Cities, depending on their dynamic structure, are constantly changing and transforming settlements. In the historical process, the change experienced in Istanbul as a result of geographical, sociological, economic, cultural etc. factors continues and the historical areas are changing in parallel with the city. In this study, this change is discussed in the example of Düğmeciler Neighborhood in Eyüp district of Istanbul, which is under threat of unconformable urbanization. Eyüp, the first settlement outside the city walls, was one of the most important regions of Istanbul with its concrete and intangible cultural heritage. The boundaries of urban sites, which are the first steps towards the preservation of the region's rich cultural heritage, have been determined by the decision of the High Council on Real Estates of Real Estate on 15.01.1977. The first conservation works in the region were initiated in 1997 within the framework of Eyüp Protection Development Practices. In spite of many studies carried out in addition to these, historical buildings and environments in the region are threatened by many physical and environmental factors as well as new settlements. Düğmeciler Neighborhood is one of the most affected areas with its cultural presence in many different types and functions. It is observed that the region has entered a physical and social change especially after the 1960s and that the agricultural lands were replaced by residential buildings, monumental and civil architecture buildings were destroyed, repaired unqualified or completely disappeared. In the context of the study, this change in the region has been examined in relation to archive documents and aerial photographs, and the suggestions on the physical and social concepts have been emphasized in order to ensure the sustainability of cultural assets and transfer them to future generations.
Keywords: Eyüp Dökmeciler Neighborhood, Conservation, Historical Environment, Cultural Heritage, New construction.

Giriş

Yaşadığımız kentler, coğrafi, kültürel, sosyolojik, fiziksel, ekonomik vb. pek çok etmene bağlı olarak değişerek/gelişerek varlıklarını sürdürmüştür. Bu etmenlerin kent üzerindeki etkileri dönemsel olarak farklılaşmasına rağmen kent genelinde değişime sebep olmaktadır. Bu değişimden tarihi çevreler de etkilenmektedir. Tarihi çevrelerin nitelikli gelişimindeki ölçütlerden biri, var olan kültür varlıklarının korunarak sürdürülebilirliklerinin

sağlanması ve gelecek kuşaklara aktarımıdır. Kültür varlıklarını ve çevrelerini etkileyecek müdahalelerin bu doğrultuda planlanması önem taşımaktadır.

İstanbul, tarih boyunca farklı kültürlerin miras olarak bıraktığı kültür varlıklarına ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un Haliç kıyısındaki anıtsal ve sivil mimarlık örneklerinin yanı sıra arkeolojik, kentsel peyzaj değeri alanları ve somut olmayan kültürel mirası ile zengin bir tarihi çevreye sahip Eyüp semti de bunlardan biridir. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 15.01.1977 gün ve 9591 sayılı kararı ile Eyüp'ün ilk kentsel sit alanı sınırları belirlenmiş ve sınır içerisinde tescile değer eski eserlerin tespit ve tescilleri yapılarak kayıt altına alınmıştır (EYSAM Arşivi). Bu tarihten itibaren farklı tarihlerde tescil listesi genişleyerek günümüzdeki halini almıştır. 16.11.1989 gün 1509 sayılı kurul kararı ile günümüzde mevcut olan sit alanı sınırları önceki kararda belirlenen sınır daraltılarak yeniden belirlenmiş ve yeni yapılar tescil listesine dahil edilmiştir. Günümüzdeki tescil listesinde, sivil ve anıtsal mimari yapılar, çeşmeler, su kemerleri, su terazileri, kuyular, mezarlıklar, dükkanlar ve ağaçlardan oluşan farklı türde pek çok kültürel varlığı bulunmaktadır (EYSAM Arşivi, Eyüp semti tescil listesi). Eyüp'te ilk koruma çalışmaları ise 1997'de Eyüp Koruma İmar Uygulamaları çerçevesinde başlatılmış ve bölgede koruma adına pek çok proje yapılmıştır (Projelerin detayları için bkz: Erbey, 2004; Anonim, 2015, 2016). Günümüzde bölgede sit alanı dışından yoğun bir yeni yapılaşma baskısı bulunmaktadır. Bir kısmı kentsel sit alanı içerisinde bir kısmı da dışında yer alan Düğmeciler Mahallesi bu baskının yoğun olarak hissedildiği bölgelerden biridir. Son dönemde yapılmış kentsel koruma çalışmalarında da vurgulandığı gibi, mahalledeki sivil ve anıtsal mimarlık örneği yapıların özgün kimliklerini yitirmeye başladıkları gözlenmektedir (Anonim, 2016; Orbeyi, 2019).

Bu çalışma ile günümüzde büyük oranda kentsel doku ile uyumsuz yapılaşmanın tehdidi altında bulunan Eyüp semtinin Düğmeciler Mahallesi'ndeki değişim, arşiv belgeleri, haritalar ve hava fotoğrafları eşliğinde incelenmiştir. Bu doğrultuda mahalledeki kültür varlıklarının geçmişteki ve günümüzdeki durumları, Eyüp Tescil Listesi, 13.09.1979 ve 1994 tarihli Koruma Kurulu onaylı 1/500 ölçekli Eyüp Koruma İmar Planları (İstanbul II Numaralı Koruma Bölge Kurulu Arşivi), arşiv belgeleri ve hava fotoğrafları ile karşılaştırılmıştır. Tarihsel dokunun korunmuşluk durumunun tespiti yapılarak, koruma sorunlarına dikkat çekilmesi hedeflemiş, mahallenin yasal olarak korunan kısmında bulunan kültür varlıklarının yeterince korunamamasının nedenleri sorgulanmıştır.

1.Eyüp Semti Tarihçesi

Bizans Döneminde, II. Theodosios zamanında kurulan Aziz Kosmos ve Damianos adlarına adanmış manastırdan ve çevrenin görünümünden dolayı Cosmodion (yeşil) olarak adlandırıldığı varsayılan, günümüzdeki ismini ise Ebu Eyyub el Ensari'den almış olan Eyüp, batıda Gaziosmanpaşa, Arnavutköy, Sultangazi ve Bayrampaşa, doğuda Şişli, Kağıthane, Sarıyer ve Haliç, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, kuzeyde ise Karadeniz ile sınırlandırılmış alanda yer alır (Şekil 1) (Artan, 1995). Bu alanın Bizans döneminde, manastır, hipodrom ve saray gibi anıtsal yapılarının haricinde özellikli ve kalıcı bir yerleşim alanı bulunmayan küçük bir köy görünümünde olduğu düşünülmektedir (Ayverdi 1958). Eyüp semtinin kuruluşu ise İstanbul'un Osmanlılar tarafından fethedilmesinin ardından gerçekleşmiş, Ebu Eyyub Ensari'ye ait olduğu düşünülen mezarın bulunması ve bulunduğu yere türbesinin yaptırılması ile İslam dünyası için manevi bir anlam kazanmıştır. Fatih Dönemi'nde türbenin yanına inşa edilen Eyüp Sultan Külliyesi ve külliye etrafında gelişen mescit merkezli mahalleler (Camii Kebir, Kasım Çavuş, Uluca Baba, Abdulvedut, Sofular, Otağcıbaşı, Fethi Çelebi, Mehmed Bey Mahalleleri) ile semtin yerleşim dokusu şekillenmeye başlamıştır (Ayverdi, 1958, s.5; Artan, 1995; Kara, 2003, s.349).

XV. ve XVI. yüzyıllarda Eyüp, dini ziyaretgah ve dinlenme amaçları ile kullanılan bir semt olup seramik, sırça cam işleri ve oyuncakçılıkta gelişmiş bir sanayiye sahipti (İnalcık, 1994). Bu dönemde yerleşim dokusu fazla yayılmamış ancak özellikle II. Beyazıt ve Kanuni Sultan Süleyman Dönemleri'nde yoğunlaşan imar faaliyetleri sebebiyle gelişmeye devam etmiştir. Sivil mimarlık örneklerinin yanı sıra devlet erkanı ile halk tarafından manevi değeri nedeniyle ruhani bir anlam yüklenen semtte cami, mescit, medrese, sıbyan mektebi, hamam, çeşme, sebil ve türbe gibi farklı fonsiyonda pek çok anıtsal yapı inşa edilmiş, Eyüp Sultan Külliyesi ve çevresinde defnedilmek isteyenler sebebiyle mezarlık alanları yayılmaya başlamıştır (Ayverdi 1958). Bu süreçte semtte Mimar Sinan tarafından da, on türbe, sekiz cami ve mescit, dört eğitim yapısı, üç hamam, iki saray ve bir tekke inşa edilmiştir (Saatçi, 2000, s.179-180).

Şekil 1: Eyüp Semti, Düğmeciler Mahallesi (Google map, yazar tarafından yeniden çizilerek)

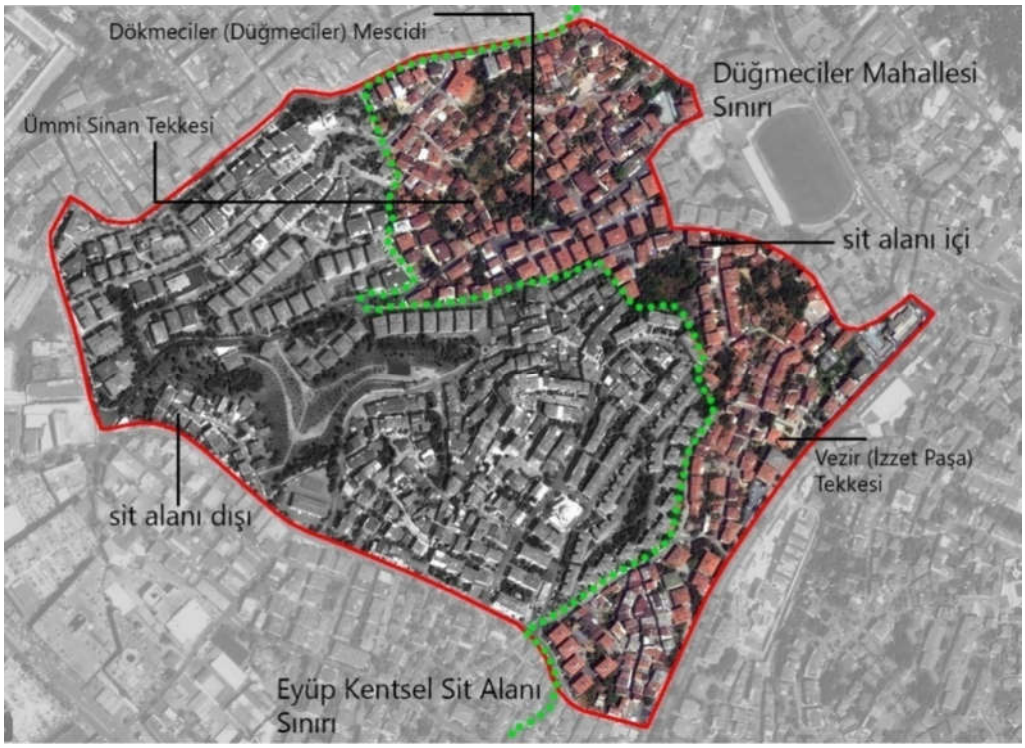
XVII. ve XVIII. yüzyıllar, Haliç kıyıları çoğunlukla sayfiye yeri olarak kullanıldığından saray, yalı ve köşkler, daha iç kesimlerde ise dönem özelliklerini gösteren çeşme ve sebil gibi yapıların yoğun olarak inşa edildiği bir dönem olmuştur (Yenen, 2000). XIX. yüzyıla gelindiğinde Haliç kıyısında kurulan Riştehane (yün) ve Halat Fabrikası (1828) ve Feshane Fabrikası (1839) ile Eyüp'ün sanayileşme süreci başlamıştır (Kadayıfçı ve Yalçın, 1999). Yüzyılın ikinci yarısında sanayileşme etkisini arttırmış, buna paralel olarak ortaya çıkan göç ve nüfus artışı kentin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısı ile geleneksel dokusunda büyük değişiklikler meydana getirmiştir (Kuban, 2004). Bu dönemde İstanbul'un Nazım Planı'nı yapmakla görevlendirilen ve büyük oranda uygulama fırsatı bulmuş olan Henri Prost'un planına (1936) göre Haliç'in sanayi aksına dönüştürülmesi planlanmıştır. Bunu takiben 1947 yılında şehrin ticaret ve sanayi bölgelerini tayin etmek için İstanbul İmar Müdürlüğü tarafından hazırlanan "İstanbul Sanayi Bölgelerine ait Talimatname" ile ağır sanayinin Eyüp'ten Silahtarağa'ya ve Yedikule'den Bakırköy'e kadar olan bölgede, orta sanayinin Haliç'in iki yakasında, küçük sanayinin (atölye ve imalathane vb.) ise bulunduğu yerde kalması planlanmıştır (Cumhuriyet Gazetesi, 1947). Bunun sonucunda Eyüp, sanayi ile iç içe girerek Haliç kıyısında, kuzeybatıya doğru yayılmıştır (Kara, 1994, s. 245-250).

1950'lerden sonra bölge dönüşüm sürecine girmiş, geleneksel doku zamanla bu dönüşümden etkilenmeye başlamıştır. Boş alanlara ve bostanların bulunduğu parsellere inşa edilen, özgün doku ile uyumsuz yapılar ile kültür varlıklarının niteliksiz ve bilinçsiz onarılmaları sonucu bazı bölgelerin özgün kimliği zedelenmiştir. Sanayi çalışanlarının bu bölgeye göçü ile sanayi yapılarının yakın çevresi yoğunlaşmaya başlamış, çalışanlar önceden planlanmadığı için kendi imkanları ile yaptıkları yapılara yerleşmeye başlamıştır. Konut

ihtiyacına paralel olarak artan kaçak yapılaşma zamanla boş alanlara ve eski dokunun içine yayılmıştır (Yenen, 2004).

2. Düğmeciler Mahallesi

Eyüp semti günümüzde on bir mahalleden (eski yerleşme alanını da kapsayan Merkez, İslam Bey, Düğmeciler, Nişanca, Defterdar, Topçular, Rami Yeni, Rami Cuma mahalleleri ile 1950'lerden sonra kurulan Silahtar Ağa, Sakarya, Eyüp Mahalleleri) meydana gelmektedir (URL 1) (Şekil 1). Bu mahallelerden eski yerleşme alanında bulunan Nişanca Mahallesi tamamen, Defterdar, Düğmeciler, Topçular, Eyüp Merkez, İslam Bey ve Rami Yeni Mahalleleri ise kısmen kentsel sit alanı sınırları içerisinde yer alır. Düğmeciler Mahallesi; güney doğuda Eyüp Sultan Bulvarı, güney batıda Şeyh Reşit Caddesi, Altunizade Bağ Sokak, kuzeybatıda Ayten Sokak ve Arif Paşa Caddesi, doğuda ise Halit Paşa Caddesi ile sınırlandırılmış olup, Eyüp'ün güneyinde konumlanmaktadır. Mahallenin adının burada mezarı bulunan Fatih Sultan Mehmet'in dökümcü başısı nedeniyle Dökmeciler olduğu, bu ismin de zamanla değişerek *Düğmeciler* olarak anılmaya başlandığı düşünülmektedir (Haskan, 1993).



Şekil 2. Düğmeciler Mahallesi sınırları (URL 2 üzerinde düzenlenerek)

Eyüp kentsel sit alanı sınırı günümüzde Düğmeciler Mahallesi'ni ikiye bölmektedir (Şekil 2'de yeşil ile gösterilen sınır). Mahallenin sit alanı içinde kalan bölümünde, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun (GEEAYK) 15.01.1977 gün ve 9591 sayılı kararı ile yirmi sekiz anıtsal yapı, yirmi yedi sivil mimarlık örneği (SMÖ) yapı olmak üzere elli beş kültür varlığı tescil edilmiştir. İstanbul I ve II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulu Kararları (KTVKK) ile farklı tarihlerde (02.03.94/5380, 15.10.08/2117-2118, 21.11.08/2200-2001, 29.09.93/4958) de on iki SMÖ yapı daha tescil listesine eklenmiştir. Bunlara ek olarak 1997 tarihli Koruma İmar Planında on SMÖ yapının tescil listesine alınması önerilmiş olup bu yapıların günümüzde listede yer almadığı görülmektedir (Tablo 1).

Bu bölümde tescilli yapılar, anıtsal yapılar ve SMÖ yapılar olarak iki ana başlıkta ele alınmıştır. Haritalarda, takip edilebilme kolaylığı sağlaması amacıyla yapılara, yapı tipleri ile ilişkili (numaralandırmanın önünde yapı tipini ifade eden harfler eklenmiştir. Örneğin çeşmeler için Ç1, Ç2 vb; mescitler için M1 ve tekkeler için T1, T2 vb olarak adlandırılmıştır) kodlar verilmiştir (Bkz. Şekil 3, Tablo 1).

2.1 Anıtsal yapılar

Çalışma alanındaki tescilli anıtsal yapılardan bir mescit, iki tekke, on iki çeşme, yedi hazire, bir su haznesi (havuz), iki ağaç ve üç duvar kalıntısı günümüze ulaşmış, iki tekke, bir çeşme, bir kuyu ve iki havuz ise ulaşamamıştır (Şekil 3, Tablo 1).

M*escitler:* Günümüzde mevcut olan Düğmeciler (Dökmeciler) Mescidi (XVI. yüzyılın ikinci yarısı) bulunmaktadır. Günümüzde mevcut olan mescit, Anadolu Kazaskeri Dökmecizade Mehmed Baki Efendi tarafından Mimar Sinan'a yaptırılmıştır (Öz, 1962; Kuran, 1986; Ayvansarayi, 2001) (Şekil 3, Tablo 1).

Tekkeler: Nasuh Efendi tarafından yaptırılmış olan Ümmi Sinan Tekkesi (Şeyh Nasuh Dergahı Semahanesi) (XVI. yüzyıl) ve Sadrazam Safranbolulu Hacı İzzet Paşa tarafından yaptırılmış olan Vezir (İzzet Paşa) Tekkesi (18. yüzyıl sonları) günümüzde mevcut olup yakın zamanda restore edilmiştir. 199 ada 1 parselde bulunan Musa Çavuş (Kirpasi) Tekkesi (XIX. yüzyıl) ile 186 ada 3 parselde bulunan Hacı Ali (Defterdar Mescidi, Kara Süleyman veya Tahta Minare Camisi) Tekkesi 1910 yılında yıkılmış olup günümüze ulaşamamıştır (Haskan, 1993) (Şekil 3, Tablo 1).

Çeşmeler: Çalışma alanında dağınık bir biçimde konumlanan çeşmelerden, Bayburtlu Mustafa Ağa Çeşmesi (harabe halinde kitabesi yok), Çırçır Suyu çeşmesi (1717), Derviş Mustafa Efendi Çeşmesi (1752) (toprağa gömülmüştür), Dökmecibaşı Süleyman Ağa Çeşmesi (1582), Kır Çeşmesi, Kaymakam Mehmet Paşa Çeşmesi, Şifa Yokuşu Çeşmesi, Zehra Hanım Çeşmesi (1752), Ümmi Sinan Çeşmesi ile ismi bilinmeyen iki çeşme günümüzde mevcuttur. 182 ada 21 parsel ile 193 ada 42 parselde bulunan iki çeşmesi ise günümüze ulaşamamıştır (Şekil 3, Tablo 1).

Havuz ve kuyu: Vezir İzzet paşa su hanzesi günümüzde mevcuttur. 195 ada 8 parselde bulunan kuyu ve havuz ile 184 ada 17 parsel de bulunan ve eski bir konağın bahçesindeki havuz günümüzde mevcut değildir. 1997 yılı Eyüp merkez koruma planında havuzun bulunduğu konağın parselinde "eski eser havuz korunmak şartıyla inşaat yapılacaktır" ibaresi bulunmaktadır (Şekil 3, Tablo 1).

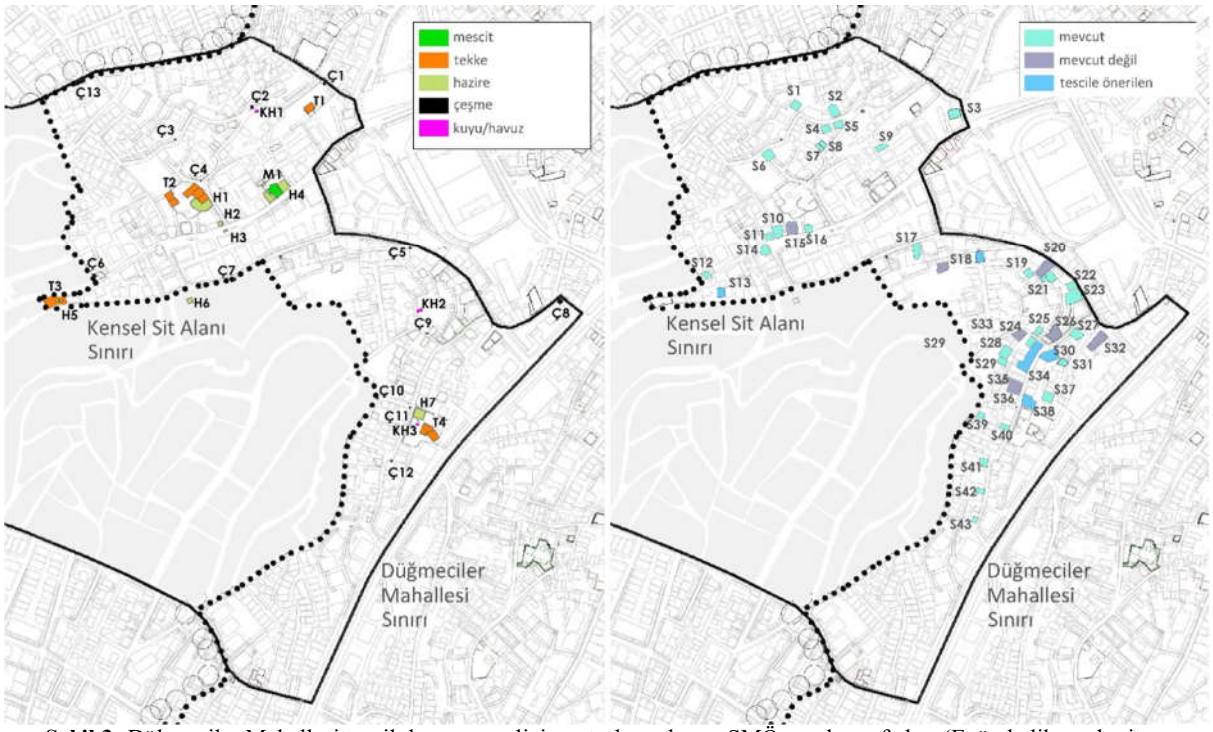
Hazireler: Mahallede yedi hazire/kabir bulunmaktadır. Tamamı günümüde mevcut olup, üçü günümüzde mevcut mescit ve tekkelerin, biri yokolmuş bir tekkenin haziresidir. Diğerleri bağımsızdır (Şekil 3, Tablo 1). Dökmeciler Mescidi'nin haziresinde, sahabelerden Hz. Cabir'e ait olduğu rivayet edilen mezar bulunmaktadır.

Anıt ağaçlar: Çırçır çeşmesinin yanında yer alan 193 ada 16 parselde bulunan iki ağaç İstanbul I Nolu KTVKK'nun 29.09.1993 tarih ve 4958 tarihli kararı ile tescillenmiştir. Dökmeciler Mescidi Haziresi'nde bir çınar ağacı ise GEEAYK'nun 15.01.1977 tarih ve 9591 sayılı kararı ile tescillenmiştir.

Duvar kalıntısı: 3 duvar kalıntısı mevcuttur (Şekil 3).

2.2 Sivil Mimarlık Örneği Yapılar

Mahallenin tarihsel kent dokusunda tescilli eserlerin çoğunluğu sivil mimarlık örneği yapılardan oluşmaktadır (Şekil 3, Tablo 1). Çalışma alanında otuz dokuz SMÖ farklı tarihlerde tescillenmiş olup, bunlardan yedisi günümüze ulaşamamıştır. Bunlara ek olarak 1997 tarihli Koruma İmar Planı'nda on SMÖ'nün korunması önerilmiştir. Günümüze ulaşan SMÖ'lerin çoğunluğu Vezir Tekkesi Sokağı ve civarında yoğunlaşmasına rağmen alan içerisinde dağınık biçimde konumlandıkları görülmektedir (Şekil 3).



Şekil 3: Dökmeciler Mahallesi tescil durumu analizi, anıtsal yapılar ve SMÖ yapılar paftaları (Eyüp halihazır haritası üzerinde düzenlenerek, İBB Arşivi)

Tablo 1: Düğmeciler Mahallesi'ndeki tescilli yapılar listesi (Eyüp Semti tescil listesi düzenlenerek, EYSAM Arşivi)

KOD	YAPI	Ada/ Parsel	Tescil Durumu				Durumu	
			İlk Tescil		Koruma Grubu (İst. II. No. KTVKK)	Öneri	Mevcut	Mevcut Değil
			GEEAYK, 15.01.77-9591	KTVKK				
MESCİTLER								
M1	Dökmeciler (Düğmeciler) Mescidi	195/23	15.01.77-9591				+	
ÇEŞMELER								
Ç1	Kaymakam Mehmet Paşa Çeşmesi	186/24	15.01.77-9591		18.12.06-750 1.Grup		+	
Ç2	Çirçi Suyu Çeşmesi	193/6	"				+	
Ç3	Kir Çeşmesi	193/13	"				+	
Ç4	Ümmi Sinan Çeşmesi	194/10	"		24.12.08-2281 1.Grup		+	
Ç5	Bayburtlu Mustafa Ağa Çeşmesi	184/5	"					
Ç6	Dökmecibaşı Süleyman Ağa Çeşmesi	198/17	"		18.12.06-744 1.Grup		+	
Ç7	Çeşme	494/15	"				+	
Ç8	Çeşme	351/4	"				+	
Ç9	Şifa Yokuşu Çeşmesi	184/16	"				+	
Ç10	Çeşme yeri	182/21	"					+

Ç11	Derviş Mustafa Efendi Çeşmesi	181/4	"		18.12.06-752 1.Grup		+	
Ç12	Zehra Hanim Çeşmesi	355/12	"		18.12.06-753 1.Grup		+	
Ç13	Çeşme	193/42	"					+
KUYU VE HAVUZLAR								
KH1	Kuyu ve Havuz	195/8	15.01.77-9591					+
KH2	Havuz (eski bir konaktan kalma)	184/17	"					+
KH3	Vezir Izzet Paşa Su Haznesi	355/19-20	"				+	
TEKKELER								
T1	Haci Ali (Kara Süleyman) Tekkesi	186/3	15.01.77-9591		25.12.06-760 1.Grup			+
T2	Ümmi Sinan Tekkesi (Şeyh Nasuh Dergahı Semahanesi)	196/2	"				+	
T3	Musa Çavuş (Kirpasi) Tekkesi	199/1	"					+
T4	Vezir (İzzet Paşa) Tekkesi	355/19-20	"				+	
HAZİRE/KABİR								
H1	Şeyh Nasuh Dergahı haziresi	196/2	15.01.77-9591				+	
H2	Güldede Haziresi	196/4	"				+	
H3	Çakmak (Dede) Haziresi	185/1	"				+	
H4	Dökmeciler (Düğmeciler) Mescidi Haziresi	195/24	"					
H5	Musa Çavuş (Kirpasi) haziresi	199/1	"				+	
H6	Bıçakçı Ferruh Dede Kabri	494/7	"				+	
H7	Vezir (İzzet Paşa) Tekkesi Haziresi	355/19-20	"				+	
SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ (SMÖ)								
S1	Sivil Mimarlık Örneği	193/10		29.09.93-4958			+	
S2	"	193/7		29.09.93-4958			+	
S3	"	186/7	15.01.77-9591				+	
S4	"	194/13		21.11.08-2200			+	
S5	"	194/14		15.10.08-2117			+	
S6	"	196/1		15.10.08-2117			+	
S7	"	194/6		21.11.08-2200			+	
S8	"	194/6		21.11.08-2201			+	
S9	"		Listede yok					
S10	"	196/8	15.01.77-9591				+	
S11	"	198/10	"					
S12	"	198/16		02.03.94-5380			+	
S13	"	199/16				+		
S14	"	199/12	15.01.77-9591		25.12.09-3124 2.Grup			
S15	"	196/7	"					+
S16	"	196/6	"				+	
S17	"	494/25	"				+	
S18	"	494/31	"					+
S19	"	184/8	"				+	
S20	Sivil Mimarlık Örneği	184/9	"					+
S21	"	184/10	"		30.10.07-1337 2.Grup		+	
S22	"	184/12	"				+	
S23	"	184/13	"				+	
S24	"	182/3	"		23.06.06-393 2.Grup			+

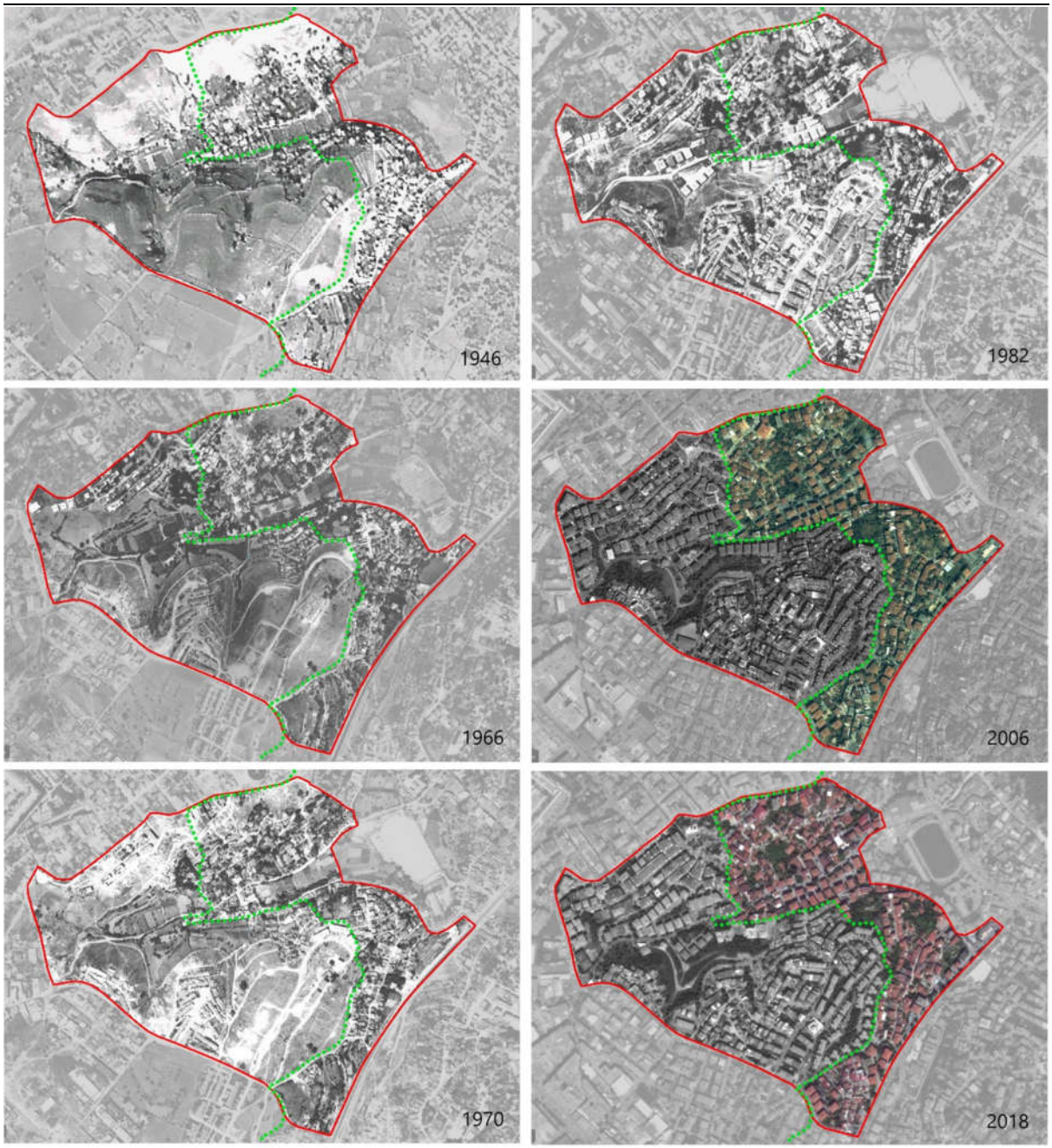
S25	"	184/15	"				+	
S26	"	184/48	"					+
S27	"	355/26	"				+	
S28	"	182/30	"				+	
S29	"	182/11	"				+	
S30	"	355/46				+		
S31	"	255/28	15.01.77-9591				+	
S32	"	351/1-2	"			+		
S33	"	182/4	"				+	
S34	"	182/5-9	"			+		
S35	"	182/15	"					+
S36	"	182/16	"					+
S37	"	355/32	"				+	
S38	"	355/21				+		
S39	"	181/42		15.10.08-2118	08.07.08-1943 2.Grup		+	
S40	"	181/7		15.10.08-2117			+	
S41	"	181/13	15.01.77-9591		14.04.10-3403 2.Grup		+	
S42	"	181/17		15.10.08-2117			+	
S43	"	181/21		15.10.08-2117			+	

Anıtsal yapılardan mescit ve tekkelerin girişleri avlu içerisindedir. Avluya çevre duvarında bulunan, sokağa cepheli avlu kapılarından girilmektedir. SMÖ'ler de çoğunlukla bahçe içerisinde yer almasına rağmen, girişleri bulundukları sokağa cephelidir. Arka avlulu olan yapıların çok azı bitişik nizamda yapılmıştır. Alan içerisinde dağınık olarak yer alan tescilli yapılardan bazıları zaman içerisinde çeşitli sebeplerle yok olmuştur. Mevcut tescilli yapıların bazılarının ise düzenli bakım ve onarımlarının yapılmaması ve eğitimsiz, bilinçsiz uygulayıcıların müdahalelerine maruz kalmış olmaları sebebiyle özgünlüklerini büyük oranda kaybettikleri görülmektedir. İyi durumda olan birkaç tanesinin haricinde, sivil mimarlık örneği yapılardan bazıları terk edilmiş ve oldukça harap durumdadır. Birçoğu özgün detaylarını (kapı, pencere, balkon vb.) kaybetmiştir.

Zaman içerisinde çeşitli sebeplerle (alt yapı çalışmaları, zemin kaplaması vb) Eyüp semtinde geniş bir alanda yol kotu, bazı yerlerde bir metreye varacak boyutlarda yükselmiştir. Bu durumdan en çok etkilenen yapılardan biri olan çeşmelerin birçoğunun yalak kısımları zemine gömülerek yol kotunun altında kalmıştır. Bu durum günümüzde pek çok çeşmenin çevresi ile ilişkisini zedelemektedir.

3. Düğmeciler Mahallesi Kentsel Dokusunun Tarihsel Süreçteki Değişimi

Yaşadığımız kentlerin toplumun ihtiyaçlarına göre değişmesi kaçınılmazdır. Tarihi kentlerde koruma, bu değişimin denetim altında, tarihsel kimliğe zarar vermeyecek boyutlarda tutulmasının sağlanması olarak tanımlanmaktadır. Bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısındaki değişimler bu süreci olumsuz yönde etkileyebilir. Bazı kentlerde bu durum dışarı doğru göçe sebep olurken, bazılarında yoğun yapılaşma ve/veya yeni yollar açma gereksinimi gibi sebeplerle tarihi dokunun değişmesine yol açmaktadır (Ahunbay, 2004, s.126).

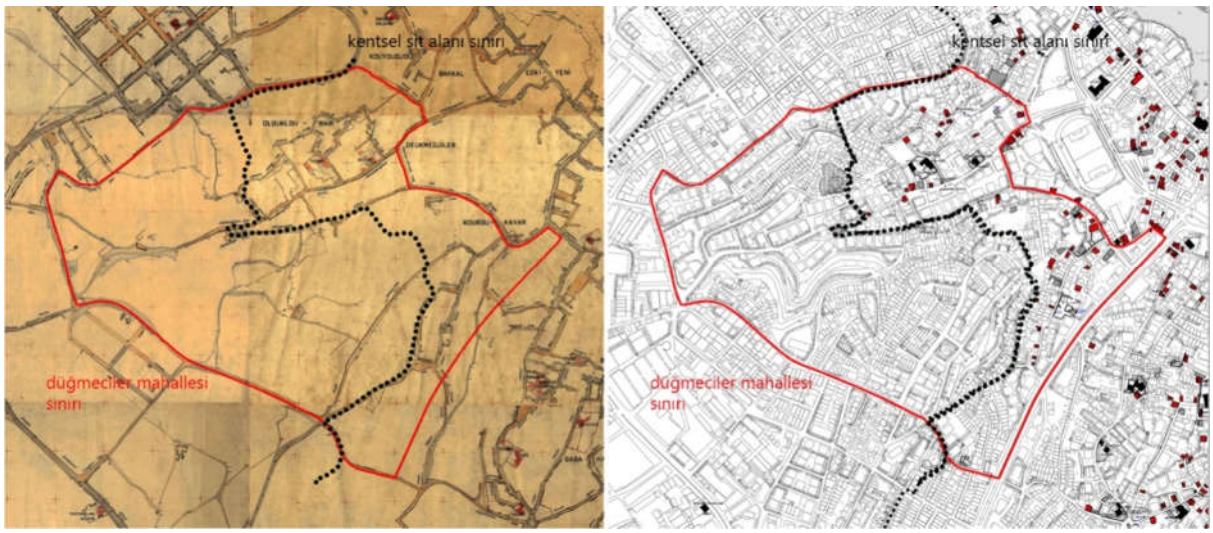


Şekil 4: Eyüp, Düğmeciler Mahallesi hava fotoğrafları (URL 2 üzerinde düzenlenerek)

Düğmeciler Mahallesi'nde de benzer bir değişimin yaşandığı gözlenmektedir. Mahallenin kentsel sit alanı sınırı içerisinde kalan kısmı, 1960'lara kadar anıtsal mimarlık örneği yapılarının yanı sıra pek çok bahçeli sivil mimarlık örneği yapısı, yeşil alanları ve bostanları ile çok yoğun olmayan bir yerleşme görünümündedir (Şekil 4). Şekil 4'te görülen 1946, 1966 ve 1970 tarihli hava fotoğraflarında sit alanının içinde az yoğunlukta yapılaşma görülürken, dışı boş arazi görünümündedir. 1980'lere kadar bu özelliğini büyük oranda devam ettirebilmiş olsa da bu dönemden sonra tarihi alan fiziksel, kültürel ve sosyal bir değişime girmiş, ekonomik nedenlere bağlı olarak yeşil dokunun ve mahallenin önemli bir kısmını oluşturan bostan arazilerinin yerini hızla niteliksiz konut yapıları almaya başlamıştır. Yaklaşık 1970'lere kadar oldukça düşük yoğunlukta yerleşim alanine sahip sit alanının dışındaki kısım hızlı bir yapılaşma sürecine girmiştir. Bu süreçte anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılar bilinçli veya bilinçsiz müdahaleler sonucunda tahrip olmuş veya tamamen ortadan kalkmış, bölgenin özgün karakteri/dokusu zedelenmiştir. Mahallede yıkılmış kültür varlıklarının yerine

aynı parselde veya birkaç parsel birleştirilerek, kütle ve nitelik olarak özgün doku ile uyumsuz yeni yapılar (çoğunlukla apartmanlar) yapılmıştır. Örneğin 199 ada 1 parselde bulunan Musa Çavuş (Kirpasi) Tekkesi ve haziresinden, hazire günümüzde mevcut iken günümüze ulaşamamış tekkenin yerinde oyun parkı bulunmaktadır. 186 ada 3 parselde bulunan ve günümüzde mevcut olmayan Hacı Ali Tekkesi'nin parseline ise yeni apartman yapıları yapılmıştır (Tablo 1).

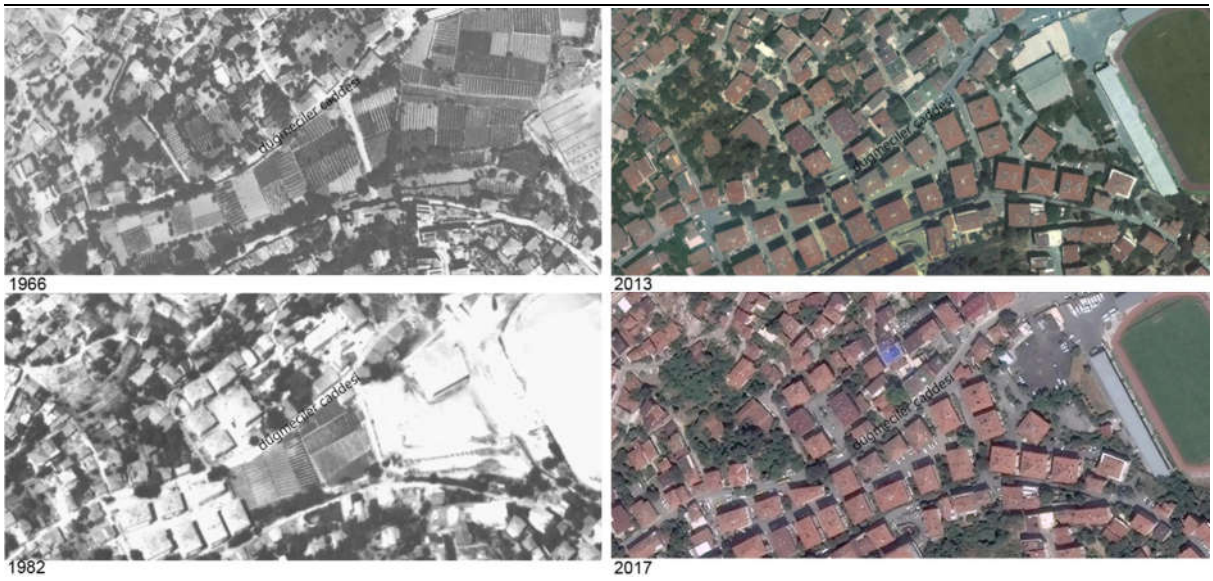
Konut alanlarındaki büyük değişimin yanı sıra Alman Mavileri Haritaları ile halihazır haritalar karşılaştırıldığında, mahallenin sit alanı içerisinde kalan kısmında günümüzdeki sokak dokusunun büyük oranda korunduğu görülmektedir. En büyük değişim doğuda mahalle sınırını oluşturan Eyüp Sultan Bulvarı açılırken bu kısımdaki sokak ve yapıların yeniden düzenlenmesidir (Şekil 5).



Şekil 5: Düğmeciler Mahallesinin 1966-2017 yılları içerisinde geçirdiği değişim (Alman Mavileri Haritası, 1914, üzerinde düzenlenerek; Eyüp hali hazır haritaları, İBB üzerinde düzenlenerek)

Çalışma alanındaki tarihi doku büyük oranda kentsel sit alanı sınırında konumlanması nedeniyle günümüzde; yeni yapılaşma, bilinçsiz ve niteliksiz onarımlar, bakımsız ve harap durumdaki yapılar, gündelik ihtiyaçlar sonucu arzulanan değişikliklerin ekonomik nedenler ve/veya tarihi yapıyı tahrip etmeden geleceğe aktarabilecek istek ve bilince sahip olmayan mal sahipleri tarafından kendi imkanlarıyla yapılmaya çalışılması gibi sebeplerle risk altındadır.

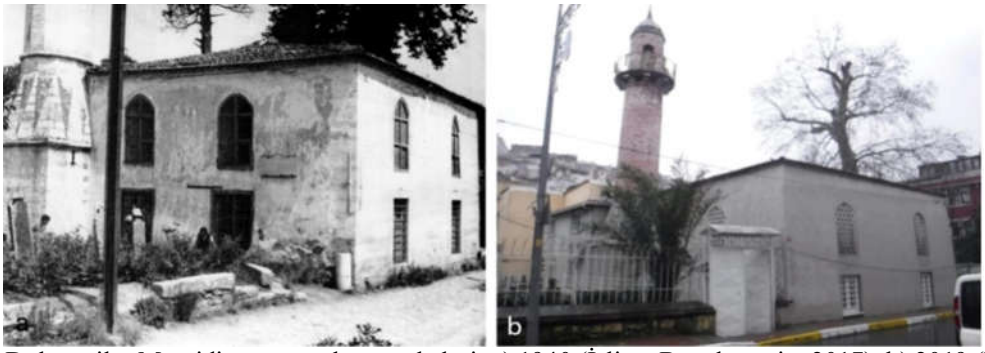
Dış baskıların en önemlilerinden biri mahallenin sit alanı dışında ve belli oranda içine de nüfuz etmiş çoğunluğunu niteliksiz yapıların oluşturduğu yeni yapılaşma olarak gösterilebilir. Sit alanı dışındaki kısım, niteliksiz konut yapıları, terkedilmiş mekanlar, sanayi yapıları, depolar vb. yerleşim alanları ile oluşmuş, düzensiz bir yapılaşmaya sahiptir. Benzer yapı örneklerinin sit alanına yakın bölgelerde içeri nüfus etmeye başlaması ve yeni yapılaşmanın hızla artması bölgede tarihi yapıların bu durumdan etkilenmesine ve görsel olarak farklılaşmaya başlamalarına sebep olmuştur. Özellikle 1980'lerden sonra boş parsellere ve bostan arazilerine, çevresine uyum kaygısı olmadan, maximum rant elde etmek amacıyla inşa edilen yapılar, bulundukları tarihi çevrenin görünümünü değiştirmeye başlamış, geleneksel doku ve silüet verileri bu süreçten olumsuz yönde etkilenmiştir. Yeni yapılaşmanın artmasıyla anıtsal ve sivil yapılar parsellerde sıkışmış, niteliksiz yeni yapılar, tarihi yapıların bulundukları bölgeye yabancılaşmasına sebep olmuştur (Şekil 4).



Şekil 6: Düğmeciler Caddesi hava fotoğrafları (URL 2, üzerinde düzenlenerek)

Örneğin mevcut kültür varlıkları ile mahallenin önemli caddelerinden biri olma potansiyeline sahip Düğmeciler Caddesi'ne baktığımızda, 1966 ve 1970 tarihli hava fotoğraflarında mescidin yakın çevresinde bostanlar ve bunların aralarında daha seyrek olarak az katlı bahçeli konutların bulunduğu görülmektedir. 1982 tarihli hava fotoğrafına göre Dökmeciler Mescidi'nin doğu ve güneyindeki geniş bostan alanlarına yeni yapılar yapılmaya başlamıştır. 2013 yılındaki hava fotoğrafına göre bölgede büyük bir değişim meydana gelmiştir (Şekil 6). Eyüp Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (1997)'na göre bu süreçte Dökmeciler Mescidi'nin etrafı kuzeybatı yönünde "yüksek yoğunlukta konut alanları", güneydoğu yönünde ise "düşük yoğunlukta konut alanları" ile çevrelenmiştir. Çalışma alanının geneline bakıldığında benzer durumun yaşandığı görülmektedir (Şekil 4).

SMÖ'lerin yoğunlaştığı alanlar Vezir Tekke Sokağı ve çevresidir. Diğer bölgelerde dağınık bir yerleşim görülmektedir. 1976 ve 1997 tarihli Koruma İmar Planları'nda "A" ile işaretlenmiş alanlarda (bu işaret bazı yerlerde eski bostan arazileri, yıkılmış bir tarihi yapının arsası veya mevcut bir tarihi yapının parselinin bir bölümünde kullanılmıştır) plana göre "*…çevre yapılaşmayı da dikkate alarak düzenlenecek avan projesi, İstanbul I Nolu KVTVK kurulunca onaylanacak olup, bu alanlarda gerek görüldüğü taktirde gabari kısıtlaması yapılabilecektir*…" ifadesi bulunmaktadır. Bu doğrultuda bölgede yeni yapılaşma için kat yükseklikleri nadiren 6,50 m, çoğunlukla 9,50 m ile sınırlandırılmıştır. Yeni yapıların planlamasında bu yüksekliğe büyük oranda uyum sağlansa da tasarımında diğer kriterler göz ardı edilmiştir.



Şekil 7: Dökmeciler Mescidi güney ve batı cepheleri; a) 1940 (İşli ve Büyükseçgin, 2017), b) 2019 (Kaynak: yazar)

Çalışma bölgesi günümüzde büyük oranda eğitimsiz ve deneyimsiz uygulayıcıların tehditi altındadır. Bazı kültür varlıkları yeni yapılaşmadan yoğun biçimde etkilenmiştir. Örneğin Dökmeciler Mescidi, yakın geçmişte yapılan müdahaleler sonucunda özgün kimliğini büyük oranda kaybetmiştir. Bu süreçte mescidin girişine betonarme bir mekan eklenmiş, cepheleri ile minare kaidesi cam mozaik (btb), iç mekanı ise (minber ve mihrap dahil olacak şekilde) zeminden tavana kadar yeni çini ile kaplanmıştır (Şekil 7). Mescidin yanındaki parsellerde yer alan betonarme konut yapılarının cephelerinin de cam mozaik ile kaplı olması yeni yapılaşmanın anıt eser üzerindeki etkileri olarak yorumlanabilir (Şekil 9). Cephelerde cam mozaik ve yeni çini kaplaması adeta bir moda akımı gibi Eyüp'teki pek çok mescitte uygulanmıştır (Orbeyi, 2019). Örneğin Cedit Ali Paşa Mescidi, Kasım Çavuş Mescidi, Nişancı Mustafa Paşa Mescidi ve Bali Baba Mescit'lerinde minber, mihrap, vaaz kürsüsü ile iç mekan duvarları yeni çini ile kaplanmıştır. Bunun yanı sıra yapıların yeni yapılmış son cemaat ve çevre duvarlarının da niteliksiz, yapı ile uyumsuz malzeme ile kaplanması pek çok örnekte karşımıza çıkmaktadır (Örn. Cedit Ali Paşa Mescidi ve Kurukavak Mescidi) (Şekil 8).

Şekil 8: a) Kasım Çavuş Mescidi, b) Cedit Ali Paşa Mescidi, 2019 (Kaynak: yazar)

Sivil mimarlık örneği yapılarda da bilinçsiz onarımlar göze çarpmaktadır. Bazılarının terk edildiği, bazılarının ise kullanıcıları tarafından cephelerinin yapı ile uyumsuz malzeme ile kaplandığı, doğramalarının ve kapısının niteliksiz malzeme ile değiştirildiği görülmektedir. Vezir Tekke Caddesinde bir sivil mimarlık örneğinin giriş katındaki pencereleri ve giriş kapısı tuğla malzeme ile doldurularak girişin yeri değiştirilmiş, yapının yan cephesine alınmıştır (Şekil 9). Bu ve benzer örnekler cephelerin görünümünün değişmesine ve yapıların sokak ile ilişkisinin kesilmesine sebep olmaktadır.

Şekil 9: Düğmeciler Mahallesi'nden çeşitli yapı örnekleri, 2019 (Kaynak: yazar)

Sonuç

Tarihi çevreler, farklı uygarlıkların izlerinin görülebildiği, katmanlardan meydana gelen yapısı ile dönemin gelenekleri, yaşam tarzı, kültürü ve ruhunu diğer nesillere aktararak, geçmişle gelecek arasında bağlantı kurulabilmesine ve böylece kentlerin özgün kimliği ile var olabilmesine katkı sağlayan alanlardır. Kimliğin sürdürülebilirliğinin sağlanması tarihsel süreçte pek çok farklı yaklaşımın uygulanması ile sağlanmaya çalışılmış, günümüzde uygulamada olan ulusal ve uluslar arası yasalar ile koruma altına alınmıştır. Eyüp'te de yaklaşık yirmi senedir yoğunlaşan, bu çerçede hazırlanmış koruma çalışmalarına rağmen pek çok kültür varlığı yapı günümüzde farklı koruma sorunları ile karşı karşıyadır. Yapılar fiziksel ve çevresel faktörlerin yanısıra büyük oranda yeterli koruma bilincine sahip olmayan uygulayıcı ve kullanıcıların tehtidi altındadır. Zamanla değişen kullanıcıları, kullanıcıların gündelik ihtiyaçları, yaşam şartlarının değişimi vb. nedenler kültür varlığı yapıların değişmesine yol açmıştır. Yapılar bu süreçten; ihtiyaca göre yapılan niteliksiz ekler, kendi imkanları ile bakım ve onarım yapılmaya çalışılması, onarımlarda daha ucuz olması sebebiyle özgün malzeme ile uyumsuz niteliksiz malzeme kullanımı gibi sebeplerle olumsuz yönde etkilenmiştir. Ayrıca artan nüfusa paralel olarak boş alanlarda yeni yapılaşma baskısı artmaya başlamış, Dökmeciler Mescidi gibi simgesel ve belge değeri yüksek kültür varlığı yapıların malzeme, biçim ve yapım teknikleri bu baskı sebebiyle değişime uğramıştır. Bölgede yapılmış olan koruma çalışmalarının artan nüfus yoğunluğunun ihtiyacını karşılayacak biçimde düzenlenmemesi ve yeni yapılacak yapıların eski doku ile uyumunun sorgulanmaması gibi sebeplerle kültür varlıkları parsellerinde sıkışarak özgün dokuya yabancılaşmış, özgün dokunun kimliği zarar görmüştür.

Yapılması gereken kültürel çevrenin bir parçası olan her tür kültür varlığının toplumsal, kültürel ve manevi özellikleri ile korunarak gelenecek nesillere aktarılmasının sağlanmasıdır. Bu noktada onarım sürecinde mirasın kültürel boyutunu genel ölçekte ele alan, yapıların çevresi ile bağlantısının sağlanacağı yaklaşımların benimsenmesi son derece önemlidir. Dökmeciler Mescidi, Mimar Sinan'ın inşa ettiği, Eyüp'te günümüze ulaşmış yirmi dört eserinden biri olarak ayrı bir potansiyele sahiptir. Mescidin de içinde bulunacağı Mimar Sinan eserlerine vurgu yapacak bir rotanın oluşturulması gibi genel ölçekte ele alınacak, yerel ekonomiyi canlandıracak potansiyele sahip yaklaşımların benimsenmesinin, rotada yer alan diğer yapıların da sürdürülebilirliklerinin sağlanmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda öncelikle mevcut görünümüyle yanlış bilgi veren mescidin vakit kaybetmeden onarımı yapılmalıdır. Mescidin bulunduğu cadde bu doğrultuda ele alınarak, niteliksiz betonarme örneklerin cepheleri için planlanacak iyileştirme çözümleri ile çevre doku ile uyumlu hale getirilmeleri sağlanmalıdır. Dökmeciler Mescidi, Eyüp semtinde yer alan Sinan yapılarının pek çoğu ile yürüyüş mesafesindedir. Bu doğrultuda hazılanacak bir yürüyüş rotasında yer alan bazı yolların yaylaştırılması, özellikle dar sokaklarda trafik baskısını azaltarak rota üzerindeki diğer yapıların (örneğin bölgede yoğun olarak bulunan çeşmeler gibi) da plana katılmasına ve zamanla bölgede farklı rotaların oluşturulmasına katkı sağlayacaktır. Bu doğrultuda bölgede yoğun olarak bulunan çeşmelerin, fiziksel koşullar ve alt yapı inkanları değerlendirilerek yapılacak çalışmalarla korunmalarının ve sürüdürülebilirliklerinin güvence altına alınması bir kültür varlığı olarak değerlerinin anlaşılmasına da katkı sağlayacaktır.

Zaman içerisinde koruma ilkelerine bağlı kalmaksızın yapılan niteliksiz eklerle yapıların özellikle giriş cepheleri özgün kimliklerini yitirmiş, çevreleri ile ilişkileri zedelenmiştir. Mekan bütünlüğünü ve cephenin özgün karakterini bozarak dışarıdan algılanamayacak duruma gelmelerine sebep olan mekan ve eleman ekleri yapılardan uzaklaştırılmalıdır. Özellikle kullanıcıların gündelik çözüm arayışları sonucu yapılan,

yapıların özgün kimlikleri ile bağdaşmayan onarımların önlenmesi amacıyla yerleşmeyi, geçmişini fiziksel, kültürel, sosyolojik ve ekonomik özellikleri ile tanımak/ bilinçlenmek, farkındalıklarının sağlanması, toplumda aidiyat duygusunu uyandıracak yaklaşımlardandır. Amsterdam Bildirgesi'nde (1975) belirtildiği gibi, ancak yerel halk ve özellikle genç nesil onun kıymetini bilirse mimarlık mirasının sürdürülebilirliğinin sağlanması mümkün olacaktır. Bu doğrultuda gençlerin ilgisini koruma disiplinlerine çekmeyi amaçlayan çalışmalar yapılmalıdır.

Alandaki tescilli bütün yapıların koruma gruplarının belirlenmemiş olması da koruma adına bir eksikliktir (Tablo 1). Bu eksikliğin en yakın zamanda giderilmesi ve alanda mevcut her türlü kültür varlığının belgelenmesi kültürel mirasın yaşatılması ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasında atılacak önemli adımlar biridir. Mimari mirasımızın önemli birer parçası olan yapıların zaman kaybedilmeden onarımlarının yapılması ve sonrasında yapılacak düzenli kontroller ile kötü uygulamaların tekrarlanmasının önlenmesi özgün kimlikleri ile bizden sonraki kuşaklara aktarılmasına katkı sağlayacaktır.

Kaynakça

Ahunbay, Z. (2004). *Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*, Yapı Yayın, İstanbul.
Anonim, (2015). *Eyüp Kentsel Sit Alanı Tarihi Merkez Yönetim Planı Çalışması,* Bilgi Üniversitesi.
Anonim, (2016). *Eyüp Kentsel Sit Alanı Tarihi Merkez Yönetim Planı, Süreç Hikayesi*, Eyüp Belediyesi el kitabı.
Artan, T. (1995). Eyüp, *TDV İslam Ansiklopedisi*, 12, 1-6.
Ayverdi, İ. H. (1958). *Fatih Devri Sonlarından İstanbul Mahalleleri, Şehrin İskanı ve Nüfusu,* Vakıflar Bölge Müdürlüğü, Ankara.
Erbey, E. D. (2004). Tarih Kentsel Koruma ve Yenileşmede Dönüşüm Projeleri–Eyüp Rehabilitasyon Projeleri, *Planlama*, 4, 79-89.
Eyice, S. (1998). Eyüpsultan Semtinde Tarih ve Sanat Tarihi. *Tarihi, Kültürü ve Sanatıyla Eyüp Sultan Sempozyumu II Tebliğler,* 12-37.
Eyüp Sultan Belediyesi ve Eyüp Sultan Araştırma Merkezi (EYSAM) Arşivleri
Haskan, M. N. (1993). *Eyüp Tarihi I*, Türk Turing Turizm İşletmeciliği Vakfı Yayınları, İstanbul.
Hüseyin Ayvansarayi, (2001). *Hadikatü'l-Cevami İstanbul Camileri ve Diğer Dini-Sivil Mimari Yapılar*, Yayına haz. Ahmet Nezih Galitekin, İstanbul.
ICOMOS (1975). Amsterdam Bildirgesi
İnalcık, H. (1994). Eyüp Projesi. *Eyüp: Dün/Bugün*, Tarih Vakfı Yayınları, 1-23.
İşli, H.N., Büyükseçgin İ. (2017). *Osmanlı Devri İstanbul Camileri*, 1, İstanbul.
Kadayıfçı, G., Yalçın, H. (1999). Eyüp Camii ve Merkez Civarında Yürütülen Koruma Amaçlı Kentsel Tasarım Çalışma Ve Uygulamaları*, Tarihi, Kültürü ve Sanatıyla Eyüp Sultan Sempozyumu III Tebliğler,* 405-407.
Kara, H. F. (1994). Eyüp, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi*, 3, 245-250.
Kara, H. F. (1998). Eyüp Sultan Yerleşme Dokusunun Tarihsel Süreç İçinde Gelişimi-Değişimi. *Tarihi, Kültürü ve Sanatıyla Eyüp Sultan Sempozyumu II Tebliğler*, 278-293.
Kara, H. F. (2003). Fetih ile Birlikte Kurulan Bir Semt Eyüp ve Fetihten Günümüze Ulaşan Mahalleler. *Tarihi, Kültürü ve Sanatıyla Eyüp Sultan Sempozyumu VII Tebliğler*, pp. 340-358.
Kuban, D. (2004). *İstanbul Bir Kent Tarihi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
Kuran, A. (1986). *Mimar Sinan,* Hürriyet Vakfı Yayınları, İstanbul.
Kuran, A. (1988). Mimar Sinan'ın Mescidleri, *Mimar Başı Koca Sinan Yaşadığı Çağ ve Eserleri, I,* 215-222.
Orbeyi, N. (2019). 16. Yüzyıl Eyüp Mescitlerinin Koruma Sorunları, *Mimarlık ve Yaşam Dergisi*, 4 (1), 167-181. DOI: 10.26835/my.541768

Öz, T. (1962). *İstanbul Camileri, 1,* Türk Tarih Kurumu Yayınları, İstanbul.
Saatçi, S. (2000). Sinan'ın Eyüp'teki Cami ve Mescitleri Üzerine Gözlemler*, Tarihi, Kültürü ve Sanatıyla Eyüp Sultan IV,* 178-183.
Tanman, B. (2012). Ümmi Sinan Tekkesi*. TDV İslam Ansiklopedisi.* 42, 311-313.
Yenen, Z., Akın, O., Yakar, H. (2000). *Eyüp Dönüşüm Sürecinde Sosyal-Ekonomik-Mekansal Yapı*, Eyüp Belediyesi, İstanbul.
Yenen, Z. (2004). Eyüp'ü Planlamak. Tarihi, Kültürü ve Sanatıyla Eyüp Sultan Sempozyumu VIII Tebliğler, 140-147.
Eyüp Belediyesi ve Eyüp Sultan Araştırma Merkezi (EYSAM) Arşivleri
Cumhuriyet Gazetesi, 27 Nisan 1947.
URL 1: http://www.eyupsultan.gov.tr (son erişim tarihi: 10.04.2019)
URL 2: http://sehirharitasi.ibb.gov.tr/ (Erişim tarihi: 02.04.2019)

Gelenekselden Moderne Sürdürülebilir Mimari Mekan Üretiminin Örnekler Üzerinden İncelenmesi: Bursa Örneği

From Tradition to Modern Examination of Sustainable Architectural Building Production: Example of Bursa

Büşra Canbakış[1], Prof. Dr. Murat Taş[2], Prof. Dr. Nilüfer Taş [3]
[1] Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa, Türkiye
b.canbakis@gmail.com
[2] Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Bursa, Türkiye.
murattas@yahoo.com
[3] Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Bursa, Türkiye.
tasnilufer@yahoo.com

Özet

Mimarlık kalıcı kültürel değerler üretir. Kültürel miras insan varlığının en önemli kanıtıdır. İnsanoğlu var olduğundan beri barınma ihtiyacını karşılamak amacı ile doğal çevreyi yapılı çevre haline dönüştürerek kendisine mekanlar üretmiştir. Bu durum tarihsel süreç içerisinde farklılaşmış, gelişmiş ve günümüze kadar ulaşmıştır. Değişmeyen bir gerçek varsa o da insanın, var oluşundan bu yana mimari mekanlar üretmek için doğal çevreyi ve ekolojik değerleri değiştirme çabası içinde olduğu gerçeğidir. Aynı zamanda doğal çevrenin kendisine sunduğu yaşamsal değerleri de ürettiği mimari mekanlar içerisinde sağlamak gayretinde olduğu görülmektedir.

İnsanoğlu, yaklaşık 10.000 yıl öncesinde yerleşik duruma geçip, tarıma dayalı bir yaşamsal düzene girmiştir. Bu sürecin başlangıcında, insanın doğal çevreye müdahalesi sadece orman alanlarının tarım amaçlı tahribatı şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Fakat zaman içerisinde, insanların doğal çevreye olumsuz etkileyecek derecede mimari mekan üretmesinde artış gözlenmektedir. Bir yandan da yaşamsal devamlılığını sağlamak için doğanın kendisine sunduğu yaşamsal kaynaklardan en iyi şekilde yararlanmak amacı ile de geçmişten günümüze sürekli olarak sürdürülebilir mimari mekanlar üretmektedir. Bu bağlamda, sürdürülebilir mimari mekan üretimi kavramı günümüzde son derece önem kazanmaktadır. Sürdürülebilir mekan üretimi için gereken parametrelerin ise geleneksel mimaride daha çok kullanıldığı fakat günümüzdeki mimari mekan üretiminde göz ardı edildiği de açıktır.

Bursa, geçmişten günümüze coğrafi konumu, doğal kaynakları ve önemli ticaret aksları üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle tarihi, kültürel, sanatsal ve sürdürülebilirlik açısından değerli bir çok geleneksel mimari esere ev sahipliği yaptığı için çalışmanın odağını oluşturmaktadır. Bu çalışmada, sürdürülebilir mekan üretimi Bursa örnekleri üzerinden incelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Geleneksel Mimari, Sürdürülebilir Mimari Mekan, Sürdürülebilir Yapı Üretimi.

Abstract

Architecture produces lasting cultural values. Cultural heritage is the most important evidence of human existence. Human beings have produced spaces by transforming the natural environment into a built environment to provide the need for shelter. This situation is differentiated, developed and reached to the present within the historical process. Mankind has been trying to change the natural environment and ecological values in order to produce architectural spaces. Besides, it is seen that the natural environment tries to provide the vital values where it presents to the architectural spaces it produces.

Human beings have settled 10,000 years ago and entered a vital system based on agriculture. The intervention of man to the natural environment appears in the past only as a result of destruction of forest areas for agricultural purposes. However, due to the increasing production of architectural spaces, the damage to the environment has increased. In this context, the concept of sustainable architectural space production is gaining importance today. It is also clear that the parameters required for the production of sustainable space are more widely used in traditional architecture but ignored in today's architectural space production.

Bursa has natural resources and important trade axes from past to present. For this reason, it is the focus of the study because it houses many traditional architectural works worthy of historical, cultural, artistic and sustainability. In this study, sustainable space production will be examined through Bursa samples.
Keywords: Traditional Architecture, Sustainable Architectural Space, Sustainable Building Production.

Giriş

İnsanoğlu tarihsel süreç içerisinde barınma ihtiyacını karşılamak için yapı üretmektedir. Geçmişten günümüze üretilen mimari mekanlar, inşa ettiği dönem hakkında gelecek nesillere ipuçları veren kültürel mirasın bir parçası niteliğindedir. Kültürel mirasın bir parçası haline gelmiş olan mimari eserler değişen ve gelişen teknoloji ile zaman içerisinde farklılaşmış ve çeşitlenmiştir. Yaşanan tüm bu süreç içerisinde değişmeyen tek gerçek ise kuşkusuz insanoğlunun sürekli olarak mimari mekan üretmesidir.

Günümüzde mimari mekan üretimindeki hızlı artış nedeni ile ciddi çevresel sorunlar ortaya çıkmaktadır. İnsanoğlu çevrenin ona sunduğu sonsuz olanakları kullanarak kendine yapılı bir çevre oluşturma eylemindedir. Fakat bu eylemi gösterirken mimari yapının da çevresel öneme sahip bir nesne olduğu hususunu gözden kaçırmaktadır. Mimari yapı, inşa edildikten sonra adeta doğada bulunan bir ağaç gibi çevrenin parçası haline gelmektedir. Bütünün bir parçası niteliğindeki mimari mekan, inşa edildiği çevrede kalıcı olması ve onu doğrudan etkilemesi sebebi ile önem taşımaktadır. Bu bağlamda inşa edilecek olan yapının tasarlanma evresinde alınan kararların değeri son derece fazladır. Doğru kararların alınması adına da geçmişte tasarlanan geleneksel mimari örneklerinin tüm bileşenlerinin derinlemesine incelenmesi gerekmektedir. Bunun en önemli sebepleri ise geçmişte üretilen yapıların, çevreye karşı daha duyarlı, sürdürülebilir, toplumun kültürel değerlerini barındıran, yerel malzemelerle üretilmiş, bulunduğu çevrenin bir parçası olma özelliğine sahip olmalarıdır. Günümüzde üretilen mimari mekanlarda ise geleneksel mimaride kullanılan yöntemlerin göz ardı edildiği oldukça açıktır.

Bu çalışmada geleneksel mimari ve sürdürülebilir mekan üretimi hakkında kısaca bilgi verilecektir. Sürdürülebilir mekan üretimi için gereken parametrelerin incelenmesi adına tarihi, kültürel, sanatsal ve sürdürülebilirlik açısından değerli bir çok geleneksel mimari esere ev sahipliği yapan Bursa kenti örnekler üzerinden incelenecektir.

Geleneksel Mimari Kavramı ve Sürdürülebilir Mekan Üretimi

Geleneksel mimari kavramını tanımlamak için, ilk olarak kavramın kaynağının araştırılması gerekmektedir. Geleneksel mimari kelimesi Latince "vernaculus" tan gelmektedir. Vernaculus yerli, yerel ve ilkel anlamına gelmektedir.

1999'da, Uluslararası Anıtlar ve Alanlar Konseyi (ICOMOS), Yerleşik Miras Tüzüğünde ICOMOS (1999), geleneksel mimariyi tanımlamak için aşağıda bulunan standartları belirlemiştir;

a) Toplumca paylaşılan bir yapı geleneği,

b) Çevreye uygun yöresel veya bölgesel bir kimlik,

c) Üslup, biçim ve görünüş tutarlılığı veya geleneksel yapı türlerine bağlılık,

d) Anonim olarak aktarılan geleneksel tasarım ve yapı ustalığı,

e) İşlevsel, sosyal ve çevresel kısıtlamalara etkin olarak cevap verebilme,

f) Geleneksel yapım sistemlerinin etkin bir şekilde uygulaması (URL 1).

Yukarıda görülen tanımlardan anlaşıldığı üzere, geleneksel mimari kavramı kültürel değerler, inançlar ve bölgesel veriler ile doğrudan ilişkilidir. Geleneksel mimari kavramını tanımlamak istersek, kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılama adına o günkü şartlara bağlı olarak tasarlanmış olan, yerel malzemeler kullanılarak özenle inşa edilmiş, iklim verilerini dikkate alan, geçmişten gelecek kuşaklara aktarılması gereken değerli tasarım ve yapım tekniklerini özünde barındıran kavramın bütünü demek mümkündür.

Geleneksel mimari tarihsel süreç içerisinde bir çok yapıda karşımıza çıkan bir kültürdür. Geleneksel mimarinin kullanıldığı yapı tiplerine; dini yapılar (cami, mescid, türbe…), eğitim-kültür yapıları (medrese, kütüphane…) ve konut yapıları örnek verilebilir. Örnekler incelendiğinde modern mimari yapı üretimine katkı sağlayabilecek bir çok parametre ön plana çıkmaktadır. Bu bağlamda geleneksel mimari bileşenlerinin incelenmesi, modern bina çözümlerinin geliştirilmesi için önem arz etmektedir. Geleneksel mimari yapılar incelendiğinde, geçmişten günümüz koşullarına uyarlanabilecek çok sayıda mimari ilke bulunabilir ve günümüz yapılarına entegre edilebilir. Geleneksel mimari kavramını araştırmak ve örneklerini incelemek, geleneksel formları, kütleleri, detayları veya malzemeleri kopyalamak anlamına gelmemektedir. Asıl ulaşılmak istenen, geleneksel tasarımları analiz ederek, genel dersler veya ilkeler belirlenmesi ve gelecek mimari tasarımlara uygulamak olmalıdır.

Geleneksel Mimarinin Genel Özellikleri

Dünyadaki geleneksel mimari örnekleri araştırıldığında farklılaşan ve ortak özellikler bulmak mümkündür. Farklı bölgelerdeki deneme yanılma yöntemi ile gelişen geleneksel mimari mekan örnekleri araştırıldığında ortak bir çok parametre olduğu göze çarpmaktadır. Geleneksel yapılar oluşturulurken dikkat edilen ilkelerin başında, arazide doğru konumlanma, yerel malzeme kullanımı, çevrede bulunan yeşil doku ile olan ilişki ve iklime duyarlı tasarım gibi ilkelerinin yapıya entegre edildiği örnekler ön plana çıkmaktadır.

Tüm bu ilkeler, inşa edilen mimari mekanın konumlandığı çevre ile bir bütün oluşturması adına uygulanmaktadır. Yapı bulunduğu ortamda genellikle uzun süre kalıcı olma özelliğine sahiptir ve bu sebeple çevresinde nasıl bir etki yarattığı konusu ciddi önem taşımaktadır. Bu bağlamda yapı inşa edilmeden önce doğru analizlerin yapılması gerekmektedir. Mimari mekan inşa edileceği topoğrafya içerisinde doğru konumlandırılmalıdır. Doğru konumlandırılan yapı sayesinde, kullanıcılar mimari mekanda iklimsel avantaj sağlayabilmektedirler. En az arazide doğru konumlanma kadar önem taşıyan bir başka mimari mekan kriteri ise yerel malzeme kullanımıdır.

Yerel malzeme kullanımı

Yerel malzemeler üretim, kullanım ve geri dönüşüm açısından modern malzemelere oranla çevresel etkileri çok daha az olan malzemelerdir. Günümüzde kullanılan endüstriyel malzemeler üretim esnasında yüksek enerjiye ihtiyaç duyması sebebi ile ciddi çevresel sorunlara yol açmaktadır. Uygun malzeme ile üretilmeyen mimari mekanlarda binanın sürdürülebilirliğinden söz etmek mümkün değildir. Malzeme, binanın çevre ile etkileşimini sağlayan en önemli öğelerden birisidir. Yapıda kullanılan malzemenin geri dönüştürülebilir olması yeni yapılacak olan yapılarda gerekli olan enerji ihtiyacını düşürmektedir. Bu bağlamda geleneksel mimaride kullanılan malzeme çeşitlerinin incelenmesinde fayda vardır.

Geleneksel mimaride sıkça kullanılan yapı malzemeleri kuşkusuz taş, ahşap, saman, kil ve toprak gibi doğal malzemelerdir. Geçmişten günümüze yapılarda kullanılan taş, döşeme, taşıyıcı, çatı ve dış cephe kaplaması gibi mimari bileşenlerde yerini almıştır. Taş yapısı gereği dayanımı yüksek bir malzemedir. Aynı zamanda üretim ve kullanım aşamasında çevreye zarar vermemektedir ve geri dönüştürülebilir olma özelliğine sahiptir.

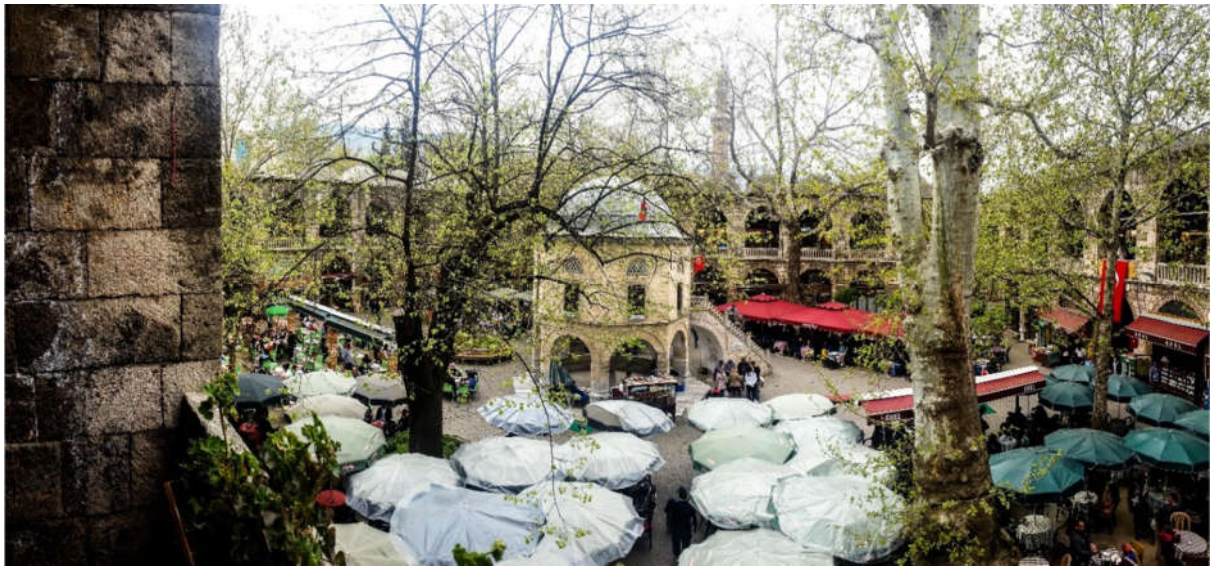
Geleneksel mimaride kullanılan bir diğer önemli yapı malzemesi olan ahşap, bakımı kolay, uzun ömürlü ve organik esaslıdır. Ahşap diğer malzemelerden farklı olarak canlı bir dokunun ürünüdür. Aynı zamanda mükemmel bir ısı yalıtımı gören ahşap, doğru bakım ile konforlu bir iç ortam yaratmaktadır. Esnek ve sürdürülebilir bir yapı malzemesi olan ahşap geri dönüştürülebilir malzemeler arasında yer almaktadır.

Toprak ve kerpiç, çevresel etkileri az olan geleneksel malzemelerdendir. Toprak esaslı malzemelerin kullanımı tarih öncesi dönemlere kadar dayanmaktadır. Günümüzde ise toprak esaslı yapı malzemeleri daha çok gelişmekte olan ülkelerde kullanılmaktadır. Toprak esaslı malzemelerin ısı tutma kapasitesi yüksektir ve kullanıldıkları yapıda gün boyunca pasif güneş kolektörleri görevini üstlenmektedirler. Yüksek sıcaklığı iyi izole etmeleri sebebi ile geceleri içlerine hapsolan ısı gündüzleri yavaş yavaş ortama salınmaktadır. Aynı zamanda düşük karbon emisyonu sahip olan toprak ve kerpiç, çevreye zarar vermemektedir.

İklim odaklı tasarım

Geleneksel mimari yerel malzeme kullanımının yanı sıra yapılarda iklim değişikliği için çeşitli stratejiler kullanmıştır. Geleneksel mimari örneklerinde kullanılan pasif yöntemler ile ısıl konfor sağlanabildiği ve mekanda iç hava kalitesinin en üst düzeye çıkarıldığı görülmektedir. Geçmişte kullanılan geleneksel parametreler deneme yanılma yöntemleri ile inşa edilen yapının çevre mevcut koşullarına adapte olmasını sağlama amacı taşımaktadır. Yapı tasarlanırken doğanın sunduğu fırsatları değerlendirmeli ve doğaya zarar vermeden onunla uyum içinde yaşanılması adına kararlar alınması gerekmektedir. Bu da ancak yapının yapıldığı çevrenin iklim verilerinin dikkate alınması ile mümkün olacaktır. İklimsel olarak duyarlı tasarım kararları sayesinde daha az enerji tüketen, konforlu, sağlıklı ve sürdürülebilir yapı elde etmek mümkün olacaktır. Isıl konforu sağlayan bir yapı elde edilmesi adına, bina tasarım ilkeleri belirlenirken, gerekli kararların alınması gerekmektedir. Dünyanın bir çok bölgesinde, ısıl konforun sağlanması ve daha konforlu bir mekan oluşturulması adına yapılara farklı mimari elemanlar eklendiği görülmektedir.

Geleneksel mimaride ısıl konforun sağlanması adına kullanılan yöntemlerden birisi avludur. Sıcak havalarda avluya bakan duvarlar gün boyunca binanın kendi gölgesinden kaynaklı olarak ısıdan korunur ve avluda hapsolan serin hava ile tüm yapının serinlemesi mümkün olmaktadır (Resim 1). Ayrıca avluya bakan odalar hava kararana dek gün ışığından en iyi şekilde yararlanabilmektedir. Avlu aynı zamanda kullanıldığı yapıda havalandırma ve pasif soğutmaya da katkıda bulunmaktadır. Tüm bunların yanı sıra, geleneksel mimaride bulunan avluda sıklıkla yeşil doku kullanımı söz konusudur. Yeşil, kullanıldığı ortamda havayı temizlemekte, ses yalıtımı sağlamakta, yapıyı rüzgar ve güneş ışınlarından korumaktadır.



Resim 1: Geleneksel Mimaride Avlu Kullanımı

Sürdürülebilir Mekan Üretimi Bağlamında Bursa'da Geleneksel Ticaret Yapılarının İncelenmesi

Sürdürülebilir mekan üretimi adına geleneksel mimari örneklerinin incelenmesi günümüz ve kentlerimizin geleceği adına önem taşımaktadır. Geçmişte kullanılan geleneksel yöntemlerin günümüz mimarisine ışık tutacağı açıktır. Bu bağlamda önemli geleneksel mimari örneklerinin bulunduğu Bursa kentinin incelenmesine karar verilmiştir.

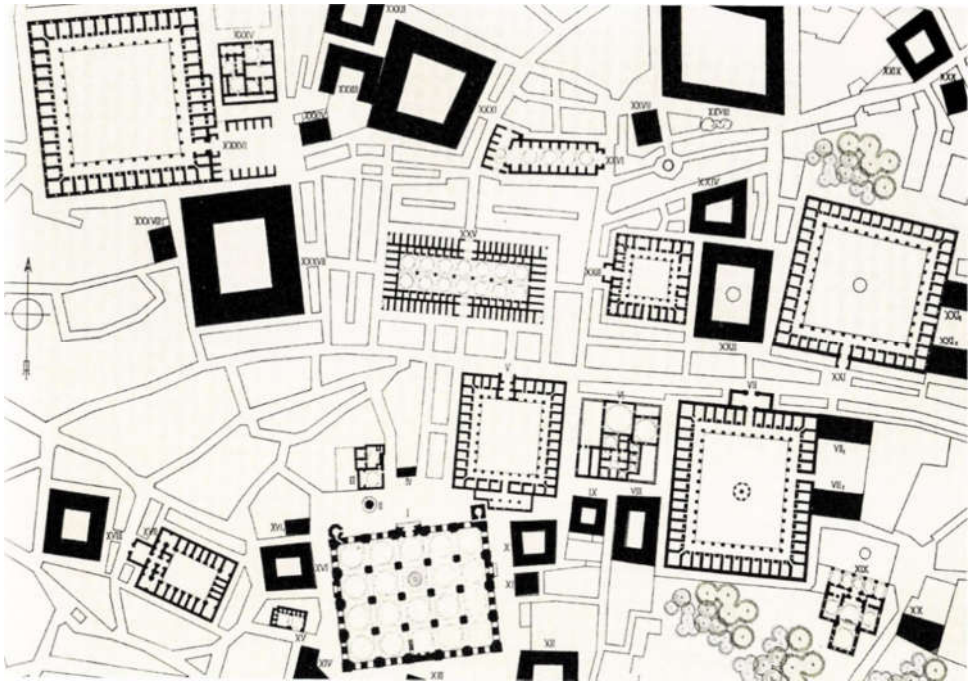
Bursa şehrinin M.Ö. 185 yılına kadar uzanan bir geçmişi olduğu söylenmektedir. M.Ö. 74 ve M.S. 395 yıllarında Romalıların eline geçen Bursa, M.S. 395'ten itibaren Bizans kenti olmuştur. 1326 yılında Orhan Gazi tarafından Osmanlı topraklarına katılan Bursa, aynı zamanda Osmanlı devletinin başkenti olmuştur. Osmanlı egemenliğine giren Bursa kentinin çeşitli bölgelerine başa geçen sultanlar tarafından ticari etkinliklerin devamlılığı bağlamında kentte han yapıları yaptırılmıştır (Şekil 1: Bursa Geleneksel Ticaret Bölgesi Haritası). 1326'daki fethinden sonra Bursa'da ticari etkinlikler "Hisar" bölgesinde gerçekleştirilmiştir.

1335'te İlhanlı devletinin de çökmesi ile beraber Osmanlı devletinin etki alanı genişlemiştir. Buna bağlı olarak politik ve ticaret merkezi Batı Anadolu'ya kaymıştır. Tüm bu olanların ışığında uluslararası ticaret yollarının etkilenmesi kaçınılmaz olmuştur. Yaşanan gelişmelerin sonucunda Anadolu'nun Balat, Efes ve Foça gibi işlek liman ve ticaret merkezleri, Osmanlı egemenliğine girmiştir ve kervan yolları ile Bursa'ya bağlanmıştır.

1399'da Alanya ve Antalya'nın da Osmanlı topraklarına katılması sonucunda, Hint ve Arap mallarının Anadolu'ya giriş kapıları Osmanlı eline geçmiştir. Böylelikle önceden Halep-Konstantin'iyle olan kara yolu; Adana-Konya-Kütahya yolu ile Bursa'da sonlandırılmıştır.

1453 Osmanlı başkenti İstanbul olmasına rağmen Bursa'ya verilen önem azalmamıştır. Sulan II. Beyazıt döneminde Beyazıt'taki cami, kütüphane ve medreseye gelir sağlama amacıyla Bursa'da yaptırılan Koza Han (Acem Han) ve Pirinç Han bunu kanıtlar

niteliktedir. 1450 ve 1600 yılları arasında Bursa'nın dünyanın sayılı ticari ve üretim merkezi olduğu hakkındaki bilgiler çeşitli belgelerde yer almaktadır.



Şekil 1: Bursa Geleneksel Ticaret Bölgesi Haritası (Yenal, 2013, s. 281).

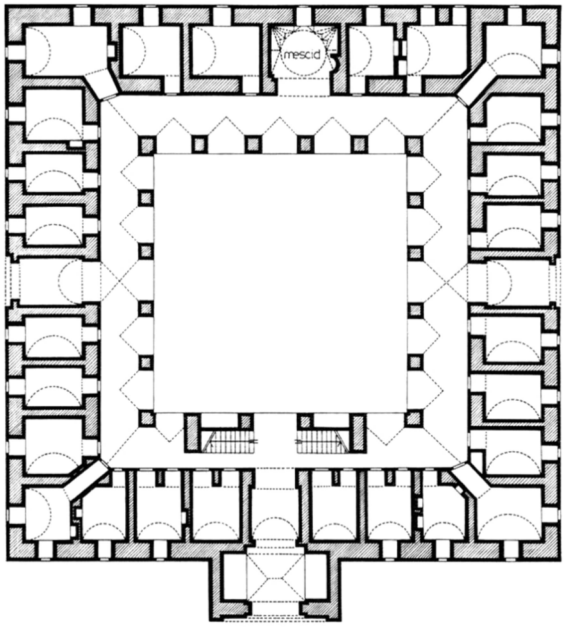
Bursa Geleneksel Ticaret Bölgesi Odak Yapıları (Kronolojik sıralama ile) (Yenal, 2013, s. 281)

- XIX Orhan Zaviyesi
- V Bey (Emir) Hanı
- VI Orhan Hamamı
- XVII Kapan Han
- I Ulucami
- XXV Bedesten
- XXXVII İpek Han
- XXIV Geyve Han
- XXIV Sandıkçılar Hanı
- XXVI Sipahiler Çarşısı
- XXI Fidan Han
- XXII Yeni İpek Han
- VII Koza Han
- XXXVI Pirinç Han

Bursa'da Geleneksel Ticaret Yapılarında Sürdürülebilir Mekan Üretimi: Geyve Han

Geyve Han 15. yüzyılda Hacı İvaz Paşa tarafından Çelebi Mehmet'e hediye edilmiş ve Yeşil Külliye'ye gelir elde edilmesi adına inşa edilmiştir. Yapı iki kattan oluşmaktadır. Handa avlu çevresinde sıralanan tonoz örtülü revaklar, revaklara açılan beşik tonoz örtülü odalar ve zemin katta üzeri tek kubbeyle örtülü bir mescid bulunmaktadır (Şekil 2). Zemin katta yirmi altı, üst katta otuz adet odası mevcuttur. Hana giriş kuzey, güney ve batı yanında bulunan kapılarla sağlanmaktadır. Batı yönündeki giriş hacmi iki tarafı kemerli, çapraz tonoz ile

örtülüdür. Tuğla ayaklar üzerine oturan, sivri kemerli alt ve üst kat revaklarının üst yapısı çapraz tonozludur. Revakta bulunan merdivenlerle üst kata çıkılmaktadır. Odalar birer kapı ile revağa açılmaktadır (Vakıflar Genel Müdürlüğü, 1983, s.339).



Şekil 2: Geyve Han Planı (URL 2)

Hana dışarıdan bakıldığında moloz taş ve tuğla kullanımı görülmektedir. Yapıda kullanılan taşların Bursa civarındaki ocaklardan temin edildiği sanılmaktadır. Geleneksel mimaride sıkça karşımıza çıkan taş, dayanımını yüzlerce yıllık süreç içerisinde koruyabilen bir malzemedir. Doğal bir malzeme olması sebebi ile endüstriyel olarak üretilen malzemelere nazaran çok daha az enerjiye ihtiyaç duyularak üretilebilmektedir. Bu sebeple düşük çevresel etkilere sahiptir. Aynı zamanda Geyve Han'da kullanılan kalın taş duvarlar ile mekanda ısıl konforun sağlanması da mümkün olmaktadır. Bu sayede mekanda güneş radyasyonunun etkisinin de azalması sağlanabilmektedir.

Yapıda taş yapı malzemesinin yanı sıra pişmiş toprak asıllı bir malzeme olan tuğla kullanımı görülmektedir. Pişmiş toprak asıllı malzemeler, su ile yoğurulduğunda şekil alabilen, pişirildiğinde mukavemet kazanan, ana maddesi kil olan ve kullanımları tarih öncesi çağlara kadar dayanan yapı malzemelerinin bütünüdür. Tuğla, üretimi için gereken hammadde teminin kolay olması, dayanımının yüksek olması, uzun ömürlü olması ve geri dönüştürülebilir bir malzeme olması sebebi ile geleneksel mimaride kendine yer edinmiştir.

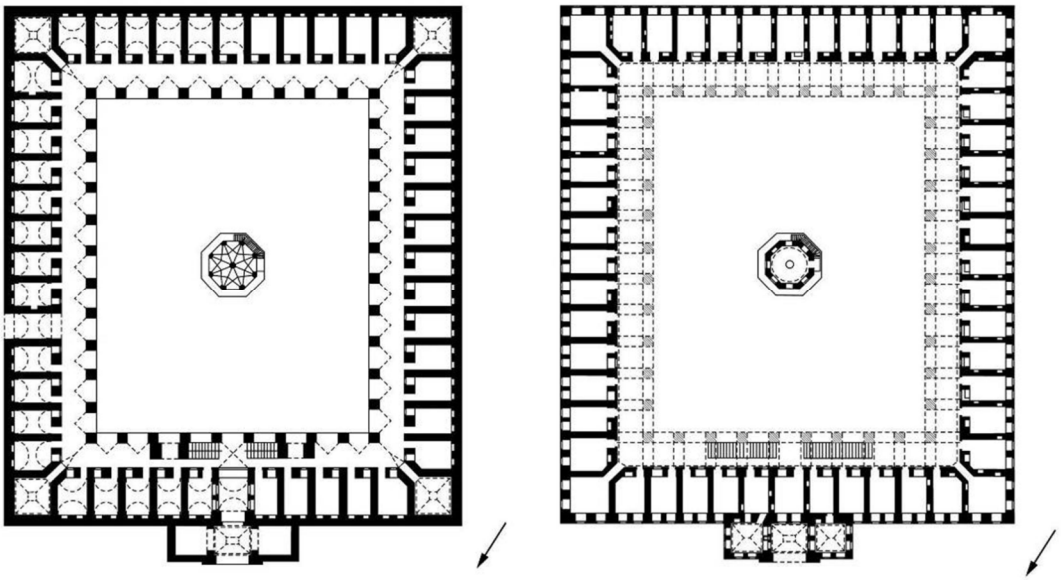
Geleneksel mimari örneklerinde karşımıza çıkan bir diğer mimari kullanımda kuşkusuz avludur. Avlu, mekanda doğal havalandırmadan mümkün olduğunca faydalanılmasına katkıda bulunmaktadır (Resim 2). Rüzgarın serinletici etkisi özellikle sıcak havalarda avludan odalara nüfus etmektedir ve iç mekan ısıl konforun sağlanması adına önem taşımaktadır. Bunun yanı sıra handa bulunan odalar, avlu sayesinde gün boyunca gün ışığından faydalanabilmektedir. Havalandırma, pasif soğutma ve gün ışığından en üst düzeyde yararlanılmasına imkan sağlayan avlu, kuşkusuz tüm bu sebeplerden dolayı geleneksel mimarinin vazgeçilmez bir parçası olma özelliğine sahiptir.

Resim 2: Geyve Han Avlu ve Şadırvan (URL 3)

Bursa'da Geleneksel Ticaret Yapılarında Sürdürülebilirlik: Koza Han

Koza Han, II. Bayezid tarafından 1490 yılında İstanbul'daki cami ve imaretine gelir getirmesi için Bursa'da yaptırılmıştır. Ulu Cami ile Orhan Camisi arasında kalmaktadır. Tarihsel süreç içerisinde bir çok ad (Yeni Han, Beylik Hanı, Acem, Simkeş, Sırmakeş) almıştır ve günümüzde Koza Han olarak anılmaktadır.

Han, kareye yakın dikdörtgen bir avlunun etrafında yer alan iki katlı ana blok ve avlu bölümünden oluşmaktadır (Şekil 3). Zemin katta 45, alt katta 50 odası bulunmaktadır. Yapıya kuzeyde yer alan yuvarlak kemerli, taş malzeme ile inşa edilmiş, kabartmalı bir kapıdan girilmektedir. Dışa çıkıntılı giriş hacmi aynalı tonoz örtülü bir yapıya sahiptir ve buradan avluya geçilmektedir. Avlunun ortasında şadırvan ve sekizgen plana sahip mescid bulunmaktadır. Hanın üst katında bulunan odalara revaktaki merdivenler ile ulaşılmaktadır. Yapıda malzeme olarak tuğla ve taş kullanımı görülmektedir (Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1983, s.340).



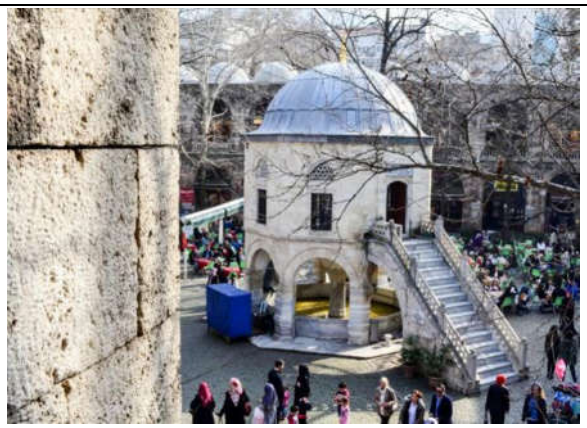
Şekil 3: Bursa Koza Han Planı (URL 4).

Bursa Koza Han'ın alt katında moloz taş, üst katında ise kesme taş almaşık duvar örgüsü kullanılmıştır (Resim 3). Avlu çevresinde bulunan hem alt hem de üst katlardaki ayaklar da yine kesme taştandır. Taş, yapı malzemesi olarak geleneksel mimaride sıklıkla yer almaktadır. Bunun sebeplerinden birisi, taşın dayanımının yüksek olması ve yıllarca devamlılığını sürdürmesinden kaynaklanmaktadır. Koza Han'da kullanılan kalın taş duvarlar ile mekanın ısıl konforun sağlanması mümkün olmaktadır. Yapıda kullanılan duvar kalınlığı sayesinde ısı önce duvarlara, daha sonra yavaşça içeriye nüfuz etmektedir. Kalın duvarların yapıya olan katkılarından bir diğeri ise güneş radyasyonunun etkisini kesmesidir.

Resim 3: Bursa Koza Han'da Kesme Taş Almaşık Duvar Örgüsü

Koza Han'da ısıl konforu sağlama adına kullanılan bir diğer yöntem ise avludur. Yapıda bulunan avlu sayesinde geleneksel yöntemler kullanılarak avluya bakan duvarların sıcak günlerde soğuması sağlanabilmektedir. Aynı zamanda avlu ile etkileşim içindeki mekanlar gün boyunca gün ışığından yararlanabilmektedir. Avlunun Koza Han'a kattığı bir diğer avantaj ise, havalandırma ve pasif soğutma sağlanmasıdır. Odaların avluya yönlendirilmesi ile mekanda çapraz havalandırma sağlanmaktadır. Sıcak havalarda gece boyunca ısı kaybeden avlu, zemin ve duvarların serinliğini öğleden sonraya kadar sürdürmesini sağlar. Bu sebeple avlu kullanılan Koza Han'da ısıl konfor artmaktadır.

Koza Han'da kullanılan geleneksel mimari öğelerinden bir diğeri ise şadırvandır (Resim 4). Avlunun tam ortasında taştan yapılan şadırvandan akan su sesi mekanda bulunan insanların duyularıyla etkileşime geçip, kullanıcılar üzerinde rahatlatma hissi yaratmaktadır. Ayrıca avlunun tam ortasında bulunan şadırvan mekanda bir odak noktası oluşturmaktadır ve suyun birleştirici özelliğini vurgulamaktadır.



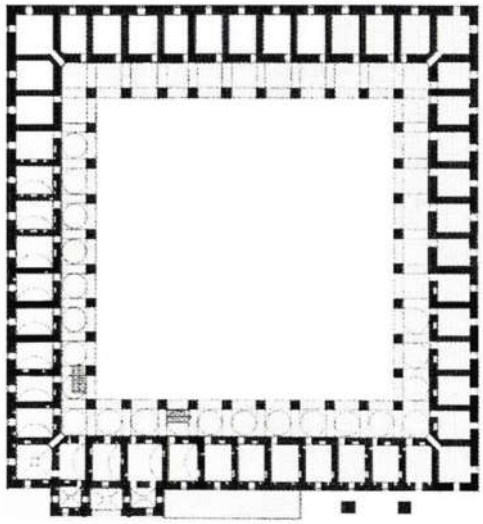
Resim 4: Koza Han Şadırvan ve Mescid

Tüm bunların yanı sıra, yeşilin de avluya dahil olması ile beraber mekandaki konfor koşulları doğrudan artmaktadır (Resim 5). Geçmişten günümüze yapılan araştırmalar doğrultusunda, yeşil alanların insan sağlığı üzerinde olumlu etkileri olduğu bilinmektedir. Günümüz kentlerinde yaşayan bireyler, uzun süre kapalı alanlarda vakit geçirmek durumunda kalmaktadır ve bu durum kuşkusuz sağlığımızı olumsuz yönde etkilemektedir. Geleneksel mimaride kullanılan peyzaj öğeleri sayesinde iç hava kalitesinin artmasının yanı sıra, mekanda bulanan kullanıcıların zihinsel anlamda da rahatlaması sağlanmaktadır.

Resim 5: Koza Han Avlu ve Yeşil (URL 5)

Bursa'da Geleneksel Ticaret Yapılarında Sürdürülebilirlik: Pirinç Han

Pirinç Han, Koza Han'ın yapımının 17 yıl sonrasında, 1508 yılında II. Bayezid tarafından yaptırılmıştır. Hanın dört yanında bulunan revaklar avlu etrafında iki kat boyunca odaların önünde konumlandırılmıştır (Şekil 4). Büyük bir kare avlunun çevresinde üst katta elli oda, alt katta ise kırk yedi oda bulunmaktadır. Avlu ortasında yer alan mescid günümüze ulaşamamıştır. (Vakıflar Genel Müdürlüğü, 1983, s.339).



Şekil 4: Bursa Pirinç Han Planı (Yenal, 2013, s. 287).

Pirinç Han'da yapı malzemesi olarak moloz taş ve aralarında üç sıra tuğla kullanımı görülmektedir. Avlulu bir plana sahip olan Pirinç Han'ın avlu kemerleri ve taşıyıcıları kesme taştan inşa edilmiştir. Kemer, kubbe ve tonozlarda da tuğla yapı malzemesi kullanılmıştır. Geleneksel mimaride kullanılan önemli bir yapı malzemesi olan taş, dayanımı yüksek ve uzun ömürlü olması sebebi ile günümüze kadar ulaşmayı başarmıştır. Handa kullanılan kalın taş duvarlar ile dengeli ve konforlu bir iç mekan ortamı elde edilmiştir. Yapıda kullanılan duvar kalınlığı sayesinde ısı önce duvarlara, daha sonra yavaşça içeriye nüfuz etmektedir. Bu sayede Pirinç Han'da bulunan odalarda iç hava kalitesi üst düzeydedir (Resim 6).

Resim 6: Pirinç Han taş ve tuğla malzemesinin yapıda kullanımı-duvar kalınlığı

Pirinç Han'da ısıl konforun sağlanması adına avlu kullanımı görülmektedir (Resim 7, 8) Handa kullanılan avlu ile yapıda bulunan odaların havalandırılması pasif yöntemler ile sağlanmaktadır. Havaların sıcak olduğu zamanlarda avluya bakan cephelerin gölgede kalması sebebi ile mekanlar gün boyunca serin kalmaktadır. Aynı zamanda gün ışığının tüm odalara girmesine katkıda bulunan avlu geleneksel mimarinin neden vazgeçilmez bir parçası olduğunu Pirinç Han'da adeta kanıtlar niteliktedir.

Resim 7: Pirinç Han ve Avlu (Yenal, 2013, s. 288).

Resim 8: Pirinç Han ve Avlu

Sonuç

Geleneksel mimari kavramının irdelenmesi, sürdürülebilir mekan üretiminin sağlanabilmesi adına önem taşımaktadır. İnsanoğlu tarihsel süreç içerisinde doğanın kendisine sunduğu sonsuz olanağı sürdürülebilir mimari mekan üretimi adına sürekli olarak kullanmıştır. Geçmişte inşa edilmiş yapılara ışık tutacak olursak, sürdürülebilir mekan üretimi için gereken parametrelerin geleneksel mimaride mevcut olduğunu, fakat günümüz mimari mekan üretiminde ise göz ardı edildiğini görmek mümkündür. Bu bağlamda geleneksel mimari örneklerinin titizlikle incelenmesi ve özümsenmesi gerekmektedir.

Geleneksel mimari kullanıcıların ihtiyaçlarını gözetmektedir ve yapıların çevre üzerindeki etkilerini azaltmaya yönelik stratejileri özünde barındırmaktadır. Gelenekselden moderne kentlerimizde değişen mimari mekan örnekleri incelendiğinde, günümüzde kullanılmayan bir çok sürdürülebilir mekan üretimi parametresinin geçmişte kullanılmış olduğu görülmektedir. Geçmişin izlerini yok sayarsak geleceğe yön vermemiz mümkün değildir. Tarihsel süreç içerisinde elde edilen birikimler doğrultusunda geçmişi taklit etmeden, ondan ders çıkararak yeni olanı bulabilmek önemlidir.

Kaynakça

Ahmed, H. (2018). Geleneksel Mimarinin Sürdürülebilir Tasarım Yaklaşımları Bağlamında İncelenmesi: Etiyopya Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.

Algül, H. (2011). Bursa'nın Fethi ve Fatihi: Uluslararası Orhan Gazi Dönemi Sempozyumu: Orhan Gazi ve Dönemi, Editör: Selimoğlu İ., Bursa Osmangazi Belediyesi Yayınları, Gaye Kitabevi, Bursa, 59-69.

Aslanoğlu, A. (1998). *Kent, Kimlik ve Küreselleşme*, Ezgi Kitapevi, Bursa.

Ayaz, E. (2002) Yapılarda Sürdürülebilirlik Kriterlerinin Uygulanabilirliği. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.

Aydın, Ö. & Alemdağ Lakot, E. (2014). Karadeniz Geleneksel Mimarisinde Sürdürülebilir Malzemeler; Ahşap ve Taş, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 7(35), 394-405.

Aykal, D., Gümüç B. & Özbudak Akça, B. (2009). Sürdürülebilirlik Kapsamında Yenilenebilir ve Etkin Enerji Kullanımının Yapılarda Uygulanması. V. Yenilenebilir Enerji Kaynakları Sempozyumu, Dicle Üniversitesi, Diyarbakır.

Ayyash A. (2015). Sustainability in Vernacular Architecture of Iraq and its Applicability in Modern Residential Buildings in Iraq Region (Master's Thesis). Çankaya University, Turkey.

Batur, K. (2001) Mimarlık – Teknoloji Etkileşimi. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Bina Bilgisi Anabilim Dalı, İstanbul.

Canıtez, İ. S. (2013) Sertifikasyona Dayalı Sürdürülebilir Yapı Üretim Sürecine İlişkin Türkiye Koşullarına Uygun Modele Yönelik Sistem Yaklaşımları. Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Edirne.

Çağnan, Ç., Özer, H. (2014) Yapı Üretiminde Sistem Yaklaşımı ile Yapı Ürünü Performanslarının Çevre-Ekoloji Yasal Zorunluklar Bağlamında Test Edilmesine Yönelik Bir Model Önerisi, 9(4), Megaron.

Çiftçi, C. (2009). *Osmanlı Modernleşmesi ve Bursa*, Sempozyum Kitabı, Bursa.

Dikmen, Ç. B. (2011) Enerji Etkin Yapı Tasarım Ölçütlerinin Örneklenmesi. Bozok Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Politeknik Dergisi, 14(2), 121-134.

Eriç, M. (2010). *Yapı Malzemesi ve Fiziği*, Literatür Yayınları (3. Baskı), İstanbul.

ICOMOS (1999). Charter on the Built Vernacular Heritage, Paper Presented at the ICOMOS 12th General Assembly, Mexico.

İnalcık, H. (2007). Kent, Kentli ve Tarih. Bursa'nın Kentsel ve Mimari Gelişimi Sempozyumu, Bursa.

İnalcık, H. (2003). *Osmanlı İmparatorluğu, Klasik Çağ 1300-1600* (2. Baskı), YKK Yayınları, İstanbul, 130.

Pancaroğlu, O. (1995). Architecture, Landscape, and Patronage in Bursa: The Making of an Ottoman Capital City, *Turkish Studies Association Bulletin*, 20 (1), 40-55.

Roth, L., M. (2006). *Mimarlığın Öyküsü* (3. Baskı), Kabalcı Yayınevi, İstanbul.

Sağlık, H., C. (2016). Bursa'da Erken Osmanlı Dönemi Sultan Külliyelerinin Kentsel ve Mimari Ayırt Edici Özelliklerinin Karşılaştırılmalı Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.

Turgut, H., (1990). Kültür-Davranış-Mekân Etkileşiminin Saptanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Turgut, H. & Kellett, P. (1996). The Spaces Of Home, An Examination Of Domestic Spaces In Squatter Settlements, *Traditional Dwellings and Settlements Working Paper Series*, IASTE, 99, 85-108, Berkeley, California.

Uraz, T. & Turgut, H. (1993). Culture, Space And Change/Turkish House Under Rapid Urbanization Process, ENHR Conference on Housing Policy in Europe in the 1990s, Budapest.

Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları (1983). Türkiye'de Vakıf Abideler ve Eski Eserler (3. Cilt), Bursa.

Yenal, E. (2013). *Osmanlı (Baş) Kenti Bursa* (s. 275-295) Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Kültür Sanat ve Turizm Tic. A.Ş., Bursa.

URL 1: http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr0464062001536913566.pdf (son erişim tarihi: 07.04.2019)
URL 2: https://islamansiklopedisi.org.tr/haci-ivaz-pasa--mimar (son erişim tarihi: 06.04.2019)
URL 3: http://www.btch.org.tr/bursa-hanlari.php?id=41 (son erişim tarihi: 06.04.2019)
URL 4: http://islamicart.museumwnf.org/database_item.php?id=monument;isl;tr;mon01;15;tr (son erişim tarihi: 06.04.2019) koza han planı
URL 5: https://www.trthaber.com/haber/yasam/bursayi-tekstil-kenti-yapan-mekan-koza-han-385055.html (son erişim tarihi: 06.04.2019)
URL 6: http://alanbaskanligi.bursa.bel.tr/wp-content/uploads/hanlar-bolgesi.pdf (son erişim tarihi: 06.04.2019)
URL 7: http://alanbaskanligi.bursa.bel.tr/wp-content/uploads/hanlar-bolgesi.pdf (son erişim tarihi: 13.04.2019)
Resim 1, 3, 4, 6, 8: Canbakış, B. (2019). Fotoğraf Arşivi.

Gecekondu Dönüşümlerinde Hak Sahipliği ve Karşılaşılan Sorunlar

Entitlement in Shanty (Slum) Transformations and Problems Encountered

Esra KESKİN[1], Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ[2], Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU[3]
[1] Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara, Türkiye
[1]esrkeskin@ankara.edu.tr
[2, 3] Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye
[2]tanrivermis@ankara.edu.tr
[3]aliefendioglu@ankara.edu.tr

Özet

1950'li yıllardan itibaren özellikle öne çıkan gecekondulaşma sorunu zaman içerisinde ivme kazanarak ilerlemeye devam etmektedir. Gecekondu yasal anlamda kamu taşınmazları başta olmak üzere kendisine ait olmayan araziler üzerinde sahibinin izni olmaksızın yapılan yapılar olarak tanımlanmaktadır. Ancak Türkiye'de kendi arazisi üzerine kaçak yapı yapılması da gecekondulaşma olarak yerleşik bir uygulamaya tabidir. Çalışmada gecekondulaşmanın tarihi süreci, yapılan yasal düzenlemeler ile birlikte değerlendirilmiştir Kentsel dönüşüm uygulamaları; hem dünya hem de Türkiye örnekleri ile birlikte incelenmiş ve karşılaşılan sorunlar örnek uygulamalar ile yargı kararları üzerinden yorumlanmıştır. Gecekondu dönüşümlerinde hak sahipliğine ilişkin sorunlara çözümler bulunarak, mülkiyet gibi son derece önemli bir hakka ilişkin ihlalleri azaltma yoluna gidilmesi bir zorunluluk haline gelmiştir. Değer tespitinin özenle yapılması ve sonrasında arsa paylarının değer üzerinden hesaplanarak dağıtılması; mülkiyete ilişkin sorunların çözülebilmesi ve kentsel dönüşümden kaynaklanan davaların azaltılabilmesi için ivedilikle yapılması gereken işlemlerdir. Trampa, kiralama, üst hakkı tesisi ve gecekondu sertifikası gibi farklı uygulamaların desteklenmesi ile mevcut sorunların çözülebilmesi için önemli bir adım atılmış olacaktır. Üçüncü bir taraf olarak dönüşüm projelerine proje yöneticilerinin dahil edilmesi, katılımcılığın sağlanabilmesi ve hak sahiplerinin ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için bir zorunluluk haline gelmektedir. Ayrıca dönüşüm projelerinde finansman için farklı çözüm yollarının üretilmesi ile yoğunluk artışının engellenmesi mümkün olabilecek, menkulleştirme ve imar hakkı transferi uygulamaları ile finansmanını kendisinin sağlayabileceği projelerin üretilmesi teşvik edilmelidir. Hak sahipliğinin kesin ve net bir tanımının yapılması ve kentsel dönüşüme ilişkin mevzuat birliğinin sağlanması, dönüşümden kaynaklanan sorunların çözüme ulaştırılarak başarı sağlanabilmesi için öncelikle atılması gereken adımlar arasında yer aldığı vurgulanmalıdır.

Anahtar Kelimeler: Hak Sahipliği, Kentsel Dönüşüm, Mülkiyet

Abstract

Since the 1950s, shanties have increased rapidly and the need for transformation has developed over the time. The slums (shanties) are defined as the buildings which are legally owned by the public without the permission of the owner. However, in Turkey as illegal shanties on their own land in structuring is subject to the established practice. In this study, historical process of shanties has been evaluated together with legal regulations. Urban transformation applications were examined with both samples of the world and Turkey and problems have been interpreted by judicial decisions over sample applications. It has become a necessity to find solutions to problems related to entitlement in shanty transformations and to reduce violations related to a very important right such as property. The determination of the value of the land by valuating the property and then distributing it with due diligence are the procedures that need to be done urgently in order to solve the problems related to the property and to reduce the cases arising from the urban transformation. By supporting different applications such as barratry, rental, right ofownership and slum certificate, will be an important step taken to solve the current problems. As a third party, the inclusion of project managers in transformation projects is becoming a necessity in order to ensure participation and to meet the needs of beneficiaries. In addition, generation of projects that can be financed by securitization and zoning right transfer practices should be encouraged to produce different solutions for financing in transformation projects. It should be emphasized that a definite and clear definition of rights ownership and the legislative unity of urban transformation are among the steps to be taken in order to achieve success by solving the problems arising from the urban transformation.

Keywords: Entitlement, Urban Transformation, Property

Giriş

Hızlı nüfus artışı ve kentleşme sonucu köyden kente göçler başlamış ve kentlerde konut sorunu gündeme gelmiştir. Konut sorunu hem fiziki anlamda konuta olan ihtiyacı hem de maddi açıdan konuta erişilebilirliği ifade etmektedir. Konut sorununa paralel olarak gelişen ve 1950'li yıllardan itibaren özellikle öne çıkan gecekondulaşma sorunu zaman içerisinde ivme kazanarak ilerlemeye başlamıştır. Gecekondu sorununu tek boyutta inceleyebilmek mümkün olmayıp, ekonomik, sosyal ve hukuki açıdan değerlendirilmesi ve var olan sorunlara her boyutta çözüm bulunması gerekmektedir.

Gecekondu sorununun çözümü için kentsel dönüşüm uygulamaları başlamış ve farklı düzenlemelerle kentsel dönüşüme ilişkin hükümler getirilmiş olmakla birlikte birden fazla kanun ile farklı kurum ve kuruluşlara kentsel dönüşüme ilişkin yetkiler verilmiş olması yetki karmaşasını da beraberinde getirmektedir. 6306, 5366 ve 5393 Sayılı Kanunlar kentsel dönüşümün esasını oluşturmakla birlikte başka düzenlemeler ile de istisna ve özel hükümler getirilmektedir. Diğer taraftan her kanunda yetkili kılınan kurumlar farklı olmasına rağmen kentsel dönüşüm gibi bir konuda yetkinin yerel düzeyde yetkili kurumlarca yapılmasının dünyada çok daha iyi çözümler sunduğu görülmektedir.

Türkiye'de gecekondulaşma ve sosyal boyutu dünya örneklerinden bazı farklılıklar göstermekte olup, kentsel dönüşüm özellikle mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıması açısından son derece önem arz etmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının çok önemli bir kısmını hak sahiplerinin belirlenmesi oluşturmaktadır. Hak sahipliğinin belirlenmesi her kanunda farklı şekilde yer almaktadır. Özellikle kiracıların ve ayni hak sahiplerinin durumuna ilişkin farklı uygulama ve görüşlerin olması bir uygulama birliğinin oluşmasına engel olmaktadır. Çalışmada hak sahipliği kavramının kanunlarda düzenleniş biçimi incelenerek hak sahiplerinin kimler olduğu tespit edilmiş, karşılaşılan sorunların neler olduğu saptanmış ve sorunların çözümüne ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur. Gecekondu dönüşümlerinde Yüksek Mahkemelerin vermiş olduğu kararlar analiz edilerek değerlendirilmiş ve sorunlar için bir çerçeve oluşturulmuştur. Sonuç ve öneriler kısmında ise mevcut sorunların analizi yapılarak dünyada uygulanan başarılı projeler ışığında çözüm önerileri sunulmaya çalışılmıştır.

1. Gecekondulaşma ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi

Genel olarak bir barınma sorunu olarak görünmesine karşılık gecekondu, görünen durumdan çok daha karışık bir konudur. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde görülmekte olan gecekondu sorunu her ülkede farklı isimlerle anılmaktadır. Meksika'da jacale ismi kullanılırken, Brezilya'da macambo ve Arjantin'de favela gibi farklı tanımlamalar ile gecekondu ifade edilmektedir. Gecekondularda yaşayan kesimin genel olarak toplumun daha düşük gelirli sınıfı oldukları konusunda yaygın bir düşünce bulunmaktadır. Gecekondulara ilişkin farklı görüşler bulunmakla birlikte en çok öne çıkan görüşlerden birinin savunucusu olan John Turner, gecekondulaşmayı gereksinimlerin sonucu ortaya çıkan çok doğal bir yanıt olarak tanımlamakta ve Geoffrey K. Payne ise konut sorununa bulunan mecburi bir çözüm olarak nitelemektedir (Keleş, 2016, s. 528).

Gecekondulaşma incelenirken gelişmiş ülkelerdeki yapılanmalar (slumlar) ile, gelişmekte olan ülkelerdeki gecekondu tipi yerleşmeler birbirinden farklı biçimlerde ele alınmalıdır. Gecekondular daha çok tek odalı, tek katlı ve bahçe içindeki barınaklar iken, slumlar çok katlı, birden çok ailenin yaşadığı, görüntü olarak daha sağlıksız yapılardır. Slumlarda nüfus yoğunlukları gecekondulara oranla çok daha yüksek olup, geçici nitelik taşımaktadırlar. Gecekondularda amaç genellikle barınma ihtiyacının uzun süreli karşılanmasına rağmen Türkiye açısından değerlendirilecek olursa spekülasyon amaçlı gecekondu yapımının azımsanmayacak derecede fazla olduğu görülmektedir (Keleş, 2016, s.

531). Kiralamaların yüksek oranda görülmesi de, düşük gelirli ve yoksul aileler için barınma ihtiyacından daha farklı amaçların olduğu hususunu ortaya çıkarmaktadır.

1.1 Türkiye'de Gecekondu Politikaları

Gecekondu, imar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkasına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahiplerinin izinleri olmaksızın yapılmış yapılar olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2014). Gecekondulaşma sorunu Türkiye'de daha çok konut sorunu olarak görülmüş ve bu yönde çözümler bulunmaya çalışılmıştır. II. Dünya Savaşı sonrası büyük bir problem olarak ortaya çıkan gecekondulaşma için birçok kanun çıkarılmış olmasına rağmen her kanun sonrası hedeflenenin aksine gecekondulaşma artan oranlarla devam etmiştir.

Gecekondulara ilişkin ilk kanun 1948 yılında çıkarılmış olan 5218 sayılı Ankara Belediyesine Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun olup, Ankara Belediyesi sınırları içinde gecekondulaşmanın önlenmesi amaçlanmıştır. İlgili kanun çerçevesinde devlet, yoksul ailelere on yıl içinde eşit taksitlerle ödenmek üzere arsa sağlamıştır. Konut kredisinden yararlanabilmelerini sağlamak amacıyla aynı yıl 5228 Sayılı Kanun ile yüzde yetmişbeşine kadar kredi imkanı tanınmıştır. Ellili yıllardan sonra büyük göç dalgalarının en büyük göstergelerinden ve hatta sonuçlarından biri 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un çıkarılmasıdır. Konut açığının etkisini çok net bir şekilde ifade eden bu kanun ile kiracıları koruma yoluna gidilmiştir. 1949 yılında gecekondu yapmanın önlenmesi ve yapılmış olanların yıkılması amacı ile 5431 sayılı ruhsatsız yapıların yıktırılmasına ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanununun 13 ncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun çıkarılarak mülkiyet haklarının korunması amaçlanmıştır. 1953 yılında çıkarılmış olan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile belediye arsalarının, ihtiyacı olan ailelere temlik ve tahsisi yolu ile konut sorununa çözüm bulunmak amaçlanmış ancak aynı zamanda o tarihe kadar yapılmış olan gecekondular da yasallaştırılmıştır. Yaklaşık olarak onbeş yıl süresince yürürlükte kalan bu Kanun gecekondu yapımının önlenmesinde bir başarı sağlayamamıştır. 1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arslar Hakkında Kanun, belediye sınırları içindeki Hazine arsalarının gecekonduları önleme amacı ile belediyelere geçmesini öngörmüş ancak istenilen amaca ulaşılamamıştır. 1960 ve sonrasındaki planlı dönemde özellikle üç amaca yönelinmiştir. İyileştirme ile mülkiyet sorunlarının çözümü ve kamu hizmeti ihtiyaçlarının giderilmesi amaçlanırken, ortadan kaldırma ile çok kötü durumda olan gecekonduların yıkılması kastedilmiştir. Son amaç olan önleme ise yeni gecekonduları yapılmasına engel olma amacını taşımaktadır. Bu dönemde sorunun çözümü için belediyelerin yanında devletin de olması gerektiği vurgulanmaya başlanmıştır. Her ne kadar çözüm yolları değiştirilmiş ve daha planlı hale gelmiş olsa da gecekondu sayısındaki artış yükselerek devam etmiştir.

1966 yılında çıkarılmış olan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, Türkiye'de adında gecekondu kelimesinin yer aldığı ilk kanundur. Bu Kanun belediyelere üç ayrı kaynaktan arsa edinmelerinin yolunu açmıştır. Belirtilmiş olan yollardan ilki hazine ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerin bedelsiz olarak belediyelere geçmesini öngörmüş ve bu yönüyle önceki düzenlemelerden ayrılmaktadır. İkinci yol vakıf taşınmazlarının belediyelere geçmesi ve üçüncü yol ise, belediyelerin arsa satın almaları ve kamulaştırma yapmaları olarak tanımlanmıştır. Bu Kanun kamu arazileri için altı ay içinde tapu isteme hakkı vermektedir. Özerk kişilerin arazisine yapılmış olanlar ise arsa sahiplerinin muvafakati sonucu bu aftan yararlanabilmektedirler. Islah imar planları yapılana kadar ileride verilecek tapunun bir güvencesi olarak tapu tahsis belgesi verilmesine hükmedilmiştir. Tapu tahsis belgesi

verilmesinin şartı, belediye veya komşu alan sınırları içinde ev yapmaya elverişli arsa ya da bir konuta sahip olunmamasıdır.

775 Sayılı Kanun'da belediye tarafından gecekondu bölgesinde yapılacak işlemlerde belediyelerin yaptıkları işlerin denetimi TOKİ kararlarına bağlanmış olup, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa göre de belediyece alınacak kamu yararı ve kamulaştırma kararı çerçevesinde yetki devri yoluyla TOKİ tarafından da kamulaştırma yapılması mümkün kılınmıştır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, s.738).

1966 - 1976 yılları arasında yapılmış olan gecekonduların yıkılması durdurulmuş ve bu süreçte sadece kamu arsalarına yapılmış olan gecekondular af kapsamına alınması ve özel kişilere ait arsaların kapsam dışında bırakılmış olması da kamuya ait alanların korunamadığını ortaya koymaktadır.

1983 yılındaki İmar ve Gecekondu Affi Kanunu 1981 yılından önce yapılmış olan gecekonduları af kapsamında değerlendirmiş, 1984 yılında çıkarılmış olan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacaj Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun da aynı şekilde oldu bittilerin korunmasını sağlamaktan öteye gidememiştir. 10. Maddesinde yer alan hükme göre Hazine arazilerinin işgali durumunda gerekli tespitlerin yapılması sonucu üzerindeki gecekonduyu yapan hak sahibine tahsis edilebilecek, tahsis bedeli karşılığında tahsis edilen arazilerin büyüklüğü dörtyüz metrekareyi geçmeyecek ve hak sahiplerine tapu tahsis belgesi verilecektir. Bu belge tapuya esas teşkil etmektedir. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi bu Kanun kapsamında yapılmış olan projelerdir. Türkiye'de kentleşme olgusu, genellikle "imar afları" üzerine kurulmuş ve "istisnaların" da tarihi olmuştur. 2981 Sayılı Kanun'un 23. Maddesinin uygulanması 6306 sayılı Afet Risji Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile üç yıl ertelenmiş daha sonra Torba Kanun'un 38. Maddesi ile altı yıla çıkarılmıştır. Bilindiği üzere 31.05.2018 tarihinde sona eren sürenin akabinde imar barışı uygulamasına başlanmış ancak İmar Barışı uygulamasının da af kapsamında değerlendirip değerlendirilemeyeceği tartışma konusu edilmiştir (Özlüer, 2018, s. 315). Gecekondulaşmada ilk dönemde yapılan gecekonduların yıkılması, sonradan görmezden gelinmesi ve son olarak da yenileştirme ve geliştirme yollarının izlendiği görülmektedir.

1.2 Kentsel Dönüşümün Gerekliliği ve Ortaya Çıkışı

Gecekondu sorunu beraberinde yeni çözüm arayışları getirmiştir. Kentsel yeniden canlandırma ve soylulaştırma kavramlarına ek olarak kentsel dönüşüm bu kapsamda yeni bir alternatif sunmaktadır. Kentsel dönüşüme konu olan alanlar arasında gecekondu bölgeleri, doğal yıkım riski bulunan alanlar, kentsel çöküntü alanları, yüksek yoğunluklu kaçak yapılar ve ekonomik ömrünü yitirmiş bölgeler yer almaktadır. Türkiye'de gecekondu dönüşümü daha çok gecekondu alanlarının yüksek katlı ve yüksek yoğunluklu alanlara çevrilmesi şeklinde gerçekleşmektedir. Gecekondu alanlarının temizlenmesinden çok ekonomik canlandırmanın sağlanarak bölge halkına iş olanaklarının sunulması ve şartlarının iyileştirilmesi gerekmektedir. Anayasa'nın 23. Maddesinde "*Sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek*" görevi devletin görevleri arasında sayılmış ve 56. Maddesinde "*herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir*" denilmiştir.

1.2.1 kentsel dönüşüme ilişkin hukuki düzenlemeler

Dönüşüme ilişkin olarak ilk önce İmar Kanunu'nda düzenleme yapılması düşünülmüş ancak daha sonra ayrı bir yasal düzenlemeye konu yapılmasına karar verilmiştir. Kentsel dönüşüme ilişkin düzenlemeler farklı kanunlarda yer almakta ve farklı kurumlara yetki tanınmaktadır. Bu durumun sonucu olarak ise yetki karmaşası yaşanmakta ve bu noktada tüm kentsel dönüşüm mevzuatının tek bir çatı altında toplanması bir çözüm önerisi olarak

değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşüme ilişkin yapılan hukuki düzenlemeler tarih sırasına göre Tablo 1'de incelenmektedir.

Tablo 1: Kentsel dönüşüm alanında yapılmış olan hukukî düzenlemeler

SAYI	KANUN ADI	KABUL TARİHİ	RESMİ GAZETE TARİHİ	RESMİ GAZETE SAYISI
775	Gecekondu Kanunu	20.07.1966	30.07.1966	12362
2981	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	24.02.1984	08.03.1984	18335
2985	Toplu Konut Kanunu	02.03.1984	17.03.1984	18344
3194	İmar Kanunu	03.05.1985	09.05.1985	18749
5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	04.03.2004	12.03.2004	25400
5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	16.05.2005	05.07.2005	25866
5393	Belediye Kanunu	03.07.2005	13.07.2005	25874
5543	İskan Kanunu	19.09.2006	26.09.2006	26301
644	Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	29.06.2011	04.07.2011	27984
6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	16.05.2012	31.05.2012	28309

1.2.2 gecekondulaşmanın mülkiyet açısından tartışılması

Mülkiyet kavramı kanunlarda açıkça yer almamasına karşın Medeni Kanun'da kişiye en geniş yetkileri yani kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerini veren bir ayni hak olduğu ifade edilmiştir. Türk Hukuku'nda Tanzimat Dönemine kadar batılı anlayışa uygun tanımlanabilecek biçimde bir hak ve özgürlükler anlayışı mevcut değildir. Bu dönemde padişahın yetkileri sınırsız olup mülkiyet hakkının sağlam bir güvencesi bulunmamaktadır. Tanzimat ve Meşrutiyet Dönemlerinde de padişahın yetkilerinin düzenlenmesi konusunda yeterli çalışma olmamasına karşın mülkiyet hakkı tanınmıştır. 1921 Anayasası'nda mülkiyet hakkına ilişkin bir düzenleme yer almamasına rağmen Kanun-i Esasi'nin mülkiyet anlayışı geçerliliğini sürdürmektedir. 1924 Anayasası'nın 70. Maddesinde mülkiyet hakkına sınırlamalar getirilebileceği belirtilerek Türk vatandaşlarına tabi bir hak olarak tanımlanmış, ancak bu dönemde güçlü bir denetim mekanizmasının olmayışı nedeniyle bu hak güvenceden yoksun kalmaktadır. Mülkiyet hakkı, 1961 Anayasası'nın 36. Maddesinde "Sosyal ve İktisadi

Haklar ve Ödevler" başlığı altında düzenlenmiş ve kanunların Anayasa'ya uygunluk denetimini yapması amacıyla Anayasa Mahkemesi kurulmuştur.

1982 Anayasası'nda ise mülkiyet hakkı 35. Maddede "Kişinin Hak ve Ödevleri" kısmında düzenlenmektedir. Madde metni değiştirilmeksizin alınmakla birlikte bu Anayasa'nın daha liberal olduğu düşünülmektedir. 2001 yılında 4709 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile ölçülülük ilkesi ve laik Cumhuriyetin gereklerine uygunluk ilkeleri eklenmiş, genel sınırlama nedenleri kaldırılmıştır. Mülkiyet hakkı, AİHS'ne Ek 1. Protokol ile 20 Mart 1952'de eklenmiş ve 18 Mayıs 1954'te yürürlüğe girmiştir. Eklenmiş olan bu düzenleme ile özel mülkiyete müdahale hakkı tanımlanmakta olmasına rağmen kamu yararı gerekçesiyle ve milletlerarası hukuku genel ilkelerine uygun olarak kişilerin mal ve mülklerinden yoksun bırakılabileceği dikkati çekmektedir. AİHM'nin mülkiyet tanımı oldukça geniş olup, tahkim kararları, meşru beklentiler, ruhsat, şirket hissesi gibi unsurlar da mülkiyet hakkı çerçevesinde değerlendirilmektedir (Etgü, 2009, s. 282). AİHM, mülkiyet hakkı ihlallerinde gayrimenkule müdahale olup olmadığını, varsa orantısal bir müdahalenin varlığını ve kamu yararı bulunup bulunmadığını sorgulamaktadır. Mülkiyet hakkına ilişkin 1. Madde ile aynı zamanda mülkiyet hakkına müdahale yetkisi verilmekle birlikte mülkiyet hakkına müdahale edilebilmesinin de nedenleri de kamu yararı, vergilerin ödenmesi ve suç aletlerinin müsaderesi konularıyla sınırlandırılmıştır.

Mülkiyet hakkı ile doğrudan ilişki içerisinde olan Maddeler dışında ayrıca; işkence yasağı, adil yargılanma hakkı, aile yaşamına saygı, ayrımcılık yasağı ve olağanüstü hallerde askıya alma konularında da mülkiyet hakkı ile ilişki kurulmaktadır (Sarı, 2010).

2. Gecekondu Dönüşümlerinde Hak Sahipliği Kavramı

1980 dönemi öncesinde gecekonduların yasallaşmaya başlaması gecekonduların düzenli şekilde üretilmesinin temelini atmış; gecekondu üretiminde kiracılık ve taşınmaz malikliği artmış, kent merkezindeki gecekondularda kat sayısı artarak apartmanlara dönüşmeye başlamış ve toplu konut uygulamaları da yaygınlaşmıştır (Ataöv ve Osman, 2007).

Gecekondu yasal anlamda kamu taşınmazları başta olmak üzere kendisine ait olmayan araziler üzerinde sahibinin izni olmaksızın yapılan yapılar olarak tanımlanmasına rağmen Türkiye'de kendi arazisi üzerine kaçak yapı yapılması da gecekondulaşma olarak yerleşik bir uygulamaya tabidir. Bu nedenle ruhsatsız yapı ve taşkın yapı gibi imara aykırı yapılar arasında gecekondular da yer almaktadır (Yılmaz, 2002, s. 87). Yıkılması aşamasında da bu ayrım ortaya çıkmakta, kamu arazileri üzerine yapılmış olan yapılar hiçbir karar alınmasına gerek kalmaksızın yıktırılabilirken, kendi mülkiyetleri üzerine yapmış oldukları ruhsatsız yapılar ise İmar Kanununa göre yıkım kararı alınmak suretiyle tapu tahsis belgesine ilişkin hükümler sakllı kalmak koşuluyla yıkılabilmektedir.

Gecekondu dönüşüm projeleri hak sahipleri için farklı alanlarda konut inşa edilerek boşaltılan alanlarda yeni projeler yapılması ve bölgede mevcut olan hak sahiplerine geçici ikamet adresi gösterilerek veya kira yardımı yapılması ile yenilenmenin sağlanması şeklinde yaılabilmektedir. (Kara, 2010, s. 193). Uygulanan bu yöntemlerde dönüşüm alanındaki kiracıların mağdur olmalarını önlemek amacıyla kiracılara uzun vadeli ve ödenebilir konut edinme imkanı sağlanmaktadır (Bayraktar, 2007, s. 48- 49).

Gecekondu sağlıklılaştırma süreci için, mevcut gecekondu yerleşmeleri yapı ve çevre çerçevesinde iyileştirilmeye çalışılması ile ifade edilen geliştirme, yer değiştirme ve kentsel gelişme alanlarında gecekondulaşmanın önlenmesi için üretilen sosyal konut projeleri yaklaşımları geliştirilmiştir (Yıldız, 2005).

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte hak sahipliği kavramı tartışılmaya başlanmıştır. Özellikle dönüşüm sonucu kimlerin hak talep edebileceği ve hangi haklara sahip olduklarının ayrımının yapılabilmesi için öncelikle hak sahibi kavramı yorumlanmalıdır. Mülkiyet üzerindeki yasallık düzeyi için "hak sahipliği" tanımı yapılabilmektedir. Dönüşüm projesi alanlarında yaşayanları sınıflandırarak sürecin yönetiminden, projedeki hak ediş oranlarına kadar çoğu konuda belirleyici ve etkili olmaktadır. Yapılmış olan çalışmalarda mülkiyet üzerindeki belirlilik arttıkça hak sahiplerine düşen oranların artmış olduğu görülmüştür (Özcivan, 2016, s. 148).

Hak sahipliği kavramı çerçevesinde tapulu mülkiyeti olan hak sahipleri, kamu mülkiyetinde gecekondusu bulunanlar ile tapu tahsis belgesi bulunan hak sahipleri, fatura yoluyla kullanımını ispat edebilen gecekondu sahipleri, herhangi bir belgeye dayanamayan gecekondu sahipleri, kiracılar ve ayni hak sahipleri olmak üzere sınıflandırma yapılması mümkün olacaktır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda hak sahibi olarak sadece taşınmazın malikleri ve tapu tahsis belgesi sahibi olanlar kabul edilmekte iken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesinde "*Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir*" ifadesi yer almaktadır. Böylece ilgili Kanun ile kiracı ve ayni hak sahipleri de hak sahibi olarak tanımlanmaktadır.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'da ise hak sahipliğine ilişkin herhangi bir düzenleme ve tanım yer almamaktadır. Kanunda yer alan diğer hükümler çerçevesinde sadece maliklerin hak sahibi olabileceği sonucuna ulaşılabilmektedir.

28.08.1968 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmış olan Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkındaki Yönetmeliğin dördüncü maddesinde hak sahibi olarak tanımlanan kişiler; afet sebebiyle, kendilerine ait bulunan konutları yıkılan, yanan veya oturulamayacak derecede ağır hasar gören afetzede aileler, kendilerine ait konutları muhtemel bir afete maruz bulunan aileler ve afet gören yerlerin bitişiğinde veya yakınında, üzerinde bina yaptırılmak üzere İmar ve İskan - Bakanlığınca tespit edilip imar planına dahil edilen veya bu konutları için kıymet belgesi verilen aileler şeklinde belirtilmiş olmasına rağmen aynı yönetmeliğin onbeşinci maddesinde kiracı ve misafir durumunda olanlar, bu nitelikleri sebebiyle, hak sahibi olarak kabul edilmemişlerdir.

21.03.2016 tarih ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hak sahipliği kavramı tanımlanmıştır. Buna göre malik, kiracı veya ayni hak sahibi olmayıp, 2981 Sayılı Kanun uyarınca tapu tahsis belgesi almış olanlar, satış vaadi sözleşmesi ile edinenler ve 4706 Sayılı Kanun'a göre hak sahibi olarak tespit edilenler de hak sahibi kabul edilmiştir. Uygulamada kiracılara yönelik ise herhangi bir düzenleme uygulanmamaktadır. Sarıgöl Mahallesi'ne ilişkin yapılmış bir çalışma değerlendirildiğinde de uzlaşma sürecinde yasal olarak iddia edebilecek bir mülkiyet hakkına sahip olmadıklarından dolayı kiracıların bu süreç içinde dışlanmış oldukları saptanmıştır (Özcivan, 2016, s. 172). 1984 yılında çıkarılmış olan 2981 Sayılı Kanun'da, gecekondu sahibinin hak sahibi olabilmesinin şartı, oturduğu belediye ve mücavir alan içinde tapu tahsis belgesinin düzenlendiği tarihten önce konut yapmaya elverişli bir arsasının veya konut olarak kullanılabilecek bir taşınmazının bulunmaması olarak belirlenmiştir. 3366 Sayılı Kanun ile Belediye, Hazine, Özel İdare veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün sahip olduğu arsa ve araziler üzerine gecekondu yapıldıktan sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekondu hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları

verilmesine olanak sağlanmaktadır. Anlaşma sağlanan maliklere ve yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet edenlere konut sertifikası ve özel hesaptan kredi verilmesi de mümkün kılınmıştır.

Uygulama Yönetmeliği'nin 14. Maddesinde; riskli yapıların maliklerine konut verilmesinden sonra arta kalan konut bulunuyor ise, riskli yapılarda kiracı veya ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet edenlere konut verilmesi için sözleşme yapılabileceği yer almaktadır. Aynı Yönetmeliğin 15. Maddesinde, arsa payları üçte iki çoğunluğa veya Bakanlığa satılan kişilere Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, 14. Madde çerçevesinde konut verilmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir.

6306 Sayılı Kanun uyarınca, 8 Nisan 2016'da Bakanlar Kurulu'nun onayıyla Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karar'ın 3. Maddesinde gecekondu, gecekondu sahibi ve hak sahibinin tanımları ayrı ayrı yapılmıştır. *Hak sahibi*; *malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi olmayıp, 24/2/1984 tarihli ve 2981 Sayılı Kanun uyarınca, tapu tahsis belgesi almak üzere süresinde müracaat eden, tapu tahsis belgesi almış olan, bu hakkı satış vaadi sözleşmesi ile edinen ve 26/9/2001 tarihli ve 4706 Sayılı Kanun uyarınca Hazineye ait taşınmazların üzerindeki yapı sahipleri, 2981 Sayılı Kanun'a göre hak sahibi olarak tespit edilenlerdir.* Gecekondu sahibi ise hak sahibi sayılmayan, malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi de olmayan gecekondu sahiplerini ifade etmektedir. Bakanlar Kurulu'nun bu kararı 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin 16. Maddesi ile uygulama alanında malik, kiracı veya sınırlı hak sahibi olmayanlara ki bu kişiler "hak sahibi" olarak adlandırılmış ve ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda kira yardımı yapılabileceği yer almaktadır.

Gecekondu alanlarında kentsel dönüşümün yapılmasında hak sahipliğinin tespiti en önemli konulardan biri olup özellikle kiracıların durumu literatürde tartışmalıdır. Dönüşümün yapılacağı alanlarda, malik olmayan kişilerin kayıplarını önlemek amacıyla hareket edildiğinde taşınmazı kullanan kiracıların da hak sahibi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Mağduriyetlerin önüne geçilebilmesi için konut sertifikası verilerek menkulleştirme yapılması önemli bir çözüm yolu olarak sunulabilecektir. 6306 Sayılı Kanun'un 6'ncı Maddesinde *yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıl ikamet ettiği veya bu alanda işyeri bulunduğu tespit edilenlere özel hesapdan kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan konut sertifikası verilebileceği* ifadesi yer almaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, s. 749).

Hak sahipliği açısından zilyetliğin de tartışılması gerekmektedir. Zilyetlik MK' da açıkça tanımlanmamış olmakla birlikte bir şey üzerindeki fiili hakimiyet olarak kısaca tanımlanabilir (Oğuzman vd., 2018). Zilyetlik ancak üzerinde fiili hakimiyet kurulabilecek eşya üzerinde kurulabileceğinden dolayı, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde kural olarak zilyetlik kurulamamaktadır (Sirmen, 2018). Tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmazın mülkiyetinin iyi niyetle kazanılabilmesi de mümkün olmadığından (Karahasan, 1991). tapu tahsis belgesinin alınabilmesi için taşınmazlar üzerinde zilyetliğin mevcut olması gerekmektedir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 4.12.1996 tarih ve 1996/14-763-864 sayılı kararında belirtmiş olduğu üzere, tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi olmayıp sadece fiili kullanımı belirleyen ve ilgilisine kişisel hak sağlayan bir zilyetlik belgesidir. Tapu tahsis belgesi; Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukukuna ilişkin hükümlerinde yer almamaktadır. Bu düzenleme 1984 yılında çıkarılmış olan 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin

Değiştirilmesi Hakkında Kanun" ve ona bağlı düzenlemeler ile hukuki anlamda tartışılan bir hak sahipliği statüsünü kazanmıştır.

Tapu tahsis belgesi kapsamında olan yerin hak sahibi adına tescil edilebilmesi için hukuki açıdan geçerliliğini koruyan bir tapu tahsis belgesinin bulunması, daha önce tapu tahsis belgesi gereğince başka bir yerden tahsis yapılmamış olması, tahsis konusu alanda 3194 Sayılı Kanun'un 18. Maddesi uyarınca imar planı veya 3290 Sayılı Kanun ile değişik 2981 Sayılı Kanun uyarınca ıslah imar planları yapılmış olması, tahsis konusu alan kamu hizmetine ayrılmamış ve imar planına göre konut alanında kalmış olması, tahsise konu alanda taşınmazın niteliklerinin belirlenmesi amacıyla bilirkişiler aracılığı ile keşif yapılmış olması ve tahsis konusu arsanın bedeli ödenmiş olması gereklidir. Eğer bedel ödenmemişse taşınmazın dava tarihindeki değerinin bilirkişiler marifetiyle belirlenmiş ve hükümden önce mahkeme veznesine veya belirlenecek tevdi mahalline depo edilmiş olması zorunludur. Ayrıca imar parsellerinin oluşturulması esnasında, şuyulandırmaya tabi parselden 3290 Sayılı Kanun ile değişik 2981 Sayılı Kanun'un 18/b-c Maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı (DOP) kesilip kesilmediği, kesilmiş ise oranının ne olduğu belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapu tahsis belgesi ilgili kişilere, hazine, belediye, vakıflar genel müdürlüğü ve il özel idareleri tarafından verilebilmektedir. Ancak turizm bölgesi olarak belirlenmiş alanlarda, askeri bölge, içme suyu havzasında olan, karayolları kamulaştırma sınırı ve TCDD sınırı içinde olan yapılara tapu tahsis belgesi verilemeyecektir.

Fuzuli işgal bulunduğu gerekçesiyle idarece istenilen ecr-i misil ihbarnamesi ve tapu tahsis belgesinin iptali işlemlerine ilişkin dava tek dilekçe ile açılamamaktadır (Sancakdar, 2007). Hak sahipliği açısından tartışılması gereken bir diğer husus da ayni hak sahiplerinin durumudur. Sınırlı ayni haklardan intifa hakkı sahibine tam bir yararlanma ve kullanma yetkisi sağlamaktadır. Bu yararlanma yetkisi doğrudan olacağı için intifa hakkı sahibinin malın zilyetliğini elde etme hakkı olduğu da isabetli bir görüştür. Bu anlamda artık dolaysız feri zilyet olacaktır (Sirmen, 2018). Oturma hakkı da hak sahibine binanın tümünden ya da bir kısmından yararlanma yetkisi veren bir sınırlı ayni haktır. Kiracılık ilişkisine benzer bir fiili durum gibi görünse de oturma hakkı bir ayni hak olduğundan herkese karşı ileri sürülebilmektedir. Oysa kiracılık ilişkisi sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğuran bir şahsi haktır. Bu nedenle kiracıların hak sahibi olarak kabul edildiği durumlarda sınırlı ayni hak sahiplerinin de hak sahibi olarak kabul edilmesi gerekmektedir, zira ayni hakların şahsi haklardan daha güçlü haklardır.

2.1 Haksız Yapı ve İşgal Durumunda Hak Sahipliğinin Tartışılması

Haksız yapı kavramı, Medeni Kanun'un 722, 723 ve 724. Maddelerinde yer almaktadır. Haksız yapı, malzeme sahibi tarafından kendi malzemesini kullanarak başkasının arazisinde, başkasının malzemesini kullanarak kendi arazisinde ve başkasının malzemesini kullanarak başkasının arazisinde yapı yapmak şeklinde tanımlanmaktadır. Bu durumda, malzeme sahibine, tazminat ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin kendisine verilmesini talep etme hakları tanınmaktadır. Gecekondulara ilişkin olarak haksız yapının başkasının arazisine yapılması konusu önem arz etmektedir. Medeni Kanun (MK)'nun 724. Maddesine göre, malzeme sahibi tarafından meydana getirilen yapının değeri, arazinin değerinden fazlaysa, iyiniyetli malzeme sahibi uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya bir kısmının mülkiyetinin kendisine verilmesini isteme hakkına sahiptir. 724. Madde incelendiğinde, arazi mülkiyetinin malzeme sahibi adına devrinin talep edilebilmesinden yola çıkılarak ve somut olayın şartlarına göre, malzeme sahibine arazi üzerinde bir üst hakkı tanınması hususunda görüşler bulunmakla birlikte ilgili maddede sadece mülkiyet hakkından bahsedilmesinden hareketle başka sınırlı ayni hak tesis edilemeyeceği açıktır. Malzeme sahibinin, arazi mülkiyetinin kendisine devredilmesine ilişkin

talebinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalı görüşler yer almaktadır. Bu hususta ilk görüş, malzeme sahibinin arazinin mülkiyetini devir talebinin arazi sahibi bakımından eşyaya bağlı borç olduğu ve bu nedenle bu talebin her yeni malike karşı ileri sürülebileceğine ilişkindir. Diğer görüş ise, bu hakkın yenilik doğuran bir hak olduğunu savunmaktadır. Bu görüş çerçevesinde, malzeme sahibi arazi sahibine yönelteceği tek taraflı bir irade beyanıyla bu hakkını kullanabilecek ve bu duruma istinaden malzeme sahibi ile arazi sahibi arasında mülkiyetin devri konusunda bir borç ilişkisi doğacaktır. Taraflar arasında doğan edim yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi sonucunda ise mülkiyetin devrine ilişkin mahkemenin vereceği hüküm ise yenilik doğuran bir hüküm niteliği taşıyacaktır (Erkan, 2014, s. 458). Doktrinde bu hakkın niteliğine ilişkin farklı görüşler bulunmakla birlikte, Yargıtay tarafından da kabul edilen genel görüş şahsi nitelikli bir talep hakkı olduğu yönündedir.

Malzeme sahibinin iyi niyetli olması gerekmekte olup buradaki iyi niyet MK 3. Maddesinde ifade edilmiş olan iyi niyettir. Malzeme sahibi yapıyı meydana getirirken söz konusu arazinin başkasına ait olduğunu bilmemesi veya bilebilecek durumda olmaması gerekmektedir. Arazinin başkasına ait olduğunu bilmekle birlikte arazisinde yapı meydana getirilmesinde arazi sahibinin açık veya zımni rızasının bulunması durumunda ve ayrıca malzeme sahibinin bu yönde bir rızanın bulunmadığını bilemediği veya bilmesinin beklenmediği durumlarda da malzeme sahibinin iyiniyetli olarak kabul edilmesi gerektiğine ilişkin görüşler olmakla birlikte rızasının bulunmadığına ilişkin bu görüş isabetli değildir. Zira bu yönde bir bilgisizliğin kabul edilebilmesi mümkün değildir. İyi niyet yapı inşaatı süresince devam etmelidir. Yapı inşaatının başlamasından sonra ve tamamlanmasından önce malzeme sahibinin hakkı olmadığını veya arazinin başkasına ait olduğunu öğrenmesi iyi niyetin sona ermesi olarak yorumlanmalıdır.

Maliki bulunmayan, sahipsiz bir taşınmaz üzerinde bir kimse tarafından zilyetlik kurulması durumuna *işgal* denilmektedir. İşgal yoluyla kazanılabilmesi için başkasına ait bir mülkiyet hakkının bulunmaması gerekmekte ve MK 707. Maddesi uyarınca tapu kütüğüne kayıtlı olan bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılabilmesi için o taşınmazın sahibi tarafından terkin edilmiş olması gerektiğinden işgalin uygulama alanı bulması son derece zordur. Özellikle Türkiye örneğinde bir kimsenin sahip olduğu taşınmazını tapudan terkin etmesi gibi bir duruma rastlanmamakta, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların ise işgal yoluyla mülkiyetinin kazanılabilmesi mümkün olmamaktadır. Bu tür taşınmazlar ancak olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmektedir. Dünya örneklerinde bu tür bir uygulamaya rastlanmazken Türkiye örneğinde kanunlara aykırı bir şekilde Hazine arazilerinin sıkça işgal edildiği görülmektedir.

İşgal durumunda ecrimisil ödenmesi gerekmektedir. *Ecrimisil* kavramı, Mecelle'nin 414. maddesinde ücret ve MK'da tazminat niteliğine benzer şekilde kullanılmaktadır. Sahibinin rızası olmaksızın bir malı gasp edenin veya fuzuli işgalde bulunanın eşyanın gerçek sahibine vermekle yükümlü olduğu tazminat olarak bir tanımlama yapılabilir (Sönmez, 1998, s. 35). 01.07.2007 tarihinde yürürlüğe girerek Devlete Ait Taşınmaz Mal Satışı, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği'ni mülga eden Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinde ecrimisil; hazine taşınmazlarının, gerçek veya tüzel kişiler tarafından işgal edilmesi sebebiyle, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak idarece talep edilen tazminat olarak tanımlanmaktadır. Ecrimisilde idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmamaktadır. Farklı görüşler bulunmakla birlikte yaygın olan görüş, devletin ecrimisile ilişkin alacaklarının idari işlemle tahsil edilmesinden dolayı bir kamu alacağı niteliğinde olduğu yönündedir (Karakoç, 1994, s. 17). Devlet İhale Kanunu'nun 75. Maddesinde ecrimisilin rızaen ödenmemesi durumunda, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunacağı hükmü yer

almaktadır. İlgili Kanuna atıfta yapılmış olması kamu alacağı kabul edilmesi yönündeki görüşleri desteklemektedir. Uyuşmazlık Mahkemesi'nin T: 25.12.1989, E: 1989/41, K: 1989/42 sayılı kararında da bu görüşün savunulmuş olduğu görülmektedir. Danıştay 10. Dairesi'nin T: 5.12.1994, E: 1993/1771, K: 1994/6172 sayılı kararında ise ecrimisil tazminat olarak nitelendirilmektedir. 886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesinde ecrimisile konu olabilen kamu malları devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz mallar olarak belirlenmiştir.

Meralara ilişkin ise uygulamada tartışmalı düzenlemeler bulunmaktadır. 4342 sayılı Mera Kanunu'nda, amaç dışı kullanım halinde hazinenin ecrimisil isteme hakkı olmadığı belirtilmiş ancak Danıştay 10. Dairesi T: 31.1.1991, E: 1990/763, K. sayılı kararında meraların, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu gerekçesiyle işgalciden ecrimisil tahsil edilebileceğine hükmetmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü ise yayımlamış olduğu bir genelge ile mera, yaylak ve kışlaklardan kendi teşkilatlarınca ecrimisil alınmaması gerektiğini belirtmiştir (Katipoğlu, 2009, s. 37).

2.2 Dönüşüm Projelerinin Uygulama Örnekleri Çerçevesinde Hak Sahipliği ve Karşılaşılan Sorunlar

Hans Bernoulli, 2. Dünya Savaşı sonrasında her on yılda, bir mahallenin tamamen yenilenmesini ve mülkiyet haklarının ayrıştırılarak arazinin giderek ulusallaştırılması tezini ileri sürmüştür (Keleş, 2016, s. 417). Mülkiyete ilişkin hakların belirlenmesi ve özellikle arsa paylarının dağıtımı kentsel dönüşümde en büyük sorun olarak gündemdeki varlığını sürdürmektedir. Dönüşümün ada bazında olmaksızın parsel bazında gerçekleşmesi de bir diğer önemli sorundur. Sorunlar incelenirken; hak sahipliği açısından karşılaşılan sorunlar ve örnek uygulamalarda karşılaşılan sorunlar olarak iki farklı açıdan değerlendirilmektedir.

2.2.1 gecekondu dönüşümlerinde hak sahipliği açısından karşılaşılan sorunlar

Yenileme alanlarında hak sahipliğine ilişkin karşılaşılan sorunlar incelendiğinde, özellikle de kamulaştırmaya ilişkin baskı oluşturulması ön plana çıkmaktadır. Kamulaştırmanın konusu sadece kamu yararı olabilecekken ilgili belediyelerce alınan acele kamulaştırma kararları ile yapılan işlemler mülkiyet hakkının çok açık bir şekilde ihlal edilmesidir. Yargı kararlarında Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesine aykırı işlem yapılamayacağı açıkça belirtilmekte ve özel mülklerin ancak kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla kamulaştırılabileceği yer almaktadır. Dönüşüm projelerinde hak sahipliği koşullarının saptanması, uygulama modeli oluşturulması ve her hak sahibi için ayrı bir borçlandırma planı hazırlanmasının önemi her geçen gün daha da artmakta, mevcut gecekonduları yıkılarak ek ödeme için borçlandırma planını kabul etmeyen hak sahiplerinin sayısında artış görülmektedir.

Hak sahipliği açısından yeterli düzenlemeler bulunmamasının yanında ayrıca uzun süredir bulunan kiracıların haklarına ilişkin de makul çözümler üretilememiştir. Alan içerisinde kalan özel mülk niteliğindeki taşınmaz malikleri, projeyle uyumlu bir şekilde yenileme çalışmasını yapmakla yükümlü olduğundan çıkacak masrafların ödenmesi için belediye rahatlatıcı tedbirler almalıdır. Kamulaştırma uygulamaları yerine maliklerin masraflarını ödeyerek dönüşümün tamamlanması savunulan fikirler arasındadır (Saltık, 2018, s. 53). Uygulamada hem zaman hem de projenin bütünlüğü açısından çıkabilecek sorunlar da yadsınmamalıdır. Yenileme alanlarında yaşayanların ve hak sahiplerinin sürece katılımı sağlanmaksızın üretilen projeler sürdürülebilir olmaktan uzak olmakla birlikte birçoğu sahip oldukları yerleri kaybetme korkusuyla hareket etmektedir. Kamulaştırma baskısı ile yaşadıkları alanları terk etmek zorunda kaldıkları birçok proje örneği ile karşılaşılmaktadır. Gecekondulardan çıkartılarak çok katlı yapılarda yaşamaya yönlendirilen kişiler sosyal ve

ekonomik açıdan uyum sağlayamamaktadır. Sürecin iyi yönetilemediği bu projeler sonucu kişiler mülkiyet ve insan hakları ihlalleri nedeniyle AİHM'ne gitme yolunu seçmektedirler.

6306 Sayılı Kanun çerçevesinde hak sahipliği açısından incelenmesi gereken başka bir sorun ise yapının yıkılması sonucu kira sözleşmesinin erken sonlandırılması durumudur. Kiracıların erken fesih nedeniyle oluşacak kayıplarının ne şekilde tazmin edilmesi gerektiğine ilişkin bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Yargıtay 6. Hukuk Dairesince verilmiş olan bir kararda zararın kiralayan tarafından ödenmesi gerektiği ifade edilmiştir (Saltık, 2018). Yargıtay Hukuk Dairesi'nin T: 25.01.2016, K: 2015/7677 sayılı kararında "Kiraya verenin sorumluluktan kurtulması için kusuru olmadığını ispat etmesi gerekmekte olup yasa değişikliği kusuru ortadan kaldırmaz" şeklinde bir ifade yer almakta olup konuya ilişkin içtihadında da mal sahibi olan kiralayandan zorunlu faydalı masrafların sebepsiz zenginleşme hükümlerince talep edilebileceği belirtilmiştir.

6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinde riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında yer alan parsellerde, yapılar yıktırılmadan önceki işlemlerde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği belirtilmektedir. Bu karara katılmayanların arsa paylarının, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılması yoluna gidilmektedir. Üçte iki çoğunluğun sağlanabilmesi iki şekilde sorun olarak değerlendirilmektedir. İlk sorun bu çoğunluğun sağlanabilmesi için hak sahiplerine farklı vaatlerde bulunularak tüm hak sahipleri için gerçek oranlarda şerefiyelerin dağıtılmaması olup kalan üçte bir oranındaki hak sahiplerine şerefiyeleri daha düşük olan taşınmazlar verilmesidir. İkinci sorun ise kalan üçte bir oranındaki hak sahiplerinin yeterli oranın sağlanmasından sonra adeta yok sayılmasıdır. Elbette ki tüm hak sahiplerinin rızasının alınarak projeye başlanabilmesi mümkün olmamakla birlikte bu şekilde bir oranın belirlenmiş olması da farklı yollara başvurulması ve kalan hak sahiplerinin haklarının ihlali yolunu açmaktadır. Mümkün olduğunca yüksek katılımın sağlandığı yerelde ve özelde işbirliğinin birlikte yürütüldüğü projelerin yürütülmesi sürecin hızlı bir şekilde yürütülebilmesi için de önemli görülmektedir.

Acele kamulaştırma kararlarının alınması da mülkiyet hakkına ilişkin çok önemli bir müdahale teşkil etmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesinde aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak durumlarda acele kamulaştırma yapılabileceği yer almaktadır. Bu durumda kıymet takdiri dışındaki işlemlerin tamamlanması sonraya bırakılmaktadır. 5393 ve 5366 Sayılı Kanun'larda yer almamasına karşın, 6306 Sayılı Kanun'un 6. Maddesinde de anlaşma sağlanamaması durumunda, mevcut taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma uygulamasına gidilebileceği ifadesi bulunmaktadır. Bu hükme istinaden dönüşüm alanında yer alan hak sahipleri anlaşmaya zorlanabilmektedir. Mülkiyet hakkının açık ihlali niteliğinde sayılabilecek bu uygulama birçok açıdan tartışmalıdır. Özellikle halkın katılımının son derece önem arz ettiği gecekondu dönüşümlerinde bu yolun kullanılması proje ile gelecekte başarı sağlanmasının da önüne geçmektedir.

Danıştay 6. Dairesi'nin 26/05/2008 günlü E: 2008/2283 sayılı kararına yapılan itiraz üzerine İdari Dava Daireler Kurulu'nun 08/07/2008 günlü 2008/691 sayılı yürütmenin durdurulması talepli kararında, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine uygun olarak sınırlama getirilecek mülkiyet hakkının içeriğinin tam olarak Bakanlar Kurulu kararıyla net bir şekilde açıklanması gerektiği ve sebebinin açıkça belirtilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Böylece keyfiyetlerin önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Zira acele kamulaştırma uygulaması mülkiyet haklarına doğrudan haksız bir müdahale oluşturmaktadır (Yazıcıoğlu, 2014, s. 390).

1980 yılı öncesi göç sonucu arazide gecekondulaşma ile hak sahibi olanlar için yaşadıkları evler yasadışı statüde olduğu için yalnızca gecekondusunun yıkıma karşılığında

yüzde on oranında bir 'enkaz bedeli' öngörülmektedir. Enkaz bedeline ilişkin tanım 5104 Sayılı Kanun Yönetmeliği'nde yer almakta olup; dönüşüm alanlarında enkaz bedeli olarak gecekondu ve müştemilatı için belirlenecek bedel kastedilmektedir. Enkaz bedeli ile duvar ve ağaçlar için ödenecek bedeli en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde belirleyecektir. İnşaat maliyet bedelinin hesaplanmasında ihale bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri ile müşavirlik bedelleri dikkate alınmaktadır. Gecekondu sahiplerinin anlaşmaması durumunda enkaz bedelinin yüzde onu ile ağaç ve duvarlara ilişkin bedeller peşin olarak verilecektir. Ancak ödenen bu enkaz bedeli hiçbir şekilde yeni bir ev almaya yetmemektedir. Yargı kararları incelendiğinde çok büyük bir kısmının enkaz bedeline ilişkin olduğu görülmektedir.

2.3.2 örnek uygulamalar açısından sorunların incelenmesi

Dünya örneklerinden Rio Şehri'nde yapılan gecekondu dönüşümü incelendiğinde; gecekondulaşmanın şehrin merkezinde yer aldığı görülmekte,alanda elektrik ve su sıkıntısı yaşanmakta ve suçluluk oranı tehdit edici boyuta varmaktadır. Proje ile amaçlanan konut ihtiyacının karşılanmasından ziyade sosyal iyileştirmenin sağlanması, yoksullukla savaşma, çalışma imkanlarının arttırılması, eğitim imkanlarının sağlanması, görüntü ve çevre kirliliğinin giderilmesi ile halkın katılımının sağlanması olarak belirlenmiştir. Türkiye örneğinde öncelik olarak konut ihtiyacının sağlanması ve yoğunluğun arttırılarak finansmanının karşılanması amacı ön plana çıkmasına rağmen gecekondulaşmada sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan çözüm önerilerinin sunulması ve mevcut durumun iyileştirilmesi gerekmektedir. Finansman sorunu çözülmeksizin projede başarı sağlanamamaktadır. Olumlu uygulamalar nedeniyle Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi bu açıdan farklılık içermektedir. Dönüşüm alanında yer alan gecekonduların yüzde altmış oranında af kapsamında olmaması nedeniyle 5104 Sayılı Kanun çıkarılmıştır. Kent ölçeği düşünüldüğünde oldukça büyük kabul edilebilecek bir alan plan hiyerarşisi dışına çıkarılarak tamamen özerk bir yapıya kavuşturulması planlamanın bütüncül karakteri açısından sorun teşkil etmekle birlikte TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOBAŞ arasında paylaşım yapılması ve yerel grupların süreçte yer almalarının sağlanması açısından önemli görülmektedir. Alanda belirlenen hak sahipleri arsa sahipleri, tesisi bulunanlar, tapu tahsis belgesi sahipleri, kaçak inşaat sahipleri ve proje kapsamında esnaflar ve kiracılar olarak sıralanmaktadır.

Bilgilendirme toplantıları ile katılımın sağlanması hedeflenmiş olmasına rağmen özellikle yüksek yoğunluklu yapılaşma nedeniyle projede istenilen başarıya ulaşılamamıştır. Bazı görüşler tarafından yapılmış olan bu uygulama, 2981 Sayılı Kanun sonrasında gecekondu alanlarında çıkarılan en son af olarak kabul edilmektedir (Erman, 2016).

Ankara Altındağ dönüşüm projelerinde; mülk sahiplerinin kendi başlarına restorasyona başlamayı tercih etmemeleri, idareden kaynaklanan engellerin çıkması, tarihi yapılara ilişkin sorunlar ile sürecin uzun sürmesi ve yenileme alanlarındaki mülkiyetin parçalı olması gibi pek çok sorunla karşılaşılmıştır. Tarihi taşınmazların kiracılara bırakılması, maliklerin ilgilenmemesi, işgalciler tarafından sahiplenilmeleri ve belediyeye engeller oluşturmaları diğer önemli sorunlar olarak değerlendirilmiştir. Maliklere ulaşılması zor olan yapılarda işgalci ve kiracıların zarar görmemeleri için çalışmak idareye ek yükümlülükler ve masraflar yüklemektedir. Arazinin belediyeye ait olması durumunda bedeli dört yılda ödenmek üzere tapu ilgililere tahsis edilmiştir. Ancak arazi devlete ait ise, Medeni Kanunda belirtilen ön alım hakkına istinaden arazinin öncelikle üzerindeki ortağa satılması gerekmektedir. Bu durum beraberinde yeni bir sorunu ortaya çıkarmış, ortak olan kişi daha fazla daire almak için apartman yapımını isterken; gecekondu sahibi ise evinin yıkılmasını istememiştir. Kentsel dönüşüm projesinin kısa sürede tamamlanabilmesi için belediye araziyi

satın alarak daha sonraki süreçte hak sahibine tapulu arsa olarak verme yoluna gitmiştir (Sadioğlu vd., 2016).

Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Dikmen Vadisi 4. ve 5. etaplardaki gecekondularda uzun süredir süregelen anlaşmazlıklar Mamak Kusunlar'da TOKİ'nin yaptığı evler bitirilene kadar gecekondularında yaşamaya devam etmeleri ve TOKİ'nin yapacağı konutlar bittikten sonra gecekondularını belediyeye teslim etmeleri şeklinde çözüme kavuşmuştur.

Hızla gelişen gecekondulaşma için farklı çözüm önerileri sunulmaktadır. "Denetimli Gecekondu" Göç eden ailelerin belediyelerin gösterecekleri araziler üzerinde ve devlet tarafından yetkilendirilecek kişiler yardımıyla konut inşa etmelerini sağlamak gecekondulaşmaya alternatif bir çözüm önerisi olarak sunulmaktadır. "Gecekondu Önleme Bölgeleri" uygulaması da bu önerinin benzeri olarak gösterilmektedir (Demirci, 2013, s. 75). Başka bir çözüm önerisi ise kamuya ait alanlardaki gecekondu alanlarının mülkiyetini gecekondu sahiplerine verilmesi yerine, bu alanların belirli süreli şekilde kullanım haklarının verilmesidir. Ayrıca bu bölgelerde yer alan yapılar için yeni bir imar planı ve yapılarak daha sonra oluşacak olan imar rantının, taşınmaz sahipleri ve müteahhit arasında kat karşılığı şeklinde paylaşmaları önerilmektedir (Uzun ve Çete, 2005).

Halk katılımının sağlanması ve sosyal ve ekonomik açıdan mevcut şartların iyileştirilmesi dönüşüm projesinin başarılı olabilmesi ve amacına ulaşabilmesi açısından çok önemli görülmekle birlikte halk katılımının tam anlamıyla sağlanabilmesi yüksek maliyetleri de beraberinde getireceğinden her hak sahibinin katılımı ne yazık ki sağlanamamakta süreci de uzatmaktadır. Bu nedenle katılıma gereken vakit ve bütçe ayrılmamakta, proje tamamen oluşturulduktan sonra hak sahipleri bilgilendirilmektedir. Oysa o alanda yaşayacak olanların ihtiyaçlarına cevap veren bir proje sürdürülebilir olacaktır. Rezerv alan uygulamalarında hak sahiplerinin iş imkanları ve yaşam şartları düşünülmeden alan seçilmekte ve Sulukule örneğinde olduğu gibi gecekondu dönüşümlerinde hedeflenen amaç gerçekleştirilememektedir.

Gecekondunun üst kullanım hakkının verilerek, düzenli bir şekilde devlete kira ödenmesinin sağlanması ve alt yapı hizmetlerinin bu şekilde götürülmesi de önerilen çözüm yollarındandır (Ayten ve Ayten, 2017, s. 945). İmar haklarının transferi, imar haklarının toplulaştırılması ve proje ortaklıklarının sağlanması da bir başka öneri olarak gösterilebilir. Aynı şekilde trampayı etkin bir şekilde işletebilmek de gerekmektedir. Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Dönüşüm Projeleri'nde ilk kez imar haklarının toplulaştırılması uygulanmıştır. Toplulaştırma ile amaçlanan, parsel bazında var olan imar haklarının proje bazında toplulaştırılması ve ortaya çıkan değerin kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaştırılmasıdır. Örnek uygulamalarda proje ortaklığının geliştirilmiş olmasının avantajları arasında menkulleştirme sürecinin başlaması, riskin paylaşılması ve paylaşımın proje değeri üzerinden yapılıyor olması sayılabilmektedir. İngiltere Elephant Castle Projesi incelendiğinde projenin gayrimenkul geliştirme projesi olarak ele alındığı ve bu nedenle başarılı bir örnek olduğu görülmektedir. Projede yeni yapılan binaların yanı sıra korunan yapılar da mevcuttur. Ulaşımın öneminden yola çıkılarak, ikinci bir metro hattı tanımlanmış ve ayrıca global ve yerel yatırımlar arasında bir denge sağlanarak projenin finansmanı gerçekleştirilmiştir.

Dikmen Vadisi 1. Etap için geliştirilen projede hava koridorunun oluşturulabilmesi için üçyüzotuz gecekondunun yer aldığı alanın yeşil alan olması planlanmış, 1989 yılında Belediyenin bu alandaki hak sahiplerine konut sağlayabilmek için yeterli bütçesi bulunmamaktadır. Af Kanunu ile hak sahibi olan gecekondu sahipleri uygulamaya dahil edilmiş ve toplam alanın yüzde onbeşlik kısmının bu amaçla konut kullanımı olarak ayrılması öngörülmüştür. Kültür Köprüsü adı verilen yirmialtı katlı lüks yapı ise finansmanı sağlamak amacıyla lüks ticaret ve konut alanı olarak belirlenmiştir. Gecekondu sahiplerine verilen

konutlar seksen metrekaredir. Katılımcı yaklaşımın gerekliliklerinin en fazla yerine getirilmeye çalışıldığı, Türkiye'de örnek uygulamalar arasında sayılan proje alanın bir cazibe merkezi haline gelmesi nedeniyle istenilen amaca ulaşamamıştır. Hedeflenen yeşil alan gerçekleştirilememiş ve sosyal anlamda büyük farklılaşma yaratması nedeniyle rant merkezi haline gelerek gecekondu sahiplerinin alanı terk etmeleri sonucu ile karşılaşılmıştır.

Alternatif çözüm yollarının kullanılması daha etkin ve verimli uygulamaların da önünü açacaktır. Zira hak sahipliğine ilişkin sorunlar dönüşüm projelerinin başarı oranını düşürmekte ve sürdürülebilir olmaktan çıkarmaktadır.

2.4 Yargı Kararları Açısından İncelenmesi

Kentsel dönüşüm, Türkiye açısından son derece önemli bir konu olup dönüşüme girmesi planlanan alanların büyüklüğü son derece dikkat çekicidir. Zaman içerisinde farklı düzenlemeler ile dönüşüme ilişkin sorunlara çözüm bulunmaya çalışılmış ancak özellikle gecekondu dönüşümlerine ilişkin yargıya intikal eden projelerde çok büyük oranda artış görülmüştür. Dava konusu olarak gelen olaylar karşısında alınmış kararlar ve Yüksek Mahkemelerin bakış açısının anlaşılması amacıyla bazı kararlar aşağıda incelenmiştir:

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin vermiş olduğu Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'ne ilişkin bir karar emsal teşkil etmesi açısından önemli görülmektedir. Proje alanında gecekondusu olan kişi ile belediye anlaşmış ve yapılmış olan sözleşmeye istinaden kıymet takdir bedelinin yüzde on'u oranında ödeme yapılmış ancak gecekondu sahibi tüm yapı bedelinin ödenmesi gerektiğini ileri sürerek belediye aleyhine icra takibi başlatmıştır. Yargıtay bu konuda Kentsel Dönüşüm Proje Yönetmeliği'nin 18. maddesine istinaden kıymet takdir bedelinin yüzde on'unun enkaz bedeli olarak verilmesi gerektiğini belirterek bozma kararı vermiştir.

Yargıtay13. Hukuk Dairesi'nin E: 2015/32960, K: 2016/17735 sayılı kararında davacı, sadece ağaç bedeli ve enkaz bedelinin tarafına ödenmiş olduğunu ancak tüm yapı bedelinin ödenmesi gerektiğinden bahisle dava açmış ve Yargıtay, sözleşme kapsamında davalıya devrettiği gecekondusu için sadece enkaz bedeli isteyebileceği yönünde karar vermiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E: 1996/14-763, K: 1996/864 sayılı kararına ilişkin kararında tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi değil yalnızca fiili kullanmayı belirleyen zilyetlik belgesi olduğu, ilgilisine ancak kişisel hak sağlayabileceği ve salt tahsis belgesinin varlığı tahsis edilen yerin tahsis edilen adına tescilini sağlayamayacağı belirtilmiştir. Karşı oyda ise; tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya Kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder denilmiştir. Tapu tahsis belgesinin yalnızca fiili uygulamayı belirleyen bir zilyetlik belgesi ve bu belgenin varlığı tahsis edilen yerin, tahsis edilen adına tescilinin sağlamayacağı dolayısıyla, sadece böyle bir belgeye dayalı olarak davacıya mülkiyet hakkını vermenin mümkün olmayacağı ifade edilmiştir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi E: 2015/1154, K: 2017/4365 sayılı kararında ecrimisilin, zilyet olmayan malikin, malik olmayan kötü niyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olduğu ve haksız bir eylem sayılması gerektiği, haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği belirtilmiştir. Ecrimisil hesap edilirken en az kira geliri karşılığı olması gerektiği vurgulanmıştır. Haksız işgalden doğan normal kullanma sonucu eskime şeklinde oluşan ve kullanmadan kaynaklanan olumlu zarar ile malik ya da zilyedin yoksun kaldığı fayda kapsamında ecrimisilin hesaplanması gerektiği ifade edilmektedir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi E: 2015/1154, K: 2017/4365 sayılı kararında ise hak sahibi olduğu iddiasında bulunan kişinin tespiti için, konu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kime ait olduğunun saptanması, bu konuda tarafların bildirdikleri tanıkların dinlenilmesi, sözü edilen yapının dava dışı kişiye ait olduğunun anlaşılması halinde onun da davada yer

almasının sağlanması, toplanan ve toplanacak tüm delillerin birlikte değerlendirilmesi ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerektiği üzerine vurgu yapmaktadır.

Danıştay 6. Dairesi'nin bir başka kararı ise, termik santralin yeri değiştirilmeden önce Silivri'deki altı dönümlük tarlası santral için 23.01.2017 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile acele kamulaştırma kapsamına alınan vatandaşın yaptığı başvuru üzerine verilmiştir. Danıştay 6. Dairesi kararında mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla Anayasa'ya uygun olarak yasa ile sınırlandırılmasının mümkün olduğu ancak buna ilişkin düzenlemelerin öncelikle kamu yararına dayandırılması gerektiği belirtilmiştir. Türkiye'nin taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne göre mülkiyet hakkının insan hakkı olarak kabul edildiği bu hakkın orantılılık ilkesi çerçevesinde kamu yararı gözetilerek sınırlandırılabileceğinin altı çizilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun "acele kamulaştırma" maddesinin de istisnai olarak başvurulabilecek bir yöntem olduğu vurgulanmıştır.

Yargı kararları değerlendirildiğinde hak sahipliğine ve değerin tespitine ilişkin davaların ön plana çıktığı görülmektedir. Tapu tahsis belgesinin niteliği kararlarda tartışılmakta olup hak sahibi olarak genel olarak tapu tahsis belgesi sahipleri kabul edilmektedir. Enkaz bedelinin yüzde on olarak belirlenmiş olması da sıkça dava konusu olmaktadır. Belirlenen bedel çok düşük bulunmakta ve bu nedenle dava açılmaktadır. Değer tespitinin doğru yapılması ve enkaz bedelinin yeniden değerlendirilmesi bir çözüm yolu olarak önerilmektedir. Bir diğer konu ise kamulaştırma kararlarıdır. Özellikle acele kamulaştırma uygulamaları dava konusu olmuş, acele kamulaştırma kararlarında farklı yönde kararlar yer almakla birlikte genellikle acele kamulaştırmaya gerek olmadığı görüşü hakimdir.

3. Sonuç ve Öneriler

Kenti sadece barınma ve yaşam alanı olarak tanımlamak kent ve sorunlarının saptanabilmesi açısından eksik kalmaktadır. Kent, mimarisi, planlaması, tarihi ve sosyolojik unsurları gibi birçok olguyu da içinde barındırmakta ve kentleşmenin hız kazanması ile birlikte kentlileşme kavramı da ortaya çıkmıştır. Kentlileşme kavramı ile sosyal ve ekonomik anlamda kente uyum sağlanması ifade edilmektedir. Bu anlamda. Sanayi Devrimi kentsel süreç adına bir dönüm noktası olarak görülmekte, kentleşme kavramı Sanayi Devrimi öncesi ve sonrası kentleşme olarak ikiye ayrılmaktadır. Kentsel dönüşümün de bir kentleşme politikası olarak değerlendiridiği dikkate alındığında kentsel dönüşümün bünyesinde politik, ekonomik, hukuki ve sosyal unsurları barındırdığı vurgulanmalıdır. Bu nedenle sadece sorunun çözümüne odaklanmaksızın uygulama sonucu oluşacak durumu da göz önünde bulundurmak gerekmektedir.

Türkiye uygulamalarında gecekondulaşma iki farklı şekilde ele alınarak incelenmelidir. Kanunlardan çıkarım yapılacak olursa gecekondu, kamu taşınmazları üzerine izinsiz yapılmış olan yapılar olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'de sadece bu kapsamda incelemek gecekondulaşmaların büyük kısmının kendi arazileri üzerinde inşa edilmiş kaçak yapılar olarak gerçekleştiği dikkate alındığında yeterli olmamaktadır. Her ne kadar kamu taşınmazları üzerinde özel mülkiyet kazanılması kanunlara aykırılık teşkil etse de zaman içerisinde çıkarılmış olan af kanunları ile bu durum meşrulaştırılmış, yapılan son İmar Barışı düzenlemesi ile de kaçak yapılara af benzeri bir koruma sağlanmaya çalışılmıştır. 2B arazilerinde yapılmış olan düzenlemeler de benzer kapsamda değerlendirilebilmektedir.

Gecekondulara ilişkin yapılan ikili ayrımdan sonra bir başka ayrım da hak sahipliğine ilişkindir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında hak sahipliği geniş olarak yorumlanmakta iken, 5393 Sayılı Kanun'da sadece malik olanlar hak sahibi olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda dönüşümün hangi kanun kapsamında yapıldığı önem kazanmakla birlikte bu farklılığın mevcut olması hak sahipliği açısından farklı görüşleri ortaya çıkarmaktadır. Özellikle kiracılar ve ayni hak sahiplerinin durumu ve hak sahipliğinin belirlenmesi de uygulamada sorunlara

neden olmaktadır. Mevcut sorunun çözülebilmesi için mevzuat birliğinin sağlanması ve hak sahipliğinin çerçevesinin açık bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

Gecekondu dönüşümlerinde hak sahipliğine ilişkin sorunlara çözüm yolları üretilerek mülkiyet gibi son derece önemli bir hakka ilişkin ihlalleri azaltma yoluna gidilmesi gerekmektedir. Değer tespitinin özenle yapılması ve sonrasında arsa paylarının değer üzerinden hesaplanarak dağıtılması, mülkiyete ilişkin sorunların çözülebilmesi ve kentsel dönüşümden kaynaklanan davaların azalması için ivedilikle yapılması gereken işlemlerdir.

Dünya Bankası ve European Bank for Reconstruction and Development tarafından 1996 yılında Arazi Düzenleme Politikası isimli kitap yayınlanmış, 2006 yılında ise Performans Standartları yayınlanmıştır. Söz konusu şartları sağlamak Türk Hukuku açısından mümkün olmadığından kentsel dönüşüm projeleri için kredi temini sağlanamamakta, etki değerleme raporunun alınması ise sosyal durumun ekonomik ve fiziki durum ile birlikte değerlendirilmesine imkan vermesine rağmen uygulamada uluslararası projeler hariç etki değerleme raporu alınmamaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde trampa, kiralama ve gecekondu konut sertifikası gibi farklı uygulamaların desteklenmesi ile mevcut sorunların çözülebilmesi için önemli bir adım atılmış olacak, af kanunlarının çıkarılmasını engelleyerek Hazine arazilerinin işgalinin önüne geçebilecektir. Süresi uzatılarak devam eden Af Kanunları sonucu halkta bu yönde bir beklenti gelişmiş ve hukuka aykırılık teşkil eden gecekondulaşma adeta teşvik edilmiştir. Zilyetliğin idari yoldan korunmasına başvurmak en başta alınabilecek önlemlerden biri olarak öne çıkmaktadır. Çok kısa ve etkin bir uygulama olmasına karşın neredeyse hiç başvurulmamaktadır. 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Saldırıların Önlenmesi Hakkında Kanun çerçevesinde getirilmiş olan bu düzenleme ile amaçlanan Hazine arazilerinin işgalinin önüne geçebilmektir. Kanunda tanımlanmış olan bu yol ile kamu malı ve devletin hüküm ve tasarrufu altında kalan yerlerde vali veya kaymakama resen harekete geçme imkanın tanınmış, altmış gün ve bir yıllık hak düşürücü sürelere tabi olan bu yol ile gecekondulaşma sorununa çok hızlı bir şekilde çözüm bulunabilmektedir.

Sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan entegrasyonun sağlanarak katılımcılığın yüksek oranda olması projelerin başarısı üzerinde doğrudan etki sağlayan faktörlerdir. Finansman için farklı çözüm yollarının üretilmesi ile yoğunluk artışı engellenebilecektir. Menkulleştirme ve imar hakkı transferi uygulamaları ile finansmanını kendisinin sağlayabileceği projeler üretilmeli, üçüncü bir taraf olarak proje yöneticilerinin dahil edilmesi ile katılımcılığın sağlanabilmesi ve ihtiyaçların karşılanabilmesi için bir zorunluluk olarak görülmektedir. Bu sayede riskin dağıtımı sağlanabilecek veprojeye duyulan güvenin artması mümkün olabilecektir.

Kaynakça

Aliefendioğlu, Y. & Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8 (39), 736-769.

Ataöv, A. & Osmay, S. 2007. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU JFA, 24 (2), 57-82.

Ayten, A. M. & Ayten, S. S. (2017). Kentsel Dönüşüm Olgusu Kapsamında Gecekondu Alanlarının Değişimi ve Dönüşümü: Ankara, Keçiören, *Aktepe Örneği. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 10, (53), 933- 945.

Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*. Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları: Ankara.

Çakır, S. (2011). Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (23), 209-222.

Demirci, E. (2013). *Kentleşmenin Bir Sonucu Olarak Gecekondu ve Gecekonduya Alternatif Çözümler*. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyoloji Anabilim Dalı, Konya.

Erkan, U. V. (2014). Kendi Malzemesini Kullanarak Başkasının Arazisinde Haksız Yapı Meydana Getirilmesi Durumunda Malzeme Sahibinin Arazinin Mülkiyetinin Kendisine Verilmesi Talebi (TMK M. 724). *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 63, (3), 449- 478.

Erman, T. (2016). *Mış Gibi Site*. İletişim Yayıncılık: Ankara.

Etgü, M, A. (2015). *Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı*. 12 Levha Yayınları: İstanbul.

Kara, M. (2010). Türkiye'de Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe Ve Yatıkmusluk Örneği. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 5 (2) 173 - 204.

Karahasan, M. R. 1991. *Türk Eşya Hukuku 1.Cilt*. Beta Yayınları: İstanbul.

Karakoç, Y. (1994). Ecrimisil Alacaklarında Zamanasımı, *Mali Hukuk Dergisi*, s.54, s. 14-24.

Katipoğlu, Y. (2009). *Kamu Hukukunda Ecrimisil*. İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul.

Keleş, R. (2014). *100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*. Cem Yayınevi: Ankara.

Keleş, R. (2016). *Kentleşme Politikası*. İmge Kitabevi: Ankara.

Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. & Oktay-Özdemir, S. (2018). *Eşya Hukuku.* Filiz Kitabevi: İstanbul.

Özcivan, K. (2016). *Kentsel Dönüşüm Alanlarında Yaşayan Farklı Hak Sahiplerinin Uzlaşma Eğilimleri: Gaziosmanpaşa/Sarıgöl Mahallesi Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Şehir Planlama Programı, İstanbul.

Özlüer, I. (2018). İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 313- 340.

Sadioğlu, U., Tiryaki, V. & Korkmaz, A. (2016). Altındağ Belediyesi Örneği Üzerinden Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikasının Değerlendirilmesi, 71(3), 757-796.

Saltık, Ş. (2018). *Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm*. Seçkin Yayınevi: Ankara.

Sancakdar, O. (2007). İdari Yargıda Tek Dilekçe İle Dava Açma. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 223-269.

Sarı, H., G. (2010). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1. Protokole Göre Malvarlığı Haklarının Korunması*. On İki Levha Yayınları: İstanbul.

Sirmen, L. (2018). *Eşya Hukuku*. Yetkin Hukuk Yayınları: Ankara.

Sönmez, T. (1998). *Osmanlıdan Günümüze Toprak Mülkiyet Açıklamalı Sözlük*. Yayımevi AŞ: Ankara.

Tercan, B. (2018). Mimarlık, *Mimarlar Odası Dergisi*, 403, 20- 26.

Uzun, B. & Çete, M. (2005). Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.

Yazıcıoğlu, S. S. (2014). Kamulaştırma Hukukunda Acele Kamulaştırma Uygulaması. *Ankara Barosu Dergisi*, 3, 388- 394.

Yıldız, H. (2005). Türkiye'deki Gecekondu Sorununun Yapısal Analizi ve Bir Sağlıklaştırma Modeli Önerisi. Türkiye Mimarlar Odası, Sayı 323.

Yılmaz, M. (2002). *İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma*. Seçkin Yayınları: Ankara.

Gezegensel Kentleşme Çağında Soylulaştırma: İstanbul 3. Havalimanı Örneği

Gentrification in the Era of Planetary Urbanization: The Case of the Third Airport Project

Tuğçe Eken[1],
[1]Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık, Ankara, Türkiye
[1] eken.tugce@metu.edu.tr

Özet

Soylulaştırma kavramı, 1960'larda Londra'nın merkezi işçi mahallerindeki konutların orta ve üst sınıflar tarafından satın alınarak yenilenmesi sonucunda bu bölgelerde yaşanan sınıfsal değişimi tarif etmek amacıyla ilk olarak Ruth Glass tarafından kullanılmıştır. Ruth Glass'ın ilk tanımından bu yana soylulaştırma süreci farklı kentsel kuramların tartışma konusu olmuştur. Bu süreçte soylulaştırma, bir yandan çeşitlenip dönüşürken diğer yandan da üretildiği Batı bağlamının dışında farklı ülkelerde yaşanan sosyo-mekansal değişimleri tanımlamak için kullanılmıştır. Bu çalışmaların büyük kısmında soylulaştırma kavramı, gelişmiş Batı ülkelerinde üretilen ilgili kuramların farklı bağlamlarda geçerliliğini göstermek önceliğiyle kullanılmıştır. Dolayısıyla söz konusu çalışmaların hem soylulaştırmanın kuramsallaşmasına hem de bu sayede daha etkili direnç mekanizmalarının yaratılmasına katkısı sınırlı olmuştur.

Bu bildiride, Türkiye'de yaşanan soylulaştırma süreci Henri Lefebvre'in 'gezegensel kentleşme' kavramını yeniden ele alan bir epistemolojik çerçeve aracılığıyla incelenmektedir. Bunun için İstanbul'un Kuzey kıyılarında yer alan ve daha önceleri orman alanlarının, su havzalarının ve maden sahalarının bulunduğu bölgeye inşa edilen 3. Havalimanı projesi ele alınmaktadır. Bu temelde, araştırma 'somut soyutlama' olarak kavramsallaştırılan projenin arkasında gizlenen karmaşık ilişkileri ortaya çıkararak soylulaştırma sürecinin Türkiye'ye özgü özelliklerini anlamayı amaçlamaktadır.

Çalışma, geleneksel ikilikleri (merkez/çeper, kentsel/kırsal) bitiren süreç odaklı bir epistemolojik çerçeve önerisiyle başlamaktadır. Böylelikle, soylulaştırma bazı semtlerde ortaya çıkan müstakil bir kavram olarak değil kapitalist kentleşmeye içkin bir süreç olarak değerlendirilmektedir. Teori ve uygulama arasında diyalektik bir ilişki kuran bu çerçeve aracılığıyla soyut kavramsallaştırmanın Türkiye'ye özgü soylulaştırma süreci karşısında işleyişi analiz edilmeye çalışılmaktadır. Bu noktada, özellikle süreçte rol oynayan aktörler ve onların güç ilişkileri gezegensel kentleşme kavramı aracılığıyla yeniden yorumlanmaktadır.

Bu çerçevede, bildiri Türkiye'de günümüzde yaşanan soylulaştırma sürecinin; kişisel görüşlerle şekillenen kentsel politikaların bir ürünü olması, yapılı çevre fetişizminin belirgin bir türünü taşıması, 'değişmeyen' özel sektör aktörlerinin oluşturduğu ağlarla ilerlemesi, yaşayan işgücünden yapılan aşırı tasarrufların yapılı çevreye aktarılması, yasal ve yasal olmayan yerinden edilme mekanizmaları ile buna karşı yeni mücadele merkezlerinin yaratılması özelliklerini taşıdığını ve bu özelliklerin gün geçtikçe genişleyen soylulaştırma kuramlarına katkıda bulunmak için verimli bir bağlam sunduğunu ileri sürmektedir.

Anahtar Kelimeler: Soylulaştırma, Gezegensel Kentleşme, 3. Havalimanı

Abstract

The term gentrification was coined by Ruth Glass to describe a process in the 1960s by which inner-city London neigborhoods' original working-class occupiers are displaced by the invasion of middle class newcomers. Since Ruth Glass' seminal text, gentrification changed, extended, mutated and travelled to the researches of several countries outside the Global North. However, these researches are mostly tended to adopt the conceptualization of the Anglo-American urban theory in the expense of overlooking the place-specific characteristics of the process. This in turn limited the development of open and relational concept building which serves for the creation of the ways for wider resistance

Building on an emerging research agenda that reworks Henri Lefebvre's notion of planetary urbanization, this thesis contributes the recent calls for the examination of geography of gentrification. It does so through the case of the Third Airport and Airport City Project which has been constructed on an erstwhile rural settlement, forest and mining area in the northern coast of Istanbul. On this basis, this study aims at revealing the complex

relations hidden behind the concrete abstraction in order to understand the nuance way of gentrification in Turkey which is thought as dialectically enmeshed within the broader totality.

This paper begins by offering a process-oriented epistemological framework which explodes the inherent binaries (periphery/center, rural/urban) in the analysis of gentrification. In so doing, it recasts gentrification as being immanent to the capitalist urbanization rather than a detached concept exists in some neighborhoods. Maintaining a dialectical relationship between theory and practice, it then ggoes on to examine the operationalization of abstract conceptualization in response to the place-specific trajectory of gentrification process in Turkey. Here, particular focus is put on the roles of involved actors and their power relations which are reinterpreted/situated within the concept of planetary urbanization.

On this basis, this study suggests that contemporary form of gentrification in Turkey, which subsumes; a distinct form of fetishism attached to the built environment, ambitious urban policies shaped by subjectivities, network formations consolidating "fixed" holding companies , the extreme cost savings made from living labor to operate massive switch of capital from primary circuit to the secondary circuit, creation of legal and extra-legal displacement mechanisms along with the place-specific form of new centralities for struggle provides fertile ground for the conceptual reinvention of the concept as a dimension of planetary urbanization.
.

Keywords: Gentrification, Planetary Urbanization, Istanbul Third Airport

Giriş

Soylulaştırma kavramı ilk olarak; 1960'larda Londra'nın merkezi işçi mahallerindeki evlerin, orta ve üst sınıflar tarafından satın alınarak şık ve pahalı konutlara dönüştürülmesi sonucunda bu bölgelerde yaşanan sosyal değişimi tarif etmek amacıyla Ruth Glass tarafından kullanılmıştır (Glass, 1964). Ruth Glass'ın soylulaştırma çalışmaları için bir nevi 'olmazsa olmaz' hale gelen tanımı şu şekildedir:

> Londra'nın birçok *işçi sınıfı* mahallesi teker teker *orta sınıflar* (üst-orta ve alt-orta) tarafından istila edildi. Köhne, mütevazi, kulübe gibi evler (üst ve alt katlarda ikişer odası bulunan) kira sözleşmeleri bittiğinde ele geçirildi, zarif ve pahalı konutlar haline geldi. Daha önceleri veya son dönem bakımsızlaşan ve pansiyon olarak ya da paylaşımlı kullanılan büyük Viktorya evleri ise tekrar iyileştirildi…Bir mahallede 'soylulaştırma' süreci bir kez başlayınca mevcut işçi sınıfı sakinlerinin hepsi veya büyük bölümü *yerinden edilene* kadar ve mahallenin tüm *sosyal dokusu değişene* kadar devam eder (Glass, 1964, s.xviii, Vurgu eklendi)

Ruth Glass'ın ufuk açıcı tanımından bu yana soylulaştırma kavramı Chris Hamnett'ın öne sürdüğü gibi kent çalışmaları literatüründe 'başlıca teorik ve ideolojik tartışma sahalarından birisi'ni oluşturmaktadır (Hamnett, 1991, s.174). Aşağıdaki tablo 1, bu tartışmaların kısmi ve selektif bir bölümü ile bunların Türkiye'de yapılan çalışmalara yansıma şeklini göstermektedir.

Tablo 1: Anglo-Amerikan soylulaştırma tartışmaları ve Türkiye'de yapılan ilişkili çalışmalar

Tarih	Teorik Perspektif	Problem Tanımı ve Kuramlar	Türkiye'de Soylulaştırma Tartışmaları/Kuramları
1970-1980	Marksizm/Hümanistik (yapı/özne; ekonomik/kültürel; üretim/tüketim;arz/talep)	Soylulaştırmanın itici gücü (Rant farkı/Yeni Orta Sınıf)	-
1990'lar	Post-Marksizm	Bütünleyici yaklaşım Sentez arayışı	-

Tarih	Teorik Perspektif	Problem Tanımı ve Kuramlar	Türkiye'de Soylulaştırma Tartışmaları/Kuramları
2000'ler	Neo-Marksim, Post-Marksizm	Soylulaştırma ve küreselleşme arasındaki ilişki ve yeni formların ortaya çıkışı Devlet öncülüğünde soylulaştırma ve neoliberal politikalar Yeni inşa yoluyla soylulaştırma Süper soylulaştırma	Soylulaştırmanın itici güçleri Devlet öncülüğünde soylulaştırma ve neoliberal politikalar Soylulaştırmaya Direniş
2010'lar	Neo-Marksim, Post-Marksizm	Soylulaştırma coğrafyası; Bağlamsal çeşitliliğin kurama katkısı	

Terimin ortaya çıkışından yaklaşık on yıl sonra, soylulaştırmanın itici güçleri üzerine ateşli bir taştışma başlamıştır. Döneminin kuramsal tartışmalarına da (yapısalcı marksizm/humanistik) paralel olarak soylulaştırma dinamikleri farklı dikatomiler üzerinden açıklanmıştır: yapı/özne (agent), üretim/tüketim, sermaye/kültür, arz/talep. Bu iki uç aynı zamanda soylulaştırmanın itici gücüne ilişkin oluşturulan iki temel kuramı da temsil etmektedir: rant farkı teorisi ve sanayi sonrası oluşan yeni orta sınıf ve değişen tercihleri.

Ekonomik arguman olarak bilinen arz eksenli açıklamalar ilk olarak Neil Smith (1979) tarafından ortaya atılmıştır. Neil Smith rant farkını, emlak değerinin mevcut değeri ile 'daha yüksek ve daha iyi' kullanımı halinde ortaya çıkacak değeri -potansiyel değeri- arasındaki fark olarak açıklamaktadır. Smith'e göre yatırımcılar bu rant farkının fazla olduğu bakımsız, merkezi semtlere paralarını yatırarak soylulaştırma sürecini başlatmaktadır. Dolayısıyla soylulaştırmayı, sermaye hareketliliği tetiklemektedir.

Kültürel arguman olarak bilinen talep eksenli açıklamalar ise soylulaştırmanın itici gücü olarak yeni oluşan farklı bir orta sınıfı öne sürmüş ve süreci başlatanların sermayeden çok insanlar olduğunu savunmuşlardır. Bu argumanda özellikle etkili olan David Ley, sanayi sonrası toplumun ortaya çıkışını ve yeni orta sınıfın değişen tüketim alışkanlıklarını soylulaştırma süreciyle ilişkilendirmiştir (Ley, 1980).

1990'lı yılların başına doğru, araştırmacılar bu iki teorinin birlikteliği üzerine odaklanmaya başlamışlardır. Bir çok akademisyen bu dikotomiyi sorgulayarak sentez veya bütüncül yaklaşım çağrılarında bulunmuşlardır. Chris Hamnett, örneğin, *Kör Adam ve Fil* adlı makalesinde bu iki perspektifin de sürecin 'eşit derecede önemli' farklı parçalarını anlattığını savunmuştur. Hamnett'a göre soylulaştırma açıklaması hem değeri düşürülmüş bölgelerin üretimini hem de farklı tüketim alışkanlıkları olan soylulaştırıcıların ortaya çıkışını içermelidir (Hamnett, 1991). Lees de benzer şekilde dikotomilerin ötesine geçmeyi ve bütüncül yaklaşımı savunmuştur. Ancak Hamnett'tan farklı olarak Lees sentezden çok bu dikotominin ortaya çıkardığı gerilimi kullanmayı önermiştir (Lees, 1994).

2000'li yıllardan itibaren soylulaştırma tartışmaları, dikotomilerden veya onların sentezlenmesi kaygılarından çok sürecin küreselleşmeyle ve neoliberal politikalarla olan ilişkisine odaklanmışlardır. Bu yıllarda soylulaştırma tanımı, dönüşmeye, çeşitlenmeye ve genişlemeye başlamıştır. Neoliberal politikaların, devlet müdahalesinin, uluslararası yatırımcıların ve büyük ölçekli sermayenin sürece dahil olması kavrama çeşitli 'ön adlar' getirilmesine neden olmuştur. Örneğin, Jason Hackworth ve Neil Smith büyük ölçekli sermayenin devlet desteğiyle birlikte dahil olduğu soylulaştırma sürecini 'devlet öncülüğünde' soylulaştırma şeklinde tanımlamışlardır (Hackworth ve Smith, 2001). Mark

Davison ve Loretta Lees, boş alanlarda yüksek gelirlilere yönelik yapılan yeni projeleri 'yeni-inşa yoluyla' soylulaştırma olarak, Tim Butler ve Loretta Lees ise şehir merkezlerinin 'süper zenginler' tarafından işgal edilmesini 'süper' soylulaştırma olarak isimlendirmişlerdir (Davidson ve Lees, 2005; Butler ve Lees, 2006).

Soylulaştırma kavramının Türkiye'ye gelmesi de bu yıllara rastlamaktadır. Ancak bu dönemde, soylulaştırma kuramı İstanbul'un tarihi semtlerinde gözlemlenen 'klasik soylulaştırma' tartışmalarının içine sıkışmıştır. Araştırmacılar genelde Kuzey Amerika bağlamında üretilen talep eksenli açıklamaları uyarlamaya çalışmış, farklı tüketim alışkanlıkları olan yeni orta sınıfa odaklanmışlardır. Ancak, her ne kadar yükselen yeni bir orta sınıf ve değişen alışkanlıklar gibi ilgili tartışmalar olsa da özü banliyö yaşamına karşı anti-hegemonik bir hareket barındıran bu yaklaşım büyük ölçekli bir banliyöleşme deneyimi olmayan İstanbul için kısıtlayıcı kalmıştır.

2000'li yılların ortalarından itibaren ise, kavramın yerel bağlamla daha sıkı birlikteliği soylulaştırma coğrafyasına renkli katkılarda bulunmaya başlamıştır. Bu doğrultuda, özellikle Hackworth ve Smith'in ortaya koyduğu 'devlet öncülüğünde soylulaştırma' kavramı İstanbul'da uygulanan kentsel yenileme projeleri çalışmalarında kullanılmış ve ana akım literatürde yer almayan; yoksulların kent çeperlerine itilmesinin kurumsallaşması, meşrulaştırma söylemleri, yerinden edilme için yapılan yasal düzenlemeler ve mevcut sakinlerin yaşam tarzlarına yapılan saldırı konuları işlenmiştir(Sakızlıoğlu, 2007; İslam, 2010; Karaman ve İslam, 2012; İslam ve Sakızlıoğlu, 2015).

Yerinden edilme sürecinin agresif şekilde yaşandığı Türkiye'de, yerinden edilmeye direniş araştırmaları da 'sosyal karışım -social mixing-' söylemi etrafında şekillenen Batı deneyimine kıyasla beklenildiği gibi çok daha renklidir. Soylulaştırma kavramı üzerine inşa edilsin veya edilmesin yerinden edilme odaklı bu çalışmalarda; mevcut sakinlerin içsel çelişkileri, din ve neoliberal politikaların birlikteliği, devletin açık seçik zorla yerinden etme yöntemleri ile üstü örtülü taktiklerine kadar bağlama özel özgün konular incelenmiştir (Karaman, 2010; Kuyucu ve Ünsal, 2011; Sakızlıoğlu, 2014; Karaman, 2014).

Son yıllarda ise soylulaştırma literatüründe, bu farklı tarihsel ve mekansal bağlamlardan elde edilen tecrübelerin; sadece bir teori adaptasyonu, farklılar ve benzerlikler anlatımı olmaktan çıkarak terimin kuramsallaşmasına katkıda bulunmasına ilişkin çağrılar göze çarpmaktadır. Bu doğrultuda, Loretta Lees'in 'olağan şüpheliler' coğrafyası dışında kalan ülkelerin araştırmacılarına yaptığı teorik tartışmaya katılım çağrısı epeyce ilgi görmüştür (Lees, 2012). Ayrıca yine bu amaçla, Lees, Shin ve Morales, *Küresel Soylulaştırmalar: Eşitsiz Gelişim ve Yerinden Edilme* isimli derlemelerinde Asya, Latin Amerika, Afrika ve Güney Avrupa şehirlerinde yaşanan soylulaştırma süreçlerini tartışmışlardır (Lees, Shin &Morales, 2015)

Soylulaştırmanın, üretildiği Batı bağlamından uzaklaşarak farklı coğrafyalar için kullanılması kavramsal 'aşırı germe' eleştirilerini de beraberinde getirmiştir. Thomas Maloutas, örneğin, soylulaştırma teriminin değişik bağlamlara adapte edilmesinin dikkatin nedensel mekanizmalardan neticedeki benzerliklere yöneltilmesine sebep olduğunu ve genellikle terimin yerel bağlamla ilgisiz olduğunu savunmuştur (Maloutas, 2012).

Buna karşılık, Lees, Shin ve Morales soylulaştırma kavramının ampirik benzerlikleri birleştirdiğini ve güçlendirdiğini, 'şemsiye' rolünü üstlenmiş bu kavram sayesinde farklı bağlamlarda yaşanan yerinden edilmelerin daha görünür hale gelebildiğini ileri sürmüştür (Lees, Shin &Morales, 2015). Benzer şekilde, Eric Clark soylulaştırmanın 'esnek ve hedef odaklı' bir tanımı olması gerektiğini savunarak kavramı; daha yüksek sosyo-ekonomik statütedeki kullanıcıların önceki kullanıcıların yerini aldığı ve buna bağlı olarak sabit

sermayeye yeniden yatırım yoluyla yapılı çevrede değişimin yaşandığı bir süreç olarak tarif etmiştir (Clark, 2005, s.258). Bu temelde, Lees, Shin ve Morales, Eric Clark'ın 'esnek ve hedef odaklı' tanım argumanından yola çıkarak soylulaştırma kavramının bileşenlerini (1) soylulaştırılan çevrenin altında yatan sınıf kutuplaşması (2) kentsel yenilemenin ekonomik çevrimine (ikincil çevrime) yatırılan sermayedeki önemli artış (3) farklı formlardaki yerinden edilme –doğrudan, dolaylı, dışlayıcı, sosyal baskı gibi- olarak sıralamışlardır (Lees, Shin &Morales, 2015).

Bu bildiride, Lees, Shin ve Morales'in sıraladığı temel bileşenlerle tanımlanan soylulaştırma kavramının; farklı bağlamlarda da olsa sınıfsal değişime ve yerinden edilmeye (dolaylı/direk) yol açan kentsel geliştirme uygulamlarını tartışmak için ortak bir zemin oluşturabileceği ileri sürülmektedir. Soylulaştırma gibi iyi çerçevelenmiş ve politik konumlanışı olan bir terimin 'soyut ve genel' kavram olarak kullanılmasının eleştirel düşünümlülüğü arttırdığı ve bu yolla oluşturulan açık ve bağıntısal bir kavramın daha geniş ve derin direnç mekanizmalar yaratılmasına katkı sağlayacağı öne sürülmektedir. Bu çerçevede, sonraki bölümler soylulaştırma tartışmalarına katılmak için seçilen epistemolojik çerçeveyi tanıtacak ve bu çerçevenin işlerliğini İstanbul 3. Havalimanı ve Havalimanı Şehri projesi aracılığıyla ölçmeye çalışacaktır.

Gezegensel Soylulaştırma

Neil Brenner ve Christian Schmid, Henri Lefebvre'in 'tam kentleşme' hipotezini yine Lefebvre'in 1989 yılında *Le Monde Diplomatique*'de yayımlanan *Eriyen Kent: Gezegensel Metamorfoz* isimli makalesinden ödünç aldıkları 'gezegensel' terimi aracılığıyla yeniden yorumlamışlardır (Lefebvre, 1970,1989; Brenner, 2014; Brenner and Schmid, 2014; Brenner and Schmid, 2015). Akademisyenler, geleneksel şehir odaklı çalışmaların günümüzde yaşanan kentleşme sürecini anlamakta yetersiz kaldığını öne sürerek yeni bir epistemolojik yaklaşım çağrısında bulunmuşlardır. Bu çalışmalara paralel olarak, Andy Merrifield de kent çalışmalarının odak noktasının 'şehir'den 'kent toplumu' olgusuna yöneltilmesini önermiştir (Merrifield, 2013). Son yıllarda bu çağrılar bir yandan büyük ilgi görmüş bir yandan da ateşli tartışmalara ve polemiklere konu olmuştur. Sonuç olarak, rahatlıkla söylenebilir ki gezegensel kentleşme kavramı, 21. Yüzyılda kent çalışmalarında ortaya konulan en etkili tezlerden birisi olmuştur.

Brenner ve Schmid, 'yeni kent çağı' tezinin; 'dünya nüfusunun yüzde ellisinden fazlası şimdi şehirlerde yaşıyor' klişesinde kendisini açıkça gösteren şehir merkezli, ampirist, geleneksel ikiliklere dayanan (kır/kent; merkez/çeper) kent çalışmaları anlayışını eleştirerek yeni bir epistemoloji önermişlerdir(Brenner and Schmid, 2014). Akademisyenler, geleneksel analitik yaklaşımların ve kartografik gösterimlerin değişen kentleşme sürecini anlatamadığını, deneysel ve spekülatif olanlar da dahil olmak üzere yeni yaklaşımlara, yeni görselleştirme tekniklerine ve yeni bir dile ihtiyaç olduğunu savunmuşlardır (Brenner and Schmid, 2015). Buna bağlı olarak, Brenner ve Schmid kent çalışmalarının odak noktasının şehirden sürece kaydırılmasının yani araştırma nesnesi olarak sınırlandırılmış şehir merkezi ya da ilgili mekansal birimler yerine daha geniş kentleşme sürecinin seçilmesinin 21. Yüzyıl kentleşmesini anlamakta daha etkili olacağını savunmuşlardır. Buradan hareketle, Brenner ve Schmid yoğunlaşmış kentleşme, uzayan kentleşme ve değişken kentleşmeden oluşan üç ayaklı, süreç odaklı bir çerçeve geliştirmişlerdir.

Akademisyenler, yoğunlaşmış kentleşmeyi; nüfusun, üretim araçlarının, devlet aygıtlarının, aktivitelerin, yatırımların, altyapı sistemlerinin, hammade ve enerji tüketiminin yığıştığı an-moment- olarak tanımlamışlardır. Yoğunlaşmış kentleşme anı ayrılmaz bir şekilde uzayan kentleşme anına bağlıdır.Uzayan kentleşme anı bu yoğunlaşma alanlarının uzağında

kalan ancak onları desteklemek için veya onların metabolik tüketimleri sonucunda kurulan 'operasyonel peyzajı' içermektedir. Konsantre ve uzayan kentleşme anları üçüncü değişken anla diyalektik olarak iç içe geçmişlerdir. Akademisyenler değişken kentleşme anını ise; mevcut yoğunlaşma alanlarının veya operasyonel bölgelerin yaratıcı yıkımını içeren an olarak tarif etmişlerdir (Brenner ve Sschmid, 2015).

Daha önce değinildiği üzere, gezegensel kentleşme kavramı büyük ilgi görmüş ve ateşli tartışmaların konusu olmuştur. Soylulaştırma literatürü de günümüzde yaşanan soylulaştırma sürecini anlamak için gezegensel terimini ödünç almıştır. Tom Slater, örneğin, rant farkı kuramını bu terim aracılığıyla tekrar ele almıştır (Slater, 2015). Loretta Lees, Hyun Bang Shin ve Ernesto Lopez-Morales ise gezegensel kentleşme kavramının temel tezleri olan süreç odaklı ve geleneksel ikilikleri (kır/kent; merkez/çeper) terk eden araştırma önerisini kullanan bir derleme yayımlamışlardır (Lees, Shin&Morales, 2016).

Gezegensel kentleşme kavramı üzerinden geliştirilen bu yaklaşım, *Gezegensel Soylulaştırma* isimli derlemede bulunan ve geleneksel karşılaştırma ile ilişkisel karşılaştırma arasındaki farkı gösteren aşağıdaki tablo aracılığıyla da anlaşılabilir.

Tablo 2: Soylulaştırma çalışmalarında geleneksel karşılaştırma ve ilişkisel karşılaştırma arasındaki farklar

Geleneksel Karşılaştırmalar	İlişkisel Karşılaştırma Yaklaşımı
Şehir sınırlandırılmıştır.	Şehir sınırlandırılmış değildir.
Şehir belirlenmiştir.	Şehir başka yerlerle ve ağlarla olan ilişkilerinden oluşur.
Şehir ve şehir merkezleri bellidir, tektir.	Şehir ve şehir merkezleri çok katmanlı ve çeşitlidir (yenilenen merkez-çeper ilişkisi de dahil)
Mahalle sınırlandırılmıştır	Mahalle başka yerlerle olan ilişkileriyle oluşur.
Mahalle ölçeği direk olarak şehir ölçeğiyle ilişkilidir.	Mahalle ve şehir ölçekleri, bölgesel ve küresel ölçekler arasında karşılıklı ilişki bulunur -inter-scalar-
Benzerlikler ve farklılarlar *ana akım* teoriyi desteklemek ve yansıtmak için kullanılır	Benzerlikler ve farklılıklar teoriyi kontrol etmek/değiştirmek için kullanılır.
Tek bir araştırma alanıyla teori üretilir *(ve bu başka bağlamlarda kopyalanır)*	Birden fazla araştırma alanı teori oluşturmaya katkı sağlar.
Teori sabittir	Teori daha deneysel ve değişkendir.

Bu bildiri de, Lees ve arkadaşlarının çizdiği epistemolojik çerçeveye benzer bir yaklaşımla Türkiye'de yaşanan soylulaştırma sürecini anlamaya çalışmaktadır. Bu doğrultuda, soylulaştırma bazı merkezi semtlerde ortaya çıkan müstakil bir kavram olarak değil kapitalist kentleşmeye içkin bir süreç olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, soylulaştırmayı anlamakta kullanılan şehir/kır, merkez/kent gibi ikilikleri terk ederek sürece odaklanılmaktadır. Bunun için İstanbul'un Kuzey kıyılarında yer alan ve daha önceleri orman alanlarının, su havzalarının ve maden sahalarının bulunduğu bölgeye inşa edilen 3. Havalimanı ve Havalimanı Şehri projeleri ele alınmaktadır. Bu temelde, araştırma 'somut soyutlama' olarak kavramsallaştırılan projenin arkasında gizlenen karmaşık ilişkileri süreçte rol oynayan aktörler ve onların güç ilişkilerini inceleyerek ortaya çıkarmayı hedeflemektedir.

Uzayan Kentleşme ve Sermayenin İkinci Çevrime Geçişi

Türkiye'de 1980 sonrası uygulanmaya başlanan neoliberal program ve bu programın bir parçası olarak geliştirilen küresel kent söylemi literatürde sıkça tartışılmıştır (Keyder, 1993; Keyder ve Öncü, 1993; Aksoy ve Robins, 1994). Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP)'nin yerel yönetimde söz sahibi olduğu 2004 yılından itibaren ise kentsel rantın yüksek olduğu tüm alanlara yönelik başlatılan yaratıcı yıkım sürecinde 'imaj yaratma', 'finansal başkent', 'büyük kentsel dönüşüm' söylemleri ön plana çıkmıştır. Bu politikanın önemli bir sonucu ise kent merkezinde yaşayan düşük gelirli grupların kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla çeperlere yerleştirilmesi olmuştur.

2011 genel seçimleriyle birlikte 'mega', 'çılgın', 'en büyük' söylemleriyle bezeli projeler çok daha muhteris bir kentsel politikanın propaganda aracı haline gelmeye başlamıştır. Kanal İstanbul, 3. Köprü ve 3. Havalimanı projeleri aldıkları 'en' zarfıyla bu yeni dönemi etkili şekilde su yüzüne çıkarmaktadır: Kanal İstanbul, 'asrın en büyük projesi'; 3. Köprü, 'dünyanın en yüksek asma köprüsü'; 3. Havalimanı, 'dünyanın en büyük havalimanı'.

Bu muhteris mega projeler aslında; devleti sermayeyi birinci çevrimden ikinci çevrime aktaran bir 'değiştirici' haline dönüştüren eşit ölçüde muhteris bir neoliberal politikanın uzantısını oluşturmaktadır. Devletin üstlendiği bu 'değiştirici' rolü büyük ölçüde bağlantılı iki politikanın ürünüdür.

Birincisi, AKP hükümeti kendisinden önce gelen tüm hükümetlerin toplamından daha çok kamu iktisadi teşebbüsünü özelleştirmiştir. Türk Telekom, Türk Hava Yolları, alüminyum ve demir işletmeleri, tütün işletmeleri, denizcilik işletmeleri ve gıda sektörü işletmeleri 16 yıllık bir zaman aralığında yerli ve yabancı yatırımcılara satılmıştır. Ahmet Zaifer'e göre bu işletmelerin satışı yaklaşık 90.000 işçiyi etkilemiştir (Zaifer, 2018).

Bu resmin diğer parçasını ise enerji sektörü özelleştirmeleri oluşturmaktadır. Enerji sektöründe yapılan yasal mevzuat değişiklikleri devlet destekli sermaye birikimi için yeni fırsatlar ortaya çıkarmıştır. Enerji dağıtımının yanında, AKP hükümetinin yaptığı yeni düzenlemelerle enerji üretimi de özelleştirilmiş, dere ve küçük nehirlerin kullanım hakları özel şirketlere verillmeye başlanmıştır.

Ayşe Buğra ve Osman Savaşkan'ın öne sürdüğü gibi bu büyük ölçekli özelleştirmeler sayesinde Anadolu kökenli, yeni, güçlü bir özel sektör grubu oluşmuştur (Buğra ve Savaşkan, 2012). Diğer bir deyişle, Anadolu'nun dört bir yanında yapılan büyük ölçekli özelleştirmeler, İstanbul'un mega proje aktörlerinin sermaye birikimine zemin hazırlamıştır. Bu anlamda, 3. Havalimanı ve Havalimanı Şehri projesi; Anadolu topraklarında mülksüzleştirmeyle veya yaşayan iş gücü tasarruflarıyla yapılan birikimin nasıl İstanbul'da mekansal sabite dönüştüğünü anlamak için iyi bir örnek oluşturmaktadır. Bu çerçevede, aşağıdaki tablo 3. Havalimanı özel sektör aktörlerinin daha önce kazandığı bazı özelleştirme ve HES ihalelerini küçük bir bölümünü göstermektedir.

Tablo 3: 3. Havalimanı Projesi aktörlerinin kazandığı özelleştirme ve HES ihaleleri

Özelleştirilen Kamu İktisadi Teşebbüsü/HES Projesi	Holding	Şehir
Eti Bakır	Cengiz	Kastamonu
Eti Aluminyum	Cengiz	Konya
Çamlıbel Elektrik	Cengiz-Lİmak-Kolin	Sivas-Tokat-Yozgat
Uludağ Elektrik	Cengiz-Limak-Kolin	Bursa-Balıkesir-Çanakkale-Yalova
TEKEL	Limak	Türkiye genelinde on yedi fabrika
Oymapinar HES	Cengiz	Antalya
Ilısu HES	Cengiz	Mardin
Akköy 1-2 HES	Kolin	Gümüşhane
Uzunçayır HES	Limak	Tunceli

Bu çerçevede, Brenner ve Schmid'in tanımladığı 'operasyonel alanlar' Türkiye'de sadece kentin metabolik tüketimini desteklemekle yetinmemekte, aynı zamanda kentin tam kalbinde yapılan mega projeler için gerekli sermaye birikimine aracı olmaktadır.

Uzayan Kentleşme ve Sermayenin İkinci Çevrime Geçişi

İstanbul 3. Havalimanı ÇED raporuna göre, proje alanı toplam 76.500.000 m2'lik alanda yer almaktadır. Proje alanının arazi kullanımlarına göre 6.172 hektarı orman, 1.180 hektarı madencilik ve diğer kullanım, büyüklü küçüklü geçici su birikintileri, 236 hektar mera, 60 hektar kuru tarım (nadassız), 2 hektar fundalık alandır. Proje alanının yaklaşık %2,47'lik (189,182 hektar) kısmı özel mülkiyet arazisidir (AK-TEL Mühendislik, 2014).

Resim 1: 3. Havalimanı proje alanı

İstanbul 3. Havalimanı Projesi, Kamu-Özel İşbirliği modeliyle uygulanmaktadır. Proje Alanı, 08.09.2012 Tarih ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim olarak kullanılması amacıyla 644 Sayılı KHK kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkilendirildiği alanda kalmaktadır. T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından Yap-İşlet-Devret modeli ile 3 Mayıs 2013 tarihinde ihale edilmiştir. Cumhuriyet tarihinin bu en yüksek tutarlı ihalesi, Cengiz - Limak – Kolin-MAPA -

Kalyon Ortak Girişim Grubu tarafından, 10 milyar 247 milyon Euro maliyet, 22 milyar 152 milyon Euro ihale bedeli olacak şekilde kazanılmıştır.

İstanbul Bölgesi 3. Havalimanı projesi kapsamında; 6 adet ana pist, 4 adet apron ve pistlere ait taksirutların yapımı planlanmaktadır. Ayrıca proje kapsamında iç ve dış hatlar, terminal binaları ve havalimanı için gerekli diğer tüm tesislerin (giriş kontrol binası, teknik blok-kule, DHMİ hizmet binası, itfaiye binası, iş makineleri ve oto garajı, emniyet binası, regülatör binası, güç merkezi, ısı merkezi, su deposu, gümrük binası) yapımı gerçekleştirilecektir (AK-TEL Mühendislik, 2014).

Proje 4 etapta gerçekleştirilecek olup ilk etapta ana terminal binası 2 pist ve kargo pisti inşa edilecektir. İkinci etapta alanın doğusunda denize dik uzanan 3. pist ve terminal binası, 3. etapta ana pistin batısında kalan denize dik 1 pist ve terminal binası, en son ve 4.etapta ise alanın batısında kalan denize dik 6. pist ve terminal binaları inşa edilecektir. İlk etabın 42 ayda tamamlanarak işletmeye alınması planlanmakta olup pik yolcu kapasitesine ulaşıldığı zaman sonraki etapların inşasına başlanılacaktır. Projenin tam kapasite ile 2039 yılında tamamlanması planlanmaktadır (AK-TEL Mühendislik, 2014).

Burada önemle üzerinde durulması gereken nokta; proje her ne kadar altyapı projesi gibi sunuluyor olsa da aslında yeni bir yerleşim alanı öngörmektedir. İstanbul Havalimanı proje sınırları içerisinde geliştirilen “Havalimanı Şehri/İstanbul Airport City" isimli ‘şehir kompleksi’; otel, ofis, konutlar, üniversite, hastane, ticaret üniteleri ile sosyal yaşam alanları, eğitim ve fuar alanları gibi fonksiyonları kapsamaktadır. Yüklenicinin resmi sayfasında yer alan bilgilere göre, ‘Airport City’ ‘zengin bina karması ile sadece Havalimanı yolcularına değil, bütün bir şehre hizmet sağlayacaktır.’ (URL 1)

Resim 2: Havalimanı Şehri modelleme (URL 2)

Resim 3: Havalimanı Şehri modelleme (URL 3)

Proje alanının %80'inin orman olması, göl ve sulak alanları içermesi, etki alanında önemli habitatların bulunması sebepleriyle; meslek odaları, akademisyenler, bilim insanları ve çevre örgütleri projeye karşı çıkmaktadırlar. Kısaca özetlemek gerekirse uzmanlar projenin; iklim, insan sağlığı, verimli topraklar, deniz ekosistemi, karakteristik flora ve fauna, kuş göç yolları ve yıllardır tarım ve hayvancılıkla geçimini sağlayan yerel halk üzerindeki yıkıcı, geri dönüşü olmayan etkileri olduğunu savunmaktadırlar (Türkiye Erozyonla Mücadele, Ağaçlandırma ve Doğal Varlıkları Koruma Vakfı, 2014; Kuzey Ormanları Savunması, 2015). Bununla birlikte, ÇED raporlarında bu etkilerin değerlendirilmesiyle ilgili flora ve fauna araştırmalarının yetersiz olduğu, 'sulak alan' tanımlarının bilimsel olmadığı, 2013 yılı ÇED raporunda belirtilen 2.513.341 milyon toplam ağaç sayısının 2014 ÇED raporunda belirtilmekten kaçınıldığı, ağaç taşımanın habitat zararını önlemediği ileri sürülmektedir (Tolunay, 2015).

Sonuç olarak, 3. Havalimanı ve Havalimanı Şehri; proje alanını analitik olarak uzayan kentleşme anından yoğunlaşmış kentleşme anına geçirmektedir. Bu durum da Brenner ve Schmid'in yaratıcı yıkımı kapsayan değişken kentleşme anının kendine özgü bir tezahürü olarak tanımlanabilir.

Mücadele İçin Yeni Merkezler

Süreç odaklı ve diyalektik olarak bağlı kentleşme anlarından oluşan araştırma çerçevesinin, sadece kapitalist kentleşmeyi anlamak için değil günümüzdeki kent mücadelesini anlamak için de verimli bir araç olduğu söylenebilir. Bu diyalektik mücadele için yeni merkezler üretmekte, geleneksel kır/kent ikiliklerini silmekte ve direniş için 'kent'liden 'köylü'ye farklı katılımcıları birleştirmektedir.

Dolaylı ve direk yerinden edilme 3. Havalimanı projesine karşı mücadelenin önemli odak noktalarından bir tanesini oluşturmaktadır. Bakanlar Kurulu'nun 'rezerv yapı alanı' kararından sonra Başbakanlık Toplu Konut İdaresi proje alanında kamulaştırma çalışmalarına başlayarak, arsa sahiplerine belirli bir bedel karşılığı anlaşma teklif etmiştir. Arsa sahipleriyle anlaşmaya varamayan TOKİ mahkemeye gitmiş ve bilirkişilerce belirlenecek bir bedel karşılığında davalılara ait arsaların tapu kaydının iptal edilerek kendi adına tescil edilmesini istemiştir. Sonuçta dava TOKİ aleyhine sonuçlanmıştır. Bu duruma bir çözüm arayan Bakanlar Kurulu; ancak olağanüstü durumlarda alınabilen acele kamulaştırma kararında çareyi bulmuştur. Bu doğrultuda, Bakanlar Kurulu, 2 Ocak 2014 tarihli kararıyla 3. Havalimanı projesi kapsamındaki İmrahor, Tayakadın, Yeniköy, Ağaçlı, Akpınar ve İhsaniye köylerindeki araziler için 'acele kamulaştırma' yapılması kararı almıştır. Bu karara karşı, İstanbul Barosu ve sakinler acele kamulaştırmanın iptali için dava açmış ve Danıştay acele kamulaştırma yapılması için uygunluk olmadığına hükmederek yürütmeyi durdurmuştur.

Daha önce değinildiği üzere, meslek odalaları projeye ilişkin kaygılarını dile getirerek tepeden inmeci yaklaşıma karşı çıkmışlardır. Bu çerçevede, ihale sürecine, planların gelişme ve askıya çıkma sürecine ve ÇED olumlu kararına ilişkin olarak ayrı ayrı davalar açılmıştır (URL 4). Ayrıca, dört yurttaş tarafından ÇED olumlu kararının gelişigüzel, soyut, çelişkili ve bilimsel kriterlerden uzak olduğu öne sürülerek iptaline ilişkin dava açılmıştır. İstanbul 4. İdare Mahkemesi davayı kabul etmiş ve ÇED olumlu kararının yürütmesini durdurmuştur. Bu dava, doğrudan projeden etkilenmeyen yurttaşlar tarafından açılmış olması ve mahkemenin bu yurttaşları kent hakkı üzerinden menfaat sahibi olarak değerlendirerek davayı kabul etmiş olması sebepleriyle ayrıca dikkate değerdir.

Türkiye'de günümüzdeki kent ve diğer yarısı ekoloji mücadelesinin özünde bulunan en önemli bileşenlerden birisinin yaklaşık altı yıl önce yaşanan Gezi Parkı eylemleri olduğu söylenebilir. Gezi eylemlerinin ardından, elde edilen deneyim, bilgi ve birikim yeni bir kanal açarak park forumlarında vücut bulmuştur. Bu forumlar, İstanbul'dan başlayarak diğer şehirlere yayılmış, bir hafta içinde, Türkiye'nin farklı yerlerinde 65 civarı forum düzenlenmiştir (Erensü ve Karaman, 2017). Bu park forumları ise daha sonraları kadın hakları, ekoloji ve işçi hakları gibi farklı konulara odaklanan kollektiflerin oluşmasına zemin sağlamıştır.

Gezi'nin ardından yükselen bu mücadelelerin bir parçası da 3. Havalimanı projesine karşı kurulan Kuzey Ormanları Savunmasıdır (KOS). KOS kendisini, başta mega projeler olmak üzere Kuzey Ormanları ekosistemini tehdit eden tüm projelere karşı çıkmak için örgütlenen bireylerin oluşturduğu bir hareket olarak tanımlamaktadır (URL 5). KOS, çevreci eylemlerinin yanı sıra akademisyenlerin katkılarıyla hazırlanan ve ekolojik tahribatı konu alan 3. Havalimanı proje raporu sayesinde de farkındalık yaratılmasına katkı sağlamıştır (Kuzey Ormanları Savunması, 2015). Bununla birlikte, savunmanın internet sayfası Türkiye'nin her yerinde yapılan ekoloji mücadelelerini sistematik bir şekilde yayınlamakta, çağrılarda bulunmakta ve aslında farklı bölgelerdeki yurttaşlara bilgiyi ulaştırarak mücadele ağına katılmasına destek vermektedir.

Farklı mücadelerin birleşmesiyle oluşan yeni merkezlerden bir tanesi geçtiğimizin yılın Eylül ayında kendisini açıkça göstermiştir. 3. Havalimanı inşaatının başından beri işçilerin kötü çalışma koşulları ve can güvenliği özellikle muhalif medyada yer almıştır. Ancak, 14 Eylül 2018 tarihinde arka arkaya yaşanan iş kazalarının ve çalışma koşullarının giderek ağırlaşması sebepleriyle başlayan grev özellikle sosyal medyada büyük yankı uyandırmıştır. İşçiler basın ve sosyal medya hesapları aracılığıyla çalışma koşullarını anlatmış; 6 aydır maaş alamayan işçilerin paralarının ödenmesi, yatakhanelerdeki tahtakurusu sorununun çözülmesi ve gerekli sağlık malzemelerinin bulundurulması gibi taleplerden oluşan on beş maddelik bir liste ilan etmişlerdir. Grevin ikinci gününde, 400'den fazla işçi gözaltına alınmış ve 19 Eylül tarihinde 24 işçi ve sendikacı tutuklanmıştır. '3. Havlaimanı İşçileri Platformu' isimli sosyal medya hesabı, yasal sürece ilişkin bilgilendirmenin yanı sıra hayatta olan veya hayatını kaybeden işçilerin hikayelerini ve söyleşilerini de yayınlamaktadır. Yalnızca bu hikayeleri dahi takip etmek şu sorunun cevabını vermektedir: belki kentin merkezini hiç görmemiş, kent için veya kent içinde hiç bir protestoya katılmamış bu kişiler kent mücadelesinde yok sayılabilir mi?

Sonuç

Bu bildiri soylulaştırmayı, Henri Lefebvre'in tam kentleşme tezinden yola çıkarak oluşturulan gezegensel kentleşme kavramı aracılığıyla yeniden yorumlamaya çalışmıştır. Böylelikle soylulaştırma, bazı merkezi semtlerde ortaya çıkan kopuk bir olgu olarak değil kapitalist kentleşmeye içkin bir süreç olarak değerlendirilmiştir. Bu çerçevede bildiri, Türkiye'de günümüzde yaşanan ve kır/kent, merkez/çeper ikiliklerini aşan soylulaştırma sürecinin; (1) kişisel görüşlerle şekillenen haris kentsel politikalarının bir ürünü olarak belirgin bir yapılı çevre fetişizmine sahip olduğunu (2) 'değişmeyen' özel sektör aktörlerinin oluşturduğu ağlarla ilerlediğini, (3)yaşayan işgücünden yapılan aşırı tasarruflar ve mülksüzleştirme yoluyla kazanılan sermayenin hareketini kapsadığını (4) yasal veya yasal olmayan yerinden etme mekanizmaları yarattığını ileri sürmektedir.

Diğer taraftan, bu çerçeve kapitalist kentleşmeye ilişkin olarak sadece devlet ve sermaye ilişkilerini değil kır/kent ikiliğini aşan yeni mücadele merkezlerini de anlamaya olanak sağlamıştır. Benzer şekilde, bu bildiri Türkiye'de günümüzde yaşanan ve kır/kent,

merkez/çeper ikiliklerini aşan soylulaştırma mücadelesinin; meslek odalarının, akademisyenlerin ve bilim insanlarının mutlak direnişini, Gezi eylemlerinin uzantılarını ve tüm Anadolu'da yapılan ekoloji mücadelelerinden bir parça ihtiva ettiğini ileri sürmektedir. Sonuç olarak, hem kapitalist kentleşmeye ilişkin hem de direnişe ilişkin ana akım literatürde yer almayan Türkiye'ye özgü bu özellikler; soylulaştırma kavramının genişleyip, derinleşmesi yönünden verimli bir tartışma sahası yaratmaktadır.

Kaynakça

Aksoy, A.,& Kevin R. (1994). Istanbul Between Civilization and Discontent. *New Perspectives on Turkey,* 10, 57-74.

AK-TEL Mühendislik. (2014). *İstanbul Bölgesi 3. Havalimanı ÇED Raporu*.

Brenner, N. (2014). Introduction: Urban Theory Without an Outside. In N. Brenner ed. *Implosions/Explosions: Towards a Study of Planetary Urbanization.* Berlin: Jovis.

Brenner, N., &Christian Schmid. (2014). The 'urban age' in question. *International Journal of Urban and Regional Research,* 38(3), 151-182.

Brenner, N.,&Christian Schmid. (2015). Towards a New Epistemology of the Urban? *Cit*y 19, (2-3), 151–182.

Buğra, A., & Savaşkan, O. (2012).Politics and class: The Turkish business environment in the neoliberal age. *New Perspectives on Turkey,* 46, 27-63.

Butler T., & Lees L.(2006). Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighborhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4), 467-487.

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build `gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning*, 37 (7), 1165-1190.

Erensü, S., & Ozan Karaman. (2017). The work of a few trees: Gezi, politics and space. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41 (1), 19-36.

Glass, R. (1964). *London; aspects of change Ruth Glass*. London: MacGibbon & Kee.

Gülersoy, N.Z., Erdemli Mutlu, Ö., & Yazıcı G. eds. (2014). *İstanbul'un Geleceğini Etkileyecek Üç Proje: 3. Köprü, 3. Havalimanı, Kanal İstanbul.* TEMA Vakfı.

Hackworth J. ve Smith N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economischeen Sociale Geografie,* 92(4), 464 -477.

Hamnett, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers,16*(2), 173-189.

İslam, T. (2010). *Devlet Eksenli Soylulaşma Ve Yerel Halk: Neslişah Ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği* (yayınlanmamış doktora tezi). YTÜ, İstanbul.

İslam, T., & Sakızoğlu, B. (2015). The making of, and resistance to, state-led gentrification in Istanbul, Turkey. In L. Lees, Shin, H. B., & Lopez-Morales, E. eds. *Global gentrifications: uneven development and displacement.* Policy Press: Bristol, UK.

Karaman O. (2010). Remaking Space for Globalization: dispossession through urban renewal in Istanbul. University of Minnesota (yayımlanmamış doktora tezi). UMN, Minneapolis.

Karaman, O.(2014). Resisting urban renewal in Istanbul. *Urban Geography*, 35(2), 290-310.

Karaman, O.,&Islam, T. (2012). On the dual nature of intra-urban borders: The case of a Romani neighborhood in Istanbul. *Cities, 29*(4), 234-243

Keyder, Ç. (1999). The setting. In Ç. Keyder (ed.) *Istanbul: Between the Global and the Local.* Maryland: Rowman & Littlefield.

Keyder, Ç.,& Öncü, A.(1993). İstanbul Yol Ayırımında. *İstanbul Dergisi*, 7, 28-35.

Kuzey Ormanları Savunması.(2015). *Yaşam, Doğa, Çevre, İnsan ve Hukuk Karısında Doğa Savunması: 3.HavalimaniProjesi.* Erişim adresi: https://kuzeyormanlari.org/wpcontent/uploads/2015/04/Yasam_Doga_Cevre_Insan_ve_Huku k_Karsisinda_3_Havalimani_Projesi.pdf

Lees, L. (1994). Rethinking gentrification: beyond the positions of economics and culture. *Progress in Human Geography,* 18(2). 74-83.

Lees L. (2012). The Geography of Gentrification. Thinking Through Comparative Urbanism. *Progress in Human Geography*. 36(2), 155–171

Lees, L., Shin, H. B., & Lopez-Morales, E. eds.(2015). *Global gentrifications: Uneven development and displacement*. Bristol: Policy Press.

Lees, L., Shin, H. B., & José, L. M. (2016). *Planetary gentrification*. Cambridge: Polity Press.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge: New York.

Lefebvre, H. (2003). *The Urban Revolution.* University of Minnesota Press: Minneapolis, (Orijinal çalışma basım tarihi 1970).

Ley, D. (1980). Liberal Ideology and the Post-Industrial City. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), 238-258.

Maloutas, T. (2011). Contextual Diversity in Gentrification Research. *Critical Sociology*, 38(1), 33-48.

Merrifield, A.(2013). The Urban Question Under Planetary Urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 909-922.

Sakızlıoğlu, B. (2007). *Impacts of urban renewal polıcies: The case of Tarlabası-İstanbul*.

(yayımlanmamış yüksek lisans tezi). ODTÜ, Ankara.

Sakızlıoğlu, B.(2014). Inserting Temporality into the Analysis of Displacement: Living Under the Threat of Displacement. *Tijdschr Econ Soc Geogr*, 105(2), 206–220

Tolunay, D. (2015, Ekim). *İstanbul'daki Üçüncü Havalimani Çed Raporunun Değerlendirilmesi.* 6. Ulusal Hava Kirliliği ve Kontrolü Sempozyumu, İzmir.

Zaifer, A. (2015). *The acceleration of privatisation in Turkey: why in the last decade?,* (yayımlanmamış doktora tezi). University of London, London.

URL 1:https://www.igairport.com/tr/istanbul-havalimani/istanbul-airport-city(son erişim tarihi: 08.04.2019)

URL 2: https://www.igairport.com/tr/istanbul-havalimani/istanbul-airport-city#gallery-1 (son erişim tarihi: 08.04.2019)

URL 3: https://www.igairport.com/tr/istanbul-havalimani/istanbul-airport-city#gallery-3(son erişim tarihi: 08.04.2019)

URL 4: https://www.mimarist.tv/3-havalimani-planlari-yargiya-tasindi-basin-aciklamasi(son erişim tarihi: 19.03.2019)

URL 5: https://kuzeyormanlari.org/hakkinda/(son erişim tarihi: 21.04.2019)

Ekonomi Politikaları ile Biçimlenen Mimarlık: Savaş Sonrasında Kırıkkale

Architecture Shaped by Economic Policy: Post-War Kırıkkale[1]

Melodi Pak Karaöz

Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Ankara, Türkiye

melodi.pak@gmail.com

Özet

Cumhuriyetin ilk yıllarında devletçi ve korumacı ekonomi politikası doğrultusunda kurulan Kırıkkale Askeri Fabrikaları, bu bölgedeki araziler kamusallaştırılarak tesis edilmiştir. İlk haliyle on iki haneli bir köy olan bu alanın inşası fabrikalarla başlamış ve burada 1941'de belediye teşkilatı kurulmuştur. Kırıkkale çevre köylerden göç almaktadır ve kent nüfusu yeni fabrikaların kurulmasıyla artmıştır. Bir sanayi kenti olarak ele alındığında, batı kökenli teori ile bir noktaya kadar açıklanabilecek fakat ancak Türkiye'ye özgü durumlarla çalışılabilecek bir yerdir.

1940 ve 1960 arasındaki yıllara bakılırsa, Türkiye'nin ekonomi politikası, uluslararası ilişkileri ve kentsel pratiklerinin paralel olduğunu görürüz. Kırıkkale'deki işçi yerleşimleri, kalkınmacı ve liberal politikaların ön plana çıkması ve korumacı politikanın arka plana düşmesi ile şekillenmektedir. 1940'lardan başlamak üzere, Kırıkkale ve askeri fabrikalarla ilgili bakanlar kurulu kararlarında bu politikaların izlerini bulmak mümkündür. Ekonomi politikaları milli savunma sanayisiyle yakından ilgilenmektedir ve yapılan sınai yatırımlar, Kırıkkale şehrinin fiziksel gelişimine de büyük katkıda bulunmuştur.

Askeri yatırımların ilk amacı mühimmat üretimini ve fabrikaların kapasitesini artırmaktır. Öte yandan iş gücü, bu fabrikalarının en büyük üretim aracıdır. Bu nedenle, aslında şehir hizmetleri olmayan Kırıkkale, özellikle 1940'larla beraber servis veren bir yerleşime dönüşmeye başlamıştır. Bu amaçla işçi konutları, şehir içi ve şehirlerarası yollar ve sıhhi hizmetler gibi sosyal hizmetler oluşturulmaktadır. Aynı zamanda hem yerleşik halkın yaşam tarzı hem de mimari açıdan devlet eliyle modernleşme/modernleştirme söz konusudur. Bu çalışmada savaş öncesi ve sonrası Kırıkkale ile ilgili bakanlar kurulu kararlarından faydalanılarak ekonomi politikalarıyla oluşan kentsel dönüm noktaları tartışılmaktadır. Buna ek olarak kentin şu anki durumu ile ilgili bir eleştirel bakış sağlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentleşme, modernleşme, işçi yerleşimleri, ekonomi politikası, sanayi kentleri.

Abstract

The State built Kırıkkale Military Plants with the protectionist economic policy on a nationalized land. As a twelve-housed village in the first place, construction works on this area have started with the plants, and in 1941, the municipal organization was established. Kırıkkale's population had shaped by immigration from the surrounding villages, and the urban population had risen with the new plants. Since it is an industrial town, this city would partially be understood through Western-based theories, but it is possible to study it through the issues specific to Turkey.

Regarding the years between 1940 and 1960, it would be said that Turkish economic policy and international relations are parallel with urban practices. The settlement of workers in the city is shaped by the economy that focuses on development and liberalism and affected by the abandonment of protectionism of the State. It is possible to read such changes in the city and state policy from the Cabinet Decisions on the military factories starting from the 1940s. Economic policies are interested in the national defense industry, and thus, the investments made for the plants also contribute to the physical growth of the city.

The primary aim of military investments was to increase the industrial production of weapons and enhance the capacity of the plants. On the other hand, workers were one of the leading forces of production for the plants. Thus, Kırıkkale, once a settlement with no public functions, evolved into a city with public services starting from the 1940s. For this reason, public services such as houses for workers, urban roads and expressways and health services have begun to be provided. At the same time, there has been the issue of modernization of both the living habits of the community and architectural practices by the State. In this study, cabinet decisions about Kırıkkale around the years of World War II are used to study the shifts in urbanization

[1] Bu çalışma, Prof. Dr. Güven Arif Sargın yürütücülüğünde, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde devam eden doktora çalışmalarının bir parçasıdır.

by the economic decisions. Besides, the current condition of the city is critically discussed. **Keywords: Urbanization, modernization, workers' settlements, economic policy, industrial towns.**

Savaş Sonrası Dönemde Kırıkkale Kentleşmesini Kuramsallaştırmak

Kırıkkale, devlet eliyle kurulmuş bir kenttir. Dahası, devletin en büyük askeri savunma fabrikaları bu kentte yer almaktadır. 1925 yılında Kırıkkale fabrikalarının kurulmasına karar verilmeden önce tüm askeri fabrikalar İstanbul'da toplanmıştı. Devlet, 1925 yılında Kırıkkale'de modern fabrika tesis edilmesine karar verdi. Henüz on iki haneli olan bu yer, başkente yakınlığı, Kızılırmak yakınında olması ve hâlihazırda içinden geçen bir demiryolu hattı olması nedeniyle seçildi. 1950 yılına kadar olan Askeri Fabrikalar Umum Müdürlüğüne bağlı olarak çalışan askeri fabrikalar, 1950'de Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu olarak yeniden düzenlenmiştir.

1925 yılında Top ve Mühimmat Fabrikasının yapımına başlanmış, ilerleyen yıllarda çelik fabrikası, mermi fabrikası, barut fabrikası, mühimmat fabrikası, pirinç fabrikası, çelik çekme boru fabrikası ve silah ve tüfek fabrikaları devlet yatırımıyla yapılmıştır. Bu fabrikalar Avrupa firmalarına ihale ettirilmiş ve fabrikaların kurulması, işletilmesi ve Türk işçilere sınai üretimin öğretilmesi için yabancı mühendis ve mimarlar Kırıkkale'ye davet edilmiştir. Kentin kurulması ve büyümesi de aynı yıllara denk gelmektedir. Askeri fabrikalara işçi yetiştirmek amacıyla bir çırak okulu da açılmış fakat sonra bu okul kapatılmıştır.

Fabrikaların inşası ile birlikte yine devlet tarafından işçi lojmanları inşa edilmiştir. İşçiler için konut ve misafirhanelerin yanı sıra sosyal donatı olarak sinema, işçi lokali ve havuz gibi kullanımlar da oluşturulmuştur. Kırıkkale, devletin erken cumhuriyet dönemindeki modernleşme tasavvurunu yansıtan yerleşimlerden biridir. Ağır sanayi, bu dönemde devletin modernleşme çabaları için önemli bir yere sahipti ve silah sanayisi de savaştan yeni çıkmış Türkiye için ayrı bir önem taşıyordu. Korumacı devlet politikası sonucu Kırıkkale'de sanayi ile birlikte yeni bir yaşam tarzı öngören işçi yerleşimleri de kuruldu.

İkinci Dünya Savaşı öncesi ve esnasında olası bir savaşa girme durumuna karşın devlet, askeri fabrikalara yatırım yapmaya devam etti. Aynı zamanda işçileri de kente yerleştirme çabasındaydı çünkü çevre köylerden gelen işçiler günlük veya haftalık olarak hayvan arabalarıyla fabrikalara gelip evlerine geri dönüyor ve bazıları bir süre sonra işi bırakıyordu. 1940'lı yıllarda ise Türkiye ile birlikte fabrikada da yaygın olan sıtma hastalığı zor koşullara neden olmuştu. 1936 yılı Bakanlar Kurulu belgesinde Kırıkkale işçilerinin çalışma koşullarının düzeltilmesi ve yeni konutlar inşa edilmesi hakkında bir karar olduğu görülmektedir (Devlet Arşivleri Başkanlığı, 1936, 3).

Fabrikaların yerleşik işçilere ihtiyacı vardır. Bunu sağlayabilmek için de kamuya ait arazi gereklidir, yani fabrikaya yakın fakat özel mülkiyette olan araziler kamulaştırılır. Bu sayede, üretim kapasitesi artırılan fabrikalar daha fazla miktar ve çeşitte ürün üretebilecektir. Bu gaye ile 1930'lardan başlayarak fabrikaların çalıştırılması ve üretimin sürdürülmesi için kararlar alınmıştır. Örneğin, Bakanlar Kurulu, 1930 yılında yeni inşa edilmiş olan Çelik Fabrikası'nın döküm haddehanesinin su ihtiyacını karşılamak amacıyla Kızılırmak'tan su temini için ihaleye çıkmaya karar vermiştir (D.A.B., 1930, 9). Buna ek olarak 1935 yılında mazot ile işleyen fabrikaları daha verimli hale getirmek amacıyla yeni bir elektrik santrali yapımı için ihale kararı alınmıştır (D.A.B., 1935, 5).

Kırıkkale askeri fabrikalarının kuruluşu olan 1925 yılından İkinci Dünya Savaşı'nın bitimine kadar olan dönemde devlet politikasının kendi kendine yeten ağır sanayi kurmak yönünde olduğu söylenebilir. Bu amaçla Türkiye'nin ilk çelik fabrikası Kırıkkale'de kurulmuştur (Tekeli, 2009). Hammadde, enerji kaynağı, üretim için gerekli olan parçalar ve

ulaşım gibi tüm bileşenleri kontrol eden fabrika türüne "bütünleşik fabrika" ismi de verilmektedir (Rappaport, 2015). Bu yıllarda adı geçen türde üretim yapabilmek için, yukarıda da bahsedildiği gibi, Avrupa ülkelerinden mühendisler davet edilmiş ve teknik uzmanlık hizmeti alınmıştır.

Yeni savunma sanayisini kurarken oluşturulan sanayi kenti, rasyonelleştirilmiş ve standardize edilmiş bir yapıya sahiptir denebilir. İşçi konutları geometrik bir düzenle yerleştirilmiş ve kullanıcılar arasında net bir hiyerarşi yaratılmıştır. İşçi, mühendis ve yönetici konutları konum ve tipoloji olarak ayrıdır. Bu durum Kırıkkale'ye özgü değildir ve Türkiye'nin diğer sanayi kentlerinde de örneğin Alpullu Şeker ve Karabük Demir Çelik Fabrikalarında gözlemlenebilir. Fabrika ile birlikte yeni mahallelerin kurulması, yeni yaşam alışkanlıklarını destekleyen bir pratiktir (İmamoğlu, 2009).

Bu bağlamda, sinema salonu gibi sosyal donatılar hem Kırıkkale hem de diğer sanayi kentlerinde inşa edilmiştir. Kırıkkale'ye benzer bir şekilde, Karabük Demir ve Çelik Fabrikası da on üç haneli olan bir köy üzerine kurulmuştur. Fabrika inşası ile birlikte aynı zamanda işçi yerleşimi inşasına da başlanmış ve yerleşim planını yabancı bir mimar üstlenmiştir (Öktem, 2009). Bu tür evrensel planlama yöntemlerinin modernleştirici bir yaklaşımdan ileri geldiği söylenebilir.

Şu ana kadar bahsedilen konular yani devlet politikası, işçiler, işçi yerleşimleri, kent toprağı ve fabrika kendi içlerinde bütünlük taşımakla birlikte tarih yazımının yanı sıra Türk sanayi kentlerinin gelişimi ve şimdiki durumları hakkında da bilgi verebilir. Bu çalışmanın amacı da kentleşme ve mimarlık pratikleri adına tüm bu konuları kapsayan bir yaklaşımda bulunmaktır. Bu nedenle bu konuları bir araya getiren bir kuram önermektedir. Yazının devamında işçiler, kent toprağı, kente yerleşmek, devlet politikası ve fabrikalar bir altyapısal mimarlığı oluşturan bileşenler olarak ele alınacaktır.

Altyapısal Mimarlık ve Bileşenleri

Altyapısal mimarlık, kalıcı uygulamaların mimari ve kentsel pratikler meydana getirdiği durumdur. Bir kuram olarak yukarıda bahsi geçen sanayi kentini oluşturan beş bileşenin birbirleriyle olan ilişkisini incelemeyi amaçlar. Bu bileşenlerin arasında değişen oluşturdukları denge, kentte gözlemlenebilen durumlar oluşturur. Bunlardan biri de devlet politikalarının belli bir dönemde kenti şekillendirmiş olmasıdır. Bu yazıda da ağırlıklı olarak bu durum işlenmektedir.

İşçi

İşçiler olmadan üretim de olamaz. Vasıfsız işgücünden bilişsel yetenek gerektiren işlere kadar sanayi üretimi düzgün bir şekilde devam edebilmek için belli sayıda işçiye ihtiyaç duyar. Kırıkkale bağlamında, yerli işçilerin yanı sıra Türkiye devleti yabancı uzman ve mühendisleri fabrika kurmaları, çalıştırmaları ve Türk mühendis ve işçilere tüm bunları öğretmesi için davet edilmişlerdir. 1930 ve 1939 yılları arasında Türkiye'ye davet edilen yabancı uzmanlarla ilgili dokuz adet belge örneklenebilir. İlk olarak, 1930 yılında Kırıkkale Döküm ve Haddehanesinde çalıştırılmak üzere "Klingenberg Bey ile Mühendis Villey Sigat Bey'in harcırahla istihdam edilmesi" kararı alınmıştır (D.A.B., 1930, 2).

Benzer şekilde 1931 yılında Kırıkkale fabrikalarının iktisadi ve bilimsel olarak işletilmesi için Gustav Weissman (D.A.B., 1931, 2), yeni inşa edilen mermi fabrikası için Alman Krupp Fabrikasından Uzman Frans Vassol davet edilmiştir (D.A.B., 1931, 3). Aynı zamanda Türkiye'den işçi ve mühendisler eğitim için yurtdışına gönderilmiştir. 1938 yılında Almanya'ya Top Fabrikası için (D.A.B., 1938, 12), bir yıl sonra da yine aynı ülkeye stajyer işçiler gönderilmesine karar verilmiştir (D.A.B., 1939, 8). Ek olarak 1939 yılında üç karar daha yurtdışından uzman davet edilmesi ile ilgilidir. Almanya'dan işler halde bir Top

Fabrikası yapımı için mühendisler tesis ve montaj işleri için (D.A.B., 1939, 6), yine Alman olan Anton Koller'in Tüfek Fabrikası kalorifer tesisatında çalışması için (D.A.B., 1939, 6) ve Çekoslovak Anton Slaviçek'in Kırıkkale Barut Fabrikasında çalışması için (D.A.B., 1939, 6) davet edilesine karar verilmiştir.

Son olarak 1940 yılında Kırıkkale Elektrik Santrali montajında görev almak üzere Çekoslovak Vacler Mareda Türkiye'ye davet edilmiştir (D.A.B., 1940, 3). Bu belgelerde Avrupa'da savaşın başlaması nedeniyle adı geçen bazı mühendislerin gelemeyeceği, yerine başkalarının gönderileceği bildirilmiştir. Fakat bu kişilerin gelip gelmediği ile ilgili araştırma yapılmamıştır. Burada altı çizilmesi gereken şeylerden biri, Avrupa'dan gelen uzmanların Türk uzmanlara fabrikanın nasıl sürdürülebileceğinin bilgisini de vermiş olmalarıdır.

Sonraki yıllarda özellikle ABD tarafından kurulan ve hazır olarak teslim edilen fakat kendini yeniden üretmeyen fabrika modellerinin aksine, Kırıkkale fabrikaları geliştirilebilir ve yeniden üretilebilir şekilde inşa edilmiştir. Bu durum Türkiye'nin devlet politikasındaki değişimi incelemek açısından önemli bir nokta olabilir. Zaten belirtildiği üzere, Türkiye savaş sonrası dönemde Marshall Planı ve liberal ekonomi politikaları ile birlikte yüzünü Avrupa'dan ABD'ye dönmüştür (İmamoğlu & Altan, 2007). 1950 sonrası yıllar, Türkiye'nin NATO üyeliği ve NATO Enfrastrüktür Programı kapsamında inşa faaliyetlerinin yoğun olduğu yıllardır.

Kente Yerleşmek ve Yerleşme İhtiyacı

Bakanlar Kurulu kararlarında devletin temel amaçlarından birinin işçileri kente yerleştirmek olduğu görülmektedir. 1942 yılında alınan bir karara göre, Kırıkkale fabrikaları işçilerinin kente gidip gelmesini önlemek ve fabrikaya bağlamak amacıyla 43 haneli bir konut projesi öngörülmüştür (D.A.B., 1942, 8). Aynı yıl, her türlü sosyal olanakları olduğu halde ibadet edebilecekleri bir yer olmaması nedeniyle Kırıkkale fabrikaları işçileri bir cami talebinde bulunmuşlardır (D.A.B., 1942, 9). Devletin işçileri yerleştirme ihtiyacı kadar işçilerin de çalıştıkları yere yerleşmeye ihtiyaçları vardır. Cami talebi, alışkanlıklar doğrultusunda yaşam alanını dönüştürme ihtiyacı olarak yorumlanabilir. Bugün tüm fabrikaların ve tesislerin ayrı camisi vardır.

Önceki karardan anlaşıldığı gibi ulaşım, işçiler için önemli bir sorundu ve konut eksikliği de aileleriyle birlikte kente yerleşmelerine engeldi. Ek olarak, işçiler köylerinde tarım ve hayvancılıkla uğraşmaya devam ediyorlardı. İşçilerin bakış açısıyla bir kente yerleşmek orada ikamet etmek anlamına gelirken devletin bakış açısıyla bu durum o bölgede koloni kurmak anlamına gelebilir. Yerleşmek kavramı yerleşilen yeri sahiplenmek ve yaşam alışkanlıklarını o bölgeye göre şekillendirmek ve aynı zamanda bölgenin koşullarına göre şekillenmek anlamına gelebilir. Bir 1940 Bakanlar Kurulu kararında işçi konutu yapımında yer seçiminin uygunluğu için meteorolojik bilgi istenmiş ve bu bölgeden "işçi kolonileri" olarak bahsedilmiştir (D.A.B., 1940, 12).

İşçilerin kente yerleşmesi kamu yatırımları ve hizmetlerini gerektirmiştir. 1941 yılında Kırıkkale'de bir belediye teşkilatı kurulmasına karar verilmiştir (D.A.B., 1941, 8). Aynı yıl dönemin Cumhurbaşkanı İsmet İnönü'nün Kırıkkale ziyareti ve sonrasında talimatı ile fabrikalarda sıkça görülen sıtma hastalığı ile ilgili önlemlerin alınmasına karar verilmiştir (D.A.B., 1941, 12) ve bu kapsamda bataklıkların kurutulması ve dere yataklarının temizlenmesi işlemleri yapılmış ve buralardan kerpiç kesilmesi yasaklanmıştır. Bir yıl sonra kentte Türkiye İş Bankası ve T.C Ziraat Bankasının kurulması ilgili teşkilat olmadığından reddedilmiş (D.A.B., 1942, 7), 1943 yılında Kırıkkale Belediyesine kadrolu personel alımı yapılmıştır (D.A.B., 1943, 11).

Sırasıyla 1952 ve 1955 yıllarında Kırıkkale'ye Akbank ve Demirbank şubeleri açılmıştır. Bu iki banka da özel sermayelidir ve NATO üyeliği ile Marshall Planı dönemlerine

denk gelmektedir. Denilebilir ki, devletin yerleşik halk için sağladığı kamu hizmetleri devlet politikasının değişiminden etkilenmektedir.

Kent Toprağı

Kırıkkale, köylüler tarafından devlete bağışlanan arazilerin üzerine kurulmuştur. Denebilir ki, Askeri Fabrikalar aslında boş bir araziye değil, kamulaştırılmış bir arazi üzerinde kurulmuştur. Toprak üzerine yerleşim şekilleri yıllar içinde değişime uğramış ve uğramaya devam etmektedir. 1950 sonrası kentte artan nüfusa karşın yeterli olmayan konut stokları ve kent toprağının fiyatının artması nedeniyle işçi kooperatifleri kurulmaya başlanmıştır. Kırıkkale Belediyesi ile yapılan görüşme sonucunda öğrenildiği üzere, belediye imar planını ilk kez 1960'larda mevcut dağınık doku üzerine yapmıştır.

İşçilerin kendi evlerini inşa etmeleri dağınık bir kent dokusuna neden olmuştur. Bu durum olumsuz olarak değerlendirilebilir fakat günümüzde yapılan bölgeleme çalışması, 1950'lerde plansız kentleşmenin daha sağlıklı olduğunu düşündürmektedir. Bahsi geçen plansız dönemde konutlar ikamet edecek kişilerin ihtiyaçları doğrultusunda çoğunlukla hayvan yetiştirilebilecek bahçeleri olan ve birbirlerine görece yakın olarak yerleştirilmiştir. Günümüzde Toplu Konut İdaresi tarafından üretilen konutların yer seçimi oldukça tuhaftır. Tuhaf denmesinin nedeni, bilimsel olarak açıklanamayacak şekilde yerleşiyor olmalarıdır.

Ankara'da Şehir Hastaneleri için yer seçiminin bilimselliği ne kadar tartışmalıysa Kırıkkale'de bugün toprak kullanımı da o kadar tartışmaya açık bir konudur. Son derece kalabalık olan Samsun Şehirlerarası Yolunun karşı tarafına orta-üst gelir grubu için yapılan konutlar ve Şehirlerarası Terminalini çevreleyen yüksek bloklar, kentleşme politikalarını sorgulatmaktadır. Fakat bu öznel gözlemler daha fazla bilimsel araştırmaya muhtaçtır.

Fabrikalar Mahallesinde yer alan tek katlı bahçeli işçi konutları yakın bir zamanda yıkılmıştır ve gazetelerde "eskimiş ve kentimize yakışmayan binalardan kurtuluyoruz" şeklinde yer bulmuştur. Tüm bu binaların modern mirasın parçası olmasının yanı sıra, ekonomi politikasının "işçi" ve "kent toprağı" bileşenlerinin önüne geçtiği söylenebilir. Yani kenti oluşturan beş öge arasında ekonomi politikası yönünde bir dengesizlik vardır ve bu durum ekonomi politikası ve kent toprağı bileşenleri arasındaki ilişki ile ilgilidir.

20. Yüzyılda yazılmış mimarlık manifestolarından Küf Manifestosu, kenar mahallelerin fiziksel koşullar nedeniyle yaşanmaz durumunun rasyonelleştirilmiş işlevsel bloklara yeğ olduğunu savunur (Hundertwasser, 1971). Belki de eskiyen binalara karşı bu gözle bakmak kenti oluşturan ögelerden biri olan işçinin önemini vurgulamamıza yardımcı olabilir.

Fabrikalar

Bu bileşen, sınai üretimin merkezi ve Kırıkkale'nin kentleşmesini başlatan güçtür. Kırıkkale MKEK fabrikaları devlet yatırımıdır. Daha önce de bahsedildiği gibi, ürün çeşidini ve sayısını artırmak amacıyla özellikle 1950'lere kadar fabrikalara yatırım yapılmıştır. Bu yatırımlar 1940'lara kadar yeni fabrika kurulması iken 1940'larda mevcut fabrikaların ihtiyaçlarının karşılanması ve üretim kapasitesinin artırılması üzerinedir. Örneğin, 1941 yılında Çelik, Top ve Mühimmat Fabrikaları için elektrik ocaklarının Alman firma AEG'den alınmasına (D.A.B., 1941, 10) ve Kırıkkale Enerji Santralinin yine AEG tarafından yaptırılmasına (D.A.B., 1941, 12) karar verilmiştir.

Bir yıl sonra, Top Fabrikasının işletim ve tüketim malzemelerinin alımının Alman firmalardan yapılmasına (D.A.B., 1942, 2) ve Pirinç Fabrikası haddeleri tav ocaklarının malzemeleri alımının İsviçre'den yapılmasına (D.A.B., 1942, 6) karar verilmiştir. 1944 yılında ise Kırıkkale, "bölgenin sanayi pazarı oluşu, çevre köylerin ve işçilerin hizmet alabilmesi" amacıyla ilçe yapılmıştır (D.A.B., 1944, 8). 1940'lara ait Bakanlar Kurulu

kararlarının yanında dönemin ABD Başkanı Harry S. Truman'ın Ankara Radyosu'na verdiği konuşma da dikkate değerdir. Bu konuşmada, Türkiye'nin toprak bütünlüğünün kendi ülkesinin güvenliği için çok önemli olduğuna değinmekte ve Türkiye'yi gelişimi ve demokrasinin temellerini iyi kurması nedeniyle kutlamaktadır. Bu nedenle, Türkiye ve Yunanistan'a yapılan askeri yardımların 1949'a kadar uzatılmasını önereceğini duyurmaktadır (D.A.B., 1947).

1950'lerden sonra fabrikalarla ilgili gelişmeler karmaşıklaşmaktadır çünkü artık fabrika kapasitelerinin artırılmasının yanı sıra kurumun yeniden düzenlenmesinden kaynaklı özel girişimler ortaya çıkmaktadır. Askeri Fabrikalar Umum Müdürlüğü, Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu adı altında bir Kamu İktisadi Kuruluşu olarak yeniden düzenlenmiştir. Milletlerarası İşbirliği Teşkilatının (şimdiki OECD yani Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü) 1951 yılı programından MKEK'ye 5.500.000 Lira ayrılmıştır (D.A.B., 1951, 8). Bilindiği üzere ABD, Marshall Planından faydalanmak için Avrupa'nın ortak bir iktisadi teşkilat kurmasını zorunlu tutmuştu ve Türkiye de bu örgüte yardımdan faydalanmak için üye olmuştu.

1954 yılında MKEK Motor Fabrikası ve tesisleri, yeni kurulacak olan Minneapolis-Moline Türk Traktör ve Ziraat Makineleri Anonim Şirketine satılmasına karar verilmiştir (D.A.B., 1954, 6). Bu yıllar, Türkiye ekonomi tarihinde "dünya ekonomisi ile farklı bir eklemlenme denemesi" olarak adlandırılmaktadır (Boratav, 2015) ve korumacı devlet politikasından liberal politikaya doğru geçiş, iki partili dönemden önce 1947 Türkiye İktisadi Kalkınma Planı ile başlamıştır (Tekeli & İlkin, 2009). Türk Traktör'ün kuruluşuyla yakın yıllarda Fransız bir şirket ile MKEK'nin ortak olarak kurduğu su ve elektrik sayaçları fabrikası da özel girişimin devlet tarafından desteklendiği durumlardan biridir.

Altyapısal mimarlık konusuna geri dönersek mimarlığın "donmuş" ve altyapının da "aktif" durumlar olduğunu (Easterling, 2017) söyleyerek fabrikanın dönüşen durumunu açıklayabiliriz. Kırıkkale fabrikaları mimari olarak değişmezken içinde yapılan üretim ve kurumun ekonomik durumları değişmektedir. Fakat fabrikalar her ne kadar değişmiyorsa da kentleşme ve mimarlık bu durumdan etkilenmektedir. 1950 sonrasında artan işçi kooperatifleri ve kentte hızlı büyüme bu durumu desteklemektedir. Bugün ise kentin gelişimi konusunda devlet politikası bileşeni son sözü söylemektedir gibi görünüyor. Mimarlık altyapısını ekonomi konusunda devlet politikaları kuruyor ve binalar bir yapbozun parçasıymış gibi kendilerine ait kent toprağına yerleşiyor.

Sonuç: Devlet Politikası ve Altyapısal Mimarlığın Bazı İlkeleri

Yukarıda kenti oluşturduğu önermesi yapılan beş bileşen devlet politikası hariç incelendi. Devlet politikasının hiçbir bileşenden ayrı olarak düşünülemeyeceği görüşünden hareketle ayrı bir madde olarak incelenmedi. Devlet politikası, Kırıkkale fabrikalarını kuran güçtür. Değişen hükümetlerle birlikte değişen devlet politikası, aynı zamanda modernleşme tasavvurlarının da değişmesi anlamına gelmektedir. Bu durum da diğer kent bileşenlerine yansımaktadır.

Özetle, yazıda aktarılmaya çalışılan ilkeler sekiz madde ile açıklanabilir. Birincisi, bir işçinin ilk ihtiyaçlarından biri fabrikanın bulunduğu kente yerleşmektir. Bu ihtiyacını devlet konutları karşılamazsa işçiler kerpiçle kendi evlerini inşa etmekte veya işçi yapı kooperatifleri ile ortak konut üretmektedirler. İkincisi, fabrikanın da en büyük ihtiyaçlarından biri işçiyi kente yerleştirmektir. Her ne kadar teknolojik aygıtlar işçilerin yerini alsa bile sanayi üretiminin sürdürülmesi için işgücü vazgeçilmezdir. Üçüncüsü, devlet, ekonomik gelişimi sınai üretim ve kamu ile özel girişimler ile sağlama çabasındadır. İşçiler bu sistemin temelini oluşturur. 1950'lere kadar sınai üretim ile bu gelişme sağlanırken sonrasında özel ve kamu yatırımları ile büyüme amaçlanmıştır.

Dördüncüsü, üretim araçları geliştirilmedikçe elde edilen kâr artırılamaz. Kırıkkale fabrikalarında görülen üretim kapasitesi artırma çalışmaları, Avrupa'dan getirilen yeni tezgâh, malzeme ve makinalarla mümkün olmuştur. Beşincisi, devlet politikasının kentleşmede çok aktif rol aldığını görmüş olsak da Kırıkkale kenti işçiler tarafından kurulmuş ve şekillenmiştir. Kısıtlı mali kaynakları nedeniyle devlet, kent üzerinde tam kontrol sahibi olamamıştır. Kentlilere hizmet sağlamakta zorlanan devlet belki de istemeden de olsa kentlilere özgürlük alanı tanımış olabilir.

Altıncısı, fiziksel altyapı ve devlet kurumları, kentte gözetleme ve kamu düzeni sağlamak için inşa edilir. Bunlar "devletin ideolojik aygıtları" (Althusser, 2003) için inşa edilen ve aynı zamanda ekonomik üretimin devamlılığını da kontrol eden unsurlardır denebilir. Yedincisi, boş bir toprakta kurulan ağır sanayi, o bölgede kentleşmeyi başlatır. Bu kentleşme ilk başta devlet eliyle başlatılsa bile alınan göç ile birlikte farklı bir ivme kazanır ve zamanla çevre yerleşimlere de hizmet veren bir kent haline gelebilir. Sekizincisi, altyapısal mimarlığın varlığı kalıcı olarak inşa edilen ağır sanayi gibi uygulamalara bağlıdır.

Son olarak, kente karşı eleştirel bakışın geliştirilmesi için tarih çalışmak bugüne karşı daha geniş bir açıyla yaklaşmamızı sağlayabilir. Çarpık kentleşme ve devletin yeterince hizmet vermiyor olması gibi konulara daha eleştirel yaklaşmak faydalı olabilir. Örnek olarak çarpık kentleşme dediğimiz şey aslında kuşbakışı olarak göze hoş görünmediği için olumsuz çağrışımları olan fakat bu bakışla anlaşılmayacak karmaşıklıkta bir yapı olarak değerlendirilebilir. Örneğin Kırıkkale'de inşaat halinde olan son derece düzenli ve nizami olan yüksek blokların, dışarıdan bakan insana haz veremeyecek kadar az karmaşıklığa sahip bir yapıda olduğu söylenebilir. Bu durum çoğu Türkiye kenti için geçerli olabilir. Devletin hizmette yetersiz kalması ise altyapı ve ulaşım bakımından tartışılabilir. Devletin ulaşım ve barınma hizmeti vermesi, Kırıkkale'de de görüldüğü gibi, ekonomik üretimin devamını sağlamamızı istediği içindir. Bu tür bakış açıları ile belki eleştirel görüş oluşturulabilir ve yaşanabilir kentlere doğru ilerleyebiliriz.

Kaynakça

Öktem, S. (2009). Karabük Demir Çelik Fabrikaları ve Yerleşimi. A. Cengizkan içinde, *Fabrika'da Barınmak. Erken Cumhuriyet Dönemi'nde Türkiye'de İşçi Konutları: Yaşam, Mekan ve Kent* (s. 157-176). Ankara: Arkadaş Yayınevi.

Althusser, L. (2003). *İdeoloji ve Devletin İdeolojik Aygıtları.* İthaki Yayınları.

Boratav, K. (2015). *Türkiye İktisat Tarihi, 1908-2009.* Ankara: İmge Kitabevi.

Devlet Arşivleri Başkanlığı. (1936, 3, 3). 30, 18, 1, 2, 63, 21, 2. *Bakanlar Kurulu Kararı.*

D.A.B. (1930, 2). 30, 18, 1, 2, 8, 6, 7. *Bakanlar Kurulu Kararı.*

D.A.B. (1930, 9). 30, 18, 1, 2, 13, 60, 4. *Bakanlar Kurulu Kararı.*

D.A.B. (1931, 2). 30, 18, 1, 2, 66, 55, 9. *Bakanlar Kurulu Kararı.*

D.A.B. (1931, 3). 30, 18, 1, 2, 18, 16, 11. *Bakanlar Kurulu Kararı.* Anon.

D.A.B. (1935, 5). 30, 18, 1, 2, 54, 37, 20. *Bakanlar Kurulu Kararı.*

D.A.B. (1938, 12). Bakanlar Kurulu Kararı. *30, 18, 1, 2, 85, 106, 9.*

D.A.B. (1939, 6). 30, 18, 1, 2, 87, 54, 7. *Bakanlar Kurulu Kararı.*

D.A.B. (1939, 6). 30, 18, 1, 2, 87, 55, 13. *Bakanlar Kurulu Kararı.*

D.A.B. (1939, 6). 30, 18, 1, 2, 87, 61, 18. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1939, 8). 30, 18, 1, 2, 88, 76, 13. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1940, 12). 30, 18, 0, 0, 58, 395. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1940, 3). 30, 18, 1, 2, 90, 29, 10. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1941, 10). 30, 18, 1, 2, 97, 100, 8. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1941, 12). 30, 10, 0, 0, 177, 223, 11. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1941, 12). 30, 18, 1, 2, 97,100, 9. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1941, 8). 30, 11, 1, 0, 148, 22, 8. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1942, 2). 30, 18, 1, 2, 97, 122, 8. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1942, 6). 30, 10, 0, 0, 212, 443, 23. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1942, 7). 30, 10, 0, 0, 138, 986, 9. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1942, 8). 30, 10, 0, 0, 58, 395, 12. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1942, 9). 30, 10, 0, 0, 192, 318, 22. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1943, 11). 30, 18, 1, 2, 100, 98, 9. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1944, 8). 30, 11, 1, 0, 169, 23, 14. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

D.A.B. (1947). 30, 1, 0, 101, 624, 13. *Harry S. Truman'ın Mesajı*.

D.A.B. (1951, 8). 30, 18, 1, 2, 126, 64,15. *Anon.*

D.A.B. (1954, 6). 30, 18, 1, 2, 136, 54, 1. *Bakanlar Kurulu Kararı*.

Easterling, K. (2017). *Devletdışı Güç: Altyapı Mekanı ve İktidar.* İstanbul: Metis.

Hundertwasser. (1971). Mould Manifesto against rationalism in architecture. Ulrich Conrads (der.) içinde, *Programs and manifestoes on 20th-century architecture* (s. 157-160). Cambridge, Mass. : the MIT Press.

İmamoğlu, B. (2009). Seyfi Arkan ve Kömür İşçileri İçin Konut: Zonguldak; Üzülmez ve Kozlu. A. C. (der.) içinde, *Fabrika'da Barınmak. Erken Cumhuriyet Dönemi'nde Türkiye'de İşçi Konutları: Yaşam, Mekan ve Kent* (s. 130-155). Ankara: Arkadaş Yayınevi.

İmamoğlu, B., & Altan, E. (2007). Mimarlık Tarihi Araştırma Stüdyosu Çalışmasının Düşündürdükleri: Ankara'da Mimarlık, 1950-1980. *Mimarlık no. 337*, 56-59.

Rappaport, N. (2015). *Vertical Urban Factory.* New York: Actar Publishers.

Tekeli, İ. (2009). *Sanayi Toplumu için Sanayi Yazıları.* İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ., & İlkin, S. (2009). *Savaş Sonrası Ortamında 1947 Türkiye İktisadi Kalkınma Planı.* İstanbul: Bilge Kültür Sanat Yayınları.

Anti-Kent Kavramı ve Kentsel Büyüme: Adana Örneği

Anti-City Concept and Urban Growth: Adana Example

Beril Özmen, Gamze Yıldırım, Recep Atılmış
Adana Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Adana, Türkiye
bozmen@atu.edu.tr

Özet

Küreselleşmenin getirdiği ekonomik ve teknolojik etkiler, kentlerde yaşayan nüfusun daimi göçlerle desteklenen artışı ile kentleri doygunluk derecesine getirerek, günümüzde süregelen kentleşme oranlarındaki kontrol edilemeyen hızlı ve dengelenemeyen büyümeyi gündeme getirmektedir. Kentlerin yeni gelişim bölgelerinde ve özellikle kent çeperlerinde farklı oluşumlar gösteren bölgeler, bazı yazar ve araştırmacılar tarafından Anti-kent olarak adlandırılarak bu yeni oluşumları tanımlama arayışlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır. Kent sınırlarının zamanla çeperlere doğru büyümesiyle, bu bölgeler kentin içerisinde kalmakta, kentin diğer parçalarıyla birleşmeye-bütünleşmeye çalışmakta, fakat kendi karakterlerinin üzerine inşa edilmeye çalışılan diğer yapılanmalarla birlikte farklı nitelikte koloniler -takımadalar- oluşturmaktadır. Anti-kentlerdeki yapılar ve kentin büyümesiyle inşa edilen bu farklı oluşumlar, binalar, tek bir sokak, bir duvar, bir nehir gibi tekil sınırlarla diğer tescillenmiş kent parçalarından ayrılmakla birlikte kentle yaklaşma-birleşme eğilimindedirler. Bu ince ayıraçlar -aynı zamanda- bölgedeki kentlileri ekonomik, sosyal, kültürel ve psikolojik yönlerden olan farklılıklarını dile getirmektedir. Bu ayrışım kentliler arasında çeşitli yönlerden, etnik orijin, din, dil, ekonomik yapı, yaşam biçimi gibi farklılıkları ortaya koymaktadır. Kent sınırları içerisinde kalmakla beraber diğer kent bölgeleri ile ayrıksı bir karakter taşıyan bu alanlar, kentteki mekansal ve sosyal ayrımı da beraberinde getirmektedir. Bu kentsel ayrışım bu bölgelerde ortaya çıkan fiziksel yetersizlikler ve kendiliğinden gelişmişlik gösteren enformel yapıları ile kent hizmetlerini alamayan kesimleri kapsamaktadır. Bu çalışmada, anti-kent kavramının incelenmesi, bu tanıma dair bölgelerin oluşumu, çevreyle olan ilişkileri ve kırdan kente göçlerin artmasıyla kentsel sorunların katlanması vurgulanmaktadır. Ayrıca, literatürde henüz yerleşmemiş olan bu kavrama uyabilecek özellikli kent parçalarına sahip olan Adana'da Sarıçam ve Çukurova ilçelerinden örnekler sunulmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Anti-Kent, Kentleşme, Kentsel Büyüme, Adana: Sarıçam, Çukurova

Abstract

Through the effects of economic and technological impositions forced by globalization, increasing population and permanent migrations within rapid urbanization have overloaded cities and transformed them into organisms that developed beyond limits. As a result of the rise in the need for housing, the urban areas are in a constant change in different parts, in other words, they emerged as anti-cities. This concept came up as one of new concepts in identifying changes, movements and new formations in the urban areas with a negative emphasis. With the growth of urban boundaries over time, anti-city parts remain within the city, trying to unite with other parts of the city, but still exist as different colonies that are being built on their own possibilities. Configurations in anti-cities are buildings of different nature, which do not fit the current urban fabric, structure, urban and urbanization characters that are simply separated from other parts of the city by singular boundaries such as a tiny street, a wall, a river. This subtle distinction divides urban residents from the economic, social, cultural and psychological aspects, and it reveals the differences in various aspects among citizens such as ethnic origin, religion, language, economic structure so on. Due to lack of urban facilities, infrastructure and transportation is one of the most probable problems in these regions. In addition, problems of informal development and officially unrecognized issues, environment might be unhealthy with air and other types of pollutions are more common. In this study, the concept of anti-city, which has not yet been settled in the literature, to be examined by emphasizing the fold of urban problems due to increase of migration to urban areas. As examples of formation of anti-city parts will be examplified in Sarıçam and Çukurova districts of Adana city, show some characteristics of such areas.

Key Words: Anti-City, Urbanization, Urban Growth, Adana: Sarıçam, Çukurova

1. Sınır-Aşımında Kentler

Kentler, küreselleşmenin birçok alanda hızla etkisini gösterdiği alanlardan biri olarak fazlasıyla etkilenmiş olarak gözlemlenmektedir. Endüstri devrimi sonrasında, iş gücü ihtiyacını karşılamak üzere, kırsal nüfusun kent çeperlerine göç etmesiyle başlayan serüven ile kentler, günümüz dünyasında olağanüstü değişimlerle kapasite aşımına sürüklenmiş ve konsept olarak belirgin bir kent tanımı çerçevesine ve fiziksel olarak da sınırlarına sığamamış

göstergelerle seyretmektedirler. Artan nüfus sonucu doygunluk derecesine ulaşmış kentlerde ihtiyaçların karşılanmasında zorluklar yaşanmaya başlamıştır. Sosyal, ekonomik ve teknolojik gelişmelerin etkilerine koşut olarak hız, sermaye ve insan değişimleri ile etkilenen bu kentlerde, tasarım ve mimarlık ürünleri ve kentsel mekan oluşumu ayrıksı ve ani çözümlerle ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu durum halihazırda o kentte yaşayan bireylerle ve yeni yerleşenlerin bir arada yaşaması için bir zemin yaratmakla birlikte, iyi yönetilememiş farklılıkların bir araya toplandığı düzensiz bir görünüm oluşmaya başlamıştır. Kentlerimizin çoğunda, bu durumun etkisi devam etmekte ve kent çeperlerinde oluşan yerleşim bölgeleri, kentin bir parçası halinde ama aynı zamanda kentten kopuk ayrıksı özerk bölgeler şekilde gelişmektedir. Kentin resmi olarak yapılanan ve yenilenen merkez kesimleri ile kente henüz bağlanamamış, azgelişmiş ya da gelişmekte olan, geleneksel-enformel bazen de formel tüzüklere uydurulan özellikler gösteren yerleşme alanlarının kentli, kent kimliği-imgesi, sosyal-ekonomik yaşam ve buna benzer faktörlerle ilintili olarak bir süreksizlik içinde çalkalandığı da görülmektedir.

Kent çehrelerinin hızla değişimi ve dönüşümü görülen kentlerden biri ise Türkiye'nin nüfus bakımından altıncı büyük ili olan Adana'dır. Kent tarihi incelendiğinde, ilk tarihi buluntuların olduğu ana merkez Seyhan ilçesi ile ikinci gelişme alanı olarak Seyhan Nehri'nin doğu yakasında gelişen Yüreğir İlçesi görülmektedir. Şehrin 1956'da yapımı tamamlanan Baraj Gölü'ne -kuzeye doğru- sonradan gelişen diğer iki merkez ilçesi ise 2008 yılında Seyhan ve Yüreğir ilçelerinden ayrılarak oluşturulan Sarıçam ve Çukurova ilçeleridir. Kent merkezinin nehir boyunca kuzeye doğru gelişen bölgelerini kapsayan ve Seyhan Nehri'nin batısında Çukurova ve doğusunda Sarıçam olarak konumlanan bu ilçeler, nüfus, bölge, yüzölçümü, yerleşenlerin profilleri (sosyal statü ve ekonomik durumları vb.) açılarından ilk gelişen bölgelerden farklıdırlar. Çukurova İlçesi, daha varlıklı ve nitelikli yapılara sahip konut alanları ve daha çok eğlence, yemek, dinlence türü aktivitelere sahipken, Sarıçam İlçesi önemli yüksek eğitim kurumları, sağlık ve spor yapılarının varlığına rağmen konut yerleşmeleri ve kentsel donatıları açısından çok zayıf bir durumdadır. Çukurova İlçesinin Seyhan Baraj Gölü'ne yakın olan iskan izni verilmeyen bölgelerinde ve Sarıçam ilçesinin yeni gelişme bölgelerinde, sağlıksız ve enformel yapılaşma durumlarının görülmektedir. Kendiliğindenmiş gibi gelişen -fakat resmi olarak onaylanmış görünümlerinin ardında aslında enformel yapıya daha yakın olan- bu bölgelerde, acemi ve alelacele rant oluşumlarının tanımlanamaz gri bölgeler oluşturduğu, fauna-flora-topoğrafyanın alt-üst edildiği saptanmıştır. Yeni yerleşim alanlarındaki tamamlan-a-mamış ilişkisiz parçalar olarak saçaklanarak yüzen bu yarımadalar/adacıkları, böylesi kentlerin yıllarca bir şantiye alanı görünümünde yaşamlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Konut ihtiyacında büyük artışların yaşanması sonucu devamlı üreyen organizmalara dönüşen kentlerdeki yeni gelişim bölgelerinin kent sorunlarını da beraberinde getirmesiyle yeni kavram arayışları başlamıştır. Anti-kent kavramı da bu tanımlardan biri olarak ortaya çıkmaktadır. Anti-kent, kent çeperlerindeki saçaklanmaları, kümelenmeleri, ayrıksılıkları hem sosyal hem de fiziksel boyutları ile tanımlamayı amaçlayan bir kavramdır. Anti-kent, bir banliyö ya da kent çeperi parçası ya da kent içinde farklılıkları barındıran kente kenetlenememiş bir bölge olabilir. Kentin genel olarak temsil ettiği kimliğe göre farklı ya da karşıt doğası olan bir kimlikle ortaya çıkar ve ne-kentselin ne-de-kırsalın özelliklerini destekleyen bir durumda, ara-grilikler oluşturarak kendini gösterir. Mimarlık mesleği teknik bir alan olarak görülerek tasarım-ürün-uygulama ağırlıklı kabul edilse de, kent merkezi ya da çevresi, ekonomisi ya da sosyal hayatı, kültürü ve sanatı -ve buna benzer her türlü zıtlıklar içeren katmanları- gerçekte o yörenin, kent ve toplumun işleyiş mekanizmaları, sosyal kapitali ve insani ilişkilerinden beslenmekte ve bu etkenler fiziksel kurguların ötesinde kent hayatına eşit derecede katkıda bulunmaktadırlar. Bu kapsamda, kentin bu yeni formasyonunu ortaya

çıkaran parçalar, insani deneyimlerin getirdiği yaşam öyküleri, farklı bellek, hikaye ve destanlar gibi hem kişisel hem de gruplara ait olumlu ve olumsuz tüm yanlarıyla ve birikimleriyle paydaşların birlikteliği üzerine tekrar kurgulanabilir (Özmen-Mayer, 2008).

Bu çalışmada, kentlerin hızla büyürken ortaya çıkardığı yukarıda söz edilen anti-kentlerden doğabilecek sorunlar, bu tanımsız kentsel saçaklanmaların Büyükşehir Adana ile olan ilişkileri / nasıl bütünleşeceği, bu tanıma uyan bölgelerde var olan altyapı, ulaşım, sağlıksız yapılaşma, her türlü kent donatısı eksiklikleri vb. gibi kent sorunlarının kentsel değişim/dönüşüm sürecinde ve sonrasında nasıl ele alınabileceği üzerine yöntem arayışları incelenmiştir. Yalnız kentsel ve yapısal bağlamda değil, eğitim, kültürel ve sosyal bağlamda perspektiflerle alternatif çözüm önerileri üzerinde durulmuştur. İkinci Millenium'a doğru ortaya çıkan ani kentsel değişim-dönüşüm ve sonucunda ortaya çıkan kentsel, mekânsal ve sosyal sorunlar, seçilen bu iki ilçe üzerinden fazlasıyla görüldüğünden, karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Hızlı büyüme ve kentleşememe deneyimlerinin ortaya çıkardığı sorunların, diğer genel kentleşme sorunlarını içeren unsurlarla birlikte değerlendirilmesi ve ortak akıl yoluyla çözüm arayışları içerisinde olunmasında fayda görülmektedir.

2. Anti-Kent Söylemleri

Uzun süredir yaşanan göçler ve nüfus artışına koşut giden hızlı yapılaşma, bir yandan medya etkisi ile kente ithal edilmiş yaşam tarzları sunan kent-konut çevrelerinde inşa edilen 'yüksek bina' imgeleri ve eklenen yeni mahalle formatları, diğer yandan barınma sorununa ekonomik çareler arayan yurttaşlar tarafından kendi çareleri yaratacak sistemleri –yerel yapım biçimleri ile- geliştirmelerine neden olmaktadır. Gerek kentli mozaiğindeki değişimler, gerekse de mekânsal çözümlerdeki ticari kaygılarla beslenen anlayışlar, hem mimar hem kullanıcı açısından tatmin edici sonuçları vermeyen düşük kalitede sonuçlar verebilmektedir. Tüm bunlara rağmen, kent dev bir organizma olarak devamlı bir devinim içerisinde –bir yaşam mücadelesi içerisinde- sakinlerini doyurmaya çalışmakta, bu sırada konut stokunun yetersiz kalması, ikincil konut taleplerinin artması, kent kapasitesinin stratejik olarak iyi yönetilememesi ya da yetersiz kalması için ortaya çıkan büyük mücadelede, yeni konut, endüstri ve ticaret alanlarının oluşumu, kentteki arsa-rayiç bedellerinin artması gibi aşırı hızın ve yüklenmenin getirdiği rezonansla, sorunlara anında çare bulabilme, iş bitirici yaptırım ve kazanca yönelik eylemler, kent çeperlerini aşan yeni yerleşim bölgelerini gerek formel ve gerekse de enformel yollardan ve farklı gruplar tarafından -ister istemez- oluşturmakta ve kullanılır kılmaktadır.

Her ne kadar, sürdürülebilirlik teması çoğu akademik alanda benimsenmişse de, kent içerisinde olagelen bu hızlı yaptırıcı güçle değişen imgeler, kenti besleyen ve kentten kopuş oluşturan mekanlar, bir bağlantısızlık ve süreksizlik gündemiyle devinimlerine uygulama alanında yer bulmaktadırlar. Bu kapsamda kent ve mimarlık sorunlarına değişik bakış açıları ve yöntemlerle yaklaşan mimarlık, şehircilik, kentsel tasarım, peyzaj tasarımı, kent ve bölge planlama gibi disiplinler ile sosyoloji, psikoloji, iletişim ve diğer sosyal ve doğa bilimlerine ait akademik araştırmalar, bu veriler ışığında eleştirel bir çerçeve içinde yeni tartışmalar öne sürmektedirler. Bu gündeme ilişkin olarak, sosyal bilimlerde ve özellikle kent çalışmalarında, yirminci yüzyılın son çeyreğinde ortaya çıkan eleştiri ve değişimlerden etkilenerek büyük değişiklikler yaşanmıştır. Kentlerdeki işlev-arazi kullanımı, mesafe ve kademelenme ve kentsel örüntü modellerine dayanarak yapılan araştırmalar da bu anlamda yön değiştirmiştir. Özellikle banliyö tanımı ve karakterinin değişmesi, ofis ve işyerlerinin konut içerisine taşınması bağlamında kent içerisinde bir mekansal saçılımın başlaması, daha sonra tekrar merkezileşerek işlev gruplarının kümelenmesi, taşma-yayılma-gizlenme gibi eylem sözcükleri ile ifade edilen merkezden dışarı doğru yayılma ve yoğunluğun seyrelmesi, doğanın-yeşilin

içeri çekilmesi gibi kentlerde ortaya çıkan yeni durumlar / eğilimler araştırma alanında saptanmaya çalışılmıştır. 2000 yılı sonrası olagelen bu gelişmelerle, çok sayıda kavramın ortaya çıkması üzerine, P. J. Taylor ve R. E. Lang adlı araştırmacılar, kente ait 100 yeni kavramı, iç yapıları ve dış ilişkilerine göre iki ayrı tablo ile sınıflandırarak listelemişlerdir. Anti-kent, Kenar-Kent, Dıştaki-Kent, Serpme-Kent, Kentsel-Köy, Kırsallaştırılmış-Kent ve buna benzer yeni tanımlarda kentler, 'genellikle karşı oldukları düşünülen unsurları bir araya getiren' ve böylece geleneksel kentin varlığını bir şekilde sorgulayan bazen olumlu, genellikle de olumsuz ifade biçimlerinde adlandırıldıkları görülmüştür (Taylor & Lang, 2004).

Yukarıda değindiğimiz üzere, 'Anti-Kent' bu yeni kent eklenmeleri, oluşumları için ortaya atılan birçok yeni kavramdan biridir. Günlük dilde, Anti ekinin de bize ilk bakışta sunduğu, bir şeye karşı olma meselesi, -İngilizce dilinde 'anticity'- kentin doğurduğu problemlere karşı, 'kente ve kente ait / kentsel olan için gönülsüz olmak' olarak olumsuz bir anlam taşıyan bir sıfat olarak sözlüklerde yer almıştır (URL1). Merriam Webster sözlüğünde ise anti-kent kelimesinin ilk yer aldığı tarih 1857 olarak belirtilmekte ve anlam olarak ise, 'kent karşıtı', 'kente karşı duran' veya 'kente karşı düşmanca bir önyargıdan beslenen' nitelemesi olarak bahsetmektedir (URL2).

Lim (1973) 'the Anticity' adlı makalesinde, gelişmekte olan ülkelerin, özellikle endüstrileşme dışı oluşan kentleşmenin, bilinen batılı modellerin dışında geliştiğine işaret eder. Ayrıca, kentin varlıklı elitinin sözde batı değerleri ve yaşam biçimini benimsediğini ve normal vatandaşın çoğunu oluşturan kent nüfusunun kırsal-geleneksel değerleri sürdürdüğünü dile getirir. Tüm bunların yanı sıra, yüksek değerlerde işsizlik, altyapının elverişsizleşmesi, ve yetersiz yönetimlerin krizlerin devamına yol açarak önlemez afetlere yol açabileceğine ve belirli bir nüfus yoğunluğu aşıldığında kent, artık ilerleme için bir katalizör değil, fakat işsizler için bir depolama –yığılma/ barınma alanı yani 'anti-kent' olduğunu vurgular. Aile, eğitim, doğa ve toplumla ilgili kitapları olan Amerikalı gazeteci yazar Richard Louv, ülkeyi kuzeyden güneye katederek, yeni kentsel formun yükselişi ile metropoller, önemli merkezlerde işçi sendikalarından büyük şirketlere doğru gelişen büyük değişimin kökleri hakkında araştırmalar yapmıştır. Doğadan kopartılan yaşamları eleştirerek, anti-kent yani kent karşıtlığını ana fikrini vurgulayan ve 1983'ün en iyi on yayınından biri olarak adlandırılan Amerika II kitabında Amerika'da kırsal göç, girişimcilikte artış, kamudan özel hizmetlere dönüşüm, konut üretimi, ayrımı ve yaygınlaşmanın artması gibi mevcut eğilimleri tartışmıştır. Yayınlanmasından yıllarca sonra, Louv'un Amerikan yaşam ve çalışma alanlarında gelecek için eşitsizlik, kurumsal kontrol ve standart-altı yaşam gibi öne sürdüğü çoğu meseleler (Wood, 1983) günümüz kentlerinde ortaya çıkan sorunlara çok benzer olması da düşündürücüdür.

Antikent kavramı, kamuoyunda kentin karşısında daha farklı bir negatif anlam sergileyerek ortaya çıkışının yanısıra, akademisyen ve araştırmacılar tarafından 'kent gibi olmayan', daha çözük bir yoğunlukta doğaya açık özellikleriyle, daha çok 'banliyö' ve 'banliyöleşme' kapsamında ve zaman zaman da olumlayarak kullanılmıştır. Örneğin, Janet Jacobs, Büyük Amerikan Şehirlerinin Ölümü ve Yaşamı (1961) adlı ünlü kitabında konuyu anti-kent planlaması olarak anlatmış, Neil Smith ise New-York'ta Anti-Kentleşme, diğer bir deyişle banliyöleşmenin kentte yarattığı farklılığı dile getirmiştir (Hammett & Hammett, 2007). İtalyan Abitare dergisinin editörü Milano'lu mimar ve şehir plancısı Stefano Boeri ise Anti kent sözcüğünü mimarlık alanında daha farklı bir kavramsallaştırma ile kullanmıştır. İtalyan kent çeperlerinden yola çıkarak Avrupa kentlerindeki benzer yapılanmaları inceleyen Boeri, olumsuz şartların ortaya çıkardığı bu bölgelerin / alanların farklı potansiyellerine değinmiş ve kentlerdeki monokültüre karşı alternatif oluşturabileceğini ve farklı potansiyeldeki kent sakini gruplarının katılımıyla çok-çeşitliliğin getireceği enerjinin kullanılabilirliğini düşünmüştür (Özmen-Mayer, 2008). Boeri Anti-kenti, her gün

hayatlarımızı yaşadığımız alanları değiştiren ve kentsel toplumların parçalanması riski, sosyal dışlanma ve isyan işaretleri ile bağlantılı bir olgu olarak tarif eder. Bu Kente kontra oluşum, benzer türdeki yaşamların kentsel koşullardan tamamen yabancılaştığının alanlarda büyük jestler yapmadan, çağdaş kentsel mekânın yeniden üretim mekanizmaları içinde sessizce ve çoğu zaman görünmez biçimde hareket eder (2011a):

> *Anti-city Kent titreşimleri, insanların birlikte yaşama gereksinmesine karşı çıkan ve bu şekilde kendilerini tanımlayan anti-bedenleri yaparak "kent kurma" ihtiyacından doğar. Gerçekte derin bir enerji kaynağıdır, görünüşte barışçıl, huzurlu ve içerisinde yaşadığımız şehirlere karşı değildir. Anti-kentler kentsel bağlantıların seyreltildiği yerlerle büyür. Diğer taraftan o, kenti içerisinden aşındırmak; erozyona uğratma eğilimindedir. Bazen de bağlantıları koparır, düğümleri çözer, kentin çok işleyişini sekteye uğratır. Bugün bizi endişelendiren bu his, dışlanma veya isyan duygusundan değildir ama kentsel yaşamın her köşesinde akan bu yaşamsal enerjilerin parçalanma ve yayılmasından doğan bir duygudur. Parçalanma, toplumun yokluğu, kuralların yokluğu, fiziksel ve sosyal düzenin yokluğu anlamına gelmez. Yüzyıllardır geçmişinden miras aldığımız bu şehre bir alternatif oluşturmaz. Eğer bir şey oluşturuyorsa da, daha yeni bir kent versiyonu, yeni bir postmodern sürüm olan bir-şey oluşturur.*

2011'de yayınlanan L'anticittà adlı eserinde Boeri, Avrupa kentlerinde anti-kentin gerçekten yaygınlaştığına işaret ediyor: binlerce insan, genç, çift, yaşlı, kültürel yaşamdan kopuk; ekonomik değişimlerden, kurumsal ilişkilerden uzakta bir yaşam sürüyor. Anti-kentin ana unsurları endişe ve onaylanma sorunları olduğunu dile getirmektedir. Bu yasadışı ve toprağa çakılı anti-kentlerde yaşayanlar, göç ettikleri kentteki yerleşik binlerce insanın -ortak inanç, beklenti ve yaşam tarzı olan- onayına ilişkin sosyal hareketliliğin bir serap, bir yanılsama, bir halüsinasyon olduğunu keşfeder. Yaşam kalitesini değiştirmek üzere yerleşim alanlarını değiştiren bu topluluklar, Anti-kentlerde yaşayan bu insanlara örnek vermek gerekirse: Napoli'de sıfır geliri olduğunu ilan eden on yedi bin aile, Milan'ın terk edilmiş fabrikalarının on bin evsiz insanı, Bükreş'in bodrum katında yaşayan çocukların yakın akrabaları, Kahire mezarlıklarında yaşayan aileler veya Dubai'den gelen binlerce göçmenden söz etmek gerekir. Bu kitapta, mekanın siyasetin belirleyici bir kahramanı olduğu öne sürülmektedir. Çünkü mekan yapar, mekan yıkar, mekan şartlarını empoze eder, mekan teşvik eder ya da mekan yok-eder. Boeri, Mimarlığın sivil anlamını ve politik yönünü yeniden keşfetmek gerektiğini vurgular. Çünkü mimarlar kentsel planlar ve projeler aracılığıyla, mekanları ve toplumun parçalarını bölen ya da bağlayan, kültürel ve ekonomik ilişkileri reddeden veya izin veren, kaynaklarını ya veren ya da alan tasarım önerileri hazırlayabilmeleri sayesinde kent ortamı ve mekanını daha iyi hale dönüştürülebilirler (Boeri, 2011a, 2011b).

Avrupa Şehri için yeni koşullara odaklanarak mimarlık ve şehircilik ara yüzünü ele alan Stefano Boeri çağdaş İtalyan kentsel peyzajını eklektik bir atlas olarak değerlendiriyor. 1996 fotoğraf sanatçısı Gabriele Basilico ile gerçekleştirdiği İtalya: Bir Ülkenin Çapraz-Kesitleri" (Scalo, 1998) adlı kitapta, arazinin, toprak ve peyzajın görünümünü değiştiren yeni bölgeler, binalar ve altyapılar gibi birbirine uyumsuz bir şekilde yanyana ve gelişigüzel sıralanmış değişimleri kaydeder (URL3). Donald Kunze'nin yorumladığı Politik olarak Bilinçsiz Mimarlık Atlası'nda (URL4), Stefano Boeri, Avrupa'nın mekânsal dengesizleşmesi sırasında ortaya çıkan yakın tarihli bir fenomeni olarak tanımladığı "eklektik atlaslar"ı anlatıyor. (Boeri, 1997 ve 2004).

> *Avrupa topraklarının son yirmi yılda niceliksel -ve daha çok- niteliksel olarak kökten değiştiğini fark etmek için herhangi bir şehrimizin anayolu boyunca araba sürmek yeterli olacaktır. Bölgemizi değiştiren şeyin salt yeni bölgelerin eklenmesi olmadığını*

görürüz. Bunlar birbirlerine göre uygunsuz şekilde bir araya getirilmiş, indirgenmiş bir nesnelerdir. Büyük binalar, altyapılar kurguları (yollar, flyoverler- köprü/ bina arası bağlantılar, tren yolları, tüneller), yalnız ve yıkık binalar, müstakil evler, hangarlar, alışveriş merkezleri, apartman blokları, garajlar ve ofis kompleksleri. Her ne kadar mütevazı yapılar olsalar da kendilerini çevrelerinden ayırt ederler. Dağınık ve küçük parçaların ifadeleri olan heterojen yapı grupları toplumumuzun (aile, küçük endüstri, şirketler, dükkan, kulüp…) kamusal alandan kasıtlı olarak izole edilmişler ve kendi kurallarında habersizdirler.

Kunze, patolojik bir optik – görüntü- yaratan Peyzaj için tıp alanından bir analoji önerir. Göz dokusu yaşlandığında, göz hareket ettikçe, retinadan dokuları çekerek yüzen parçalar oluşturur ve insan görsel flaşlar oluyor hissini duyar. Bazı durumlarda ise retina yırtılır, alttaki tabakadan ayrılır ve kıvrımlar üreterek görsel alanı düzenler / onarır. Psikanalist Jacques Lacan bu durumu "dışsallık" yayılması olarak adlandırır. İçerde yaşanan aksaklıklar, dışsal görsel alana ilişkin semptomlarla sonuçlanmaktadır. Plancıların ve mimarların kibiri - Boeri'nin "Zenith'in kibirliği" olarak adlandırdığı durum, devekuşunun kafasını saklama güdüsü gibi, kamusal görme biçimlerini etkiler ve 'beklediğimiz şeyleri' bakışlarımıza sunar. İçeriden dışarıya - tekrar içeriye ev ileriye doğru etkileşen göz, insan vücudunun yalnızca bağımsız bir biyolojik bileşeni değil, aksine, "dışsallık sürecindeki bu içsel ve dışsal işlemlerin bir bileşkesi" olmaktadır. Gözün patolojisi -hastalanması- sonucu meydana gelen bu yeni-oluşan organ, ekonomik ve politik sistemleri farklılaştırır. Bu durum, bize en azından travmatik gerçeğe dayanabileceğimiz fanteziler sunarak, 'gerçek' olanın sürdürülebilmesi için ideolojik bir zemin hazırlama şansına sahip olur. Benzer şekilde Boeri - sadece- kusurlu manzarayı yansıtmaz, manzara, algılama ve onu görme araçlarının sıkı bir diyalektik içinde kilitlendiğini söyler. Bizleri, yerel topoğrafyayı, algoritmaların, ekonomik modellerin, maliyetlerin, fayda analizi, merkezi yer teorisi ve benzeri unsurların belirlediği plan temelli kararlara uymak yerine, gerçekleri görerek bu tahrip edici kararların yeniden düşünülmesi için savaşmaya çağırır (URL4; Boeri, 2004).

Terracciano ve Buonanno (2014) ise iklim değişikliği, kirlilik, sera etkisi, çöller, deniz suyunun yükselmesi, kıyı erozyonu, dünyada yerleşim bölgelerinin nüfusunun artışı gibi coğrafyayı ve yaşam alanlarını az ya da çok doğrudan etkileyen/ değiştiren fenomenleri işaret etmektedirler. Bizi metropol gezegeni hakkında söz söylemeye teşvik eden bu fenomenler, kenti "antroposentrik -insan merkezli- olmayan bir etiğe göre"(Boeri, 2011 içinde Terracciano ve Buonanno 2014, s.2) tek, sürekli ve birbiri içerisine geçebilen hareketli bir sistem olarak saptarlar. Yeni bir kentsel vizyonun inşası için 'insan-toprak-kentsel alan' arasındaki ilişkinin ciddi dönüşümleri kentin yeni koşullarını yaratırken ortaya çıkan kombinasyonlar, farklı bir gözlem stratejisi gerektirir. Avrupa ve İtalya'da kentlerdeki gelişmeler, genelde basit tekil binalar, eklentileri ve birleşimleri ile karakterize edilen biçimlerde gösterilmekteydi. Şu anda, kentin incelenmesi ve tekrar tanımlanabilmesi için yeni yolların radikal bir şekilde yeniden düşünülmesi, farklı bağlamlar ve aktörlerle uygun dilleri kullanarak tasarlanan araştırma yaklaşımları, verileri anlamak-yorumlamak için iletişimsel ve dinamik araçlar yeni bir haritalama tekniği ortaya çıkarır. Bu vizyon, coğrafi tanımlamaların ötesine, 'bölgeyi tüm görünür ve görünmez -soyut ve somut- tüm boyutlarıyla analiz ederek çeşitli faktörlerin meydana getirdiği bir ağ olarak kabul etmek ve görme biçimlerinin yeniden düşünülmesini (Todorov, 1977 içinde Terracciano ve Buonanno 2014, s.2) önermektedir. Böylece, kentteki değişimin katmanlarını kaydederek formüle edilmesini ve bu farklı süreçler ağının görünen ölçülen, grafik ve görsel değerlerinin ifadelendirilmesini sağlamaktadır.

3. Anti-kent kavramına ilişkin diğer kavramlar

Literatür taraması yapıldığında ise *Anti-kent (Anti-city)* kavramına ilişkin en yakın diğer kavramlar olarak *Kentsel Saçaklanma (urban sprawl)* ve *Kent Çeperi (urban fringe)* kavramları yer almaktadır. Kentsel büyüme ile ortaya çıkan bu oluşumlar kente eklemlenme, saçılma ya da saçaklanma şeklinde olmaktadır. Kente eklemlenme sadece çeperlerin dışa doğru büyümesiyle değil aynı zamanda etki alanları arasındaki etkileşim, sosyal yapı değişimleri, arazi kullanımı, kullanıcı dinamiklerinin değişimi ile lineer bir aks çevresinde de oluşumlar gözlenmektedir. Etki bölgelerinin büyümesi ya da çevresinde yeni yerleşimlerin oluşumuyla kent fizyonomisine bürünen oluşumlar kentsel büyümenin sıçraması şeklindedir. İngiltere'deki banliyöler, uydu kentler ve bahçe kentler buna örnek olarak gösterilebilir (Kaygalak, 2006).

Kent çeperi kavramı 1937 yılında T. L. Smith tarafından ilk kez ortaya atılmıştır. Metropol kentin yerleşimi sınırları dışındaki yani çevresindeki yerleşim alanlarını ifade etmek için kullanılmıştır. Araştırmacılar daha sonra bu kavramı kent yerleşimi ile kırsal yerleşim hinterlandı arasındaki bölge olarak tanımlamıştırlar. Diğer bir deyişle kentsel büyüme ve saçaklanmanın/saçılmanın alanını, yönünü ve zonunu ifade etmektedir (Özdemir, 1993; içinde Kaygalak, 2006). Kentsel saçaklanma kavramını ABD Nüfus bürosu kent merkezi dışındaki kentsel yerleşim bölgeleri olarak tanımlamaktadır (Johnson, 1974 içinde Kaygalak, 2006). Metropoliten kent yerleşimlerinde bazı kentsel fonksiyonlar merkez kent sınırları dışında yer seçimleri yapmaktadırlar. Fonksiyonlara bağlı olarak kent dışındaki bu yeni yerleşimler düşük yoğunluklu ve boşluklu olarak yapılaşmaktadır. Bu düzensiz saçaklanmalar Kaygalak'a göre merkez kent ile kırsal yerleşimler arasına sıçramış yağ lekeleri şeklindeki yerleşimler olarak tanımlanmaktadır (Kaygalak, 2006).

Saçaklanarak kentsel büyümenin çevreye verdiği zararlar, ekonomik masraflarda artış ve sosyal etkileşimin azalması gibi sebeplerle kentsel büyümenin gelecekteki etkileri araştırmacıları kaygılandırmaktadır. Bazı araştırmacılar kentsel yayılma karşıtı kompakt kent modelini ileri sürmüşlerdir (Erdoğan, 2015). *Kompakt kent modeli,* farklı arazi kullanımlarının bir arada olduğu, yüksek yoğunluklu ve kent arazilerinin en az kullanımını içeren bir modeldir (Haughton ve Hunter, 1994; Burgess, 2000; içinde Erdoğan, 2015). Haughton bu modelin olumlu ve olumsuz yönlerini ekonomik, çevresel, fiziksel ve sosyal yönlerden araştırmıştır. Olumlu yönleri, ulaşım masraflarının ve yakıt kullanımının az olması, altyapı ve yol-kaldırım maliyetlerinin az olması, hizmette etkin sunum, sosyal etkileşimin güçlü olması, çevresel tahribatın azalması, özel araç kullanımının azalması, doğal yaşam alanlarının korunması ve verimli tarım alanlarının yok edilmemesidir. Olumsuz yönleri ise, konut stoğunun yetersiz kalması, yüksek yoğunluğa bağlı olarak arsa fiyatlarında artış, yerleşimdeki düşey gelişime bağlı olarak hava alamama ve güneş alamama riski, gürültü ve hava kirliliğidir (Haughton, 1999, içinde Erdoğan, 2015).

4. Adana'da Kentleşmenin Gelişimi

Kent kavramı için Türk Dil Kurumu tarafından yapılan tanımlamaya göre, sürekli bir toplumsal gelişme içinde olan ve toplumun, barınma, iş, sağlık, eğitim, ulaşım, eğlence gibi gereksinmelerinin karşılandığı, az sayıda insanın tarımsal uğraşlarda bulunduğu, kırsal alanlara göre nüfus yönünden daha yoğun ve hizmet yönünden daha fazla imkanların olduğu yerleşme birimine kent denilmektedir. Tanımdan da anlaşılacağı gibi, kentler sürekli bir değişim ve gelişim içinde olan yerleşim birimleridir. Kent yaşamına katılan insanlara kentli denilmektedir. Kentliler tarım ve hayvancılık dışındaki üretim ve hizmet faaliyetleriyle uğraşmaktadırlar. Bu anlamda kent birçok yönden kırsal alandan farklı bir yerleşim birimidir ve kentliler kırsal yaşamdan daha farklı bir yaşam biçimi sürdürmektedirler. İnsanlık için en

önemli gelişmelerden biri olan ve 18. yüzyılda gerçekleşen Endüstri Devrimi kentlerin yapısını değiştiren en önemli unsurdur. Fabrikalarda üretime geçilmesi, kırdan kente doğru kitleler halinde göçlerin başlangıcı olmuştur. İngiltere'de ortaya çıkan endüstrileşme süreci ile birlikte kentlerde hızlı bir nüfus artışı yaşanmıştır ve diğer ülkelere yayılan makineleşme süreci, işgücü ihtiyacı ile birlikte kırdan kente göçlerin görülmeye başlamasına neden olmuştur. Göçlerle birlikte artan nüfusa bağlı olarak, barınma alanlarının yetersiz kalmasıyla kentler büyümeye başlamıştır (Yılmaz & Çitçi, 2011).

Kentleşme ekonomik değişimler ve toplum yapısıyla doğrudan etkilidir. Ülkemizde II. Dünya Savaşı'ndan sonra kentleşmenin hız kazandığı bilinmektedir. Hızlı kentleşme özellikle 1950 yılından itibaren günümüze kadar devam etmiştir. Ülkemizdeki bu kentleşme sürecinde kentlerin sayısı giderek artmıştır. Diğer yandan kentlerin sahip olduğu çekim özellikleriyle nüfus oranları zamanla değişim göstermiştir. Kır nüfuslarının giderek azaldığı ve kent nüfuslarının arttığı görülmektedir. Türkiye'de 1950-1980 yıllarında hızlı kentleşme ivme kazanmıştır. Bu yıllarda kentlerdeki nüfus yapısına bakıldığında doğal nüfus artışından ziyade kırdan kente göçlerle büyümeler görülmektedir. Bu durumda nüfus artışlarıyla beraber konut sayısı da artmış ve kentler kendi sınırlarını aşarak alansal olarak da büyüme göstermiştir (Işık, 2005).

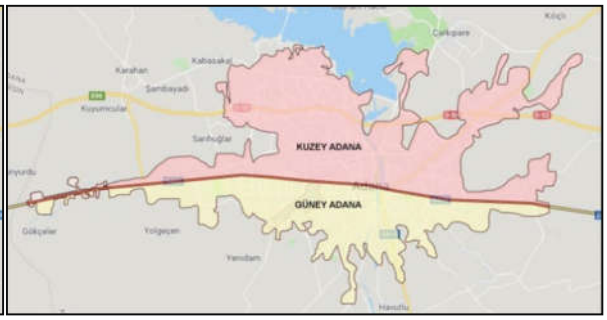
Adana kentinin tarihi M.Ö. 2 binlere kadar uzanmaktadır. Kentin ilk kurucularının kim olduğu bilinmemekle beraber ilk yerleşim alanı bugünkü Tepebağ bölgesidir (Çam, 2010). Seyhan Nehri'nin geçiş güzergahında konumlanan kent, tarih boyunca savaşlarda birçok kez tahrip edilmiştir. Ancak her seferinde yeniden kurulmuştur. Çünkü güvenlik, ulaşım ve malzeme olanakları açısından Çukurova'nın en uygun konumundadır. Adana'da 1353'te başlayan Ramazanoğulları egemenliği ile kent önemli ölçüde büyüyüp gelişmiştir. Bu dönemde Adana'nın bayındırlık ve imarına önemli katkılarda bulunulmuştur. (Durmuş Karaman, 1992). Günümüzde kentte özgünlüğünü koruyan önemli yapılar da bu dönemden kalmıştır.

Adana'da Seyhan Nehri'nin ıslahı, pamuk üretiminin gelişmesi ve endüstrileşmenin hız kazanması süreçlerinin birbirini takip etmesine bağlı olarak çevre illerden göçler başlamıştır. 1860'lardan sonra pamuk üretiminin artması, 1950'lerden itibaren pamuğa dayalı endüstrinin gelişmesi kentin yoğun göç alarak sınırlarının genişlemesine sebep olmuştur. 1960'lara gelindiğinde tarıma dayalı endüstrileşme nedeniyle köyden kente göçler gerçekleşmiştir. Böylece kırsal alanlardaki tarım faaliyetlerinde iş gücü açığı yaşanmıştır. Bu duruma çözüm olarak, Güneydoğu Anadolu illerinden işçiler getirilmiştir ve bölgeye yerleşmişlerdir. Zamanla çevre illerden işçi göçü hareketi hız kazanmıştır. Adana'da bu göç hareketleri sonucu yoğun yapılaşma bölgeleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Verimli tarım alanlarına gecekondular ve kaçak yapılar yapıldığı görülmüştür. 1950'lerden itibaren Adana'da yapılaşma oranı artmıştır. 1950 yılından 1980 yılına kadar Seyhan Nehri'nin doğusunda ve batısında gecekondu mahalleleri oluşmaya başlamış ve zamanla kente yayılmıştır. Adana havalimanının doğusunda ve güneydoğusunda yeni mahalleler kurulmuştur. Bu yeni yerleşimler gecekondulaşma ve çarpık kentleşmenin örnekleri olmuştur (Özyurt, 2009).

5. Sarıçam ve Çukurova İlçelerinde Kentsel Büyüme

Adana kent merkezi, Kuzey-Güney Adana ya da Doğu-Batı Adana olarak bölgeselleştirilmektedir. Seyhan Nehrinin kenti kuzey-güney aksında bölerek Doğu ve Batı Adana (Şekil 1), D-400 karayolunun Doğu-Batı aksında bölerek Kuzey ve Güney Adana olarak kent merkezi dört bölgeden oluşur (Şekil 2).

Şekil 1: Doğu-Batı Adana

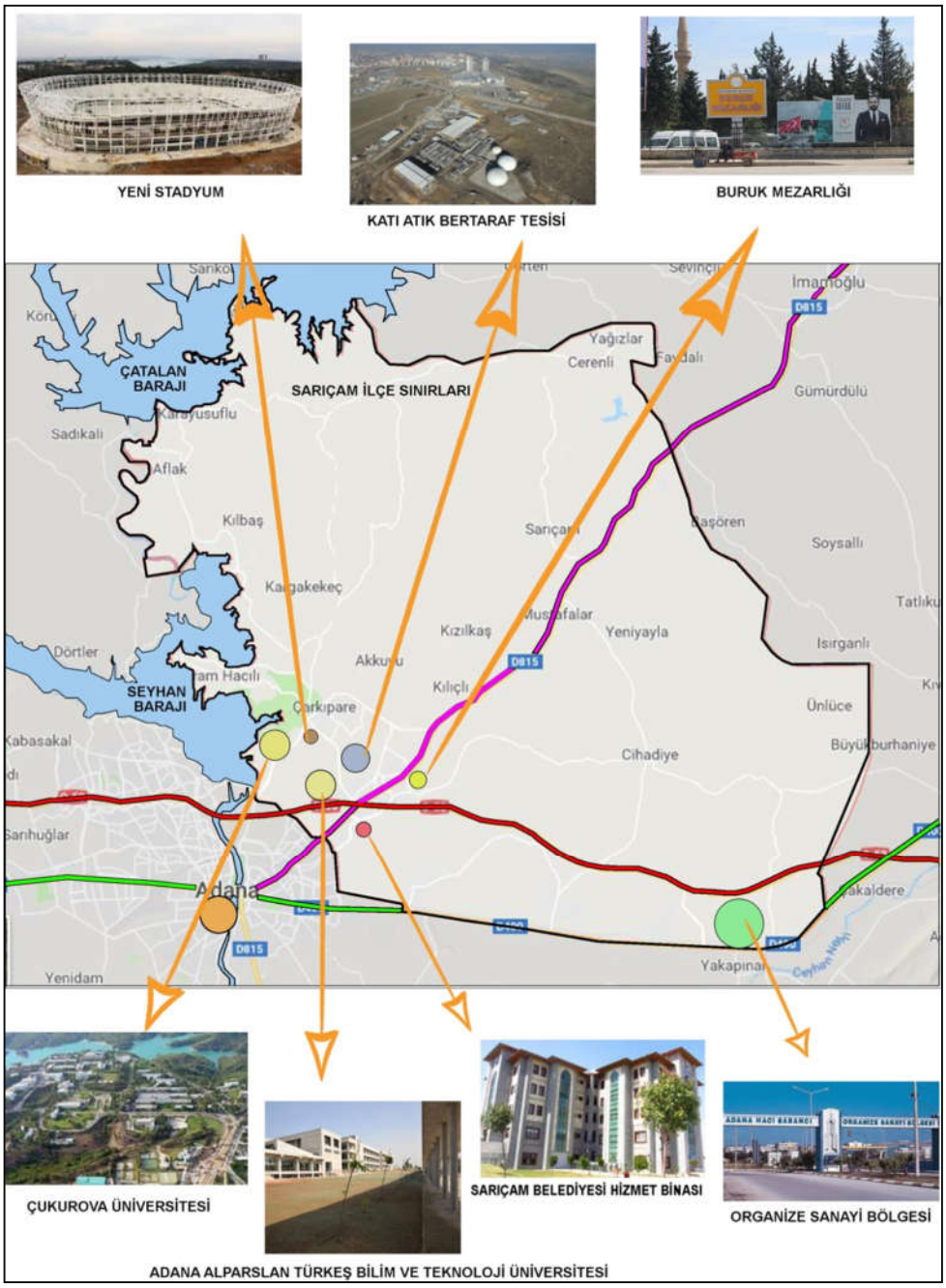


Şekil 2: Kuzey-Güney Adana

Araştırma alanı olarak seçilen Çukurova ve Sarıçam ilçeleri kentin batı ve doğu çeperlerinde bulunur. Adana'da kentsel büyümenin en fazla olduğu ilçeler Sarıçam ve Çukurova ilçeleridir.

22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı kanun ile Sarıçam ilçesi Yüreğir ilçesinin kuzey-doğu kısmının ayrılması ve belde belediyelerin birleştirilmesi ile beş merkez ilçeden biri olmuştur. Aynı kanun ile Çukurova ilçesi Seyhan ilçesinin kuzey kısmının ayrılması ile beş merkez ilçeden biri olmuştur.

Sarıçam bölgesi merkez ilçe olmasına rağmen kentle bağlantısı sadece dezavantajlı bölge olan Yüreğir ilçesine eklemlenmiştir. Kentsel gelişimi incelendiğinde ilk yerleşimlerin 1970'li yıllarda İncirlik ve Menekşe bölgelerinde olduğu görülmüştür. İlçede iki üniversite, yeni stadyum inşaatı, Organize Endüstri Bölgesi gibi önemli noktalar kentsel büyüme planlamasını yönlendirmektedir (Şekil 3). Adana Organize Endüstri Bölgesi'nin kuruluşu ile birlikte bölge çevre ilçelerden yoğun göçler almaya başlamıştır. 1980'li yıllarda Misis, Suluca gibi bölgelerde yerleşim alanları büyümüştür. Ayrıca İmamoğlu, Kozan, Aladağ, Saimbeyli ilçelerinden gelen göçler ile birlikte Kozan yolu üzerinde kentsel saçaklar lineer bir aks oluşturmaktadır. Düşük yoğunluklu ve aralıklı olan bu bölge, 2000'li yıllarda Sarıçam'da kentsel büyümenin en fazla olduğu alan olan Kozan yolu üzerindedir. 2005 yılından itibaren kentsel büyüme çoğunlukla saçaklanma/saçılma alanlarındaki düşük yoğunluklu ve seyrek yerleşimlerin oluşturduğu düzensiz örüntü içerisinde olmuştur. Bu bölgelerde arsa rayiçlerinin yükselmesiyle yeni saçaklanma alanları oluşmaktadır.



Şekil 3: Sarıçam ilçe haritası

Sarıçam Bölgesi'nin kuzeyindeki ormanlık alanları, Seyhan ve Çatalan Baraj Gölü çevresi kentliler için kent karmaşasından uzak, sessiz sakin rekreasyon alanlarıdır. Menekşe, Bayramhacılı ve Çarkıpare mahallelerinin Seyhan Gölü'ne sınırı vardır. Bu sınır çevresinde ekonomik seviyesi yüksek kentlilerin yaşadığı villalar mevcuttur (Şekil 4). Akkuyu, Boynuyoğun, İstiklal, Cumhuriyet ve Orhan Gazi gibi mahalleler ise mevcut Sarıçam bölgesinin anti-kent bölgeleridir (Şekil 5).

Şekil 4: Sarıçam ilçesi Bayram Hacılı Mahallesi villa siteleri oluşumları

Şekil 5: Sarıçam ilçesi, Orhangazi Mah. Papa Caddesi'nden bir görünüm

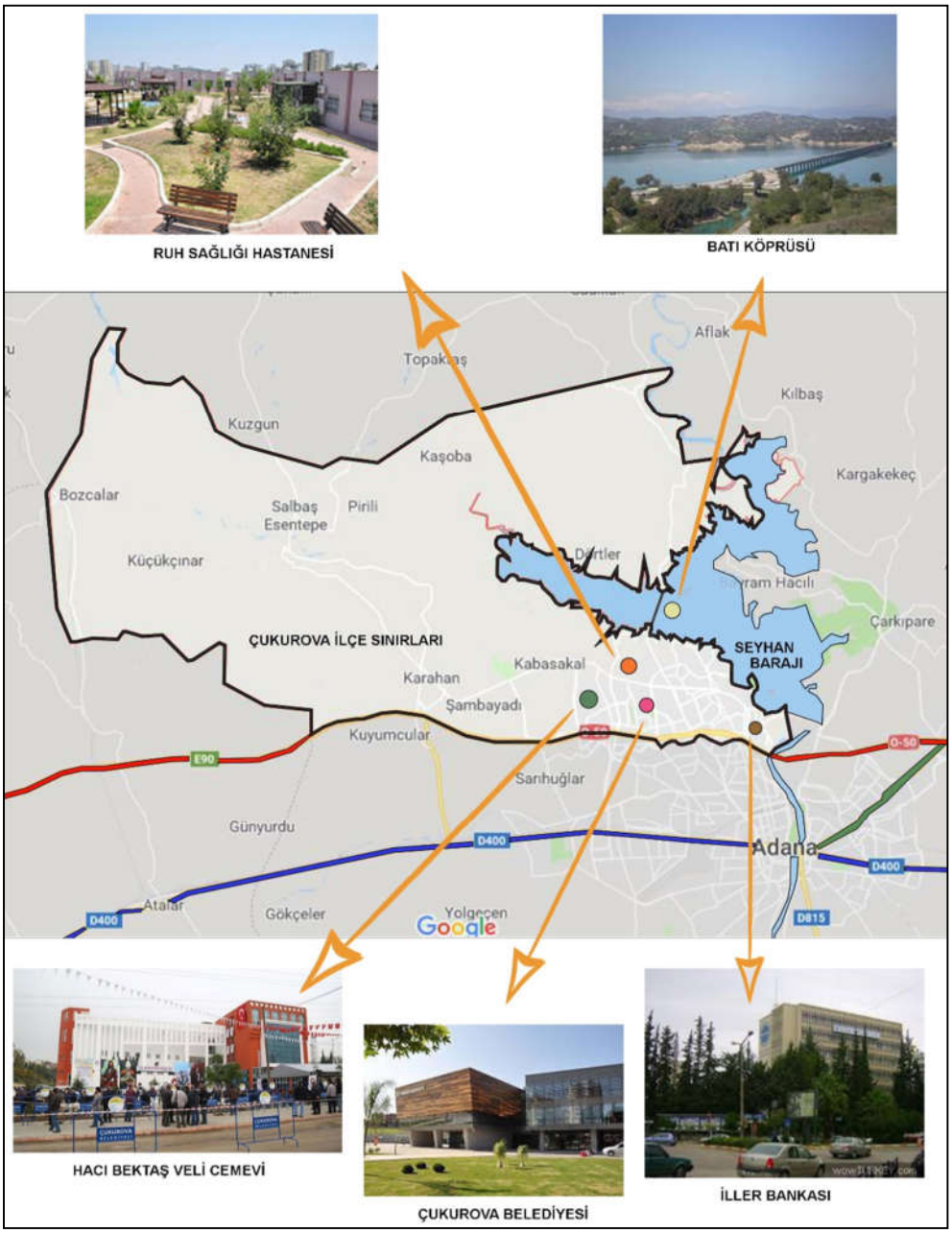
Sarıçam bölgesi genel olarak incelendiği zaman bölgenin büyük çoğunluğunu birkaç katlı formel ve enformel konutların entegre olduğu yerleşimler oluşturmaktadır. Kentsel büyümenin fazla olduğu bu bölgede imar yoğunluklarının arttırılmasıyla verimli tarım arazileri yerini yüksek katlı konutlara bırakmıştır. Son yıllarda arsa fiyatlarının bu bölgede düşük olması ve kentin önemli noktalarının bu bölgede oluşu müteahhitleri bölgeye çeken sebeplerdir. Sarıçam'ın mevcut durumunda çok katlı yüksek yapılar ile birkaç katlı konutların düzensiz bir şekilde birarada olduğu görülmektedir (Şekil 6).

Şekil 6: Sarıçam'da az katlı ve çok katlı yapıların düzensiz biraradalığı

Çukurova ilçesinin ilçe sınırlarını Seyhan Baraj Gölü, Seyhan ve Karaisalı ilçe sınırları oluşturmaktadır. İlçe sınırlarındaki mahallelerin büyük kısmı 2014 yılında çıkan köylerin aynı adla mahalleye dönüştürülmesi yasası ile mahalle olmuştur. İlçenin en yoğun yerleşimi ilçe sınırlarının güney-doğu kısmında şehirler arası otoyol ile Seyhan Baraj Gölü arasındadır (Şekil 7).

Çukurova kentsel gelişim haritası incelendiğinde; 1970'li yıllarda kentin çeperlere doğru büyümesiyle günümüz Çukurova ilçe sınırları içerisinde ilk yerleşimler görülmektedir. Çukurova'da kentleşme 1980 yılından sonra ivme kazanmıştır. Bölgenin rakımı Adana eski kent merkezinden yüksek olması ve Seyhan Baraj Gölü'ne sınırı olması kentlilerin bu bölgeye rağbetini artırmıştır.1980 yılı sonrasında imar alanlarında nitelikli konutlar yapımıyla *Kuzey Adana* veya *Yeni Adana* denilen yerleşim alanları oluşmuştur.

Çukurova ilçesi mevcut durumuna göre kent merkezini oluşturan bölgelerin büyük çoğunluğunu ruhsatlı yüksek katlı yapılar oluşturmaktadır. Seyhan Baraj Gölü'nü çevreleyen Güzelyalı, Kurttepe ve Karslılar mahallelerinin baraja bakan kısımlarında birkaç katlı, bahçeli, lüks konutlar yer almaktadır (Şekil 8). Kentsel saçaklanma Esentepe, Kabasakal, Şambayadı, Karslılar, Kurttepe ve 100.yıl mahallelerindedir (Şekil 9).



Şekil 7: Çukurova ilçe haritası

Şekil 8: Çukurova'da baraja bakan lüks konutlar

Şekil 9: Çukurova 100. yıl mahallesi kentsel saçak bölgesi

Sonuç

Endüstrileşme süreciyle beraber günümüz kentleri kentsel büyüme sonucuyla karşı karşıya kalmıştır. Kentlerin endüstrileşme süreci, sosyo-ekonomik gelişmeler açısından olumlu iken doğal çevre üzerinde ve kentleşme anlamında olumsuz etkilere sebep olmuştur. Endüstri Devrimi ile beraber kırsal alanlar azalmış, kırdan kente yoğun göçler yaşanmıştır. Özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında tarıma dayalı endüstrileşme hız kazanmıştır. Endüstrileşme sürecine giren ülkelerde birtakım kentsel sorunlar oluşmaya ve kent kimlikleri ile demografik yapı değişmeye başlamıştır. Ülkemizde de benzer şekilde II. Dünya Savaşı sonrasında endüstrileşme ve makineleşme sonucunda kırsal alanda işsizlik oranlarının artmasıyla endüstri kentlerine yoğun göçler yaşanmıştır. Tarım faaliyetlerine dayalı endüstrileşmenin yaşandığı kentlerimizden olan Adana'da endüstrileşmeden kaynaklı iç göç hareketleri yoğun şekilde görülmüştür. Göçlerin etkileri günümüzde kentte önemli ölçüde hissedilmeye devam etmektedir.

Adana'nın kentsel büyüme tarihçesine bakıldığında, pamuk tarımının yaygınlaşması ve ardından tarıma dayalı endüstrileşmenin ivme kazanması kent ekonomisine önemli katkılar sağlamasıyla beraber kent kimliğinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Çevre illerden pamuk işçiliğinde çalışmak amacıyla yoğun göçler alan kentin çeperleri plansız yapılaşmaya maruz kalmıştır. Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden göç eden aileler barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla kentin güneyindeki imarsız bölgeleri adeta istila etmiş ve mimariden uzak yerleşim alanları oluşturmuşlardır. Kentin güney çehresi sıvasız konutlarla çevrelenmiştir. Böylece zaman içerisinde kent kimliği ve kentteki demografik yapıda değişimler gözlenmiştir. Çalışmaya konu olan anti-kent kavramı yukarıda bahsi geçen kentsel değişimleri tanımlamak amacıyla ortaya çıkmıştır. Kentlerin çeperlerinde oluşan, kentten bağımsız olmayan ama aynı zamanda kentle bütünleşemeyen yerleşim bölgeleri zaman içerisinde farklı tanımlara ihtiyaç duymuştur. Günümüzde yalnızca *gecekondulaşma* kavramıyla tanımlanamayan kent birimleri mevcuttur. Kentteki saçaklanmalar ve tanımsız alanlar birçok faktörün etkisiyle günümüzdeki halini almıştır. Yetersiz kalan konut stokları, ikincil konutlara olan talepler, kent dışındaki endüstri ve ticaret alanları ve kentteki arsa rayiç bedellerinin artması kentin doğal sınırlarını aşmasına sebep olan etkenlerdir. Bu kent saçakları zamanla farklı tanımlara ihtıyaç duymuştur. Anti-kent kavramı da bu tanımlardan biridir.

Bu çalışmada, Adana'daki iki merkez ilçe olan Seyhan ve Yüreğir'in 2008 yılında çıkan yasa ile bölünerek kente iki yeni merkez ilçe daha eklenmesi ile oluşan Çukurova ve Sarıçam ilçelerindeki kentsel süreç incelenmiştir. Sarıçam ve Çukurova'nın çeper mahalleleri, anti-kent kavramı çerçevesinde değerlendirilmiştir. Bu iki ilçe Kuzey Adana'nın doğusunda ve batısında bulunan ve kentsel yayılmanın en fazla olduğu bölgelerdir. Sarıçam, sınırları içerisinde yer alan iki üniversite, bir yeni stadyum, Organize Endüstri Bölgesi gibi önemli noktaların bulunması ve arsa fiyatlarının düşük olması sebebiyle hızlı ve düzensiz bir konutlaşma süreci geçirmiştir. Çukurova ilçesindeki yerleşim ise kent yoğunluğunun en fazla olduğu bölge olan Seyhan ilçesiyle sınırını oluşturan şehirler arası otoyol ve Seyhan Baraj Gölü arasındaki ilçe sınırının güneydoğusunda yoğunlaşmaktadır. İlçe sınırları içerisinde kalan birçok mahalle 2004 yılında çıkan yasa ile köyden mahalleye dönüşen bölgelerdir. Bu şekilde sonradan mahalle olan Esentepe, Şambayadı ve Kabasakal kentsel büyümenin yoğun görüldüğü bölgelerdir. Çukurova ve Sarıçam'da görülen bu kentsel değişimler anti-kent kavramı çerçevesinde değerlendirilebilmektedir. Kentle bütünleşemeyip kent kimliğini zedeleyen, aynı zamanda kentin merkez ilçelerinde yer alarak zamanla yayılan ve kentten ayrı tutulamayan bu kent saçaklarında oluşan sorunlar için çözümlere ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel saçılma karşıtı olan kompakt kent modeli tanımına bakıldığında kent arazilerinin mümkün olduğunca az kullanılmasını ancak bu durumda yüksek yapılaşmaların olması gerektiğini söylemektedir. Kompakt kent modelinin olumlu yönlerine paralel olarak çok katlı

olmayan, yeşille iç içe ve kentsel saçılmayı önleyecek şekilde sağlıklaştırma çalışmalarına gidilmesi önerilmektedir. Anti-kent bölgesiyken ve zamanla kentin büyümesiyle kent merkezine dahil olan çöküntü alanlarında kentsel dönüşüm kapsamında sağlıklaştırmaya gidilerek bölgelerin fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel açılardan iyileştirilmesi amaçlanmalıdır. Kırsal alanlardan kente olan yoğun göçlerin altında yatan ana sebepler için etkin çözümler geliştirilmelidir. Kırsal alanlarda, sağlık ve eğitim hizmetleri ile iş sahası eksikliği, tarım ve hayvancılık alanlarında teşviklerin olmaması gibi etkenler göçlere sebep olmaktadır. Bu anlamda yeterli teşviklerin ve hizmetlerin geliştirilmesiyle kırdan kente doğru gerçekleşen ve kent yapısını zedeleyerek anti-kent oluşumlarına yol açan göçlerin önüne geçilmesi hedeflenmelidir.

Boeri, mimarlığın abartılmış/ zenginleştirilmiş yönleri olan bir politikaya benzettiği makalesinde, mimarlık mesleğinin uygulamalarda ortaya çıkan çözümlerin sorgulanması açısından başarısız olduğunu ve proje öncesi niyetlerle sonradan elde edilen sonuçların arasında farz edilen bağlantıda teselliyi aramayı tercih etmesi ve böylece mimarın politikanın çarpıtılmış özelliklerine suç ortağı olması konusunu gündeme getirir. Fazlasıyla ortak noktaları olan bu iki virtüöz meslek, hem politikacıların hem de mimarların, bilgileri ve fikirleri toplamak için kapsayıcı yöntemler geliştirmeleri gerekir ve her ikisinin de kararlarını daha iyi anlamak ve bir bağlama oturtmak için bu çoğul ve muhalif sesler korosunu nasıl kullanacaklarını bilmeleri gerekir. Politika ve mimarlık, alternatif senaryolara ve fırsatlara bakarak geleceği açmaya yöneliktir. Öte yandan, her ikisi de bu sürekli gözlemin ve gelecekteki olasılıkların açılmasının, tamamen farklı bir görünüme paralel olarak ilerleyebileceğinin bilincindedir (2012). Bu kapsamda, şimdiye kadar tartıştığımız, Anti-Kent tanımında sergilenen olumsuzluklardan ne kadarını olumluya dönüştürebileceğimiz farklı bir çalışma alanı ve tartışma platformu ortaya çıkmaktadır. Global düzen içerisinde kapitalin insan üzerindeki egemenliğini sorgulayarak yeni arayışlara yönelmelerin de kaçınılmazlığı gözler önüne serilmektedir. Sivil toplum örgütlenmelerinin ve demokratikleşmiş katılımcı yöneti-şi-mlerinin büyük payının olacağı, nasıl bir kent oluşturacağımız bu tür çok aktörlü örgütlenmeler aracılığıyla masa üzerine yatırılacaktır. Biz kentliler, Kent ile Anti Kent arasında bir yerde yeniden kentin kurgulanmasını yeniden düşlemek durumunda kalabileceğiz. Doğal ki kentler, farklı kimliklerin bir arada olduğu yerlerdir. Antikentlerde ise bir ötekileşme meselesi ortaya çıkmaktadır. Kent parçalarında bulunan ve eklenen tüm bu kimlikler zaman içerisinde belirli bir aidiyet üzerinden bir kentli profilini ister istemez edinmektedirler. Bu kapsamda, yapılanma sürecinin hızlı aktarımı mobilitenin sürece yaygınlığı ve yerel yönetimin stratejileri önemlidir. Yazımızı Anti-Kent konusunu İtalyan tanıtan Stefano Boeri'den (Boeri, 2011a). bir alıntı yaparak sonlandırmak arzusundayız.

> *Anti-kenti her şekliyle –ne oldukları, nerede olduklarını, mekanizmalarının nasıl işlediğini, hangi kuralları takip ettiklerini, kendilerini nasıl savunduklarını/ zorlukları ve hamlelerini- anlamamız gerekmektedir. Çünkü, hoşlansak da hoşlanmasak da -ister istemez- biz de Anti-Kent'iz.*

Kaynakça

Adana Mevcut Durum Raporu (2012). Adana Büyükşehir Kent Konseyi Yayınları.

Akalın M. (2015). Sosyal Sürdürülebilirliğin Kentsel Dönüşüm Projeleri İçerisindeki Yeri: Adana Belediye Evleri Mahallesi Örneği, *Munzur Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, sayı: (4)7*, 55-80.

Aras M.Ö. (2008). Metropoliten Çevreye Yayılım Sürecinde Mevzi İmar Planları ve Plan Değişikliklerinin Kentsel Mekan ve Kentsel Rant Etkileri: Ankara Çayyolu Örneği, *Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Yüksek Lisans Tezi.

Boeri, S. (1997). Eclectic Atlases, Documents n3, the *Documenta X magazine*, Kassel, https://urbanmedialabtraffic.files.wordpress.com/2012/04/boeri_eclectic_atlases.pdf
Boeri, S. (2004). Eclectic Atlases, in The Cybercities Reader, ed. S. Graham, London, New York, Routledge, 117–122.
Boeri, S. (2005). Anti-kent, çev. Şenol G. www.arkitera.com (23-11-2005).
Boeri, S. (2011a) AntiCity, Abitare, No. 513, 1/6/2011.
Boeri, S. (2011b). Kitap Tanıtımı: L'anticittà, 1/10/2011, Laterza, Roma-Bari. www.pim.mi.it/lanticitta/ (26.4.2019).
Boeri, S. (2012). Architecture Is/As Politics, the MIT Press, *Perspecta, Vol. 45.* 57-58. www.jstor.org/stable/24728114 (05-11-2018).
Bozkurt Y. & Ayfer R. (2018). Göçün Kentleşme Üzerindeki Etkisi: Kütahya Örneği, *Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi, 57*, 144-162.
Çam N. (2010). Türk Kültür Varlıkları Envanteri: Adana.
Çan M.F., Kentleşme, Endüstrileşme ve Kalkınma Etkileşimi, T.C. Fırat Kalkınma Ajansı.
Duru G. (2014) Adana'da Kentleşme ve Göçün Sosyolojik Görünümü: Seyhan İlçesi Örneği, *Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Yüksek Lisans Tezi.
Durmuş Karaman F. (1992). Adana Geleneksel Konut Mimarisinin İncelenmesi ve Ulucami Çevresi İçin Koruma Amaçlı Bir Çalışma, *İstanbul Teknik Üniversitesi*, Yüksek Lisans Tezi.
Erdoğan G. (2015). Kent Makrofonlarının Mekanı Kullanma Verimliliklerinin Fraktal Boyut ile İncelenmesi, *Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Doktora Tezi.
Hammett J. & K. Hammett (2007). The Suburbanization of New York: Is the World's Greatest City Becoming Just another Town? Princeton Architectural Press, ABD.
Işık Ş. (2005). Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, *Ege Coğrafya Dergisi, sayı:14,* 57-71.
Kaygalak İ. (2006). İzmir'de Karşıyaka-Çiğli Aksının Kentsel Gelişim Süreci ve Bu Gelişimi Etkileyen Faktörler, *Ege Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü,* Yüksek Lisans Tezi.
Lim, W.S.W. (1973). The Anticity, *Ceres: FAQ Review of Development, Nov-Dec,* 61-62.
Özmen-Mayer, B. (Eylül 2008). "Kent ve Anti-Kent Senaryoları", *Mimar-ist*, 8(29), 43-49.
Özyurt S. (2009). Kentsel Gelişme Planlarının Doğal Yapı Üzerindeki Etkisinin Adana Kent İmar Planı Örneğinde İrdelenmesi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

Taylor, P. J. & Lang R. E. (2004). The Shock of the New: 100 Concepts Describing Recent Urban Change, *Environment and Planning A*, *Vol. 36*, 951-958. / Çev. Şahin, S. Z. Yeninin Şoku: Son Zamanlardaki Kentsel Değişimi Betimleyen 100 Kavram, *Planlama*, 2008/8, 4-11.

Terracciano, A. ve Buonanno, D. (2014). Hybrid productive landscape. Images of possible strategy, EURAU14 Istanbul, 'Composite cities', 7th European Symposium on Research in Architecture and Urban Design, İTÜ, İstanbul.

Wood, S. W. (12/15/1983), Book Review: Louv R. 1983, America II, California Üniversitesi, Penguin yayınları, New York, *Library Journal; 108(22),* 2322-1/6.
Yenigül S.B. (2009). Metropoliten Kent Etkisindeki Yerleşimlerin Dönüşüm Sürecinin Çözümlenmesi: Ankara Örneği, *Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü,* Doktora Tezi.
Yılmaz E. & Çitçi S., 2011, Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açıdan Türkiye'de Kentleşme Dönemleri, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 10(35),* 252-267.
URL1: www.dictionary.com/browse/anticity (22.4.2019)
URL2: www.merriam-webster.com (10.4.2019)
URL3: www.abebooks.com (24.4.2019)
URL4 www.art3idea.psu.edu (20.4.2019).

Beden-Kent Ankara: Yıkarak Kentleşme Üzerine Eleştirel Bir İnceleme

Body-Urban Ankara: A Critical Investigation Into Urbanization By Destruction

Burcu Ateş[1], Melek Pınar Uz Baki[2]

[1] Başkent Üniversitesi, Güzel Sanatlar Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

[1] ba.burcuates@gmail.com

[2] Başkent Üniversitesi, Güzel Sanatlar Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

[2] melekpinaruz@gmail.com

Özet

Bu çalışma, mimari bilgi, bina ve kent üretiminde *yapma* eyleminin ötesinde, kentleşme süreçlerinin belirlenmesi, yönlendirilmesi, üretilmesi, kontrol edilmesi ve sınıflandırılmasında *yıkma* eyleminin iktidar mekanizması için merkezi bir strateji olduğunu ileri sürer. Bu bağlamda, *kentleşme* olgusu mimarlık ve planlama akademiyasında sıklıkla tartışıldığı üzerine salt çarpık, bağlam-dışı ve niteliksiz bir *yapma* eylemi yerine günümüz hakim kentsel müdahale biçimi olan *yıkma* eylemi üzerinden değerlendirilmektedir. Gerek kentleşme gerekse de yıkma eylemleri ekonomik-politik ve mekan-politik bağlamları üzerinden incelendiğinde mevcut iktidar ilişkilerinin sorgulanması zorunlu hale gelmektedir.

Michel Foucault'un *biyo-politika* ve *dispositif* kavramlarına atıfta bulunarak ele alınan iktidar, mekan ve özne kavramları üzerine kurulu çoklu ilişkiler, Türkiye kentlerinin 20. yüzyıl kentleşmesi üzerine farklı kavramsal-toplumsal sorgulamalara ve açılımlara işaret eder. Foucault'a göre modern iktidar, denetim toplumundan disipline edilmiş topluma geçişi tetikleyen yeni bir yönetimselliği tecelli eder. Bu yönetimsellik içerisinde her bir beden bir yandan terbiye edilerek itaatkarlığını geliştirecek bir olgu, öte yandan kontrol altına alınabilecek katı bir form olarak tahayyül edilir. Araştırma kapsamında bir beden olarak imlenen kent, ve hatta araştırmanın esas odağı olan Ankara kenti, biyo-politika ekseninde yeniden ele alınmakta ve yıkım üzerinden tariflendiği öne sürülen günümüz kentleşmesi bu bağlamda tartışılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: yıkarak kentleşme, biyoiktidar, beden-kent, dönüşüm, Ankara

Abstract

Beyond the act of making in *production* of architectural knowledge, building and urban space, this study claims that the act of *destruction* in determination, direction, production, control and classification of *urbanization* processes is a central strategy for the mechanism of power. In this context, the phenomenon of urbanization is evaluated on the act of destruction as the prevailing current form of urban intervention rather than acontextual, unqualified act of doing. When both urbanization and destruction activities are examined regarding economic-politic and spatial-politic contexts, it is necessary to question the current power relations.

Bio- politics and *dispositive* concepts of Michel Foucault, referring to power, space, and actors are investigated with multiple relationships on urban space including different conceptual, social inquiry and expressions on the urbanization of the twentieth century in Turkey. According to Foucault, modern power manifests a new administrative power that triggers the transition from governed society into a disciplined society. In this governmentality, each body is contemplated as a solid form that can be enformed and controlled to improve its obedience. The city of Ankara as a body and a part of urbanization by destruction within the scope of the research is elaborated within the bio-political discussions.

Anahtar Kelimeler: bio-politic urbanism, urbanization by destruction, body-urban, transformation, Ankara

Giriş

Çalışma kapsamında Ankara kentinin geçirmekte olduğu dönüşüm, *yıkarak kentleşme* olarak tanımlanmakta ve iktidar tarafından, *yıkma* eylemi aracılığıyla ötekileştirilen unsurların ayıklanma süreci olarak değerlendirilmektedir. Yıkarak kentleşme olgusu çalışmada biyoiktidar kavramı üzerinden ele alınmıştır. Michel Foucault'un biyopolitika terimi ilk kez Cinselliğin Tarihi'nin ilk kitabında görülür ve aynı kavram Fransa'da verdiği derslerde ortaya koyulur. (Wallenstein, 2019) Foucault bu kavramla Hapishane'nin Doğuşu adlı kitabında geliştirdiği temaları alır ve "hükümdarın can almak ya da can bağışlamak hakkında sahip olduğu, egemenlik çağından alıp yaşamı iyileştirme, üretken kılma, düzenleme, azami seviyeye çıkarma ve yönetme biçimi olan modern iktidar anlayışına taşıyan" yön değişiminden bahseder. (Wallenstein, 2019, s.11)

Bu noktada araştırma, Ankara'nın, yalnızca Foucault'un tanımladığı gibi iktidar-özne yönetiminin aşikar olduğu okullar, hastaneler, hapishaneler ve fabrika gibi kontrol denetimli yapılar üzerinden değil, kentin kamusal ve gündelik yaşamındaki tüm mekanlarını etkileyen bir müdahale biçimiyle dönüşen bir kent olarak ele alınması gerekliliğine işaret eder. Kentte gerek tekil yapıların gerekse kentsel mekanların bir beden üzerinde yapılan tahribata benzer biçimde yıkıma uğraması ya da söylemler aracılığıyla değersizleştirilmesi üzerine kurulan bir müdahale biçimi söz konusudur. Gerek kentleşme gerekse de yıkma eylemleri ekonomik-politik ve mekan-politik bağlamları üzerinden incelendiğinde mevcut iktidar ilişkilerinin sorgulanması ve Ankara'nın son dönemde maruz bırakıldığı dönüşümün eleştirel bir okuması zorunlu hale gelmektedir.

Bu anlamda çalışma dört temel bölümden oluşur. İlk kısım kentleşme olgusunun mimari bilgi, bina ve kent üretiminde *yapma* edimleri ile çözümlendiğine dikkat çekerek kenti günümüz hakim kentsel müdahale biçimi olan *yıkma* eylemi üzerinden sorgulamaya açar. İkinci bölüm Michel Foucault'nun biyoiktidar, biyopolitika ve dispositif kavramları üzerinden beden-iktidar ilişkisini incelerken, üçüncü bölüm yıkarak kentleşme olgusunu beden-kent anolojisi ile çözümlemeye çalışır. Dördüncü bölüm ise beden-kent-iktidar ilişkisini Ankara kenti üzerinden yeniden okumayı amaçlar.

Biyoiktidar üzerine temellendirilen bu okumayla birlikte açılan tartışma, Ankara kentini bir beden olarak yeniden ele almada önemli bir kavramsal yaklaşım sunmaktadır. Kenti bir beden üzerinden yeniden okumak ve böylelikle müdahalelerin ardındaki iktidar odaklarını geleneksel bir iktidar biçimi yerine biyoiktidar açılımı olarak yorumlamak, kente ve kentleşmeye dair yeni sorgulamaları gündeme getirebilir.

1. Türkiye'de Kentleşme Açılımları

> Sosyal veya maddesel her türlü mekanın üretiminin, algısal bir haritalama üzerinden kurulduğunun bilinmesi gerekir. Dolayısıyla, burada öncelikli olarak göz önünde bulundurulması gereken gerçek, ne tür bağlamlar aracılığıyla mekanın üretildiği, yeniden üretildiği ve /veya tüketildiğidir. Yinelemek gerekirse, mekan üzerinden verilmesi gereken "savaşım" bağlamlar üzerinden üretilmelidir. (Sargın, 2008, s.46)

Kentsel çalışmaları kapsayan mimarlık, planlama, coğrafya, sosyoloji ve siyasal bilimler gibi alanlarda kentleşme olgusuna odaklanan birçok çalışma, kavramı *yapma eylemi* üzerinden ele almış ve alt tartışma olarak çarpık kentleşme, hızlı kentleşme, niteliksiz yapılaşma gibi *yapma*-edimli kavramlar üretilmiştir. (Brenner, 2014; Keleş, 1984; Sasssen, 2000; Şengül, 2001; Tekeli, 1982) Alandaki hemen tüm bu çalışmalar kentleşmeye koşut olarak kırdan kente göçleri ve böylece kentsel alanlarda artan nüfus üzerine odaklanmıştır. Kırdan kente göçlerin tetikleyici faktörlerine dair senaryolar global bir ölçekte

çözümlenebilecek derecede benzer olsa da, çalışmanın odağı olan Ankara kentinin kentleşme sürecini yeniden okuyabilmek adına Türkiye'nin kentleşme izleğini takip etmek ve bu izlek çerçevesinde kentleşme pratiklerinin ne tür bağlamlar aracılığıyla ortaya çıktığını yeniden okumak bu noktada gereklidir.

İlhan Tekeli (1982) Türkiye'de Kentleşme Yazıları kitabında yer verdiği "Kentleşmenin Kavranmasının Dinamiği" adlı makalesinde Türkiye'de kentleşme süreçlerinin kavranışını beş aşamada tarifler: İlk aşama, göçlerle artan kentleşmenin engellenebilir bir yer değiştirme olduğu iddiasını taşır. İkinci aşama, ilk aşamada öngörülemeyen kentleşmenin kesintisiz sürüşüne karşılık onu denetim altına alacak ve bir nevi kır-kent dikotomisini kuvvetlendirecek mekanik anolojileri kapsar. Tekeli'ye göre üçüncü aşama kentleşmeye kente gelenlerin kültürel dönüşümü üzerinden bakan kentsoylu retoriği üretmiştir. Dördüncü aşama kentleşmeyi piyasa mekanizması içinde kalkınma deneyi geçiren bir ülkenin kaçınılmaz sonu olarak ele alırken, beşinci aşama ise kentleşmeyi az gelişmiş kapitalizmin temel süreçleri içerisine oturtmaya çalışır.

Tarık Şengül (2001) de, Tekeli'nin izlediği dönemlemeye hemen hemen benzer bir şekilde, Türkiye'de Cumhuriyet sonrası kentleşmesine odaklanarak süreci üç dönemde açıklar: Birinci dönemi 1923-50 aralığına tekabül eden ve yeni modern devletin kentsel gelişimini tezahür eden *Ulus-Devletin Kentleşmesi* olarak nitelendirir. *Emek Gücünün Kentleşmesi* olarak tanımlanan ikinci dönem ise 1950-80 aralığını kapsar ve özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası artan kırsal alanlardan gelen nüfusu odağına alır. Üçüncü dönem, *Sermayenin Kentleşmesi,* ise 1980 sonrasına tarihlenir ve sermayenin kentlerde daha önce sızmadığı alanlara nüfuz ederek başat hale geldiği dönemi tarifler.

Gerek Tekeli'nin gerekse de Şengül'ün dönemlendirmeleri kentleşme olgusunun Türkiye'nin ekonomi politik bağlamının ajandalarına ve itici güçlerine göre değişiklik arz ettiğini açıkça göstermektedir. Cumhuriyet'in kurulduğu 1923 yılından Cumhuriyet Halk Parti'sinin iktidarlığının bittiği 1950 yılına kadar baskın olan devletçi iktisadi politikalar, 1950 seçimleriyle iktidara gelen Demokrat Parti'nin tezahür ettiği popülist söylemlerin etkisiyle, yerini serbest piyasa temelli, liberal iktisadi politikalara bırakmıştır. Her iki yazarın önerdiği dönemlemelere bakıldığında değişen iktisadi yönelimlerin kentleşme süreçlerinde yönlendirici olduğu görülmektedir.

Tekeli'nin ve Şengül'ün odaklandığı 1923-80 aralığını kapsayan kentleşme süreci, her ne kadar alt dönemlere ayrılsa da, dönemler ortak bir paydada toplandığında bir üst söylem olarak *yaparak kentleşme* ediminin baskın bir şekilde benimsendiği görülmektedir. Bu edimin devamı olarak, 1984 yılında dönemin Cumhurbaşkanı Turgut Özal'ın talimatları aracılığıyla günümüzdeki adı ile Toplu Konut İdaresi'nin kurulması Türkiye'de kentleşme süreci, yukarıda bahsedilen dönemlemeden hareketle, yeni bir dönemi tecelli eder. Bu dönem iktisadi açıdan da dünyada neoliberal iktisadi politikaların yaygınlaştığı denk gelir ve bu denk geliş elbette tesadüfi değildir:

> Küresel dünya ekonomisinden gelen sinyaller doğrultusunda, Türkiye'de hızlanan toplumsal dönüşüm, artan sanayileşme, farklılaşan talep ve daha lüks konutlarda oturma isteğine bağlı olarak, inşaat sektörüne ayrılacak arsa ve finansman potansiyelini yükseltmek ve inşaat sektöründeki faaliyetin daha büyük sermaye gruplarının eline geçmesini örgütlemek üzere TOKİ gibi bir kurumun varlığına ihtiyaç duyulmuştur. (Eşkınat, 2011 s. 161)

Devlete ait toprakların yapılaşmaya açılması ile şekillenen bu dönem, kapitalist işletmelerin, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve yerli-yabancı finans şirketlerinin hegemonyasında yürütülen bir kentleşmeyi tarifler (Eşkınat, 2011, s. 170).

AKP iktidarlığı döneminde kurulan 58. Hükümetin yürürlüğe koyduğu 2002 yılı tarihli Acil Eylem Planı çerçevesinde "Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği"nin başlamasıyla gerek TOKİ gerekse de Türkiye kentleşme politikaları yeni bir *vizyona* geçmiştir. (URL 1) Neoliberal politikaların giderek daha hakim olduğu bu *vizyon*, özellikle kent merkezlerinde bulunan ve ekonomik değeri yüksek arazilerin yapılaşmaya açılması ile tetiklenen rant odaklı bir kentleşme dönemini tarifler. Sözkonusu rant odağı, 2000'lere değin süren *yaparak kentleşme* edimini yetersiz bularak *yıkarak kentleşme* olarak adlandırdığımız yeni bir kentleşme biçimini doğurmuştur.

Çalışmanın odağında yer alan yıkarak kentleşme kavramının Türkiye kentleşme politikaları kapsamında giderek yaygınlaşmasının 2012 yılında çıkarılan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a denk geldiği söylenebilir. Kanun kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı kararlarınca *afet riski altında* ilan edilen bölgelerdeki yapıların yenilenmesi ve gerek duyulduğu takdirde tasfiye edilmesi meşru hale gelmiştir. Böylece hem bölgesel hem de yapı bazında dönüşümler hızlanmış ve birçok yapının yıkımının önü açılmıştır (Şahin, 2015). Günümüz özellikle sivil mimari yıkımlarının altlığını oluşturan bu kanunun, yukarıda bahsedilen rant odağını kuvvetlendirdiğini söylemek, yıkarak kentleşme modeli düşünüldüğünde, kaçınılmazdır. Yıkılan her bir yapının kentte yarattığı *boşluk,* bu noktada, sermayedar(lar) için potansiyel bir talep alanı haline gelmektedir.

Yıkarak kentleşme kavramının ekonomi politik arka planı neoliberal iktisadi politikalara ve onun bir sonucu olan rant odaklı inşaat sektörüne işaret etse de, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde tartışılacağı üzere, Türkiye'de bu kentleşme biçiminin başka tetikleyici unsurları da olmuştur. Bu noktada, çalışmanın coğrafik odağı olan Ankara kentine baktığımızda kentin özellikle 2000'li yıllardan beri etkisi altında kaldığı yıkım faaliyetinin, kamusal, sivil birçok yapının ve çeşitli kentsel mekanların zorunlu dönüşümünü beraberinde getirdiği görülmektedir. Bu bağlamda çalışma, 2000'lerden başlayarak Ankara'nın kentleşme sürecine *yıkarak yapma* eylemi üzerinden yeni bir okuma ve kuramsal- eleştirel bir inceleme geliştirme amacındadır. Bahsedilen müdahale biçiminin mekan-politik kodlarını deşifre edebilmek için günümüzün hakim kentleşme stratejisi olduğunu öne sürdüğümüz *yıkma* eylemi süreçlerini ve aktörlerini tariflemek gerekir. Bu noktada, elzem olan elbette *yıkarak kentleşme* pratiğinin ardındaki iktidar ilişkilerinin çözümlenmesidir.

2. Biyoiktidar Mefhumu

> Bazı insanlar açısından, iktidarın "nasıl"ı hakkında sorular sormak, kendini, iktidarın etkilerini tarif etmekle sınırlamak ve bu etkileri ne nedenlerle ne de bir doğayla ilişkilendirmek anlamına gelecektir. Böylece iktidar, kendi içinde sorgulamaktan kaçınılan bir töz haline gelecektir; kuşkusuz bunun nedeni, iktidara karşı çıkmamanın tercih edilmesidir. Hiçbir zaman açıkça meşrulştıramadıkları bu yolda ilerleyerek bir tür kaderciliğin varlığından kuşkulanırlar. Ancak bu kuşkunun ta kendisi, iktidarın bir yandan kökeniyle, öte yandan kendi doğasıyla ve nihayet görünümleriyle var olan bir şey olduğunu varsaydıklarını göstermez mi? (Foucault, 2004, s. 69)

Kentleşme olgusuna odaklanan, bunu yaparken kentleşmeyi yıkma eklemi üzerinden yeniden okumayı öneren ve hatta kentte yıkıma dair gerçekleşen her türlü eylemin beden(ler)e yapılan müdahalelerle benzer olduğunu öne süren bu çalışma, kaçınılmaz olarak iktidarı ve iktidar odaklarını gündeme getirecektir. İktidar mefhumunu anlayabilmek için, Foucaultcu bir yaklaşımdan hareketle, iktidarın *nasıl*ı hakkında sorular sormak önemlidir: "İktidar nasıl işler?" ve/veya "İktidarın işleyişini nasıl analiz etmek gerekir?" (Foucault, 2004, s. 69-76)

Foucault'un iktidar paradigması merkezcil, tekil bir iktidarı öne sürmez; ona göre iktidar bir *ilişkisellik* kümesidir. (Foucault, 2014) Bu sebeple, çoklu iktidar kümelerinden ve

hatta daha Foucaultcu bir deyişle iktidar öznelerinden bahsedebiliriz. Tam da bu noktada, Foucault, iktidarın *nasıl*ı hakkındaki sorularına bir tanesini daha ekler: "Bireyler başkaları üzerinde iktidar uyguladıklarında ne olur?" Buradan hareketle vurgulamamız gereken, iktidarın tek ve sabit doğrultuda ilerleyen bir saikle eylemediği, ve fakat daha Deleuzyen bir ifade ile rizomatik bir eyleme biçimine sahip olduğudur.

Bu çalışma kapsamında, tartışmayı günümüz kentleşme pratiklerinin ardındaki iktidar ilişkilerine yöneltebilmek adına, Foucault'un ısrarla üzerinde durduğu ilişkisel iktidar mefhumunun oluşumuna bakmak gerekir. Foucault'un ilişkiler üzerinden tanımladığı modern iktidar, on yedinci yüzyılın sonuna kadar özellikle Batı toplumlarında hüküm sürmüş hukuki-söylemsel odaklı geleneksel iktidar modelinin neredeyse anti-tezi olarak ortaya çıkmıştır (Keskin, 2014, s. 16). Bu yeni iktidar modeli, salt sınırlayıcı ve baskıcı olan ve yaşayanların yaşam hakkı üzerinde söz sahibi olmasıyla tanımlanan negatif iktidar anlayışının aksine üretken, yaşamı destekleyen ve yaşamın sağladığı güçleri sınırlandırmaya değil, arttırmaya çalışan pozitif bir iktidar modeli olarak karşımıza çıkar (Keskin, 2014, s. 16). Bu sebeple, Foucault bu *pozitif* iktidar modelini *biyoiktidar* olarak adlandırmaktadır.

Bu noktada, bir kavram karmaşasını engellemek adına modern iktidar biçimlenmesi olan *biyoiktidar*ın nasıl bir anlam dahilinde *pozitif* olduğunu vurgulamak gerekir. En arkaik biçimiyle ele aldığımızda bir sahip-köle ilişkisi üzerinden tanımlayabileceğimiz geleneksel iktidarın aksine biyoiktidarın yaşamı gözetmesi ve yaşam güçlerini arttırmaya çalışmasının sebebi, tam da *modern* bir yaklaşımla, bedeni bir makine olarak algılamasıdır (Keskin, 2014, s. 16). Bu noktada, beden(ler), iktidar saiklerinin yeniden ve yeniden üretilebilmesi adına verimliliğinin artması için disipline edilmesi, ehlileştirilmesi ve uysal kılınması gereken özneler olarak değer görür. Biyoiktidar, yarattığı bu yaşam odaklı illüzyon ile emek gücünü ve verimliliği arttırmak adına bedenler üzerinde bir *kendilik* ilişkisi yaratır ve bedenlere sözde özgürlüklerini bahşeder. Bu noktada, bireylerin özgür kılınması vurgusu üzerinden biyoiktidarın diyalektik ontolojisine işaret etmek gerekir: İlişkiler ve eylem biçimleri üzerine kurulu bu iktidar biçiminin var olabilmesi ve bu sebeple ilişkilenmeyi sürekli kılabilmesi için bir etki-tepki alanı yaratmalıdır. Wallenstein'ın (2019, s. 11) deyişiyle,

> (…) yaşam üzerine uygulanan iktidar aynı zamanda yaşamın içindeki bir direnç kuvvetinin serbest bırakılmasıdır. O halde "biyopolitika" ve "biyoiktidar" terimleri sadece bazı amorf kütlelere biçim veren bir etki olarak değil, bir etki *ve* tepki, denetim *ve* direniş olarak görülmelidir.

Biyoiktidar mefhumunun kavranması adına bahsetmemiz gereken başka bir uğrak ise hukuksal-söylemsel iktidarın sınırları tanımlı, keskin ve yaptırımcı aygıtlarının yerini normlara dayalı aygıtların almasıdır. Foucault'a göre, (2004) biyoiktidarın öne çıkan en önemli özelliklerinden biri *hakikat yaratma gücüdür*. İktidar ürettiği hakikat söylemleri üzerinden bireylerin yaşamlarını kuşatarak belirli ilişkilerin düzenlenmesine işlerlik kazandıracak normları üretir. Oluşturulan bu kurallar bütünü ile, norm kavramı zorla uygulanan, baskıyla bedenin hayatına yön veren bir olgu olmanın ötesinde bir gerçeklik durumu olarak algılatılır. Böylelikle hem bedenin kendisinin hem de ruhunun (var ettiği öz değerler) terbiye ve disipline edilmesi sağlanmış olur.

Toplumsal ve sosyolojik düzlemdeki ilişkileri kapsayan iktidar, bireylere neyin norm neyin norm dışı olduğunu doğrudan dile getirmez. Bunun yerine iktidar, toplumsal mutluluk, refah ve zenginlik sağlama öngörüsü ile devlet aklına uygun öznellikler yaratır ve bireyleri bu öznellikleri seçimlerinde özgür bırakır. Oysa norm dışına çıkanlar anomalilikle, delilikle ya da suça eğilimlilikle tanımlanıp, ötekileştirildiğinde bireyler tam anlamıyla özgür kalamazlar. (Foucault, 2004) Böylelikle, iktidar oluşturduğu normlar üzerinden bedenleri tanımlar, sınıflandırır, denetler, dönüştürür, kullanır ve bazen de yok eder.

Foucault'a göre, (2003) iktidar, baskılamanın, cezalandırmanın ve yasaklamaların ötesinde arzu yaratır, bilgiyi üretir ve benliklerde çok daha derinlere işler. İktidar, ürettiği ve denetimini sağladığı birey üzerinden işlerlik kazanır dolayısıyla birey için iktidarın dışında bir yaşam alanından söz etmek mümkün değildir. Bunu yaparken de bireylerin bedenlerine, söylemlerine ve gündelik yaşamlarına en ince detaylarına kadar siner. (Foucault, 2004, s. 64) Bu yolla üretilen özne denetimi, baskıcı iktidardan ziyade *içselleştirilen normlar* vasıtasıyla yapılır.

Biyoiktidar normlarının yaygınlaşması için ince ve yeni teknikler gerekmiş ve bu teknikler Foucault'nun *dispositif* adını verdiği düzenlemelerle somutlaşmıştır (Keskin, 2014, s. 18). Foucault'a göre dispositifler söylemsel olan ya da olmayan pratikler yoluyla birtakım deneyimler kurar ve bireyleri bu deneyimlerin öznesi haline getirerek kendileri ile ilgili hakikatler dayatır; böylece, iktidarın görünür bir şiddet uygulamadan bedenleri kontrol altına alması sağlanmış olur. (Keskin, 2014, s. 18) Bu noktada *dispositif*'lerin her zaman bir iktidar oyunu içerisinde yer aldıklarını ve temelde stratejik bir işlev gördüklerinden bahsetmek gerekir; güç ilişkilerini güdümlemek, belli bir yönde geliştirmek ya da önlerine geçmek, dengelemek ve kullanmak gibi işlevlere sahiptirler. (Keskin, 2014, s. 18)

3. Beden-Kent ve *Yıkarak Kentleşme*

Biyoiktidar üzerine kurduğumuz tartışma kenti bir beden olarak ele almada önemli bir kavramsal yaklaşım sunmaktadır. Kenti bir beden, kentsel müdahaleleri ise bedene yapılmış müdahaleler olarak yeniden okumak ve bu müdahalelerin ardındaki iktidar odaklarını geleneksel bir iktidar biçimi yerine bir biyoiktidar olarak yorumlamak, kente ve kentleşmeye dair yeni tartışmaları başlatabilir ve/veya güncel tartışmalarda atıl kalmış meseleleri gündeme getirebilir.

Burada üzerinde öncelikli olarak durulması gereken husus, kenti bir beden ve kentsel yıkımları da bedensel tahribatlar olarak ele aldığımızda, her iki olgu için de, gerek kente gerekse de bedene yöneltilen tüm müdahalelerin aynı güç mekanizmalarından, aynı yönetimsellikten (*governmentality*) kaynaklandığının farkına varmaktır.

> "Yönetim" sözcüğü, sadece siyasi yapılan ya da devletlerin yönetilmesini anlatmakla kalmıyor, bunun yanı sıra, bireylerin ya da gruplann davranışlanna nasıl yön verilebileceğini (çocukların, zihinlerin, toplulukların, ailelerin, hastaların yönetilmesi) de gösteriyordu. Yalnızca siyasi ya da ekonomik anlamdaki tabi kılmanın meşru ve kurumsallaşmış biçimlerini kapsamakla kalmıyor, bunun yanı sıra, başkalarının eylem imkânları üzerine eylemde bulunmaya yönelik az çok düşünülmüş ya da hesaplanmış eylem kiplerini içeriyordu. Bu anlamıyla yönetmek, başkalarının mümkün eylem alanını yapılandırmaktır. Dolayısıyla iktidara özgü ilişki kipi ne şiddet ya da mücadele alanında ne de sözleşme ya da gönüllü bağ alanında (bunlar en iyi şartla iktidarın araçları olabilirler) aranmalıdır. Bu ilişki ne savaş ne de hukuk modeline giren özel bir eylem kipinde, yani yönetimde aranmalıdır. (Foucault, 2004, s. 75)

Biyoiktidarın pratik etme biçimleri ile ilişkilendirebileceğimiz kentsel müdahaleler, kenti bir beden gibi okuyabilmemizi sağlar. Biyopolitika kuramı içerisinde yer bulan form-beden karşılaştırması, tartışmamızı kente odaklamak noktasında yön verici olacaktır. Biyoiktidar sınıflandırma sistemine dayalı özne yönetimini *tanımlama* yoluyla biçim ve form üzerinden kurar. (URL 2) Bir başka deyişle, forma dayalı tanımlamalar iktidarın müdahale etmesini kolay kılar. Çünkü form olarak adlandırılan bedenlerin ya da şeylerin sınırları belirlidir ve (katı) kimlikleri (cinsel, dinsel vb.) vardır. Formlar, birbiriyle ilişkilenmeyen, katı, sonsuza dek öyle kalabileceği düşünülen, sınıflandırılması gereken şeyler olarak ortaya çıkarlar. Form haline gelmiş varlık, iktidarın denetleme mekanizmalarının iş gördüğü düzene işaret eder. Beden kadar kent de bir form tanımı; bu sebeple müdahale edilmesi gerekli görülen bir olgudur. (URL 2) Kenti beden ve bedenlerin biyoiktidar tarafından yaratılan form tanımlaması üzerinden ele almak, gerek kentte var olan her bir bedeni ve onun yarattığı

mekanı, gerek bedenlerin birbirleriyle kurduğu soyut veya somut ilişkiler bütünü ile tezahür edilen mekanları; ve en nihayetinde kenti, bedenler ve mekanlar bütünü ile ortaya koyan çoklu bir ilişkiler ağı olarak kavramamızı sağlar.

Pier Vittorio Aureli (2011), *politik olan* (the political) ve *biçimsel olan*'ın (the formal) mimarlığın özünü form üretimi olarak konu alan kavramlar olduğunu ileri sürer. Biçimi yani form üretiminin mimarlığın gerçek, etkili ve gerekli programı olarak ele alır. Biçimsel olan *iç* ve *dış* arasındaki ilişki yani bir sınır deneyimidir. Bu deneyim doğası gereği, mimarlığı tıpkı bedenlerde olduğu gibi, iktidar denetiminin bir parçası haline getirmektedir. Böylelikle *biçimsel olan* iktidarın olduğu kadar, *politik olanın* (agonist olan, ötekileştirilenlerin gerçek yüzleşme alanı) gerçek bir temsili olmaktadır. Her iki kavram her ne kadar kent mekanında ortaklaşsa da, iktidarın mekan üzerinden ideolojik tezahürü olan kentleşme mekanını oluşturan kavramlara, olgulara ve ağlara da aykırı durabilme potansiyeline sahiplerdir.

Foucault, Biyopolitakanın Doğuşu'nda (Birth of Biopolitics, 2008) biyoiktidarın yönetimsellik emsali olarak liberal geleneğin ortaya çıktığından bahseder. Wallenstein'a (2019, s. 13) göre, "Liberal yönetimsellik, Devlet Aklının önceki zapt etme yönetimselliğine ve denetime yaptığı vurguya temel bir eleştiri getirir; böylece *verimli bir hale getirme* yöntemi olarak, Devletin etkinliğini sınırlama sanatını keşfeder." Denetimli piyasaya karşı serbest piyasa şiarıyla ortaya çıkan liberalizm, benzer bir şiarı da *yönetimin sınırlandırılması* üzerinden kurmaya çalışmıştır. Liberalizme göre yönetim, yaşamı zenginleştirecek piyasa ilişkilerini tehdit ettiği için sınırlandırılmalıdır; böylece piyasanın içsel hakikatini tezahür edebilmesi için uygun serbest mekanizmalar devreye sokulabilir. Başka bir deyişle, liberal yönetimsellik, iktidarın içsel mekanizmalarını uygulayabilmesine zemin hazırlayan hakikat yasalarını barındırır (Baştürk, 2012, s. 69).

Yazının başında değindiğimiz, Türkiye'de kentleşme dönemlerine baktığımızda, liberal iktisadi politikaların etkisinin Şengül'ün (2001) *Emek Gücünün Kentleşmesi* ve hatta *Sermayenin Kentleşmesi* dönemlerinde baskın olduğunu söylemek mümkündür. Bahsedilen dönemin başlangıcı olarak kabul edilen 1950'li yıllara baktığımızda Marshall yardımlarının tarım üzerinden baskıladığı *modernleşme* politikalarıyla kırsal emeğin giderek kentlere yöneldiği ve kırsal alanlardan kentlere göçlerin arttığı görülmektedir. İktisadi temelli bu gelişme elbette mekansal karşılığını da bulmuş ve göçler sebebiyle kentlerde artan nüfusun öncelikli olarak barınma ve sonrasında diğer gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilmesi için kentlerde yapılaşma giderek artmıştır. Afife Batur'un (2005) da bahsettiği gibi, 1950'li yıllar Türkiye'de inşaat sektörünün çıkış yaptığı bir dönemdir. Günümüzde de hala gündemini koruyan çarpık kentleşme ve gecekondulaşma gibi kentleşme olgularını da bu döneme tarihlemek mümkündür.

İlk bakışta salt *yapma*-edimli olarak nitelendirebileceğimiz bu kentleşme modeli, aslında *yıkarak kentleşmenin* de ilk nüvelerini barındırır. Dönemin başbakanı Adnan Menderes ile özdeşleşen alt ve üst yapı inşaatları sebebiyle gerçekleştirilen yıkımlar bunun en iyi örneklerindendir. Haussmann'ın Paris kenti tahayyülü ile ilişkilendirebileceğimiz bu kentsel müdahalelerin kenti, aynı bir beden gibi, denetim altında tutmak için yapılan bilinçli hamlelerden biri olduğunu söylemek, bu noktada, kaçınılmazdır. Bu yıkım ve yapımların en bilinen örneklerinden Vatan Caddesi ve Millet Caddesi haricinde özellikle İstanbul'un birçok farklı semtinde tarihi ve doğal dokunun tahrip edilmesi ve/veya yıkılmasıyla mekanın ideolojik dönüşümü izlenebilmiştir.

Kenti daha *modern* bir kent, yaşamı daha *modern* ve *iyi* bir yaşam haline getirme söylemleriyle yapılan bu müdahaleler, biyoiktidarın kente dair ürettiği hakikatleri ve *dispositif*leri meşrulaşıtırmıştır. Yıkarak yapmanın ilk sistemli adımlarının atıldığı bu dönem,

bize yıkımın modernizmle kendiliğinden kurduğu bağı da işaret eder. *Şeylere* dair daha rasyonel bir kavrayış kurmaya çalışan modern düşünce, bu kavrayışı kolaylaştırabilmek adına tüm *şeyleri* olduğu gibi mekanı da hesaplanmasının mümkün kılındığı bir anlayış içerisinde ele alır. Bu anlayışa göre mekan bölünebilir, satılabilir ve metalaşabilir; böylece mekan ve beraberinde modernizmle birlikte hakimiyeti giderek insana geçen doğa, yıkılıp yeniden yapılabilen nesneler haline gelir. "Bu bakımdan yıkma, modernliğin düzen ödevini yerine getirmeyi üstlenmiş bir yapmanın bu ödevi çözmekte zorlandığı zamanlarda başvurduğu bir yol olarak görülebilir." (Sezen, 2012, s. 29).

Sezen'e (2012, s. 9) göre modernlik ve yıkarak yapma arasındaki bağ üç sebeple açıklanabilir: İlk olarak, dünyanın inşa edilmiş somut gerçeklikler olarak ele alınması sebebiyle onu dönüştürme pratiklerinin de çekincesizce beraberinde gelmesidir (Kwinter, 2002). İkinci sebep, yapma, yıkma, bilme gibi eylemlerin insanın modernliğin dünyevileşme sürecinin temel aktörü haline gelmesi; böylelikle bireyin özneleşme ve etkinleşme sürecinin başlamış olmasıdır (Hardt ve Negri, 2008). Bu noktada öne çıkan, artık *özgür* öznelerin yıkarak ve yaparak üretttiği bir dünya tahayyülünün başat olmasıdır. Üçüncü sebep ise yıkma ve yapmanın farklı özne ve pratiklerce çekiştirilmeleriyle yaşanan sürtüşmelerin, gerilimlerin, ikilemlerin ürünü olmasıdır (Harvey, 2006).

Yıkarak yapma ve özne arasında liberal iktisadi anlayış ve modern düşünce kanalıyla kurulan bu bağ, bizi tekrar ve tekrar biyoiktidarın etkiselliğine götürmektedir. Lorey'e (2013) göre, "Modern yönetimselliğin temel yapısını oluşturan liberal yönetim tarzları hep biyopolitik olmuştur. Başka bir deyişle, liberalizm biyopolitikanın ekonomik ve siyasi iskeleti, keza kapitalizmin gelişiminin olmazsa olmaz unsurlarından biridir". Liberalizmden neoliberalizme geçişle daha görünür hale gelen özneleşme mefhumu, yıkarak yapma ile ilerleyen anlayışın da giderek başat hale gelmesine sebep olmuştur. Bu çalışma odağında konu edilen yıkarak yapmak edimi kentleşme üzerinden ele alınsa da, bu edimin biyoiktidarın bir dispositifi olarak yaşamın başka alanlarında da hakim olduğunu söylemek mümkündür. Fakat bu araştırmanın kapsamı gereği, *yıkma* üzerinden kurulan dispositifler kentleşme mefhumu ile sınırlı tutulacaktır.

Neo-liberalizm, klasik liberalizmden farklı olarak kendisini siyasal alana dair bir ideoloji olarak değil, insan doğasına ve bununla birlikte insan davranışlarına ve güdülerini kapsayan daha soyut bir düşünce olarak var eder (Baştürk, 2012, s. 74). Bu noktada, neoliberalizmin bireyi giderek nasıl sözde merkezcil bir konuma getirdiğini anlamak için siyasal rejimin yönetimi yerine doğrudan bireyin yönetimini üstlendiğini belirtmek gerekir (Baştürk, 2012, s. 74). Foucault'a (2008, s. 63) göre neoliberal yönetimsellik anlayışı özgürlüğün idaresi olarak adlandırılmaktadır. Foucaultcu biyoiktidar, daha önce de belirttiğimiz üzere, öznelerin özgürlüğüne bağlıdır ve ancak piyasa ilişkileri çerçevesinde varlığını daim kılabilir. Burada ikili bir durum karşımıza çıkar; yaşamı güçlendirdiğini savlayan biyoiktidarın var olabilmesi için özgürlüğünün güçlenmesi gereken bireylerin, aynı zamanda bu özgürlüğün gerçeklik kazanabilmesi için arzu edilen piyasa ilişkilerini kurmaları gereklidir. Böylece, en nihayetinde, özneleştirme ve bu sayede nesneleştirme mekanizması iktidarın en önemli aracı haline gelmiş olur. (Baştürk, 2012, s. 74). "Neoliberal yönetimsellik, bireyleri özgürleştirirken, onları, devamlı baskı ve kontrol altında tutarak bunu gerçekleştirmektedir." (Baştürk, 2012, s. 74).

Tekeli (1982) ve Şengül'ün (2001) dönemlemesine bir kez daha geri dönersek, Türkiye'nin kentleşme politikalarında neoliberalizmin yerini sorgulamamız daha mümkün olur. Orhan Kurmuş'a (2010, s. 19) göre Türkiye'de neoliberalizmin etkili olmaya başlaması 1987 yılına, Turgut Özal liderliğindeki hükümetin özelleştirme politikalarını programına aldığı döneme tarihlenebilir. Alev Özkazanç (2005) ise aynı dönemi şöyle ifade eder;

"1980'lerde Türkiye'de neoliberal yönetimin nüvelerinin oluştuğunu iddia etmemizi mümkün kılan temel olgu 'piyasa' ve 'piyasa toplumu' fikrinin Türkiye tarihinde hiç olmadığı kadar güçlü bir şekilde savunulmaya başlanmasıdır." 2000'li yıllara gelindiğinde ise bu nüveler AKP iktidarlığındaki hükümetin kalıcı politikalarına dönüşmüş, rantın en zengin odaklarını içeren inşaat sektörü ekonominin bel kemiği haline gelmiştir.

Özellikle 2000'li yıllardan itibaren hakim olan kentleşme pratiği, başat iktisadi yönelim ve siyasalardan kaçınılmaz bir paralellikte bugüne değin süregelir. Yukarıda da bahsedildiği gibi neoliberalizmin baskın olduğu bu yeni dönem, kentleşme pratiğini de benzer bir eğilimle; biyoiktidarlığını, ürettiği değişen dispositiflerle meşru ve sürekli kılmaya çalışarak devam ettirme eğilimindedir. Kent üzerinden yeni güç ilişkilerini tariflemek ve onu arzu edilen yöne evriltmek için üretilen dispositifler yeni dönem kentleşmesini de kontrolü altında tutar. Bu dispositifler kenti öncelikle olarak *yıkarak* kentleştirme eğilimini güder; aynı bedenler gibi kentler de norm içi ve norm dışı olmak üzere ayrıştırılır ve bu neoliberal senaryo gereği biyoiktidarın normu dışında kalan her şeyde olduğu gibi kentte ve mekanda da normal olmayanlar yıkıma maruz kalır.

4. Beden-Kent Ankara

Yirmibirinci yüzyıl Ankara kentleşme sürecinde iktidar eliyle üretilen hakikat söylemleri *yıkarak yok etme* üzerine değil, *yıkarak var etme* olgusu üzerine kurulmuştur. Bu kentleşme öngörüsü içerisinde iktidar, bireyin ve benzer şekilde kentlerin üzerinde yalnızca politik ve siyasal anlamlarla kurulan bir etkiyle sınırlı kalmaz, yaşamın bütününe ve tüm aktörlerine yayılır. Yıkımlarla, kentsel öğeler, mekanlar ve özneler yeni anlamlar ve boyutlar kazanır. Yıkmak üzerinden yapmak eyleminin, yapılandan önce yıkılanı sorgulatması beklenirken, teknoloji ve sermaye birikimi, küresel tüketim kültürünün yarattığı talepten beslenerek kent üzerinde mimarlık aracılığıyla yaratılan *hakikat algısını* meşrulaştırdığı görülür. Böylelikle iktidar, bir kurum, bir yapı olmanın ötesinde toplumda bireyler arasında ve benzer biçimde kentte var olan ilişkiler bütününde kendini gösterir

Bu bağlamda *Beden-kent Ankara* tanımıyla bu çalışma, Ankara'da parsel ya da kent ölçeğinde yok edilen tekil değerlerden öte, kent içerisindeki ilişkilerin yıkım eylemiyle yeniden nasıl tanımlandığı ve var edildiğine odaklanır. Ankara'da yıkarak var olan kentleşme söyleminin yalnızca otorite eliyle üretilmediğini tüm kent aygıtları, olgularıyla ve aktörleriyle (mimarlar, tasarımcılar, plancılar, yıkım ve inşa firmaları, politik söylemler) bütünleşik biçimde somutlaştırıldığını öngörür. 2000'li yıllardan başlayarak *yıkarak yapmak* söylemi üzerine inşa edilmeye devam edilen Ankara kentleşmesi, yerine getirdiği yeni yapılarla anlamlandırma girişimleri ile de tartışılması gereken ilişki biçimlerini ortaya çıkarmıştır. Tüm bu ilişkilerin mimarlık, tasarım/üretim bileşenleri, mimarın rolü ve mimari/inşai teknolojilerle bir bütün olarak biyopolitik alanların içerisine dahil edilmesi söz konusudur. İktidar kanalıyla üretilen bu çaba, zayıflatılan ya da kaybolan anlamları ile birlikte sınıflaştırılan, ötekileştirilen ve dolayısıyla yok edilenin yerine konması planlanan ile, bunda aracı olan tüm aktörleri, süreçleri ve aralarındaki ilişkileri ile birlikte düşünmeyi ve yorumlamayı gerektirir.

Ankara kentinde fiziki çevre üzerinden üretilmeye çalışılan hakikat söylemi, kentin tarihini, değerlerini, gündelik hayat deneyimlerini silerek bazen planlı bazen de rastlantısal tercihler üzerinden yeniden inşa etmektedir. Öyle ki, bu kentsel rant üzerine kurgulanmış sistemin tanımladığı alanlar içerisinde mimar ya da plancı öznelerin mesleğini icra etmesine olanak verir ve dışında hareket edildiği takdirde özneleri de yapılarda olduğu gibi ötekileştirir ve cezalandırır. Yıkılanların yerine yapılanlar aracılığıyla üretilen söylemlerin parçası haline gelen mimar aktörlerin de bu üretim sürecine dahil olması meşrulaştırılmış olur. Bireyler

iktidarın hem öznesi hem de nesnesi konumuna gelir. Böyle bir yaklaşım, mimari üretim süreçlerinin bir özne oluşturma projesine dönüştürüldüğü, öznelliğin yaşam adı altında kalıba sokulduğu ve şekillendirdiği- kısaca biyopolitik araç olarak- yorumlanabilecek bir kentselleşme yaratır.

Ankara'da yıkılan, yıkılmakta olan ya da tehdit altında bulunan yapılar üzerinden işlerlik kazandırılan söylemler, bu niteliklerin taşımış oldukları mimari ve tarihsel özellikleri kadar, yüklendikleri anlamlar sebebiyle de bir tehdit olarak algılanabilir. Böylelikle bazen yıkarak bazen de unutulmuşluğa terk edilerek yapıların fiziksel varlığına yapılan müdahalelerin dönem tarihinin önemli belge niteliklerinin ve tanıklıklarının silinmesi uğruna olduğu aşikardır. Bu silme işlemi, bizi norm içi-norm dışı tartışmasına geri götürür; ve yıkılanın neden norm dışı olduğunu veya kentin denetimi için nelerin norm içi olarak muhafaza edilmesi gerektiğini sorgulamamızı sağlar. Bu noktada, kentin gelişimini kontrol eden bazı politikaların ve projelerin de üzerinde durmak ve bunu yaparken, sözü edilen politika ve projelerin biyoiktidarın söylemsel (ya da söylemsel olmayan) alanı dahilinde üretildiğini hatırlamak gerekir.

Ankara kentinde özellikle son 25 yılda yürütülen kentleşme uygulamalarına bakıldığında kentin farklı mekansal odaklarında yıkım ve yıkarak yapmak üzerine kurulu bir strateji izlendiği görülür. Ulus Tarihi Kent Merkezi Projesi; Atatürk Orman Çiftliği alanlarında yürütülen projeler; eğitim ve sağlık kampüslerinin dönüşümü ile ilgili planlanan projeler; Dikmen, Mamak ve Altındağ gibi gecekondu bölgelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ve parsel bazında gerçekleşen birçok tekil dönüşümün kentin bütününe etkisi Ankara'nın kentleşme dinamiklerini özetler niteliktedir. Rant odağıyla meşrulaşan bu dinamikle neoliberal iktidar kendisine mülkiyeti mekansallaştıracak bir alan yaratmıştır: Sargın'ın (2008) da deyişiyle,

> "10 liralık arazinin yeni yapılan eğlence lanıyla 1000 lira ya satılacağını, 1 milyon dolarlık konutların inşa edilmesiyle de, bölgenin varsıllaşacağını" bir emlakçı kimliğiyle muştulayan siyasi otoritenin, kapitalizmin istemlediği mekan fetişizminin bekçiliğine soyunduğunu savlamak, sanırız aşırı kaçmayacaktır. Siyasi otoritenin üstlendiği bu tür bir söylemin , dolayısıyla, benzer beklentilerle birlikte diğer büyük kentlerimize "sirayet" etmesi kaçınılmazdır. Örneğin, Başkent Ankara'da birden fazla yürütülen (planlanan) kentsel dönüşüm projelerinin (Ulus Tarihi Kent Merkezi Projesi dahil), mevcut çerçevede ne tür bir mekansal praksis üreteceği, adeta kesinleşmiş bir yargı gibidir: Gecekondu ve sözüm ona mimari niteliği olmayan kimi yapıların (Ulus İşhanı, vb.) yıkılmasıyla elde edilen yeni alışveriş alanlarının (shopping malls) değeri, pazar denetimi, güvencesi altındadır ve proje alanlarındaki kullanım ve artı-değer arasındaki gerilim, kent yoksulunu yalnızlığa iterken, yeni bir tür kentsoylunun da türemesine yol açacaktır.

Güncel tarihte Ankara'da gerçekleşen yıkım süreçleri incelendiğinde, Maltepe Elektrik ve Havagazı Fabrikası ve Ego Hangarları yıkımıyla Türkiye'nin Endüstri Arkeolojisi yok olmaya yüz tuttuğu söylenebilir. İller Bankası, Etibank, Su Süzgeci, Çubuk Barajı, AOÇ arazilerindeki birçok yapı, Danıştay Binası, Türkiye Petrolleri A.O. Genel Müdürlük Binası, Kumrular İkamet Sitesi, Türk işbirliği ve Koordinasyon Ajansı Binası, TBMM Halkla İlişkiler Binası, Anafartalar Çarşısı Ofis Bloğu, Galleria, Cebeci İnönü Stadyumu, 19 Mayıs Stadyumu, Türkiye İstatistik Kurumu ve daha birçok yapı ile birlikte yıkılan yapılara ve tehdit altında olan yapılara bakıldığında, esas yıkılan nesnenin Türkiye'de modernleşme programının tüm alt başlıklarıyla kendisi olduğu görülmektedir.

Bilge İmamoğlu'na (2006) göre, devlet eliyle yapılan yıkım süreçlerinin parçası olarak hayata geçirilen Ulus'ta, Opera'dan Hacı Bayram'a uzanan bir alanda mevcut planın yok edilerek projelendirilmesi, Musiki Muallim Mektebi'nin "hikayesini kimseye anlatamaz duruma gelmesine izin verilmesi, Hıfzısıhha Enstitüsü (1928), İsmet İnönü Kız Enstitüsü (1930) gibi yapıların sağlık hizmetlerinin ve eğitimin modernleşmesinin anıtları olarak

sunmanın yollarının aranmaması, Çubuk Barajı ve içinde barındırdığı yapılarının çürümeye bırakılması ya da Ulus'taki Sümerbank yapısında olduğu gibi binaların her seferinde başka biçimlerde yeniden işlevlendirilmesi de aynı müdahalenin yapıları yıkmak kadar parçalayıcı ve yok edici tasavvurları olarak okunabilir.

> En kalıcı olması gereken, yani bina sanatı dahil her şey değişken hale gelirse, moda kelimesi mimarlıkta yaygınlaşırsa, formlara, malzemelere ve araçlara oyuncakmışçasına keyfi müdahaleler yapılabilir ve her şeye cesaret edilebilir, zira hiçbir şey yerli yerinde durmaz ve hiçbir şey gerekli görülmez. (Schinkel - Wallenstein, 2019, s.31)

Ötekileştirilenlerin yerine yeniden inşa edilen bu yeni kentleşme anlayışı içerisinde birmimari tasarım problematiği olarak ciddiye alınması mümkün olmayan AOÇ alanı içerisinde kullanıma açılan *safari parkı,* geçtiğimiz yıllar içerisinde Gençlik Parkı'nda düşünülen *pelüş hayvanat bahçesi*, dinozor, seymen kedi, saat heykelleri gibi örnekleri üreten "tavrın kentsel yapıya ve toplumsal belleğe yaklaşımının keyfiyeti açısından ciddiyetle değerlendirilmelidir." (İmamoğlu, 2006)

Yıkarak kentleşmenin egemenlik alanlarında ortaya çıkan, hızla gelişip yayılmakta olan bir başka yıkıcı unsur da yıkma eylemlerini gerçekleştiren firmaların kendilerini meşrulaştırmak adına kullandıkları terminolojilerde görülür. Bahsi geçen tüm bu yıkım mottoları, yıkıma dair söylemsel bir alanın oluşumunu açıkça ortaya koyar:

> Ankara'daki yıkımcılar arasında yıkım ve hafriyat sektöründe faaliyet gösteren firmamız, yıkılması gereken tüm yapılarda profesyonel hizmet vermektedir. (URL 3)
>
> ...deneyimli yıkım ekibi kadrosu ve profesyonel araç ile teçhizatlarla her türlü yapı için yıkım hizmeti vermektedir. (URL 3)
>
> "Yıkım Bizim İşimizdir" sloganıyla yıkım işlerindeki başarı, …… katkılarıyla yıkım sektöründe de sağlanmıştır. (URL 4)

Günümüz kentsel ve imar politikalarının normlaştırdığı/ normalleştirdiği "günümüz şartlarına uyum sağlayamayan yapıların yenilenmesi", "daha modern bir görünümle daha çok fayda sağlanması için yeniden inşa edilmesi" (URL 5), veya "kentin önemli bir bölgesini yeni baştan canlandırma işlevi üstlenmiş mekan düzenlemeleri", "kentin kalbinin attığı bir yaşam merkezi haline getirilmesi" (URL6) gibi söylemler üzerinden daha fazla rant sağlayacak bir işleve, büyüklüğe ya da içeriğe yer açmak üzere yıkılıp yenilenen yapılar da yine iktidar tarafından üretilen rant odaklı hakikat algısının sonuçları arasında sayılabilir. Tüm bu söylemler ve yıkılanların yerine inşa edilenler iktidarın kente nasıl etki ettiğini ve onu tüm diğer aktörlerle birlikte nasıl harekete geçirdiğini açıkça gösterir. Sahibi olan dernek, kurum veya kişi(ler) tarafından son dönemde yıkılıp yerine *daha yenisinin*, *daha çok katlısının* üretilmeye çabalandığı *yirminci yüzyıl modern konut yapıları* ve apartmanlar da iktidar söyleminin nasıl *gündelik hayatın* tam da içerisine sızdığını kanıtlar niteliktedir. Kapitalist kent üretim süreçlerinin bir parçası olarak işleyen rant üzerine kurgulanmış bu tür sistemlerin yok ederek yerine koyduğu girişimlerin de yarattıkları sembolizm ve *eklektik tarihselci vitrin* (İmamoğlu, 2006) tüm bu süreçlerin aktörleri, bileşenleri ve dolayısıyla tanımları ile birlikte okunmasını, değerlendirilmesini ve yorumlanmasını gerekli kılmaktadır.

Sonuç

> İktidar, mümkün eylemler üzerinde işleyen bir eylemler kümesidir: eyleyen öznelerin davranışlarının kaydolduğu imkan alanı üzerinde yer alır: kışkırtır, teşvik eder, baştan çıkarır, kolaylaştırır veya zorlaştırır, genişletir ya da sınırlar, aşağı yukarı muhtemel hale getirir; uç noktada kısıtlar ya da mutlak olarak engeller; ancak eylemde bulundukları ya da bulunabilecekleri ölçüde eyleyen özne ya da özneler üzerinde eylemde bulunma biçimidir. Başka eylemler üzerindeki bir eylem kümesi. (Foucaut, 2004, s. 74)

Tarihi, güncel toplumsal, sosyo-politik veya teknolojik gelişmelerle birlikte tekrar ele almak, eleştirmek ya da yorumlamak; hatta en radikal biçimiyle farklı olması için çaba göstermek geçmişten günümüze temel bir arayıştır. Ancak hiçbir güç, üretim mekanizması ya da aktörleri, kentin bağlamlarını yok sayarak onu rastlantısal arayışların ürettiği normlara dönüştürmemelidir. Foucault, günümüzün probleminin bireyi devletten ve devletin kurumlarından kurtarmaya çalışmak olmadığını, kendimizi hem iktidardan hem de iktidarla ilişkili olan bireyselleştirme biçiminden kurtarmak olduğunu ileri sürer. (Foucault, 2004)

Ankara kenti ile gündeme gelen ve benzer biçimde karmaşık, çoğulcu olmayan, plansız dönüşüm ve yıkımlarla var olmaya teşvik edilen yapma biçimlerini sorgulamak, deşifre etmek, kentin ve kentlinin yaşadığı bu ilişkiler ağını tekrar tekrar farklı perspektiflerle gündeme getirmek geleceğe dair çözüm üretmek ve mimarlığa dair eleştirel bir söz ortaya koyabilmek adına önemlidir.

> Çağımızda her şey, özellikle siyasal eylem'in aldığı biçimler, bizi kurumların değil hareketlerin, kimliklerin değil saptamaların, makro olguların değil mikro olguların önem kazandığı bir düşünce çerçevesi oluşturmaya zorlamakta. (Baker, 2012, s.32)

O halde tartışma odağını oluşturan tüm bu oluşum süreçlerinin kaynağını oluşturan ve ilk bakışta görünmeyen ilişkilenmelerin izini sürmek gerekir. Foucault bu çözümlemede sabit özleri reddeden ve farklı kimliklerin olabileceğini varsayan soybilim tarih yöntemini bir karşı-hafıza olarak önerir. Soybilim tarihinin süreklilik izlemeyen, dışarıdan birçok müdahale, hata, sapma ya da mücadeleler içerdiğini söyler. Bu bağlamda, "tarihin içinde bulunduğumuz anında bize dayatılmış olan kimlik ve sınırların zorunlu olmadığı ve aşılabileceğini göstermek için" soybilim tarih yöntemi izlenebilir (Foucault, 2004, s. 23.) Bu yöntem, bireylere verilmiş olan kimliklerin reddini barındırır. Böylelikle özgürlük pratiği, gizlenmiş ya da bastırılmış doğrulukların keşfinden öte, bireylerin kendilerinin soybilimini oluşturmak, kendi tarihlerinin ve sınırlarının zorunlu olmadığını görebilmek, üzerinde çalışmak ve yine bireylerin kendilerini yaratıcı bir biçimde yeniden kurmalarından ileri gelir (Foucault, 2004, s. 24).

Vardığımız bu noktada elzem olan, kentleşme mefhumuna ve özellikle Ankara'nın kentleşme sürecine baktığımızda, farklı ölçekteki kentsel yıkımların, tahribatların ve tehditlerin ardındaki örtük norm ilişkilerini çözümlemektir. Bu noktada, özellikle 2000'li yıllardan bu yana Ankara kentinin maruz kaldığı *yapmak için yıkmak* edimli kentleşme pratiği, kentin *bekası* için aynı bir beden gibi *verimliliğinin*, belli normlar dahilinde, arttırılması ve norm dışı parçalarının da onu daha *sağlıklı* kılabilmek için, aynı kangren bir bölgenin bedenden ayrılması gibi, yok edilmesi gerektiği *dispositif*ini öne çıkarır. Bedene yapılan müdahalelerle ilişkilenebilen bu müdahale biçimi, böylece, Ankara kentinin yaklaşık son 25 yılında maruz kaldığı dönüşümü farklı bir bakış açısıyla yeniden okumamız sağlar. Bu, bize biyoiktidarın mümkün kıldığı tüm eylem kümelerini yeniden hatırlatır ve bizi, son kertede, kapitalizmin çelişkisi ile başbaşa bırakır: Modern bir siyasa olarak yerini bulan biyoiktidar söylem ve pratiklerinin modern olana bir savaşım içinde olduğu ve onu yok ettiği bir beden-kent.

Kaynakça

Baker, U. (2012). *Dolaylı Eylem*, İstanbul: Birikim Yayınevi.

Batur, A. (2005). *The Post-War Period: 1950-1960 A Concise History: Architecture in Turkey during the 20th Century,* Ankara: TMMOB Mimarlar Odası.

Eşkinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ'nin) Yeri ve Etkisi. *DPUJSS*, 33(2), 159-172.

Foucault, M. (2003). *İktidarın Gözü*, İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

Foucault, M. (2004). *Özne ve İktidar,* İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

Foucault, M. (2008). *Birth of Biopolitics*, New York: Palgrave Macmillan.

Hardt, M. ve Negri, A. (2008). *İmparatorluk*, İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
Harvey, D. (2006). *Postmodernliğin Durumu*, İstanbul: Meti Yayınları.
İmamoğlu, B. (2006). Ankara'da İyi Şeyler Olmuyor: Tehlike Altındaki Cumhuriyet Dönemi Yapıları, *Mimarlık Dergisi*, 331 (Eylül- Ekim)

Keskin, F. (2004). Özne ve İktidar, M. Foucault içinde *Özne ve İktidar* (s. 11-24), İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

Kurmuş, O. (2010. "Türkiye'de Neoliberalizm". *Mülkiye Dergisi*, 268, 9-41.

Kwinter, S. (2002). *Modernist Culture*, Cambridge & Massachusetts: The MIT Press.
Sargın, G. A. (2008). Yakın Dönem Kentleşme Süreçlerine İlişkin Eleştirel Notlar. *Mülkiye Dergisi*, 261, 45-54.
Lorey, I. (2003). "Yönetimsellik ve Kendini Güvencesizleştirme: Kültür Üreticilerinin Normalleştirilmesi Üzerine". *Skop Dergi*, Sayı 4. http://www.e-skop.com/skopdergi/yonetimsellik-ve-kendini-guvencesizlestirme-kultur-ureticilerinin-normallestirilmesi-uzerine/1302#_edn6 (son erişim tarihi: 15.04.2019)
Özkazanç, A. (2005). "Türkiye'nin Neoliberal Dönüşümü ve Liberal Düşünce." içinde *Modern Türkiye'de Siyasi Düşünce Cilt 7: Liberalizm*, İstanbul: İletişim Yayınları.
Şahin, C. (2015). Kentsel Dönüşüm Hukuku. İstanbul: Oniki Levha

Şengül, T. (2001). *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul: İmge Kitabevi.

Sezen, B. (2012). *Yaratıcı Yıkmanın Dönüşüm Ekseninde Değerlendirilmesi*, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi. (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi.)

Tekeli, İ. (1982). *Türkiye'de Kentleşme Yazıları*, Ankara: Turhan Kitabevi.

Wallenstein, S. (2019). *Biyopolitika ve Modern Mimarlığın Ortaya Çıkışı*, İstanbul: Lemis Yayın.

URL 1: https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce (son erişim tarihi: 13.04.2019)

URL 2: Öğdül, R. (2016) Bir Metafor Olarak Beden: Biyopolitika ve Felsefe, İzmit Felsefe Söyleşileri I, URL: https://www.youtube.com/watch?v=MT9snJNcBdI (son erişim tarihi: 14.04.2019)

URL 3:http://www.aktepeyikimhafriyat.com/ (son erişim tarihi: 14.04.2019)

URL 4:

http://www.karaboncukyikim.com/index.php (son erişim tarihi: 14.04.2019)

URL 5:

https://www.emlaktasondakika.com/haber/avm/ankaradaki-yeni-galleria-yil-sonuna-yetistirilecek/124598 (son erişim tarihi: 14.04.2019)

URL 6:

http://www.yeniprojeler.com/emlak-gundemi/ankaranin-simgesi-atakule-yenileniyor

(son erişim tarihi: 14.04.2019)

Türkiye'de İnşaat Sektöründe Dönüşüm ve Mimarlık Eğitimi[1]

Transformation in Conscruction Sector and Architectural Education in Turkey

Beyza ONUR IŞIKOĞLU[1]
[1] Karabük Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Karabük, Türkiye
[1] beyzaonurr@gmail.com

Özet

Mimarlık meslek pratiğinin doğrudan bir bileşeni olan inşaat sektörü, ekonominin öncü sektörlerinden biridir. Özellikle 2000'li yıllardan itibaren inşaat sektörünün sürekli büyüdüğü Türkiye'de, mimarlık ortamının iki temel alanı olan meslek pratiği ve mimarlık eğitiminin değişen konumu tartışılması gereken konulardandır. Mimarlık eğitimini ise doğrudan günümüz ekonomi sisteminin bir uzantısı olarak görmemenin gerekliliğiyle birlikte, neo-liberal politikaların etkisiyle biçimlenen niteliğini kabul etmek gerekmektedir. Bu çalışmada, Türkiye'de 2000'lerin başından bu yana uygulanan neo-liberal ekonomi politikalar çerçevesinde yapılı çevre üretimine yapılan yatırımların artırılmasıyla inşaat sektöründeki hızlı yükseliş ve sektörün dönüşüm süreci ele alınmıştır. İnşaat sektörünün kazandığı hızlı ivmenin ve inşaat sektöründeki dönüşüm sürecinin ele alınması; sermaye, sermayenin iş gücü olarak ihtiyaç duyduğu mimar kitlesi ve mimarlık okullarının değişen niceliğini tartışmak için önemlidir. Bu nedenle çalışmada, Türkiye'de neo-liberal ekonomi politikalarının inşaat sektörünü nasıl etkilediğine ve bu etkileşimin mimara ve mimarlık eğitim kurumlarına nasıl yansıdığı tartışılmıştır. İnşaat sektörüne dayalı bu kalkınma politikalarına bağlı olarak ortaya çıkan; her tür büyüme ya da gerilemenin, üretim süreçlerinde parçalanmalara bağlı olarak mimarlık mesleğini ve bu pratiğin içindeki meslek insanını yakından etkilemesi kaçınılmaz olmuştur. İnşaat sektöründeki hareketlenmeler ve değişimler, meslek insanlarının istihdamını, sosyal-ekonomik konumlarını ve hatta aldıkları eğitimi olumsuz yönde etkilemiştir. Günümüzde ağırlıklı olarak inşaat sektörü üzerinden kalkınma politikalarının yürütülmesi; mimarlık eğitimi kurumlarının sayısının ve mimarlık öğrencisi kontenjanlarının artması ve piyasadaki ara eleman eksikliğinin yeni mezun mimarlar üzerinden giderilmesi sonucunu getirmiştir.

Anahtar Kelimeler: İnşaat Sektörü, Mimarlık, Mimar, Mimarlık Eğitimi.

Abstract

The construction sector which is a direct component of the professional practice of architecture, is one of the leading sectors of the economy. Especially continuously grow as the construction sector in Turkey since the 2000s, two main areas that changing the position of the professional practice of architecture and architectural education environment is one of the issues to be discussed. In this study, the rapid rise and transformation of the sector in Turkey in the early 2000s neo-liberal economic policies implemented since the construction industry by increasing the investment in the built environment is discussed within the framework of production. Examination the rapid acceleration of the construction sector and the transformation process in the construction sector; capital is important for discussing the changing mass of the architecture and the mass of architects the capital needs as the workforce. Therefore, the study of how the neo-liberal economic policies affect the construction sector in Turkey and the architect and architectural education institutions that reflect how these interactions are discussed. Depending on these development policies based on the construction sector; it was inevitable that any growth or regression would have a close impact on the profession of architecture and the profession within this practice due to the disintegration of production processes. Movements and changes in the construction sector have adversely affected the employment, social-economic position of the people and even the training they received. Today, the implementation of development policies through the construction sector; The increase in the number of architectural education institutions and the student quota of architecture students resulted in the elimination of the lack of intermediate staff in the market by the newly graduated architects.

Keywords: Consruction Sector, Architecture, Architect, Architectural Education.

[1] Bu çalışma, "Beyaz Yakalı Üretken İşçi" Olarak Mimar: Meslek Pratiği ve Sınıf Algısı (2017) adlı doktora tezinden üretilmiştir. Değerli katkılarından dolayı danışmanım Prof. Dr. Neşe GURALLAR'a ve ikinci danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Sinan Tankut GÜLHAN'a teşekkür ederim.

Giriş

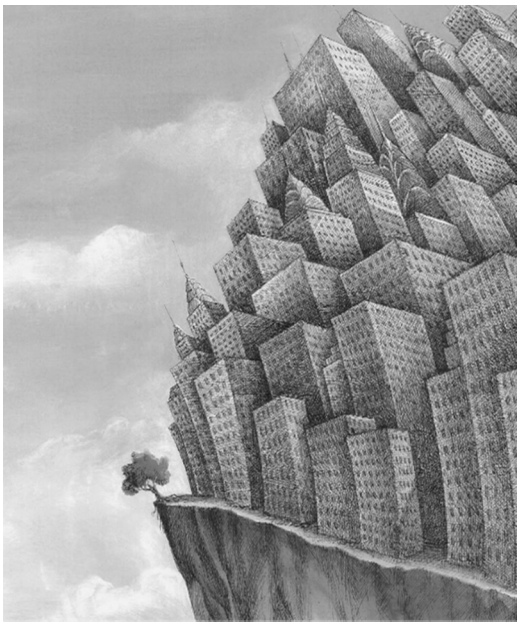
Türkiye'de 2000'lerden sonra yeni siyasi iktidar ile birlikte ekonomi-politik farklı bir yöne girmiştir ve kentler farklı bir dönüşüm boyutu kazanmıştır. Günümüzde kentler, ihtiyaçlar ve uzun vadeli gelişme stratejileriyle değil, kentsel rant odaklı politikalarla yapılanmaktadır. Kentsel mekânın gelişim sürecindeki değişim ve dönüşümleri anlamak için arka plandaki nedenleri kuramsal bir altyapıyla açmak yararlı olacaktır.

Gottdiener (1994), kapitalist kentleşme süreçlerinin farklı siyasal, toplumsal ve kültürel bağlamlara göre farklılaşan mekanizmalarla ve siyasal ilişki biçimleri ile şekillendiğini belirtmektedir. Bir başka deyişle, farklı coğrafyalarda ve farklı siyasal bağlamlarda devlet müdahaleleri de farklılaştığından, kentsel mekân üretiminde farklı sonuçlar oluşabilmektedir. Bu noktadan hareketle çalışmada, Türkiye'de 2000'lerden sonra mevcut siyasi iktidar ile şekillenen ve neo-liberal ekonomi politikalarıyla oluşan kapitalist kentleşme dinamikleri ve yeni müdahale biçimleri ayrıntılı olarak irdelenmektedir.

2000 Sonrası Türkiye'de Mekân Üretim Süreci

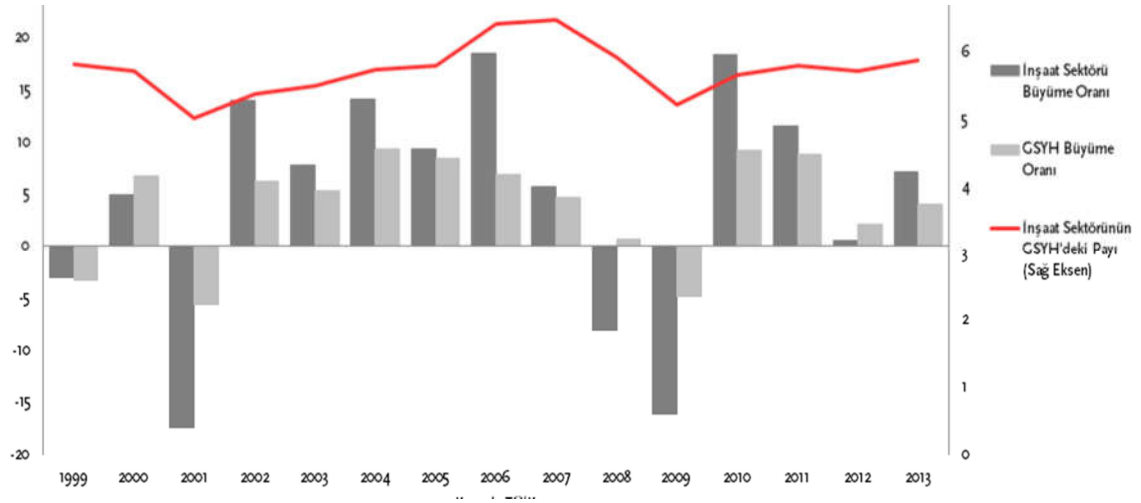
Kapitalist gelişmenin öznesi konumunda olan kentler, üretim ve tüketimin deneyimlendiği alanlardır. Tekeli (1988, s.131) kapitalist sistemde kentleri, temel üretim alanları ve artı değerin üretildiği mekânlar olarak ifade etmektedir. Ayrıca kentler üretim ve hizmet işlevleriyle kapital birikimini etkilemektedir.

Kentlerin kapitalist sistemde üretilme biçimlerini, sermaye döngüsü-sermaye birikimi-kent ilişkisini ve günümüz kapitalizminde inşaat sektörünün kazandığı önemi açıklamakta Harvey'in teorik çerçevesi faydalı bir giriş sunmaktadır. Harvey (2012, s. 419), sermaye birikiminin değişimini öncelikle sermayenin ilk döngüsü (endüstriyel üretim) olarak kavramsallaştırmaktadır ve endüstriyel üretimin karşılaştığı aşırı birikim krizinin sermayenin ikinci döngüsü ve üçüncü döngüsüne aktarılmasıyla geçici olarak nasıl üstesinden gelindiğiyle açıklamaktadır. Teoriyi açmak gerekirse; kapitalizm doğası gereği, kapitalistler arasındaki rekabet ile aşırı birikime sebep olmaktadır. Biriken sermayenin yatırıma dönüşmemesi durumunda oluşan krize çözüm olarak sermayenin ikinci döngüsü katılmaktadır. Bir başka deyişle, kentsel alana yapılan yatırımlar devreye girmektedir. Burada sermaye sabit bir yatırım olarak üretim ve tüketim için gerekli olan yapılı çevreyi oluşturmaktadır. Şantiyeleşen kentlerde, fabrikalar, altyapı sistemleri, okullar, hastaneler, konut alanları, alışveriş merkezleri kentsel yapılı çevrenin farklı bileşenleridir ve sermaye birikiminin kârlılığı için sürekli olarak yeniden üretilmektedir. Sermayenin üçüncü döngüsünde ise devlet müdahalesi vardır. Bu noktada devlet, emeğin ve sermayenin yeniden üretimine doğrudan katılmaktadır (Penpecioğlu, 2016, s. 62-63). Akçay (2016), devlet müdahalesinin iki türlü devrede olduğunu belirtmektedir. Bu müdahaleler; kullanım değerini ve değişim değerini artıracak düzenlemeleri kapsamaktadır. Kullanım değeri, değişim değerinin taşıyıcısı niteliğindedir. Bir başka deyişle, bir ürünün satılabilmesi için belirli bir ihtiyacı karşılaması gerekir. Ancak kapitalist üretimin amacı ihtiyaçların karşılanması değil, ihtiyaçların karşılanması sonucunda elde edilecek olan artı değere ulaşmaktır.



Şekil 1: Kapitalizmin Mekân Üretimine İlişkin Görsel (URL 1).

Engels de (1876), *Konut Sorunu* adlı çalışmasında, kapitalizmin ortaya çıkış ve gelişimi ile birlikte ön plana çıkan kentsel sorunlara değinmektedir. Bu bağlamda Engels'in "Haussmann'ın ruhu" olarak adlandırdığı süreç üç özellikten oluşmaktadır: Bunlardan ilki, kent mekânının sermaye lehine olacak biçimde düzenlemesi, ikincisi siyasal iktidarların kent mekânını isyan bastırma mekanizmalarının bir parçası olarak görmeleri, üçüncüsü ise kent mekânının yeniden üretilmesi ve düzenlenmesinde rol alan kapitalistlerin siyasal iktidarla yakınlıkları oranında zenginleşmeleridir (Akçay, 2016). Özetle denebilir ki, Harvey ve bahsedilen diğer düşünürlerin kentleşmenin ekonomi-politiği ve mekânın kapitalist sistemde üretimine yönelik düşünceleri günümüz mekân üretim pratikleri için geçerlidir. Bahsi geçen bu teorik değerlendirmeler ışığında, Türkiye'de de son dönemlerde yapılı çevre üretiminin sermaye birikim süreçleri ile ilişkisini sayısal verilerle desteklemek ve kanıtlamak mümkündür. Türkiye'de sermayenin ilk döngüsünün ikinci döngüye aktarılması sürecinde öncü sektörlerden olan inşaat sektörü, özellikle son yıllardaki hızlı büyüme grafiğiyle dikkat çekmektedir (Şekil 2 ve Şekil 3).



Şekil 2: İnşaat Sektörü ve GSYH (%) (TÜİK)

Şekil 3: İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (TÜİK)

Türkiye'de inşaat sektörünün ve yapı üretiminin son yıllarda hız kazanması bu sektördeki istihdam oranlarını da etkilemiştir. TÜİK'in belirlediği verilere göre, 2004-2013 yılları arasında inşaat işkolundaki toplam istihdam sayıca iki katına çıkmıştır. Aynı yıllarda sektörün ülke istihdamı içindeki payı ise %4.9'dan %7.1'e yükselmiştir (TÜİK).

Türkiye'de 2000'li yıllarda inşaat sektörü özellikle yapı üretimindeki ivmeli artışla karakterize olsa da; bu dönemin inşaat sektörünün karakterini yalnızca bu ölçüt üzerinden değerlendirmek yeterli olmayacaktır. Türkiye'de son dönemlerde inşaat sektöründeki değişim ve dönüşümün önemli bir boyutunu da kentsel dönüşüm olgusu ve inşaat sektöründeki taşeronlaşma politikalarının genişlemesi oluşturmuştur (Onur, 2017). Bu nedenle çalışmanın izleyen aşamasında; Türkiye'de 2000 sonrasında inşaat sektöründe dönüşüm bağlamında, kentsel dönüşüm olgusu ve taşeronluk stratejisinin açılımına yer verilecektir.

2000 Sonrası İnşaat Sektöründe Dönüşüm

Son dönem olarak adlandırdığımız 2000'li yılların; dönüşüm süreçlerinin "strateji" olarak kabul gören bir dönem olduğu belirtilmişti. Ayrıca yukarıda aktarıldığı gibi günümüzde inşaat sektörü alanındaki dönüşümün, sektörün ekonomi alanındaki büyüme süreciyle tanımlanmasının yeterli olmayacağı; bu dönüşüm sürecinin önemli bir ayağını da kentsel dönüşüm uygulamaları ve taşeronlaşma stratejilerinin gelişiminin oluşturduğu ifade edilmişti. Bu olgu ve stratejiler, 2000'li yıllarda inşaat sektöründeki çok yönlü değişim sürecini temsil eden faktörlerdendir. Bu nedenle inşaat sektöründeki dönüşüm süreçlerini bu olgularla birlikte ele alma gereği duyulmaktadır.

Kentsel dönüşüm politikaları

Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusunun, son elli yıllık süreçte, farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişkenlere bağlı olarak değişim gösterdiği bilinmektedir. Bu kapsamda yapılan müdahale biçimleri, mekâna sadece fiziksel müdahale olmaktan öteye giderek, sosyo-ekonomik boyutları da içerecek biçimde çeşitlilik göstermiştir. Türkiye'de kentsel dönüşüm deneyimi, plan ve programların, politik müdahale biçimlerinin doğrudan sonucundan çok, piyasa koşullarına, anlık çözümlere, merkezi ve yerel yönetimin karşılıklı etkileşimine dayanarak yaşanmıştır. Öncelikli olarak kamu kurumları ve sonra özel bireysel girişimler ve kuruluşlar bu dönüşüm sürecinin öncü aktörlerinden olmuştur. Bunun yanında ekonomik alandaki büyümeler, gelişmeler ve göç olguları, Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçlerini temsil eden üç dönemde de (1950-1980, 1980-2000, 2000 ve sonrası) belirleyici olmuştur. Her dönemde bunlara karşı geliştirilen politikalar

ve uygulamalar değişmiştir. Bu üç dönemde işgücünün dönüşmesiyle oluşan konut ve işyeri alanları birbirine bağlı olarak kent parçalarının dönüşmesini etkilemiştir. Kentsel alandaki dönüşümlerin yönetsel boyutu ilk yıllarda daha merkeziyetçi iken 1980'lere doğru yetkinin yerele kaydırılması şeklinde değişmiştir. Üç dönem boyunca metropoliten kentlerin gelişmesi; önce çok merkezli büyüyen ve giderek bölgesel bir biçime dönüşen şekilde olmuştur. Bu bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişimler ilk dönemde (1950-1980) gecekondu alanlarının oluşmasına neden olurken, son dönemlere doğru ruhsatsız konutların yanında ruhsatlı kentsel alanların dönüşümünü gerçekleştirmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 59-61).

Kentsel dönüşüm olgusu bağlamında 1950-1980 dönemi; sanayileşme hızına bağlı olarak hızlı nüfus artışını, hızlı kentleşmeyi ve gecekondudan apartmanlaşmaya evrilen süreci temsil etmektedir. Bu dönemde, gecekondu yerleşmeleri, ana yollara yakın kümeler halinde oluşmuştur. Zaman içinde bu kümelerin aralarındaki boş alanlar da dolmuş ve birbirleriyle bütünleşen yerleşimler giderek ilçeler oluşturmaya başlamışlardır (Şenyapılı, 1996).

Metropoliten kentlerde bir yandan yeni iş alanları oluşurken, diğer yandan yeni konut biçimleri ortaya çıkmıştır. Hızlı göç olgusu, kent çeperlerinde özel veya kamu arazileri üzerinde gecekondulaşmayı, kent içinde de apartmanlaşmayı hızlandırmıştır. Bu dönemde gecekondu alanlarının düzenli konut alanlarına dönüştürülmesi amacıyla yasal düzenlenmeler yapılmıştır. Bazı gecekondular, 'yapsatçı' girişimciler tarafından üretilen bireysel konutlara ve çok katlı apartmanlara, kooperatif aracılığı ile meslek kuruluşlarının veya bankaların desteği ile toplu konuta dönüşmüştür. Ayrıca, bu dönemde, kent dışında büyük sanayi de yerleşmeye başlamıştır (Osmay, 1999, s.143). Bu dönemi temsil eden gelişimler özetle; kentsel yenileme, sağlıklılaştırma, yeniden yapılandırma olarak ifade edilebilir (Ataöv ve Osmay, 2007, s.64).

1980-2000 arası dönem kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmanın görüldüğü dönemdir. 1980 öncesi dönemde gecekonduların pazarlanabilmeye başlaması bu dönemin sosyo-ekonomik yapısını etkilemiştir. Bunun yanında, kentteki gecekondular dört ve beş katlı binalara dönüşerek apartmanlaşmıştır. Öte yandan 1980'li yıllarda farklı toplu konut uygulamaları yaygınlaşmıştır (Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, 1996, s.65). Bu dönemde kentsel dönüşüm süreçlerini belirleyen üç önemli yasal düzenleme vardır. Bunlardan ilki, 1984 tarihli "3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu", ikincisi bir yıl sonra yürürlüğe giren "3194 sayılı İmar Kanunu" dur. Böylelikle hemen hemen bütün büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmaları devreye koyulmuştur. Kentsel dönüşümü etkileyen üçüncü yasal düzenleme ise kamulaştırma uygulamalarıyla ilgili olmuştur (Özden, 2002, s.186).

Kentsel dönüşümün 2000'li yıllardaki en önemli karakteri ise yasalaşması yönüyle oluşmuştur. Planlama yaklaşımları; katılımcı koruma politikaları, çok aktörlü karar alma süreçleri ve sivil güçlenme gibi çabalarla ön plana çıkmıştır. 2000'li yıllarda sosyo-ekonomik yapıda da değişimler yaşanmaktadır. Nitelikli işgücü talebi artarken, becerili, yarı becerili ve düşük eğitimli grup devingenliğini kaybetmiştir. İşsizlik ve yoksullaşma ile ilişkili olarak sosyal hizmetlere ulaşma ve eğitim sorunu gündeme gelmiştir. Bu dönemde konut talebinin çok üstünde konut üretilmiştir. Resmi konut sunum fazlası rakamlarına kayıt dışı konut üretimi de eklendiğinde bu oranın gerçekleşen üretimin %30'un üstünde olduğu anlaşılmaktadır (Balamir, 2004). 2000'lerde illere göre farklılaşmayla birlikte tüm konut sunum biçimlerinde bir artış olduğunu söylemek mümkündür. Bu öncelikle, belediyelerin oluşturdukları toplu konut kooperatiflerinin sayısındaki artışta görülmektedir. Bunun yanı sıra

deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları ve yeni konutlar da üretilmiştir. Kent bütünüyle ilgili yasal düzenlemelerin yanında, kent parçalarının dönüşümüne ilişkin yasal düzenlemeler de üretilmiştir. Örneğin, Ocak 2004 tarihli 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu' tasarısı bu amaca yöneliktir (Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı, 2004; Ataöv ve Osmay, 2007, s.70). Ulusal ekonomik politikalar, yasal düzenlemeler ve yönetim anlayışındaki değişimlerle, bu dönemde kentlerin fiziksel yapısı artık büyük parçalar halinde ve dönüşerek büyümektedir (Tekeli, 2005). 2000'li yıllar inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sanayiinin daha da geliştiği bir dönemdir. Ayrıca, yeni teknolojiler sanayi üretimi ile de ilişkilendirilmektedir. Bu dönemde, yaşam alanlarının esas olarak üç farklı biçimde dönüştüğü gözlenmektedir. Bunlardan birincisi, kent çeperlerinde sağlıksız ve ruhsatsız yapılaşmaların yıkılarak bu alanlara yenileme müdahalesinde bulunulmasıdır. İkincisi, var olan stoku iyileştirme ve yapılandırma çabalarıdır. Son dönüşüm biçimi ise soylulaştırma uygulamaları yönündedir (Ataöv ve Osmay, 2007, s.71).

Buraya kadar, Türkiye'de son dönemlerde inşaat sektöründeki değişim ve dönüşümü tanımlamak için belirleyici konulardan olan kentsel dönüşüm olgusu ve bu olgunun belirli süreçler aralığında nasıl işlediği aktarılmıştır. Kentsel dönüşüm politikalarıyla birlikte yürütülen bu uygulamaların, inşaat sektörüne ve dolayısıyla meslek insanlarının üretimdeki konumlarına etki edeceği açıktır. Üretim, yapılandırma ve iyileştirme çalışmalarının artışı bağlamında meslek insanlarının iş gücüne duyulan ihtiyaç artmakta, mezun sayısının artması için politikalar geliştirilmekte ve böylece mesleğin kitleselleşmesinin önü açılmaktadır. Türkiye'de olduğu gibi küresel boyutta da, inşaat sektörü ve meslek insanlarının konumlarında dönüşümün önemli bir boyutunu oluşturan taşeronlaşma uygulamasına ise izleyen aşamada değinilecektir.

İnşaat sektöründe taşeronlaşma

Taşeronluk uygulaması öncelikle büyük ölçekli kuruluşların verimlilik sağlama ve sürdürme politikaları ile ilişkilidir. Bu kuruluşlara kapasitelerinin üzerinde iş yapma imkânı yaratan (Öz, 2001, s. 140) işleviyle taşeronluk, büyük kuruluşların kar amacı güden amaçlarına göre işlemektedir. Bir yüklenici aracılığıyla çalışmayı içeren taşeronluk, geçici istihdamın uygulama alanını genişleten bir yöntemdir (Gray, 2004, s. 126-129). İşletme içi bir yüklenicilik faaliyetini içeren taşeronluk (Şafak, 2004, s.123) stratejisinin asıl niteliği, genellikle iş-işçi maliyetlerini en aza indirgemek için kullanılan istihdam ilişkilerinde sermaye lehine işlevleri üstlenmesidir. Bu işlev öncelikle sermayenin kar oranlarını artırmakta ve verimlilik koşullarının sürekliliğini garanti altına almaktadır ve bunu şirketlerin, en az maliyetle ve düşük ücretlerle çalışma şeklindeki düzenlemelerine imkân vererek yapmaktadır. Bu stratejinin diğer bir işlevi, çalışma koşulları ve ilişkileri içerisinde iş hacmini artıran, ancak iş güvenliği bakımından daha riskli alanlar haline getiren uygulamalara imkân vermesiyle belirginleşmektedir. Son dönemlerde neo-liberal politikaların zemininde, emeğin taşeronlaşması biçiminde bir eğilimin yükseldiğine tanık olunmaktadır. Taşeronlaştırma, 2003 yılı 4857 Sayılı İş Yasası'nın 2. Maddesi ile "asıl işveren-alt işveren" ayırımı üzerinden yasada güvence altına alınmıştır. Bu yönde bir güvence ile birlikte taşeron sözleşmelerinin yaygınlaştırılması sistematik hale gelerek küçük işletmelerin artması sağlanmıştır. Bu yönde bir üretim ilişkisi esasında sermaye birikiminin ihtiyaçlarına karşılık gelen bir modeldir. Bu üretim biçimi aynı zamanda büyük ve orta ölçekli işletmelere işçi sayılarını azaltma ve işgücü maliyetlerini düşürme olanakları sağlamakla birlikte olası kriz dönemlerinden daha az etkilenme durumunu da getirmiştir. Özellikle son yıllarda hem kamuda hem de özel sektörde taşeron eli ile işçi çalıştırma yaygınlaşmıştır (Mütevellioğlu ve Işık 2009, s.182).

İnşaat sektörü günümüzde, çeşitli işlerde uzmanlaşmaları gerektiren bir işleyiş mekanizmasına sahiptir. Özellikle üretim sürecinin parçalanarak birçok farklı faaliyete bölündüğü, yapı üretimi dâhil, çeşitli görevler ve eylemlerin birbiri ardına gerçekleşen işleyişi ve uzmanlaşmış emeğe duyulan ihtiyaç, taşeron kullanımının hem teknik hem de ekonomik bakımdan rasyonel gerekçelerini oluşturmaktadır (Fellini ve diğerleri, 2007, s. 279-288). Bu nedenle son yıllarda inşaat sektörü, taşeronluğun yaygın olarak kullanıldığı sektörlerden birisi haline gelmiştir (Çınar, 2014, s.39; Manu ve diğerleri, 2013, s. 1017; Öz, 2001, s.140).

İnşaat sektörü taşeronlaştırma ilişkilerinin giderek yaygınlık kazandığı ve aracı aktörler üzerinden çalışma ilişkilerinin belirlendiği bir biçimlenme sunduğu sürece, inşaat sektörü parçalanmış bir üretim süreci ile karakter kazanmaktadır. Bu parçalanmış yapı, taşeron olarak iş yapan firmalar ile yükleniciler arasında bir iş bölümü ilişkisi oluşturmaktadır (Sözen ve Küçük, 1999, s. 215; Fellini ve diğerleri, 2007, s. 279). İş yapma koşullarında uzmanlaşma geliştikçe, taşeron kullanımı da bu oranda artmaktadır. Türkiye'de inşaat sektöründe taşeronluğun, 2000 öncesinde de hâkim bir uygulama biçimi olduğunu bilmemize rağmen bu uygulama ağırlıklı olarak 2000'li yıllardan sonra taşeron çalışanların sayısının hızlı artışıyla birlikte daha tartışmalı bir hale gelmiştir. Öngel de (2014), Türkiye'de taşeron çalışmanın 2002 yılından bu yana düzenli olarak artış gösterdiğini; 2002 yılında kayıtlı taşeron işçi sayısı 387 bin olarak ifade edilirken, 2011 yılında bu rakam 1 milyon 611 bine ulaştığını belirtmektedir (TUİK).

Buraya kadar aktarılan kısımda, Türkiye'nin 2000 sonrasında yürüttüğü ekonomi-politik kapsamında inşaat sektörünün hızlı yükselişi, inşaata dayalı kalkınma politikalarının sonuçları ve inşaat sektöründe üretim süreçlerindeki dönüşümler sunulmuştur. İnşaat sektörüne dayalı bu kalkınma politikalarına bağlı olarak ortaya çıkan; her tür büyüme ya da gerilemelerin, üretim süreçlerinde parçalanmalara bağlı olarak işin bölünmesi yönündeki ilişki biçimlerinin mimarlık mesleğini ve bu pratiğin içindeki meslek insanını yakından etkilemesi kaçınılmazdır. İnşaat sektöründeki hareketlenmeler ve değişimler, meslek insanlarının istihdamını, sosyal-ekonomik konumlarını ve hatta aldıkları eğitimi de etkiler niteliktedir. Günümüzde ağırlıklı olarak inşaat sektörü üzerinden kalkınma politikalarının yürütülmesi -sektörde ortaya çıkan ara eleman eksikliği sorunuyla da ilişkili olarak- mimarlık eğitimi kurumlarının sayısının ve mimarlık öğrencisi kontenjanlarının artması sonucunu getirmiştir. Bu nedenle izleyen bölümde neo-liberal ekonomi politiği kapsamında artan yapı üretim hızının mimarlık eğitimini etkileme biçimi ele alınacaktır.

Neo-liberalizm ve Mimarlık Okulları

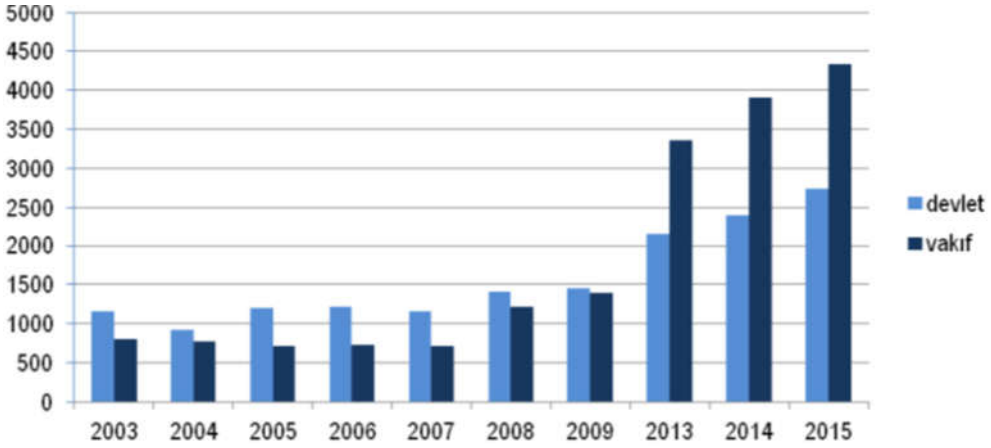
Türkiye'de 1980'lerin sonundan itibaren neo-liberal ekonominin hayata geçirilmesiyle, mimarlığın özel sermaye ile daha fazla yüz yüze geldiğine ve bu yüz yüze gelme durumunun mimarlık pratiğine yansıdığına bir önceki bölümde kısaca değinilmiştir. Bu başlık altında ise neo-liberalizmin ve yapı sektöründeki dinamizmin özellikle mimarlık eğitiminin niteliğine ne şekilde yansıdığı ele alınacaktır.

Mimarlık eğitimini doğrudan günümüz ekonomi sisteminin bir uzantısı olarak görmemenin gerekliliğiyle birlikte, neo-liberal politikaların etkisiyle biçimlenen niteliğini de kabul etmek gerekmektedir. Günümüz ekonomi politikaları bağlamında eğitim politikaları da sermayenin güç alanına kaydırılmaktadır. Tural (2004, s. 101) bu duruma gerekçe olarak, eğitimin yatırım aracı ve ticari hizmet olarak algılanmaya başlanmasını ileri sürmektedir. Neo-liberalizmin ticaret anayasası olarak görülebilecek olan GATS (Hizmet Ticareti Genel Anlaşması) kapsamında, piyasa ekonomisi koşullarına tabi kılınarak ticarileştirilmesi

öngörülen sektörlerin başında eğitim gelmektedir. Sayılan da (2006, s. 49), yükseköğretim düzeyinde eğitim alanının dört amaçla ticarileştirildiğine dikkat çekmekte ve bu amaçları; sınır aşırı hizmet sunumu, hizmetin yurt dışı tüketime açılması, ticari bir varlık oluşturmak ve istihdam koşullarının sağlanması olarak sıralamaktadır. Bu bağlamda Türkiye'de de vakıf üniversitelerinin sayısında artış olmuştur. Günümüzde Türkiye'de mimarlık okullarının yaklaşık %40'ını vakıf üniversiteleri oluşturmaktadır.

Türkiye'de 104'ü devlet olmak üzere toplam 166 üniversite ve 166 üniversitenin 136'sında mimarlık bölümü vardır. 2015 yılındaki verilere göre, kurulmuş mimarlık bölümlerinin %71'i faal durumdadır. Bunun dışında Türkiye dışındaki üniversitelerden (KKTC ve Balkanlar) mezun öğrenciler de Türkiye'deki mimar sayısına %10'luk bir oranla katılmaktadır (Levi ve diğerleri, 2015).

Türkiye'de mimarlık bölümü kontenjanları 2014 yılında 6303'e, 2015 yılında 7085'e çıkarılmıştır (Mimarlar Odası 44. Dönem Çalışma Raporu, 2016). Şekil 4'den edinilen bilgilere göre, sayısal değerlerin değişimi bağlamında, 2003-2015 yılları arası genel olarak değerlendirildiğinde 2009 yılının bir kırılma noktası oluşturduğu görülmektedir. 2009 yılına kadar yeni bölümlerin açılmasından daha ziyade kontenjan artışının benimsenmiş olduğu anlaşılmaktadır. Ancak, 2009 yılından sonra, mimarlık bölüm sayısının ve mimarlık öğrencisi kontenjanının artışında yaklaşık olarak aynı yüksek oran görülmektedir. Örneğin, mimarlık bölümlerinin sayısı 2005 yılında 36 iken, bu sayı % 22.2 artarak, 2009 yılında 44'e, öğrenci kontenjanı ise, 2005 yılında 1937 iken, % 53.6'lık bir artışla 2009 yılında 2976'ya ulaşmıştır. Ancak, bundan sonraki süreçte artış oranlarının giderek yükseldiği görülmektedir. Mimarlık bölüm sayısı 2009 yılından sonra % 88.6 oranında artarak 2013 yılında 83'e, öğrenci kontenjanı da % 89.2 oranında artarak 5631'e ulaşmıştır. Bu artışlar özellikle vakıf üniversitelerinde gerçekleşmiştir (Şekil 4).



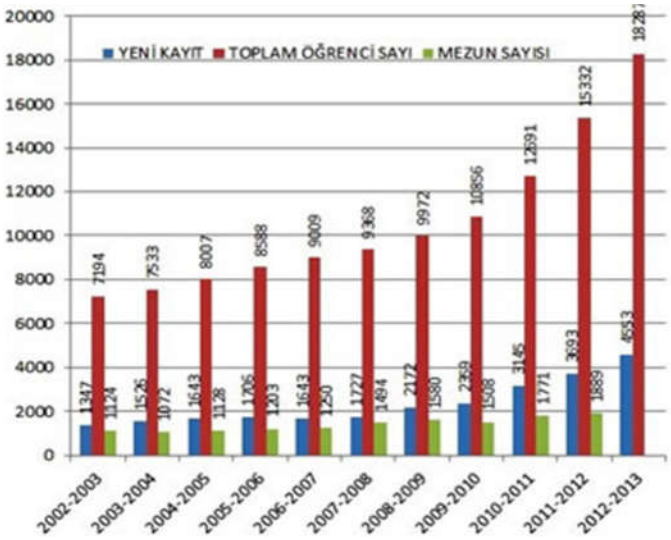
Şekil 4: Devlet ve Vakıf Üniversiteleri Mimarlık Bölümü Kontenjanları, 2003-2015

TMMOB'un 2016 yılı başında hazırladığı 44. dönem çalışma raporunda, devlet ve vakıf üniversitelerinin mimarlık bölümü kontenjanları Tablo 1'deki bilgilerde sunulmuştur. Elde edilen bu bilgiler kapsamında, özellikle 2009 yılı sonrasında mimarlık eğitimi veren vakıf okullarının sayısındaki ve öğrenci kontenjanındaki ani artış tablosu dikkat çekicidir.

Tablo 1: Devlet ve vakıf üniversiteleri mimarlık bölümü kontenjanları (Mim. Odası 44.dönem çalışma raporu, 2016)

	Devlet	Vakıf
2003	1160	797
2004	920	770
2005	1210	718
2006	1215	726
2007	1155	715
2008	1415	1216
2009	1462	1397
2013	2150	3361
2014	2395	3908
2015	2742	4343

Bu verilerin yanında 2002-2013 yılları arasında tespit edilen yeni kayıt, toplam öğrenci ve mezun sayısı bir araya getirildiğinde ortaya çıkan veriler ve büyüme eğilimi Şekil 5'deki gibidir.



Şekil 5: Yeni Kayıt, Toplam Öğrenci ve Mezun Sayısı (2002-2013) (Levi ve diğerleri, 2015)

Sonuç

Bu çalışmada, 2000'li yıllardan itibaren neo-liberal ekonomi politikaların itici gücüyle yapı üretiminin hızlandığı ve Türkiye'de "gelişim ve büyüme" kavramları kapsamında gerçekleştirilen "üniversitelileştirme" çabalarına yönelik olarak son yıllarda üniversite sayısının ve öğrenci kontenjanlarının hızla arttığı gözlenmiştir. Türkiye'de neo-liberal siyasanın itici gücüyle yapı sektörüne dayalı bir kalkınma politikasının benimsenmesi beraberinde mimarlık okullarının sayısının ve kontenjanlarının artması sonucunu getirmiştir ve gelinen son noktada yeni mezun mimarların sayısı kontrolsüz bir artışa maruz kalmıştır.

Bununla birlikte inşaat sektöründeki ivmeli artış olgusu bağlamında, mimarlık meslek insanlarının mesleki konumu için bahsedilmesi gereken bir diğer önemli konu da; yapı üretim hızının artmasıyla ilişkili olarak sektörde teknik emek gücüne ve ara eleman pozisyonlarına duyulan ihtiyacın ortaya çıkması ve bunun sonucunda yeni mezun mimarların işgücünün teknikerlik kapsamında kullanılmasıdır. Günümüzde hızla büyüyen inşaat sektörünün ihtiyaç

duyduğu ara-teknik eleman pozisyonu, mesleğe yeni katılan mimarlar üzerinden giderilmeye çalışılmaktadır. Söz konusu bu durumdan mimarlık mesleği ve mimarın emeğinin niteliği de belirgin şekilde etkilenmektedir. Bu yapılanmalar, mimarlık mesleğine ve mimarın mesleki kimliğine yönelik güncel ve ileriye dönük sorunları da gündeme getirmektedir.

Kaynakça

Akçay, Ü. (2016). Şantiyeleşen kentler. *Express Dergi* (142), 40-43.

Ataöv, A., Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU Journal Faculty of Architecture,* 2 (24), 47-82.

Balamir, M. (2004). *Aspects of urban regeneratıon in Turkey: the Zeytinburnu project*. Paper presented at the UK-Turkey Urban Regeneration Symposium, Ankara.

Çınar, S. (2014). Taşeron çalışma ilişkilerinde inşaat işçileri. *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi,* 17 (2), 37-70.

Engels, F. (1876), *The Housing Question*. London: Central Books, 140.

Fellini I., Ferro A., Fullin G. (2007). Recruitment processes and labour mobility: the construction industry in Europe, *Work, Employment & Society*, 21 (2), 277–298.

Gottdiener, M. (1994). *The social production of urban space*. Austin: The University of Texas Press, 128.

Gray, A. (2004). *Unsocial Europe: social protection or flexploitation*? London: Pluto Press, 68.

Harvey, D. (2012). *Sermayenin mekânları-eleştirel bir coğrafyaya doğru*. İstanbul: Sel Yayıncılık, 517.

Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı (2004). *T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü*, Ankara, 54.

Levi, E. (2015). Türkiye'de mimarlık eğitimine niceliksel bir bakış. *Mimarlık* 1 (381), 12.

Mimarlar Odası 44. Dönem Çalışma Raporu, (2016). TMMOB Yayınları, 23.

Mütevellioğlu, N., Işık, S. (2009). Türkiye emek piyasasında neoliberal dönüşüm, N. Mütevellioğlu, S. Sönmez, (Eds.), *Küreselleşme, Kriz ve Türkiye'de Neoliberal Dönüşüm*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 182.

Onur, B. (2017). "*Beyaz Yakalı Üretken İşçi Olarak Mimar": Meslek Pratiği ve Sınıf Algısı,* Yayımlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Osmay, S. (1999). *1923'ten bugüne kent merkezlerinin dönüşümü. 75 yılda köylerden şehirlere*. İstanbul: Tarih Vakfı Yayını, 43.

Öngel, S. (2014). Türkiye'de taşeronlaşmanın boyutları. *DİS-AR Bülteni*, Kış Sayısı, 8-17.

Öz, Ö. (2001). Sources of competitive advantage of Turkish construction companies in international markets. *Construction Management and Economics*, 19 (2), 4-9.

Özden, P. (2002). *Yasal ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Penpecioğlu, M. (2016). Yapılı çevre üretimi, devlet ve büyük ölçekli kentsel projeler kapitalist kentleşme dinamiklerinin Türkiye'deki son 10 yılı. T. Bora (Ed.), *İnşaat Ya Resullullah*. İstanbul: İletişim Yayınları, s. 163-180.

Sayılan, F. (2006). Küresel aktörler (DB ve GATS) ve eğitimde neoliberal dönüşüm. *TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası. Aylık Bülten Eğitim Dosyası*. Kasım-Aralık, 44-51.

Sözen, Z., Küçük, M. (1999). Secondary subcontracting in the Turkish construction industry. *Construction Management and Economics*, 17(2), 215-220.

Şafak, C., (2004). 4857 Sayılı iş kanunu çerçevesinde taşeron (alt işveren) meselesi. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 51, Mart/Nisan, 111-132.

Şenyapılı, T. (1996). Ankara kentinde gecekondu oluşum süreci, T. Şenyapılı, A. Türel, (Eds.), *Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu.* Ankara: Batıbirlik Yayınları, s. 1-55.

Tekeli, İ. (1988). Kentleşmeye kapital birikim süreçleri açısından bakmanın sağladığı açıklama olanakları. *Defter Dergisi*, 1 (5), 11-28.

Tekeli, İ. (2005*). An exploratory approach to urban historiography through a new paradigm: the case of Turkey*. Paper presented at Harvard Üniversitesi, Boston.

Tural, N. K (2004). *Küreselleşme ve üniversiteler.* Ankara: Kök Yayıncılık, 63.

Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı. (1996). *B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II,* İstanbul, 8.

URL 1: www.bildiginekonomi.net (son erişim tarihi: 04.05.2017)

Mekânsal Dönüşümün Toplumsal Yansımaları: Gaziantep Nuri Pazarbaşı Mahallesi

Social Reflection of Spatial Transformtion: In Case of Gaziantep Nuri Pazarbaşı Neighborhood

Halil ECER
Gaziantep Üniversitesi/ Kent Çalışmaları Anabilim Dalı
halil.ecer@outlook.com

Özet

Türkiye'de 1980'lerin başından itibaren kent çeperlerinde görünür olmaya başlayan 'Kentsel Dönüşüm Projeleri', sermaye birikiminin artması ve kentin politikalara konu olması ile hızlı bir kentsel değişim sürecinin başlamasına sebep olmuştur. Türkiye'nin yapılı çevre üretimindeki rolü ithal ikameci modelin terk edilmesi ile daha da artmıştır. Kentsel Dönüşüm Projelerinin gecekondu olgusu ile meşrulaşması ve ardından ortaya çıkan neo-liberal ekonomik politika bu meşrulaşmayı hızlandırmıştır. Kentin küreselleşmesi ve uluslararası arenada özne haline dönüşmesi, kentlerde gerçekleşen değişim ve dönüşümün ihtiyaç temelinden çıkıp ranta dönüşmesi olgu olarak Kentsel dönüşümünde dönüşüme uğramasına ön ayak olmuştur. 2000'lere gelindiğinde sermayenin ikinci çevriminin hız kazanması, Türkiye kentlerini bir şantiye alanına dönüştürmüştür. Ve bu şantiye olma hali toplumsal kırılmaların yaşanmasına neden olmuştur. Bu toplumsal kırılmanın Gaziantep özelinde Nuri Pazarbaşı Mahallesinde gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulaması sonucunda gerçekleşen toplumsal boyutlar üzerinde durulmuştur. Gaziantep'teki bu alanın seçilmesinde, kentsel dönüşümü meşrulaştıran gecekondu olgusunun bu alanda görülmemesi farklı meşrulaştırma araçlarının devreye girmesine neden olmuştur. Bu mahalle afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanuna dayalı bir süreç geçirmiştir. Kentsel dönüşümün yan etkilerinden biri olan yerinden edilme süreci ve dönüşüme konu olan yerde yaşayanların isteksizliği toplumsal kırılmanın yaşanmasına sebebiyet vermiştir. Bu bağlamda mekânın üretilmesinde toplumsal isteklerin göz ardı edilip yerel yönetimlerin kâr odaklı politikaları ön plana çıkmıştır. Çalışma, mekânsal dönüşümün yarattığı toplumsal tahribatın boyutlarını, yerel yönetim perspektifi ile uygulamaya konu olmuş yurttaşların yerlerinden edilme serüvenin karşılaştırılması çerçevesinde bir saha değerlendirmesi yapma amacındadır. Araştırmada, nitel araştırma tekniklerinden biri olan yapılandırılmış görüşme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemi söz konusu alanda yaşayıp kentsel dönüşüm projesinden etkilenenler ve yerel yönetim yetkililerine uygulanmıştır. Tercih edilen iki örneklem grubunun seçilmesinde gerek mekânsal değişimin etkilerini ölçmek gerekse de projenin uygulanmasında baskılanan ve baskılayan grubu ortaya çıkarılması önemli rol oynamıştır. Elde edilen bulguların toplum-mekân bağlamında incelenmesi kentsel dönüşüm uygulamalarının mekânsal, toplumsal ve siyasal tahlillerin yapılması gerek gözlem yolu ile gerek mülakatlar ile bir sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

Sonuç olarak söz konusu alanda gerçekleşen ve gerçekleşmekte olan kentsel dönüşüm projesi beraberinde toplumsal kırılmalara sebep olmuştur ve proje uygulamaları bundan bihaber olduğu için yeni projeler uygulanmaktadır. Bu tür problemlerin sermaye birikim teorileri kapsamında yorumlanması gerekliliği doğmuş ve bu gerekliliğin toplumsal arkanı plan tahlili yapılmak istenmektedir.

Anahtar Kelimeler: *Kentsel Dönüşüm, Neo-liberalizm, Sermaye Döngüsü, Gaziantep*

Abstract

Since the beginning of 1980, Turkey started to become visible in the urban periphery 'Urban Transformation Project', with the increase of capital accumulation and to be subject to the city's policy has led to rapid urban change process. Turkey's role in the built environment abandonment of production has increased further with the import substitution model. The legitimacy of Urban Transformation Projects with the shanty phenomenon and the subsequent neo-liberal economic policy accelerated this legitimation. The globalization of the city and its transformation into a subject in the international arena, and the transformation and transformation of the cities coming out of the need base and transforming into rent have led to the transformation in urban transformation as a phenomenon. When the 2000s to gain momentum in the second cycle of capital, Turkey has transformed the city into a construction site. And this state of being on the construction site caused social breaks. The social dimensions of this social breakdown as a result of urban transformation in Gaziantep's Nuri Pazarbaşı neighborhood were emphasized. In the selection of this area in Gaziantep, the fact that the shanty houses that legitimize urban transformation was not seen in this area led to the introduction of different means of legitimation. This neighborhood has undergone a law-based process on the transformation of disaster-risk areas. The displacement process, which is one of the side effects of urban transformation, and the reluctance of the

inhabitants of the place subject to the transformation caused social breakage. In this context, the ignorance of social desires and the profit-oriented policies of local governments have come to the forefront in the production of space. The aim of this study is to make a field assessment in terms of comparing the dimensions of social destruction caused by spatial transformation, local government perspective and the displacement adventure of citizens who have been subjected to implementation. Structured interview method, which is one of the qualitative research techniques, is used in the research. This method was applied to those affected by the urban transformation project and local government authorities who live in the area. In selecting the two preferred sample groups, both the effects of spatial change and the detection of the suppressed and suppressed groups played an important role in the implementation of the project. Analyzing the findings in the context of society-space, spatial, social and political analyzes of urban transformation practices have been tried to reach a conclusion through observations and interviews.

As a result, the urban transformation project that has been realized and is being realized in this area has caused social breaks and new projects are being implemented since the project implementations are unaware of this. The necessity to interpret such problems within the scope of capital accumulation theories has emerged and the social background of this necessity is planned to be analyzed.

Keywords: Urban Transformation, Neo-liberalism, Capital Cycle, Gaziantep

1. Kentleşme Olgusu ve Türkiye'deki Tezahürü

'Kentleşme süreci 1950'lerden itibaren tarımın modernleşmesi, ekonominin daha fazla liberalleşmesi, sanayileşme, eğitimin yaygınlaşması ve hızlı nüfus artışı sonucu ivme kazanmıştır' (Kılınç & Bezci, 2011). Kentleşme süreci gerek fiziksel gelişim gerek nüfus yoğunluğundaki değişim olarak ele alındığında mekan ve nüfus artışı tanımlamada belirli rol oynamıştır. Türkiye'de kentleşmenin yoğun olarak ikinci dünya savaşı sonrası sürece denk geldiği bilinmektedir. Türkiye'de kentleşmenin ikinci dünya savaşından sonraki dönemlerde hızla artmasını birkaç belli başlı sebeple açıklanmıştır. Kırsal alanda çekilen yoksulluğun bir kurtuluş kapısı olarak kenti seçmesi, bu yoksulluğun çeşitli nedenleri olmakla birlikte ön plana çıkan, henüz otuz yıllık cumhuriyetin sanayisiz kentleri (üretimin olmaması ya da yeterli olmaması), geleneksel yöntemlerle yapılan tarım ve ülkenin içinde bulunduğu ekonomik problemler olmuştur. Artan nüfus, buna bağlı olarak küçülen tarım arazileri (miras yoluyla) ve makineleşmenin kol gücünün yerini almasıyla kentte yönelimi artırmıştır. Kentin diğer sosyo-ekonomik çekiciliği de bu eğilimde önemli etken olmuştur.

Kentleşme olgusal raylara oturtulduğunda 'mekânsal olarak temellenen toplumsal bir süreç olarak' (Harvey D. , 2015, s. 413) karşımıza çıkmaktadır. Fakat kentleşmenin bir sonuç olduğu da düşünülebilir sanayi, teknoloji ve tarım faktörünün birbirleri ile olan ilişkilerinin dönüşümü ile oluşan bir sürecin sonu kentleşmeyi doğurur yargısı da öne sürülmüştür (Erkan R. , 2004, s. 24). Bu durumda kentleşme süreç olmakla birlikte aynı zamanda bir sonuç olmuştur. Sonuçtur çünkü gerçekleşmesi için belli şartların yerine gelmesi gerekmiştir, süreçtir bir sürekliliğe sahip olmuştur. Kentleşme, toplumun bütün eğilim ve uğraşları, birbiriyle gelişen hayati ilişkileri, bu ilişkilere yerel yönetimlerin ve hükümetlerin etkileri gibi karmaşık bir ağ'ın kümelendiği, mesken tuttuğu bir alanın dönüşümü olmuştur. Bu geniş yorumlamanın geçerliliği Türkiye'de de geçerli olmuştur.

Türkiye kentleri gelişim sürecinde sanayi ve tarım ikileminde derin sancılarla boğuşmuştur. Sanayi kenti olacak potansiyeli barındırmamış aynı zamanda tarımsal gelişmeyi de gerçekleştirememiştir. Bu yüzden kentin gelişiminde 'yetersiz ve geç sanayileşme süreci ve zayıf kamu kurumları' (Kılınç & Bezci, 2011) etkili olmuştur. Kentleşme fitilini yakıldığı dönemden sonraki süreçlerde kentin hızlı büyümesi ve düzensiz hale gelmesi bu zayıf kurumların temellendirdiği zeminin kayganlığından ve sağlam olmayan yapısından kaynaklamıştır. Düzensiz kentleşme ile değişen toplum yapısı bir araya gelince

kentleşememiş bir kent ve kentlileşememiş bir toplum ortaya çıkmıştır. (Karakaş, 2001, s. 127-131) (Kıray, 1998, s. 20-26)

Türkiye'de kentleşme, Tekeli'nin uzunca üzerine durduğu ve açıkladığı Chicago ekolünün yaklaşımıyla açıklanmaya çalışılmıştır (Tekeli, 2014, s. 26-30). Bu ekolün değindiği kentleşmenin oluşum yapısındaki gereklilikler, yoğunlaşmış nüfus, tarım dışı üretim yada faaliyetler ve kent değerlerinin içselleştirilmesi olmuştur. Türkiye'deki kentsel gelişimin kent değerlerinin benimsenmesi ve bunun kentsel alanda uygulanmasıyla ilgili görüş ile açıklanmıştır. (Arslan, 2014)

Kentleşmenin evreleri incelendiğinde, yapılan çalışmaların mutabık kaldığı dönemler; 1923-50 dönemi, imparatorluktan cumhuriyete evirilen ülkenin kente bakışının uluslaşması yani imparatorluk ve ulus devleti arasındaki kent bocalamalarının yaşandığı dönem Türkiye'de kentleşmenin ilk nüvelerini verdiği dönem olmuştur. 1950-80 dönemi, kırda var olan emek gücünün kent toprağına uğraması ve uyum sancılarının hissedilmesi, kentleşmenin mevzuat dahilinde geliştirilmesinin önünü açan ikinci dönem olmuştur. 1980 sonrası ilk iki dönemin düzensizlikleri çözülmeye çalışılıp neo-liberal politikalar ile sermaye faktörünün kent içinde güçlenmesi olarak ele alınan üçüncü dönemi kapsamaktadır (Şengül, 2009, s. 102-148). Fakat Arslan 1980 sonrasını 2000 yılına kadar alıp sonraki dönemi ayrı bir başlık altında ele almıştır. 'kentin sermayeleşmesi ve yoksulların görünmez kılınması.' (2014, s. 5) olarak belirtmiştir. Genel olarak ele aldığımızda bu bakışların gecekondudan bağımsız olmadığı, Türkiye'de gecekondunun kent eğilim ve parametrelerinde önemli bir rol aldığı görülmektedir. 1950 sonrası dönem itibariyle geliştirilen açıklamalar aynı zamanda gecekondu üzerinde uygulanan politika ve yaklaşımları da kendi içinde barındırmıştır. Dört evre halinde kendini var eden kentin, nereye doğru eğilim göstereceği muamma olmakla birlikte küreselleşmenin[1] de etkisiyle aynılaşan kentlerin bundan sonra birbirini taklit ederek sürekli bir döngü içerisine girdiği görülmektedir.

Kentlerin zamanın ruhuna ayak uydurma girişimlerinin maliyetleri olmuştur. Ülkemizde geliştirilen kent politikaları ve uygulamaları bazı dönemlerde krizlere ve toplumsal yaralara sebep olmuştur. Örneğin 1980 sonrası gerçekleştirilen gecekondu ıslahı sırasında yaşanan olaylar, kentsel planlama ile birlikte çarpık kentleşme ve çöküntü bölgelerinin temizliği esnasında uygulanan kentsel dönüşüm projeleri sonucunda yaşanan yerinden edilmeler (Aslan, 2016) mekânsal dönüşümün toplumsal etkileri olarak ele alınmıştır. Bu uygulamalar esnasında rantın gelir dağıtımını etkilemesi ve en nihayetinde yakın dönemde kentin yeniden üretimi esnasında soylulaştırma projelerinin sebep olduğu mekânsal ayrışmalar da mekan-toplum bağlamında çelişkilerin ortaya çıktığını göstermektedir.

2.Aynı Caddeden İki Kere Geçilmez: Kentsel Dönüşüm

Cumhuriyet tarihinin üçüncü çeyreğinin son yıllarında toplumsal hafızamıza eklenen kentsel dönüşüm kavramı dünya literatüründe son iki yüzyılda ortaya çıkmıştır. Özellikle sanayi atılımları sonrası İngiltere ve Fransa kentlerinin kırdan aldıkları göçlerle oluşan çarpık kentleşmelerine ve konut yetersizliğini gidermek için bir çare olarak kentsel dönüşüm (urban transformation) ve kentsel yenileme (urban renewal) projelerinin ele alındığı görülmektedir. İlk çıkış noktası salt fiziksel dönüşümlere olması bakımından kentin içinde yaşayanlar için değil de kent çehresi üzerinde ki etkileri ve değişimi ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm genel anlamıyla kentin çöküntü alanlarının temizlenmesi (yeniden inşa), çarpık olarak gelişen kenti bir plan dâhilinde yeniden inşa veya sağlıklaştırma yoluyla düzenlenmesi ve bu inşa süreçlerinin kısımlar şeklinde gerçekleştirmesi planlanan/uygulanan projelerin tümüdür. Türkiye'de ise gecekondu alanlarının dönüştürülmesini, kent içerisinde tarihi anlam barındıran fakat ihmal edilen yapıların yeniden kültüre kazandırılmasını sağlamak bunun

yanında inşaat sektöründe etkili olan orta sınıfın politikalar üzerindeki etkisini artırıp yani sermayedarların bu projelere dâhil olup ekonomide inşaata dayalı bir ivmenin gerçekleşmesini sağlayan projeler olmuştur (Keleş, 2014, s. 397-401). Yine aynı dönemlerde Türkiye'de hız kazanan neo-liberal eğilimin kent mekanlarına kentsel dönüşüm projesi olarak yansımıştır. (Bahçeci, 2017)

Kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken ülkelerin ekonomik gelişmişliğine, bulunduğu coğrafyaya veya mevcut mekanın durumuna göre farklı yöntemlerle ele alınmaktadır. Kentsel dönüşümün bu yöntemleri;

- Yenileme (renewal): Dönüşümün mümkün olmadığı yada dönüşüm maliyetinin, yeniden inşa etme maliyetinden daha az olduğu durumlarda, insan ve kent yaşamına uygun imarlar politikaları göz önünde bulundurularak yapıların tümü veya yenileme en muhtaç alanların yeniden inşa edilmesidir. (Keleş, 1998)
- Kalitenin Yükseltilmesi (upgrade): Genel itibariyle fiziksel çevrenin özne haline geldiği bu uygulama şekli, söz konusu uygulamaya konu olan yerdeki bireylerin sosyo-kültürel ve ekonomik değerlerine karışılmadan çevrede yapılan bir iyileştirme faaliyetidir. (ERTAŞ, 2011)
- Temizleme (clearance): Ekonomik anlamda kent sakinlerinin daha altında olan grupların yaşadığı alanların sağlıksız koşullarının giderilmesidir. (Keleş, 1998)
- Sağlıklaştırma: Kentin gelişimine ayak uyduramamış, fiziki anlamda çöküntü bölgesi olmuş yada olacak alanların tekrar kentte kazandırılması olarak görebiliriz.
- Koruma: Kentin kültürel kodlarını içinde barındıran alanların sağlıklaştırılması, tarihi dokuyu gelişen kentle bütünleştirmek ve kullanım ömrünü artırmak faaliyetleri olarak ele alınabilir. (Akalın M. , 2016)
- Düzenleme: Kentin çarpık ve gelişi güzel yapısını değiştirerek planlamaya uygun hale getirmek, uygulanacak planın geleceğe dönük bir temel oluşturulma faaliyeti olarak görülebilir. (Keleş, 1998) (Akalın M. , 2016)
- Yeniden geliştirme: Konut bazlı olarak değil de bölgesel bazda alanın iyileştirilmesi ve işlevlendirme hali. (Tekeli, 2014) (Aktaş Polat, 2015)
- Yeniden canlandırma: Söz ettiğimiz koruma faaliyetinin sonucunda kazandırılan alanın canlanmasını sağlamak.
- Yeniden üretim: Koruyucu önlemler ve iyileştirmenin yapılmadığı alanların yıkılıp yeniden yapılması işlevidir. (Akalın M. , 2016)

olarak ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm araçları, şehri sürdürülebilir olarak kullanılmasını sağladığı için yöntem yaklaşımı önemli olmaktadır. Bu uygulamalar yapılırken belli bir plan dahilinde ve gelecek kaygısı güdülerek yaşanabilir alanların üretimi göz önünde bulundurulmuştur. Elbette bu uygulamalar yeni inşaat alanlarının açılması anlamına gelmektedir. 'Yeni inşaatlar yüzlerce binanın yıkımına yol açtı, binlerce insanı evlerinden etti, yüzyıllardır varlığını sürdürmüş mahalleleri tümüyle yok etti ama şehrin tümünü ilk defa tüm sakinlerine açtı.' (Berman, 1994, s. 206-207). Bu noktada Berman'ın söz ettiği yıkım acımasız değildir bir tarafıyla kentin yaşam ömrünün uzatılması ve gelişen teknoloji ile şehrin yaşamı için pratik bir hal almasını sağlamıştır. Hatta bu yıkım Harvey'in (1996) eserinde geçen 'yaratıcı yıkım' kavramıyla ilintilenebilir. Harvey modernizm ve postmodernizm karşılaştırmasında kullandığı kavramın kent tezahürü olarak yeni kent inşasına yorumlnmıştır.

Bu yıkıcılık aynı zamanda bir var etme eyleminin başlangıcı, hem şekilsel hem işlevsel anlamda bir yeniden üretime de işaret etmiştir.

Kentsel dönüşümün yaklaşımlarına genel olarak bakıldığında; kentsel dönüşümün ortaya çıktığı zemin ihtiyaç kökenli, konut sorununu çözmek için bir uygulama gereksinimi olarak çıkmıştır. Sonraki süreçlerde kentlerin küresel yarışa dâhil olmasıyla beraber ihtiyaç temelinden çıkıp yarışta var olmak için kendini yenilemesi gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Kentsel dönüşümün bu evrimi kentsel krizin toplumsal kırılmalara, yerinden edilmelere doğru bir ivme gerçekleştirdiği görülmektedir.

3. Nuri Pazarbaşı Mahallesi ve Kentsel Dönüşüm Deneyimi

Gaziantep Şahinbey İlçesi özelinde 2009'un sonlarında başlayan kentsel dönüşüm projelerinin toplumsal kırılmaların en sert biçimde yaşandığı Nuri Pazarbaşı Mahallesindeki Çamlıca Konutları(etaplar), David Harvey'in Sermaye çevrimleri olarak nitelendirdiği ve yapı çevre oluşumunu tetikleyen kentsel alanın inşasında mekan-toplum kırılganlığını en net biçimde ortaya koyduğu alanlardan birisidir. Gaziantep gibi ticaret ve sanayi kentlerinde çevre illerden aldığı göçler ile çarpık kentleşmenin ortaya çıktığı alanlarda kentsel dönüşüm projeleri en etkili yöntem olarak görülmektedir (Gürbüz, 2013). Kentsel dönüşümün yapılacağı alanlarda eksik kalan sosyolojik ihtiyaç analizleri beraberinde yerinden edilme sürecini başlatmaktadır. Öte yandan kentsel alanın kentsel dönüşüm adı altına ranta kurban edilmesi çevre alanları da etkilemektedir. Kentsel dönüşümün uygulandığı mahallede yapılan derinlemesine mülakatlar ile teorideki kentsel dönüşüm projelerinin pratikteki karşılığı üzerinde durulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm öncesi, uygulanış anı ve sonrası aşağıdaki görseller ile gösterilmektedir.

***Resim 1**: Nuri Pazarbaşı Mahallesi kentsel dönüşümden önce(2006)*

> *Eski bir mahalle olan Nuri Pazarbaşı Mahallesi, kente hâkim bir tepede kurulmuştur, yaklaşık 10 bin nüfusa sahiptir ve kentin birçok noktasına ulaşımı kolaydır. Eski bir mahalle olmasına rağmen, boş kalan arsaların üzerine ve eski bazı eski evler yıkılarak yeni binalar yapılmıştır. Mahalle son seçimlerde en çok AKP'ye(*2012 yerel seçimleri) *oy verilmesine rağmen, her partiye oy çıkmıştır(ayrıntılı bilgi için YSK seçim sonuçlarına bakılabilir). Mahalle sakinleri genelde esnaf ve çiftçilerden oluşmakta*

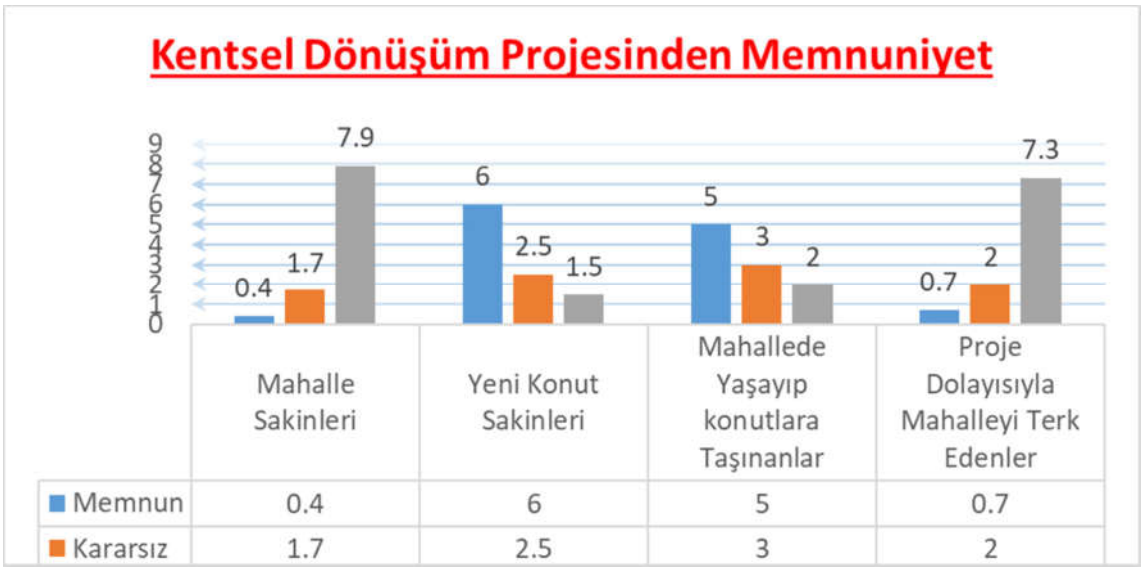
> *evlerini uzun vadede kendi emekleri ile yavaş yapan kişilerdir. Bir kısmı evin kira gelirleri ve kendi dükkânlarında esnaflık yaparak geçinmektedirler. Mahallelerinde esnaflık yaparak geçinen ve mülkiyet sahipleri için mülkiyetleri onların her şeyidir.* (Gürbüz, 2013, s. 32)

Nuri Pazarbaşı Mahallesinde kentsel dönüşüm öncesi genel durum Gürbüz'ün belirttiği gibi olmuştur. Kentsel dönüşüm söylentileri ile birlikte mahallede toplumsal huzursuzluk hali ortaya çıkmıştır. Görüşmecilerin hem fikir olduğu birkaç konudan birisi mahalle içerisinde başlayan bu durum olmuştur. Bu durum mahalleye ilk iş makinelerinin girmesiyle devam etmiştir. Kentsel dönüşümün kapsadığı alanda konutu olanların yanı sıra mahalledeki tüm insanlar etkilenmiştir. Henüz kentsel dönüşüm uygulaması bitmeden mahalledeki kiralar artmış, kentsel dönüşümü destekleyenler ve karşı çıkanlar olarak mahalleli ikiye bölünmüştür. Kentsel dönüşüm devam ederken yine bu alanda ortaya çıkan rant ile birlikte mahalle dışında insanların buralara gelip henüz yapım aşamasında olan konut, dükkan ve depolara yatırım yapıldığı görülmektedir. Mahallede yaşayanların en çok dile getirdikleri şikâyetlerden biri de, mahalleliye pozitif ayrımcılık yapılmadan dışardan gelenlere satılan bu gayrimenkuller olmuştur.

***Resim 2**: Nuri Pazarbaşı Mahallesi Kentsel dönüşüm uygulama esnasında(2009)*

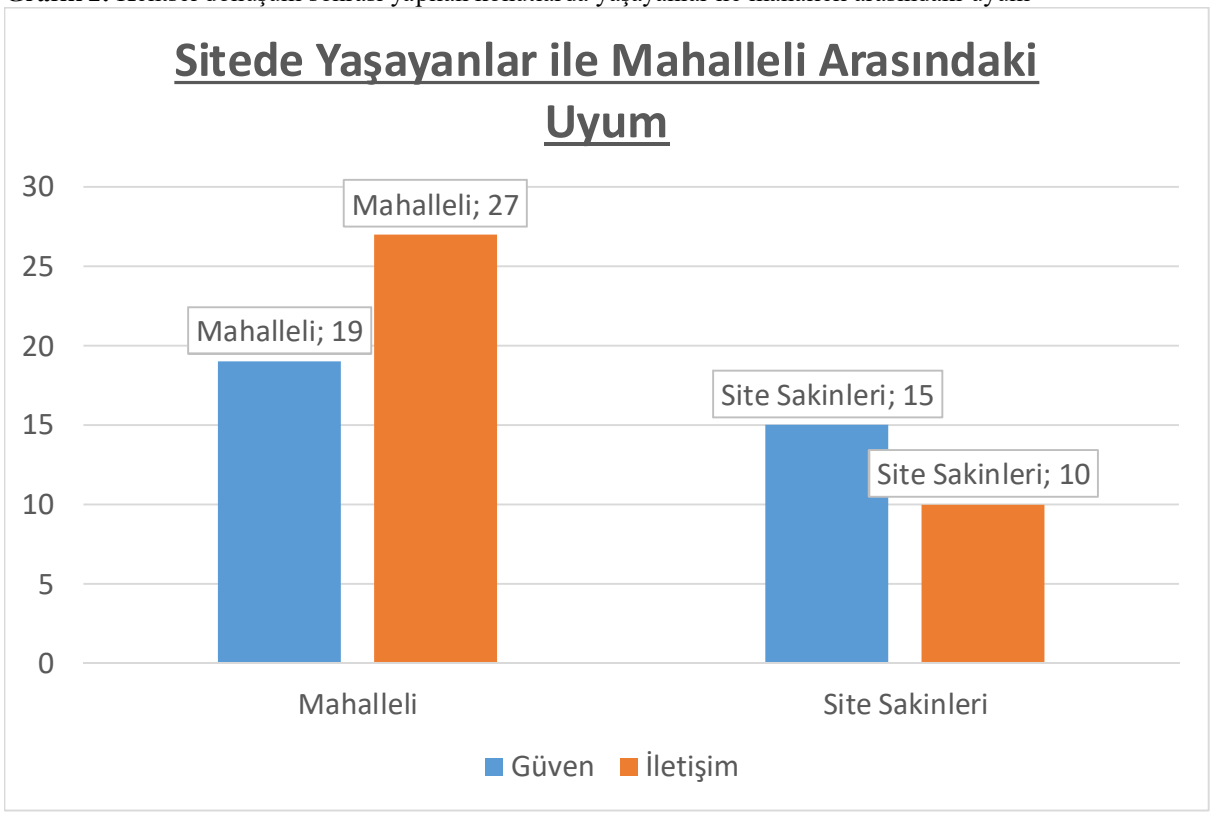
Kentsel dönüşüm projesi yerel yönetim tarafından kabul edildikten sonra mahalleli ile proje uygulayıcıları arasında başlayan pazarlık görüşmeleri ilk etapta sonuçsuz kalmıştır. Yerel yönetimin sosyolojik ihtiyaç analizine dayalı bir çalışma yapmaması ve '6306 afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a dayanıp toplumsal yapıyı gözetmeden giriştiği uygulama toplumsal kırılmalara sebep olmuştur. Bunun ilk etkisi proje sonrası evleri yıkılıp yeni konutlara taşınan fakat barınamayıp yerinden edilen vatandaşlarda kendini göstermiştir. İkinci etki mahalle dışından gelip yapılan konutlara yerleşenler ile mahalleli arasında ki toplumsal uyuşmazlık olmuştur. Yine bu mekânsal dönüşümün komşuluk ilişkilerine verdiği zararlarda mahalle kültürünü törpülemiş ve güvensizlik ortamı oluşturmuştur.

***Grafik 1**: Kentsel Dönüşüm Uygulamasından Memnuniyet*



Kentsel dönüşüm projesiyle yapılan konutlarda yaşayanlar ile mahalleli arasındaki güven;

Grafik 2: Kentsel dönüşüm sonrası yapılan konutlarda yaşayanlar ile mahalleli arasındaki uyum

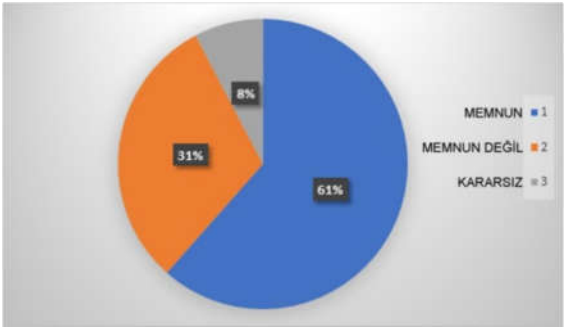


***Resim 3**: Nuri Pazarbaşı Mahallesi kentsel dönüşüm sonrası(2016) (Kaynak: Google Pro)*

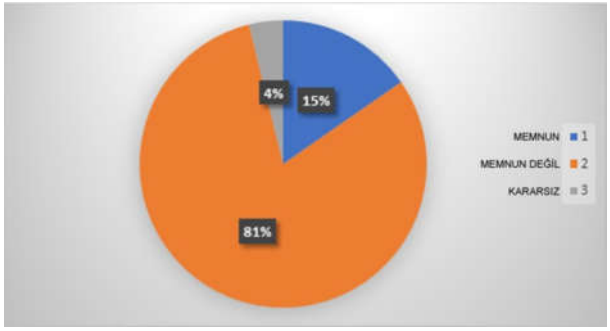
4. Kentsel Dönüşüm Memnuniyet Analizi

İnsanlar, yaşamları boyunca, kendilerini rahat hissettikleri, mutlu oldukları, güvende hissettikleri mekânlarda bulunmak isterler. Modernleşme ile beraber gelen yaşam koşullarındaki iyileşme, insanların barındıkları konutlarda da bir dönüşümü zorunlu kılmıştır. Ülkemizde 1960 yılları ile birlikte kentlere yönelik gerçekleşen yoğun göç, konut ihtiyacı sorununu meydana getirmiş ve insanlar kendi yöntemleriyle bu soruna çözüm bulma yoluna giderek gecekondulaşma[2] sürecini başlatmıştır. Gecekondulaşma, insanların barınma ihtiyacına cevap vermiş olsa da bazı fiziksel ihtiyaçları yeteri kadar karşılayamamaktadır. Bu fiziksel ihtiyaçları açacak olursak karşımıza, yetersiz yaşam alanı, ısınma sorunu, alt yapı eksiklikleri, temizlik ve güvenlik gibi sorunlar olarak çıkacaktır. Gecekondulaşmayla gelen yerleşim alanlarında fiziki koşulların yetersizliği karşısında sosyal ilişkilerin kuvvetli olduğu görülmüştür. Komşuluk ilişkileri, güven, akrabalık ilişkileri gecekondu sakinlerinin mahalleye aidiyetini, kolektif bilincini sağlamıştır.

Çalışma kapsamında, Gaziantep ili Şahinbey ilçesinde bulunan ve kentsel dönüşüme maruz kalan Mahallede inşa edilen Çamlıca konutları üzerinden yaptığımız saha çalışmasında, site sakinlerinin gecekondu hayatı ve TOKİ konutlarındaki yaşam standartları arasındaki memnuniyet düzeyleri ölçülmeye çalışılmıştır. Yapılan mülakatlar sonucunda, insanların gecekondu yaşamına kıyasla fiziksel yaşam koşullarında bir iyileşme yaşadıkları ve kentsel dönüşümün bu yönünden yüksek oranda memnun kaldıkları gözlemlenmiştir. Diğer yandan, toplu konutlarda yaşayan insanların komşuluk ilişkileri, güvenlik, aidiyet duygusu gibi sosyal ilişkiler yönünden ise geçmişe bir özlem duydukları ve toplu konuttaki sosyal yaşamdan memnun olmadıkları gözlemlenmiştir. Aşağıda gösterilen Grafik 3'te görüleceği üzere, Çamlıca konutları sakinlerinin büyük çoğunluğu fiziksel şartların, yaşam koşullarının iyileşmesinden dolayı kentsel dönüşümden memnundur. Grafik 4'te verilen değerler, konut sakinlerinin, sosyal ilişkiler açısından gecekondu hayatına duydukları özlemi belirtmekte ve kentsel dönüşümden duyulan memnuniyetsizliği ifade etmektedir. Ayrıca memnuniyetsizliğin diğer bir kaynağı olarak da, ekonomik yönden aşırı borç altına girmek, eski evlerinin değerinin altında alınması gibi maddi yönden duyulan rahatsızlıklar da gözlemlenmiştir.



Grafik 3: *Değişen fiziksel şartlar açısından memnuniyet analizi*



Grafik 4: Sosyal ilişkiler açısından memnuniyet analizi

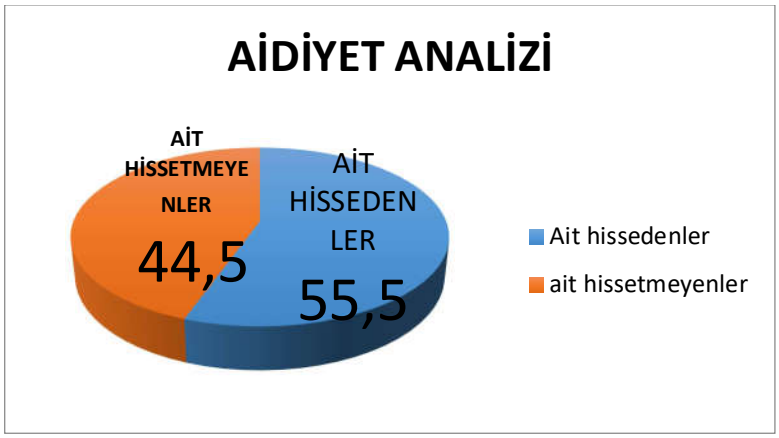
5. Aidiyet Durumu ve Geçmişe Özlem

İnsan tarihsel olarak üzerinde yaşadığı coğrafyaya, mekâna kendini ait hissetmeye çalışmıştır. Bu mekânlardan biri de insanların özellikle göçebe hayattan yerleşik hayata geçişte belli sembolik değerlerin etrafında doğal yollarla kurdukları mahallelerdir. Şehirlerin kurulmasında önemli bir konuma sahip olan mahalleler, genellikle aynı dine mensup veya aynı etnik kökene sahip insanların bir araya gelip oluşturduğu mekânlardır. Geleneksel mahalle olarak nitelendirilen bu alanlar, genellikle toplumsal ilişkilerin geçtiği bir yapı özelliği taşıyan, ailelerin oturdukları evlerden oluşan, fiziksel bir birim olmanın yanında, toplumsal yapı özelliği taşıyan mekânlardır. Geleneksel mahallelerde, tüm insanların birbirini tanıması, birbirlerine karşı sorumlu olması, birbirlerini gözlemlemesi o mahallelerde güvenlik ve huzurun oluşmasına ortam hazırlamıştır. Bu güvenlik ve huzur ortamı insanların kendini bu mekânlara ait hissettirmesini sağlamıştır

Aidiyet formu; bazen aile ve okul gibi bir kurum, bazen birey ya da grup bazen de dini ya da etnik kimlik gibi kolektif bir yapı ya da köklülük gereksinimi bağlamında bir alan veya mekândır. Bir diğer anlatımla; bireyin bir kişiye, kuruma, gruba, topluma, kültüre, kimliğe veya bir alan veya bir mekâna aidiyetinden söz edilebilir (Duru, 2015, s. 38). İşte bahsettiğimiz üzere bu mekânlardan biri de geleneksel mahallerdir. Ancak sanayi inkılabı ve modernleşme ile birlikte artan göç dalgalarından dolayı geleneksel mahalleler dönüşüme uğramış ve eski yapısını kaybetmeye yüz tutmuştur. Özellikle ülkemizde son yıllarda yapılan kentsel dönüşüm projeleriyle geleneksel mahalleler yerini apartmanlaşmaya bırakmıştır.

Gaziantep Nuri Pazarbaşı mahallesinde yapılan kentsel dönüşüm projesiyle oluşturulan Çamlıca konutlarında yaptığımız araştırmada insanların kendini bu apartmanlara ait hissetme durumu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

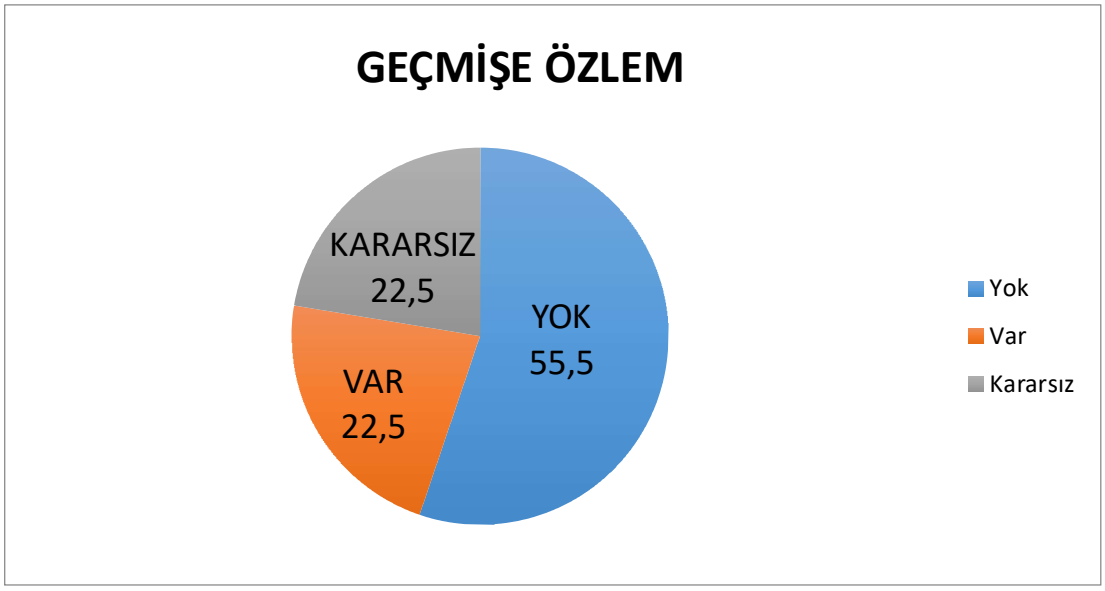
Grafik 5: *Aidiyet durumu*



Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm projesinden sonra Çamlıca konutlarına yerleşen insanların yarısından fazlası kendisini apartman yaşamına ait hissettiğini belirtmiştir. Biz insanların kendisini daha çok geleneksel mahalleye ait hissedeceğini varsayarak gittiğimiz araştırmada çıkan bu oran bizim varsayımımızı çürütmüştür. Aidiyetlik durumunu anlamak için sorduğumuz sorularda çıkan sonuçta insanların yüzde 44,5 i kendini bu apartmanlara ait hissetmezken, yüzde 55,5 i apartman hayatından memnun olduklarını ve kendilerini bu hayata ait hissettiklerini verdikleri cevaplarda belirtmişlerdir. Her ne kadar yaptığımız araştırmada insanların çoğu apartman hayatından memnun olsa da azımsanmayacak bir kesimde apartman hayatından memnun olmadıklarını ve kendilerini buraya ait hissetmediklerini belirtmeye çalışmışlardır,

Mekân, uzamın bir parçası olarak nasıl uzayda bir yer kaplıyorsa, "mekân düşüncesi" de zihinde bir yer kaplar. Kendine açtığı bu yerde; geçmişe veya yaşanılan zamana bağlı olarak hatırlanan anılar, arzular, kişiler, durum ve olaylarla şekillenir. İnsan sahip oldukları üzerinde otorite kurmak ister. Bu kontrol hakkını elbette ki yaşadığı yegâne yer olan mekânına yansıtmak ister. İster istemez değiştirdiği mekâna karşı özlem duyması yadsınamaz bir gerçektir. Bir zamanlar sahip olduklarıyla, artık kendine yabancı gelen eşyalar arasında bir köprü kuramayışı, onun geçmişe özlem duymasına sebep olur. Peki, bu durum Çamlıca konutlarında da böyle midir? İnsanlar geldikleri mahalleye özlem duyuyor mu? Aidiyetlik durumundan sonra sorduğumuz diğer sorulardan biri de insanların buraya geldikleri mahalleye özlem duyup duymadıkları sorusuydu. Bu sorulardan çıkan sonuç ise şu şekilde olmuştur.

Grafik 6: Mahalle kültürüne özlem



Evet, insanlar geçmişe özlem duyar fakat Çamlıca konutlarında yaptığımız görüşmelerden sonra bir kez daha yanılgıya uğradık. İnsanların yüzde 55,5'i geçmişe yani geldikleri mahalleye özlem duymadıklarını belirtmişlerdir. Yaptığımız görüşmelerde bunun en büyük sebebinin eski mahallede insanların soba ile ısınması ve çocuklarının ayrı bir odasının olmaması nedeniyle geçmişe özlem duymadıkların belirtmişlerdir. Apartmanlarda tüm odaların ısınması ve çocukların ayrı bir odası olması onları yeni taşındıkları bu mekâna ışınımlarına neden olmuştur. Yüzde 22,5 oranla geçmişe özlem duyan insanların, yeni

taşındıkları apartmanlarda bulamadıkları şeyler; güven ve huzur ortamı, samimi ve sıcak ortamın olmaması, yeni komşularını pek tanımamaları ile birlikte sadece bir kaç komşu tanımları ve böylelikle eski komşularına duydukları özlem, kahvehane vb. mekânların buralarda olmaması gibi nedenler ön plana çıkmıştır.

Sonuç Yerine

Mekânsal dönüşüm dünyanın her yerinde toplumsal dönüşümde etkili olmuştur. Ülkelerin ekonomik gelişimlerine bağlı olarak değişiklik göstermiştir. Araştırmaya konu olan mahallede de toplumsal değişim yaşandığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm memnuniyet analizinde yapılan değerlendirmede de görüldüğü gibi fiziksel değişimde olumlu yansımalar gözlemlenmektedir. Bu durumun sebebi araştırmaya dâhil olan görüşmecilerin daha önce yaşadığı mekânlarda karşılaştıkları sorunların varlığıyla ilişkilidir. Isınmak için sobanın yakılması, sıcak su için yine farklı yöntemlerin uygulanması kısacası konutun kalitesiyle ilgili olmuştur. Fakat yeni konutlar 'modern' diye tabir edilen kullanışlı ve 'temiz' bir profil olarak karşılanmıştır.

Yerinden edilenler kentsel dönüşüme karşı olmuş ve tüm değerlerin ortadan kaldırıldığını iddia etmişlerdir. Bu durumu iki farklı sebebe bağlayabiliriz; birincisi kentsel dönüşüm esnasında istediklerini alamamıştır(kat mülkiyet yasasına dayanarak eski mülklerinde var olan daire sayısı ve metre kare karşılığını). İkincisi kentsel dönüşümde karar alıcı mekanizma olan yere yönetimin topluma dayalı bir kentsel dönüşüm gerçekleştirememiştir ve mağduriyetler ortaya çıkmıştır. Tüm bu veriler ve analizler çerçevesinde bir kentsel dönüşüm uygulanırken sosyolojik ihtiyaç analizinin yapılmasının gerekliliği çok önemli bir husus oluşturmaktadır.

Son Notlar

Küreselleşme, mal ve hizmetlerin, üretim araçlarının, teknolojinin ve finans kaynaklarının serbestçe dolaşabildiği ve piyasaların giderek bütünleştiği bir süreçtir. (Tümtaş & Ergun, 2016) (Şenses, 2004)

[2] Buradaki gecekondu kavramı, 775 sayılı Kanunda belirtildiği gibi; *'Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.'* anlamıyla değil oluşturduğu görüntü ile çarpıklığın ortaya çıktığı ve genel olarak ekonomik anlamda alt sınıftan insanların derme çatma yaptıkları konutları temsil etmektedir. Çünkü Nuri Pazarbaşı mahallesindeki konutların çoğu ruhsatlıdır. Tam anlamıyla bir gecekondu oluşumu yoktur.

Kaynakça

Akalın, M. (2016). Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü:Soylulaştırma,yerinden Edilme ve Dışlanma. *Bartın Üniversitesi İBBF dergisi, 7*(14), 288-320.

Aktaş Polat, Y. (2015). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 185-201.

Arslan, H. (2014). Türkiye'nin Kentleşme sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. *Akademik Bakış Dergisi*, 1-22.

Aslan, Ş. (2016). *1 Mayıs Mahallesi.* İstanbul: İletişim.

Bahçeci, H. (2017). Neoliberalizmin Kentsel Mekandaki Tezahürü Olarak Kentsel Dönüşüm. *JIMEP*, 36-47.

Berman, M. (1994). *Katı Olan Herşey Buharlaşıyor.* (Ü. Altuğ, & B. Peker, Çev.) İstanbul: İletişim Yayınları.

Duru, E. (2015). Genel aidiyet Ölçeğinin Psikometrik Özellikleri:Geçerlilik ve Güvenirlilik Çalışması. *Türk Psikolojik Danışma ve Rehberlik Dergisi*, 37-47.

Erkan, R. (2004). *Kentleşme Ve Sosyal Değişme.* Ankara: Bilimadamı Yayınları.

ERTAŞ, M. (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksek Okulu Online Dergi*, 1-10.

Gürbüz, H. (2013). Türkiye'de Otoktaritik Motifli Neo-liberal Zihniyet Algısının Şehirleri Yeniden Biçimlendirişi: Gaziantep Nuri Pazarbaşı Mahallesi Örneği. *4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu/Neo-liberalizm Sonrası Mekansal Müdahale Biçimleri ve Yansımaları* (s. 23-38). Mersin: Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı.

Harvey, D. (1996). *Postmodernliğin Durumu.* istanbul: metis yayınları.

Harvey, D. (2015). *Sermayenin Mekanları.* İstanbul: Sel.

Karakaş, M. (2001). Tarihsel Gelişim Sürecinde Kent: Kısıtlı Tarihsellik Anlayışı Üzerine Eleştirel Bir Yaklaşım. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimer Dergisi, 3*, 121-132.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimler Sözlüğü.* Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Keleş, R. (2014). *100 Soruda Türkiye'de Kentleşme.* İstanbul: Cem.

Kılınç, Z. A., & Bezci, B. (2011). Kentleşme,Gecekondu ve Hemşerilik. *Dergipark Ulakbilim*, 324-344.

Kıray, M. (1998). *Kentleşme Yazıları.* İstanbul: Bağlam Yayıncılık.

Şengül, T. (2009). *Kentsel Çelişki ve Siyaset.* İstanbul: İmge Kitabevi.

Tekeli, İ. (2012). *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980).* İstanbbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. (2014). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm.* İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Kentsel Dönüşümün Çocuk ve Kent İlişkisi Üzerine Etkileri

The Effects of Urban Transformation on The Children And Urban Relations

Feride Fatma BİLGİLİ
İnönü Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı
Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı
f.bilgili@hotmail.com

Özet

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde dünya ekonomisine hakim olan ithal ikamesi modeli ve Keynesyen politikaların 1970'lerin ikinci yarısından itibaren çöküşe geçmesinin ardından uygulamaya konulan neo-liberal politikalar ekonomik ve siyasal alanlarda büyük paradigma dönüşümlerine neden olmuştur. Amerika Birleşik Devletleri'nde Ronald Reagan, İngiltere'de ise Margaret Thatcher tarafından uygulamaya konulan bu yeni ekonomik anlayış gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde hızlı bir şekilde yayılmaya başlamıştır. Krizden çıkmak için ekonomik ve siyasal yapıda *"tam bir serbestleşmeyi"* içeren yeni iktisat ideolojisi ekonomik, siyasal ve toplumsal yapının yanında mekânsal yapının da dönüşmesine yol açmıştır.

Yeni küresel düzene eklemlenen tüm ülkelerde neo-liberalizmin kentsel mekândaki en önemli izdüşümü kentsel dönüşüm uygulamaları olmuştur. Neo-liberal kentsel politikalar ekseninde yaygınlık kazanan kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin mekânsal örüntüsünü de hızla değiştirmeye başlamıştır. Bahsedilen bu süreçte mekânsal yapıdaki dönüşümünün en önemli etkilerinden biri de çocuk mekânları üzerinde olmuştur. Kentsel mekânın yeniden biçimlendirilişi çocukların gündelik hayatlarında kullandıkları mekânları dönüştürdüğü gibi mekân ile olan ilişki biçimlerini de dönüştürmüştür. Tarihsel süreç içerisinde çocukların fiziksel/düşünsel gelişimine büyük katkılar sunan park, bahçe, yeşil alan, arsa ve sokak gibi çocuk mekânlarının sayısı kentsel dönüşüm uygulamaları nedeniyle her geçen gün azalmaktadır. Çocukların toplumsal ilişkiler ağına dâhil olmaya başladıkları bu türden açık alanların yerini kapalı ve ticarileştirilmiş mekânlar almaya başlamıştır. Çocuklar artık kentsel kamusal mekânlardan koparılarak ev, alışveriş merkezleri, site içi oyun alanları, spor kulüpleri ve oyun salonları gibi kapalı mekânlara hapsedilmişlerdir. Dolayısıyla ilk çağlardan 20. yüzyıla kadar her zaman kentin bir parçası olan çocukların kentle olan ilişkileri de bu süreçte zayıflamaya başlamıştır.

Bu çalışma yukarıda anlatıldığı şekliyle neo-liberal ekonomik politikaların kentsel yapılı çevre üzerindeki dönüştürücü etkilerini göz önünde bulundurarak çocuk mekânlarındaki dönüşümü ele almayı amaçlamaktadır. Bu amacı gerçekleştirmeye çalışırken toplumsal ve ekonomik koşulların çocukların oyun alanlarını dönüştürdüğü ve kent ile kurmuş oldukları mekânsal ilişkileri zayıflattığı varsayımından yola çıkacaktır. Çalışmanın genel çerçevesi ise öncelikli olarak neo-liberal yeniden yapılanma sürecinin ele alınarak bu sürecin kentsel yapılı çevredeki ve çocuk mekânlarının dönüşümü üzerindeki etkisinin değerlendirilmesi şeklinde olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Neo-liberalizm, Kentsel dönüşüm, Çocuk mekânları, Çocuk ve Mekânsallık.

Abstract

The neo-liberal policies implemented after the collapse of Keynesian policies dominating the world economy in the post-World War II period after the second half of the 1970s have led to great paradigm transformations in the economic and political spheres. This new economic understanding, introduced by Ronald Reagan in the United States and Margaret Thatcher in England, has begun to spread rapidly in developed and developing countries. The new economic ideology that includes m complete liberalization at in the economic and political structure to get out of the crisis, lead to to economic, political and social structure, spatial structure has been transformed.

The most important projection of neo-liberalism in urban space has been the urban transformation practices in all countries that have been added to the new global order. Urban transformation practices, which became widespread in the neo-liberal urban policies, also began to rapidly change the spatial patterns of cities. In this process, one of the most important effects of the transformation of spatial structure was on children's spaces. Urban remodeling has also transformed the spaces used by children in their daily lives and the ways in which

children relate to space. The number of children's spaces such as parks, gardens, green areas, land and streets, which contribute greatly to the physical/intellectual development of children in the historical process, is decreasing day by day due to urban transformation practices. Such open spaces where children began to be included in the network of social relations have been replaced by closed and commercialized spaces. Children are now separated from urban public spaces and confined to closed spaces such as houses, shopping malls, playgrounds of residential sites, sports clubs and playrooms. Therefore, from the early ages until the 20th century, the relations of the children with the city, which are always a part of the city, started to weaken in this process.

This study aims to address the transformation in children's spaces, taking into account the transformative effects of neo-liberal economic policies on urban environment as described above. In trying to achieve this goal, it will be assumed that the social and economic conditions weaken the spatial relations of the children with the city. The general framework of the study will be primarily concerned with the process of neo-liberal restructuring and the evaluation of the impact of this process on the transformation of urban spaces and children's spaces.

Key Words: Neo-liberalism, Urban transformation, Children's places, Child and spatiality.

Giriş

Tarihsel süreç içerisinde kentler sürekli olarak bir devimim içerisinde olmuşlardır. Ekonomik ve toplumsal yapıda yaşanan değişim ve dönüşümler kentsel mekânı da her defasında dönüştürmüştür. Son olarak 1970'lerde yaşanan ekonomik yeniden yapılanma süreciyle küresel hale gelen neo-liberal ekonomik politikalar kent mekânını ve kentsel yapıyı yeniden biçimlendirmiştir. Sermayenin girdiği krizden çıkabilmek için kent mekânını yatırım alanı olarak seçmesi ve kent mekânına yatırım yapması kentlerde konut sayısının hızla artmasını beraberinde getirmiştir. Bu süreçte ortaya çıkan kentsel dönüşüm uygulamaları ve hızlı yapılaşma çocukların oyun mekânlarını da dönüştürmüştür. Son dönemlerde kentlerde hız kazanan betonlaşma eğilimi yeşil alan, bahçe, boş arsalar gibi çocukların geleneksel oyun alanları olan mekânların sayısını da hızla azaltmıştır. Ayrıca yine çocuklar tarafından günlük hayatlarında oldukça sık kullanılan ve sokak, mahalle, yol ve kaldırım kenarları gibi mekânlar da toplumsal anlamlarını yitirmeye başlamışlardır. Site yaşamının ön plana çıkmasıyla çocuklar artık park, bahçe, sokak gibi açık kamusal alanlardan kapalı ve ticari oyun alanlarına hapsolmuşlardır. Bu durum onların kent mekânıyla olan etkileşimini de zayıflatmıştır.

Bu çalışmada neo-liberal kentleşme sürecinin kentsel yapıyı ve kentte çocuk mekânlarını nasıl dönüştürdüğünü ele alacağız. Çalışmada kentlerin dönüşüm sürecine girmesinin ardındaki ekonomik koşullar değerlendirilerek ekonomik koşullardaki değişimin kentler ve kentte oyun alanlarının dönüşümü üzerindeki etkileri tartışılacaktır. Çalışma sahası olarak seçilen Sivas/Eğriköprü Mahallesi'ndeki çocuk oyun alanları üzerinden konu analiz edilmeye çalışılacaktır.

1. ÜRETİM İLİŞKİLERİNDE PARADİGMA DÖNÜŞÜMÜ

Kapitalizm bir ekonomik üretim biçimi olarak ortaya çıkışından bu yana yapısal olarak birçok defa aşırı üretim kriziyle karşı karşıya kalmıştır. Girdiği her aşırı birikim krizinden mevcut üretim biçimini ve üretim ilişkilerini dönüştürerek çıkan kapitalizm her defasında kendini yeniden üretmeyi başarmıştır. 16. Yüzyılda kapitalizmin hegomonik bir sistem olarak ortaya çıkmasından sonra dünya ekonomisinin girdiği en büyük aşırı birikim krizlerinden biriyle 1929 yılında karşılaşmıştır. Dünya Buhranı olarak adlandırılan ve bütün dünyayı etkisi altına alan ekonomik durgunluk ve kitlesel işsizlik sorununu çözebilmek için piyasaların kendi kendisini otomatik olarak düzenleyemediğini ve bu nedenle kapitalist sisteme son

vermeksizin devletin müdahalesinin zorunlu olduğu Keynesyen ekonomik politikalar uygulamaya konulmaya başlanmıştır (Altıok, 2009: 79). Keynesyen politikalar alım gücü düşen kitlelerin alım gücünü yükseltmek ve talebi artırmak amacıyla devletin ekonomiye müdahalesini öngörmekteydi (Gouverneur, 2007: 246). Refah devleti olarak adlandırılan bu ekonomik anlayış doğrultusunda devletin kamu yatırımları ve sosyal harcamalarında önemli artışlar olmuştur.

Özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında gelişme gösteren Keynesyen Refah devleti uygulamaları 1970'lerde tekrar şiddetli bir krize sürüklenmiştir. Hükumetlerin 1970'lerin ikinci yarısında yaşanan iktisadi felaketlere verdiği tepkinin bir sonucu olarak ortaya çıkan neo-liberal uygulamalar 1980'li yıllarla birlikte tüm ekonomilere yayılarak dünya genelinde hakim bir paradigma haline gelmiştir. 1980'lerden itibaren iktisadi politika açısından temel bileşeni tam istihdamı amaçlayan müdahaleciliğin terk edilmesi anlayışına ve ekonomide mali disiplin, ticari liberalizasyon, özelleştirme uygulamaları gibi ilkeler Birleşik Krallıkta Thatcher ve Almanya'da Kohl öncülüğünde diğer sosyal demokrat ülkelerde Belçika, Fransa, İspanya, Danimarka gibi ülkelerde *"başka alternatif yok"* sloganıyla uygulamaya konulmuştur (Brenner, 2004: 199; Lapavitsas, 2007: 65; Steger and Roy, 2010:). Bu süreçte gelişmiş ülkeler refah devleti uygulamalarının alanını hızla daraltıp devleti küçültmeye ve özel sektörü özendirmeye yönelirken, gelişmekte olan ülkelerde ise ithal ikameci gelişme stratejilerinin yerine dışa açık büyüme stratejilerini uygulamaya başlamışlardır (Ersoy, 2001: 40). Devletler artık serbest piyasaların kapitalist ekonomiler açısından kaçınılmaz olduğunu düşünüyor ve tüm ekonomik yapıyı bu doğrultuda yeniden düzenliyorlardı. Böylelikle ekonomik bir anlayış değişikliği ve "yapısal bir uyum" niteliği taşıyan neo-liberal uygulamalar, uygulandığı tüm ülkelerde ekonomik, toplumsal ve mekânsal yapının yeniden şekillendiği bir sürecin başlangıcı olmuştur.

2. Mekânı Oluşturan Üretim İlişkilerinin Kent Mekânı Üzerine Etkisi

Kapitalizmin kendi tarihi içinde temel unsurları değişmemekle birlikte, her girdiği aşırı birikim krizinde yeniden örgütlenmek zorunda kalmış; üretimin oluşan koşullara göre yeniden örgütlenmesi krizleri aşmanın önemli koşullarından biri olmuştur. Üretimin yeniden örgütlenmesi kaçınılmaz olarak mekânsal olarak da yeni organizasyonlar gerektirmekte, her örgütlenme tarzı kendi mekânsal dinamiklerini oluşturmaktadır (Yırtıcı, 2009: 44). Tarihsel süreç içerisinde sürekli değişip dönüşen kentler 1970'lerden itibaren neo-liberal kentleşme olarak adlandırılan yeni bir yapılanma sürecine girmiştir.

Kentleri kapitalist sermaye birikimi hareketleri çerçevesinde değerlendiren David Harvey kriz döneminde ortaya çıkan eksik tüketim-karlılık oranları ilişkisi üzerinden sorunu ele almaktadır. Harvey'e göre (2015: 385) kapitalizmde kaçınılmaz olarak ortaya çıkan krizler genelde kapitalizmin varlığını sürdürmek için ihtiyaç duyduğu sermaye ve emek artıklarının artık massedilemediği bir koşulda tezahür eder. Eğer sermayenin ve emek gücünün tüm sistem çapındaki devalüasyonları (hatta yıkımları) sürmezse, bu fazlayı emmek için başka yollar bulunmalıdır (2004: 23). Bu alternatif yol ise *kentsel mekândır*. Meta üretimi ve tüketimin gerçekleştiği sermayenin birinci çevriminde biriken sermayenin tekrar yatırıma dönüştürülmesinin mümkün olmadığı durumlarda bu çevrimde oluşan aşırı birikimin ikinci çevrime aktarılması krizi çözmenin başlıca yollarından biridir. İster devlet aracılığıyla olsun

ister piyasa, ikinci çevrime aktarılan kaynakların önemli bir bölümü kentsel yapılı çevreye yönlendirilmektedir (akt. Şengül, 2001: 20).

Kentsel mekân oluşan artı değerin emilmesi için fırsat olarak değerlendirilmektedir. Kapitalizmin küresel raundunda artık serbest piyasa ekonomisi kentsel mekânı da metalaştırarak içine alacak biçimde genişlerken, kentsel mekânı ve kentsel toprakları piyasada kolayca değiştirilebilir değere dönüştürebilecek bir biçime getirir (Kurtuluş, 2006: 11). Böylece sermaye kentsel yapılı çevreye yatırım yaparak içine girdiği üretim krizinden çıkmaya çalışır. Bu türden yatırımlar ekonominin büyük bir dilimine karşılık gelerek hızlı coğrafi genişleme dönemlerinde çok büyük oranda sermaye ve emeği emebilme yetisine sahiptir. Neo-liberal kentleşme olarak adlandırılan bu süreçte sanayi yatırımlarından çekilen devlet kent mekânına yapılan yatırımlara hız vermeye başlamıştır. Bu bağlamda kentlerde büyük miktardaki ekonomik kaynaklar konut alanlarına yönelmiştir. Sermayenin kentlere yoğunlaşmasıyla kentsel mekânı dönüştüren kapsamlı kentsel yatırım projeleri uygulamaya konulmuştur. Böylelikle kentler neo-liberal politikaların uygulama alanı haline gelirken kentsel alana yapılan yatırımlarla 2000'li yıllardan itibaren büyük konut siteleri, gökdelenler, plazalar, alışveriş merkezleri, ticaret merkezleri ve oteller de kentleri hızla işgal etmeye başlamıştır.

Bu süreçte ortaya çıkan kentsel dönüşüm projeleri de kentsel mekânın yeniden organizasyonunun bir ürünüdür. 1980'lerden sonra, dünyanın pek çok kentinde benzer eğilimlerin ortaya çıktığı, özellikle sanayisizleşme ve tüketime dayalı gelişmenin yaşandığı kentlerde, *"yeni kent politikası*"nın önemli bir unsuru olarak "kentsel dönüşüm" olgusunun gündeme geldiği görülmektedir (Türkün, 2010: 42). Sayıları son dönemde hızla artan kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin mekânsal örüntülerini de büyük ölçüde dönüştürmektedir. Kentsel arazilerin yapılaşmaya açılmasıyla kent içindeki yeşil alan, tarım alanı ve yaşam alanı gibi mekânların oranı gün geçtikçe azalmaya başlamaktadır.

3. Çocuk Mekânlarının Dönüşümü: "*Özgür Sokaklardan Duvarlar Ardına Taşınan Çocukluk"*

Neo-liberal kentleşme süreci kentlerin fiziksel yapısını olduğu kadar kentte toplumsal ilişkileri ve insan-mekân ilişkisini de dönüştürmüştür. Neo-liberal kentte mekânsal yayılmanın artması ve yapılaşmanın hız kazanmasıyla sokak, mahalle, kapı önü gibi bireylerin kent ile etkileşim kurdukları mekânları da ortadan kalkmış/dönüşmüştür. Modern kent homojen mekânlar oluşturup kent insanının ve dolayısıyla çocukların kent mekânı ile olan ilişkisini azaltmaktadır. Bahsedilen bu durum yetişkinler dünyasında olduğu kadar çocukların dünyasında da oldukça somut bir biçimde görülebilmektedir.

Özellikle 1970 sonrası dönemde hız kazanan köyden kente doğru gerçekleşen göçler sonucu kent nüfuslarının hızlı bir biçimde artması ve bu artışın ortaya çıkardığı konut gereksinimi nedeniyle artan yapılaşma kentte zaman içinde geleneksel çocuk mekânlarını ortadan kaldırmıştır. Geleneksel oyun alanlarının yerini yüksek binalar, gökdelenler ve iş merkezleri almıştır. Kentin bu karmaşasının arasında çocuklar sokağa bile çıkamaz hale gelerek kapalı mekânlara hapsolmuşlardır. Bu durum çocukların temel hakkı ve gereksinimi olan *oyun haklarını* ellerinden alarak kendilerine ait alanları kullanımını sınırlandırmış ve

çocukların kent ile olan ilişkilerini zayıflatmıştır. Önceki dönemlerde kentsel alanlarda daha çok vakit geçiren çocuklar artık kent mekânından koparılmıştır. Çocukların kentsel mekân ile birincil olarak ilişki kurdukları alanlar olan sokak, mahalle, park gibi mekânlar toplumsal işlevlerini yitirmişlerdir. Kentsel yapıda yaşanan dönüşümlerin çocuk mekânlarına etkisini Şengül Yalçınkaya'nın (2015: 80) değerlendirmesi şöyledir:

> *"Hızlı kentleşme plansız, sağlıksız ve sorunlu çevrelerin oluşmasına neden olmuştur. Bu durum çocuklar için kentte ayrılan oyun ve rekreasyon alanlarını etkilemiş, çocukların sosyal ve kültürel faaliyetlerine sınır getirmiştir. Gelenekselde yer alan sokak ortadan kalkmış, çocukların kentsel alanda geçirdikleri zaman azalmış, zamanla kentsel çevrede çocuğun izi silinmiş ve çocuk iç mekânlara hapsolmuştur. Kentteki bu olumsuz koşullar ve tüketim kültürünün etkisi, alışveriş merkezlerini kentsel mekânların birer alternatifi haline getirmiştir. Alışveriş merkezlerinde çocuklar için kurgulanan serbest zaman olanakları, çocuklar ve ebeveynleri için tercih edilen bir tüketim nesnesine dönüşmüştür. Çocuklar, serbest zamanı 'tüketmek' eylemi ile özdeşleştirmekte; gelişimleri için önemli olan öğrenme, yaratıcılık ve keşfetme içeren aktivitelerden yoksun bir şekilde onlara sunulanı tüketmektedirler".*

Çocukların oyun mekânları olarak en çok tercih ettikleri geleneksel alanlar olan sokak, evin bahçesi, mahalle, kaldırımlar, yol kenarları ya da boş arsa gibi yerler sosyal anlamları olan mekânlardır. Birer kamusal mekân olma özelliği taşıyan bu alanlar sadece yapıların oluşturduğu bir "yer" değildir. Aynı zamanda, toplumsal olayların gerçekleştiği ve insanlarla çevresi arasındaki ilişkiyi şekillendiren sosyal-kültürel bir olgudur. Dolayısıyla, insan ve toplum davranışları üzerinde önemli bir etkisi olan kamusal mekânın değişimi-dönüşümüyle ilişkili olarak kent ölçeğinde de sosyal-kültürel değişimler yaşanmaktadır (Akyol vd. 2017 546). Kentin dönüşümüyle birlikte bu türden kamusal mekânlar artık yok olmuşlar ya da işlevsiz hale gelmişlerdir. Dönüşüm düzeneğinin bu nitelikte dönüştürürken yerine koymadığı kentsel elemanların başında kamusal insanın doğduğu ve olgunlaştığı mekân olarak sokak gelmektedir (Çalışkan, 2006: 166). Çocukların sosyal ilişkiler geliştirmesinde çok büyük bir öneme sahip olan sokak günümüzde tüm toplumsal anlamlarını yitirerek yalnızca *"taşıtların geçtiği yer"* anlamına indirgenmiştir. Modern zamanların çocuğunun kentsel mekânla ilişkisinin koptuğunun en görülebilir kanıtı, sokakların artık çocuklar tarafından kullanılmıyor oluşudur. Yarı kamusal/toplumsal bir olgu niteliği taşıyan sokak ve diğer geleneksel oyun alanları olan bahçe, park, kaldırım kenarı gibi mekânlar artık toplumsal işlevlerini yitirmişlerdir.

Konut ve yer ilişkisinin kesilmesi ve sokağın çocuk için güvenli bir yer olmaktan uzaklaşması, çocuğun serbest zamanlarını çoğunlukla iç mekânlarda -evde- geçirmesine neden olmuştur. Konut yakın çevresinde çocuk oyun alanlarının sayısının azalmış olması, var olanların beton binalar arasında kalması, yeşil dokunun kaybolması, eğitim binalarının tek tipleştirilmesi ve açık teneffüs alanlarındaki sınırlılıklar dikkat çekmektedir (Yalçınkaya, 2015: 82). Kentsel yaşamın kapalı mekânlara taşınmasıyla beraber çocuklar ev ve okuldan arta kalan zamanlarını yine dershane, etüt merkezi, spor salonları gibi kapalı mekânlarda geçirmeye başlamışlardır. Evden okula ve yine okuldan eve servislerle taşınan çocukların günlük yaşamlarında kentsel mekân ile etkileşimleri oldukça zayıflamıştır. Kent ve Çocuk Platformu'nda yer alan "*Çocuklar ebeveynlerine kıyasla yarı yarıya daha az sokakta oynuyor*" başlıklı habere göre, İngiltere'de yapılan bir araştırmada çocukların haftada ortalama 4 saat sokakta oynayabildiği belirtilmiştir. Ayrıca Seattle'da yapılan bir araştırmada ise, çocukların günde 10 saat uyanık hareketsizliğe karşı yalnızca 12 dakika dışarıda oyun oynadığı belirtiliyor (Kent ve Çocuk, 2018). Ayrıca Hammond da "Güvenli oyun alanlarına erişimdeki zorluklar, oyuna ayrılan zamanın azalması ve teknolojinin de etkisiyle oturarak

oynanan oyunların artması nedeniyle günümüzde çocuklar bir önceki nesle oranla yüzde 40 daha fazla kapalı alanda zaman geçirdiğini belirtmektedir (akt. Kıygı ve Erdoğan, 2018).

Modern kentte geleneksel çocuk oyun alanlarının yerini alan en önemli mekânlardan biri de alışveriş merkezleridir. Son dönemlerde küçük ölçekli kentlerde bile sayıları hızla artan ve kentlerin her yerini işgal etmeye başlayan alışveriş merkezleri kent insanının en büyük sosyal yaşam alanı haline dönüşmüştür. Artık alışveriş merkezleri sokakların yerini almakta insanlar boş zamanlarının çoğunu buralarda, birbirine dokunmadan metalar arasında geçirmektedir (Akyol vd. 2017: 551). AVM'ler modern insanın her türlü gereksinimini (!) tek bir çatı altında gidermeyi vadeden mekânlar olarak tasarlanmışlardır. Fakat AVM'lerin her şeyden önce oyun sahasını belirli alanlarla sınırlaması ve eğlence olgusunu alışveriş eyleminin yanı sıra yapılan ya da ebeveynlerin alışveriş yaparken çocukların oynaması için tasarlanan eylemlere indirgemesi, geleneksel mahallenin kolektif eğlence anlayışından ve insanların eğlenceye aktif bir şekilde katılmasını sağlayıcı faktörden uzaklaşmasına neden olmaktadır. Örneğin mahalle içerisinde çocuklar her gün birlikte oynadıkları oyun arkadaşları ile beraber eğlence hayatına katılırken ve bunun sürekliliği oyun arkadaşlarının talebine bağlı iken AVM'lerdeki oyun parklarında çocuklar günübirlik arkadaşlarla günübirlik oyunlar oynamakta ve eğlenme taleplerinin sürekliliği söz konusu olmamaktadır. Gerçekleştirilen günübirlik alışveriş, günübirlik tüketim içerisinde günübirlik sonuç o günlük eğlence bireyin yapması gerekli zorunluluk haline dönüşmektedir (Baday, 2011: 70).

Kentte çocuk mekânlarının dönüşümünde kentsel yaşamın ayrılmaz bir parçası haline gelen konut sitelerinin çok önemli payı bulunmaktadır. Zira konut siteleri sahip oldukları sosyal donatı alanlarıyla (alışveriş merkezi, kafe, restoran, sinema, tiyatro, oyun ve spor kulüpleri vs.) site sakinlerine her türlü olanağı sunmaktadır. Buralarda tamamen dışa kapalı bir hayat yaşayan insanların kentle olan etkileşimleri oldukça zayıflamaktadır. Çocuklar okuldan arta kalan vakitlerini site içinde kendileri için ayrılmış bu alanlarda geçirmektedirler. Bu alanlar çocukların dışarıya ihtiyaç duymaması ve onların güvenliği için her türlü ihtiyaçları göz önüne alınarak tasarlanmış mekânlardır. Çocuklar burada çoğu zaman birbirleriyle bile iletişime geçmeden serbest zaman etkinliklerini gerçekleçtirmektedirler.

Modern kentte çocukların fiziksel ve psikolojik gelişiminde önemli katkısı olan sokak ve mahallenin yerini artık güvenlikli sitelerin yapay oyuncaklardan oluşan oyun parkları almıştır. Çocuklar burada sınırlanmış hareket yetenekleriyle ancak kendilerine sunulan ve onların yaratıcılıklarına ve keşfetme yeteneklerine yeterince katkı sunamayan park oyuncaklarıyla oynamak zorunda bırakılmaktadır. Bu oyun alanlarında günümüzde çoğunlukla gördüğümüz, fabrikasyon oyuncaklar ve bunların rastgele yerleştirildiği sentetik alanların pedagojik olmayan özellikleridir (İtez, 2004). Hızla betonlaşan ve plastikleşen kentlerde 'oyun' artık çocuğun dünyasında ancak belirli sınırların içine hapsedilmiş olarak var olabilmektedir (Kıygı ve Erdoğan, 2018). *"Katil Parklar"* adlı çalışmasında Ömer Kanıpak bu durumu şöyle ifade etmektedir:

> *"Oysa şimdi plastikten üretilmiş korsan gemisi şeklinde tüm bir çocuk oyun alanını istediğiniz parka monte etmek mümkün. Penguen şeklinde kaydıraklar, kurbağa şeklinde tahterevalli yaparak çocuklara uygun tasarım yapıldığı sanılıyor, oysa bu figürlerle onlara nasıl hayal kurmaları gerektiği baştan dikte ediliyor. Bu yüzden çoğu parkta çocukların aletlerle birebir ilişki kurduğunu ama birbirleri ile etkileşime geçmediğini gözlemişinizdir. Çünkü kendi hikâyelerini kurmaları için arkadaşlara ihtiyaç duymayacak şekilde fazlası ile dikte edilmiş bir tasarım ortamı ile baştan kurulmuş bir hikâyenin içine figüran olarak yerleştiriliyorlar. Belediyeler kataloglardan seçtikleri, yeni güvenlik standartlarına göre üretilmiş renkli plastik aletleri satın alıp parkların bir köşesine kauçuk zemin üstüne monte edince çocuklar için bir hizmet yaptıklarını varsayıyorlar. Oysa bu parklar çocukların yaratıcılıklarını öldüren, hayal güçlerini dizginleyen katil parklar".*

Genel olarak bakıldığında kentte çocuğa sunulan kentsel donatı alanlarının çocukların fiziksel/sosyal gelişimlerini sağlamaya ve keşfetme güçlerine katkı yapma konusunda yetersiz oldukları görülmektedir. Çocukların şimdiki dünyası yalnızca belli hareketleri yapmaya odaklı ve plastik park oyuncaklarından oluşmaktadır. Bu materyaller geleneksel oyun ve oyuncaklarla kıyaslandığında yalnızca çocukların vakit geçirmelerine olanak sağlayan bir işleve sahiptirler. Çoğunlukla çocukları izleyici durumuna indirgeyen bu ışıklı ve albenili oyuncaklar çocuklara her hangi bir kazanım sağlamadan yalnızca onları eğlendirmektedir.

4. SİVAS EĞRİKÖPRÜ MAHALLESİ'NDE ÇOCUK OYUN ALANLARININ KULLANIMI ÜZERİNE BİR İNCELEME

Eğriköprü Mahallesi 2000 yılı sonrası dönemde mekânsal olarak gelişme gösteren bir mahalledir. Bu tarihten tarım arazisi olma özelliğine sahip Eğriköprü Mahallesi son dönemlerde büyük bir dönüşüm geçirmiştir. Mahallede tarım ve hayvancılıkla uğraşan az sayıdaki gecekondu evleri yıkılarak tamamen yüksek katlı ve büyük konutlardan oluşan kentin lüks mahallelerinden biri haline gelmiştir.

Mahallede sayıları her geçen gün artan lüks konutlar ve iş merkezleri mahalleye tam bir neo-liberal kent özelliği kazandırmıştır. Yüksek katlı ve gösterişli binalar arasında bulunan insandan arındırılmış sokaklarda yoğunluklu olarak araçlar seyretmektedir. Günümüzün betonlaşan ve plastikleşen diğer kentlerinde olduğu gibi burada da ebeveynler ve çocuklar vakitlerinin çoğunu evlerinde ya da sitelerin sosyal donatı alanları gibi kapalı ve ticarileştirilmiş mekânlarda geçirmektedir. Tamamen büyük ve görkemli binalar, şehrin ana aksları üzerinde olan geniş caddeleri ile Eğriköprü Mahallesi çocukların yaşam alanlarını ortadan kaldırmıştır. Çocuk için kente açılan kapı anlamı taşıması gereken sokaklar artık yalnızca taşıt yolu olarak kullanılmaktadır. Çocuklar serbest zamanlarında sokağa ve mahalleye çıkmak yerine evde dijital oyuncaklarıyla oynayarak ya da kendileri için kurgulanmış oyun parklarında vakit geçirmektedirler.

Somut veriler elde etmek adına bölgede yaşayan ebeveynlerle yaptığımız görüşmelerde çocukların serbest zamanlarını daha çok hangi mekânlarda geçirdiklerini öğrenmeye çalıştık. 50 hane ile yapılan görüşmelerden alınan cevaplar aşağıdaki tabloya aktarılmıştır. Kendilerine verilen ve 3 şıktan oluşan seçenekleri "daha sık kullanılandan daha az kullanılana doğru" puanlamaları istenmiştir. Görüşmeye katılanların yaptığı puanlamaya göre oluşan sıra aşağıda tabloya aktarılmıştır:

Tablo 1: Çocukların Serbest Zamanlarını Geçirdikleri Mekânlar Sıralaması

	Birinci sırada tercih eden aile sayısı	**İkinci sırada tercih eden aile sayısı**
KAPALI ALANLAR Ev ya da site içi alanlar (sitenin sosyal donatı alanları) AVM ve kent içindeki diğer kapalı oyun alanları	47	0
AÇIK ALANLAR Park, sokak, mahalle arası, yol kenarı, bahçe vs.	0	47
Belirtilmedi	3	3
Toplam	50	50

Tablo 1'den de anlaşılacağı üzere çocuklar serbest zaman etkinlikleri olarak okul dışındaki vakitlerini ağırlıklı olarak ev, site içinde çocuklar için ayrılmış alanlarda ya da AVM gibi ticarileşmiş ve kapalı mekânlarda geçirmektedirler. Çocuklar bu alanlarda birbirleriyle oynamak yerine kendileri için kurgulanmış *"şey"*lerle oynamak durumunda kalmaktadırlar. Daha öncede belirtildiği gibi kentin dönüşümüyle birlikte çocukların açık alanlarda oyun oynayabilecekleri mekânlar da gün geçtikçe yok olmaya başlamışlardır. Çocukların mahalle aralarında oyun oynadıkları küçük dar sokakların yerini geniş ve günün her saatinde yoğun bir trafik akışına sahip olan caddeler; yeşil alanların yerini ise kauçuk oyun parkları almıştır.

Resim 1: Eğriköprü Mahallesinden Görüntüler

Eğriköprü Mahallesi'nden görüntülere yer verilen resimlerden de görüleceği üzere sokakların eski işlevini yitirdiği, geniş meydan ve caddelerin büyük alanlar kapladığı kentlerde çocuklar artık apartmanların arasına sıkıştırılmış, tekdüze oyuncaklardan oluşan ve etrafı demir parmaklıklarla kapatılmış alanlara hapsedilmiş durumdadırlar. Çocukların hareket kabiliyetlerini sınırlandıran bu alanlar pedagojik açıdan da onların fiziksel ve zihinsel gelişimlerine yeterli desteği sunamamaktadır. Dolayısıyla çocukların çevreleriyle toplumsal ilişkiler geliştirmeye başladıkları geleneksel alanların ortadan kalkmaya başlamasının çocuk-çevre-kent etkileşimini de gerilettiğini söylemek mümkündür.

SONUÇ

Bu çalışmada neo-liberal kentleşme sürecinin bir ürünü olan kentsel dönüşüm uygulamalarının ve konut sayısındaki hızlı artışın çocuk oyun alanları üzerindeki etkilerini ele aldık. Günümüz kentleşmesinde önceki kentsel süreçlerin ürünü olan sokak, mahalle, mahalle parkı, boş arsa gibi oyun alanlarının sayısı her geçen gün daha da azalmaktadır. Yeni mekânsal ilişkiler sisteminde kendine yer bulamayan bu geleneksel oyun alanlarının yerine *"kapalı alanlara sıkıştırılmış ve sınırlandırılmış"* bir çocuk oyun dünyası ortaya çıkmıştır. Modern kentte sokaklar artık boşalmış, yol kenarlarından çocukların izleri silinmiştir. Güvenli

yerler olmaktan uzaklaşan sokak ve diğer diğer açık oyun alanlarından çekilen çocuklar vakitlerinin büyük bir bölümünü evde arta kalan zamanlarını ise hafta sonlarında ebeveynleriyle birlikte AVM'lerde geçirmektedirler.

Çocukların kent içinde kendilerinin yarattıkları oyun alanları olan geleneksel oyun alanlarının yerini onların keşfetme yaratıcılık yeteneklerine ve psiko-motor gelişimlerine yeterince fayda sağlamayan *"çocuklar için kurgulanmış"* alanlar almıştır. Çocuklar burada toprak üzerinde koşup zıplamak yerine kauçuk zeminlerde sınırlı hareketlerle oyun oynamak zorunda bırakılmaktadır. Çocuklar modern kentte binaların arasında sıkışıp kalmakta bu binalar arasındaki boşluklara yapılmış küçük oyun alanlarına çocuklukları hapsedilmektedir. Sitelerin duvarlarla ve tellerle örülü bahçelerinden dışarıya çıkmalarına müsaade edilmeyen çocukların akranlarıyla ve kent mekânıyla olan ilişkilerini de zayıflamaktadır. Kendilerine sunulan mekânlarda kendileri için kurgulanmış oyuncaklarla birbirlerine bile dokunmadan oynamak durumunda bırakılmaktadırlar. Ayrıca ev-okul ve kapalı oyun alanları arasında günlük rutinleri oluşan çocukların kentsel mekânla olan ilişkileri de oldukça zayıflamıştır.

KAYNAKÇA

AKYOL, Duygu, vd. (2017), "Toplumsal Değişim Sürecinde "Kamusal Mekân"ın Dönüşümü", **Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi**, Yıl: 5, Sayı: 56, s. 545-554

ALTIOK, M., 2009, "Keynes ve Keynesçi Kuramda Kriz ve İktisat Politikası Tartışmaları", **Toplum ve Demokrasi,** 3 (6-7), Mayıs-Aralık, s. 75-102.

BADAY, Ömür N., (2011), "Modern Kent Mekânlarında Mahallenin Konumu", Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayımlanmamış Yüksek Lisan Tezi.

BRENNER, Neil, (2004), **New State Spaces,** Oxford, Oxford Universty Press.

ÇALIŞKAN, Olgu, (2006), "Sokağı Anlamak ya da Toplumsal Ben'in Yeniden Keşfi: Kentsel Sokaklar ve Kentsel Ritüeller", **Planlama,** Sayı: 2, , ss. 163-168.

ERSOY, Melih, (2001), "Sanayisizleşme Süreci ve Kentler", **Praksis,** Sayı: 2, ss.32-52.

GOUVERNEUR, Jacques (2007), **Kapitalist Ekonominin Temelleri**, (çev. Fikret Başkaya), Ankara: İmge Kitabevi

HARVEY, David, (2004), ""Yeni" Emperyalizm: Mülksüzleşme Yoluyla Birikim", (çev. Evren Mehmet Dinçer), **Praksis** Sayı: 11, ss. 23-48.

HARVEY, David, (2015), **Sermayenin Mekanları,** İstanbul: Sel Yayıncılık.

İTEZ, Özüm, (2014), "Tüm Şehir Dev Bir Oyun Alanına Dönüştüğünde", http://www.arkitera.com/haber/20894/tum-sehir-dev-bir-oyun-alanina-donustugunde (Erişim: 27.03.2019).

KANIPAK, Ömer, (2014), ""Katil Parklar", **İstanbul Art News,** Sayı: Aralık 2014.

KENT VE ÇOCUK, (2018), "Çocuklar Ebeveynlerine Kıyasla Yarı Yarıya Daha Az Sokakta Oynuyor", https://medium.com/kent-ve-%C3%A7ocuk, (Erişim: 07. 04. 2019).

KIYGI, Gizem, Erol, ERDOĞAN, (2018), "Sadece Parkları Değil Şehrin Her Alanını Çocuklara Açmak", http://www.sivilsayfalar.org/2018/03/28/sadece-parklari-degil-sehrin-her-alanini-cocuklara-acmak/ (Erişim: 19. 03. 2019).

KURTULUŞ, Hatice, (2006), "Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak", **Planlama Dergisi,** Sayı: 2, ss. 7-12.

LAPAVİTSAS, Costas, (2007), "Neo-liberal dönemde Anayolcu İktisat Kuramı", **Neo-liberalizm Muhalif Bir Seçki,** (çev. Ş. Başlı, T. Öncel ve der. A. Saad, D. Johnstone), İstanbul: Yordam Kitap, ss. 59-76.

STEGER, Manfred, ROY, Ravi, (2010), **Neoliberalism: A Very Short Introduction,** USA, Oxford University Press.

ŞENGÜL, Tarık, (2001), "Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekânı", **Praksis,** Sayı: 2, ss.9-31.

TÜRKÜN, Asuman, (2010), "İstanbul'da Kentsel Dönüşüm: Mali Kaynak Yaratma Aracı Olarak Kent", **Mimarlık,** (356), 42-43.

YALÇINKAYA, Şengül, (2015), "Modern Kentin Yeni Alanında Çocuk, Alışveriş Merkezleri ve Serbest Zaman Etkinlikleri", **İdeal Kent Dergisi**, Sayı: 17, ss. 80-105.

YIRTICI, Hakkı, (2009), **Çağdaş Kapitalizmin Mekânsal Örgütlenmesi**, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Gaziantep için Uygulanabilir Afet Riski ve Yönetiminin Sürdürülebilirliğe Katkısı

The Contribution of Disaster Risk and Management to Sustainability for Gaziantep

HACER ÇİFTÇİ
Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Gaziantep, Türkiye
ciftcihcr@gmail.com

Özet

Gaziantep Türkiye'nin hızlı gelişen, ülke ekonomisine önemli oranda katkısı olan, sahip olduğu kültürel mirasla tarihin izlerini günümüze kadar taşımayı başarmış bir şehirdir. Son yıllarda Gaziantep'te afet özellikle deprem bilinci ve direncini yaygınlaştırma anlamında önemli adımlar atılmaktadır.Her türlü afete karşı direnci yüksek bir toplum olmak aslında sürdürülebilir toplum oluşturmanın temel esasları arasında yer almaktadır. Günümüzde afet yönetimi kriz yönetimi olarak ilerlemektedir. Risk yönetiminin uygulanmaya başlanması buna paralel olarak şehir planlamalarının ve şehrin ihtiyaçlarının belirlenmesi afetlerden sonra hızlı toparlanan toplumun gerekliliğidir. Bu anlamda yapılması gerekenlerin şehrin dinamiklerine uygun yol haritasıyla belirlenerek, paydaşların görev tanımlarının yapılması ve uygulanabilir afet riski ve yönetiminin Gaziantep'e kazandırılması sürdürülebilirlik yolunda gelecek nesillere bırakılacak en önemli mirastır.

Anahtar Kelimeler: Afet Yönetimi, Risk, Dirençli Şehir, Sürdürülebilirlik

Abstract

Gaziantep is a rapidly developing city, which contributes to the country's economy and carries the trace of history with its cultural heritage. In recent years, important steps have been taken in the area of disaster, especially in awareness and resistance of earthquake in Gaziantep. Creating a society which is resistant to disasters is the essence of being a sustainable society. Therefore, the concepts of disaster management and sustainability are interrelated. Nowadays, disaster management is progressing as a crisis management. The implementation of risk management, in parallel with this, the determination of city planning and the requirements of the city is the necessity of being a fast recovery society after the disaster. In this sense, the road dynamics of the city to be determined by a suitable road map, the task definition of stakeholders and implementation of feasible disaster risk and risk management of Gaziantep, which is the most important legacy to be left to future generations in the way of sustainability.

Keywords: Disaster Management, Risk, Resilience City, Sustainability

Giriş

Afet doğal ya da insan kökenli, fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplara neden olan olayların tamamıdır. Afet sonrası insan yaşamının durmaması ya da normal yaşama hızlı dönülmesi için etkin bir afet yönetimine sahip olunması çok önemlidir. Afetleri önlemek imkânsız olsa da olumsuz etkilerini önceden alınan tedbirlerle en az indirmek mümkündür.Gelişmişlik düzeyi yüksek toplumlar her türlü riski yönetilebilir seviyeye indirmeyi başarabilmiş toplumlardır.Gaziantep özelinde kriz yönetiminden risk yönetimine geçilmesinin sürdürülebilir toplum olma yolunda atılacak en önemli adım olduğu bir gerçektir.

1.Afet Yönetimi

İnsan kaynaklı afetlerin ortaya çıkmasını engellemek mümkündür ve bu doğrultuda planlamalara yapmak gerekmektedir. Doğal afetler ise insanoğlunun sahip olduğu teknoloji ve bilgiye rağmen oluşmaya devam edecektir. Ancak olumsuz etkilerini azaltmak doğru afet yönetimi ve buna paralel uygulamalarla sağlanabilmektedir. İnsanların yaşadıkları çevrede meydana gelen doğal olaylardan haberdar olmaları, bunları nedenlerine kadar ayrıntısı ile tanımaları ve bu olayların tekrarı durumunda bunlardan hiç etkilenmeme ya da en az oranda etkilenmelerine olanak tanıyan çalışmaların tümüne ***afet yönetimi*** denilmektedir.(Erkal,Değerliyurt 2009) Uygulanabilir bir afet yönetimi afet öncesi, sırası ve sonrası için ortaya çıkacak her türlü senaryonun ele alındığı ve şehirlere özgü önlemlerin ortaya koyulduğu çalışmalardır. Afetlerle mücadelede bilinçli toplum olmanın rolü çok önemlidir.Afet yönetiminde şehirdeki her bir birey paydaş olarak görülerek yönetime dahil edilmelidir. Afet yönetiminin bir kalkınma problemi olduğu gerçeğini kabul edip yerel yönetici ve yetkililerin bu doğrultuda adımlar atmış olması toplumun yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik bir bakışın sonucudur. Afet yönetiminde en önemli unsur yönetim planının toplum tabanlı olmasıdır. Afetlerle mücadelede kriz yönetiminin yerini risk yönetiminin alması kalkınma problemiyle de hızlı baş edebilmeyi sağlayacaktır. Afet Yönetimi olabilecek, mevcut tüm afet risklerini, her türlü afet ve acil durumu, afet yönetiminin tüm süreçlerini kapsamalıdır.

2.Risk Yönetimi

Etkin ve doğru afet yönetimi risklerin yönetilebilir seviyeye getirilmiş olmasını sağlamalıdır. Afetlerin olmasını en az seviyeye getirmeye yönelik bir model geliştirmek yani şehirlerin dinamiklerine, coğrafyasına, yapı yerleşimlerine, iklim şartlarına uygun geniş bir bakış açısıyla risk yönetimini hedeflemek ortaya çıkacak olumsuz sonuçların etkilerini hafifletecektir. Etkili ve kullanılabilir risk yönetimi;şehrin karşılaşabileceği her türlü riskin önceden planlanmasını, mümkünse risklerin ortadan kaldırılmasını ya da etkilerini azaltacak tedbirlerin alınmasını sağlayacak bir eylem planı içermelidir.

3.Türkiye'de Afet Yönetimi

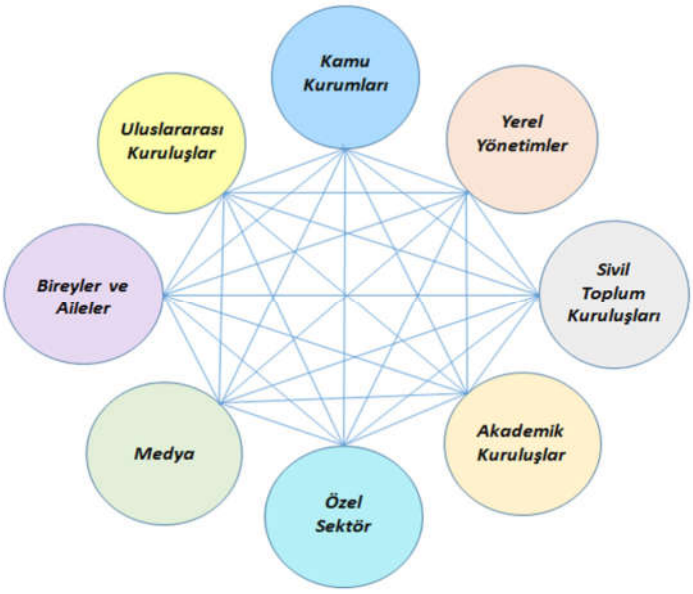
Toplumların gelişmişlik düzeyini yaşadığı afetlerde sergilediği tavırdan anlamak mümkündür. Türkiye'de uygulanmakta olan afet yönetimi incelendiğinde kriz yönetiminin mevcut olduğu görülmektedir.Kriz yönetimi yaşanan afet olayıyla anlık mücadeleyi esas

almaktadır. ***Türkiye'de afet yönetimi*** ne yazık ki 17 Ağustos 1999 yılında yaşanılan Marmara depreminin ağır hasarları ve acı tablosu sonucu değişmeye başlamıştır.Yaşanılan afetlerden alınan dersler bu anlamda çok önemlidir. Depremlerin sonuçlarının afete dönüşmesi ve bıraktığı izlerin çok ağır olması ne yazık ki insan kaynaklı hataların ve eksikliklerin sebebidir. Afet ve acil durum yönetimi başkanlığı ***(AFAD)*** Türkiye'de afet ve acil durumlarla ilgili her türlü çalışmalar yapabilen, müdahale, risk yönetimi ve zarar azaltma planlarını yapan ve yaptıran en yetkili kurumdur.AFAD yaşanılan afetler sonrasında alınan derslere paralel afet yönetim planını güncellediği takdirde ortaya daha gerçekçi bir afet yönetim modeli çıkacaktır.

4.Etkili Afet Yönetimi

Afet yönetim planındaki paydaşların belirlenmesi ve görev dağılımlarının yapılarak yönetim şemasının oluşturulması uygulanabilir bir afet yönetim planının vazgeçilmezidir. Afet sonrasında herkesin yalnız olabileceği ihtimali göz önüne alındığı takdirde ***toplum tabanlı bir yönetimin*** önemi de anlaşılacaktır. Halkı merkezinde tutan ve halka verdiği eğitimlerle bilinci ve direnci yüksek bir toplum oluşturan afet, risk yönetim anlayışı oluşturmak özellikle afet sonrasındaki süreci kolaylaştıracaktır. Yaşam kalitesi yüksek bir toplum oluşturma hedefi içinde olan yönetim anlayışı direnci yüksek toplumlar oluşmasına sebep olacaktır.

Afete dirençli toplumlar her zaman krizlerden daha az etkilenirler. Dirençli toplum kavramı karşılaşacağı her türlü olumsuzlukla mücadele edebilmeyi her bir bireyinin farkında olduğu toplumdur. Dirençlilik karşılaşılan olumsuz olaylar sonucunda çabuk toparlanan,yaralarını çabuk saran ve hızlı bir yapılanmayla yeniden yoluna devam eden güçlü bir toplumun vazgeçilmezidir.



Şekil 1: Afet Yönetiminin Paydaşları(İMO Afet Yönetimi Strateji Brelgesi,2015,s 11)

5.Gaziantep ve Sürdürülebilirlik

Gaziantep tarihe dahi mücadeleci kimliğiyle iz bırakmış bir şehir olmasından ötürü karşılaşacağı her türlü problemin üstesinden gelebilme konusunda dirençlidir. Son yıllarda Gaziantep'te afet özellikle deprem bilinci ve direnci konusunda önemli adımlar atılmaktadır. Farkındalık, duyarlılık, dirençlilik anlamında toplumu merkezine alan çalışmalar hız kazanmıştır.

Dirençli toplum olmak sürdürülebilirliğin en temel unsurlarındandır. Doğru şehir planlamalarının yapıldığı, riskleri önemseyen yerel yönetim anlayışının yer aldığı, paydaşlarının belli olduğu ve uygulanabilir bir modelle yol alan afet riski azaltma ve yönetimi planı uyguluyor olan bir toplum sürdürülebilir bir bakış açısıyla gelişiyor demektir.

Sürdürülebilirlik kavramı artık hayatımızda sıklıkla ve bir çok alanda karşımıza çıkmaktadır. Sürdürülebilirlik açıkça daimi olma yeteneğidir. ***Gaziantep için sürdürülebilirlik*** sahip olduğu kültürel mirası, değerlerini, özünü ,şehrin kimliğini koruyarak asırlar boyunca devam ettirebilmektir. Gelecek nesillere "Gaziantep" modelini aktaran bir bakış açısıyla planlamalar yapmak ve halkın bilinç seviyesini bu planlamalar doğrultusunda yüksek ve güncel tutmak, farkındalığı artmış bir toplum yaratacaktır. Sürdürülebilirlik kavramında her bir birey eşit haklara sahiptir. Yönetim anlayışının merkezinde her koşulda insan yer almaktadır. Toplumun değer yargıları yok olmadan nesiller boyunca aktarılmaktadır. Sürdürülebilir toplumları yargılamak için Egan Wheel (Egan Çemberi) Sir John Egan tarafından önerilmiş olup sürdürülebilir kentsel dönüşüm program ve projeleri için esaslı referans ve vizyon olarak kabul edilmektedir.

Egan çemberinin yönetimsel bakış açısını örnek almak içeriğindeki 8 ana başlığı toplumun her seviyesinde uygulamaya geçirmek gerek afet riski yönetimi için gerekse yaşam,eğitim kalitesi yüksek bir toplum oluşturmak için etkili ve sürdürülebilir bir yol haritası çizmek olacaktır.

Şekil-2 Egan Çemberi

Sürdürülebilir toplum ihtiyaçlarını gelecekteki nesillerin beklentilerini yok etmeden karşılayan toplumdur.(Collenbach,2012)

Kaynakça

Collenbach E, Ekoloji Cep Rehberi 2012

Egan J. Egan Wheel

Erkal T. ve Değerliyurt M.,2009Türkiye'de Afet Yönetimi ,Doğu Coğrafya Dergisi 22.2009,s.151

İMO,2015,Afet Yönetimi Strateji Belgesi

Gaziantep'te Afet Farkındalığı Ve Duyarlılığı Sempozyumu (Mayıs,2018)

Sürdürebilirlik Yolunda Gaziantep Paneli (Kasım,2018)