T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

BÜYÜK EMLAK PROJELERİNİN YAKIN ÇEVRELERİ ÜZERİNDE OLUŞTURDUĞU DÖNÜŞÜM BASKILARI: ZİYA GÖKALP MAHALLESİ (AYAZMA)

Elif Feyza UĞUR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı

Danışman

Doç. Dr. Tolga İSLAM

Temmuz, 2023

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

BÜYÜK EMLAK PROJELERİNİN YAKIN ÇEVRELERİ ÜZERİNDE OLUŞTURDUĞU DÖNÜŞÜM BASKILARI: ZİYA GÖKALP MAHALLESİ (AYAZMA)

Elif Feyza UĞUR tarafından hazırlanan tez çalışması 18.07.2023 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Tolga İSLAM
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Tolga İSLAM, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Dr. Öğr. Üye. Erhan KURTARIR, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Prof. Dr. Besime ŞEN, Üye
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi _____

Danışmanım Doç. Dr. Tolga İSLAM sorumluluğunda tarafımca hazırlanan Büyük Emlak Projelerinin Yakın Çevreleri Üzerinde Oluşturduğu Dönüşüm Baskıları: Ziya Gökalp Mahallesi (Ayazma) başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Elif Feyza UĞUR

İmza

Aileme,

TEŞEKKÜR

Öncelikle tez danışman hocam Doç. Dr. Tolga İSLAM'a, uzun süren bu tez çalışması sürecinde, yeni ve farklı bir ürün ortaya koymam konusundaki ısrarcı fakat destekleyici tutumu için teşekkür ederim. Jürimde yer alan hocalarım Prof. Dr. Besime ŞEN ile Dr. Öğr. Üyesi Erhan KURTARIR'a çalışmamı ileri taşımamda bulundukları değerli katkılarından ötürü çok teşekkür ederim.

Bu çalışma alanını keşfetmeme vesile olan, ilk saha çalışmasında kendileri ile çalışma fırsatını bana sunan Murat AYAN ve Deniz ÖNDER'e teşekkür ederim. Çalışma alanındaki süreç konusundaki değerli paylaşımları için Başakşehir Belediyesi ve TOKİ çalışanlarına teşekkür ederim. İki farklı yıl içerisinde farklı kimlikler ile yaptığım görüşmelerde bana çok candan ve samimi davranarak yardımcı olan, kendimi yabancı hissetmememem için emek sarfeden ve keyifli bir saha çalışması gerçekleştirmemi sağlayan Ziya Gökalp Mahallesi'nde ikamet etmekte olan vatandaşlara teşekkür ederim. Özellikle mülakatlarda saatlerce benimle görüşüp bu tezin ortaya çıkmasına katkıda bulunan, görüşme yaptığım yerel halka ve kent mültecilerine şükranlarımı sunarım.

Aynı zaman diliminde tez sürecini yürüttüğümüz ilk iş arkadaşım Şule ERDEM ALTUN'a süreçteki destekleri ve bilgi paylaşımları için teşekkür ederim. Sevgili aileme; başta annem, babam olmak üzere ablalarım ve kardeşlerime, zaman zaman zorlu bir süreç halini alan tez yazma sürecinde gösterdikleri destekleri, anlayışları ve bana olan inançları için çok teşekkür ederim. Dünyanın öteki ucunda olmasına rağmen, her zaman bir telefon uzağımda olan manevi destekçim küçük kardeşim Abdülkadir Mücahit UĞUR'a yüreklendirmeleri için teşekkür ederim. Tez süreci konusunda her şeyi danışabildiğim ve bunaldığım zamanlarda beni sözleriyle rahatlatan en büyük destekçim ablam Saliha KARATAŞ'a çok teşekkür ederim. Tezimi okuma inceliği gösterek düzeltmeler konusundaki emekleri için kız kardeşim İpeknur UĞUR AKKURT'a teşekkür ederim. Burada bahsedemediğim ancak fikirleriyle ve farklı şekildeki destekleri ile tezime ve tez sürecime katkıda bulunan herkese ayrıca teşekkür ederim..

Elif Feyza UĞUR

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ vi
ŞEKİL LİSTESİ vii
TABLO LİSTESİ viii
ÖZET ix
ABSTRACT xi
1 GİRİŞ 13
1.1 Tezin Amacı ... 15
1.2 Tezin Kapsamı ve Yöntemi ... 16
1.3 Araştırma Soruları ve Hipotezler ... 21
2 KENTSEL DÖNÜŞÜM BASKISI VE KRONİK BEKLEME 24
2.1 Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kanunlarla İlişkisi ... 25
2.2 Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yarattığı Sorunlar ... 29
2.3 Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kronik Bekleme Süreci ... 32
3 AYAZMA VE ZİYA GÖKALP MAHALLESİ'NDE YAŞANAN DÖNÜŞÜMLER 38
3.1 Ayazma'nın Dönüşümü ... 38
3.2 Dönüşmeyi Bekleyen Alan: Ziya Gökalp Mahallesi ... 45
4 ZİYA GÖKALP MAHALLESİNDEKİ DÖNÜŞÜMÜN FARKLI DENEYİMLENME BİÇİMLERİ 57
4.1 İmarsızlığa Mahkûm Edilmek ... 58
4.2 Yatırımsızlık Döngüsü: Kötü Fiziksel Koşullar İçerisinde Yaşamak ... 62
4.3 Değişen Sosyal Yapı İçerisinde Yaşamak ... 69
4.4 Değerlendirme - Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki Kronik Bekleme Süreci ... 79
5 SONUÇ VE ÖNERİLER 83
KAYNAKÇA 87
A EK 95
TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR 96

KISALTMA LİSTESİ

İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
JİCA	Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1 Kavramsal çerçeve....14
Şekil 1.2 Aktör şeması....22
Şekil 1.3 Sürüncemede Kalan Dönüşüm Alanlarındaki Bekleyiş Süreci....22
Şekil 2.1 Kentsel dönüşüm süreci ve kronik bekleme ilişkisi....35
Şekil 3.1 Ayazma ve çevresi....41
Şekil 3.2 Kuzey Ayazma ve Güney Ayazma....43
Şekil 3.3 Çalışma alanı ve çevresi....46
Şekil 3.4 Yıllara göre çalışma alanı ve çevresi....47
Şekil 3.5 Çalışma alanının güneyindeki konut alanları (E.F. Uğur, 2021)....47
Şekil 3.6 Çalışma alanının kuzeyindeki konut alanları (E.F. Uğur, 2021)....48
Şekil 3.7 1.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)....49
Şekil 3.8 2.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)....49
Şekil 3.9 Çalışma alanından görülen inşaat alanları (E.F. Uğur, 2021)....50
Şekil 3.10 Çalışma alanından görülen manzara 2.etap ve 3. etap Toki'ler ile diğer konut projeleri (E.F. Uğur, 2021)....50
Şekil 3.11 Çalışma alanı yakın çevresindeki inşaat alanlarından biri (E.F. Uğur, 2021)....51
Şekil 3.12 3.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)....52
Şekil 3.13 4.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)....53
Şekil 3.14 Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki Dönüşüm ve Kronik Bekleme Süreci....56
Şekil 4.1 Çalışma alanı mülkiyet durumu analizi....60
Şekil 4.2 Çalışma alanı yapı parsel ilişkisi analizi....61
Şekil 4.3 Çalışma alanındaki odunluk ve kömürlükler (E.F. Uğur, 2021)....66
Şekil 4.4 Yıkılan evlerin molozları (E.F. Uğur, 2021)....68
Şekil 4.5 Boşaltılan evlere bir örnek (E.F. Uğur, 2021)....68
Şekil 4.6 Düzensiz yol sistemi (E.F. Uğur, 2021)....69
Şekil 4.7 Afganların depo olarak kullandığı bölge (E.F. Uğur, 2021)....71
Şekil 4.8 Çalışma alanından 2. etap Toki'lerin görünüşü-1 (E.F. Uğur, 2021)....72
Şekil 4.9 Çalışma alanından 2. etap Toki'lerin görünüşü-2 (E.F. Uğur, 2021)....73
Şekil 4.10 Çalışma alanından 1. etap Toki'lerin görünüşü (E.F. Uğur, 2021)....73

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.1 Çalışma Alanları ve Hak Sahibi Bilgisi.....19
Tablo 3.1 Zamana yayılı dönüşüm baskısı 39
Tablo 4.1 Hak Sahipleri Açısından Kronik Bekleme Süreci 820
Tablo 4.2 İdare Açısından Kronik Bekleme Süreci ve Beklemenin Siyaseti.....82

ÖZET

Büyük Emlak Projelerinin Yakın Çevreleri Üzerinde Oluşturduğu Dönüşüm Baskıları: Ziya Gökalp Mahallesi (Ayazma)

Elif Feyza UĞUR

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Doç. Dr. Tolga İSLAM

Bu çalışma Ziya Gökalp Mahallesi (Ayazma) sakinleri ile 2020 ve 2021 yıllarında yapılan görüşmeler üzerinden, büyük emlak projelerinin arasında sıkışıp kalmış olan bir mahallede yaşayan sakinlerin yaşamakta oldukları dönüşüm baskılarını ve "kronik bekleyiş" (Jeffrey, 2008) sürecini farklı deneyimleme biçimlerini incelemektedir. İstanbul'un çeperinde yer alan Ayazma, 1980'lerde göçlerle oluşan, sanayiye yakınlığı nedeniyle tercih edilen ve toplumun dezavantajlı kesimlerinin çoğunlukta olduğu bir gecekondu yerleşimidir. 2002 yılında inşaatı tamamlanan Olimpiyat Stadyumu, Ayazma'daki dönüşüm sürecinin ilk adımı olarak görülebilir. Stadyum inşaatının ardından 2005 yılında bölgenin güneyinin gecekondu dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi ve bu alana üst-orta ve üst sınıflara hitap eden bir kapalı site projesinin (Ağaoğlu My World Europe) inşa edilmesi ile bölgenin çehresini tamamen değiştirecek dönüşüm süreci başlamıştır. Bu projeyi TOKİ, Emlak Konut ve özel konut geliştirici firmalar tarafından inşa edilen çok sayıda konut projesi izlemiştir. 2015 yılında ise 'riskli alan' ilan edilmesi ile Ziya Gökalp Mahallesi üzerindeki dönüşüm baskısı yeni bir boyut kazanmıştır.

Mahalle bugün, etrafında gerçekleşen büyük inşaat projeleri arasında sıkışıp kalan ve dönüşmeyi bekleyen bir yer görünümündedir. Alanda uzun süredir yaşamakta olan birçok sakin mahallenin içine girdiği dönüşümsüzlük sürecinde mahalleyi terk etmiştir. Bu makalenin odağına aldığı mahallede kalan sakinler ise “her gün yerinden edilme” (everyday displacement) (Stabrowski, 2014) olarak tarif edebileceğimiz bir süreci deneyimlemektedir.

Anahtar Kelimeler: Dönüşüm baskısı, büyük emlak projeleri, kronik bekleme, hergün yerinden edilme, riskli alan, TOKİ.

ABSTRACT

The Pressures of Transformation of Big Real Estate Projects on their Immediate Surroundings: The case of Ziya Gökalp Neighborhood (Ayazma)

Elif Feyza UĞUR

Department of Urban and Regional Planning

Master of Science Thesis

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Tolga İSLAM

Based on interviews with local residents in 2020 and 2021, this study examines the transformation pressures and “chronic waiting” (Jeffrey, 2008) processes experienced by the people of Ayazma/Ziya Gökalp Neighborhood, a neighborhood that is surrounded by big real estate projects. Ayazma located on the periphery of Istanbul, was a shanty settlement formed by the migration wave of 1980s. Completed in 2002, the construction of the Olympic Stadium can be seen as the first step in the transformation process in Ayazma. Following the construction of the stadium, the south of the area was declared a slum transformation area in 2005 and a gated community project (Ağaoğlu My World Europe) was built in this area, appealing to the upper-middle and upper classes. This was followed by numerous housing projects built by TOKİ, Emlak Konut and private housing developers. In 2015, the transformation pressures on the Ziya Gökalp Neighborhood took on a new dimension when it was declared a 'risky area'. Today, the neighborhood looks like a place trapped between the large construction projects taking place around it and waiting to be transformed. Many long-time

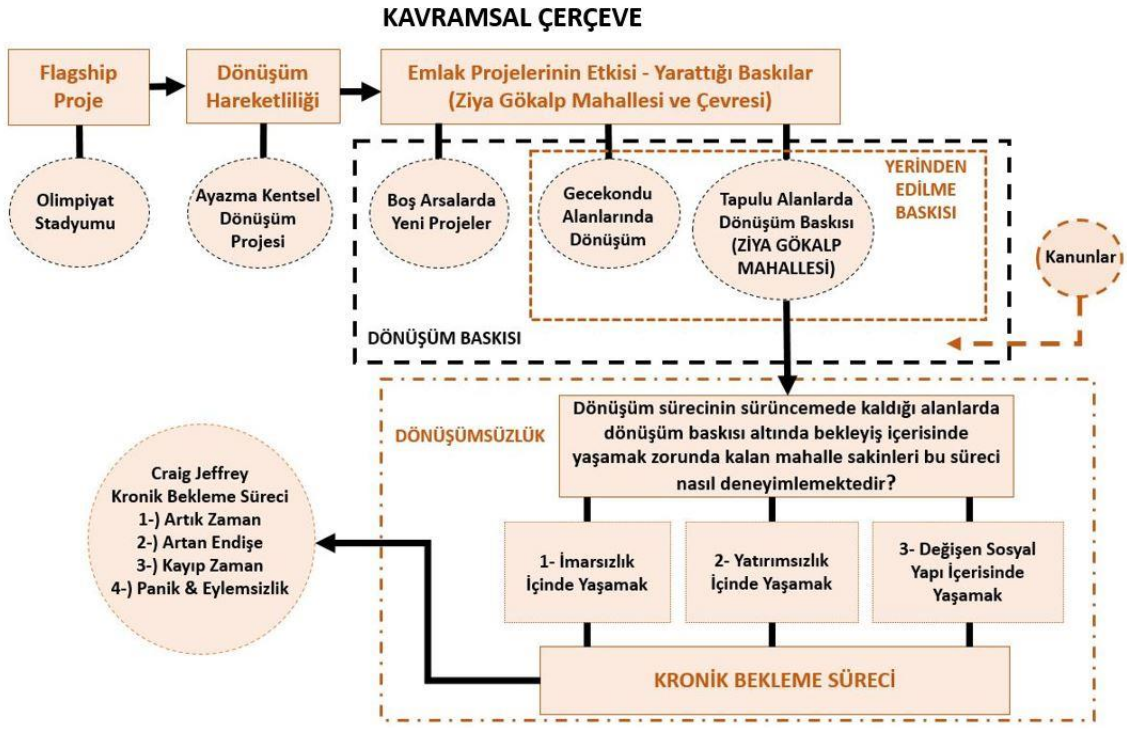
residents of the neighborhood have left the neighborhood in the process of non-transformation. The residents who remain in the neighborhood, which is the focus of this article, are experiencing a process that can be described as "everyday displacement" (Stabrowski, 2014).

Keywords: Pressure of transformation, big real-estate projects, chronic waiting, everyday displacement, urban transformation area, TOKI.

1
GİRİŞ

Bu tez kapsamında uzun zamandır dönüşüm baskısı altında bulunan Ayazma – Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki "kentsel dönüşüm alanındaki kronik bekleyiş süreci"ne odaklanılmıştır. İki farklı saha çalışması ve gerekli literatür taramaları yapılarak tezin amacı, kapsamı, hipotezi, yöntemi belirlenerek Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki dönüşüm baskısı altındaki yaşam literatür araştırmaları ile ilişkilendirilerek ortaya konulmuş ve çalışma sonuçlandırılmıştır.

Flagship projelerin çevreleri üzerinde büyük etkileri bulunmaktadır. Yapılan yatırımın gölgelenmemesi amacıyla bu projelerin çevresinin de bu yatırıma uygun şekilde düzenlenmesi en bilindik etkilerden biridir. İstanbul'un Başakşehir ilçesinde yer alan Atatürk Olimpiyat Stadyumu'nun inşaasını (2002) takip eden süreçte stadyumun hemen doğusundaki alanları da kapsayan Ayazma bölgesinin (2005 yılında) gecekondu ve kentsel dönüşüm alanı ilanı edilmesi, bu alanda yer alan gecekonduların yıkılıp, yerini lüks konut projesine bıraktığı bir kentsel dönüşüm projesinin yapılması bu şekilde gerçekleşmiştir. Ayazma'da yapılan lüks konut projesinin ardından çeşitli emlak yatırımlarıyla hız kazanan yapılaşma, çevredeki arsalarda ve meskûn alanlar üzerinde bir dönüşüm baskısı yaratmıştır. Bu baskı aynı zamanda mevcut konut alanları üzerinde yerinden edilme baskısı yaratmıştır. 2015 yılında "riskli alan" ilan edilen Ziya Gökalp mahallesi üzerindeki fiziksel koşulların yarattığı mekânsal baskılar 6306 sayılı kanun başta olmak üzere, bu kanunda süreç boyunca yapılan değişikliklerle birlikte pekiştirilmiştir (Şekil 1.1).



Şekil 1.1 Kavramsal çerçeve

Kentsel dönüşüm alanındaki bu kronik bekleyiş süreci, kanunların yapılaşmayı kısıtlayıcı etkisi nedeniyle imarsızlık, kötü fiziksel koşulların iyileştirilmesinin geciktirilmesi veya ertelenmesi nedeniyle yatırımsızlık ve tüm bu faktörlerin etkisiyle sosyal yapıdaki dramatik değişim altında yaşanmaktadır. Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki çalışma alanında yaşanan bekleyiş süreci Jeffrey'nin "kronik bekleme" olarak tarif ettiği süreç ile ilişkilendirilerek aktarılacaktır.

Tezin ilk bölümünde amaç, kapsam ve yöntem belirlenmiştir. Tezin ikinci bölümünde ise kentsel dönüşümün günümüze kadar gerçekleşen uygulamalarından örnekler ve kanunlarla ilişkileri, kentsel dönüşüm alanlarındaki "dönüşümsüzlük süreci" ve "kronik bekleme" kavramının birbirleriyle ilişkisi literatür araştırmaları ile açıklanmıştır.

Tezin üçüncü bölümünde Başakşehir'in Ayazma bölgesinin geçmişten günümüze geçirdiği dönüşüm süreci incelenmiştir. Olimpiyat stadyumunun inşaatı ile başlayan Ayazma'daki ilk kentsel dönüşüm projesi ve bu projenin yansımalarının Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki çalışma alanı üzerindeki yıllara yayılan etkileri ele alınmıştır. Ayazma bölgesindeki kentsel dönüşümün ilk ve detaylı analizleri için 2004 yılında gerçekleştirilen "Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması"ndan faydalanılmıştır. Ayazma'daki yıllara yayılan dönüşüm sürecinin detaylı şekilde ele alınması amacıyla bu alan üzerinde çeşitli çalışmalar yapmış olan, Perouse, Turgut, Çaçtaş Ceylan, Uzunçarşılı Baysal, Kuyucu, Bartu Candan ve Kolluoğlu'nun makaleleri incelenmiş ve teze katkı sunmuştur. TOKİ'nin hazırlamış olduğu "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" raporu ile "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm Ve Kentsel Yenileme Alanı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu" ndan faydalanılmıştır. Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki dönüşüm baskısının ortaya çıkışı ve Ayazma'daki günümüze kadar olan dönüşüm süreci, ele alınan diğer kaynaklar ile birlikte bu bölümde ortaya konulmuştur.

Tezin dördüncü bölümünde dönüşüm baskısı altında bir yerleşim yeri olan Ziya Gökalp Mahallesi; imarsızlık, yatırımsızlık ve değişen sosyal yapı açısından değerlendirilmiştir. Bu bölümde alanda gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelere dayanarak, dönüşüm alanında yıllara yayılı bir bekleyiş süreci içerisinde yaşamakta olan mahalle sakinlerinin deneyimleri incelenmiştir.

1.1 Tezin Amacı

Bu çalışmanın temel amacı; kentsel dönüşümün sürüncemede kaldığı alanlarda, yaratılan dönüşüm baskısının fiziksel yapıda ve sosyal yapıda neden olduğu değişimleri ortaya koymak ve pek çok farklı problemin baş gösterdiği bu mekânlarda yerinden edilme baskısı altında bir bekleyiş halindeki sakinlerin ve otoritenin bu süreç karşısındaki tutumlarını tartışmaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinin, bu alanlarda yaşamakta olan sakinler üzerindeki olumsuz etkileri üzerine geniş bir literatür vardır (Dikmen vadisi için bkz Güzey 2009, Bezirganbahçe için bkz Uzunçarşılı Baysal 2008). Bu çalışmalar, ağırlıklı olarak, dönüşüm projesi tamamlandıktan bir süre sonra alanda gerçekleştirilen saha çalışmalarını temel almaktadır. Dönüşüm süreci devam ederken mahallede yaşayanların deneyimlerini merkeze alarak ve dönüşüm süreci sırasında onlarla görüşerek yapılan sınırlı sayıda çalışmaya rastlanmaktadır (Sakızlıoğlu, İslam ve Sakızlıoğlu). Bu çalışma onlardan biri olmaya aday olup dönüşümün sürüncemede

kaldığı Ziya Gökalp Mahallesi'nde devam etmekte olan dönüşüm sürecinde gerçekleştirilmiştir.

Bu tez çalışması; kentsel dönüşüm alanlarında "imarsızlık", "yatırımsızlık" ve bunların hem sebebi hem sonucu olan "değişen sosyal yapı" içerisinde yaşamak durumunda kalan sakinlerin dönüşümü beklerken yaşadığı her gün yerinden edilme baskısı içerisindeki "bekleyiş hali"ni konu almaktadır.

1.2 Tezin Kapsamı ve Yöntemi

Araştırma kapsamında nicel veriler ve nitel veriler bir arada kullanılmıştır. Nicel veriler mekânsallaştırılmış sayısal veriler ve tabloları içermektedir. Elde edilen nicel veriler yazar tarafından coğrafi bilgi sistemleri (ARCGIS) ile oluşturulmuş altlıklara işlenerek analiz haritaları hazırlanmıştır. Derinlemesine mülakatlar, kurumlarla yapılan görüşmeler, resmi dokümanlar, sahadaki notlar, fotoğraflar ve yazılı basılı olan tüm materyaller ise nitel verileri oluşturmaktadır. İBB Şehir Rehberi ve Google Maps üzerinden oluşturulan tematik haritalarda ve literatür araştırmasında ikincil kaynaklardan yararlanılmıştır.

Mahalle sakinlerinin dönüşüm alanındaki deneyimlerinin değerlendirilmesi amacıyla saha çalışmaları yapılmıştır. Saha araştırmasının mekânsal kapsamı için İstanbul ilinin, Başakşehir ilçesinin Ayazma bölgesi'nde yer alan Ziya Gökalp Mahallesi seçilmiştir. Bu alanın tercih edilmesinin sebebi, 2020 yılında Ziya Gökalp Mahallesi'nde bir çalışma gerçekleştirmem sebebiyle riskli alan ilan edilen bu alanda, sürüncemede bırakılan dönüşüm süreci ve gözle görülür dönüşüm baskısının mahallede yarattığı değişime tanıklık etme fırsatına sahip olmuş olmamdır. Bu kapsamda Ziya Gökalp Mahallesinde iki farklı kimlikle, bir yıl arayla iki farklı saha çalışması gerçekleştirilmiştir. Yapılan incelemeler, saha çalışmaları ve literatür taramasının ardından araştırma soruları ve hipotezler oluşturulmuştur. Literatür araştırmaları ve saha çalışmalarındaki verilerin ilişkilendirilmesiyle kavramsal çerçeve oluşturulmuş olup, kentsel dönüşümde bekleyiş hali Ziya Gökalp Mahallesi örneği üzerinden ele alınmıştır.

1. Saha Çalışması (2020)

1. Saha çalışması; 2020 yılının Eylül, Ekim aylarında TOKİ için yapılan hak sahipliği tespit çalışmasıdır.[1] Bu çalışma kapsamında gerçekleştirilen saha çalışması TOKİ'yi temsilen resmi bir kimlikle yapılmıştır. Bu saha çalışması, TOKİ konutları ile çevrelenmiş ve bir kısmının TOKİ'nin mülkiyetindeki arsalarda yer aldığı 80 yapının tamamındaki hak sahipleri ile yapılan görüşmelerden meydana gelmektedir. "Hak sahibi" tanımlaması mülkiyeti elinde bulunduran kimseleri ifade etmektedir[2]. Bütün yapıların hak sahipleri ile görüşmeler yapılarak yapı ve hak sahipleri eşleştirilmiş olup, sahip oldukları müştemilatlar vb. eklentiler tespit edilmiştir. Bu çalışmanın amacı, bu alanda yaşamakta olan kişilere alanın kuzey batı kısmında yapılmakta olan TOKİ bloklarından[3] konut teklifi yapabilmektir. Bu nedenle hak sahipleri ve yapılarının güncel durumu tespit edilmiş ve ardından bu bilgilerin yer aldığı ve bu bilgiler doğrultusunda kişilerin kıymet takdir bedelinin hesaplandığı icmal listesi oluşturulmuştur. Kıymet takdir bedeli kişinin sahip olduğu yapısının, arsasının ve eklentilerinin toplam bedelini ifade etmektedir. Hak sahiplerinin yapılacak olan anlaşmalarda TOKİ konutlarının belirlenen bedeline karşılık olarak sahip oldukları kıymet takdir bedelleri ile bu iki bedel arasındaki fark üzerinden borçlu veya alacaklı olacak şekilde konut sahibi olması planlanmıştır.[4] Çalışma alanında ikamet etmeyen hak sahiplerine ulaşmak amacıyla alanda yaşamakta olan kiracılarla görüşmeler yapılmış ve çeşitli bilgiler onlar aracılığıyla elde edilmiştir.

Kiracılarla yapılan görüşmeler, bu çalışma kapsamında hedeflenen amaçlardan biri olmamakla beraber, alandaki yapıların kimler tarafından kullanıldığı bilgisinin elde edilmesini sağlamıştır. Çalışma alanındaki mahalle sakinleri; hak

[1] TOKİ için yapılan hak sahipliği tespit çalışması 9 gün süren ve özel bir şirket aracılığıyla benim ve şirketten bir arkadaşım tarafından gerçekleştirilmiştir.
[2] Hak sahibi kavramının mülk sahipliği ile özdeşleştirilmesi dezavantajlı gruplardan olan kiracıları dönüşümün dışında tutmaktadır (Pérouse, 2013, s. 51). Perouse'un bu yaklaşımına katılmakla beraber bu çalışmada hak sahibi kavramının tercih edilmesinin nedeni; çalışmanın hak sahipleri açısından sınırlandırılması ve sürecin onların gözünden tartışılmasını sağlamaktır.
[3] Bu konutlar çalışma alanımızın yakınında yürüme mesafesinde yer alan ve tezin ilerleyen kısmında 4. Etap TOKİ blokları olarak tanımlanan konutları oluşturmaktadır.
[4] Her konutun kıymet takdir bedeli ayrı ayrı hesaplanmıştır. Hak sahipleri bağımsız birim adedi kadar konut anlaşması yapma hakkına sahiptir. (Örneğin mevcut durumda 3 konutu olan bir kişiye TOKİ bloklarından 3 konut teklif edilmektedir.)

sahipleri, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan yerel halktan kiracılar ve uluslararası göçmen kiracılardan oluşmaktadır. Hak sahipleri ve yerel halktan olan kiracılar Türkiye'nin çeşitli yerlerinden göçlerle gelmiş kişilerdir. Göçmen kiracılar ise pek çok farklı millet ve çeşitli statülere sahip olmaları nedeniyle "kent mültecileri" olarak ifade edilecektir. Alandaki kent mültecileri; geçici koruma statüsündeki Suriyeli Arap ve Suriyeli Türkmenler, kaçak yollarla giriş yapmış Afganlar ve Pakistanlılar başta olmak üzere; iş amaçlı pasaportuyla giren ancak kalışının legal olup olmadığı belli olmayan Özbek ve Türkmen düzensiz göçmenlerden oluşmaktadır.

Çalışma alanında ikamet eden kişi bilgisi TOKİ'nin istediği bir veri olmamakla beraber, çalışma sırasında bu veriler tez çalışmasında kullanılmak üzere tarafımca not edilerek toplanmıştır. Mevcut durumda çalışma alanındaki hangi bağımsız birimlerde hak sahiplerinin, hangilerinde Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan kiracıların veya kent mültecisi kiracıların yaşamakta oladuğu bilgisi bu şekilde elde edilmiştir. Çalışma alanındaki dikkat çekici boyutta olan kent mültecilerinin çeşitliliği ve yoğunluğu yazar açısından bu verilerin toplanmasını gerekli kılmıştır. Elde edilen bu veriler aracılığıyla Tablo 1.1 oluşturulmuştur. Tablo 1.1'de görüldüğü gibi alandaki 288 bağımsız birimden 122 tanesinin hak sahibi olarak nitelenen tapu sahibi kimse ve akrabaları tarafından kullanılmakta olduğu, 143 bağımsız birimin ise kiracılar tarafından kullanılmakta olduğu, kiracıların kullanımında olan 72 bağımsız birimin ise kent mültecisi kiracılar tarafından kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir (Tablo 1.1). Boşaltılmış olan binalarda 23 adet boş bağımsız birim tespit edilmiştir. Tespit çalışması gözlem ve mahalle sakinlerinin beyanı esas alınarak yapılmıştır.

Çalışma alanı içerisindeki bağımsız birimleri kullanan kişilerin dağılımındaki bu oranlar, fiziksel yapıda gözlemlenen değişimler, sosyal yapıdaki görünür farklılık ve süregelen değişim bu tezin oluşmasına ilham kaynağı olmuş ve alanda ikinci bir saha çalışmasının yapılmasını gerekli kılmıştır.

Tablo 1.1 Çalışma Alanları ve Hak Sahibi Bilgisi

Bağımsız Birimlerde Yaşayan Kişilerin Durumu	Alan-1	Alan-2	Toplam
Hak Sahibi (Mülkiyeti Elinde Bulunduran Tapu Sahibi Kişi)	25	97	**122**
Yerel Halktan Kiracı (T.C. Vatandaşı)	11	60	**71**
Kent Mültecisi Kiracı	16	56	**72**
Boş Bağımsız Birim	8	15	**23**
Toplam Bağımsız Birim Sayısı	**60**	**228**	**288**

2. Saha Çalışması (2021)

İlk saha çalışması sırasında gözlemlenen durumların detaylı analiz edilmesi amacıyla Ziya Gökalp Mahallesinde, bu sefer öğrenci kimliğimle ikinci bir saha çalışması yapılmıştır. Bu çalışma, sahada yapılan ilk çalışmadan bir yıl sonra, 2021 yılında Eylül, Ekim ve Aralık aylarında; alanda yaşayan kişilerle yapılan birebir mülakatlardan oluşmaktadır. Açık uçlu sorulardan oluşan yarı yapılandırılmış mülakatlar aracılığıyla sokakta, evlerin bahçesinde, cami önünde, bakkalda karşılaşılan mahalledeki kişilerin rastlantısal olarak belirlenmesiyle yerel halktan 11 Kişi ve kent mültecilerinden 5 kişi ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Kent mültecilerinden 2'si, yerel halktan ise 3'ü kadın görüşmecilerden oluşmaktadır. Çalışma içerisinde görüşmecilerin gerçek isimleri kullanılmamıştır. Bu nedenle görüşmeciler cinsiyetlerine uygun olarak takma isimlerle adlandırılmıştır. Mülakat sayısının kent mültecileri açısından sınırlı sayıda kalma sebebi görüşmecilerden her birinin kendi topluluğuna sözcülük etmesi, dil bariyeri ve hedeflenen kitlenin hak sahipleri olmasıdır. Mülakat yapılan kent mültecilerinden 1'i Afgan, 1'i Türkmen, 1'i Özbek ve 2'si Suriyeli Türkmen'dir.

Kent mültecileri ile yapılan mülakatlar mahalledeki dramatik değişim sürecinin net bir şekilde anlaşılması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bu kişilere; Türkiye'ye, İstanbul'a ve Ziya Gökalp Mahallesi'ne yerleşme süreçleri ve göç etme nedenleri ile ilgili sorulara ek olarak, bu alanı tercih etme nedenleri, komşuluk

ilişkileri, mekân kullanımları, riskli alan – kentsel dönüşüm hakkında bilgi sahibi olup olmadıkları şeklinde sorular yöneltilmiştir.

Bu çalışmada, dönüşüm alanındaki mahalle sakinlerinin mekânın dönüşümünü beklerken yaşadığı sancılı süreç ele alınacaktır. Bu çalışmanın odağına aldığı grup; bu alandaki yetersiz fiziksel koşullar ve değişen sosyal çevre içerisinde yaşamak zorunda kalan Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan hak sahipleri ve onların aileleridir.

Yerel halk ile, İstanbul'a ne zaman ve nereden geldikleri, Ziya Gökalp Mahallesi'ne yerleşme süreçleri, buradaki yaşantıları ve mekân kullanımları, kent mültecilerinin buraya yerleşim süreci ve onlarla ilişkileri, riskli alan ilanı, TOKİ bloklarının ve çevredeki diğer inşaatların bu alan üzerindeki etkisi, alan içerisindeki yıkımların etkisi, mahalledeki eksikliği duyulan hizmetler ve buradaki dönüşüm süreci ile ilgili düşünceleri vb. pek çok açık uçlu sorunun yer aldığı derinlemesine mülakatlar gerçekleştirilmiştir.

2021 yılında yapılan saha çalışması, kent mültecilerinin sayısındaki belirgin artış başta olmak üzere pek çok değişimin fark edilmesini sağlamıştır. Belirgin farklardan bir diğeri de alanın çevresindeki inşaatların bir kısmının tamamlanmış ve bazı yeni inşaatların başlamış olmasıdır.

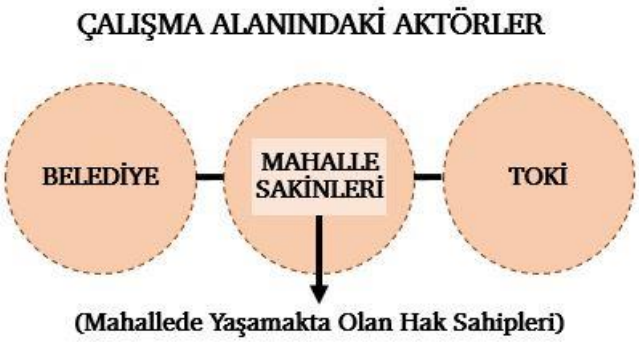
2022 yılında sahadaki son durumun ortaya konulması amacıyla Eylül ve Aralık aylarında sahanın fotoğraflandığı ve 1 hak sahibi ile görüşmenin yapıldığı bir saha çalışması daha yapılmıştır. 2022 yılındaki saha çalışmasında ise çalışma alanının çevresindeki yolların düzenlendiği, şantiye alanı görüntüsünden biraz olsun uzaklaşıldığı gözlenmekle birlikte çalışma alanı ile 3. ETAP TOKİ blokları arasında özel bir konut projesinin temelinin atıldığına ve dönüşüm baskısının etkisini arttırmaya devam ettiğine tanık olunmuştur.

2022 yılının Kasım ayında Başakşehir Belediyesi ve TOKİ ile görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde Ziya Gökalp Mahallesi özelinde yapılması planlanan plan ve projeler ve Ayazma'daki yıllara yayılan dönüşüm süreci üzerine çeşitli sorular yöneltilmiştir. TOKİ'den Ayazma'ya ait plan raporları ve yapılmakta olan 4. Etap TOKİler ile önceki projelere ait muvafakatname (sözleşme) örnekleri temin edilmiştir.

1.3 Araştırma Soruları ve Hipotezler

Kentsel dönüşüm projelerinde alanın çevresindeki değişimden kaynaklı olarak (emlak yatırımları vb.) yaratılan fiziksel baskılar nedeniyle ortaya çıkan dönüşüm baskısı, fiilen dönüşüm sürecini başlatmaktadır. Ardından açıklanan "yenileme alanı", "dönüşüm alanı" ve "riskli alan" ilanı, dönüşümü kolaylaştırıcı bir rol oynayarak dönüşüme resmiyet kazandırmaktadır. Kimi zaman ise gerçekleştirilen bu ilanlar, uygulamadaki çeşitli sorunlar nedeniyle dönüşüm alanlarındaki projelerin sürüncemede kalmasına neden olan "dönüşümsüzlük" sürecini başlatmaktadır. Projenin tamamen hayata geçirelemediği bu alanlarda yaratılan kaos ve belirsizlik ortamı, yapılaşma haklarının kısıtlanması nedeniyle "imarsızlık", tarihi belli olmayan bu dönüşümün gerçekleşeceği düşüncesi nedeniyle devlet ve yatırımcılar nezdinde yatırımın geciktirilmesi yoluyla "yatırımsızlık" haline dönüşmektedir. Süreçle eş zamanlı olarak, bu koşullarda yaşamak istemeyen kitlelerin bir kısmının alanı terk etmesiyle "sosyal yapıda meydana gelen değişim" bu alanların ortak özellikleri haline gelmektedir.

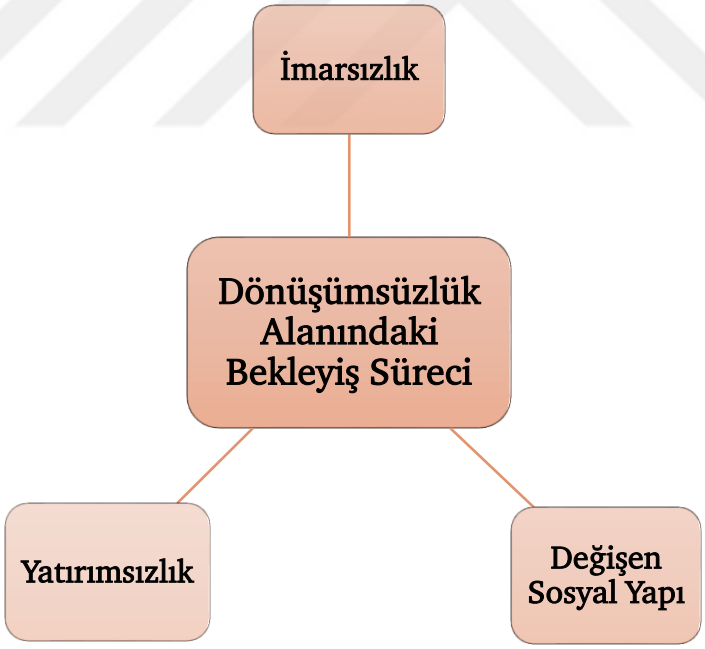
Çalışma alanındaki aktörler TOKİ, Başakşehir Belediyesi ve mahalle sakinlerinin dâhil olduğu 3 gruptan oluşmaktadır (Şekil 1.2). TOKİ hem alandaki hak sahiplerinden biri olmakta hem de dönüşümü gerçekleştirmek isteyen pozisyonu ile ana aktör konumundadır. Başakşehir Belediyesi ise sergilediği çekimser tutumuyla dönüşümü seyreder konumdaki bir aktör durumundadır. Bir diğer aktör ise mahalle sakinleri grubunda yer alan ve burada yaşamakta olan hak sahipleridir. Çalışmamızda hak sahiplerinin dönüşüm sürecindeki uzun süreli bekleyişe yükledikleri anlam ve deneyimleri ile idarenin süreç boyunca sergilediği tutum tartışılacaktır.



Şekil 1.2 Aktör Şeması

Bu kapsamda oluşturulan hipotez şu şekildedir:

- Dönüşüm baskısı altında yaşanmak zorunda kalınan alanlarda uzun süreli bir bekleyiş hali içerisinde bırakılan hak sahipleri, imarsızlık ve yatırımsızlık nedeniyle oluşan kötü koşullar ve değişen sosyal yapı nedeniyle belli bir zaman sonra dönüşümü kabule istekli hale gelmektedir (Şekil 1.3).



Şekil 1.3 Sürüncemede Kalan Dönüşüm Alanlarındaki Bekleyiş Süreci

Bu hipotezi destekleyen alt hipotezler ise şu şekilde geliştirilmiştir:

- Kronik bekleme sürecinde imarsızlık ve yatırımsızlık içerisinde bırakılan dönüşüm alanlarında kötüleşen hayat koşulları sosyal yapının değişmesinin hem nedeni hem de sonucu olmaktadır.
- İdarenin bekleyiş sürecindeki eylemsizliği bu alanlardaki dönüşüm baskısını arttıran etmenlerden biridir.
- Dönüşüm alanında yaşamak zorunda kalan hak sahipleri ile alandan ayrılmış olan hak sahipleri, dönüşüm ile ilgili farklı motivasyonlara sahiptir.

Oluşturulan hipotez ve alt hipotezlerle birlikte kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgelerde yaşamak durumunda kalan vatandaşların bu zorlu süreç içerisindeki yaşantılarına ışık tutmak hedeflenmiştir. Dönüşümün bir türlü gerçekleşmediği çalışma alanında, Jeffrey'nin "kronik bekleme" olarak tanımladığı sürecin bu alandaki kişiler tarafından deneyimlenme şekline ve bu yorucu bekleyiş halinin alandaki hak sahipleri üzerindeki etkisine odaklanılmıştır. Dönüşüm sürecinin dönüşümsüzlüğe evrilmesiyle birlikte, hak sahiplerinin dönüşüme karşı sergiledikleri tutumda meydana gelen değişime dikkat çekilmiştir. Dönüşüme karşı isteksizlik tavrının, pazarlığa ve uzlaşmaya açık bir hale gelmesi ile hak sahiplerini fikir değişikliğine iten süreç ve dinamikleri incelenmiştir.

Hipootezlere ek olarak, tezde cevap aranan araştırma soruları ise şu şekildedir:

- Çalışma alanının çevresinde giderek artan yoğun yapılaşmanın bu alanın dönüşümü üzerinde ne tür etkileri olmuştur?
- Riskli alan ilanının bir alandaki dönüşüm ya da dönüşümsüzlük süreci üzerinde ne tür etkileri olmaktadır?
- Uzun süredir dönüşmeyi bekleyen bir alanda belirsizlik içerisinde yaşamak zorunda kalan hak sahipleri, bu bekleyiş sürecini nasıl deneyimlemektedir?
- Çalışma alanına son yıllarda yerleşmiş olan kent mültecilerinin varlığı, dönüşüm sürecini nasıl etkilemektedir?

Araştırma soruları ile çalışma alanı çevresindeki dönüşümün ve dönüşüme yönelik atılan adımların bu alan üzerindeki etkisinin ortaya konulması hedeflenmiştir.

2
KENTSEL DÖNÜŞÜM BASKISI VE KRONİK BEKLEME

Kırdan kente göç ile birlikte hız kazanan plansız kentleşme İstanbul başta olmak üzere pek çok büyük kenti etkisi altına almıştır. Kentli orta sınıf tarafından istenmeyen "kentteki köylüler" olarak tanımlanan bu göçmen kitleleri kentlerde (Tekeli, 2011, s. 166) kendi yaşam alanlarını yaratmıştır. Devletin yeterli imkânlara sahip olmaması nedeniyle göz yumarak yapılmasına izin verdiği bu gecekondu alanları böylelikle kısa sürede çeşitli büyüklükte mahallelere dönüşmüştür. Süreç içerisinde bu mahallelerden bazıları kent merkezinde yer alması nedeniyle rant odaklı projelerin gözde mekanları haline gelmiştir. Kent merkezinde boş arsa bulmanın zor olduğu günümüzde bu alanların değeri tartışılmayacak durumdadır. Kent merkezinin doyuma ulaşması ile ikinci kuşak göçmenlerin çeperlere yerleşmeye başladığı bir süreç yaşanmıştır. Sultanbeyli, Başakşehir gibi çeperlerde yer alan ilçelerin gelişimi bu sürece örnek verilebilir. David Harvey'nin deyimiyle kapitalizmin içine düştüğü krizlerden kurtulma yollarından biri olan "sermayenin kentleşmesi" sürecinde kent merkezindeki değerli alanlar ve çeperlerdeki bazı boş araziler büyük yatırımları çekmiştir. Biriken sermayenin kent mekânına aktarılması ile gerçekleşen bu süreç (Harvey, 1989, s. 48-50) büyük yatırımların bu bölgelere aktarılmasını sağlamıştır. Yalçıntan ve arkadaşları (2014) , 2002 yılından itibaren Türkiye ekonomisindeki inşaat sektörünün aldığı payın ve inşaat alanındaki istihdamın artışının dikkat çekici boyutlarda olduğunu belirterek Türkiye'deki sermayenin kent toprağına aktarıldığını ve kentleştiğini belirtmektedir. Öncesinde göz ardı edilebilen ancak bu süreç ile değerli alanlarda kalmış olan gecekondular ve dönüşümünün daha kolay olabileceği düşünülen mülkiyeti sorunlu alanlar önem kazanmıştır. Kent merkezinde yeniden inşa yoluyla ve çeperlerde boş arsaların yeni projelere açılması ile kent mekânında büyük müdahalelerin gerçekleştiği projeler yapılmıştır. Bu müdahalelerin meşrulaştırılması ve uygulanmasındaki en büyük rollerden biri ise kentsel dönüşüm projelerine aittir.

2.1 Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kanunlarla İlişkisi

Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri; sağlıksız yaşam koşulları altında bulunan köhneleşmiş ve rant potansiyeli yüksek alanlarda kanunlar aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Türkün, Türkiye'deki dönüşümün 3 farklı biçimde uygulandığını ileri sürmektedir. Bunlardan ilki rant potansiyeli yüksek olan kent merkezinde soylulaşma ile neticelenen dönüşüm uygulamalarından, ikincisi merkezi konumda yer alan ve imar haklarının arttırılması ile piyasa aktörlerinin dikkatini çeken alanlarda yapılan dönüşümlerden, üçüncüsü ise kanunlar aracılığıyla "dönüşüm alanı" "yenileme alanı" vb. ilan edilen alanlardan oluşmaktadır (Türkün, 2013, s. 7). Birinci dönüşüm türüne örnek olarak Galata'nın ve Cihangir'in dönüşümü verilebilir. Kent merkezindeki en değerli alanlardan biri olan bölgenin ticari ve kültürel faaliyetlerin artışıyla birlikte yaşadığı dönüşüm ve dönüşümü peşisıra takip eden soylulaşma süreci bu dönüşüm biçimine örnektir.

İkinci dönüşüm türüne örnek olarak imar haklarının arttırılmasıyla şantiye alanına dönen, onlarca gökdelenin inşa edildiği Fikirtepe gösterilebilir. İmar haklarının arttırımının temel amacı dönüşümü teşvik ederek yaşanabilir alanlar planlanmasını sağlamaktır. Emsal artışının yapıldığı Fikirtepe'de özel sektörün ve mülk sahiplerinin ortaya çıkacak değer artışının itici gücüyle başladığı dönüşüm süreci farklı bir boyuta evrilmiştir. Plan notları ile yürütülmeye çalışılan süreç parsellerden bir kısmının boşaltıldığı, bir kısmının yıkıldığı, bir kısmında yaşantının başladığı karmaşık bir sürece dönüşerek değer artışından en düşük payı kamunun aldığı bir kentsel dönüşüm projesi haline gelmiştir (Tarakçı & Türk, 2020, s. 2021,2025). Bakanlığın müdahil olduğu proje halen daha devam etmektedir.

Üçüncü dönüşüm türü ise, geniş bir yelpazeye sahip olan, kanunlar aracılığıyla gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarıdır. 5366 sayılı kanunun çıkışı ile Sulukule ve Tarlabaşı'nda başlayan ve kanunların her geçen gün geliştirilmesiyle pek çok örneğine tanıklık ettiğimiz dönüşüm projeleri bu grupta yer almaktadır. Özellikle 2012 yılında 6306 sayılı kanunun çıkarılmasının ardından neredeyse bütün

kentsel dönüşüm projeleri bu kanun ile ilişkilendirilerek yapılmaya başlanmıştır. Bu tez kapsamında detaylı olarak anlatılacak olan dönüşüm projesi de üçüncü grup dönüşüm projelerinde yer almaktadır.

Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçleri 1966 yılında yürürlüğe konulan Gecekondu Kanunu'nu[5] ve ardından çıkarılan bir dizi farklı kanunla yürütülmektedir. Ayazma'daki dönüşüm süreci de riskli alan ilanına kadar bu kanun ile yürütülmüştür. İlk defa "gecekondu" kavramının yer aldığı bu yasa gecekonduları önleyici bir amaçla ortaya çıkmıştır. Ancak amaçlananın aksine gecekondu yapımını önleyememekle birlikte yasallaştıcı bir rol oynayarak günümüzdeki dönüşüm sürecindeki sorunların temelinin atılmasına neden olmuştur (Yaman, 2015, s. 135-136). Kentsel dönüşüm çalışmaları 2004 yılında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı"na kadar toplu konut yasaları, gecekondu kanunu ve 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı imar kanunu ile yürütülmüştür (Yenice, 2014, s. 83). Bu yasa tasarısı sürecinde çıkarılan bir diğer ve özel olan kanun ise, Ankara'daki gecekondu bölgesindeki Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi için 2004 yılında çıkarılan 5104 Sayılı aynı isimli kanundur. Bu kanun bu alandaki kentsel dönüşümü kolaylaştırıcı rolü üstlenerek diğer pek çok kanuna öncülük etmiştir (Yaman, 2015, s. 139). Bahsedilen kentsel dönüşüm ve gelişim yasa tasarısının 1. Maddesinde çöküntü haline gelmiş olan kentsel alanlar ve kültürel miras alanlarının dönüşümünün gerekliliği üzerinde durulmuştur (TBMM, 2005). Bu tasarının ardından 2005 yılında çıkarılan 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki kanun ise bu tasarıdaki kültürel miras alanlarını ve sit alanlarını kapsaması açısından dikkat çekicidir. Kanunun 4. Maddesi; proje tamamlanıncaya kadar yenileme alanı içerisinde bulunan taşınmazların her türlü kullanım ve yapılaşma koşullarının yetkili idare tarafından geçici olarak kısıtlanmasına ve anlaşılamaması durumunda kamulaştırma

[5] **775 Sayılı Gecekondu Kanununun 5. Maddesi**; "Lüzumu halinde, belediyeler gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler." (775 Sayılı Kanun, 1966)

yapılmasına imkân tanımaktadır (5366 Sayılı Kanun, 2005). Bahsedilen maddeler nedeniyle bu kanun kent merkezinde yer alan tarihi alanların dönüştürülmesinde ve bu alanlardaki mülkiyetin el değiştirmesinde başat rol oynamıştır.

2007 yılı Mart ayında 5609 sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair kanunun[6] yürürlüğe girmesiyle gecekondu alanlarında geçmişte Bayındırlık ve İskan Bakanlığına ve İçişleri Bakanlığına ait olan kimi yetkiler TOKİ'ye aktarılmış, böylece TOKİ'nin gecekondu alanlarındaki yetki alanı ciddi oranda genişlemiş ve TOKİ dönüşüm projelerinde en önemli karar alıcı merci konumuna gelmiştir (5609 Sayılı Kanun, 2007). Gecekonduların bedelsiz tahliye edilebilmesine[7] imkân tanıyan bu yeni düzenleme, dönüşüm sürecini kolaylaştırıcı ve hızlandırıcı bir etmen olmuştur. 2010 yılında ise, 5393 Sayılı Belediye Kanunun 69 ve 73. Maddeleri ile belediyelere dönüşüm konusunda geniş yetkiler verilmiştir (Özden, 2010, s. 4). Dönüşüm ile ilgili en son çıkarılan en etkili ve geniş kapsamlı kanun ise 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur.

6306 Sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte kentsel dönüşüm farklı bir boyut kazanmıştır. 2012 yılında Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi amacıyla çıkarılan 6306 sayılı kanun, riskli alan ve riskli yapı kavramları ve 2/3 çoğunluk şartı ile TOKİ, Bakanlık ve gerektiğinde idareye çeşitli yetkiler sunarak dönüşüm alanlarının genişletilmesine olanak sağlamıştır (6306 Sayılı Kanun, 2012). Kanunun 2012 yılında yürürlüğe girmesinin ardından 2022 yılına kadar

---

[6] 5609 Sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1. Maddesi; "… ğ) 31 inci maddesinde yer alan "ve bu Bakanlığın izni ile" ibaresi" ve bu Başkanlığın izni ile", "adı geçen Bakanlıkça" ibareleri" Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca",
h) 35 inci maddesinde yer alan "İçişleri ile İmar ve İskân Bakanlıkları" ibaresi" İçişleri Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı",
ı) Ek 2 nci maddesinde yer alan "Bayındırlık ve İskân Bakanlığına" ibaresi "Toplu Konut İdaresi Başkanlığına", şeklinde değiştirilmiş, 36 ncı maddesinde yer alan "kanunun yayımı tarihinden itibaren 6 ay içinde" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır." (5609 Sayılı Kanun, 2007).

[7] 5609 sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun GEÇİCİ MADDE 9: "… 775 sayılı Kanunun öngördüğü maksatlar için kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiş Hazine taşınmazları ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca planlanmış projeler çerçevesinde kullanılması öngörülmüş olmasına rağmen henüz bu Bakanlığa tahsis edilmemiş Hazine taşınmazları, başkaca bir işleme gerek olmaksızın, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebivle Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." (5609 Sayılı Kanun, 2007).

geçen sürede 252 adet riskli alan ilanı yapılmıştır (Ağın Gözükızıl & Zengin Çelik, 2022, s. 1120). Riskli alan ilanı, idareye alandaki imar hareketlerini 3 yıl süreyle[8] kısıtlama imkânı sunarak (6704 Sayılı Kanun, 2016) yatırımları engelleyici rol oynamaktadır. Bu nedenle riskli alan ilanının gerçekleştirilen alanlar üzerindeki etkisi büyüktür. Ancak yapılan çalışmalarda riskli alan ilan edilen bölgelerin çoğunun risk açısından analiz edildiğinde bu alanlarla örtüşmediği görülmektedir. Örneğin Yasin Bektaş İstanbul kenti üzerinden gerçekleştirdiği çalışmasında depremsellik açısından riskli olan bölgeler ile kentsel dönüşüm açısından riskli alan ilan edilen bölgelerin karşılaştırmasını yapmıştır. JICA raporu[9], İstanbul Deprem Master Planı, İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılım Haritası ve İstanbul Kentsel Dönüşüm Master Planı Analiz verilerini çakıştırarak elde ettiği çalışmasında Bektaş, kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgelerin zemin bakımından riskin yüksek olmadığı alanlarda ve deprem riski açısından ise 2. Ve 3. Derecede riskli olan alanlarda yer aldığını ortaya koymuştur (Bektaş, 2021, s. 87). Bu durum çeşitli afetler açısından riskli olmayan ancak "riskli alan" ilan edilen bu alanların, farklı nedenlerle dönüştürülmesi kararlaştırılan alanlar olduğunu ispatlar niteliktedir.

Tayfun Kahraman dönüşüm amacıyla çıkarılan bu kanunların kentsel alanlarda çeşitli "istisna mekânlar" yaratmanın birer aracı olduğunu iddia etmektedir (2022). Agamben'in hem kanunların içerisinde hem de dışında bir belirsizlik perdesi altında olma durumu olarak tanımladığı "istisna halini" (Agamben, 2006, s. 10-11) kent mekânı bağlamında ele alan Kahraman, kanunların dışındaki alanlar haline getirilen bu alanları "istisna mekânlar" olarak tanımlamaktadır (Kahraman, 2022). Hukuki olanla olmayan arasında sıkışan bu istisna mekânlar bir takım belirsizliklerin ve keyfiliklerin egemen olduğu alanlara dönüşmektedir. Aynı şekilde İlhan Tekeli de "sahte (psödö) dönüşümler" olarak adlandırdığı deprem tehlikesi nedeniyle yapıldığı iddia edilen dönüşümlerin, gecekondu

[8] **6306 Sayılı kanunun 4. Maddesinin iptal edilerek 6704 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinde yeniden düzenlenen hali şu şekildedir:** "(1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir." (6704 Sayılı Kanun, 2016).

[9] JICA Raporu: Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı tarafından 2002 yılında İstanbul için hazırlanan Afet Önleme / Azaltma Temel Planıdır.

alanlarında gecekonduları yok etmek için planlanan dönüşümlerin ve iktidarların kendi ideolojileriyle çatışması nedeniyle gerçekleştirmeyi planladığı dönüşümlerin (Tekeli, 2011, s. 311-312) çıkarılan kanunlar ile idarelerin yetki alanlarının genişletilmesi yoluyla hız kazanacağını belirtmiştir (Tekeli, 2011, s. 313). 2005 yılında çıkarılan "Tarlabaşı Kanunu" olarak da adlandırılan 5366 sayılı Yenileme Kanunu'nun ilanından önce başlayan dönüşüm hazırlıkları (İslam & Sakızlıoğlu , 2015, s. 7) kanunların dönüşümü hızlandırıcı etkisi üzerine verilebilecek örneklerden biridir. Bu durum bu alanlarda yaşamakta olan kişilerin bu sefer farklı bir korku ve gerilim ile yüzleşmesine neden olmaktadır. Dönüşüm sarmalındaki alanda kimi zaman acele kamulaştırma ile yaşanan tahliyeler ve yıkımlar hızlı bir mülkiyet değişimine neden olurken, kimi zaman ise yaşanan duraklamalar, mahalle sakinleri nezdinde imarsız, yatırımsız ve değişen sosyal yapı içerisinde uzun bir bekleyişe neden olmaktadır.

2.2 Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yarattığı Sorunlar

Özellikle kanunlar aracılığıyla yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında, Resmi Gazete'de yayınlanan ilanın ardından başlayan dönüşüm çalışmaları, yerelden gelen bir talebin aksine üstten dayatılan bir süreç ile yürütülmesi nedeniyle kent mekânında ve toplumsal hayatta pek çok soruna neden olmaktadır. Özden, Türkiye'deki dönüşüm uygulamalarının yarattığı toplumsal ve mekânsal sorunları; toplumsal mekânsal ayrışma ile etiketlenen kent mekânları, yerinden edilme ve sosyal dışlanma olmak üzere 3 başlık altında ele almıştır (Özden, 2010, s. 7-10). Dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirildiği, çoğunlukla toplum tarafından dışlanmış kişilerin yaşadığı gecekondu alanları, sosyal sorunların kaynağı olarak görülmekte ve kişiler ve mekân suç ile ilişkilendirilerek dönüşüm amacına meşruiyet kazandırılmaktadır (Güzey, 2012, s. 67). Sulukule, Tarlabaşı, Ayazma ve Fikirtepe etiketlenen kent mekânına verilebilecek örneklerden bazılarıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde, projenin başlamasıyla veya sürece yayılı şekilde gerçekleşen soylulaşma bu damgalamaların neticelerinden biridir. Özlem Güzey, kentsel dönüşüm projeleriyle meydana gelen soylulaşmanın artık neredeyse idare

veya uygulayıcı nezdinde "istenen sonuç" olduğunu iddia etmektedir (Güzey, 2012, s. 67). Doğudan gelen göçlerle oluşmuş bir yerleşim yeri olan Ayazma'da çoğunluğunu Kürtlerin oluşturduğu yerleşim alanında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinde mekâna yapılan damgalamanın sonucunda gerçekleşen soylulaşma ve yerinden edilme bu duruma örnektir. Kürtlerin 'diğerleri' olarak yaftalanarak gecekondularının terör örgütü PKK ile ilişkilendirilerek alandaki konutların yıkımının meşrulaştırılmaya çalışılması, Ayazma'nın suçtan arındırılma düşüncesi üzerinden gerçekleştirilmiştir (Uzunçarşılı Baysal, 2013, s. 87).

Uygulamalardaki bir diğer sorun ise; dönüşüm sürecinin soylulaşma ile neticelenmesine neden olan yerinden edilme süreçleridir. "Yerinden edilme", bir alanda yaşamakta olan sakinlerin, sahip oldukları koşulların kötüleştirilmesi, kira bedellerinin arttırılması, alandaki çoğunluğun ayrılması ile güvensiz bir yer haline gelmesi nedeniyle sakinlerin bu alanı terk etmeye zorlanmaları olarak tanımlanmaktadır (Grier & Grier, 1978). Marcuse, fiziksel ve ekonomik olarak koşulların kötüleştirilmesi ile gerçekleştirilen bu yerinden edilme türünü doğrudan yerinden edilme olarak tanımlamaktadır (Marcuse, 1985, s. 205). Bir diğer yerinden edilme biçimi ise, konut piyasasına girememe olarak tanımlanabilen dışlayıcı yerinden edilme(exclusionary displacement) sürecidir. (Marcuse, 1985, s. 207). Yerinden edilme süreçlerine ek olarak, bu sürecin alanda yaşayan kişiler üzerindeki etkisi ise yerinden edilme baskısı olarak ifade edilmektedir. Marcuse'a göre "yerinden edilme baskısı (displacement pressure)", yaşadığı yerdeki komşularının birer birer gitmesinin ve alandaki değişimin kişiler üzerinde yarattığı yerinden edilme korkusu, olarak tanımlanmaktadır (Marcuse, 1985, s. 207-208). Marcuse'un yaptığı "yerinden edilme baskısı" kavramını göçmenler üzerinden yaptığı çalışmasında Stabrowski (2014) "her gün yerinden edilme (everyday displacement)" şeklinde tanımlamıştır. 1980'lerde Brooklyn Greenpoint'te artan Polonyalı göçleriyle bir enclave'e dönüşen bu alanının yeni yapılan projelerle birlikte soylulaşma sürecine girmesi ve burada yaşayan göçmenlerin kiraların daha ucuz olduğu yerlere hatta bazılarının ülkelerine dönmesine neden olan yerinden edilme süreci bu şekilde tanımlanmıştır (Stabrowski, 2014). Stabrowski güvenlik, temsil ve mekânı üretme özgürlüğünün kaybı olarak tanımladığı her gün yerinden edilmeyi (everday displacement),

Marcuse'ın yerinden edilme baskısına benzeterek, düşük gelir gruplarının yaşam koşullarının ve yerel kaynaklara erişiminin kısıtlanması şeklinde açıklamaktadır (Stabrowski, 2014, s. 796). Mahalle sakinlerinin yaşadıkları yere duydukları güvenin ve aidiyetlerinin kaybı ile başlayan süreç mekânı üretmelerinin kısıtlanması ile devam etmekte ve kişiler kendilerini bu alana yabancı hissetmeye başlamaktadır. Bu şekilde yaşanan sürecin kişilerin üzerindeki etkisinin gücüne ve sürekliliğine dikkat çekmektedir.

Yerinden edilme ile kişilerin kent mekânı ile kurdukları bağ koparılmakta ve onların kentin farklı yerlerine dağılma süreci başlamaktadır. Yerinden edilmenin en dramatik örneklerinden biri Sulukule'de yaşanmıştır. Gerçekleştirilen proje nedeniyle "yeni Sulukule'de" yaşaması mümkün olmayan Roman halkının alanı terk etmek zorunda kaldığı, soylulaşmanın gözle görülür şekilde yaşandığı bir dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Bu alandan çok uzakta ve kentin çeperinde yer alan Kayabaşı ve Taşoluk'taki ulaşım vb. çeşitli hizmetlerden mahrum olan toplu konutlara gönderilen hak sahiplerinin neredeyse tamamı bu proje kapsamında yerlerinden edilmiştir (Karaman & İslam, 2012, s. 236). Yerlerinden edilmenin ardından gönderildikleri yerde sosyo ekonomik koşullar nedeniyle barınamayan ve iş kolları Sulukule civarında olan Roman halkı, Sulukule'nin çevresindeki alanlara geri dönmek durumunda kalarak önceki durumlarından daha kötü koşullarda yaşamaya mahkûm edilmiştir (Yalçıntan, Çalışkan, Çılgın, & Dündar, 2014). Sulukule'de gerçekleştirilen proje Romanların yaşadığı bir yerleşim yerinin tamamen değiştirilmesi nedeniyle kent hakkı bağlamında da tartışılmıştır.

Çoğu durumda kişiler gönderildikleri yerlerde yeni sosyal ilişkiler kurmakta zorluk çekmekte sosyal dışlanma yaşamaktadır. Genelde dezavantajlı gruplardan oluşan dönüşüm bölgelerinde kişilerin temel gereksinimlerinden yoksun bırakılarak toplumun dışına itilmesiyle ortaya çıkan sosyal dışlanma, dönüşümün bir parçası olmak yerine dışında tutulan bu kitlelerin şehrin hâlihazırda çöküntü bölgesi olan yerlerine göç etmelerine veya yeni çöküntü alanları yaratmalarına neden olmaktadır. (Özden, 2010, s. 9). Bu duruma örnek olarak Ayazma'daki kentsel dönüşüm projesi gösterilebilir. Proje kapsamında mahalle sakinleri yıkılan evlerinden uzak bir konumda yer alan Bezirganbahçe'deki TOKİ bloklarına

gönderilmiştir. Bezirganbahçe'de tutunamayanların, kendilerine yeni bir gecekondu inşa etme amacıyla şehrin başka bölgelerine göç etme hikâyeleri[10] ve yeni konutlarında 2 yılı doldurmadan önce konutların %30'unun satılık ilanlarına konu olması bu durumu özetler niteliktedir (Uzunçarşılı Baysal, 2008). Sunal, sosyal dışlanmaya maruz kalan vatandaşların ekonomik ve sosyal çeşitli haklarından mahrum bırakılmaları nedeniyle "eksik yurttaş" olarak tanımlanabileceklerinden bahseder (Sunal, 2006). Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarında mahalle sakinlerinin; yüzleşmek durumunda kaldıkları soylulaşma, yerinden edilme, mülksüzleşme, aidiyet kaybı, mekâna yabancılaşma, sosyal dışlanma durumları ve bu süreçlerin kanunlar aracılığıyla yürütülmesi nedeniyle "eksik yurttaşlığı" deneyimlediklerinden söz edilebilir.

2.3 Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kronik Bekleme Süreci

Kentsel dönüşüm çalışmalarında, dönüşüm alanlarında meydana gelen soylulaşma, yerinden edilme, mülksüzleşme, aidiyet kaybı, yasal süreçler vb. pek çok konu detaylı şekillerde tartışılmıştır. Bu konulara ek olarak, çeşitli nedenlerle sürüncemede bırakılan dönüşüm projeleri ve bunlarla ilgili çeşitli çalışmalar da bulunmaktadır. Bazı kentsel dönüşüm projeleri çeşitli nedenlerden ötürü uzun yıllar uygulanamamaktadır. Kuyucu, (2018-2) kentsel dönüşüm süreçlerinde yaşanan tıkanmaların ve projelerin hayata geçirilememesinin 3 nedeninden bahsetmektedir. Bunlardan ilki yerel yönetim ile merkezi yönetimin farklı siyasi görüşlerden olması gibi nedenlerin yarattığı kurumsal çatışmalar ve kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan kanunların yarattığı hukuki sorunlardır. İkinci neden, plan hiyerarşisinden kaynaklı uygulamalardaki uyum problemleri ve Türkiye'deki planlama mevzuatının büyük projelerin ihtiyaç duyduğu "esnekliğe" imkân tanımamasıdır. Üçüncü neden ise, projeye karşı olan grupların başta STK'lar olmak üzere örgütlenerek sergilediği "toplumsal muhalefet" ve verdikleri mücadelenin projeyi duraklatıcı rol oynamasıdır. Gülsuyu, Gülensu, Derbent vb. pek çok projede açılan davalar neticesinde projelerin durdurulması bu duruma birkaç örnektir (Kuyucu, 2018-2, s. 370-374). Bu nedenler bazen bir arada bazen

[10] Uzunçarşılı Baysal, göç etmek zorunda bırakılan sakinlerin kent merkezlerinden Trakya ve Silivri gibi kent çeperlerine gitmek durumunda kalarak mülksüzleştirildiğini aktarmaktadır (Uzunçarşılı Baysal, 2014).

ise ayrı ayrı projelerin uygulanmasını engellemektedir. Bu engellemeler alandaki bazı kimseler için olumlu bazıları için ise olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Dönüşüm alanlarında yaşamak zorunda kalan kimseler için başlayan ancak sürüncemede kalan projeler birtakım belirsizliklere neden olmaktadır. Özellikle riskli alan ilan edilen alanlarda bu durum eninde sonunda dönüşümün gerçekleşeceği düşüncesi nedeniyle uzun süren huzursuz bir bekleyiş haline dönüşmektedir.

Yiftachel, legallik ve güvenlik ile yıkımların ve tahliyelerin arasındaki bir alan olarak tanımladığı gri alanlardaki bekleyiş sürecini "kalıcı geçicilik" (permanent temporariness) olarak tanımlamaktadır (Yiftachel, 2009, s. 89-90). Gri alanlar olarak tanımlayabileceğimiz kentsel dönüşüm alanlarında yıllara yayılı durumdaki umut ve endişe arasındaki bekleyiş, bu alandaki varlıklarının geçici bir süreyle olduğunun bilincindeki kişilerin bekleyişidir. Bir türlü gerçekleşmeyen dönüşüm süreci ise bu geçici bekleyişi kalıcı hale getirmektedir.

Beklemek üzerine yazdığı makalesinde Jeffrey, bekleyişin bireyler üzerindeki etkilerini uzun süreli bir bekleyiş hali olan "kronik bekleme" süreci üzerinden anlatmıştır. Jeffrey kronik beklemeyi, "artık zaman, artan endişe (ikirciklilik hali - askıda kalma), kayıp zaman, panik ve eylemsizlik" olarak 4 aşamada incelemiştir (Jeffrey, 2008, s. 955). Bu süreci Hindistan'daki işsizlerin yaşadığı bekleyiş üzerinden ele alan Jeffrey, "sonsuz bir bekleyiş"e dönüşme tehlikesi olan artık zaman kavramının, işsizler üzerindeki zaman geçirici boş vakitlerden ibaret olarak, kişiler üzerinde bir yüke dönüşmeye başlamasından söz eder (Jeffrey, 2008, s. 955). Bu uzun bekleyiş süreci işsizler üzerinde bir yandan umudun hâkim olduğu muallak bir sürece dönüşerek ikircikli bir hal almaktadır (Jeffrey, 2008, s. 956). Askıda kalan bu durum, gençler üzerinde yaşa bağlı olarak ilişkilendirilen eğitim, evlilik, ekonomik bağımsızlık gibi yapılmak istenen şeylerin gerisinde kalınması nedeniyle hayatlarında bir boşluk yani kayıp zamanlar oluşmasına neden olmaktadır (Jeffrey, 2008, s. 956). Bu sürecin ardından ise paniğin yarattığı eylemsizliğe bağlı ölü zaman oluşmaktadır (Jeffrey, 2008, s. 956). Kronik bekleme süreci, uzun bir endişeli bekleyiş halinin sonunda eylemsizlik halini aldığı zamana yayılı bir süreci ifade etmektedir.

Bekleyiş sürecinin bir parçası ve aynı zamanda nedenlerinden biri idare ve idarenin uyguladığı politikalardır. İdarenin süreç üzerinde geliştirdiği bu taktiksel metod "beklemenin siyaseti" olarak tanımlanmaktadır (Ay & Penbecioğlu, 2022-1, s. 14). Bekleyişin egemen olduğu alanlardan biri olan Güney Afrika'daki yoksul kesimde konut bekleyen kişiler üzerine yaptığı çalışmasında Oldfield ve Greyling devlet ve halkın arasındaki bekleyiş sürecine dair bu konuya değinmiştir. Güney Afrika'daki apartheid rejiminin ardından vaat edilen ve her seçim dönemi yinelenen konut alanları için süregelen bekleyiş hem yasal hem de çelişkili bir durumun yaşanmasına neden olmaktadır (Oldfield & Greyling, 2015, s. 1100-1101). Devletin keyfi prosedürlerine rağmen yasal konut sahibi olmak isteyen vatandaşlar, umut ve umutsuzluk arasındaki yasal ancak çelişkili bu bekleyişi sürdürmektedir (Oldfield & Greyling, 2015, s. 1109). Konut almak için listelere isimlerini yazdıran vatandaşlar, şeffaf olmayan süreç nedeniyle sıranın ne zaman kendisine geleceğini bilmeden kötü koşullardaki konutlarında yaşamaya devam etmektedir. Dönüşümün tarihinin kesinleşmediği Türkiye'deki dönüşüm projelerindeki temel sorunlardan biri budur.

Ay ve Penbecioğlu, "dönüşümsüzlük" olarak tanımladıkları tamamlanamayan kentsel dönüşüm projelerinin (Ay & Penbecioğlu, 2022-1, s. 12) uygulanması sürecindeki eylemsizliği bir yöntem olarak belirleyen idarelerin bu tutumunu "beklemenin siyaseti" ile ilişkilendirmektedir (Ay & Penbecioğlu, 2022-1, s. 19). Kentsel dönüşüm projeleri ile yaratılan dönüşümsüzlüğü Ay ve Penbecioğlu, Jeffrey'nin "kronik bekleme" süreci üzerinden ele almıştır (Şekil 2.1). Birbirini takip eden veya iç içe geçmiş şekillerde gerçekleşen kronik bekleme süreci, kentsel dönüşüm projesinin askıda bırakıldığı "artık zaman", bu bekleyişin uzaması nedeniyle korku ve güvensizlik hissinin arttığı "artan endişe", artan endişenin neden olduğu bir geride kalmışlık duygusuyla "kayıp zaman" ve giderek büyüyen paniğin eyleme geçmeyi engelleyici rol oynamasıyla "panik ve eylemsizlik" sürecine yol açtığı 4 bölüm şeklinde tanımlanmıştır (Ay & Penbecioğlu, 2022-1, s. 14). Dönüşümün ne zaman başlayıp nasıl yapılacağı yönündeki vb. kesinleşmeyen soruların varlığı daha sürecin başında mahalledeki kişiler üzerinde belirsizlik sürecini hâkim kılmaktadır (Ay & Penbecioğlu, 2022-1, s. 13). Belirsizlik süreci; taleplerinin karşılanacağı düşüncesindeki halka kimi zaman umut aşılayan bir

süreç olurken (Ay & Penbecioğlu, 2022-1, s. 15) kimi zaman da özellikle deprem riski altındaki alanlarda dönüşüm sürecindeki duraksamalar nedeniyle korku içerisinde geçen bir yaşantıya dolayısıyla panik ve eylemsizlik içerisinde bir bekleyişe neden olmaktadır (Ay & Penbecioğlu, 2022-1, s. 16). Bu bekleyiş aşamasında mahalle içerisinde fiziksel anlamda bir köhneleşmenin vücut bulduğu, sosyal yapının değişim geçirmeye başladığı ve yaşanılan yer ile aidiyetlerin kopma noktasına geldiği bir süreç yaşanmaktadır.



Şekil 2.1 Kentsel dönüşüm süreci ve kronik bekleme ilişkisi

Kaynak: Jeffrey'nin "kronik bekleme" süreci, Ay ve Penbecioğlu'nun dönüşüm uyarlaması ile ilişkilendirilerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

Bekleyiş sürecinde yatırımsızlığa mahkûm edilen bu alanlar, mahalle sakinleri için yaşanılmaz yerler haline dönüşmektedir. Dönüşüm alanlarında kötü koşullarda yaşamaya mahkûm edilen vatandaşların sosyal dışlanmaya ek olarak yaşamak zorunda bırakıldıkları bu koşullar nedeniyle de ülkenin diğer vatandaşlarıyla aynı haklara sahip olmamaları sebebiyle "eksik yurttaşlık"ı deneyimlediklerinden söz edilebilir.

Dönüşümsüzlük alanlarında projenin gerçekleşmesi beklenirken, mahalle sakinlerinin yaşam pratiklerine odaklanılan çeşitli çalışmalar bulunmaktadır. Bu çalışmalara örnek olarak Sakızlıoğlu'nun belirsizlik ve kaos ortamı içerisinde yaşamaya örnek olarak uzun yıllar bekleyişin egemen olduğu benzer bir süreci

deneyimlemiş Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi gösterilebilir. Sakızlıoğlu burada yaptığı çalışmasında kimilerinin anlaşmaları kabul edip kimilerinin kabul etmediği, davalara konu olan ve yıllara yayılan belirsizlik ve endişeli bekleyişin hâkim olduğu Tarlabaşı'ndaki sakinlerin yenileme projesinin gerçekleşmesini beklerken yerinden edilme baskısı altındaki yaşamlarını ele almıştır (Sakızlıoğlu, 2013, s. 10). Tarlabaşı'ndaki mahalle sakinleri, bir kısmının mahalleyi terk etmeye başlaması ile "evinde gibi hissetme" duygusunun azaldığı (Sakızlıoğlu, 2013, s. 8), gerçekleştirilen kira artışları veya elektrik su kesintileri tehdidi ile tahliyeye zorlandıkları (Sakızlıoğlu, 2013, s. 9) bir süreci deneyimlemek zorunda bırakılmıştır.

Bu duruma bir diğer örnek olarak İzmir Ballıkuyu'daki kentsel Dönüşüm Projesi gösterilebilir. Yılmaz ve Kurt, İzmir'de kentsel dönüşüm proje alanındaki 5 mahalleden birisi olan Ballıkuyu Mahallesi üzerine yaptıkları çalışmalarında mahalle sakinlerinin yaşadıkları bekleyiş sürecini ve bu bekleyiş süreci içerisinde geliştirdikleri taktikleri incelemiştir (Yılmaz & Zafer Kurt, 2022, s. 1973). Ballıkuyu mahallesindeki kentsel dönüşüm sürecindeki sakinlerin kronik bekleme süreçlerinin "artık zaman" ve "artan endişe" boyutlarını yaşadıklarını tespit etmiştir (Yılmaz & Zafer Kurt, 2022, s. 1981). Bu durumun temel nedeni olarak karar alıcıların süreçle ilgili manipülasyonları gösterilmektedir. Karar alıcıların manipülatif tutumlarını Kurt ve Yılmaz Bourdie'nin "güçsüz bekleyiş" olarak tanımladığı "umudu tamamen yok etmeden erteleme" yani geçiştirme düşüncesi üzerinden ele almıştır (Yılmaz & Zafer Kurt, 2022, s. 1980). Devletin bu tutumu karşısında mahalle sakinleri sosyal medya hesaplarında (Twitter) seslerini duyurmak, çeşitli dayanışma grupları oluşturmak (Facebook'ta) şeklinde bir taktik geliştirmiştir (Yılmaz & Zafer Kurt, 2022, s. 1988). Bu yöntem mahalle sakinlerine bir türlü gerçekleşmeyen dönüşüme karşı tepkilerini ifade etme imkânı sunmuştur. Bekleyiş içerisinde yaşamakta olan sakinlerin geliştirdikleri bir diğer taktik biçimi mekan kullanımını kendilerine göre yeniden şekillendirdikleri, evlerinin üstüne kaçak kat çıkma veya yanına oda ekleme gibi yapısal faaliyetlere ek olarak, boşaltılan binalardaki illegal kullanımlar ve boş arsaların rekreasyon amacıyla, ekip biçme veya çamaşır asıp tavuk besleme vb. amaçlarla kullanımı şeklinde görülmektedir (Yılmaz & Zafer Kurt, 2022, s. 1991). Sakinler ne zaman

olacağı belli olmayan dönüşüm sürecinin yarattığı uzun bekleyiş ve artan endişe haliyle, tepkilerini çeşitli kanallarla ortaya koyarak ve mekânı tekrar kendileyerek mücadele etmektedir.[11]

[11] Bahsedilen süreçlerin bir benzeri Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki alanda gerçekleşmektedir.

3
AYAZMA VE ZİYA GÖKALP MAHALLESİ'NDE YAŞANAN DÖNÜŞÜMLER

Ziya Gökalp Mahallesi, İstanbul'un Başakşehir ilçesinin Ayazma bölgesinde yer almaktadır. Uzun zamandır dönüşüm baskısı altında bir yerleşim yeri olan Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki bu baskıların temeli, Olimpiyat Stadyumunun inşasına ve ardından Ayazma'da gerçekleştirilen çeşitli emlak yatırımlarına kadar uzanmaktadır. Bu bölümde Ayazma genelinde Ziya Gökalp'in çevresinde yaşanan dönüşümler ve ardından Ziya Gökalp Mahallesi'nin içerisinde yaşanan dönüşüm süreci anlatılacaktır.

3.1 Ayazma'nın Dönüşümü

İstanbul'un çeperinde bir ilçede yer alan Ayazma, 80'li yıllarda aldığı göçlerle oluşmaya başlamış bir yerleşim alanıdır. 1990 yılında İkitelli Sanayi sitesinin faaliyete geçmesinin ardından, sanayiye yakınlığı sebebiyle alanda çoğunluğu gecekondulardan oluşan pek çok yapı inşa edilmiştir. Nüfusunun büyük kesimini yoksulların oluşturduğu Ayazma'yı, 2002 yılında bu alanda yaptığı çalışmasında Perouse, sakinlerinin çoğunluğunun işsizlerden oluştuğu, bir iş bulduğu takdirde bu alanı terk edecek olmaları nedeniyle örgütlenemeyen ve bir mahalle kimliğine sahip olamayan bir yer olarak tanımlamıştır (Pérouse & Dekhli, 2002, s. 1). Uzun yıllar boyunca kendi haline terk edilmiş bir mahalle görünümünde olan Ayazma'nın kaderi, çevresindeki boş alanların farklı fonksiyonlar kazanmaya başlamasıyla değişmeye başlamıştır. Etrafındaki değişimlerin savunmasız bir yer görünümündeki dönüşüme açık olan Ayazma üzerindeki etkisi büyük olmuştur.

Ayazma'daki dönüşüm süreci farklı dinamiklerle yaşanmış olup, Ziya Gökalp Mahallesi üzerindeki dönüşüm baskısı zaman içerisinde farklı şekillerde hissedilmiştir. Ayazma'daki dönüşüm sürecinin Ziya Gökalp üzerindeki etkisi içinde çeşitli kırılma noktaları barındıran üç dönem şeklinde değerlendirilecektir. Bunlardan ilki, Ayazma'da dönüşümün ilk adımları şeklinde tanımlayabileceğimiz Olimpiyat Stadyumunun inşa süreciyle başlayan ve bu süreci peşi sıra takip eden 2005 yılında gerçekleşen gecekondu alanı ilanı ve bu ilanın ardından Ayazma'nın güneyinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi ve bu proje kapsamında inşa

edilen Ağaoğlu Konutları oluşturmaktadır. Ayazma'daki dönüşümün ilk adımlarını; 2002 – 2007 yılları arasındaki bu süreç, Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki sakinlerin doğrudan etkilenmediği ancak dönüşüm konusunda fikir sahibi olduğu süreçtir (Tablo 3.1).

İkinci dönem; Ayazma'nın yeni bir ilçe olan Başakşehir'e bağlanması ve sınırlarının genişletilmesi süreci ile başlamaktadır. Sınır değişikliğini takiben yinelenen gecekondu önleme bölgesi ilanı ile dönüşümün tekrar gündeme geldiği süreç, Ziya Gökalp çevresinde inşa edilen TOKİler ile etkisini mahalle üzerinde göstermeye başlamıştır. TOKİ inşaatlarına ek olarak Ayazma'nın kuzey ve güney kesimlerinde gerçekleştirilen konut projeleriyle artan dönüşüm baskısının yaşandığı süreç 2007-2015 yılları arasını kapsamaktadır (Tablo 3.1). Çevredeki inşaat faaliyetlerinin alanın üzerinde yarattığı baskıya ek olarak, Ziya Gökalp Mahallesi'nin riskli alan ilan edilmesi ile dönüşümün öznesi olunan süreç yaşanmaya başlamıştır.

Riskli alan ilanıyla dönüşümün öznesi olan Ziya Gökalp Mahallesi'nde bu tarihten sonra dönüşüm baskısı giderek artarak görünür olmaya başlamıştır. 2015-2022 arasını kapsayan bu süreç çevredeki büyük inşaat faaliyetlerinin yarattığı baskılara ek olarak, alanın içeirisinde de fiziksel ve sosyal değişimler ile dönüşüm baskısının giderek şiddetlendiği bir süreci ifade etmektedir (Tablo 3.1). "Dönüşmeyi Bekleyen Alan Ziya Gökalp Mahallesi" başlıklı kısımda (3.2) bu süreç detaylı şekilde ele alınacaktır.

Tablo 3.1 Zamana yayılı dönüşüm baskısı

2002	Olimpiyat Stadyumunun İnşaatı	Ayazma'nın güneyindeki dönüşümden haberdar olunan ancak **doğrudan etkilenilmeyen dönem**
2005	Ayazma'nın Gecekondu ve Kentsel Dönüşüm Alanı İlan Edilmesi	
2007	Ayazma 1'deki Dönüşümde Ağaoğlu My World Konutları İçin Alanın Boşaltılması	

Tablo 3.1 Zamana yayılı dönüşüm baskısı (devamı)

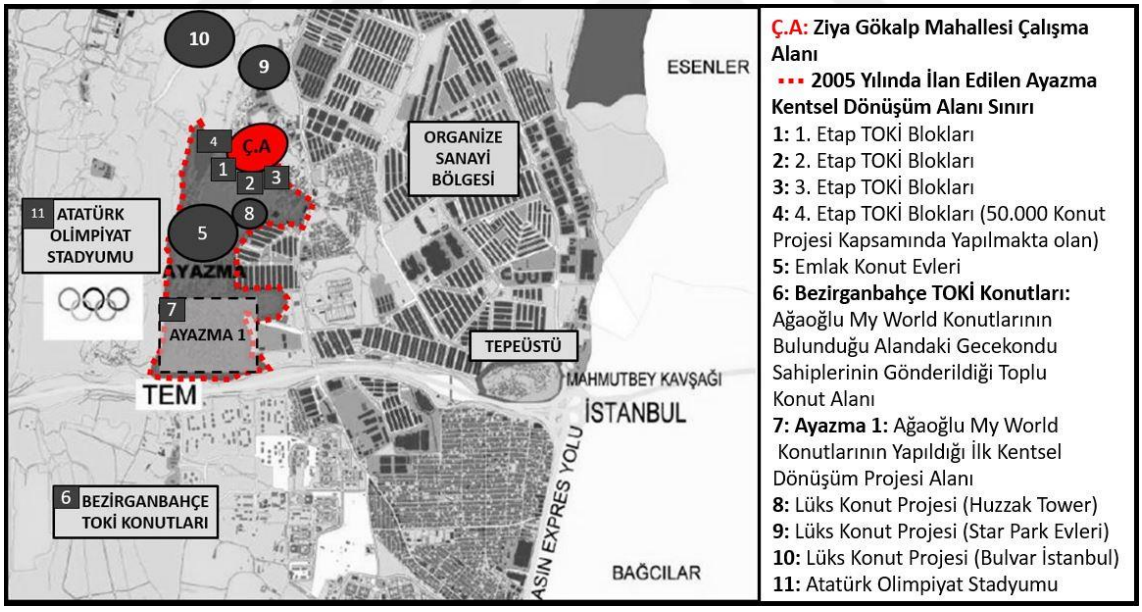
2008	5747 Sayılı Kanun ile Başakşehir adında bir ilçe kurulması ve Ayazma'nın bu ilçeye dâhil edilmesi	***775 Sayılı Gecekondu Kanunu** ***6306 Sayılı Kanun** *Çalışma alanın yanındaki boş alanlarda TOKİlerin inşaatının başladığı ve ardından TOKİ ile anlaşanların taşınmaya başlamasıyla **dönüşümle doğrudan karşılaşılan dönem**
2009	*Ayazma ve Kuzey Ayazma'nın Gecekondu Önleme Bölgesi İlan Edilmesi *1. ETAP TOKİ Bloklarının İnşaatı	
2012	*6306 Sayılı Kanunun Yürürlüğe Girmesi *2. ETAP TOKİ Bloklarının İnşaatı *Çevredeki Lüks Konut Projelerinin İnşası	
2015	*Ziya Gökalp Mahallesi'nin Riskli Alan İlan Edilmesi *3. ETAP TOKİ Bloklarının İnşaatı *Çevredeki Lüks Konut Projelerinin İnşası	Alandaki fiziksel yapının değişmeye başlamasıyla sosyal yapıdaki hız kazanan farklılaşmanın yarattığı **dönüşüm baskısının ve belirsizliğin görünür olduğu dönem**
2020	1. Saha Çalışması - Hak Sahipliği Tespiti	
2021	2. Saha Çalışması - Mülakatlar	
2022	Güncel Durum	

3.1.1 Ayazma'da Dönüşümün İlk Adımları - Olimpiyat Stadyumunun İnşası ve Kentsel Dönüşüm Alanı İlanı

Bölgedeki değişimin ilk adımı, alanın batı sınırlarına komşu alanda bir olimpiyat stadı yapılacağının ilanı ile atılmıştır. 1999 yılında başlanan Atatürk Olimpiyat Stadyumu inşaatı 31 Temmuz 2002 yılında tamamlanmıştır.

Bölgenin dönüşümü ile ilgili asıl kırılma, stadyum inşaatının tamamlanmasından 3 yıl sonra, 2005 yılı Temmuz ayında Ayazma sınırları içerisinde kalan ve bu çalışmanın merkeze aldığı Ziya Gökalp Mahallesini de içeren 120 hektarlık alanın, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Meclis Kararı ile kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesiyle yaşanmıştır (Şekil 3.1' de kırmızı sınırlarla belirlenen dönüşüm alanı sınırı) (Turgut & Çaçtaş Ceylan, 2009, s. 31). Bu gelişmeden bir yıl önce,

2004 yılı haziran ayında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ arasında alanının dönüşümüne yönelik üçlü protokol imzalanmıştır. Bu protokolün ardından Ayazma sınırları içerisindeki tüm binaların tespitinin yapıldığı bir saha çalışması gerçekleştirilmiştir (TOKİ, 2022). Bu çalışmalara ek olarak Ayazma, 2004 yılının Kasım ayında İstanbul'da düzenlenen uluslararası kentsel dönüşüm sempozyumunda tartışılan ve çalışılan alanlardan biri olmuştur. Bu çalışmalar kapsamında alandaki yapı stoğu ve sosyal yapı üzerine çeşitli analizler yapılmıştır. Bu analizlere göre alandaki yapı stoğunun %53'ü yığma yapılardan oluşmakta ve %89'u tek katlı yapılardan meydana gelmektedir (Özdemir, Özden, & Turgut, 2005, s. 283). Alandaki özel mülkiyet alanları parçacıl şekilde olmakla birlikte, özel mülkiyete ek olarak Maliye, İBB, İl özel idaresi ve Küçükçekmece Belediyesi'ne ait mülkiyetin varlığı tespit edilmiştir (Özdemir, Özden, & Turgut, 2005, s. 284). Protokolün ardından yapılan çalışmaya göre alandaki yapıların yarısı hazine, yarısı da şahıs mülkiyetindedir (Turgut & Çaçtaş Ceylan, 2009, s. 31).



Şekil 3.1 Ayazma ve çevresi

3.1.2 Ağaoğlu Konutlarının İnşası

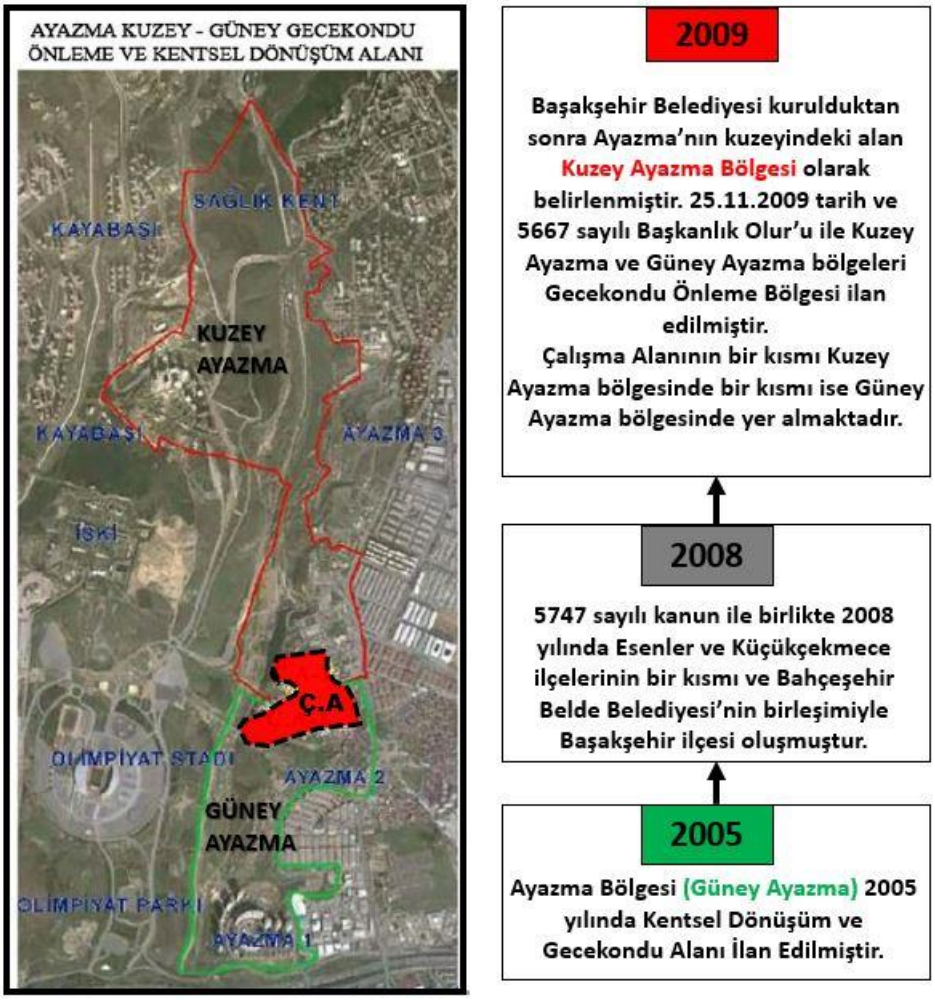
Gecekondu dönüşüm alanı ilanından sonra alandaki ilk uygulama Ayazma'nın güneyinde TEM otoyoluna bakan alanda yapılmıştır (Şekil 3.1'de Ayazma 1). Alandaki hak sahiplerine alana 5 km uzaklıktaki Bezirganbahçe TOKİ bloklarından

daireler verilmiştir. Bu süreçte yaklaşık 5000 kişi yerlerinden edilmiştir (Bartu Candan & Kolluoğlu, 2008, s. 19). Evlerinin değeri hesaplanarak peşinat olarak sayılmış, evlerin bedelinden düşülmüş ve geri kalan bedel aylık taksitler halinde TOKİ'ye ödenecek şekilde TOKİ'den konut sahibi olunan anlaşmalar yapılmıştır (Bartu Candan & Kolluoğlu, 2008, s. 22). Gecekondulardan boşalan alana Ağaoğlu My World Europe ismini alan kentli üst-orta ve üst sınıflara yönelik lüks bir kapalı site inşa edilmiştir. Ayazma'nın mevcut halkının alandan ayrılmasının ardından yeni gelenlerin orta - üst sınıf kimseler olmasıyla birlikte soylulaşmanın meydana geldiği bir süreç yaşanmıştır (Durmaz, 2016, s. 62). 2013 yılında tamamlanan kapalı site projesi 3149 bağımsız konut biriminden oluşmakta ve sürekli güvenliğe sahip olan sitede yüzme havuzu, tenis kortu, basket sahası, halı saha, yürüyüş yolları, sosyal tesisler, çocuk oyun alanları ve açık-kapalı otoparklar bulunmaktadır (My World Europe, tarih yok). Ayazma'nın güneyinde gerçekleştirilen bu proje kentsel dönüşüm süreçlerindeki mülksüzleştirme ve yerinden edilme süreçlerine örnek olarak gösterilmektedir (Kuyucu, 2014, s. 622). Kentsel dönüşüm projesi ile başlayan ve TOKİ başta olmak üzere çeşitli emlak yatırımları ile devam eden sürecin yarattığı dönüşüm baskısı yıllarca sürecek bekleyiş sürecinin habercisi olmuştur (Tablo 3.1).

3.1.3 Ayazma'nın Başakşehir İlçesine Dâhil Olması ve Kuzey ve Güney Ayazma Bölgelerinin Oluşumu

Ayazma'da yaşanan fiziksel dönüşümü etkileyen bir diğer gelişme bağlı olduğu ilçenin değişmesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" doğrultusunda 2008 yılında Esenler ve Küçükçekmece ilçelerinin bir kısmı ve Bahçeşehir Belde Belediyesinin birleşimiyle Başakşehir ismiyle yeni bir ilçe oluşturulmuştur. Ayazmadaki dönüşüm sürecini tetikleyici bir etkiye sahip olan bu değişiklik sonrasında, 2009 yılının sonlarına doğru Ayazmanın kuzeyindeki bölgeler de dönüşüm kapsamına alınarak dönüşüm alanı sınırları genişletilmiştir. Bu yeni düzenlemeye göre 2005 yılında ilan edilen dönüşüm alanının Güney Ayazma (TOKİ, 2017) ve bu alanın kuzeyindeki alanlar ise Kuzey Ayazma olarak tanımlandığı iki alt bölge oluşturulmuş (bkz.Şekil 3.2) ve bu iki bölge 25.11.2009 tarih ve 5667 sayılı Başkanlık Oluru ile "Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan

edilmiştir (TOKİ, 2015). Ziya Gökalp Mahallesinin ortasından geçen Melikgazi Caddesi, Kuzey Ayazma ve Güney Ayazma bölgelerini birbirinden ayıran sınırı oluşturmuş, Ziya Gökalp Mahallesinde yolun kuzeyinde kalan alan Kuzey Ayazma bölgesi sınırları içerisinde kalırken, yolun güneyinde kalan alan Güney Ayazma bölgesi içinde kalmıştır. (bkz.Şekil 3.2)



Şekil 3.2 Kuzey Ayazma ve Güney Ayazma

3.1.4 Kuzey ve Güney Ayazma Bölgelerindeki İnşaat Faaliyetleri

Kuzey ve Güney Ayazma bölgelerinin belirlenmesinin ardından bu alanlarda çeşitli inşaat faaliyetleri başlamıştır. Güney Ayazma Bölgesi'ndeki inşaat faaliyetleri, TEM sınırındaki dönüşüm süreci ile birlikte hız kazanmıştır. Bu projenin ardından Güney Ayazma'da, başta TOKİ olmak üzere pek çok konut projesi başlamıştır. Güney Ayazma'nın aksine Kuzey Ayazma bölgesinde ise, bu süreçten daha ileri tarihlerde genelinin lüks konut projesi olduğu inşa faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.

Güney Ayazmadaki İnşaat Faaliyetleri

Güney Ayazma bölgesinde, Güney Ayazma sınırları içerisinde yer alan çalışma alanının batı ve güneyindeki komşu parsellerde (Şekil 3.1'de 1, 2 ve 3 no'lu alan) TOKİ tarafından etaplar halinde toplu konutlar inşa edilmiştir. Gecekondu önleme alanı ilan edilmeden önce, 2007 yılında çalışma alanının batısında yer alan alanlarda 7 bloktan ve 308 dairen oluşan 1. Etap TOKİ bloklarının (Şekil 3.1'de 1 No'lu alan) inşaatına başlanmıştır 2009 yılında tamamlanan toplu konutlara Ağaoğlu My World projesinin (Şekil 3.1'de 7 No'lu alan) inşa edildiği alandan gönderilen tapu sahibi hak sahipleri yerleştirilmiştir. [12]

Gecekondu önleme alanı ilanının ardından, çalışma alanının güneyindeki parsellerde 2. Etap (Şekil 3.1'de 2 No'lu alan) ve 3. Etap TOKİ bloklarının (Şekil 3.1'de 3 No'lu alan) inşaatı başlamıştır. 2010 yılında başlanan ve 2012 yılından tamamlanan 2. Etap TOKİ bloklarında 300 adet konut birimi yanı sıra bir sağlık ocağı, bir okul ve ticari alanlar bulunmaktadır (İlhan, 2020, s. 123). 2. Etap TOKİ bloklarının inşaatının tamamlanmasının ardından, 2015 yılında 3. Etap TOKİ bloklarının inşa edilmeye başlanmıştır. 2017 yılından tamamlanan proje toplam 87 adet bağımsız konut birimini barındıran 2 adet bloktan oluşmaktadır (TOKİ, tarih yok). TOKİ tarafından gerçekleştirilen inşaatların yanı sıra, Güney Ayazma bölgesinde Emlak Konut tarafından ve özel konut geliştirici firmalar tarafından inşa edilmiş lüks konut projeleri bulunmaktadır.

[12] Tapu sahibi olmayan hak sahiplerine (gecekondu sahipleri) Bezirganbahçe'deki toplu konutlardan konut sahibi olma hakkı tanınmıştır.

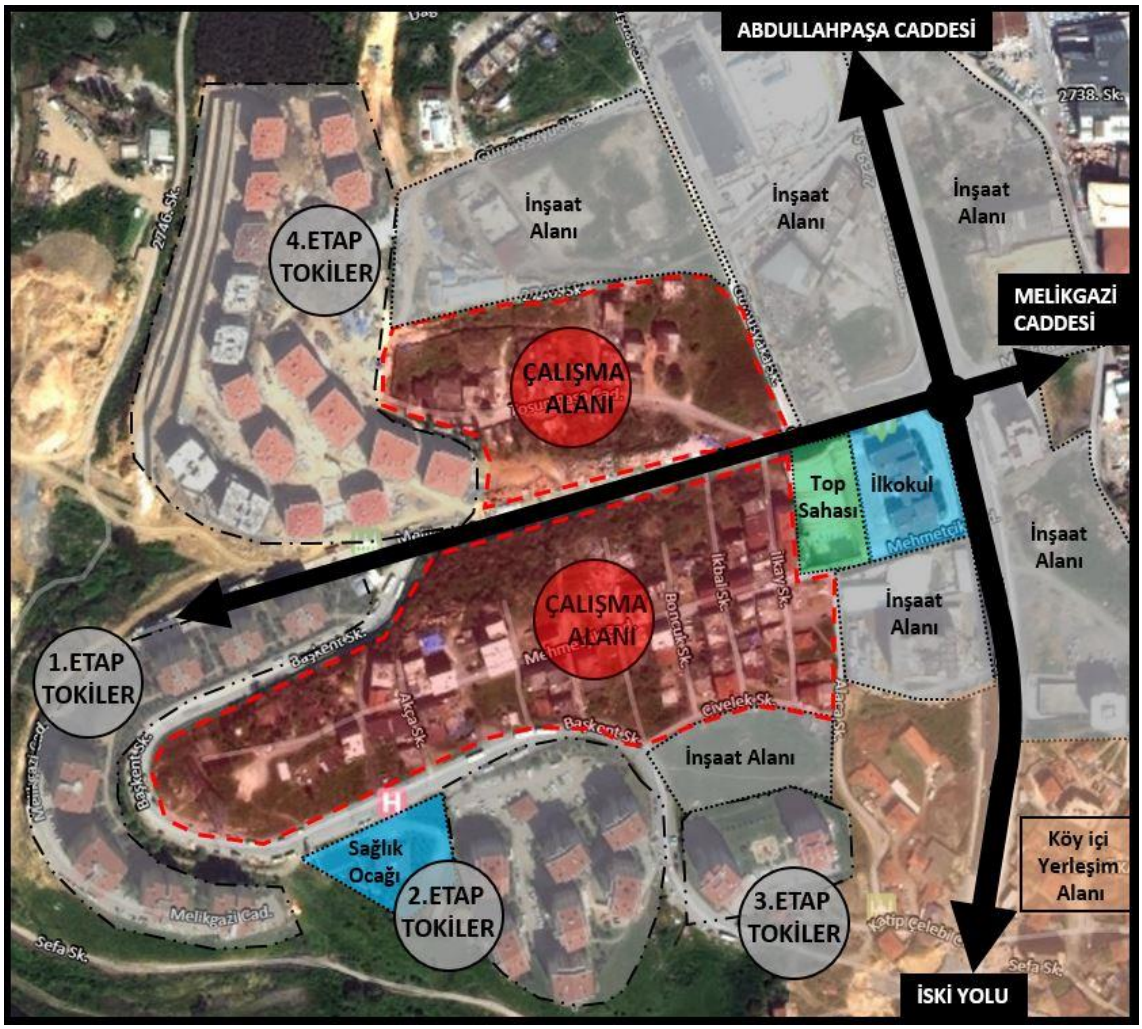
Kuzey Ayazmadaki İnşaat Faaliyetleri

Kuzey Ayazma bölgesinde, Emlak Konut ve özel konut geliştirici firmalar tarafından bir dizi lüks konut projesi gerçekleştirilmiştir. 2015 yılında faaliyete geçen Vadişehir Konutları (Vadişehir, 2022), 2016 yılında tamamlanan Star Park evleri (Endeksa, tarih yok) bunlardan bazılarıdır. TOKİ ve Emlak Konut işbirliği ile yapılan ve 2018 yılında faaliyete geçen Bulvar İstanbul Projesi (Bulvar İstanbul, 2022) ise Başakşehir'in en büyük lüks konut projelerinden (Şekil 3.1'de 10 Nolu Alan) biridir. Bu projelere ek olarak 2020 yılında, Çalışma alanının Kuzey Ayazma Bölgesi'nde yer alan kısmının hemen batısındaki alanda (Şekil 3.1'de 4 no'lu alan) TOKİ tarafından 360 bağımsız konut biriminden ve 10 adet dükkândan oluşan yeni bir toplu konut projesinin (4. Etap TOKİ)[13] inşaatına başlanmıştır (TOKİ, tarih yok). Bu alanda bulunan gecekondular temizlenmiş, buradaki gecekondu sahiplerine Güney Ayazma'da inşa edilen 3. Etap TOKİ bloklarından ev sahibi olma hakkı verilmiştir.

3.2 Dönüşmeyi Bekleyen Alan: Ziya Gökalp Mahallesi

Mahalle bugün TOKİ'ler ve çeşitli lüks konut projeleri ile çevrelenmiş ve etrafındaki inşaat projeleri nedeniyle şantiye alanı görünümündeki bir yerleşim yeridir. Kuzeyinde çeşitli proje alanlarının ve doğusunda Köyiçi konut yerleşiminin ve inşaat alanlarının yer aldığı alanın batısındaki komşu alanlarda 1. Etap ve 4. Etap TOKİ blokları, güneyindeki komşu alanlarda 2. Etap ve 3. Etap TOKİ blokları konumlanmaktadır. Mahallenin ortasından geçen Melikgazi Caddesi çalışma alanını iki alt bölgeye ayırmaktadır (**Şekil 3.3**).

[13] 4. Etap TOKİ Blokları olarak bahsedilecek olan bu konut projesi 50.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında gerçekleştirilen bir idare konut projesidir (https://a.toki.gov.tr/illere-gore-projeler).



Şekil 3.3 Çalışma alanı ve çevresi

Çalışma alanı ve çevresi 1980'li yılların başlarında arsalardan oluşmaktadır (**Şekil 3.4**). Ziya Gökalp Mahallesi, 90'lı yıllarla birlikte Türkiye'nin çeşitli yerlerinden (Erzurum, Ağrı, Sinop, Samsun, Amasya, Muş, Yozgat, Ordu) alınan göçlerle oluşmuş bir yerleşim yeridir. Organize Sanayi Sitesine yürüme mesafesinde olması alanın tercih edilmesindeki ana etmenlerden biridir. 80 binadan oluşan mahalledeki evlerin çoğu betonarme ve ortalama 3 katlı yapılardan oluşmaktadır (Şekil 3.3). Binaların neredeyse hepsi 1999 depreminden önce inşa edilmiştir. Güneydeki çalışma alanının yapı yoğunluğu ve buna bağlı olarak nüfus yoğunluğu kuzeydeki çalışma alanından daha fazladır. Çalışma alanındaki ticari birim olan 2 bakkal dükkânı ve sucu da güneydeki çalışma alanında yer almaktadır. Diğer yapıların tamamı konuttur.



Şekil 3.4 Yıllara göre çalışma alanı ve çevresi (İstanbul Şehir Haritası, tarih yok) (Google Maps, 2022)



Şekil 3.5 Çalışma alanının güneyindeki konut alanları (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 3.6 Çalışma alanının kuzeyindeki konut alanları (E.F. Uğur, 2021)

2009 yılında inşaatı tamamlanan 1.Etap TOKİ ve 2012 yılında inşaatı tamamlanan 2.Etap TOKİ'nin ardından çalışma alanı büyük inşaat projelerinin ortasında kalan bir alan görünümündedir (Şekil 3.4). 2013 yılında alana yürüme mesafesinde iki yeni metro durağının (Ziya Gökalp Mahallesi ve Olimpiyat metro istasyonları) açılması (Metro İstanbul, 2022) ile alanın erişilebilirliği artmıştır. Etrafında yaşanan bu değişimlerin ardından Ziya Gökalp mahallesi üzerinde hissedilir bir dönüşüm baskısı oluşmaya başlamıştır. Bu gelişmelerin ardından, 2015 yılında Ziya Gökalp Mahallesi "*riskli alan*" olarak ilan edilmiştir.



Şekil 3.7 1.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 3.8 2.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 3.9 Çalışma alanından görülen inşaat alanları (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 3.10 Çalışma alanından görülen manzara 2.etap ve 3. etap Toki'ler ile diğer konut projeleri (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 3.11 Çalışma alanı yakın çevresindeki inşaat alanlarından biri (E.F. Uğur, 2021)

3.2.1 Ziya Gökalp Mahallesi'nde Riskli Alan İlanı

6 Mayıs 2015 tarihli Resmi Gazete'de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un riskli alan tanımlamasının yapıldığı 2. maddesine binaen Başakşehir'in Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde kalan çalışma alanı *"Riskli Alan"* olarak ilan edilmiştir (Resmi Gazete, 2015). Bu ilan ile birlikte çalışma alanı doğrudan dönüşümün öznesi haline gelmiştir. Bu süreç, dönüşümün bir gün gerçekleşeceği düşüncesini beraberinde getirmesi nedeniyle, alanın içinde fiziksel ve sosyal pek çok değişimin yaşanmasını kaçınılmaz kılmıştır.

3.2.2 TOKİ İle Yapılan Görüşmeler

Ziya Gökalp Mahallesi riskli alan olarak ilan edilmeden önce mahalledeki binaların yıkım ve boşalma süreci başlamıştır. 2010-2012 yılları arasında çalışma alanının hemen güneyinde inşa edilen 2. Etap TOKİ blokları için planlanan yolların bir bölümü güneydeki Çalışma Alanı içerisinden geçmekte olduğundan, bu yollar üzerinde konumlanmış binaların yıkımı gerçekleştirilmiştir. Buradaki

hak sahiplerine yıkılan evlerine karşılık 2. Etap TOKİ bloklarından daire sahibi olma hakkı verilmiştir. Riskli alan ilanının ardından Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki binaların boşaltılmasına yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bu kapsamda alanda hak sahipliğinin tespitine ve bina metrekarelerin ölçülmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmanın ardından alanın kuzeybatı kısmındaki gecekondulara 3. Etap TOKİ bloklarından konutlar verilmiştir. Bu alandaki gecekondular yıkılarak yerlerine 4. Etap TOKİ blokları inşa edilmiştir (Şekil 3.3). Çalışma Alanı içerisinde olup TOKİ ile anlaşan hak sahiplerine de 3. Etap TOKİ bloklarından daire sahibi olma hakkı verilmiş veya bedel karşılığı anlaşmalar gerçekleşmiştir (Şekil 3.12). Çalışma alanı içerisindeki TOKİ ile anlaşan yapılar yıkılmış, yıkılamayanları ise boşaltılmıştır. 2020 yılında alana dair daha önce elde edilen verilerin güncellendiği bir revizyon çalışması gerçekleştirilmiştir.[14] Bu çalışmalara dayanarak hak sahiplerine, alandaki binalarına karşılık mahallenin hemen kuzey batısındaki parsellerde inşa edilmekte olan 4. Etap TOKİ bloklarından daireler teklif edilmiş ancak olumlu bir sonuç alınamamıştır (Şekil 3.13).



Şekil 3.12 3.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)

[14] Bu çalışma, yazar tarafından TOKİ için 2020 yılında yapılan saha çalışmasıdır.



Şekil 3.13 4.Etap Toki blokları (E.F. Uğur, 2021)

TOKİ ile Ziya Gökalp Mahallesi sakinleri arasında anlaşma sağlanamamasının temel nedeni, TOKİ'nin geçmişte çalışma alanı yakın çevresindeki alanlarda bulunan hak sahiplerine sunduğu borçlandırma koşulları ile Ziya Gökalp Mahallesi sakinlerine sunduğu koşullar arasındaki farklardır. Ayazmada gerçekleştirilen önceki projelerde hak sahipleri 180 ay boyunca ödeyecekleri sabit bir aylık bedel üzerinden TOKİ'ye borçlandırılmış ve bu nedenle hak sahipleri ile TOKİ arasında ciddi bir anlaşmazlık yaşanmamıştır. Ziya Gökalp Mahallesi için hazırlanan sözleşmede ise 180 aylık vade korunmakla beraber, sabit bedelli taksit uygulamasından vazgeçilmiş, aylık ödemelerin 6 ayda bir ÜFE-TEFE oranında zamlanması koşulu getirilmiştir (TOKİ, 2022)[15]. 2005 yılından beri dönüşüm içerisinde olan bölgede, çevre alanlardaki hak sahiplerine sunulan koşullar ile kendilerine sunulan koşullar arasındaki farkların farkında olan hak sahipleri kendilerine sunulan yeni koşulların adil olmadığını düşünmektedir:

[15]Ayazma'da gerçekleştirilen önceki projelerde sözleşmede "….geriye kalan bedel, konutun hak sahibine teslimini takip eden aydan başlamak üzere sabit taksitli olmak üzere 180 ay vadeli olacak şeklinde borçlandırılacaktır." (TOKİ 3. ETAP Muvafakatnamesi 3. Madde, c2.) ibaresi yer almaktaydı. Ziya Gökalp Mahallesi için hazırlanan sözleşmede ise şu ibare yer almaktadır: "… geriye kalan bedel, konutun hak sahibine teslimini takip eden aydan başlamak üzere 120 veya 180 aylık vadeli, Ocak ve Temmuz aylarında bir önceki 6 aya ait memur maaş artış katsayısı veya ÜFE, TÜFE oranının en düşük alanın nispetince artırılan bedel üzerinden borçlandırılacaktır." (Sosyal Konut Projesi Muvafakatnamesi 3. Madde, c2.)

"Dönüşüm temiz yaşam demek. Biz de istiyoruz. Ama öncekiler daha iyi şartlarda aldı. Bizi TEFE TÜFE'ye göre borçlandırıyorlar. Öyle olmaması lazım" (Macit)

"Orada (diğer anlaşan gecekonduları kastediyor) kömürlükler de evden sayıldı[16]*. Tapusu olmayan gecekondular bile ev sahibi oldu. Gecekondululular konutlara (TOKİ'yi kastediyor) taşındı. Kentsel dönüşümü istiyorum. Bizim evler çok eski. Doğalgaz da yok, artık çok zor böyle yaşamak. Aile apartmanı, keşke anlaşsalar, az veriyor TOKİ dediler. Ondan istemiyorlarmış. Önceden anlaşanlar gitti. Ben kiracı olsam burada oturmam… Kiracı olsam TOKİ'ye taşınırım."* (Nergis)

Mahalledeki değişen koşullardan en çok etkilenenler hiç kuşkusuz on yıllardır alanda yaşamakta olan ve mahalleyi terk etmeyen hak sahipleridir. Riskli alan olarak ilan edilen bir mahallede, yenileyemedikleri konutlarında yaşamak zorunda kalan bu sakinler, yaşadıkları çevredeki fiziksel koşulların her geçen gün daha kötüye gitmekte olduğuna tanıklık etmektedir.

3.2.3 Alanın Boşalması ve Göç Almaya Başlaması

Riskli alan ilanının ardından hak sahiplerinin bir bölümünün evlerini TOKİ'ye devrederek alandan ayrılmaya başlamasıyla birlikte çalışma alanı başta Suriyeliler olmak üzere, Özbekler, Türkmenler, Afganlar, Pakistanlılar, İranlılar, Iraklılar, Azerbaycanlılar gibi farklı milletlerden kent mültecilerine de ev sahipliği yapmaya başlamıştır. Bu durum alandaki sosyal yapının ciddi bir şekilde değişimine neden olmuştur. Alandaki işyeri olarak tasarlanan zemin kat ve bodrum katların kent mültecilerine konut olarak kiraya verildiği saha çalışması sırasında gözlenmiştir. Akdeniz çalışmasında, İstanbul'a 90'lı yıllarda zorunlu göçlerle gelen Kürtlere kiralanan bodrum ve kömürlük alanlarının, günümüzde Suriyeli, Afgan vb. pek çok farklı milletten mülteciye ev sahipliği yaptığını belirtmektedir (2019, s. 30). Benzer şekilde, Savran ve Sat dönüşüm alanlarının kent mültecileri için konut arzı olarak görülmesine bir örnek olarak Önder ve Ulubey mahallelerini göstermektedir.

[16] Kuyucu 2005 yılında Ayazma-1'deki (Şekil 3.1) dönüşüm alanında yaptığı çalışmalarda bu durumla ilgili örneklere yer vermiştir. Proje kapsamında 2 kapısı olan kişilere 2 konut verildiğini, evin yanına bir oda ekleyenlerin bir konut daha almaya hak kazandığını yaptığı çalışmasında mülakatlar üzerinden açıklamıştır (Kuyucu, 2014).

580 gecekondunun yıkımına rağmen bu mahalleler Suriyelilere ev sahipliği yapmaya devam etmektedir (Savran & Sat, 2019, s. 294). Bu durumun bir benzeri, konutların bir kısmının yıkıldığı ve dönüşümün bir pazarlık halini aldığı Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki çalışma alanında yaşanmaktadır.

3.2.4 Alandaki Güncel Durum

2002 yılında ilk dönüşüm hamlesiyle başlayan sürecin Ziya Gökalp Mahallesi üzerindeki etkisinin 20 yıl boyunca artarak devam ettiği söylenebilir. İlk aşamada dönüşüm sürecinden doğrudan etkilenmeyen çalışma alanı, etrafında gerçekleşen TOKİ inşaatları ile dönüşümün bir sonraki hedefi haline gelerek dönüşümün yaklaştığının habercisi olan bu konutların ve civardaki diğer lüks konut projelerinin etkisiyle dönüşüm baskısının arttığı bir sürece girmiştir. Jeffrey'nin (2008) "kronik bekleme" sürecindeki "artık zaman, artan endişe, kayıp zaman ve panik ve eylemsizlik" süreçleri Ziya Gökalp Mahallesi'nde yaşanmaktadır.

İlk aşamada ne zaman başlayacağı belli olmayan dönüşüm sürecinin alandaki hak sahipleri üzerindeki etkisi, Jeffrey'nin (2008) "kronik bekleme" sürecindeki "artık zaman" kavramıyla ifade edilebilir. Ardından gerçekleşen TOKİ inşaatları fiziksel ve sosyal yapıda neden oldukları önemli değişim ile bu alanda yaşamakta olan hak sahipleri için endişeli bekleyiş sürecini başlatmıştır. 2009 yılında inşa edilen ilk TOKİ bloklarının ardından, 2012 yılında inşa edilen 2. Etap TOKİ Bloklarının, çalışma alanında yer alan konutların bir bölümünü de içine alacak şekilde yapıldığı ve buradaki konut alanlarına TOKİ bloklarından daire teklif edildiği süreç tezin önceki bölümünde aktarılmıştı. Bu durum çalışma alanı içindeki hak sahiplerinin dönüşümün yavaş yavaş öznesi oldukları süreci başlatmıştır. Böylelikle mahalle sakinlerinden bir bölümünün karşı komşusunun konutunun yıkılmasıyla alan içinde de başlayan dönüşüm süreci, riskli alan ilanı ile resmiyet kazanmıştır. "Endişeli bekleyiş süreci" içerisindeki çalışma alanı, 2014 yılında yapılan "riskli alan" ilanını takiben 3. Etap TOKİ blokları için, hak sahiplerine yapılan teklifin bazıları tarafından kabul edilmesiyle birlikte, konutların boşalması ve yıkımlar nedeniyle burada yaşamakta olan kişiler üzerindeki baskının giderek arttığı bir alana dönüşmüştür. TOKİ tarafından yinelenen teklifler, hak sahipleri nezdinde, dönüşümün kabul edilme veya reddedilmenin ötesinde, yapılacağının kesinliğine yönelik bir algıya neden olarak süreci pazarlığa açık bir noktaya

getirmiştir. Ancak, TOKİ'nin şartlarının eskiye nazaran daha zorlayıcı olması ve teklif edilen konutların önceki konutlardan daha küçük olması gibi nedenlerle, 2020 yılında 4. Etap TOKİ blokları için yapılan teklifi de kabul etmeyen hak sahipleri, bunun pişmanlığını yaşamakta ve geçen sürenin boşa geçen zaman olduğu düşüncesi ile bir "kayıp zaman" sürecini yaşamaktadır. Bu kaybolan zaman içerisinde alandaki sosyal yapının geçirdiği değişimin gözardı edilecek boyutlarda olmadığı düşünüldüğünde hak sahiplerinin yaşadığı pişmanlığın boyutları daha net anlaşılabilmektedir (Şekil 3.14).



Şekil 3.14 Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki Dönüşüm ve Kronik Bekleme Süreci

Dönüşüm karşıtı bir tutum sergilemeyen hak sahipleri, uzun bekleyiş sürecini, dönüşümün gerçekleşeceği düşüncesi altında, idarenin uygulamalardaki keyfiliği nedeniyle zamanını bilmedikleri bir dönüşümü bekler konumda, uzun bir süredir yatırımsızlık nedeniyle kötüleşen fiziksel koşullar, imarsızlık ve değişen sosyal yapı içerisinde deneyimlemektedir.

4
ZİYA GÖKALP MAHALLESİNDEKİ DÖNÜŞÜMÜN FARKLI DENEYİMLENME BİÇİMLERİ

> *"Mecburen yaşıyoruz. Kentsel dönüşüm mağduriyet demek. TOKİ borçlandırmasın. Burda doğalgaz yok. Yaşlandık, zorlanıyoruz. Dönüşümün yapılmasını istiyorum. "Kentsel dönüşüm olduğu için elimiz kolumuz bağlı."* (Süleyman)

Riskli alan ilanı sonrası mahallede yaşanan dramatik değişimler, mahallede kalmaya devam eden sakinlerin yaşam kalitelerinde önemli düşüşler yaşanmasına neden olmuştur. Mahallenin çevresindeki süregelen inşaat faaliyetlerinin alanın erişilebilirliğini kısıtlaması, çalışma alanı içerisinde yatırım yapılmaması ve hak sahiplerinin binalarını yenileme konusunda yaşadıkları sıkıntılar başta olmak üzere, mahallenin fiziksel ve sosyo-kültürel yapısında yaşanan değişimler ve bunların bir sonucu olarak ortaya çıkan güvenlik sorunları mahalleyi, her geçen gün biraz daha yaşanılmaz kılmaktadır.

Dönüşüm ile dönüşümsüzlük arasında bir sürecin yaşandığı Ziya Gökalp Mahallesi'nde, uzun süredir bu alanda yaşamak durumunda olan mahalle sakinleri, yukarıda betimlediğimiz elverişsiz koşullarının oluşmasının arkasındaki asıl nedenin *"kentsel dönüşüm"* olduğu konusunda görüş birliği içerisindedir.

Bu bölümde, Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm alanında yıllara yayılı bir bekleyiş süreci içerisinde yaşamakta olan mahalle sakinlerinin deneyimleri üç başlık altında incelenecektir.

i) İmarsızlığa Mahkûm Edilmek
ii) Yatırımsızlık Döngüsü – Kötü Fiziksel Koşullar İçerisinde Yaşamak
iii) Değişen Sosyal Yapı İçerisinde Yaşamak

4.1 İmarsızlığa Mahkûm Edilmek

Türkiye'deki dönüşüm projelerinin neredeyse tamamı, mülkiyet açısından problemli alanlarda bu sorunları çözmek amacıyla gerçekleştirilmektedir. Mülkiyetin belirlenmesinde kimilerinin tapusunun bulunduğu, kimilerinin tapusu olmadığı halde uzun süreli kullanıma dayalı zilyetlik[17] iddiasında bulunduğu alanlarda hak sahipliği konusunda çeşitli karmaşık durumlar ortaya çıkmaktadır. Hak sahipliği durumunun belirlenmesinde, ikametgâh, faturalar, tapu tahsis, tapu vb. pekçok evraktan hangisine göre hak sahibi tanımlamasının yapılacağı durumu ve bunun mülkiyetle ilişkilendirilmesinde kaotik durumlar meydana gelmektedir (Kuyucu, 2014, s. 618-619). Tapu sahipliği bu tanımlamalar içerisinde en önemli noktada yer almaktadır. Dönüşüm alanlarında yaşayan kişilerin konutlarını resmi olarak belgeleyememesi ve tapusunun olmaması gibi durumlar dönüşümün idare açısından kolay ve hızlı şekilde uygulanabilmesini mümkün kılmaktadır. Tapu sahibi olmak yıkım korkusunu uzaklaştırmakla birlikte, alanın benimsenmesini ve mahalle algısının oluşumunu da desteklemektedir (Bektaş Ata, 2019, s. 122). Bu durumda sahip olunan tapunun niteliği önem arzetmektedir.

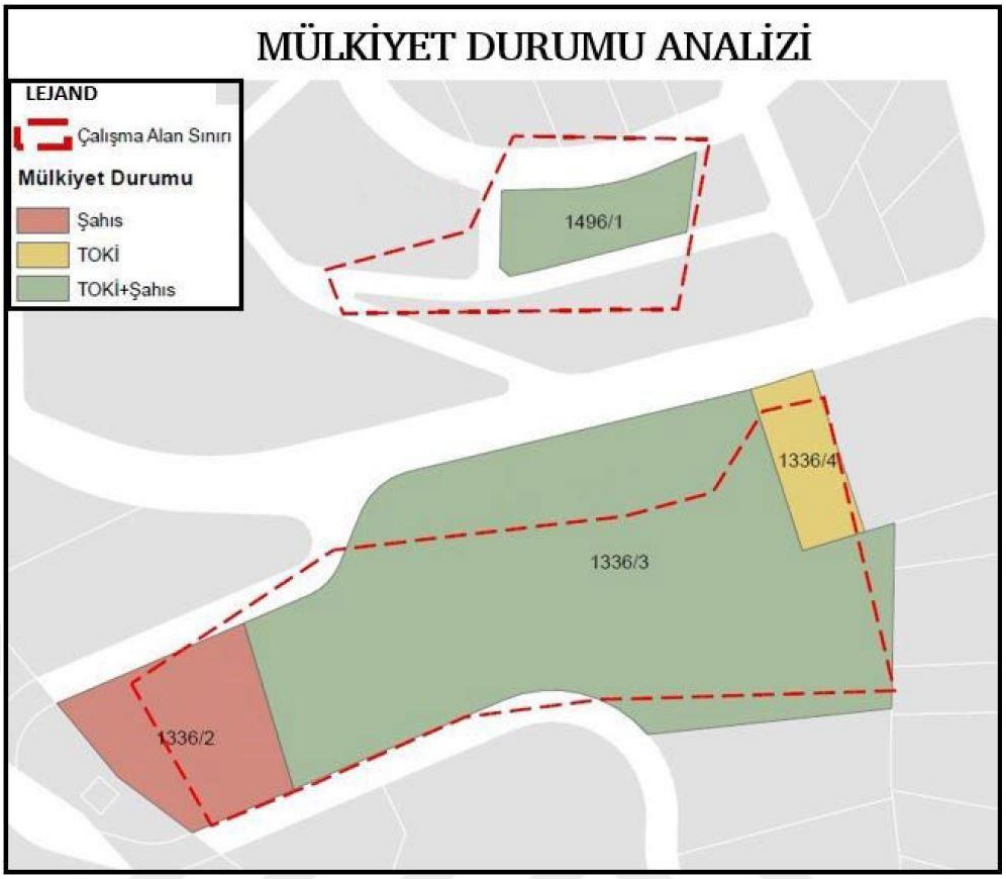
Dönüşüm alanlarında gecekondu tapularının genelini hisseli tapu olarak tanımlanan arsa tapusu oluşturmaktadır. Hisseli tapu "Bir gayrimenkulün üzerinde birden fazla kişinin söz sahibi olduğu tapu" olarak tanımlanmaktadır (Eroğlu, 2022). Arsa tapusu olan hisseli tapu sahiplerinin yapılaşabilmesi için birlikte hareket etmesi gerekmektedir. Tekeli, çeşitli nedenlerle parçalanmış mülkiyetlerin ortak bir paydada buluşarak anlaşamadığı takdirde dönüşemediğini yani yapılaşamadığını ifade etmektedir (Tekeli, 2011, s. 274). Mülkiyetle ilgili bu durum günümüzdeki dönüşüm projeleri açısından incelendiğinde ise, bir arada konutlarını yenileyemeyen, anlaşamayan kitlelerin yapılacak olan dönüşüm sürecinin TOKİ, Bakanlık, Belediye vb. güçlü bir kurum tarafından yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki çalışma alanında bulunan hak sahipleri bahsedilen hisseli tapulara sahiptir. İlk Ayazma kentsel dönüşüm projesindeki hak

[17] "Madde 10 - Zilyetlik, taşınmaz mallardan bir yarar sağlamak üzere olanları fiilen hâkimiyet altında bulundurmadır." (Resmi Gazete, 1985).

sahiplerinin aksine, tapularının olması dönüşümün sürüncemede kalmasının nedenlerinden birini oluşturmaktadır. Ellerinde belgelerinin bulunması alelacele yapılacak bir dönüşümü engellemekte ve dönüşüm sürecini hak sahipleri nezdinde uzlaşıya (pazarlığa) açık bir hale getirmektedir. TOKİ'den alınan veriler doğrultusunda yazar tarafından hazırlanan çalışma alanındaki mülkiyet durumuna bakıldığında, alanda şahıs mülkiyetine ek olarak TOKİ'nin de mülkiyetinin olduğu görülmektedir (Şekil 4.1). Büyük parsellerden oluşan alanda bir parselde birden çok yapı bulunmaktadır (Şekil 4.2). Hisseli tapuya sahip olan bu alandaki hak sahipleri aynı parseldeki kişiler ile hissedar olmaktadır. Sahip oldukları tapu alanlarında yazan alanın (örneğin 200 m^2'nin) bu parsel içerisinde nereye tekabül ettiğini belirleyememektedir. Bu durum TOKİ + şahıs mülkiyetinin birlikte yer aldığı bu alanda TOKİ'nin veya hak sahiplerinin kendi tapulu alanlarını diğer kısımdan ayırarak işlem yapmasının önünde engel teşkil etmekte ve hak sahiplerinin aynı zamanda TOKİ ile de anlaşmaları şartını doğurmaktadır. TOKİ ve hak sahiplerinin ortaklaşa bir karar alarak bir diğer müteahhit ile anlaşmaları ihtimali anlamsızdır. Hak sahiplerinin TOKİ ile anlaşmaları gerektiğinin ve bireysel olarak herhangi bir işlem yapamayacaklarının ortada olduğu bu durumda Kamu-Devlet otoritesinin herhangi bir müdahalede bulunmayarak mahalleyi kendi haline bırakmasının hak sahiplerini yıldırmaya ve TOKİ ile anlaşmaya zorlamaya yönelik bilinçli bir strateji olabileceği akla gelmektedir.

Kanunların sağladığı imkânlar doğrultusunda, idarenin dönüşüm alanlarında yapılaşmayı kısıtlama ve engelleme hakkı bulunmaktadır. 6306 sayılı kanunun 3 yıl süreyle alandaki imar faaliyetlerini kısıtlayan maddesi bu durumu özetler niteliktedir (6704 Sayılı Kanun, 2016). Bu şekilde imarsızlığa sürüklenen alanlar imar faaliyetlerinin kısıtlanmasına ek olarak yatırım faaliyetlerinin de askıya alındığı bir durumda yaşamak zorunda bırakılmaktadır.



Şekil 4.1 Çalışma alanı mülkiyet durumu analizi

Resmi kurumlarla yapılan görüşmelerde alanda yapılaşmaya engel bir durumun olmadığı, plana göre yapılaşabilecekleri ifade edilmektedir. Ancak TOKİ'den alınan veriler doğrultusunda yazar tarafından hazırlanan çalışma alanındaki yapı-parsel ilişkisi analizi incelendiğinde, bir parselde birden fazla yapının bulunmakta olduğu ve yapıların parsellerle kurdukları ilişkiye bakıldığında (Şekil 4.2), özellikle kuzeydeki alanda bazı yapıların parselin tamamen dışında yer aldığı görülmektedir. Kuzeydeki alanda bir parselde 19 yapı yer almaktadır. Güneydeki alanda ise 3 parsel bulunmaktadır. En soldaki 1336/2 nolu parselde 3 yapı, 1336/3 nolu parselde 50 yapı, 1336/4 nolu parselde ise 8 yapı yer almaktadır. Her yapının kendine ait parselinin bulunmadığı bu durumda hak sahiplerinin yapılaşabilmek için parseldeki diğer hak sahipleri ile anlaşmaları gerekmektedir. Bu durumda TOKİ'nin de hak sahibi olduğu alanda TOKİ'nin dışında bir anlaşma seçeneği mümkün olmamaktadır.



Şekil 4.2 Çalışma alanı yapı parsel ilişkisi analizi

2022 Aralık ayı itibarıyla, alanın dönüştürülmesine yönelik ne TOKİ, ne de belediye tarafından hazırlanmış bir proje bulunmamaktadır. Başakşehir Belediyesi yapı yoğunluğu, kamu mülkiyetinin bulunması ve yapıların sahip oldukları kötü koşullar gibi nedenlerle bu alanı dönüştürmek için yakın zamanda bir çalışma yapmak istediğini belirtmiştir. 2022 yılındaki şiddetli rüzgârda pek çok konutun çatısının uçtuğu ve evlerin yaşanacak durumda olmaması bu durumun temel sebebi olarak gösterilmektedir (Başakşehir Belediyesi, 2022). Aynı sorunun muhatabı olan TOKİ ise mevcut durumda bu alan için herhangi bir projesinin olmadığını belirtmiştir (TOKİ, 2022).

Süregelen inşaatlarla yaratılan değişim algısı, dönüşümün habercisi olmakla birlikte, bu dönüşümün net bir tarihinin olmaması alanda endişeli bir bekleyiş sürecini başlatmıştır. Dönüşüm alanı olması nedeniyle hak sahipleri kendi konutlarını yıkıp yenileyememekte ve bir çıkmazın içerisine sürüklenmektedir. Bu

çıkmazdan kurtulmak amacıyla alanı terk ederek konutunu kiraya verme yolunu tercih eden hak sahipleri, alandaki sosyal yapının değişimine neden olmuştur. Varılan noktada, hak sahiplerinin küçük tadilatlar dışında herhangi bir müdahalede bulunamadığı eski konut alanında değişen ve değişmekte olan bu sosyal yapı içerisinde yaşamak durumunda kaldığı görülmektedir. İçinde bulundukları durumu Macit ve Süleyman şu şekilde özetlemektedir:

> *"Kendileri gitti. Ev sahipleri kendileri burada yaşamadıkları için mültecilere kiraya veriyorlar.. Ne yıkabiliyorum, ne yapabiliyorum! Yapamayız, atamayız, satamayız, ne ileri ne geri."* (Macit)

> *"Mecburen yaşıyoruz. kentsel dönüşüm: mağduriyet demek. TOKİ borçlandırmasın. Burda doğalgaz yok. Yaşlandık, zorlanıyoruz. dönüşümün yapılmasını istiyorum. Kentsel dönüşüm olduğu için elimiz kolumuz bağlı. Borçlandırmadan ev verirse TOKİ'ye taşınıcam."* (Süleyman)

Riskli alan kararının kaldırılmadığı Ziya Gökalp Mahallesi'nde ileri bir tarihte, alanda yaşayan hak sahiplerinin muvafakatinin aranmadan yıkıma başlama imkanı sunan 6306 sayılı kanunun 6/A[18] maddesinin uygulanmayacağının bir garantisi bulunmamaktadır (7181 Sayılı Kanun, 2019). Hak sahiplerinin içinde bulundukları bu çıkmazın neden olduğu belirsizliğin yarattığı endişeli bekleyiş süreci alandaki fiziksel koşullar, güvenlik eksikliği ve sosyal yapıdaki değişimi tetikleyerek uzun süredir dönüşüm baskısı altında yaşamakta olan Ziya Gökalp Mahallesi sakinlerinin yaşantısını zorlaştırmakta ve süreci katmerlendirmektedir.

4.2 Yatırımsızlık Döngüsü: Kötü Fiziksel Koşullar İçerisinde Yaşamak

Ziya Gökalp Mahallesi, 2005 yılında kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesiyle başlayan ve 2015 sonrası riskli alan ilan edilmesiyle şiddetlenen bir yatırımsızlık döngüsü içerisindedir. Neil Smith, yatırımsızlığın bir alanın yeniden inşaasında ve dönüşümü üzerinde büyük bir etkiye sahip olduğunu savunmaktadır (Smith,

[18] "Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir" (7181 Sayılı Kanun, 2019).

1996, s. 181). Mahallenin riskli alan olarak ilan edilmiş olması, tarihi belli olmasa da gelecekte dönüşüm geçireceğinin biliniyor olması kamu kurumlarının bölgeye yönelik yatırımlarını ve bölgenin iyileştirilmesine yönelik çalışmalarını ihmal etmesine ya da ertelemelerine neden olmaktadır. Bu süreç; bir alana yatırım yapılmamasının, konut alanlarının kötü koşullar içerinde bırakılmasının, sosyal yapının bozulmasının ve o bölgenin suç alanı haline getirilmesinin ileri vadedeki etkisi üzerinde şekillenmektedir (Smith, 1996, s. 189). Neil Smith; devlet, çeşitli finansal kuruluşlar, yatırımcılar ve ev sahiplerinden oluşan geniş bir kitlenin kasıtlı şekilde yatırımları engelleyici rol oynadığından bahsetmektedir (Smith, 1996, s. 189). Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki çalışma alanında devletin eylemsizlik haline büründüğü, internet vb. çeşitli özel sektöre ait yatırımların gerçekleştirilmesinde sıkıntılar yaşandığı ve bu alanda yaşamayan ev sahiplerinin konutlarında herhangi bir iyileştirmede bulunmaması bu duruma örnektir.

Soylulaştırılmaya çalışılan bir alanda gerçekleştirdiği çalışmasında Smith, idarenin temel amacının bu alanın yoksul kesim tarafından boşaltılması olması nedeniyle belediye başkanının buraya ayrılan bütçenin kesilmesini ve yatırım yapılmasının engellenmesini istediğini belirtmiştir (Smith, 1996, s. 225). Geçtiğimiz günlerde Tozkoparan'daki kentsel dönüşüm proje alanında elektrikleri kesilerek zorla tahliye edilmeye çalışılan kimselerin durumu buna örnek olmakla beraber, idarelerin sergilediği bu tutum, çoğu kentsel dönüşüm projesinde uygulama aşamasında karşımıza çıkan sorunlardan biri olmaktadır (Birgün, 2022).

Mahallenin değişen sosyal yapısı yatırımsızlığı pekiştiren bir diğer durumdur. Kent mültecilerinin çoğunlukta olduğu çalışma alanında bu konudaki sorunların yetkili mercilere ulaşması ve çözüm arayışı sınırlı olmaktadır. Mahallede yol, doğalgaz, elektrik, internet gibi temel altyapı hizmetlerinin sunumunda ciddi aksaklıklar ve eksiklikler yaşanmakta, bu durum mahallede yaşayanların yaşam kalitesini olumsuz etkilemekte ve mahallenin içine girdiği fiziksel köhneme sürecini hızlandırmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri Türkiye'deki örneklerde genellikle gecekondu mahallelerinde uygulanmaktadır. Gecekonduların inşası, kente göç eden işçi

sınıfına barınma alanı sunamayan devletin göz yumması ile gerçekleşmiştir. Devlet bu alanları görmezden gelmenin ötesinde, siyasi beklentileri nedeniyle tanıyıp kabul ederek çeşitli yatırımlarda bulunmuştur. Bu mahallelerin kurulması sürecinde seçim dönemlerinde idarenin oy karşılığında elektrik su vb. hizmetleri sağladığı bilinmektedir (Bektaş Ata, 2019, s. 121). Gecekondu inşaatının aksine gerçekleştirilecek olan yeniden inşa sürecinde, dönüşüm sürecindeki mahallelerde ise süreç bunun tam tersi yönünde işlemektedir. Bu mahallelerde meydana gelen sosyal yapıdaki değişim "oy kaygısı" düşüncesini geride bırakmaktadır. Kent mültecilerinin idare için oy potansiyeli olmayışı, bu alanlarda idarenin yatırımı gerekli görmesinin önüne geçerek yatırımları engellemekte ve alanın dönüşümsüzlük döngüsüne girmesine neden olmaktadır. Tüm bu kötü koşulların Jeffrey'nin (2008) belirttiği gibi "artan endişe"yi pekiştirdiği ve "kayıp zaman" düşüncesine neden olduğu hak sahipleri, bu alandaki yaşamlarından memnun olmadığını söylemlerinde dile getirmektedir.

4.2.1 Yatırımsızlık – Emlak Alım Satımının Olmaması

Mahallenin riskli alan ilanı sonrası içine girdiği yatırımsızlık döngüsünün en önemli göstergelerinden biri, mahallede emlak alım satımlarının durma noktasına gelmiş olmasıdır. Mahallede halen faaliyette olan üç (2 bakkal 1 tane de sucu) ticari birimden birini işletmekte olan Şakir bu durumu şöyle anlatıyor:

> *"Kentsel dönüşüm alanı olduğu için kimse buradan yer almak istemiyor. Satılık bir ev var. 3 aydır almak için kimse aramadı"* (Bakkal Şakir)

Bakkal Şakir'in bu söylemi hak sahiplerinin neden bu alanda yaşamak zorunda kaldıklarını en yalın haliyle açıklamaktadır. Fiziksel koşulların giderek kötüleştiği alanda, konutları üzerinde imar konusunda neredeyse hiç tasarrufu olmayan hak sahipleri, sosyal yapının da değişmesi ile bu alanda yaşama isteğini kaybetmektedir. İçinde bulundukları bu kıskaçtan çıkmanın TOKİ ile anlaşmanın dışındaki tek yolunun konutunu satma ihtimali olduğu, bu ihtimalin ise neredeyse kaybolduğu görülmektedir. Gidecek başka bir konutu olmayan, ekonomik durumu taşınmaya elvermeyen hak sahipleri için satamadıkları konutlarında yaşamak tek çare olmaktadır. Bu durum, hak sahiplerinin içinde bulundukları bu alanda kısılı kalmış olma hissiyatını özetler niteliktedir.

4.2.2 Doğalgaz ve Diğer Altyapı Sorunları

Mahallenin içine girdiği yatırımsızlık döngüsünün bir diğer göstergesi, temel altyapı hizmetlerinin sunumunda yaşanan belirgin eksikliklerdir. Mahalle sakinleri elektrik, internet, doğalgaz gibi temel altyapı hizmetlerinin sunumunda sorunlar yaşadıklarını ifade etmektedir. Örneğin Ayşen internet bağlantısında sürekli sorunlar yaşadıklarını, bu nedenle birçok kez firmaları aradığını, ama gelen firmaların gelip baktıktan sonra herhangi bir iyileştirmede bulunmadan gittiklerini ifade etmektedir. Altyapı hizmetleri içerisinde, görüşülen sakinlerin tamamı tarafından dile getirilen en önemli eksiklik ise mahallede doğalgaz altyapısının bulunmamasıdır. Mahalle sakinleri kışın odun ya da kömür yakarak ısınmakta, bu nedenle binalarının alt katları ya da bahçe içerisinde inşa edilmiş müştemilatlar odunluk ve kömürlük olarak kullanılmaktadır. Saha çalışmasının yapıldığı dönemlerde (Eylül ve Ekim ayları) birçok mahalle sakininin odun keserek kışa hazırlık yaptığı gözlenmiştir. Kışın doğalgazın olmaması, başta yaşlılar olmak üzere, mahalle sakinlerinin yaşam koşullarını zorlaştırmaktadır:

> *"Bizim evler çok eski. Doğalgaz da yok, artık çok zor böyle yaşamak… Ben kiracı olsam burada oturmam.. Kiracı olsam TOKİ'ye taşınırım."* (Nergis)

> *"Doğalgaz yok. Evler buz gibi. Benim eşim artık soba yakamıyor. 9 çocuk doğurmuş kadın, bedeni artık yorgun"* (Kemal)



Şekil 4.3 Çalışma alanındaki odunluk ve kömürlükler (E.F. Uğur, 2021)

Mahallede doğalgaz altyapısının olmaması, mahallenin sosyal yapısında meydana gelen dramatik değişimlerin de arkasındaki ana nedenlerden biri olarak görülmektedir. 20 yılı aşkın bir süre mahallede yaşadıktan sonra 2013 yılında mahalleden ayrılan ama halen mahalledeki aile apartmanlarının giriş katında faaliyet gösteren bakkalı oğluyla birlikte işletmeye devam eden Şakir'e göre kentsel dönüşüm ile doğalgaz altyapısının olmaması arasında bir ilişki vardır ve bu ikisinin bir sonucu olarak mahalleye mülteciler akın etmiş ve mahalleye yönelik her türlü yatırım bitme noktasına gelmiştir:

> *"Kentsel dönüşüm var diye, doğalgaz yok. Gelmeyecek diye bizim insanlarımız gitti. Boşaltılan yerlere mülteciler geldi. Mülteciler var diye başkasına kiraya vermiyorlar."* (Bakkal Şakir)

Mahallenin riskli alan ilanı sonrası ne zaman gerçekleşeceği ya da gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir dönüşüm sürecinin içerisine girmiş olması, mahalleye yönelik her ölçekte yatırımı anlamsız hale getirmektedir. Bu durumun bina ölçeğindeki yansıması, sakinlerin zaman içerisinde binalarında ortaya çıkan bakım ve onarım ihtiyaçlarını yerine getirememeleri şeklinde ortaya çıkmaktadır. Sakinler bu nedenle yaşadıkları evlere küçük tadilatların ötesinde bir müdahalede bulunamamakta, mevcut olumsuz fiziksel koşullara razı olmak zorunda kalmaktadır:

> *"Hiçbir şey yapamıyoruz artık. Ev yıkılmalı. Doğalgaz yok. Parke döşeyemiyoruz. Daha güzel bir ev istiyorum. Yağmur yağdığında eve hem su giriyor hem rutubet çok oluyor. Altyapı sorunlu, elektrik, internet sürekli kesiliyor."* (Ayşen)

4.2.3 Kapalı Yollar, Boş ve Yıkılmış Yapılar

2015 yılında riskli alan ilanının ardından TOKİ ile anlaşarak alanı terk eden bazı hak sahiplerinin yapıları yıkılmış ya da boşaltılmıştır. Yıkımlar sonrasında molozların tam olarak temizlenmediği yerlerde ciddi görüntü kirliliği yanında, bu alanlardaki kırık camlar vb. maddeler özellikle bu alanlarda oynayan çocuklar üzerinde güvenlik riskleri ortaya çıkarmaktadır.



Şekil 4.4 Yıkılan evlerin molozları (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 4.5 Boşaltılan evlere bir örnek (E.F. Uğur, 2021)

Mahallenin çevresinde devam eden inşaat faaliyetleri nedeniyle bazı yollar dönem dönem kapanmakta, bu durum mahalledeki gündelik hayatın akışını bozmakta,

alanda ciddi erişilebilirlik sorunlarının yaşanmasına neden olmaktadır. 22 yıldır mahallede yaşamakta olan Süleyman, yolların kapalı olması nedeniyle yaşanan erişim sorunlarının mevcut fiziksel koşulları nasıl derinleştirdiğini şöyle anlatıyor:

> *"Geçen gece Afganların kendi arasında bir kavga çıktı. Burada yaşayan bir Afganı öldüresiye dövdüler… Ambulans yolu bulamadı… Çocuklar çıkıp aldı ambulansı. Okulun oradaki yolu kapadılar ondan gelemiyorlar."* (Süleyman)



Şekil 4.6 Düzensiz yol sistemi (E.F. Uğur, 2021)

4.3 Değişen Sosyal Yapı İçerisinde Yaşamak

Riskli alan ilanının ardından, yıllar içerisinde mahallenin nüfus kompozisyonunda önemli değişimler yaşanmıştır. Yaşanan bu değişimde önceki bölümde bahsedilen olumsuz fiziksel koşullar önemli bir rol oynarken, mahalle çevresinde inşa edilen TOKİ blokları da çekici bir etken olarak etkili olmuştur. Alanda uzun süredir yaşamakta olan sakinlerin önemli bir bölümü, mahallenin riskli alan olarak ilan edilmesinin ardından TOKİ ile anlaşarak, alanın çevresinde konumlanan TOKİ bloklarına yerleşmiştir.

> *"Herkes TOKİ'ye gidince alan boşaldı. Mecburiyetten burada yaşıyoruz. Keşke biz de orada otursak, imreniyoruz!"* (Esra)

Alandaki hak sahiplerinin çevredeki TOKİ'lere taşınmasıyla boşalan binalara, Suriyeli Araplar, Suriyeli Türkmenler, Afganlar, Özbekler, Pakistanlılar, İranlılar,

Azerbaycanlılar ve Türkmenistanlı Türkmenler gibi birçok farklı ülkeden gelen kent mültecileri yerleşmeye başlamıştır. Alandaki bu değişimi Ahmet ve Esra şu sözlerle ifade etmiştir.

> *"Kentsel dönüşüm alanı ilan edilince mülteciler çoğaldı. Sayıları sürekli artıyor. Mülteciler 6 yıldır burada. Afgan, Suriyeli, Pakistanlı, Türkmen, Özbek var. İş için geliyorlar. Görüşüp konuşmuyoruz. Gariban diye onlara kiralıyoruz."* (Ahmet)

> *"Zaten yıkılacak diye kiraya veriyorlar. Burası yıkılmayacak olsaydı bu kadar çok mülteci gelmezdi."* (Esra)

Dönüşüm alanı ilan edilen riskli alanların özellikle kent mültecileri tarafından konut arzı olarak görüldüğü başka çalışmalarda da ortaya konmuştur. Örneğin Sezen Savran, Ankara'daki Önder ve Ulubey Mahallesi üzerine yaptığı çalışmasında, kiraların düşük olması, iş imkânlarına yakınlık gibi nedenlerle (Savran & Sat, 2019, s. 297) bu alanda yaşamakta olan Suriyeli mültecilerin büyük bir kesiminin dönüşmeye başlayan bu alandan başka bir yere taşınmayı düşünmediğini (Savran & Sat, 2019, s. 298) aktarmaktadır.

Kent mültecileri olarak tanımladığımız geçici koruma statüsündeki Suriyeli Arap ve Suriyeli Türkmenler, kaçak yollarla giriş yapmış Afganlar ve Pakistanlılar başta olmak üzere; iş amaçlı pasaportuyla giren ancak kalışının legal olup olmadığı belli olmayan Özbek ve Türkmen düzensiz göçmenlerin Ziya Gökalp Mahallesini tercih etmesinin temel sebeplerinden birini sanayiye yürüme mesafesindeki "iş imkânları" oluşturmaktadır. Akdeniz; göçmenler üzerine yaptığı çalışmasında iş güvencesinin olmadığı, ücretin düşük ve iş kazası ihtimalinin çok olduğu alt işlerde çalışmak istemeyen Türk işçilerin yerini kent mültecilerine bırakmaya başladığından bahsetmektedir (Akdeniz, 2019, s. 30). Buna ek olarak İstanbul'da sayılarının 100 bini bulduğu düşünülen kâğıt toplayıcılığı yapmakta olan geri dönüşüm emekçilerinin büyük bir kesimini kent mültecilerinin oluşturduğundan bahsetmektedir (Akdeniz, 2019, s. 31). Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki Afgan kâğıt toplayıcılarının "Çekçek" ismini verdikleri kâğıt toplama arabalarıyla depolama alanı bulabildikleri ve kayıt dışı şekilde varlıklarını sürdürebildikleri için bu alanda yaşamayı tercih ettikleri saha çalışması sırasında gözlenmiştir (Şekil 4.7). Kent

mültecilerinin artan sayısı alandaki nüfus kompozisyonunun dramatik bir şekilde değişmesine neden olmuştur.



Şekil 4.7 Afganların depo olarak kullandığı bölge (E.F. Uğur, 2021)

Riskli alan ilanından sonra alandaki göçmen nüfus belirgin bir şekilde artmıştır. 2020 yılının son çeyreğinde mahallede yapılan tespit çalışmasında 288 bağımsız birim tespit edilmiştir. Bunlardan 122'sinin hak sahipleri tarafından kullanıldığı, 23'ünün boş olduğu ve 143'ünün ise kiracılar tarafından kullanılmakta olduğu saptanmıştır. Kent mültecisi kiracılar tarafından kullanılmakta olan bağımsız birim sayısı ise 72'dir. Bu çalışmaya göre, alandaki konut birimlerinin dörtte biri göçmenler tarafından kullanılmaktadır. Bu çalışmadan tam bir sene sonra alana tekrar gidildiğinde alandaki göçmen nüfusun önceki yıla göre hissedilir düzeyde artış gösterdiği gözlemlenmiştir. 2021 yılı Eylül, Ekim ve Aralık aylarında alanda yaşamaya devam eden eski sakinlerle yapılan görüşmelerde, katılımcılar mahallede yaşayanların yaklaşık dörtte üçünün göçmenlerden oluştuğunu, alanda artık göçmenler dışında kimsenin yaşamak istemediğini,

"Türk kiracı bulamıyoruz artık" (Kemal),

"Türkler gelmiyor artık" (Ayşen),

"Onlar gelince mahalle çok değişti. 100 evden 10'unda Türkler oturuyordur. Diğerleri yabancı. (Erkam)

gibi ifadelerle dile getirmiştir.

4.3.1 Mahalledeki İlişkilerin Biçim Değiştirmesi

Mahalledeki komşuluk ilişkileri, mahallenin değişen fiziksel ve sosyal yapısı ile birlikte biçim değiştirmiştir. Özellikle son yıllarda artan kent mültecisi nüfusu ile birlikte komşuluk ilişkilerinin ortadan kaybolduğundan söz edilebilir. Görüşmelerde *"komşuluk eskidendi, çocuğumu teslim edecek komşum yok"* (Ayşen) ya da *"komşuluk kalmadı, [burası] lojmana dönüştü"* (Şakir) gibi ifadelerle kendisini belli eden bu durum, kişilerin kendilerini mahallelerinde yabancı hissetmesine neden olmaktadır. Bu durumun temel sebeplerinden biri olarak TOKİ konutlarının inşaasını gösteren Şakir mahallenin eski günlerini özlemle anlatmıştır:

> *"Mahalledeki boşalmanın asıl sebebi TOKİLERİN yapılması... Komşuluk kalmadı. Lojmana dönüştü. İnsanlar gidince çocuklar da gittiler. Mahallemiz önceleri çok şenlikliydi."* (Bakkal Şakir)



Şekil 4.8 Çalışma alanından 2. etap Toki'lerin görünüşü-1 (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 4.9 Çalışma alanından 2. etap Toki'lerin görünüşü-2 (E.F. Uğur, 2021)



Şekil 4.10 Çalışma alanından 1. etap Toki'lerin görünüşü (E.F. Uğur, 2021)

Komşuluk ilişkilerinin kaybolmasının bir diğer nedeni ise alandaki değişen demografik yapıdır. İdarenin gözden çıkardığı ve denetlemediği bu alanlardaki artan mülteci nüfusu yerel halk tarafından gelir kaynağı olarak görülmektedir.

Oda oda veya evdeki kişi sayısı üzerinden kira fiyatlarının belirlendiği alanda kiralar 1250 TL - 2000 TL aralığında değişmektedir.[19] Kişi başı kiralamanın gerçekleştiği durumlarda bu bedeller bahsedilen aralığın çok üstüne çıkmaktadır. Çalışma alanının kentin çeperinde ve fiziksel koşulların yetersiz olduğu ve yıkılma ihtimalinin çok büyük olduğu bir yer olduğu düşünüldüğünde kira bedellerinin ne kadar yüksek olduğu daha net anlaşılacaktır. Türk kiracılardan daha farklı şekillerde kiralama metodu uygulanan kent mültecileri bir konuta daha fazla bedel ödemek durumunda kalmanın yanı sıra, iş yerlerinde ise ucuz işgücü olarak kullanılmaktadır. Mahallede istenmeyen mültecilerin; ucuz iş gücü oldukları görüşmeciler tarafından söylenmektedir. Tüm bu faktörler nedeniyle ekonomik sömürüye açık olan kent mültecileri tercih edilen bir kiracı profiline dönüşmektedir.

Mültecilerin kendi arasında bile sahip oldukları statü farkından ötürü ücret konusunda farklılıklar olduğu en dezavantajlı grup olan Afganların daha düşük ücretlere çalıştırıldığı belirtilmiştir. Farklı statülerden olan kent mültecilerinin Türkiye'deki bulunma koşulları ve hakları farklılık göstermektedir. Geçici koruma statüsündeki Suriyelilerin diğer gruplara nazaran yeme-içme, barınma, sağlık vb. acil hizmetlere erişim gibi çeşitli hakları olmakla birlikte geri gönderme yasağı bulunmaktadır (İneli Ciğer, 2016, s. 70,76). Yakalanan bir Afgan vatandaş ülkesine geri gönderilebilecekken aynı durum geçici koruma altındaki bireyleri kapsamamaktadır. Çalışma alanında çoğunlukta olan ve en dezavatajlı pozisyonda yer alan mülteci grubunu Afganlar oluşturmaktadır. Göç İdaresi'ne uluslararası koruma başvurusunda bulunmadığı için "kayıtdışı" durumunda olan ve yakalandığı takdirde sınırdışı edilmek durumunda kalacak olan (Alakuş & Uzan, 2020, s. 110-111) legal şekilde bulunmayan kent mültecilerinin içinde bulundukları şartları iletecekleri bir resmi merci bulunmamaktadır. Bu durum

[19] Burada bahsedilen bedeller, 2021 yılındaki saha çalışmasında görüşülen kişilerin beyanı üzerinden elde edilen rakamlar olup 2021 yılına ait kira bedellerini ifade etmektedir. İstanbul'un ilçeleri özelinde yapılan bir araştırmada en ucuz 2+1 ara kat dairelerin fiyatları tespit edilmiştir. Buna göre, Başakşehir'deki en ucuz ara kat dairenin kira bedeli 1400TL'dir (A Haber, 2021). Çalışma alanında göçmenlerin yaşadığı yerler çoğunlukla dükkânlardan dünüştürülen zemin ve bodrum katlardan oluşmaktadır. Bu durum ve kişi başı kiralama sistemi ile kiraların 1800-2000'lere ulaştığı düşünüldüğünde (Kişi başı kira bedelinin 350 TL olduğu söylenmiştir, 8 kişinin yaşadığı kimi konutlarda kira bedeli 2800-3000 TL'ye ulaşmaktadır.) kira bedellerinin yüksek olduğu görülmektedir.

kötü koşullarda yaşamalarına ek olarak, ekonomik sömürüye maruz kalmalarına neden olmaktadır. Bu nedenle mevcut koşullar hakkında herhangi bir şikâyette bulunamayacak varlıkları belirsizlik üzerine kurulu olan kent mültecileri dönüşüm alanlarındaki boşaltılan kötü koşullardaki konut alanları için tercih edilen kiracı profiline dönüşmektedir. Dayanışma bağlarının ve komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı ya da tamamen ortadan kaybolduğu mahalle eski canlılığını yitirmiş, komşuluk ilişkilerinin yapısı değişerek yerini, ekonomik sömürünün egemen olduğu yeni bir kiracı-mülk sahibi ilişkisine bırakmıştır.

4.3.2 Göçmenler ve Yerel Halk Arasındaki Kültürel Farklılıklar

Kaybettikleri komşularının yerini alan farklı ülkelerden gelen göçmen gruplar ile mahallede yaşamaya devam eden sakinler arasındaki kültürel farklılıklar, gündelik yaşamda çeşitli gerilim alanlarının oluşmasına neden olmaktadır. Göçmenlerle aynı dili konuşmuyor olmaları ve paylaştıkları ortak bir kültürün olmaması, göçmenlerin alışık olmadıkları ve onlara garip ya da rahatsız edici gelen kimi alışkanlıklara ve davranış kalıplarına sahip olmaları, yerel sakinlerin göçmenlerle anlamlı bir iletişim ve ilişki kurmalarını güçleştirmektedir. Pérouse Ayazma'daki çalışmasında, çoğunluğunu doğulu göçmenlerin oluşturduğu Ayazma'nın kent sakinleri tarafından "İstanbul'u köylüleştiren ve çirkinleştiren göçmenlerin yaşadığı yer." olarak görüldüğünden bahsetmektedir (Pérouse, 2011, s. 107). Ziya Gökalp Mahallesi'nde ise bu suçlamalar Ayazmalılar tarafından kent mültecilerine yapılmaktadır. Ayazma'nın mahalle sakinleri, mahalledeki yeni kiracıların farklı milletlerden kent mültecileri olmaları nedeniyle ortak kültürel özelliklere sahip olmadıklarını belirtmektedir. Hak sahipleri değişen bu sosyal yapı içerisinde, kendi memleketlerinde yabancı olduklarını ve çocuklarını kapının önüne salmaktan çekindiklerini, her gün kavga, bıçak çekme vb. olayların yaşandığını ve artık güvende hissetmediklerini ifade etmektedir. Yerel halkın kendi dini inançlarını yaşama biçiminin bazı kent mültecileri ile farklılık göstermesi, bazı hak sahipleri için kent mültecileri ile paylaşımda bulunmanın önüne geçmektedir. Kemal bu durumu şu sözlerle ifade etmektedir.

"Yememiz içmemiz bayramımız bir değil. Cumaya gelmiyorlar. Bayram namazına gelmiyorlar. Kendimize komşu olarak görmüyoruz. Sokakta çocukları görünce simit, şeker, çikolata veriyoruz ama o kadar." (Kemal)

Bu duruma ek olarak, Özbek ve Türkmenlerden olan kent mültecilerinin kadınlı erkekli bir arada yaşamaları pek çok hak sahibi tarafından kınanarak anlatılmaktadır.

"10 erkek 2 kadın bir evde yaşıyorlar. Kim kimin eşi belli değil. Bizde bu doğru değil." (Erkam)

Ortak dini değerlere sahip olmaları nedeniyle aynı zeminde buluştukları Suriyeliler, Afganlar ve Pakistanlılarla ise farklı kültürel özellikleri nedeniyle çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Örneğin, çalışmayan erkeklerinin boş alanlara halılar koyup oturması garipsenmekte ve özellikle akşamları gürültü yapmaları nedeniyle eleştirilmektedir:

"Erkekleri halı koyup oturuyorlar boş alanlara. Biz böyle yapmayız. Bazıları çalışmıyor. Ve daha gürültülüler." (Ahmet)

"Kapıları açık, müziği son ses açmışlar, nargilelerle kapının önünde oturuyorlardı. Biz gittik konuştuk, bizde doğru değil. Böyle yapmayın. Bir daha da yapmadılar." (Erkam)

4.3.3 Göçmenlerle Etkileşim Kurmama – İletişim Problemi

Pek çok farklı milletten mültecinin bir arada yaşadığı Ziya Gökalp Mahallesindeki mültecilerin yerel halk ve kendi arasındaki dil bariyeri iletişim probleminin temelini oluşturmaktadır. Ortak kültürel değerlere sahip olmayan, birbirinin dilini anlamayan bu topluluklar arasında ülkedeki siyasi politikaların da etkisiyle ırkçılığa varan ötekileştirmeler yaşanmaktadır. İlişkilerin selamlaşma düzeyinde kaldığı Ziya Gökalp Mahallesinde bakkal işletmesi nedeniyle yerel halk ve kent mültecilerinin tümüyle iletişim kurmak durumunda olan Bakkal Şakir "ilişkiler sıkıntılı, mültecileri istemiyor halk" şeklindeki ifadelerle mahalledeki gerilimi ifade etmiştir.

Mahallenin mevcut durumu farklı gruplardan kent mültecileri ve yerel halk ile birlikte oldukça heterojen bir yapı ortaya koymaktadır. Bu yapı içerisinde yer alan

farklı kent mültecisi gruplarından bireylerin her biri kendi topluluğu ile iletişim halindedir. Bu durum bir arada olmalarına rağmen birlikte değil, yan yana yaşayan birbirinden kopuk grupların oluşmasına neden olmaktadır. Kötü fiziksel koşullar içerisinde yaşamak zorunda olan grupların birbirini benimsemek gibi bir amacının olmadığı, var olma kaygısı içerisinde bulunduğu görülmektedir. Yerel halk ile kurulan iletişimin de sınırlı şekilde olması bu durumu destekler nitelikte olup hak sahiplerinden Mahmut durumu şu şekilde özetlemektedir.

> *"Mülteciler sadece kendilerini çalıştıran kişilerle bir de ev sahipleri ile iletişim kuruyor. Kendi aralarında konuşuyorlar, bizle değil. Biz de onlarla konuşmuyoruz"* (Mahmut)

4.3.4 Mahalledeki Genç Erkek Göçmenlerin Sayıca Fazlalığı ve Kadınların Tehdit Algısı

Eski sakinler ile göçmenler arasındaki gerilimin ana hatlarından birini yerel sakinler ile göçmen gruplar arasında kadına bakış, kadının aile ve toplum içerisindeki konumu gibi farklılıklar oluşturmaktadır. Göçmenler arasında genç erkeklerin oranının dikkat çekici seviyede yüksek olması ve bu gençlerin mahallede gruplar halinde dolaşmaları, özellikle kadınlar açısından tehdit olarak algılanmaktadır. Bu tehdit algısı havanın karardığı akşam saatlerinde daha fazla artmaktadır. Evlerinin otobüsün geçtiği yolun üzerinde konumlanmış olması nedeniyle mahallenin içine girmeden direkt eve gelebiliyor olmasını bir şans olarak gören Esra(22), mahallenin dönüşüm yaşanmadan önceki dönemle kıyaslandığında kadınlar için çok daha güvensiz bir hale geldiğini aktarmaktadır. Ebru kendi mahallelerinde sözlü tacize uğrama korkusu altında yaşadıklarını, hava karardıktan sonra tek başlarına dışarı çıkamadıklarını ifade etmektedir.

> *"Eskiden çok iyiydi. Şimdi yabancılar geldi. Hiç güvenli değil. Tek tük tanıdık var. Akşam 8'den sonra sokakta tek başına dolaşamazsın. Onlarda 13-14 yaş evlenme yaşı gibi düşünülüyor. O yüzden rahatça gezme hakkımızı elimizden alıyorlar. "* (Esra)

4.3.5 Mahalledeki Güvenlik Algısı

Ziya Gökalp Mahallesindeki kötüleşen fiziksel koşullar ve sosyal yapıdaki değişime bağlı olarak kaybolan mahalle algısı "güvensiz bir ortam" yaratmaktadır[20].

> *"Burası mahrumiyet bölgesi, şimdi böyle gözüküyor, ama akşamları hiç güvenli değil! Güvenlik çok zayıf. Suç mahali… Akşam 8'den sonra bu tarafa geçmek cesaret ister."* (İsmail)

> *"Mülteciler 7-8 yıl önce gelmeye başladı. Onlar gelmeden evler boştu. Ama 4-5 yıldır hiç güvenlik falan kalmadı. Çocukları sokağa salamıyoruz."* (Nergis)

Alanda yıkılmamış ama terk edilmiş binaların uyuşturucu madde kullananların uğrak yeri haline gelmiş olması da alanda yaşamaya devam eden aileler açısından önemli rahatsızlık konularından biridir. Mahalledeki bir sokağın köşesindeki elektrik lambasının uyuşturucu satıcıları tarafından sürekli kırılması nedeniyle şikâyette bulunulduğu anlatılmıştır. Yapılan şikâyetlerin ardından lambanın yeniden yapıldığı, ancak tekrar kırıldığı belirtilmiştir. Hak sahiplerinin bu konudaki yakınmaları, Süleyman ve Mahmut'un aşağıda yer alan söylemleri mahallenin akşamları dönüştüğü tekinsiz ve güvensiz ortamı anlatan ifadelerdir.

> *"Güvensiz bir yer oldu. 10 yıldır uyuşturucu var. Bu evler yıkılmaya başladı yıkıntıların arasında bu daha çok arttı"* (Süleyman)

> *"Gece 1'den sonra buraya girilmez. Uyuşturucu var. TOKİ'lerde oturanlar artık bu alanın temizlenmesi gerektiğini söylüyor. Buradaki durumdan rahatsızlık duyuyorlarmış."* (Mahmut)

4.3.6 Mahalle ile Kurulan İlişki – Mahalleye Aidiyetin Yitirilmesi

Mahallenin nüfus kompozisyonunda birkaç yıl içerisinde yaşanan bu hızlı değişim, mahallede kalmaya devam eden sakinlerin mahalle ile kurdukları ilişkiyi derinden etkilemektedir. Kendilerini azınlık olarak görmeye başlayan mahalle sakinlerinin,

"Eskiden çok iyiydi. Şimdi yabancılar geldi. Tek tük tanıdık var." (Esra)

[20] Görüşmelerin tümünün öğlen - akşam arası hava kararmadan önceki saatlerde yapıldığı Ziya Gökalp Mahallesinde, bütün katılımcılar tarafından "akşama kalma kızım!" şeklinde yapılan telkinler bu durumu en güzel şekilde betimleyen ifadelerdir.

şeklindeki söylemleri tanıdık simalara rastlanmayan mahalledeki kopan ilişkileri ifade etmektedir. Mahalleye geçmişte duydukları aidiyeti büyük oranda yitiren sakinler, *"kendi memleketimizde yabancı olduk"* (Nergis) gibi ifadelerle yaşadıkları çevreye yabancılaştıklarını belirtmektedir. Değişen sosyal yapı ile farklı kültürlerin alanda baskın hale gelmeye başlaması kişilerin kendilerini "evinde gibi hissetme" duygusundan uzaklaşmasına neden olmaktadır. İçinde bulundukları durum Kemal'in şu sözleriyle özetlenebilir:

> *"Suriyeliler 8-9 yıl önce geldiler. Türk kiracı bulamıyoruz artık. Geçen gün metroda 4 tane Türk vardık. Önceden otobüse binince neredeyse herkesi tanırdık. Şimdi öyle değil. Kadınlara yer de vermiyorlar. Yabancılaşıyoruz! Biz kendimizi yabancı görüyoruz artık."* (Kemal)

Hak sahiplerinin bu süreci deneyimleme şekilleri, dönüşümsüzlük içindeki kısır döngüde giderek kötüleşen koşullardaki bekleyiş halidir. Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki çalışma alanında yaşamak zorunda kalan hak sahipleri, Jeffrey'nin (2008) "artan endişe hali" olarak tarif ettiğine benzer bir süreci deneyimlemektedir.

4.4 Değerlendirme - Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki Kronik Bekleme Süreci

Fiziksel yapıdaki değişimlere ve kötüleşen koşullara ek olarak, mahalle algısının neredeyse tümüyle kaybolduğu Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki çalışma alanında yaşamakta olan hak sahipleri, içinde bulundukları durumu, geçmişe özlem şeklinde ifade etmektedir. Mahallenin kent mültecilerine ev sahipliği yapmaya başlamasıyla geçirdiği sosyal yapıdaki büyük değişim, mahalledeki tanışıklıkların azalmasına, aidiyetin kopmasına, komşuluk ilişkilerinin kaybolmasına ve önceden yapılan ortak faaliyetlerin son bulmasına neden olmuştur. Bu durum hak sahiplerinin bu alanın yıkılması ile bozulacak düzenlerinin olmaması ve kaybedecekleri değerlerinin kalmaması nedeniyle üzüntü duymalarını engellemektedir. Yaşantının giderek zorlaştığı alanda hak sahiplerinin dönüşümü istedikleri ve alandaki sosyal yapının değişmesinde büyük payı olmasına rağmen burada yaşamayan hak sahiplerine tepkili oldukları söylemlerinde görülmektedir. Bu durum dönüşümün fiziksel olarak tamamen gerçekleşmediği alanda yarattığı

yıkıcı etkinin büyüklüğünü ortaya çıkartmaktadır. Hak sahiplerinin kötü koşullarda yaşamasına neden olan bu süreç, onların ülkenin diğer vatandaşlarıyla eşit haklara sahip olmalarının önüne geçerek "eksik yurttaşlığı" deneyimlemelerine neden olmaktadır (Sunal, 2006).

20 yıldır farklı şekillerde dönüşüme konu olan Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki hak sahipleri; kronik bekleme sürecini imarsızlık, yatırımsızlık ve değişen sosyal yapı içerisinde deneyimlemektedir (Tablo 4.1). İmarsızlık, yatırımsızlık ve değişen sosyal yapı nedeniyle hak sahiplerinin alandaki temsil, mekânı üretme ve güvenlik hissinin kaybolması, hak sahiplerinin üzerinde bir tür "her gün yerinden edilme baskısı" (Stabrowski, 2014) yaratmaktadır. Alanda kalanların hissettikleri her gün yerinden edilme baskısı, TOKİ ile anlaşan hak sahiplerinin konutlarının boşaltılması, yıkılması ve alandaki demografik yapının değişmesi ile giderek artmaktadır. Bu baskılar, Jeffrey'nin (2008) kronik bekleme sürecinin aşama aşama yaşanmasına neden olarak; "artan endişe"yi tetiklemekte ve TOKİ ile anlaşmayan hak sahiplerini "kayıp zaman" pişmanlığına sürüklemektedir. Konutlarını terk etmeyerek bu alanda yaşamaya çalışmanın dışında örgütlü herhangi bir eylemde bulunmayan hak sahipleri son teklifi de kaçırmış olma "paniği" içerisinde "eylemsizliğe" ve devam edecek bekleyişe sürüklenmektedir.

Tablo 4.1 Hak sahipleri açısından kronik bekleme süreci

KRONİK BEKLEME	HAK SAHİPLERİ AÇISINDAN KRONİK BEKLEME SÜRECİ		
	Bekleme Sürecinin Deneyimlenme Biçimleri	Hak Sahiplerinin Süreç Boyunca İçinde Bulundukları Durumlar	Sürecin Hak Sahipleri Üzerindeki Etkisi
	İMARSIZLIK	*Yenileyemedikleri konutlarında yaşamak zorunda kalmaktadır.	*"Artık zaman" sürecinin başlangıcındaki umutlar yerini endişeli bir bekleyişe bırakmaktadır.

Tablo 4.1 Hak sahipleri açısından kronik bekleme süreci (devamı)

<table>
<tr><td rowspan="5"></td><td>İMARSIZLIK</td><td>*Hisseli tapuları olan hak sahipleri TOKİ'nin de hissedar olduğu bu alanda TOKİ'nin dışında alternatif bir müteahitle anlaşma yapamamaktadır.</td><td rowspan="5">*Dönüşümün yapılacağı düşüncesinin yatırımları engelleyici rolü nedeniyle kötü koşulllarda yaşamaya mahkûm edilen kişilerin bir kısmının alanı terk etmesiyle meydana gelen aidiyet, güvenlik ve mekânı kendileme düşüncesinin kaybı "hergün yerinden edilme" hissi yaratmaktadır.

*Her gün yerinden edilme süreci artan endişe içerisinde yaşanmaktadır. Alandan gidenler ve daha öncesinde TOKİ ile anlaşanların durumu ise «kayıp zaman» sürecinin yaşanmasına neden olmaktadır.

*Alanda eli kolu bağlı durumda olan hak sahipleri pişmanlık hissinin de etkisiyle eylemsizlik halinde dönüşümü kabule hazır bir duruma gelmektedir.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">YATIRIMSIZLIK</td><td>*Hak sahipleri, altyapı vb. hizmetlerin eksikliği nedeniyle kötü ve yetersiz koşullar içerisinde yaşamak durumunda kalmaktadır.</td></tr>
<tr><td>*Alana yatırım yapılmayışı hak sahiplerinin alnı terkini hızlandırmaktadır.</td></tr>
<tr><td>*Boşaltılan binalar dolayısıyla ortaya çıkan güvenlik zafiyeti alanı tehlikeli bir yer haline getirmekte alandaki suç faaliyetlerini arttırmaktadır.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">DEĞİŞEN SOSYAL YAPI</td><td>*Mahalleye gerçekleştirilen yoğun göç nedeniyle alandaki sosyal yapı değişmiş, komşuluk ilişkileri ve mahalleye duyulan aidiyet kaybolmuştur.</td></tr>
<tr><td>*Hak sahiplerinin kendilerini azınlık olarak görmeye başladığı alandaki "yabancılaşma" mahalledeki "güvenlik" hissinin yerini "korkuya" bırakmasına neden olmaktadır.</td></tr>
</table>

Alanda başlatılan dönüşüm sürecinin başında aktarmalı bir dönüşüm izleyen idare, dönüşümün “dönüşümsüzlük” halini alması ile birlikte tutumunu eylemsizlik olarak değiştirmiştir. Alandaki imar faaliyetleri konusunda TOKİ ile anlaşma yapmanın dışında bir öneri bulunmamaktadır. Aynı şekilde alanın

içerisindeki altyapı sorunları başta olmak üzere yatırım yapılmamakta ve kent mültecilerinin artan sayısı bilinmekle birlikte idarenin bu konuda herhangi bir çalışması bulunmamaktadır (Tablo 4.2). İdarenin sergilediği bu tutumumun dönüşümü kolaylaştırıcı bir etmen olup olmadığı, bu tutumun bilinçli bir tercih olup olmadığı belirsiz olmakla birlikte bekleyiş sürecinde kişilerin elini kolunu bağlayarak kötü koşullarda yaşamaya devam etmelerine neden olduğu görülmektedir.

Tablo 4.2 İdare Açısından Kronik Bekleme Süreci ve Beklemenin Siyaseti

BEKLEMENİN SİYASETİ	İDARE AÇISINDAN KRONİK BEKLEME SÜRECİ & BEKLEMENİN SİYASETİ		
	Bekleme Sürecinin Deneyimlenme Biçimleri	İdarenin Bekleyiş Sürecindeki Tutumu	İdarenin Tutumunun Sürece Etkisi
	İMARSIZLIK	*6306 sayılı kanun imar faaliyetlerini kısıtlamaktadır.	*Süreci başlatmasının ardından somut sonuçlar elde edemeyen idare, eylemsizlik içerisinde bir tavır bürünerek mahalle sakinlerini uzun süreli bir bekleyişe sürüklemektedir. *İdarenin sergilediği herhangi bir müdahalede bulunmadığı «eylemsizlik tutumu» en büyük ve etkili eylem olarak karşımızı çıkmaktadır.
		*İdare yapılaşma konusunda bir çalışmada bulunmamaktadır.	
	YATIRIMSIZLIK	*Alandaki doğalgaz vb. altyapı hizmeti başta olmak üzere çeşitli hizmetlerdeki eksikliklerin giderilmesi konusunda çalışma yapılmamaktadır.	
		*Boşaltılan binalar dolayısıyla ortaya çıkan güvenlik zafiyeti konusunda önlem alınmamaktadır.	
	DEĞİŞEN SOSYAL YAPI	*Mahalleye gerçekleştirilen yoğun göç bilinmekte kent mültecileri ve bu alandaki mahalle sakinleri için herhangi bir çalışma yapılmamaktadır.	

5
SONUÇ VE ÖNERİLER

Çalışma alanı, yakın çevresindeki boş alanlara yapılan yeni emlak yatırımlarının arasında sıkışıp kalmış konumu ile uzun bir süredir bir dönüşüm baskısı altındadır. Ziya Gökalp Mahallesinin son 20 yıldır içinde olduğu, ama riskli alan ilanı sonrası çok daha şiddetli bir şekilde hissedilen dönüşüm baskısı; yatırımsızlık, imarsızlık ve mültecilerin gelmesiyle değişen sosyal yapı nedeniyle günümüzde daha belirgin bir hal almıştır. Çevredeki inşaat alanlarının her geçen gün artan sayısının yarattığı fiziksel baskılar, idarenin uygulamalardaki kesin olmayan tavrının ve kanunlardaki boşlukların yarattığı belirsizlikler ve alanın içerisindeki sorunlar Ziya Gökalp Mahallesi örneğinde gözlenmektedir. Kanunların yardımıyla yaratılan istisna mekânların sunduğu belirsizlik altındaki değişen ve kötüleşen yaşam koşulları uzun bir bekleyişi beraberinde getirmektedir.

Dönüşümün gerçekleştirilmek istendiği alan, ilk başta, dönüşüm aciliyeti olmayan psöde (sahte) dönüşüm alanı olsa bile, dönüşüm sürecinin başlaması bi süre sonra o alanın, dönüşüme ihtiyaç duyan bir yer haline gelmesine neden olmaktadır. Bu durumun temel nedeni, Türkiye'de dönüşümün uygulanma biçimidir. Dönüşümü planlanan alanların kanunen "riskli alan" ilanı ile kesinleştirilip devlet tarafından yatırımların neredeyse kesilme noktasına gelmesi durumunda kişiler devlet eliyle çöküntü alanında yaşamak zorunda bırakılmaktadır. Dönüşümün yapılacağı düşüncesi, kısa zaman içerisinde alanın sosyal ve fiziksel olarak hızlı ve negatif yönlü bir değişim geçirmesine neden olmaktadır. Dönüşüm alanı ilanının ardından, alanın içerisinde fiziksel olarak başlatılmayan dönüşüm çalışmaları, kimi durumda bu alanların süreç içerisinde çöküntü bölgesine dönüşmesine neden olmaktadır. Bekleyiş sürecindeki alan "suç mahali" haline gelmekte ve devletin temel görevlerinden olan can ve mal, güvenliği tehlikeye düşmektedir. Böylelikle başlangıçta dönüşüme yönelik bir talebin olup olmamasından bağımsız olarak alan dönüşüm döngüsüne girmiş bulunmaktadır. Çoğu durumda pazarlığa açık bir sürecin yaşandığı ve bu nedenle neticelenemeyen ve sürüncemede kalması nedeniyle artık dönüşümün istendiği ancak bir türlü gerçekleşemediği çeşitli dönüşümsüzlük alanları ortaya çıkmaktadır. İdare ve hak sahiplerinin şartlarda

anlaşamaması nedeniyle dönüşemeyen bu alanlarda, iki tarafın karşılıklı bekleyişi neticesinde alandaki sorunlar görmezden gelinmektedir. Alanda yaşamak zorunda kalan kişilerin kötü koşullar içerisinde, yenileyemediği konutlarında idarenin bilgisi dışında güvensiz bir yer hale gelen bu alanda yaşamak durumunda bırakıldığı görülmektedir. Tüm bunlara ek olarak insanca koşullarda yaşama ve barınma hakkı devre dışında kalmaktadır. Bu alanda yaşamakta olan kişilerin diğer vatandaşların aldığı altyapı hizmetleri başta olmak üzere, çeşitli hizmetlerden mahrum bırakılması vatandaşlık haklarına yapılmış bir ihlaldir. Bu alanlarda yaşamakta olan kişilerin diğer yurttaşlarla eşit koşullarda yaşamamaları nedeniyle aynı haklara sahip olmayarak "eksik yurttaşlığı" deneyimlemek zorunda kaldığı gözlenmektedir. Bu alandaki konutların durumun farkında olmayan kent mültecilerine kiralanması ve bu kötü koşullarda yaşamak zorunda kalan kent mültecilerinin ekonomik sömürüye maruz bırakılması ise bir diğer hak ihlalini oluşturmaktadır. Ülkedeki varlıkları belirsizlik üzerine olan kent mültecilerinin ekonomik sömürüye maruz kaldığı dönüşümsüzlük alanları her kesim için çeşitli adaletsizlikler sunmaktadır.

Toplu konut projeleri ile çepeçevre kuşatılmış durumda olan çalışma alanındaki giderek kötüleşen koşulllarda kent mültecileriyle yaşayan hak sahiplerinin bu durumu, dönüşüm karşısında örgütlenmeyi imkânsız kılmaktadır. Kötü fiziksel koşullar, yıkımlar, yatırımsızlık, suça açık güvensiz bir ortam, kaybolan komşuluk ilişkileri ve mahallenin değişen sosyal yapısı içerisinde yaşamak zorunda kalınan şartlar hak sahiplerinin "artan endişe" içerisinde yaşamasına neden olmaktadır. Hak sahipleri, tüm bu faktörler nedeniyle mahalleye aidiyetlerini kaybetmiş durumdadır. Bu kötü koşullar içerisinde bulunan hak sahiplerinin bir kısmı TOKİ'nin önceki teklifini kabul etmemelerinden ötürü pişmanlık içerisinde bulunmakta ve "kayıp zaman" sürecini deneyimlemektedir. Sözlere dökülen bu deneyimler Ayşen'in "TOKİ'lere imreniyoruz" sözlerinden Nergis'in "keşke anlaşsalar" yakınmasından okunmaktadır. Hak sahiplerinin kendilerini yabancı hissettikleri bu dönüşümsüzlük alanlarında "kalıcı bir geçicilik" durumu içerisinde kronik bekleyiş süreci yaşanmaktadır. Dönüşümün olacağının herkes tarafından kabul edilip bir türlü hayata geçmemesi durumu olarak tanımlayabileceğimiz

“kalıcı geçicilik”, “dönüşümsüzlük” halini en iyi ifade eden tanımlamalardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Doğalgaz vb. altyapı sorunlarının giderilmeyeceğinin kabullenildiği, evlerini kendilerinin yapamayacaklarının anlaşıldığı, mahalledeki komşuluk ilişkilerinin bir daha eskisi gibi olmayacağının benimsendiği alandaki artan endişeli bekleyiş hali kaybolan umutlar ile kayıp zamana dönüşmektedir. İdarenin teklifini yenilemeyeceğinin endişesi içerisindeki hak sahipleri panik ve eylemsizlik içerisinde beklemektedir. Alandaki yıllara yayılan uzun süreli kronik bekleyişin hak sahiplerini, “direniş” yerine “kabullenişe” sürüklediğine tanıklık edilmektedir. Doğrudan dönüşüm karşıtı bir tutumun gözlenmediği çalışma alanında yaşamak zorunda kalan hak sahipleri, yorgun düştükleri bu bekleyiş sürecinde mücadele etmenin ötesinde dönüşümü kabule hazır hale gelmiş durumdadır. Alanda yaşamakta olan hak sahiplerinin bu süreçten en çok etkilenen kesim olmaları nedeniyle uzlaşıya açık tutum sergilemeleri anlaşılır bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin uzun vadede hak sahiplerine ve kent mültecilerine bir getiri sunmayacağı ortadadır. Alanda yaşanmakta olan süreç, kent mültecilerinin özelikle kayıtdışı olan kesimi için bir süre varlıklarını sürdürebilecekleri bir yer sunmanın ötesine geçmemektedir. Mülkünü kiralayan hak sahibi için ise bu sürecin gelir elde etmenin dışında bir avantajı bulunmamaktadır.

Kişileri bekleyişin sonunda eylemsizliğe ve kabullenişe iten bu durum, idarenin sürecin başından itibaren takındığı eylemsizlik tutumudur. İdarenin bir şey yapmıyor oluşunun aslında yıldırmaya yönelik bir çeşit politika olduğu, uygulanacak net bir proje ortaya koyamayan idarenin alanı yatırımsızlığa mahkûm ederek bir çözüm arayışında olduğu söylenebilir. Varlığının resmi kurumlarda bir karşılığı olmayan çoğu kayıtdışı olan kent mültecilerinin bu alandaki mevcudiyeti, süreci idare açısından kolaylaştırmak olarak algılanmaktadır.

Dönüşüm ile dönüşümsüzlük arasında denetimsizliğin baş gösterdiği bu alanlarda kural tanımazlık belirleyici etmen olmaktadır. Riskli alan ilanının dönüşüm için yeterli olmadığı görülmektedir. Kimi durumda “dönüşümsüzlük” olarak tanımladığımız dönüşüm çıkmazına girilmesine neden olan 6306 sayılı kanunun yetersiz kaldığı durumda devletin yatırımsızlık ve imarsızlık gibi taktiklerle hak

sahiplerini dönüşüme razı etmeye çalıştığı görülmektedir. Bu nedenle idare, dönüşüm alanındaki sorunlar karşısında müdahaleci olmayan bir tavır bürünmektedir. Alanda meydana gelen sosyal yapıdaki sorunlar başta olmak üzere, güvenlik vb. problemler idarenin eyleme geçmemesi ile ilişkili olarak dönüşüm sürecindeki alanda bekleyiş içindeki kişiler üzerinde yıldırıcı bir rol oynamaktadır. Bekleyiş sürecinin daha fazla uzatılmadan insani koşullar ve sağlıklı bir ortamın her vatandaşa sunulması gerektiği düşüncesinden yola çıkılarak hareket edilmeli ve eşit yurttaşlık çerçevesinde projeler geliştirilmelidir.

KAYNAKÇA

A Haber. (2021, Haziran 24). *Kiralar fırladı! İstanbul'da ev kiraları ne kadar? İşte 2021 İstanbul ilçe ilçe kira fiyatları*. Haziran 15, 2023 tarihinde A Haber: https://www.ahaber.com.tr/galeri/ekonomi/kiralar-firladi-istanbulda-ev-kiralari-ne-kadar-iste-2021-istanbul-ilce-ilce-kira-fiyatlari/6 adresinden alındı

Agamben, G. (2006). *Stato di Eccezione - İstisna Hali.* (K. Atakay, Çev.) İstanbul: Otonom Yayıncılık.

Ağın Gözükızıl, C., & Zengin Çelik, H. (2022). Kentsel Afetlerle Mücadelede 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Türkiye Afet Durumu Üzerinden Okunması. *Kent Akademisi Dergisi, 15*(3), 1109-1131. doi:https://doi.org/10.35674/kent.1023195

Akdeniz, E. (2019). Türkiye'de Mülteci Gerçeği: Kayıtdışı Sömürüye Kayıtdışı Mekanlar. *Beyond.İstanbul-Mekanda Adalet ve Mültecilik*, s. 28-33.

Alakuş, E., & Uzan, Y. (2020, Ocak-Haziran). İnsan Ticaretine Konu Olma Potansiyeli Bakımından Türkiye'nin Afgan Düzensiz Göçmen Gerçeği. *Göç Araştırmaları Dergisi, 6*(1), 92-117.

Ay, D., & Penbecioğlu, M. (2022-1). Dönüşümsüzlük ve Beklemek: Devlet Öncülüğündeki Kentsel Dönüşümün Kurumsal Darboğazları ve Güvencesiz Mekanları. *İdeal Kent, Kent Araştırmaları Dergisi (Journal of Urban Studies), 13*(35). doi:10.31198/idealkent.975344

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

Başakşehir Belediyesi. (2022, Kasım). Ayazma - Ziya Gökalp Mahallesi Kentsel Dönüşüm Süreci. (E. F. Uğur, Röportaj Yapan)

Bektaş Ata, L. (2019). Gecekondu Mahallelerinde Süreğen Göçmenlik Halleri: Limontepe Örneği. *Nüfus Bilim Dergisi / Turkish Journal Of Population Studies*(41), 103-130.

Bektaş, Y. (2021). Genel Kentsel Dönüşüm Alanları ile Öncelikli Riskli Alanlar Arasındaki İlişkinin Sorgulanması Üzerine Bir Değerlendirme:İstanbul Örneği. *Planlama Dergisi, 31*(1), 78-94. doi:doi: 10.14744/planlama.2020.95914

Birgün. (2022, Ekim 14). *Tozkoparan'da mahalleli zorla tahliye edildi: Gözaltılar var*. Mayıs 29, 2023 tarihinde Birgün Gazetesi: https://www.birgun.net/haber/tozkoparan-da-mahalleli-zorla-tahliye-edildi-gozaltilar-var-406210 adresinden alındı

Bulvar İstanbul. (2022, Ekim 21). http://www.bulvaristanbul.com.tr/pdf/bulvarkatalog.pdf adresinden alındı

Durmaz, B. (2016). Internal Migration Resulting in Squatter Settlements in Turkey: Gentrification in “Ayazma-Tepeüstü Regions” in Istanbul. *Journal of Current Researchess on Social Sciences, 6*(1), 55-74.

Endeksa. (tarih yok). Ekim 21, 2022 tarihinde Endeksa: https://www.endeksa.com/tr/projects/star-park-evleri/7991 adresinden alındı

Eroğlu, S. (2022, Aralık 7). *Hisseli Tapu Nedir?* Mayıs 29, 2023 tarihinde Sinan Eroğlu Hukuk ve Danışmanlık: https://www.sinaneroglu.av.tr/hisseli-tapu-nedir/#:~:text=Hisseli%20tapu%2C%20ta%C5%9F%C4%B1nmaz%20bir%20mal%C4%B1n,ka%C3%A7%20orta%C4%9F%C4%B1n%C4%B1n%20bulundu%C4%9Fu%20da%20belgelenir. adresinden alındı

Google Maps. (2022). https://www.google.com/maps/place/Ziya+G%C3%B6kalp,+34490+Ba%C5%9Fak%C5%9Fehir%2F%C4%B0stanbul/@41.0788038,28.7790938,621m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x14caa5f44ee06f09:0x4936e59b80

f52298!8m2!3d41.0799347!4d28.7839274!16s%2Fg%2F1tgv3vff?hl=tr%20adresinden%20 adresinden alındı

Grier, G., & Grier, E. (1978). *Urban Displacement: A Reconnaissance.* U.S Department of Housing and urban Development, Maryland.

Güzey, Ö. (2012, Eylül). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Neo-Liberal Kent Politikaları, Yeni Kentsel Aktörler ve Gecekondu Alanları. *İdeal Kent*(7), 64-83.

Harvey, D. (1989). *Urban Experience - Kent Deneyimi.* (E. Soğancılar, Çev.) Sel Yayıncılık.

İlhan, A. (2020, Ocak). Kentsel Dönüşüm ve Mega Ulaşım Projeleri Üzerine Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme İstanbul Örneği. Denizli.

İneli Ciğer, M. (2016, Ocak-Haziran). *Göç Araştırmaları Dergisi, 2*(3), 62-92.

İslam, T., & Sakızlıoğlu , B. (2015). The making of, and resistance to, state-led gentrification in Istanbul, Turkey. (H. B.-M. in L. Lees, Dü.) *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement, Policy Press.*, 1-17.

İstanbul Şehir Haritası. (tarih yok). Ekim 22, 2022 tarihinde https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/ adresinden alındı

Jeffrey, C. (2008). Waiting. *Environment and Planning D: Society and Space, 26*, 954-958. doi:10.1068/d2606ed

Kahraman, T. (2022, Mart). İstisna Mekan. (T. Ş. Odası, Röportaj Yapan)

Karaman, O., & İslam, T. (2012). On the dual nature of intra-urban borders: The case of a Romani neighborhood in İstanbul. *Cities*(29), 234-243.

Kuyucu, T. (2014, Mart). Law, Property and Ambiguity: The Uses and Abuses of Legal Ambiguity in Remaking Istanbul's Informal Settlements. *International Journal of Urban and Regional Research, 38*(2), 609-627. doi:DOI:10.1111/1468-2427.12026

Kuyucu, T. (2018-2). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Hukuki ve Kurumsal Çatışmalar Üzerinden Bir Açıklama Denemesi. *İdeal Kent, Kent*

Araştırmaları Dergisi(Journal of Urban Studies), 9(24), 364-386. doi:10.31198/idealkent.447526

Marcuse, P. (1985, Ocak). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Urban Law Annual ; Journal of Urban and Contemporary Law, 28*, 195-240.

Metro İstanbul. (2022). *İBB Metro İstanbul*. 16.10.2022 tarihinde https://www.metro.istanbul/Hatlarimiz/TumHatlarimiz adresinden alındı

My World Europe. (tarih yok). Ocak 8, 2023 tarihinde http://www.myworldeuropeyonetim.com/ adresinden alındı

Oldfield, S., & Greyling, S. (2015). Waiting for the State: A Politics of Housing in South Africa. *Environment and Planning A, 47*, 1100-1112. doi:10.1177/0308518X15592309

Özdemir, A. D., Özden, P. P., & Turgut, S. (Dü). (2005). *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, Istanbul 2004.* İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi.

Özden, P. P. (2010). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış. D. Özdemir (Dü.) içinde, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat ve Uygulama, Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları.*

Pérouse, J.-F. (2011). *İstanbulla Yüzleşme Denemeleri Çeperler, Hareketlilik ve Kentsel Bellek.* İstanbul: İletişim Yayınları.

Resmi Gazete. (1985, Temmuz 31). Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli Ve Esaslarına Dair Yönetmelik. https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4637&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5 adresinden alındı

Resmi Gazete. (2015, Mayıs 6). Bakankar Kurulu Kararı. *İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziyagökalp Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan Alanın Riskli Alan İlan Edilmesi Hakkında Karar(29347 Sayılı)*. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/05/20150506-7.htm adresinden alındı

Sakızlıoğlu, B. (2013). Inserting Temporality into the Analysis of Displacement: Living Under the Threat of Displacement. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 1-15. doi:DOI:10.1111/tesg.12051

Savran, S., & Sat, N. A. (2019, Aralık). Ankara'da Suriyeli Göçmenlerin Yer Seçimi Tercihlerinin İncelenmesi ve Bir Etnik Kentsel Adacık Örneği Olarak Önder, Ulubey, Alemdağ Mahalleleri. *Ankara Araştırmaları Dergisi, 7*(2), 283-302. doi:10.5505/jas.2019.33154

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier - Gentrification and the Revanchist City.* Newyork: Routledge.

Stabrowski, F. (2014). New-Build Gentrification and the Everyday Displacement of Polish Immigrant Tenants in Greenpoint, Brooklyn. *Antipode, 46*(3), 794-815. doi:10.1111/anti.12074

Sunal, O. (2006, Aralık 17). *Sosyal Dışlanmaya Kuramsal Yaklaşımlar*. Haziran 7, 2023 tarihinde Sosyal Politika - Fişek Enstitüsü: https://sosyalpolitika.fisek.org.tr/soysal-dislanmaya-kuramsal-yaklasimlar/ adresinden alındı

Tarakçı, S., & Türk, Ş. Ş. (2020). Türkiye'de Kentsel Yenileme Projelerinde Artan Değerin Kazanımında Plan Notunun Kullanımı: Fikirtepe Örneği. *İdeal Kent - Kent Araştırmaları Dergisi, 11*(31), 2006-2033. doi:10.31198/idealkent.718966

TBMM. (2005). Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı ve Bayındırlık,tmar, Ulaştırma ve Turizm ile İçişleri Komisyonları Raporları. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d22/c087/tbmm22087111ss0911.pdf adresinden alındı

Tekeli, İ. (2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları.* İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

TOKİ. (tarih yok). Ocak 10, 2023 tarihinde https://a.toki.gov.tr/illere-gore-projeler adresinden alındı

TOKİ. (2015). *İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.*

TOKİ. (2017). *İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Güney Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.*

TOKİ. (2022, Kasım). Ayazma - Ziya Gökalp Mahallesi'ndeki Kentsel Dönüşüm Süreci. (E. F. Uğur, Röportaj Yapan)

Turgut, S., & Çaçtaş Ceylan, E. (2009, Temmuz). Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüsüm Uygulamasına Bir Örnek: Küçükçekmece/Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi. *Çağdaş Yerel Yönetimler, 18*(3), 23-51.

Türkün, A. (2013). Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm. A. Türkün (Dü.) içinde, *Mülk,Mahal,İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (s. 3-15). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Uzunçarşılı Baysal, C. (2008, Kasım 21). *Arkitera*. https://v3.arkitera.com/h36217-kentsel-donusumde-nasil-bir-insan-haklari-savunuculugu.html adresinden alındı

Uzunçarşılı Baysal, C. (2013, Aralık 30). Civilizing the Kurdish Population of Ayazma:Ayazma/Tepeüstü Urban Transformation Project Küçükçekmece, Istanbul. *Planlama, 23*(2), 83-94. doi:10.5505/planlama.2013.88597

Uzunçarşılı Baysal, C. (2014, Mart 18). Yoksulu Kent Dışına Sürme Projeleri. *Beton Ormanına Dönüşen Kentler*. (S. Uğurlu, Röportaj Yapan) Evrensel. Mayıs 26, 2023 tarihinde https://www.evrensel.net/haber/80424/yoksulu-kent-disina-surme-projeleri adresinden alındı

Vadişehir. (2022, Ekim 21). https://www.guncelprojebilgileri.com/istanbul-avrupa-konut-projeleri/vadisehir adresinden alındı

Yalçıntan, M. C., Çalışkan, Ç. O., Çılgın, K., & Dündar, U. (2014). İstanbul Dönüşüm Coğrafyası. A. Bartu Candan, & C. Özbay (Dü) içinde, *Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar* (s. 47-71). İstanbul: Metis Yayıncılık.

Yaman, M. (2015). *Türkiye'de Kentsel Dönüştürme Uygulamaları - Sosyo Politik Bir Yaklaşım.* Otorite Yayınları.

Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi, 16*(1), 76-88.

Yiftachel, O. (2009). Theoretical Notes On `Gray Cities': the Coming of Urban Apartheid? *Planning Theory, 8*(1), 88-100. doi:10.1177/1473095208099300

Yılmaz, A., & Zafer Kurt, Ö. (2022). Waiting for Regeneration: Temporalities of Gentrification in İzmir Ballıkuyu Neighborhood. *Journal of Housing and the Built Environment, 37*, 1971-1995. doi:10.1007/s10901-022-09933-5

5366 Sayılı Kanun. (2005, Temmuz 5). Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. *(25866 Sayılı)*. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.5366.pdf adresinden alındı

5609 Sayılı Kanun. (2007, Mart 28). Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. *(26476)*. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070328-3.htm adresinden alındı

6306 Sayılı Kanun. (2012, Aralık 15). Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. *(28309 Sayılı)*. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm adresinden alındı

6704 Sayılı Kanun. (2016, Nisan 26). 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. *(29695 Sayılı)*. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/04/20160426-11.htm adresinden alındı

7181 Sayılı Kanun. (2019, Temmuz 10). Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. *(30827 Sayılı)*. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/07/20190710-1.htm adresinden alındı

775 Sayılı Kanun. (1966, Temmuz 20). Gecekondu Kanunu. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf adresinden alındı

A

EK

Mülakatlar:

Ahmet. (2021, 19 Eylül). Kişisel Görüşme

Afganistanlı Abdullah (2021, 19 Eylül). Kişisel Görüşme

Ayşen. (2021, 5 Aralık). Kişisel Görüşme

Bakkal Şakir. (2021, 26 Eylül). Kişisel Görüşme

Emine. (2021, 5 Aralık). Kişisel Görüşme

Erkam. (2021, 29 Ekim). Kişisel Görüşme

İsmail. (2021, 5 Aralık). Kişisel Görüşme

Mahmut. (2021, 19 Eylül). Kişisel Görüşme

Macit. (2021, 5 Aralık). Kişisel Görüşme

Necdet. (2021, 19 Eylül). Kişisel Görüşme

Nergis. (2021, 26 Eylül). Kişisel Görüşme

Özbekistanlı Davut (2021, 19 Eylül). Kişisel Görüşme

Süleyman. (2021, 19 Eylül). Kişisel Görüşme

Suriyeli İlyas. (2021, 26 Eylül). Kişisel Görüşme

Suriyeli Leyla. (2021, 26 Eylül). Kişisel Görüşme

Türkmenistanlı Bahar. (2021, 29 Ekim). Kişisel Görüşme

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Konferans Bildirileri

Uğur, E. F., & İslam, T. (2022). 1. Uluslararası Ege Sosyal Bilimler Lisansüstü Öğrenci Kongresi. *Büyük Emlak Projelerinin Yakın Çevreleri Üzerinde Oluşturdukları Dönüşüm Baskıları Ziya Gökalp Mahallesi(Ayazma) Örneği*, (s. 128). İzmir.