

**GECEKONDULAŞMA, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE TOKİ
KONUTLARININ TİCARİLEŞMESİ: KARS ÖRNEĞİ**
**Squattering, Urban Transformation and Commercialization of Housing
Development Administration of Turkey's Houses: The Case of Kars**

İslam CAN

Arş. Gör., Selçuk Üniversitesi
Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümü
islamcan@hotmail.com

Cihat ÇİÇEK

Kafkas Üniversitesi Siyaset Bilimi ve
Kamu Yönetimi Lisans Öğrencisi

Özet

Gecekondu sorunu gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkan en önemli kentleşme sorunlarından birisidir. Gecekondu bölgeleri, 1950'li yıllardan sonra sanayisi gelişmiş olan kentlerimizde, köyden kente göçün sonucu olarak hızla artmıştır. Gecekondu imar kanununa aykırı olması, yapı denetimi konusunda hiçbir yaptırımın söz konusu olmaması, alt yapı eksikliğinden dolayı oluşan çevre ve sağlık sorunlarının ciddi boyutlarda olması gibi, sadece mekânsal boyutuyla değil sosyal boyutuyla da büyük bir sorun teşkil etmekte ve içinden çıkılmaz bir hal almaktadır. Gecekondu ilk aşamada sosyo-ekonomik durumu çok düşük olan vatandaşların barınma ihtiyacının masumca karşılanması şeklindeyken daha sonraları çıkarılan kanun ve aflarla hem meşruiyet kazanmış hem de ticari bir statü elde etmiştir. Son 20 – 30 yılda gecekondulaşmayı önlemek için bazı kurumlar tarafından her ne kadar kentsel dönüşüm projeleri gibi bazı projeler tedavüle konulmuş olsa bile sonuç olarak başarılı olunamamıştır. 2000'li yılların başında konutlaşmada etkinliğini son derece verimli bir şekilde arttıran Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), temelde toplumun konut ihtiyacını karşılamayı amaçlamanın yanı sıra, gecekondulaşmayı önlemek gibi önemli bir fonksiyonu da yerine getirmektedir. Bu çalışmada Türkiye'de yarım asırdan fazla bir süre kentleşme sorunu olarak karşımızda öylece duran gecekondulaşmayı ve gecekondu sorununa çözüm arayışları içinde önemli aktörlerin başında gelen TOKİ'nin uygulamaları üzerinden gecekondulaşma karşısındaki etkinliğini ve bu kent politikasının işlevselliğini ne ölçüde yerine getirdiği tartışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentleşme, Gecekondulaşma, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Kentsel Dönüşüm

Abstract

The squatter problem is one of the most important problems of urbanization that occurring in developing countries. Squatter areas have increased rapidly when after 1950s in the industry developed as a result of migration from rural areas to urban. Squatters development is contrary to law, no sanction in question is not on building inspection, environmental and health problems due to lack of infrastructure to be serious, not only the spatial dimension of the social dimension also constitutes a major problem and this problem is intractable. Squatters, the first stage, the socio-economic status of citizens who have very low housing demand, innocently, to meet both the form of a law enacted later legitimized and has achieved a commercial status. Last 20 to 30 years, although some projects to prevent such as projects of urban renewal put into circulation by some institutions as a result it wasn't accomplished. In the early 2000s, Housing Development Administration of Turkey (TOKI) increased making housing which effectiveness of a highly efficient, as well as mainly aiming at meeting for the need housing of society also fulfills an important function that such as to prevent squatting. In this study, it will be discussed that a period of more than half a century as a just standing matter of urbanization in Turkey and in the search for solutions to the problem of squatting at the beginning of important actors on the TOKI applications against the effectiveness of urbanization and this urban policy's functionality what extent it fulfills.

Keywords: *Urbanization, Squatting, Housing Development Administration of Turkey (TOKI), Urban Transformation*

GİRİŞ

Modern dönemde kentleşme, derin bir ekonomik ve sosyal dönüşümü kapsamaktadır. Tarımın doğrudan daha az geçim kaynağı haline gelmesi, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerdeki kır nüfusunun giderek azalmasına neden olmuştur.¹ Kentleşme olgusu, toplumların yapısal değişmelerinin en göze çarpan yönü olmakla birlikte nüfusun büyük oranının tarımdan ve topraktan koparak tarım dışı alanlarda, sanayileşmiş bölgelerde, karmaşık örgütlerde ve dolayısıyla köyden başka yerlerde, kentlerde hayatlarını kazanmaya ve yaşamaya başlamalarıdır.² Gelişme sürecinde hız kazanan ülkelerde görülen kentleşme, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfus oranının kırsal bölgelerde yaşayanlardan görece fazla olmasıdır. II. Dünya Savaşı sonrasında bütün Asya, Afrika ve Latin Amerika'nın gelişmekte olan ülkelerinde, tarihinde daha önce görülmemiş yoğun insan topluluklarının kırsal bölgelerden büyüyen kentlere doğru göç ettiği bilinmektedir.³ Üçüncü Dünya ülkelerinde gelişen kent bölgeleri sanayileşmiş ülkelerdeki kentlerden önemli bir biçimde farklılık gösterir. Üçüncü Dünya'da insanlar, ya kendi geleneksel kırsal üretim sistemleri çözüldüğü için ya da kent bölgeleri daha iyi iş imkanları sunduğu için kentlere göç ederler. Kente kısa süreliğine gelen ve yeterli parayı kazandıktan sonra köyelerine dönme eğiliminde olan insanların sadece bir

kısmı köylerine döner, fakat çoğunluğu kendini kentte kalmak zorunda hisseder. Çünkü çeşitli nedenlerden dolayı önceki toplumlarındaki statülerini kaybetmişlerdir. Dolayısıyla bu göçmenler, kentin kenarlarında mantar gibi türeyen gecekondu bölgelerini oluştururlar. Batı kentlerinde kırsal bölgelerden kente göç edenler, çoğunlukla kent merkezine yakın yerlerde iskan etmeyi tercih ederlerken, üçüncü dünya ülkelerinde ise bu durum aksi yönde yani kentin kıyı bölgelerine yerleşme eğilimi göstermiştir.⁴

1960'lı yıllara kadar kent bilimcilerinin büyük bir kısmı, hızlı kentleşmenin toleransla karşılanmasının yanı sıra, göç yoluyla nüfusun kentlerde yoğunlaşmasının özendirilmesi konusunda hemfikir olmuşlardır. Bu görüşü destekleyen en önemli motivasyon ise, kırsal kesimde kullanılmayan ya da üretime aktif olarak katılmayan işgücünün, endüstri sektörüne kaydırılarak ülkelerin ekonomik kalkınmasına ivme kazandırmaktır. Bundan dolayı gelişmekte olan ülkelerin hükümetleri, içgöçü destekleyici söylemler geliştirmemiş olsalar bile, bu durumu engelleyici bir politika da gütmemişlerdir. Ancak 1960'lardan sonra gelişmekte olan bu ülkelerin sınırlı sayıdaki büyük kentlerine yoğun göç akımı başladığında ise, iş yaratma kapasitesi, kentsel hizmetler ve en önemlisi konutlaşmaya olan ihtiyaçlar karşısında ciddi problemler yaşanmıştır.⁵

1. GECEKONDU VE TÜRKİYE'DE GECEKONDULAŞMA SÜRECİ

Gecekondu, tarımda pazara yönelik üretime geçişin ve kentlere nüfus yığılmalarının hızlanmasına rağmen, sanayileşmesini çok yavaş gerçekleştiren toplumlarda ortaya çıkmaktadır.⁶ Gecekondu, bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelimli ailelerin yaşadığı barınak türü olarak tanımlarken,⁷ 775 sayılı gecekondu kanununda (madde 2) ise "Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir" şeklinde tanımlanır.⁸ Gecekondu konusu başta sosyoloji olmak üzere birçok sosyal bilimin uzun yıllar süren önemli bir araştırma alanını oluşturdu.⁹ Konu bütün dinamikleri ile ayrıntılı bir biçimde ele alınmaya¹⁰ ve gecekondu yerleşim bölgelerinin oluşmasına neden olan kırdan kente göçün temel sayıltıları üzerinde durulmaya çalışıldı.¹¹ Buna

göre, kırdan kente göçün bir çok nedeni olmakla birlikte temel neden, kırsal bölgelerdeki üretim teknolojisinin radikal bir ölçekte değişmesidir. Çünkü göç olgusuna neden olarak gösterilen nüfus artışı, yaşam biçimine ilişkin yetersizlikler, kentin çekici etkisi, toprak yetersizliği ve toprağın miras yoluyla parçalanması gibi diğer etmenlerin hiçbiri tarihte şüana kadar demografik dengeyi bozacak güçte ve dirayette olmamıştır.¹² Dolayısıyla gecekondular, Türkiye'nin özellikle 1950–1980 yılları arasında karşılaştığı sorunlara bağlı olarak ortaya çıkan gelişmelere, köylerden şehirlere doğru gelişen bir nüfus hareketinin ve bu doğrultuda karşılaşılan güçlüklerle bulunan çözümlere yönelik gelişen, yeni boyutlar kazanan toplumsal bir hareketin adıdır.¹³ Ortaya çıkan ve gelişmekte olan sanayinin ihtiyacı olan iş gücünü karşılayan bu yeni toplumsal kesim, aynı zamanda ürettikleri yapılarla kentin mevcut çerçevesinin gelişmesine, yeni yerleşim yerleri ve biçimleri ile yeni hayat tarzlarının ortaya çıkmasına da yol açmışlardır.¹⁴ Bu yeni yerleşim ve hayat tarzlarının oluşmasını kolaylaştıran bir diğer faktör ise, Türkiye'nin 1950'den itibaren sanayileşmesinin hızlanması ve devamında kente göç edenlerin konut sorununun karşılanmasında devletin fonksiyonel bir konut politikası üretememesidir.¹⁵ Devletin bu yönde yeterli denetim mekanizmasını oluşturamamasının da sonucunda, gecekondular kendi hayat tarzlarını yarattılar. Köy kökenli olup şehir hayatına eklenmelerine rağmen bu insanlar, entegrasyon konusunda tam manasıyla şehir kültürüne katılamadı ama gecekondular kendi kültürünü, hayat tarzını yarattı. İster gecekondularda olsun, ister apartmanlarda olsun yeni kentliler, köyleri ile bağlarını koparmadılar.¹⁶ Anadolu'daki çıkış merkezleri onları her bakımdan destekledi.¹⁷

Türkiye'de kentleşme, üç temel özelliği bünyesinde barındırmaktadır.¹⁸ Bunlardan ilki, kentleşmenin hızıdır. Türkiye'de 1950'de kent nüfusu % 18.7 iken, bu oran 1960'da % 25.9'a, 1980'de % 45.4'e ve 2008 yılında¹⁹ ise % 80'lere çıkmıştır. İkincisi, kentleşmenin en büyük kentlere ve batıdaki bölgelere yönelmiş olmasıdır. Türkiye'de kentleşmenin üçüncü özelliği ise, büyük kentlerde, yaşam ve kültür düzeyleri ve dünya görüşleri birbirine karşıt bireylerden oluşan heterojen ve bütünleşmemiş bir toplumsal yapı oluşturmasıdır. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi kentlerde, gecekonduların kent çevresini bir yoksulluk kuşağı gibi sarması, bu dengesizliğin bir belirtisidir. Kentleşmeye atfedilen “çarpık”, “sağlıksız” ve “aşırı” gibi nitelikler bu bütünleşmemişliğin bir göstergesidir.²⁰

Ülkemizde gecekondulaşma süreci özellikle 1950'li yıllardan sonra

hız kazanmıştır. Başlangıçta kentlerin yoksul kesimlerinin ihtiyaçlarını karşıladıkları ve sadece “kullanım değeri” taşıdıkları için meşru sayılan bu alanlar, bugün nitelik ve anlam değiştirerek bu süreç içinde ticarileşmişlerdir. Böylece gecekondular artık kırdan kente göçün hızını yakalayamayan ve yapılaşmaya ilişkin gerekli denetimi yapamayan yönetimler nedeniyle oluşan ve dar gelirli göçenlerin mekanı olmanın yanı sıra konut ve arsa pazarındaki arz/talep dengesini suistimal ederek kamu arazilerini işgal eden ve parselleyerek satan, yasadışı aracılara rant sağlama yöntemi olarak varlığını korumuştur. Dolayısıyla gecekondular sadece “barınak” olmaktan çıkmış, bir spekülasyon, yatırım, güvence aracı haline gelmişlerdir.²¹ 1960 sonrasında günümüze kadar devletin uygulamış olduğu gecekondular politikası değerlendirildiğinde, çıkarılan kanunların ve yönetmeliklerin bu sorunu çözmede bazı yaptırımları tedavüle koydukları halde ciddi çözümler üretilmediği görülmektedir. Türkiye’deki gecekondulaşma sürecine ve uygulanan politikaya ana hatlarıyla baktığımızda şöyle bir tablo karşımıza çıkmaktadır: 1960 – 1970 arası gecekondulaşma sürecinde ikinci dönemi oluşturmaktadır. Bu dönemde, öncelikle göze çarpan durum, gecekonduların gelişen ekonomik durumuyla “gecekondular”ların da niteliğinin değişmeye başlaması ve buna paralel olarak da gecekonduların kentsel mekanda yerini sağlamlaştırmış olmasıdır. Örneğin, gecekondulara ilaveler yapılması, ek kat çıkılması, gecekonduların kira kaynağına dönüşmesi ve gecekonduların artık emlak piyasasında alınırsatılır bir hale gelmesi gibi durumlar, gecekondular mahallelerinin genel görünüşünü değiştirmiş, eski yoksul görünümlü mahallelerin yerine kentin düzenli, planlı mekanları oluşmaya başlamıştır.²² 1966’da kaçak yerleşmelerle ilgili ilk yasal düzenleme olan 775 sayılı “Gecekondular Kanunu” yürürlüğe konulmuş ve ilk defa planlı modern alanlar ile illegal yerleşmelerden oluşan ikili konut yapısı kabul edilmiştir. Bu tarihe kadar yayınlanan tüm yasalar, izinsiz yerleşmeler için kaçak yapılar terimini kullansalar da 775 sayılı yasa başlığında gecekondular ifadesini kullanmış ve bu sosyal fenomeni onayladığını ima etmiştir.²³ “Gecekondular Kanunu” (1966/775)’nu kamulaştırma yoluyla gecekondular önleme bölgeleri yaratarak ve ihtiyacı olan insanlara küçük parseller tahsis ederek izinsiz yapılaşmayı önlemek için tesis edilmiştir.²⁴ 1980’lere kadar olan bu dönemde, gecekondular yasasını yürürlüğe koymuş olmasına rağmen devletin konut sektöründe etkin olmaması, yeterli denetimin yapılmaması ve konut piyasasının kendi işleyişine bırakılması, gecekondular sürecini oluşturan kaygan zemini sağlamlaştırarak gecekondular üretimi konusunda tarafları yüreklendirmiştir.²⁵ Bu dönemde devletin konut sorununu çözmeye yönelik faaliyetleri, lojman ve afet konutları inşa etmekle sınırlı kalmıştır. Ayrıca konut üretiminde

geleneksel teknolojinin kullanılması inşaatların tamamlanma süresini uzatırken, bu yıllarda ülkede enflasyonun artması, konutların maliyetinin hızla yükselmesine neden olmuş, bu etkenler konut üretiminin sınırlı kalmasına yol açmıştır.²⁶ 1980’li yıllarda ekonomik istikrarın bozulması, enflasyon hızının bir önceki döneme göre çok daha fazla artış göstermesi ve siyasette yaşanan olumsuz gelişmelerin de dolaylı olarak etki etmesi, artan konut açığına rağmen konut sektörünü olumsuz bir biçimde etkilemiştir. Bu dönemde öngörülen plan çerçevesinde, konut üretiminin hemen hemen tamamı gerçekleşmiş olsa bile mevcut konut açığının yarısını karşılayacak sayıda ve yeterlilikte dahi olamamıştır. Bu gerçeklerden hareketle, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa “devletin, ayırdığı kaynaklarla, dar ve orta gelirli ailelerin tasarruflarını ve bankalar sistemini, kredi imkânlarını bir araya getirerek, bu aileleri toplu konut yerleşme alanlarında konut sahibi yapmak” şeklinde belirlenen amacı, dönemin temel özelliği olarak belirtilebilir. Fakat bu yasanın da etkili olmaması sonucunda 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkartılmıştır. 1986 yılında çıkartılan gecekondular sorununa ilişkin son yasal düzenleme 3414 sayılı yasadır. Bu yasa ile gecekondular alanlarına ilişkin uygulamalarda ilçe belediyeleri yetkili kılınmış, büyükşehir belediyelerine eşgüdüm görevi verilmiştir. İlçe belediyelerinin planlama ve kaçak yapılaşmayı denetleme konusundaki teknik yetersizlikleri göz önüne alındığında, ıslah imar planı hazırlanması veya gecekonduların önlenmesi sürecinde başarı beklentisi azalmaktadır. Böylece kamu alanlarındaki gecekonduların yasallaştırılmasıyla kent çevresindeki özel mülkiyet arazilerinin gecekondulara maruz kalma olasılığı artmıştır. Ayrıca bu yasayla gecekonduların el değiştirmesi ve ticareti de kolaylaştırılmıştır.²⁷ 1990 yılından sonra yine ekonomide yaşanan bunalımlardan dolayı 5 Nisan 1994 tarihinde ülke genelinde yeni bir ekonomik paket uygulamaya konulmuştur. “5 Nisan Kararları” olarak da adlandırılan bu ekonomik paket, ülke genelindeki birçok kişiyi olumsuz yönde etkilemiş ve buna bağlı olarak da inşaat malzemelerindeki fiyat artışı, konutların maliyetlerini arttırarak hem bu artış konut fiyatlarına yansıtılmış hem de inşaatların bitirilme sürelerinin uzamasına neden olmuştur.²⁸ 1990 – 1994 yıllarını kapsayan 6. Beş Yıllık Kalkınma Planında, belediyelerin belirli alanları konut arsası olarak belirlemesi ve bu bölgelere altyapı hizmeti sağlamaları, ayrıca gecekonduların önlenmesi amacıyla "Kendi Evini Yapana Yardım" programı içinde nüve konut projeleri hazırlamaları kararlaştırılmıştır. 1996 – 2000 yıllarını kapsayan 7. Beş Yıllık Kalkınma Planında ise yine gecekondular sorununa yer verilmiş ve gecekondular yasalarının günün koşullarına uygun duruma getirileceği belirtilmiştir.²⁹ 2001 – 2005 yıllarını kapsayan 8. Beş

Yıllık Kalkınma Planı, gecekondular sözcüğünün en az kullanıldığı ve bunun yerine “kaçak yapı” teriminin tercih edildiği bir plandır. Bir önceki beş yıllık dönemde vurgulanan, üretilen konutların ve konuta gereksinim arasındaki açığın 1.3 milyon olduğu ve ihtiyacın kaçak yapılarla ve gecekondularla kapatıldığı vurgulanmaktadır. Konut ve kaçak yapılarla ilgili sayısal verilerin yetersizliğinden dolayı bu konuyu aydınlatacak istatistiksel bilgiye ihtiyaç duyulduğunun altı çizilmekle birlikte kaçak yapı stokunun 2 milyon kadar olduğu, bunun yapı ve çevre kalitesini bozduğu, deprem ve yangın gibi felaketler karşısında alınması gereken önlemleri güçleştirdiği ifade edilmektedir. Planda kullanılan “kaçak yapılaşmayı ve gecekondular yapımını önleyici tedbirler alınacaktır” ibaresi sadece bir temenni boyutunda kalmış fakat bu önlemlerin neler olduğu açıklanmamıştır.³⁰

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ)

Kentsel dönüşüm olgusu ilk defa, gelişmiş Batı ülkelerinin kentlerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik olarak ve genelde kentin, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının yetersiz ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşadıkları ve sosyal dayanışmanın kaybolduğu konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde başlamıştır. Batı kentlerinin mekansal biçimlenmesine müdahale yöntemleri, yapılan hatalardan alınan derslerle zaman içerisinde o toplumlara özgü kurumsal yapıların varlığına ve toplumsal dinamiklerine göre geliştirilmeye çalışılırken, Türk planlama sisteminde kentsel dönüşüm, bir strateji olarak uygulanamamış dolayısıyla Türkiye'nin bağlamsal ve uygulama dinamiklerine göre gerçekleşmiştir.³¹ Gecekondular 1980 öncesinde, gerçek anlamda yoksul sınıfların mekanı olma ve sanayi için işgücü sağlama gibi iki temel işlevi yerine getiren yerleşimler durumundayken, 1980 sonrası neo-liberal politikaların da etkisiyle bu işlevleri yerine getirmekte etkisiz hale gelmiştir. 1980 öncesinin tampon mekanizmaları³² yıkılmaya, yapımcı ile kullanıcılar ayrışmaya başlamıştır. Hastalıklı olarak değerlendirilen gecekondular yeni yatırım alanları olarak görülmeye başlanmış, küresel sermayenin çekim alanları olarak yeniden düzenlenmesi gündeme gelmiştir. Bu durumda gecekondularda yaşayanların kentin uzak coğrafyalarına taşınması, kentin yeni bir görünüme kavuşturulması söylemi daha fazla vurgulanmaya başlamıştır.³³ Çünkü 1950 ve 1980 yılları arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkartırken, kırdan kente göçün sonucunda hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir.³⁴ Bu

süreç, kent çevresindeki hazine ya da özel arazi alanlarına gecekondular yapılarak kentsel alana dönüşümü ile sonuçlanmıştır. Bu dönemde, büyüme politikasının etkili ve etkin uygulanması, merkezi bir planlama anlayışını da beraberinde getirmiş ve buna paralel olarak yerel yönetimler kentleşme sorunlarına duyarlılık göstermeye ve çözüm arayışında kısıtlı düzeyde de olsa rol almaya başlamıştır.³⁵ 1980 öncesi dönemde gecekonduların işgücü potansiyeli taşıması nedeniyle bu bölgelerin yasallaşmaya başlaması ve pazarlanabilmesi, bu dönemin sosyo-ekonomik yapısını etkilemiştir. Gecekondu organize bir şekilde üretilmesi, gerek bireysel gerek yasadışı örgütlenmeler eliyle gecekondular üretiminde kiralık ve mülk sahipliğini arttırmıştır. Bunun yanında, kentteki gecekondular dört veya beş katlı binalara dönüşerek apartmanlaşmıştır.³⁶ Sonuç olarak gecekondular, yapılaşma itibari ile imar kanununa uygun olmayışı, alt yapısının yetersiz, sağlık koşullarının elverişsiz olması³⁷, sosyal travmanın³⁸ ve ekonomik sıkıntıların yanı sıra kentle bütünleşememe gibi sorunlardan dolayı içinden çıkılmaz bir hal almıştır. Günümüzde T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ise, bu çözüm arayışları içerisinde yer alan konut üretiminde ya da kentsel dönüşüm projelerinde en önemli aktörlerin başında gelmektedir.³⁹

Toplu Konut Yasası ilk olarak 1984'te yürürlüğe girmiş ve 1990, 2001 ve 2003 olmak üzere birkaç defa değişikliğe uğramıştır. Son değişiklik ise, 2004 yılında 5162 sayılı kanunla Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) yetki ve sorumluluklarındaki değişiklik ile gecekondular alanlarının ıslahı çabalarıyla paralel olarak yapılmıştır. İlk aşamada bu kanunun temel amaçları, uygun konut ve konut kredisi sağlamak ve aynı zamanda konut endüstrisinde müteahhitler için düzenlemelerin yapılması ve yapı tekniklerinin geliştirilmesiydi. 2004'te yapılan son değişikliklerle birlikte, TOKİ "dönüşüm alanları" içerisinde, ilgili belediyeler ya da özel idareler tarafından üç ay içerisinde onaylanmak üzere, herhangi bir ölçekte plan ve projelerin hazırlanmasıyla yetkilendirilmiştir. Aksi takdirde, TOKİ planı üç ay içinde uygulama yetkisine sahiptir. Mevcut yasadaki değişimlerle birlikte, TOKİ yerel yönetimlerle işbirliği kurarak başlatılmış olan kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir rol edinmiştir.⁴⁰

Yaklaşık on yıl TOKİ'nin başkanlığını yürütmüş, kendi başkanlığı döneminde birçok projeye imza atmış ve 2011 genel seçimlerinde Adalet ve Kalkınma Partisi Hükümeti tarafından Şehircilik Bakanlığı'na getirilen Erdoğan Bayraktar TOKİ'nin misyonunu; "modern yaşamın gerektirdiği sosyal ve teknik özelliklere sahip, doğal ve kültürel değerlerle bütünleşmiş alanlarda alternatif modeller üreterek, öncelikle konutu olmayan dar gelirli

insanların konut sahibi olmalarına destek vermek” şeklinde tanımlamıştır.⁴¹ Bayraktar, bugün şehirlerin ve özellikle büyükşehirlerin çevresinin yasal olmayan, altyapısız, yaşam kalitesi düşük gecekondularıyla kuşatılmış olduğunu ve dolayısıyla kentlerimizdeki gecekondulaşma olgusunun, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunamamasına, insanlar için yeterli sosyal donatı ve teknik altyapının sağlanamamasına ve birçok farklı soruna da neden olduğunu belirtmektedir. Bundan dolayı gecekondular sorununun çözümü için merkezi hükümetin desteği ve yerel yönetimlerle işbirliğiyle yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, Cumhuriyet tarihinde bugüne kadar görülmemiş bir hız ve kapsamda devam edildiğini vurgulamaktadır.⁴²

TOKİ, kentlerde gerçekleştirdiği uygulamaların yanı sıra kırsal yerleşmelerin cazibesini artırarak altyapı ve donatılarıyla yeni yaşam alanları inşa etmekte ve kırdan kente göçü en aza indirmek için “tarımköyler” kurmaktadır.⁴³ Öncelikli amacı dargelirli vatandaşların konut edinmesine yardımcı olmak olan TOKİ, kendisine demografik temelli bir başka amaç daha belirlemiştir: Ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olmak.⁴⁴ 2003 yılında çıkarılan 4966 sayılı yeni yasayla TOKİ’nin kuruluş amaçlarının belirlendiği 2985 sayılı yasa da yeni amaç tanımlamaları yapılmıştır. Bu yeni amaçlar arasında; ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondular alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması ile birlikte gecekonduda yaşayan vatandaşlara gelirlerine göre konut imkânı sağlanması gibi amaçlar yer almaktadır.⁴⁵ Ancak TOKİ, gecekondular alanlarının dönüşümü ve şehrin tarihi dokusu ve yöresel mimarinin geliştirilmesi konusunda ciddi eleştiriler almaktadır. Bu eleştirilerin bazıları şunlardır: TOKİ’nin tüm Türkiye’yi aynı şekilde inşa etmesi, yerel ve bölgesel sivil mimarinin verimli bir şekilde kullanılmaması, Osmanlı ve Selçuklu mimarisi temel alınarak inşa edildiği ileri sürülen konutların yer seçimlerinden komşuluk ilişkilerine, yerleşme karakterinden sosyal ve kültürel hizmet alanlarına kadar tümüyle Anadolu’ya yabancı ve tekdüze yinelenmiş bloklardan oluşan projelerde, çağdaş mimarinin asla kabul edemeyeceği “kişisiz taklitler” olarak tasarlanması.⁴⁶ Böylelikle Türkiye’de hemen her kentte karşımıza çıkan gecekondular semtlerinin sakinlerine yönelik projeler üretmeyi hedefleyen ve gecekondular ve kaçak yapılaşma sorununun sadece yerel yönetimlerin gayretleriyle çözülemeyeceğini dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinin bugün artık bir devlet politikası haline geldiğini ve uygulamaların da, yerel yönetimler ve konut sektörünün diğer aktörleri için bir model oluşturduğunu

ifade eden TOKİ, uyguladığı program ve projelerle eleştiri oklarına hedef olmaktadır.⁴⁷ Kentsel dönüşüm politikalarının bir devlet politikası haline gelmesi TOKİ'nin arazi ıslahı, proje üretimi, müteahhitlerle işbirliği, katılım ve proje onayı gibi konularda pek çok yetki ile donatılmasını sağlamıştır. TOKİ'yi yetkiyle donatan bu yasanın uygulanmasıyla 'gecekondu kanunu'nda olduğu gibi kentsel alanlarda bir takım etik problemler ortaya çıkmaktadır.⁴⁸

Toplu Konut İdaresi genellikle kamulaştırma maliyeti nedeniyle projelerini kentsel alanlar içindeki hazine arazileri üzerinde gerçekleştirmektedirler. Halbuki bu alanları kamu yararı için ortak kullanımlara ayırmaları gerekmektedir. Bu şekilde kentlerde kamusal kullanıma konu olması gereken alanlar, son derece sınırlı sayıda insanların yerleşim alanlarına dönüşmüş olmaktadır.⁴⁹

Kentsel dönüşüm projelerinde bazı problemler farklı boyutlarda kendini göstermektedir. Gecekondu bölgelerindeki bu dönüşüm projelerinde gecekonducuların, gerekli ekonomik yükümlülüklerine katlanabilecek güce sahip olmamaları, toplumsal ve ekonomik açıdan ekonomik girdilerinin çok kısıtlı olması, kentsel değişim projelerinde barınma ya da çalışma koşullarını değiştirmek açısından bir potansiyele sahip değildir. Gecekonducularda yaşayan insanlar çoğunlukla kayıt-dışı ve düzensiz işlerde çalışan kişiler oldukları için, sabit bir gelirleri de doğal olarak bulunmamaktadır. Bu yönüyle yoksul ve dar gelirli kesimlerin barınma sorunlarına çözüm olarak öne sürülen toplu konut projeleri, kent yoksullarına çare olmak yerine daha ağır bir biçimde yoksulluğun yeniden üretildiği alanlar haline dönüşmektedir.⁵⁰

3. AMAÇ

Türkiye'deki gecekondu ve gecekondulaşma sürecini ve son yıllarda kent sosyolojisinin de güncel konusunu oluşturan kentsel dönüşümü ve bu dönüşümün baş aktörlerinden olan Toplu Konut İdaresi'nin politikalarını eleştirel bir gözle okumaya çalıştığımız bu yazıda, TOKİ'nin ürettiği konutların yasalarla belirlenmiş olan kendi amaçlarına ne derece hizmet ettiği tartışılacaktır. Bütün amaçların uygulanan pratiklerle uyumluluğunun denetlenmesi mümkün olmayacağı ve daha kapsamlı bir çalışmanın konusu olacağı için bu çalışmada, gecekonducuların ticari meta ve rant haline gelmesi gibi, TOKİ konutlarının da ticari ranta dönüşme durumu araştırılmaktadır. Bilindiği gibi TOKİ'nin – Erdoğan Bayraktar'ın da ifade ettiği gibi - "öncelikli amacı dar gelirli vatandaşlara konut edinmede yardımcı olmak"

olarak temellendirdiği hedefinin ne ölçüde tutarlı olduğu değerlendirilecektir. Bu durumun izahı için TOKİ konutlarında yaşayan ailelerin, ev sahipliliği durumu, meslekleri ve aylık ortalama geliri dikkate alınarak kentsel dönüşüm bağlamında ve Kars ili örneğinde açıklanacaktır.

4. YÖNTEM

Gecekondulaşma bağlamında kentsel dönüşümü ve bu dönüşümün genel yürütücüsü niteliğinde olan TOKİ'nin ürettiği konutların, gerçekten gecekondulaşmayı engelleyerek kentsel dönüşüme hizmet edip etmediğini ya da bu konutların orta ve üst sınıflar tarafından satın alınarak gelir getiren ve alınıp satılan bir meta haline mi dönüştüğünün tartışıldığı bu araştırmada, temel soruya cevap bulmak amacıyla bir literatür taramasının yanı sıra bir alan araştırması da yürütülmüştür. Bu alan araştırmasında örneklem olarak aldığımız bölgeler, Kars'ın merkezinde bulunan Merkez TOKİ ve Kars'ın ilçesi Sarıkamış'ta bulunan Sarıkamış TOKİ'dir. Kars gibi Doğu illerimizde saha çalışmasının zorluğu bilinen bir gerçekliktir. Özellikle yabancı olarak görülen kişilerin, aylık gelir, meslek, ev sahibi ya da kiracı olma durumu gibi sorular yönelmesi, kuşkuyla karşılanırken genellikle sorulara cevap verilmemekte ve cevap verilse dahi bu yanıtlar yanıltıcı bilgiler içerebilmektedir. Konutlarda ikamet eden mukimlerin, bu tür çekincelere sahip olduğu da bilinmektedir. Dolayısıyla araştırmamız için gerekli bilgiler, apartman yöneticileri ve mahalle muhtarlarıyla yapılan görüşmelerde soru-cevap tekniği kullanılarak alınmıştır. Mevcut veriler Kars Merkez TOKİ için mahalle muhtarından, Sarıkamış TOKİ için ise on dört apartman yöneticisinden sağlanmıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında yer alan Kars Yenimahalle Merkez TOKİ için 60 daire, Sarıkamış TOKİ için ise 224 daire hakkında bilgi elde edilmiştir. Konut sahiplerinin aylık ortalama gelirlerini, meslek bilgilerinin temel alarak ortalama bir gelir hesaplanmıştır. Konut sahiplerinin hepsinin memur ve küçük ölçekli esnaf olmasından dolayı aylık ortalama gelirleri 1500-2000 TL arasında değerlendirilmiştir. Araştırmamıza temel oluşturan veriler, bu görüşmeler sonucunda başarılı bir şekilde sağlanmıştır. Ayrıca bunun yanı sıra, araştırmamızda TOKİ'nin resmi web-sitesi de bir veri kaynağı olarak kullanılmıştır. Katılımcılara yöneltilen sorular şunlardır:

- Binalardaki daire sayısı
- Binalarda oturan kiracı sayısı
- Binalarda oturan ev sahibi sayısı
- Binalarda oturan kiracıların aylık ödedikleri ortalama kira miktarları
- Binalardaki ev sahiplerinin ödedikleri aylık ortalama taksit miktarları

- Konut sahiplerinin meslek profilleri
 - Konut sahiplerinin aylık ortalama gelirleri
 - Konutların büyüklükleri (oda sayısı)
- Soru-cevaplarda yanıtı aranan sorular şunlardır:
- Konut alanların içinde bulunduğu ekonomik grup nedir?
 - Konut sahiplerinin aldıkları kira miktarları ile ödedikleri taksit miktarları arasındaki ilişki nedir? Yatırıma uygun mudur?
 - TOKİ'den daire sahibi olanlar aldıkları dairelerde oturmakta mıdır yoksa evlerini kiraya vererek TOKİ'yi bir yatırım aracı olarak mı görmektedirler?
 - Yatırım amaçlı gecekondular ile yatırım amaçlı TOKİ arasında ne gibi bir benzerlik vardır?

5. BULGULAR

Kars ili merkezinde bulunan TOKİ konutlarında 60 konut üzerinde yapılan araştırmaya göre; 22 konutta kiracı, 36 konutta ise ev sahiplerinin oturmakta olduğu tespit edilmiştir. Konutlardaki kiracılar, konutun büyüklüğüne göre 375 – 400 TL arası kira öderken konut sahiplerinin Toplu Konut İdaresi'ne aylık ödediği taksit miktarı ise, yine konutun büyüklüğüne göre 445 ile 500 TL arasında değişmektedir. Küçük konutlarda (2+1) ödenen taksit miktarıyla, büyük konutlarda (3+1) ödenen taksit miktarı arasında yaklaşık 50 TL fark bulunmaktadır. Konut sahiplerinin ödedikleri aylık taksit miktarlarının mevcut kira gelirlerinden düşük olması, gelir getirici bir durum olmadığından dolayı kiracı oranının yüzde 50'nin altında kalmasına neden olduğu söylenebilir. Konut sahibinin % 63, kiracı oranının % 37 olması, ortalama her üç kişiden birinin buradaki konutlardan yatırım amaçlı faydalandığını göstermektedir. Ayrıca konut sahiplerinin meslek profiline bakıldığında, memur ve esnaftan oluştuğu görülmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projesi içerisinde yer alan Yenimahalle TOKİ konutlarının sahiplerinin aylık ortalama gelirleri, 1500 TL ve üzeri olduğu anlaşılmaktadır.

Kars'ın Sarıkamış ilçesine bağlı Sarıkamış TOKİ (küçük 3+1) konutlarında 160 konut üzerinde yapılan araştırmaya göre; 111 konutta kiracıların, 49 konutta ise konut sahiplerinin ikamet etmekte olduğu tespit edilmiştir. Konut sahiplerinin Toplu Konut İdaresi'ne ödediği aylık taksit miktarlarının, mevcut kira gelirlerinden ortalama olarak yüksek olması, kiraya verme oranının yüzde 70'e yaklaşmasında oldukça önemli bir etken olmuştur. Kiracı oranının % 69 olması her üç konut sahibinden ikisinin buradaki konutlardan yatırım amaçlı faydalandığını göstermektedir. TOKİ

konutlarının yakınında yer alan Sarıkamış Meslek Yüksekokulu'nun da kiracı potansiyeli oluşturmada etkisi göz önünde bulundurulduğunda, kiracı oranının yüksek olması buradaki konutların yatırım amaçlı olarak düşünülmesinde önemli bir etkidir. Görüşmelerden elde edilen veriler ışığında Sarıkamış TOKİ konutlarının sahiplerinin meslek profillerine bakıldığında; uygulamadan faydalanan kişilerin enformel ya da düzensiz işlerde çalışan işçi ya da işsiz grubu içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Bu konutların sahiplerinin aylık ortalama gelirlerinin 1200 TL'nin üzerinde olduğu kesin bir şekilde anlaşılmaktadır.

Kars'ın Sarıkamış ilçesinde yer alan TOKİ konutlarının diğer bölümü olan (büyük 3+1) 64 konut üzerinde yapılan araştırmaya göre; 26 konutta kiracıların, 38 konutta ise konut sahiplerinin ikamet ettiği tespit edilmiştir. Konut sahiplerinin Toplu Konut İdaresi'ne ödedikleri aylık taksit miktarının, mevcut kira bedelinden düşük olması, kiraya verme oranının % 40'ın üzerinde olmasını sağlamıştır. Ayrıca bölgenin meslek yüksekokuluna yakınlığı dolayısıyla kiracı profilinin genelde öğrencilerden oluşması, kira miktarının da yüksek olmasını beraberinde getirmiştir. Ancak kiracı profilini çoğunlukla öğrencilerin oluşturduğu apartman bloklar, kiracı aileler tarafından bazı nedenlerden dolayı tercih edilmemektedir. Bu durum ise öğrenciye kiraya verilen konutların kira bedelini arttırmaktadır. Kiracı oranının % 41 olması, her beş kişiden ikisinin buradaki konutlardan yatırım amaçlı faydalandığını göstermektedir.

Görüşmelerden elde edilen verilere göre meslek profillerine bakıldığında; uygulamadan faydalanan kişilerin enformel işlerde çalışan ya da işsizlerden oluşmadığı, genel olarak memur ve esnaflardan oluşan ve aylık ortalama gelir seviyeleri 1200 TL'nin üzerinde olan gruplardan oluştuğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla buradaki konut sahiplerinin de ortalama yarısı, bu konutları gelir elde etmek için satın aldığı söylenebilir.

Kars, 2012 yılından itibaren birçok kentsel dönüşüm projesini uygulamaya koymaya hazırlanmaktadır. Daha önce hizmete giren Karacaören TOKİ konutları, gecekondü dönüşümü açısından ilk uygulamaydı. Önümüzdeki yıllarda dokuz mahallede uygulanacak projenin ilk etabını Atatürk ve Bayrampaşa mahalleleri oluşturmaktadır.⁵¹ Kars'ın giderek daha fazla gecekondü bölgesinin oluşmasından dolayı Belediye Meclisi aldığı karar doğrultusunda Toplu Konut İdaresi'yle de anlaşma yaparak kentsel dönüşüm projelerine hız vermektedir.⁵²

6. TARTIŞMA

Toplu Konut İdaresi, 2003 – 2010 tarihleri arasında 81 il ve 800 ilçede 416.000 konut üretmiştir. Üretilen konutların; 195.000'i (% 47) dar ve orta gelir grubuna yönelik, 139.000'i (% 33) alt gelir ve yoksullara yönelik konutlardan oluşurken 60.000'i (% 15) gecekondulu ve kentsel dönüşüm bölgeleri, 18.000'i (% 4) afet konutları, 4.000'i (% 1 ve 33 köyde) tarım-köy uygulamaları, 60.000'i (% 15) ise kaynak geliştirme (Emlak Konut G.Y.O) uygulamasıdır. Ayrıca, 2003'ten bu yana 56.000 konuta da tamamlanma kredisi verilmiştir.⁵³

TOKİ'nin müdahale ettiği il ve ilçelerde ev sahipliği oranı müdahale etmediği il ve ilçelere göre daha yüksektir. Ancak hane halkı başına düşen konut miktarı ile ev sahipliği arasında negatif korelasyon gözlenmektedir. Bu ilişki, konut sahipliğinin halk arasında eşit şekilde dağılmadığını ve bir grubun tasarrufunda toplandığını göstermektedir. TOKİ özellikle üst gelir gruplarına sunduğu konutlar aracılığı ile konut piyasasındaki bu adaletsiz dağılımı daha da pekiştirmektedir.⁵⁴

Bu çalışmanın temel problemi de olan TOKİ'nin ürettiği konutların halka paylaştırılmasının ne kadar adaletli olduğu sorunu, sanırım Toplu Konut İdaresi'nin hedeflerinin gerçekleşmesine engel teşkil etmektedir. Çünkü bu çalışmanın temel tezi, konutlarının % 47'sini dar ve orta sınıf, % 33'ü alt gelir ve yoksul sınıflar ve % 15'ini gecekondulu ve kentsel dönüşüm için ürettiğini ifade eden TOKİ'nin, gecekondulu, dar gelirli ve yoksul sınıflara hizmet etmekten ziyade orta sınıf ve üst gelir grubuna hizmet ettiği görülmektedir. Çünkü bu sınıflara hem konut üretilerek hem de bu grubun düşük gelirliler için üretilen konutları, gelir elde etmek için satın almaları ciddi bir rant durumunu da oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra TOKİ'nin sınıflandırdığı konut dağılım maddelerinin bir tanesinde olan başarısızlık, diğer maddeyi de doğrudan etkileyecektir. Örneğin alt gelir ve yoksullara yönelik uygulamalarda başarılı bir politika sergilenmesi, eğer orta sınıfa yönelik konut üretiminde ya da gecekondulu dönüşüm uygulamalarında da aynı başarı sağlanmazsa ciddi bir sorun teşkil edebilir. Çünkü bu durumda orta sınıfa ait veya gecekonduda ikamet eden vatandaş için, alt gelir ve yoksullara yönelik projelerden faydalanmak daha cazip hale gelebilir. Küçük çapta birikimi bulunan bu gruplar, konutlardan elde edecekleri kar marjını düşünerek yatırım amaçlı konut alımına girişebilir.

Türkiye'nin gecekondulaşma sürecinde görülen kente göç edenlerin barınma ihtiyaçlarını masumca karşılamaları ve gecekonduların zamanla bir

yatırım aracı olarak ekonomik rant haline dönüşme serüveniyle, TOKİ'nin gecekondulaşmayı önleyici ve kentsel dönüşümü hayata geçiren alternatif projeleri arasında benzerlik bulunmaktadır. Çünkü alt gelir grubu ve yoksul vatandaşlar için üretilen konutlar ya da gecekondular dönüşümü gibi alternatif projeler, kaçak yapılaşmayı, gecekondular sorununu çözmek yerine yatırım aracı olarak görülmektedir.

Kars merkezinde yer alan ancak bu çalışmada örneklem grubu içerisinde yer almayan ve gecekondular dönüşüm projesi kapsamında hayata geçirilen Kars Karacaören TOKİ konutları, bu tezimizi tamamen destekler niteliktedir. Çünkü yaptığımız görüşmelerde edindiğimiz bilgiler, bu konutların gecekondular sahipleri tarafından proje kapsamında satın alındığı ve daha sonra konutların kiraya verilip sahiplerinin ise kentin başka bölgelerinde yeniden gecekondularlaşmaya gittiği şeklindedir.

7. SONUÇ

Türkiye'de gecekondularlaşma süreci ve kentsel dönüşüm bağlamında Toplu Konut İdaresi'nin üretmiş olduğu konutların, ticari yönden değerlendirildiği bu çalışmada, bazı hususların altı kalın çizgilerle çizilmeye çalışılmaktadır. Türkiye son yıllarda konut sektöründe önemli bir yer edinen ve kamuoyu tarafından sihirli bir kavram gibi algılanan “kentsel dönüşüm” projelerini konuşmaya ve tanımaya başlamıştır. Bu uygulamaların şehri daha planlı, modern ve adeta bir kent görüntüsü kazandıracağı algısı, sanırım yavaş yavaş hayal kırıklığına dönüşmektedir. Çünkü yapılan kentsel dönüşüm projeleri, sadece mekânsal dönüşüm boyutunda kalmakla birlikte sosyal, ekonomik, kültürel fizibilite çalışmaları yapılmamakta ve sorun tüm boyutlarıyla ele alınamamaktadır.⁵⁵ Oysa gecekondularlaşma ve kentsel dönüşüm sadece mekânsal boyutuyla bir sorunun yanı sıra toplumsal, sosyo-ekonomik, kimlik ve kentlilik bilinci gibi sorunsalları da kapsayan bir durumdur.

Toplu Konut İdaresi'nin ürettiği konutlar, gecekonduların yoksul kesimin masum barınma gereksiniminden çıkışıp ekonomik rant haline dönüşmesi gibi artık ticari spekülasyonlara konu olmaktadır. Bilindiği üzere, 1970–80 yılları arasında gecekondular yapım süreci tamamen ticarileşmiş ve “toprak spekülasyonu” başlamış durumdaydı. Bu dönemin dikkat çeken önemli olgularından biri de, yoksul kitle için arsa bulup yapan “gecekondular firmaları”nın ortaya çıkmasıydı.⁵⁶

Kars ilinde yapılan bu araştırmada da görülmektedir ki, TOKİ

konutlarının bir kısmı dar gelirli ve yoksul insanlar için üretilmesine rağmen sahipleri tarafından kiraya verilerek gelir elde edilmesi amaçlanmaktadır. Ancak kanaatimiz odur ki, kiraya verme düşüncesine, yukarıda bahsettiğimiz ev sahiplerinde kentlilik bilincinin oluşmaması algısı da yardımcı olmaktadır. Yaşam alışkanlığını değiştirmekte zorlanan aileler, eski yaşam tarzlarına konutlarını kiraya vererek geçiş yapmaktadırlar.

Gecekondulaşmayı önlemek, kentsel dönüşüm projelerini sağlıklı ve faydalı bir şekilde hayata geçirmek ve konutların ticarileşmesini engelleyerek ihtiyacı olan insanlar tarafından verimli şekilde kullanılmasını sağlamak için bazı hususların gereğinden fazla dikkate alınması gerekmektedir: Gecekondu ve kentsel dönüşüm öncesinde, bölgenin sosyo-ekonomik durumu, kültür haritası, kimlik dönüşümü ve insanların ihtiyaçları temel alınarak oluşturulacak raporlarla, konut üretimini bu minvalde temin etmek.

Gecekonduluların yeni konutlarda oturma isteksizliğinin psikiyatrisi yapılmalı ve konut türlerine vatandaşların ekonomik yönden uygunluğu ciddi olarak araştırılmalıdır. Böylece dar gelirli ve yoksullar için üretilen konutlara, orta ve üst ekonomik gelir seviyesine sahip vatandaşların başvurmasına da engel olunmalıdır. Ayrıca fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, istihdam olanaklarının artırılması, vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim, kurs ve programların açılması, mekansal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması, yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması, bölgeye uygun ekonomik aktivitelerin çeşitlendirilmesine yönelik stratejilerin geliştirilmesi gerekmektedir.⁵⁷ Kentsel dönüşüm projeleri, sadece Toplu Konut İdaresi ve belediyelerin tasarrufuna bırakılmadan Ankara Dikmen Vadisi dönüşüm projesinde olduğu gibi merkezi ve yerel yönetimlerin katılımıyla birlikte akademisyenler, mühendislik ve mimarlık odaları, şehir planlamacıları, sivil toplum kuruluşları ve sosyologlardan oluşan komisyonlar tarafından derinlemesine bir analizden sonra mevcut projeyi uygulamaya geçilmelidir. Böylece gecekonduya yaşayan vatandaşların gereksinimleri yerinde belirlenirken; şehrin tarihi dokusu korunarak nüfus haritası düzenlenmeli ve şehrin modern planlanması yapılmalıdır.⁵⁸

Tablo – 3: Kars Sarıkamış Toki Konutlarında (Büyük Konutlar 3+1) Konutların ve Konutta İkamet Edenlerin Profili

2011 YILI KARSSARIKAMIŞ TOKİ (BÜYÜK KONUTLAR 3+1)				
	D3	D4	D5	D6
Dairesays	16	16	16	16
Kira sayısı	5	7	7	7
Evschibi sayısı	11	9	9	9
Kiramiiktan	400+	400+	400+	400+
Taksit miktarı	350	350	350	350
evschibi profili	nemur,esnaf	nemur,esnaf	nemur,esnaf	nemur,esnaf

Kaynaklar ve Dipnotlar

¹ ROBERTS, B. 1978: **Cities of Peasants: The Political Economy of Urbanization in The Third World**, Edward Arnold Publishers, London, s. 9

² KIRAY, M. 1982: “**Toplumsal Değişme ve Kentleşme/Kentle Bütünleşme Sorunu**”, *Kentsel Bütünleşme*, Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları, Ankara, s. 57; ayrıca GMELCH, G. 1980: “**Urban Life: Readings in Urban Anthropology**”, Editors: George Gmelch & Walter P. Zenner, St. Martin’s Press, New York, s. 72 – 76

³ Sanayi öncesi şehirlerde de her zaman yerleşmek üzere dışarıdan şehirlere gelenler olurdu. Bu kimseler, ulaşımı hayvan enerjisi ve yaya olarak temin edilen bu şehirlerde en az talebi olan şehrin dışındaki “sahipsiz” arazide kendilerine bir yer edinirlerdi. Sayıları az olduğu ve şehrin dışındaki toprağa zaten talep olmadığı için bunun üzerinde durulmazdı. Genellikle çabuk asimile olunurlar ve sorun haline gelemezlerdi. II. Dünya savaşı sonuna kadar bu yapı çok belirgin bir tarzda değişmemiştir. Ancak II. Dünya savaşından sonra sanayileşmemiş toplumların tarıma dayalı toplum yapısının hızla değişmesiyle göçler ve şehrin çeperine olan talepler hızla artmıştır. Söz konusu bu yaklaşım için bkz. KIRAY, M. 1982: “**Gecekondu**”, *Toplumbilim Yazıları*, Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Toplumbilim Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara, s. 276. Ayrıca ROBERTS, B. 1978: s. 5; TATLIDİL, E. 1989: **Kentleşme ve Gecekondu**, Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları, No: 47, İzmir, s. 3; ÇAKIR, S. 2011: “**Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar**”, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı: 23, Isparta.

⁴ GIDDENS, A. 2000: **Sosyoloji**, Ayraç Yayınevi, Ankara, s. 522

⁵ TATLIDİL, E. 1989: s. 7. Ayrıca gecekondulaşmayı ve beraberinde getirdiği problemleri analiz eden ve İstanbul’un Ümraniye ilçesi baz alınarak yapılan bir gecekondu çalışması için bkz. ERDER, S. 1996: **İstanbul’a Bir Kent Kondu: Ümraniye**, İletişim Yayınları, İstanbul,

⁶ KIRAY, M. B. 1982: “Gecekondu, Az Gelişmiş Ülkelerde Hızlı Topraktan Kopma ve Kentle Bütünleşememe”, *Toplumbilim Yazıları*, Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Toplumbilim Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara, s. 339.

⁷ KELEŞ, R. 1998: **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, İmge Yayınları, Ankara, s. 53

⁸ Gecekondu Kanunu için bkz. <http://www.mevzuat.gov.tr/>, erişim tarihi: 28.03.2011

⁹ Gecekondu sorunu özellikle gelişmekte olan ve üçüncü dünya ülkelerinde bir kent sorunu olarak karşımıza çıktığı için aslında evrensel bir problemdir. Bunun içindir ki Keleş’e göre gecekondu kavramı Meksika’da ‘jakale’, Panama’da ‘rancho’, Brezilya’da ‘macambo’, Arjantin’de ‘favela’, Tunus’ta ‘gourbeville’, Cezayir’de ‘casbah’, Fas’ta ‘bidonville’, Hindistan’da ‘bustee’ gibi çeşitli adlar almakta ve gecekondu bu ülke kentlerinde % 20 ile % 70 arasında bir nüfusu barındırmaktadır. Bkz. KELEŞ, R. 2010: **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, Ankara, s. 545

¹⁰ Türkiye’de gecekondu sorunu aslında gecekondulaşma sürecinin başladığı yıllarda fark edilmeye ve bununla ilgili sosyolojik çalışmalar yapılmaya başlandı. Bu konuda bir örnek teşkil ettiğini düşündüğüm ve 1957 yılında İbrahim Öğretmen tarafından yapılan araştırma, zamanında önlem alınmış olsaydı eğer gecekondu sorununun karşılaştığımız boyutlarda olmayacağını göstergesidir. Detaylı analizler olmamasına rağmen Türkiye’de saha çalışması açısından ve ortaya koyduğu tahliller bakımından son derece üretken olan bu çalışma için bkz. ÖĞRETMEN, İ. 1957: **Ankara’da 158 Gecekondu Hakkında Monografi**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İskan ve Şehircilik Enstitüsü Yayını, No: 3, Fakülte Yayın No: 69–51, Ajans Türk Matbaası, Ankara. Ayrıca gecekondu üzerine Türkiye’deki akademik çalışmaların seyri için bkz. ERMAN, T. 2001: “**The Politics of Squatter (Gecekondu) Studies in Turkey: The Changing Representations of Rural Migrants in the Academic Discourse**”, *Urban Studies*, Carfax Publishing, Vol.: 38, No: 7, s. 983 – 1002. Sanatsal düzlemde de ‘gecekondu’ ögesi, edebiyatta ve sinema filmlerinde de kendini göstermektedir. Türk sinemasında 1970’li ve 80’li yıllar, gecekondu temalı filmlerin en çok rastlandığı dönemlerdir. Kentli ve gecekondu insanların sosyal, ekonomik ve kültürel farklılıklarının ortaya konduğu, kırdan kente göç eden insanların yaşadığı bunalım, trajedi ve kargaşayı yansıtan bu filmler, o zamanlarda çoğunluğu kırlarda ve kentin gecekondu bölgelerinde yaşayan insanların büyük ilgisini çekmiş ve filmdeki karakterleri kendisiyle özdeşleştirmişlerdir. Türk sinemasında gecekondu temasının işlenmesi ve bunun sosyal göstergeleri için bkz. ÖZTÜRK, M. 2004: “**Türk Sinemasında Gecekondu**”, *European Journal of Turkish Studies* (online <http://www.ejts.org/document94.html>), Sayı: 1.

¹¹ TUNA, K. 2010: “**İstanbul’un Sosyolojik Dönüşümü**”, Şehir ve Kültür: İstanbul, Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, İstanbul, s. 366

¹² ŞENYAPILI, T. 1981: **Gecekondu ‘Çevre’ İşçilerin Mekanı**, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara, s. 33

¹³ Tatlidil’e göre (TATLİDİL 1989: 15) gecekondu, gelişmiş ülkelerdeki ‘slum’ adı verilen ve genellikle düşük tüketim harcamaları grubu içinde yer alan insanların

yerleşim mekanından farklılık gösterir. Gecekondu, özellikle 1950’lilerden sonra hızlı kentleşme süreci yaşayan gelişmekte olan ülkelerin büyük kentlerinin çevresini saran ve gerek yapısı gerekse de bünyesinde barındırdığı insan grubu açısından farklılıklar gösterir. Ayrıca gecekondu yapıları gereği, kırsal bölgelerden kente göç eden nüfusun kentleşme ya da kentsel yaşamla bütünleşmesinde önemli rol oynamaktadırlar. Ayrıca bkz. KONGAR, E. 1982: “**Kentleşen Gecekondu ya da Gecekonduya Ait Kentler Sorunu**”, Kentsel Bütünleşme, Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları, Ankara, s. 31

¹⁴ TUNA, K. 2010: s. 366

¹⁵ KOÇ, H. 1986: **Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye’de Konut Meselesi**, Can Tekin Matbaası, Ankara, s. 35; ayrıca ÇAKIR, S. 2011: s. 213

¹⁶ Kırdan kente, gecekondu bölgelerine göç eden insanlar, akraba ve hemşehrilerinin bulunduğu bölgeye yerleşerek kırdaki değer ve tutumlarını devam ettirmektedirler. Böylece kırdan kente göç eden ailelerin kırsal yaşama ait sosyal, kültürel ve ekonomik değerlerini kentte de sürdürmeleri, onların kentleşmelerini geciktirmektedir. Bu konuda yapılan sosyolojik bir çalışma için bkz. ÖZENSEL, E. 1992: **Kentleşemeyen Ailelerin Sosyo-Kültürel Ve Ekonomik Kökenine Dair Sosyolojik Bir İnceleme**, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Konya.

¹⁷ TUNA, K. 2010: s. 368

¹⁸ Kentleşmenin bu üç özelliği de gecekondu bölgelerinin oluşumuna zemin hazırlamıştır. 1990’lara kadar genellikle büyükşehirlerin çevrelerinde yer alan gecekondu, 1990’lardan sonra ise küçük ve orta büyüklükteki kentlerin çevrelerinde de oluşmaya başlamıştır. Ayrıca önceki dönemlerde Batı şehirlerine olan göçün yoğunluğu azalarak devam etmekte ve İç Anadolu, Akdeniz, Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde yer alan kentlerde oluşan küçük ve orta ölçekli sanayilerin gelişmesiyle birlikte köylerden bu kentlere göçlerde yoğunluk görülmektedir. Dolayısıyla Türkiye’nin gecekondu tarihini dört döneme ayırmak mümkündür. Birincisi 1950–60 arası Batıya göç eden “köylü gecekondu”, ikincisi bu kentlerdeki sanayi bölgelerinde işgücü gereksinimini karşılamak için tutulan 1970’li yıllardaki “sömürülen/dezavantajlı gecekondu”, üçüncüsü 1980’li ve 90’lı yıllarda bu gecekondu bölgelerinin toprak spekülasyonu ve ticari çıkar amaçlı kullanımına yönelik “çoğul olarak gecekondu” ve özelde “haksız kazanç sahibi gecekondu”ya karşı “kent yoksulu gecekondu” ve dördüncü olarak ise göç edenlerin yönünü batıdaki kentlerin dışında diğer bölgelere de çeviren ve göçe neden olan başka etmenlerin de rol oynadığı 1990’lardan günümüze kadar devam eden “sakıncalı gecekondu olarak varoşlu”ya karşı “özne olarak gecekondu” olarak adlandırılabilir. Gecekondulaşma sürecinin dönemselleştirilmesi ve bu dönemlerin siyasal, sosyal, ekonomik ve kültürel kodlarıyla gecekondu insanının bir sosyolojik kurgusunu çıkartmayı hedefleyen verimli bir çalışma için bkz. ERMAN, T. 2004: “**Gecekondu Çalışmalarında ‘Öteki’ Olarak Gecekondu Kurguları**”, *European Journal Of Turkish Studies*, Sayı:1., <http://ejts.revues.org/index85.html>, erişim tarihi: 17. 12. 2011

- ¹⁹ 1935–2008 arası kent ve kırsal nüfusundaki değişimler için bkz. TUIK'ten akt. KOÇ İ. ve DİĞERLERİ, 2008: **Türkiye'nin Demografik Dönüşümü**, Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü, Ankara, s. 19
- ²⁰ KELEŞ, R. 1982: “**Türkiye’de Kentleşme ve Kentsel Gelişme Politikaları**”, *Kentsel Bütünleşme*, Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları, Ankara, s. 67 – 70
- ²¹ ERDER, S. 1999: “**Göç, Yerleşme ve ‘Çok’ Kültürel Tanışma**”, *Birikim Dergisi*, Sayı: 123, İst., s. 68 –75
- ²² ŞENYAPILI, T. 1981: s. 47-48
- ²³ “1966 yılında kabul edilen 775 sayılı Gecekondu Yasasında imar affı adı taşımaya bu tür yaklaşım içerdiği gözlenebilir. Bilindiği üzere 775 sayılı Gecekondu Kanunu, gecekondu alanları için tasfiye bölgeleri, ıslah bölgeleri ve önleme bölgeleri tanımları getirmektedir. 775 Sayılı Yasanın en önemli ve ileriye dönük boyutu ise yeni konut alanlarının oluşması için bir seferberlik ilan etmesi ve tüm yönetimleri gecekondu önleme bölgeleri ihdası, altyapısı hazır yeni gelişme alanlarında sosyal konut yapımı için görevlendirmesi ve dar gelirliler için çeşitli arsa ve konut projelerini başlatmasıdır.” Bkz. EKE, F. 2000: “**Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler**”, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt. 5, Sayı: 1, Isparta, s. 46 – 47
- ²⁴ ÖZGÜR, H. ve DİĞERLERİ, 2009: “**Yerel Yönetimlerde İmar Uygulamaları ve Etik**”, *Yolsuzluğun Önlenmesi İçin Etik Projesi/ Kamu Etiği Akademik Araştırmaları*, T. C. Başbakanlık Kamu Görevlileri Etik Kurulu www.etik.gov.tr/.../digerleri/proje2006_etik/.../Kamu_Etigi_Akademi (erişim tarihi: 20. 12. 2011) Fersa Ofset Baskı, Cilt: 1, Ankara, s. 194.
- ²⁵ İktidarda olan hükümetlerin gecekondu sorununa neşter vuracak ciddi adımlar atmamalarının bir başka sebebi de, siyasi rant olarak da adlandırabileceğimiz ‘oy avcılığı’ uğruna bu yapılaşmalara göz yummalarıdır. Bu konudaki değerlendirmeler için bkz. ŞENYAPILI, T. 1978: **Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu**, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, No: 27, Ankara, s. 55 – 64
- ²⁶ OCAK, A. 2006: **Türk Konut Sektöründe, Maliyet-Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz**, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, s. 41
- ²⁷ EKE, F. 2000: s. 49
- ²⁸ OCAK, A. 2006: s. 42 – 43
- ²⁹ Altıncı ve yedinci beş yıllık kalkınma planlarının ayrıntısı için bkz. <http://www.dpt.gov.tr/>, erişim tarihi: 30.03.2011
- ³⁰ KELEŞ, R. 2010: 507
- ³¹ ATAÖV A., S. OSMAY, 2007: “**Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım**”, *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Sayı: 2007/2, Ankara, s. 58
- ³² “Kıray’a göre tampon kurumlar ya da tampon mekanizmalar, görelî olarak hızlı ve kapsamlı değişme zamanlarında ortaya çıkan, ne eski ne de yeni yapıya ilişkin olan,

yalnızca değişmekte olan yapıda görülen, bütünleşmeyi sağlayan kurum ve ilişkilerdir. Görüldüğü gibi tampon mekanizmaların en önemli özelliği, eski yapıya da, geçilmekte olan yeni yapıya da ilişkin olmamalarıdır. İşte kentleşme açısından gecekondulu olayı da bir tampon mekanizma olarak ortaya çıkmaktadır.” Bkz. KONGAR, E. 1982: s. 29 – 31

³³ İÇLİ, G. 2011: “**Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme – Denizli Örneği**”, *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi* (online www.sobiad.org/eJOURNALS), Cilt: 3, No: 1, s. 48

³⁴ Bazı sosyal bilimcilere göre gecekondulu sorunu, ekonomik anlamda uluslararası bir problemdir. Çünkü merkezdeki sanayileşmiş ülkelerin ekonomisi, çevredeki az gelişmiş olan ülkelerin sömürülmesine dayalı bir politika izlemektedir. Bu politikanın temelinde, az gelişmiş ülke ekonomilerinin sadece gelişmiş ülke ekonomilerine destek olacak şekilde geliştirildikleri ve oluşturuldukları anlayışı yatmaktadır. Dolayısıyla gelişmiş ülkelerin sanayisinin ihtiyaç duyduğu işgücünün bir bölümünü, sanayisini oluşturamamış ve komprador burjuva sınıfına sahip az gelişmiş ülkelerin kırdan kente göçen işçileri karşılamaktadır. Bu ilişki ise kentlerde gecekondulaşmayı tetiklemektedir. Gecekondulu olayının makro-ekonomik düzlemde değerlendirilmesi için bkz. KONGAR, E. 1982: s. 26 – 27

³⁵ ATAÖV A., S. OSMAY, 2007: s. 61 – 62

³⁶ Bu durum İstanbul özelinde ele alındığında; gecekondularda yaşayanların konutlarını değişik biçimlerde yenilemeleri ve geliştirmeleri, apartman bölgelerindeki “yap-satçılık” olarak sürdürülen bu sürecin günümüz İstanbul’unun mevcut yapı stokunu oluşturduğu görülmektedir. Ne yazık ki ruhsatsız ve teknik kontrolden uzak bir yapılaşma bugün deprem önünde İstanbul’un en zayıf yanını oluşturmaktadır. İster konut, ister işyeri olarak sürdürülen yapılaşma içinde dikkat edilmeyen diğer bir husus İstanbul’un topografyasındaki seviye farklarına dikkat edilmemesiydi. Mevcut dere yataklarını da dikkate almayan yapılaşma İstanbul’un yağışlar karşısındaki diğer zafiyetini ortaya koymaktadır. Deprem riskinin yanı sıra sel felaketi ve buna bağlı olarak da su baskınlarının oluşması, bu düzensiz yapılaşmanın sonuçları arasında yer almaktadır. İstanbul bağlamında eski gecekondulu bölgelerinin doğal afetlere karşı dirençsizliği için bkz. TUNA, K. 2010: s. 368

³⁷ Gecekondulu bölgelerinde sağlık sorunlarının diğer yerleşim yerlerine oranla oldukça yüksek seviyede olduğu görülmektedir. Elbette bunun temelinde birçok neden yatmaktadır: Altyapının olmadığı bu bölgelerde yeterince hijyen sağlanamamakla birlikte dargelirli olan ailelerin temel gıdaları sağlamada ekonomik olarak yetersiz kalması, ebeveynlerin eğitim seviyesinin düşük olmasına bağlı olarak çocuklarına temizlik eğitimini kent hayatının gerektirdiği düzeyde verememesi gibi nedenler sayılabilir. Gecekondulu bölgelerinde bazı hastalıkların diğer bölgelere oranla daha sık görülmesine ilişkin bkz. P. E. DÜNDAR, D. ERGİN ve DİĞERLERİ, 2007: “**Manisa’da Bir Gecekondulu Bölgesinde 5 – 16 Yaş Grubunda Enürezis Nokturna (Alt İslatma) Sıklığı Ve İlişkili Faktörler**”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi Dergisi*, Cilt: 21, Sayı: 2, İzmir, s. 89 – 95; ayrıca BÖREKÇİ G. ve DİĞERLERİ, 2005: “**Mersin’de Bir Gecekondulu Mahallesinde**

Yaşayan Ailelerde *Cryptosporidium* (Ölümcül İshal) Prevalansı”, *İnfeksiyon Dergisi (Turkish Journal of Infection)*, Sayı: 19/1, s. 39 – 46

³⁸ Türkiye’de yaşanan çarpık ve sağlıksız kentleşme olgusunun, siyasal şiddet eylemlerinin filizlenme, güçlenme ve yayılması üzerinde rol oynayan önemli bir etken olduğu görüşü için bkz. KELEŞ R., A. ÜNSAL, 1982: **Kent Ve Siyasal Şiddet**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No: 507, Ankara.

³⁹ TOKİ, hayata geçirdiği ve devam eden birçok projesiyle inşaat sektöründe ciddi bir paya sahiptir. Ancak makro düzeyde planlama ve sürdürülebilir kalkınma modelinin aksine anlık çözüm ürettiği; tek tip mimari uygulamalarla kentin mimari dokusuna uyum sağlamayan yapılaşmayı ortaya çıkardığı, konut sahiplerinin konut ihtiyacı olanların yanı sıra büyük oranda rant peşinde koşan tüccarların olduğu gibi ciddi eleştiriler almaktadır. TOKİ’ye meslek odalarının yönelttiği eleştiriler için bkz. *İMO BURSA BÜLTEN*, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Yayın Organı, Sayı: 48, Bursa, 2008, s. 8 – 14; ayrıca müteahhitlerin TOKİ’nin hazine arazilerini kullanarak haksız rekabete yol açması ile ilgili eleştiriler için bkz. ÖZGÜR ve DİĞERLERİ, 2009: s. 251

⁴⁰ Adana’daki kentsel dönüşümde TOKİ’nin önemli bir yeri vardır. Adana Büyükşehir Belediyesi Meclisi kentsel dönüşüm konusunu 2006 yılı ilk aylarında görüşerek kentte bu amaçla uygulama yapılmak üzere çeşitli alanlar belirlemiştir. Daha sonra bunlar arasında öncelik sıralaması yapılarak ilk etapta kentsel dönüşüm projesi uygulanacak olan üç alan seçilmiştir. Proje uygulamasında TOKİ’nin finansman ve teknik desteğini sağlamak amacıyla Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında seçilen 3 alan için ayrı ayrı protokoller imzalanmıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. ÇOPUROĞLU, M. A. 2006: “**Kentsel Dönüşüm Projeleri: Adana’daki Uygulamalar**”, *Planlama Dergisi*, 2006/2, Adana, s. 146 – 153

⁴¹ BAYRAKTAR, E. 2011: **Geleceğin Türkiye’sini İnşa Ediyoruz**, *TOKİ Kurum Profili 2010 – 2011*, <http://www.toki.org/> erişim tarihi: 20.12.2011, s. 12

⁴² BAYRAKTAR, E. 2011: s. 10

⁴³ Bayraktar, TOKİ’nin amaçlarından birisinin de kırsal nüfusunu kırsal bölgelerde tutmak olarak açıklamaktadır. Ancak Şenyapılı’ya göre (ŞENYAPILI, T. 1978: 14–15), kentlerdeki istihdam olanaklarının sürekli artması, kentleri kırsal nüfusu için çekim merkezi olmaktan koruyamayacaktır. Serbest piyasa mekanizması içinde bu nüfusu kırsal tutmaya çalışmak tutuculuktur. Bu durum tarım emekçisini toprakla satılan köle durumuna indirir. Kentleşme tarihinde bu yöntem, 1931 ve 1939 yıllarının faşist İtalya’sında kentlerin büyümesini önlemek için geçirilen yasalarda denenmiştir.

⁴⁴ BAYRAKTAR, E. 2011: s. 9 – 10

⁴⁵ TOKİ, misyonunu ve vizyonunu bu şekilde açıklamaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.toki.gov.tr/>, erişim tarihi: 25.03.2011

⁴⁶ Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi ve TOKİ’nin amaçlarının pratik uygulamasına yönelik eleştiriler için bkz. *Bursa’daki TOKİ Konutları*, Mimarlar Odası Bursa Şubesi TOKİ Raporu, <http://www.bursamimar.org.tr/> erişim tarihi: 02.01.2012

⁴⁷ BAYRAKTAR, E. 2011: s. 44

⁴⁸ TOKİ'nin üst gelir gurupları için yaptığı projeler, dar gelirli yurttaşın barınma sorununu çözmek şeklinde amacı olan TOKİ'yi gittikçe bu amacından uzaklaştırmaktadır. Nitekim TOKİ'nin 2011 yılı sonuna dek 500 bin konut yapmayı hedeflemiş olması ve bunların önemli bir kısmının orta ve üst gelir gurupları için yapılmış olması TOKİ'nin bu amacından uzaklaşmış olduğunu göstermektedir. Öte yandan TOKİ'nin yapmış olduğu faaliyetlerin, devletin mülkiyetinde bulunan toprakların ayrıcalıklı toplumsal kesimlerin eline geçmesine ve kamunun zarar etmesine yol açtığı çeşitli araştırmalar ve denetim raporlarına yansımıştır. Özellikle gelir paylaşımı yöntemi ile gerçekleştirilen birçok projede kamunun zarara uğratıldığı, Emlak Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı (EGYO) aracılığıyla yapmış olduğu birçok konut projesinde asıl amacın devletin mülkiyetinde bulunan toprakların çok ucuz fiyatlarla üst gelir gurubuna aktarıldığı, ihale sürecinde yeni ayrıcalıklı şirketler yaratıldığı konuyla ilgili önemli eleştirilerden yalnızca birkaçıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. TURAN, A. 2008: **Türkiye’de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, s. 249

⁴⁹ ÖZGÜR ve DİĞERLERİ, 2009: s. 193

⁵⁰ Denizli örneğinde kentsel dönüşüm projesine dair yapılan alan araştırmasında, kentsel dönüşüm projesi sonucunda TOKİ'nin yapmış olduğu konutlara yerleştirilen eski gecekonduların birçok eleştirisi bulunmaktadır. Bu çalışma verilerine göre, görüşülen kişilerin % 99'u toplu konutlara taşınmalarıyla birlikte ekonomik koşullarının daha da kötüleştiğini ifade etmişlerdir. Eski evlerin elektrik su aboneliğine göre değer tespiti yapıldığını ancak bu değer tespitine pek akıl erdiremediklerini, benzer koşullardakilerin birbirinden çok farklı paralar aldığını, bu evlere de fazlasıyla borçlandırılarak taşındıklarını belirtmektedirler. En çok rahatsız oldukları konu da ev borcu için yaptıkları ödemelerin faize gitmesi ve anaparayı ne zaman ödemeye başlayacaklarını bilmemeleridir. Aynı gecekonduda tek aboneliğe bağlı olarak evli çocuklarıyla beraber aynı avlulu evde yaşayan yaşlı bir katılımcımız kendisine sadece bir daire verilirken, ödemekte çok zorlandığı borç yükünün altında ezildiğini belirtmektedir. Diğer taraftan taşınanların bir kısmının bu tür aboneliklerinin olmamasının da onları çok zor duruma soktuğunu belirtmişlerdir. Eski evleri yıkılmadan önce kendilerine hiçbir şey sorulmadığını, fikirlerinin alınmadığını söyleyen sakinler, TOKİ evlerine taşınmadan 3 ay önce kendilerine tebligat yapılarak evlerinden çıkmalarının istendiğini belirtmişlerdir. Sakinler ev taksiti ödemelerinin yanı sıra ısınma ve apartman aidatı ödediklerini dolayısıyla çok masrafın olduğunu, bu masrafı karşılayabilecek düzenli gelirleri olmadığı için çok zorlandıklarını belirtmektedirler. Bazı ailelerin toplu konutlara taşınmalarından kısa bir süre sonra geçim sıkıntısı nedeniyle yakın köylere taşındıkları söylenmektedir. Bu saha çalışmasının ayrıntıları için bkz. İÇLİ, G. 2011: s. 54

⁵¹ “Kars Belediyesi’nden Kentsel Dönüşüm Projesi”, http://www.kars.bel.tr/icerik_yorumla.php?id=502, erişim tarihi: 21. 12. 2011

⁵² Kars Belediye Başkanı Nevzat BOZKUŞ, bu durumu şu şekilde açıklamaktadır.

“Kars’ın etrafına baktığınızda gecekondun almış başını gidiyor. Belediye meclisinden karar aldık. 9 mahalle yaklaşık 7 bin 200 tane konut var. Bunlar 6 milyon metre kare alana yerleşmiş. Bu evlerde 25 bin 200 insan oturuyor. Biz bunlara alt yapı hizmetini götürürsek, kanalizasyon, yol, su, kaldırım ve sosyal donatılarıyla birlikte eski parayla 500 trilyon TL. tutuyor. TOKİ ile ortak proje gerçekleştirdik. Biz bunları 2 milyon metrekare alana yerleştiriyoruz. Sosyal donatıları da alt yapı hizmetleri de dahil. Yapılacak konutlarda dahil 350 milyon TL. tutuyor. Biz vatandaşlarımız için “Kentsel Dönüşüm projesi” kapsamında TOKİ’ye konutlar yaptıracağız. Böylece şehir, şehir olurken aynı zamanda 150 milyon TL. gibi bir meblağ da tasarruf etmiş oluyoruz. Ben inanıyorum Kars gerçekten değişecek. Bu değişimi birlikte göreceğiz. Ben inanıyorum ki yapılacak konutlar ile kişilerin sosyal yaşamın da olumlu gelişmeler olacak.” Bkz. Kars Belediyesi 2009 Yılı Faaliyet Raporu, http://www.kars.bel.tr/faaliyet_raporlari.php, erişim tarihi: 21. 12. 2011

⁵³ TOKİ Kurum Profili 2010 – 2011, <http://www.toki.gov.tr/> erişim tarihi: 20.12.2011, s. 4

⁵⁴ YOLOĞLU, A. C. 2011: **TOKİ Müdahaleleri: Nereye ve Nasıl?**, <http://toplumicinsehircilik.org> (erişim tarihi: 26. 12. 2011)

⁵⁵ Kentsel dönüşüm projesinin tasarruf sahibi aktörü olan TOKİ, bu yönden de ciddi eleştiriler almaktadır. Örneğin TOKİ bünyesinde bir tane dahi sosyolog istihdamının olmaması, kentsel dönüşüm kavramından sadece eski gecekonduların yıkılıp yerine yeni inşaat malzemelerinden oluşan yapılar inşa edilmesi anlaşılmaktadır. Halbuki kentsel dönüşüm şehir yaşamında, öncelikle eski zihniyetin yıkılıp yeni bir zihniyetin oluşmasıdır. Çünkü hala kırsal alışkanlıklarını devam ettiren gecekonduluya, kentlilik bilincinin verilmesidir kentsel dönüşüm. Yeni bir yaşam tarzıdır. Mekanın dönüşümüne uyum sağlayamayan kentsel dönüşüme maruz kalmış bazı insanların bu konutları satarak ya da kiraya vererek yeniden gecekondulara taşındıkları bilimsel çalışmalarda yer almaktadır. Bkz. İÇLİ, G. 2011: s. 54

⁵⁶ KELEŞ, R. 2010: s. 572; ŞENYAPILI, T. 1978: s. 52 – 60

⁵⁷ İÇLİ, G. 2011: s. 55