

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ MAMAK ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN ANLAMAK - KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YENİ BİR BAKIŞ AÇISI ⁽¹⁾

Fatma Süphan SOMALI

Özet

Bu çalışma Ankara'nın Mamak ilçesinde benzer konumlara ve/veya müdahale geçmişine sahip alanlardaki farklı dönüşüm hız ve dokularını anlamayı ve açıklamayı amaçlamaktadır. Gecekondu dönüşümünün görece yavaş gerçekleştiği Mamak'ta, dinamik dönüşüm süreçleri üzerinden geliştirilen mevcut kuramsal araçlar farklılıkları açıklamada yetersiz kalmaktadır. Ardıl devlet müdahalelerinin birikimli etkisi, metropolitan ölçekteki eşitsiz gelişmeden farklı bir mekânsal farklılaşma mantığı ortaya koymaktadır.

Bu alternatif yaklaşımın odağında, devletin mekânsal müdahalelerinin birikimli etkisinin görece yavaş dönüşen bir bölgede gözlemlenerek kentsel dönüşüm anlatımına dahil edilmesi çabası yer almaktadır. Bu amaçla iki temel kavram geliştirilmiştir. Birincisi potansiyel mekan olarak adlandırılan, dönüşüm öncesi süreçleri teorik olarak görünür kılmayı amaçlayan bir mekan kategorisidir. İkincisi; bir alandaki coğrafi ve demografik faktörlerin yanı sıra devlet müdahalelerinin birikimli etkisine işaret eden sosyo-mekânsal sabit kavramıdır. Potansiyel mekanın, devlet müdahaleleri ve o mekandaki sosyo-mekânsal sabit arasındaki diyalektik ilişkinin bir ürünü olarak var olduğu ve öngörülen veya öngörülmeven farklı dönüşüm potansiyellikleri taşıdığı varsayılmaktadır.

Böyle bir bakış açısı ile öncelikle Ankara, Mamak ilçesinin dönüşüm süreci dört devlet müdahalesi kategorisine göre ortaya konulmuştur. Vaka çalışması olarak, benzer müdahale geçmişlerine sahip benzer konumlarda bulunan altı alt-bölge seçilmiştir. Bu alt bölgeler her ne kadar bu makale kapsamında detaylandırılmasa da, seçim yöntemleri açısından dikkate değerdir. Alt bölgeler kavramsal çerçevenin test edileceği, idari sınırlara göre belirlenmiş alanlardan ziyade, sınırları kuramsal çerçeveye göre belirlenen, sadece bu çerçeve için anlamlı olan, kurama dayalı alanlardır.

Son olarak Mamak'ın dönüşüm özellikleri, sosyo-mekânsal sabitlerine referansla, yavaş dönüşen alanlarda ortaya çıkan oluşumlarla birlikte anlatılmaktadır. Bunlar Mamak'ta daha iyi bir kentsel çevre oluşturmaya yönelik politika girdileri olarak değerlendirilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Mamak, Potansiyel Mekan, Sosyo-Mekânsal Sabit, Devlet Müdahaleleri.

(1) Bu makale, yazarın 2013 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde sunduğu "Reading Urban Transformation through the Case of Mamak, Ankara." başlıklı doktora tezinin metodolojik yaklaşımını ve genel bulgularını sunmaktadır. Tezin metodolojik katkısını bir bütünlük içinde sunabilmek için vaka çalışmalarının detayları bilinçli olarak çalışma kapsamının dışında bırakılmıştır.

GİRİŞ VE ÇALIŞMANIN KAPSAMI

(2) Smith, eşitsiz gelişmenin arkasında diğer sosyal ve ekonomik güçlerin mevcudiyetini kabul etmekle birlikte, tüm bunların arsa rantı mekanizması içinde işlerlik kazandığını savunur (Smith 1982, 145).

(3) Smith, "farklılaşmanın genel bir dinamiğini ortaya koymanın, genel bir eşitsiz gelişme teorisinin inşasının önündeki en zorlu engellerden biri olduğunu kabul eder (Smith 1982, 82, 144).

1980 sonrası kent araştırmalarında farklı dönüşüm doku ve hızları genelde, kapitalizmin inşası sürecinin sistematik bir ifadesi olarak, eşitsiz gelişme modeli ile açıklanır (Duncan ve Goodwin 1988). Smith (1979, 545) eşitsiz gelişmenin mekanizması olarak, potansiyel rant ve mevcut rant arasındaki fark olarak tanımladığı rant farkı kavramına başvurur.⁽²⁾ Smith, kent ölçeğindeki farklı yatırım dokularını rant farkı kavramı ile açıklar, rant farkı artışının sermayenin, dönüşüm ve soylulaştırma amacıyla şehre dönmesini teşvik ettiğini varsayar (Bourassa 1993). Smith, eşitsiz gelişme ve rant farkı tartışmalarının en çok kent ölçeğinde dile getirildiğini ifade etmekle birlikte eşitsizliğin her ölçekte aynı olduğunu iddia eder⁽³⁾:

Hangi ölçekte olursa olsun, sermaye mekânda benzer (birebir aynı olmasa da) mantıkla hareket eder, bu amaç ve yapı benzerliği farklı ölçeklerde benzer bir mekânsal eşitsizlik üretir (Smith 1982, 142).

Bu çerçevede, 1980 sonrası kent teorileri genelde sermayenin yöneldiği dinamik kentsel dönüşüm süreçlerine odaklanmışlar, tüm kentsel alanların neoliberal sermaye birikim mantığına tabi olduğunu ve dönüşümlerinin rant düzeylerine göre düzenlendiğini varsaymışlardır. 1980 sonrası Türkiye kentleşme yazını da kentsel politika ve mekânı benzer bakış açısı ile değerlendirmektedir. 1980 sonrası dönem; ekonomik, politik, kültürel ve mekânsal açılardan Türkiye kentleşme deneyimi için yeni bir dönem olarak yorumlanmaktadır (Ersoy 2001; Şengül 2003; Şenyapılı 2004; Ataöv ve Osmay 2007). Bu dönemi karakterize eden yeni sermaye birikim kanalları veya bunların sonucu olarak ortaya çıkan toplumsal dışlanma, yerinden edilme ve kutuplaşma konularını inceleyen çeşitli kentsel araştırmalar mevcuttur (Uzun 2003, 2005, 2006; Şen 2005; Kurtuluş 2005; Özdemir 2005; Öktem 2006; Balaban 2008). Tüm bu çalışmaların ortak noktası, tespitlerini ve eleştirilerini sermaye birikiminin yöneldiği ve mekânı dönüştürdüğü görece dinamik süreçlere referansla geliştirmiş olmalarıdır. Bu tür bir birikim sürecinin nesnesi haline gelmemiş, sermaye akışının sınırlı olduğu alanlara açıklayıcı güç atfedilmemiş, tartışmaların çerperinde kalmışlardır. Yani, dönüşümüne ya da yavaş dönüşüm olguları Althusserci bir ifade ile hâkim teorilerin ve eleştirel teorilerin görünmez kavramı olmuştur.

Bununla birlikte, çalışmaların çoğu, kentsel dinamikleri dönemsel genellemeler ile ele almış, kentlerdeki yapısal, ekonomik ve politik kırılmalara odaklanmışlardır. Radikal değişikliklerin vurgulanması adına geçmiş müdahalelerin günümüz müdahaleleri ile nasıl bir etkileşim içinde oldukları, diğer bir deyişle süreklilikleri göz ardı edilmiştir.

Bu tespitlerden hareketle bu çalışma, farklı mekânsal dokuları görece az dinamik süreçler üzerinden devlet müdahalelerinin birikimli etkisine vurgu yaparak incelemeyi amaçlamaktadır. Ankara, Mamak ilçesindeki gecekondu dönüşüm süreçleri bu amaca uygun bir gözlem imkânı sunmaktadır. Mamak'taki yavaş dönüşüm hızı, öncelikle dönüşümü daha geniş bir bakış açısı ile gözlemlememize olanak sağlamakta, aynı zamanda müdahalelerin birikimli etkisini de takip etmeyi olanaklı kılmaktadır. Mamak, ekonomik, sosyal ve coğrafi engellerin aşılarak dönüşümün eşğine ulaşabilmek için önemli ölçüde devlet müdahalelerine konu olmuş bir bölgedir. Mekânı dönüştürmeye yönelik her devlet müdahalesi beraberinde yeni imar hakları, bilgi, beklenti ve aktörler arası yeni ilişkiler ve kurumlar getirmiştir. Bir müdahale beklenen sonucu üretmediğinde, başka bir müdahale devreye girmiş, ikinci müdahale kendinden önceki müdahale ile gelen birikimi dikkate almak ve parçacı da olsa çözüme dâhil etmek durumunda kalmıştır. Ardıl devlet müdahalelerinin birikimli etkisi,

gelecek müdahaleler için önemli bir ön koşul ve girdi oluşturmuştur. Bu çalışmada, müdahalelerle gelen tüm bu birikimi belli bir alanda ve zaman diliminde kapsadığı varsayılan sosyo-mekânsal sabit kavramı (SMS) geliştirilmiştir.

Bu makalede dönüşüm kavramı; devlet müdahalesi ile hedeflenen gecekondü dönüşümünü kapsamaktadır. Devlet müdahalesi ise, merkezi ya da yerel, gecekondü dönüşümünü doğrudan veya dolaylı olarak etkileyen ilgili yasalarla şekillenen planlama müdahaleleridir. Bir müdahale amaçladığı fiziksel dönüşüm ile sonuçlanırsa o alan dönüşmüş, aynı şekilde, arzulanan mekânsal değişimin gerçekleşmediği durumda ise dönüşmemiş kabul edilmektedir.

Bir müdahalenin dönüşüm ile sonuçlandığı sürecin bizzat kendisine bakabilmek için dönüşmüş/dönüşmemiş ikiliğinin ötesinde bir mekânsal kategoriye ihtiyaç duyulmuştur. Bu amaçla bu çalışma, dönüşüm öncesi görünmez süreci kuramsal olarak görünür kılmayı amaçlayan potansiyel mekân kavramını geliştirilmiştir. Potansiyel mekânın devlet müdahaleleri ve o mekândaki SMS arasındaki diyalektik ilişkinin bir ürünü olarak üretilip dönüştüğü varsayılmaktadır. Bir müdahale, bir alandaki SMS'e etki etmekte ve SMS bu müdahalelere olumlu veya olumsuz bir yanıt vererek evrilmektedir. Potansiyel mekân, bu müdahalelere mekânsal dönüşüm gerçekleşene kadar maruz kalmakta, ve öngörülen ya da öngörülmeyen farklı dönüşüm potansiyelleri taşımaktadır.

Araştırmanın problematiğinin daha net ifade edilebilmesi için bu noktada kısa bir teorik tartışma gereklidir. Eşitsiz gelişme kuramı, mekânsal farklılıkları kar arayışındaki sermayenin mekândaki yapıcı, yıkıcı etkileri ile açıklayan bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, mekândaki farklı dönüşüm düzeyleri kapitalist eşitsiz gelişmenin kaçınılmaz bir sonucu olarak görülür. Örneğin, herhangi bir dönüşüm olmayan, ya da yavaş veya hızlı dönüşen alanlar eşitsiz gelişmenin tamamlayıcı parçaları ve koşulları olarak görülür. Dönüşüm hızları arasındaki farklar eşitsiz gelişmenin coğrafi ritmi olarak açıklanır. Mahalle ölçeğine inildiğinde bile farklılıkların eşitsiz gelişme ve rant düzeyleri ile açıklama yoluna gidildiği görülmektedir. Her tür mekânsal farklılaşmanın, (ölçek, dönüşüm düzeyi ve hızı gözetmeksizin) eşitsiz gelişme kuramına referansla açıklanması bu çalışmada totoloji olarak değerlendirilmektedir.

Rant farkı kavramı ise kent ölçeğinde eşitsiz gelişmenin mekanizması olarak ortaya konulmaktadır, fakat bu kavram çeşitli belirsizlikler barındırmaktadır. Öncelikle, potansiyel rant denilen, "en yüksek ve en iyi kullanım" üzerinden hesaplanan bu değer, aslında bir ihtimal üzerinden yapılan bir kestirimdir. Zira, bir alanda rant farkının yüksek olması ancak dönüşüm koşullarının olduğu anda anlam kazanır. Bu anlamda rant, yerine göre dönüşümün sebebi yerine göre de sonucu olarak değerlendirilmektedir. Bu gibi hususlar kavramın dönüşümü açıklamada kullanılabilirliğini zorlaştırmaktadır.

Benzer bir kaygıyla Hammel (1999) potansiyel rantın makroform ölçeğinde; gerçekleşen rantın ise mahalle ölçeğinde belirlenmesinin anlamlı olduğunu ifade eder. Arazi kullanımının, parselin fiyatı ve rantı üzerinde etkisi olduğunu iddia eder (Hammel 1999, 1291). Bu iddia; toprak rantı teorilerinin temel savı ile, yani; arazi kullanımının rant tarafından belirlendiği, tersinin doğru olmadığı savı ile zıt düşmekle birlikte, çalışmamıza bir açılım sağlar. Aynı şekilde, Bourassa (1993, 1734) yatırımların illa rant düzeyleri ile belirlenmek durumunda olmadığını altını çizer, yerel kültürün, politikanın ve bireylerin eşitsiz gelişmeyi oluşturmadaki rolüne dikkat çeker. Yani, makroformdaki yatırımlara ve bir alanın makroformdaki genel konumuna bakarak o alanın potansiyel rantının arttığı ya da azaldığı şeklinde değerlendirme yapmak mümkünken, bu değerlendirmeye bir belirleyicilik atfederek mikro ölçek için sonuçlar çıkarmak yanıltıcıdır.

Eşitsiz gelişme ve rant farkı tartışmalarında, kentsel politikalar mekânda sermaye birikimi için araçsal kabul edilir. Kentsel politikalar sermaye birikimini sağlayacak ekonomik ölçeğin üretimini doğrudan ya da dolaylı olarak desteklemektedirler. Bu görüş bu makalede benimsenmekle birlikte, bu politikaların sonuçlarının her zaman sermaye mantığı ile örtüşmediğine dikkat çekilmektedir. Jones ve Ward (2002), kentsel politikaların sermaye birikiminin çelişkilerinden ziyade, geçmiş politikaların başarısızlıkları ile ilgilendiğini iddia ederler. Aynı şekilde bu çalışmada da kentsel politikaların parçacı doğasına ve yer yer dönüşüme engel olabilecek birikimli etkilerine dikkat çekilmektedir.

Yukarıda değinilen kuramsal tartışmalar ışığında, çalışmanın problematiğini şu şekilde yeniden ifade edebiliriz. Eşitsiz gelişen Ankara makroformunun bir parçası olan Mamak İlçesindeki gecekondu alanlarında potansiyel rant artmaktadır. Fakat bölgenin alt parçalarına baktığımızda benzer konumlarda farklı dönüşme doku ve hızları gözlemlenmektedir. Yerel ölçekte, metropolitan ölçekteki eşitsiz gelişme mantığından farklı bir mekânsal farklılaşma mantığı ortaya çıkmakta, mikro ölçekteki mekânsal dönüşüm farklılıklarını açıklamada eşitsiz gelişme ve rant farkı yaklaşımları yetersiz kalmaktadır. Çalışmada bu farklılıklar devlet müdahalelerinin birikimli etkisini de içeren SMS kavramına referansla açıklanmaktadır. Bu anlamda çalışmanın katkısı mekânsal dönüşümü etkileyen faktörlerin tarihselliğini ve bunların birikimli etkisini dikkate alan, farklı dönüşüm hızlarını ve dokularını değerlendirmeye olanak sağlayan yeni bir kavramsal çerçevedir.

METODOLOJİ VE KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Althusser, bir teorinin görmediği şeyin, onun göremediği (ve ondan önce var olmayan) bir şey olmadığını, daha ziyade bilgiyi işlerken kendi ürettiği bir şey olduğunu altını çizer (Althusser ve Brewster 1969, Althusser ve Balibar 1970). Buradan hareketle bu çalışma dönüşümüne ve yavaş dönüşme durumlarının, hâkim ve eleştirel kapitalist kent teorilerinin görünmez kavramları olduğunu iddia eder ve bu süreçleri kuramsal düzeyde çalışabilmek için potansiyel mekân kavramını ortaya koyar. Althusserci bir bilgi üretimi yaklaşımı ile kentsel dönüşümle ilgili daha önce geliştirilen kavramlardan ve yaklaşımlardan yola çıkarak yeni kavramlar ortaya koyar. Yeni kavramlar Glaser ve Strauss'un (1967) gömülü teori olarak adlandırdıkları yaklaşımla uyumlu olarak, araştırma sırasında geliştirilir; aynı şekilde ileriki çalışmalarda da geliştirilmeye açıktır (Glaser ve Strauss 1967, Glaser 2002). SMS kavramı, mekânsal sabit kavramından türetilen ve araştırma sırasında geliştirilen ve geliştirilmeye açık olan böyle bir kavramdır.

(4) Harvey, David. 1981. "The Spatial Fix: Hegel, von Thunen and Marx." *Antipode*, 13(3):1-12.

İlk kez 1981 yılında Harvey⁽⁴⁾ tarafından ortaya atılan mekânsal sabit kavramı, birinci döngüde ortaya çıkan birikim fazlası sermayenin, ikinci döngü olarak kabul edilen coğrafi genişlemesi ve kentleşmesi ile ilgili bir kavramdır. Bu görüşe göre, gerekli fiziksel ve sosyal altyapıların sunumu ile birikim fazlası sermaye mekâna aktarılmakta ve kriz bu şekilde ertelenmektedir. Mekâna sabitlenen sermaye bir süre sonra yeni bir yapılanmanın önünde engel oluşturmaktadır. Sabit sermaye ve altyapılar sermayeyi kilitlemekte ve coğrafi eylemsizlik ortaya çıkmaktadır. Daha basit bir ifade ile mekânsal sabit yeni mekânsal dönüşümlere engel teşkil etmektedir. Duncan, Goodwin ve Halford (1988) mekânsal sabit kavramının kapsamını genişleterek, kentsel politika ve yerel bilinci de bu kavrama dâhil etmektedirler.

Bu çalışmada bu kavram, yapılı çevrenin yanı sıra mekânsal müdahalelerle gelen fiziksel ve sosyal birikimleri içerecek şekilde genişletilmiş ve tüm bu birikime

SMS denilmiştir. Özetle SMS, belli bir zaman diliminde, bir alanın jeolojik özelliklerinin yanı sıra tarihsel olarak birikmiş fiziksel ve sosyal bileşenlerin bütününe ifade eden bir kavramdır ve yasal haklar, yapı çevre, aktörlerin davranışları, beklentileri ve aktörler arası kurulan ilişki modelleri (konut üretim modelleri, anlaşmazlık çözme yöntemleri, vb) gibi bileşenleri mevcuttur.

Mamak ölçeği için SMS'in bileşenleri Tablo 1'de gösterilmektedir. Bu faktörler, Türkiye'deki kentsel dönüşümlere ilişkin kaynak taraması ile oluşturulmuş, Mamak'a uygunluğuna göre derlenmiştir. Her faktörün kendi içindeki alt bileşenleri ise alan çalışması sırasında ortaya konulmuştur.

1. Mevcut donatı	5. Mülkiyet özellikleri
<ul style="list-style-type: none"> Gecekonduların fiziksel koşulları Ekili arazi, bahçe, ağaç 	<ul style="list-style-type: none"> Tapulu, tapusuz, tapu tahsisli Ev sahibi, kiracı, işgalci
2. Demografik özellikleri	6. Uyuşmazlık çözümleri
<ul style="list-style-type: none"> Gelir düzeyi, Hane başına kişi sayısı Mahalle kimliği, Akrabalık, hemşerilik düzeyi 	<ul style="list-style-type: none"> Müteahhit anlaşmazlıkları Hissedar anlaşmazlıkları (hissedar sayısı) Hazine veya kamunun hissedar olması İnşaat örgütlenme modeli Gecekonduların pazarlık gücü; enkaz bedeli Davalar
3. Toprak özellikleri	7. Plan kararları/İmar koşulları
<ul style="list-style-type: none"> Eğim Riskli toprak (heyelan vb.) Jeolojik özellikler 	<ul style="list-style-type: none"> Üst ölçek plan kararları Kat sayısı Parsel bazında gelişme Blok bazında gelişme Projeye özel dönüşüm modelleri
4. Konumsal özellikler	8. Söylemsel
<ul style="list-style-type: none"> Şehir merkezine erişilebilirlik Negatif/pozitif dışsallıklar; Katı atık depolama alanı/mezarlık imajı/ çevredeki yatırımlar Teknik ve sosyal altyapı mevcudiyeti 	<ul style="list-style-type: none"> Söylentiler, beklentiler İmaj (çöplük imajı) Politik vaatler

Tablo 1: Mamak ölçeğinde SMS'in bileşenleri

Sosyo-mekânsal sabitler, farklı mekânlarda ve farklı müdahale dönemlerinde farklı etkiler ortaya koyma potansiyeline sahiptir. SMS'i oluşturan faktörler tek başlarına değil, bir bütünlük içinde birbirleriyle etkileşimli var olmaktadır. SMS içerdiği faktörlerin ötesinde davranan, faktörlerin tek tek davranışlarıyla açıklanamayan, belirsizlik ve potansiyellikler içeren bir bütündür.

Kentsel Dönüşüm Müdahale Tipolojileri

Bu çalışmada devlet müdahaleleri kapsamında, doğrudan veya dolaylı olarak kentsel mekândaki gecekondu dönüşümünü hedefleyen merkezi ve yerel müdahaleler yer almaktadır. Müdahaleler her ne kadar gecekondu problemi etrafında ele alınsa da, politika yapıcıların problem tanımı, motivasyonu, politika araçları ve dâhil olan aktörler açısından farklılıklar göstermektedir

1980 sonrası ANAP iktidarının politik tabanını gecekondu sahipleri oluşturmada idi ve Ankara nüfusunun %70'den fazlası gecekondu sakini idi. Bu anlamda, gecekonduya yönelik ilk müdahaleler; gecekondu aflat ve ıslah imar planları aracılığı ile tabanın oylarını hedefleyen popülist müdahalelerdi.

Aynı dönemde yürürlüğe giren 3194 sayılı imar kanunu ve planlama yetkilerinin ilçelere devri ile patronaj ilişkilerinin hâkim olduğu bir temsiliyet yapısı belirlemiştir. Belli aktörler spekülasyon üzerinden karlar elde etmişlerdir. İlçe belediyeleri tarafından uygulanan talebe özel plan revizyonları bu tür bir dönüşümün aracı haline gelmiştir.

2000 sonrası politik odak gecekondular sahiplerinden belli sermaye fraksiyonlarına kaymıştır. Devlet; büyükşehir belediyeleri ve Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) yetkilerinin artırılması üzerinden kentleşmenin önemli bir aktörü haline gelmiştir. Artan yetkiler ve güçlü planlama araçları ile büyük sermayenin girebileceği, yerel halkın ve belediyenin etkisini yitirdiği mekânsal dönüşümlere olanak sağlanmıştır. Gecekondular bölgelerinde, boş arsada ya da kentsel yenileme amacıyla geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri (KDP) bu politik yönelimin kanalları haline gelmiştir.

Kentsel Dönüşüm Projeleri, yetki gücüne ve ilgili aktörlere göre, büyükşehir belediyesi tarafından yürütülenler ve TOKİ tarafından yürütülenler olmak üzere iki kategoriye ayrılabilir. İkisi arasındaki en önemli fark, TOKİ'nin engelleri ortadan kaldırma ve prosedürleri atlama konusunda belediyeden daha fazla yetkiye sahip olmasıdır. Belediyeler 5393 sayılı kanunun 73. maddesi gereği yerel

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm müdahale tipleri

	Popülist	Talebe özel	Otoriter	Totaliter
	Merkezi yönetim tarafından başlatılan	Arsa sahibi veya sermaye sahibinin talebi üzerine başlatılan	Yerel yönetimler tarafından başlatılan	Merkezi yönetim tarafından başlatılan/ yürütülen
Kapsam	İmar afları, İslah İmar Planları Temel teknik ve sosyal altyapı sunumu	Revizyon imar planları İmar hakkı artışı Kentsel dönüşümü tetikleyecek yatırımlar	KDP (gecekondudan yasal konuta) KDP (arazi kullanım değişikliği) Kentsel Yenileme	KDP (gecekondudan yasal konuta) KDP (arazi kullanım değişikliği) KDP (boş arazide) Kentsel Yenileme
Politika araçları	2981 775	3194 5216 5393/69	5216, 5393/73 5366	TOKİ eliyle 775 2985/4&7 TOKİ Kanunu 5104 Kuzey Ankara 5393/73, 5366
Müdahale düzeyi	İlçe Belediyesi	İlçe Belediyesi Büyükşehir Belediyesi (BB)	Büyükşehir Belediyesi	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ, Büyükşehir Belediyesi
Geliştirici	Müteahhit Yerel sermaye	İnşaat firması Ulusal sermaye	Büyük inşaat firmaları ve holdingler Ulusal ve uluslararası sermaye	
Ölçek	Parsel ölçeği	Ada ölçeği	>5000 konut ve altyapı	
Gelişme modeli	Müteahhit ve malik arasında arsa payı esasına dayalı anlaşma	Müteahhit ve malik arasında arsa payı esasına dayalı anlaşma	Otofinansman, çapraz finansman Büyükşehir belediyesi ve/veya TOKİ ile geliştirici arasında anlaşma (pasif arsa sahibi)	
Avantajlı aktör	Müteahhit	Arsa sahibi	BB veya inşaat firması	TOKİ
Örnek vakalar	Çankaya ve Etimesgut İslah Alanları	GEÇAK Çukurambar Portakal Çiçeği	Tarlabası Dikmen Vadisi	Başbüyük Kuzey Ankara

halkın rızasına dayalı bir dönüşüm modeli geliştirmek durumundadırlar. TOKİ, belediyelerden farklı olarak, 775 sayılı Kanun'un 31'inci maddesi ve 2985 sayılı Kanun'un 4'üncü maddesine dayanarak, arsa sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklarda özel mülk satın alma veya kamulaştırma hakkına sahiptir. Ayrıca, 775 sayılı Kanun'un 7. maddesi TOKİ'ye belediyeleri atlayarak kendi inisiyatifiyle proje geliştirme yetkisi vermektedir. Bu genişletilmiş yetki, TOKİ'yi kentsel dönüşümün tüm yönleri üzerinde merkezi kontrol sağlayan bir totaliter müdahale merci yapmaktadır. Bu çalışmada Büyükşehir belediyelerinin müdahalesi otoriter olarak sınıflandırılırken, TOKİ'nin müdahaleleri yukarıda belirtilen istisnalar nedeniyle totaliter olarak sınıflandırılmıştır. Bu bağlamda, devletin mekânsal müdahaleleri bu çalışmada 4 kategoriye ayrılmıştır ve Tablo 2'de sunulmaktadır.

Dört müdahale tarihsel olarak birbirini takip etmektedir ve Türkiye'nin mekânsal dönüşüm politikalarında popülist müdahalelerden totaliter müdahalelere bir geçiş olduğunu söylemek yanlış olmaz, ancak kentsel alanlarda her dört müdahale türünün etkileri bir arada mevcuttur. Müdahaleler farklı siyasi ve ekonomik bağlamlarda tasarlanmasına ve farklı kurumlar tarafından farklı araçlarla uygulanmasına rağmen, yaklaşımlar geçekundu olgusunun fiziksel bir dönüşüm sorunu olarak tanımlanması açısından süreklilik arz etmektedir.

Mamak'ta yukarıda kategorize edilen her müdahale tipine rastlanmakta, bir müdahalenin etkisiz kaldığı noktada başka bir müdahale devreye girmektedir. Her müdahale yeni imar hakları, bazen kısmen yapılaşmış yeni bir yapıyı çevre getirmekte ve yerel halk arasında bir bilinç ve beklenti yaratmaktadır; bu da daha sonraki müdahalelere bir girdi haline gelmektedir. Müdahaleler, önceki müdahalelerin etkilerini dikkate almak zorundadır, bu da müdahalelerin parçacı doğasını açıklar.

Alt Bölgeler: Vaka Seçme Metodolojisi

Bu makalenin üretildiği doktora tezi kapsamında Mamak İlçesi içinden 6 alt bölge seçilmiştir⁽⁵⁾ (Somalı 2013). Seçilen alt bölgelerin incelemesi bu makalenin kapsamı dışında bırakılmıştır. Fakat alt bölge seçme metodolojisi makalenin genel kuramsal yaklaşımının önemli bir ayağını oluşturduğundan bu bölümde sunulmaktadır. Tez çalışmasında kurama dayalı bir alan seçme yaklaşımı uygulanmıştır.⁽⁶⁾ Yani alt bölgeler; kavramsal çerçevenin test edileceği, idari sınırlara göre belirlenmiş verili alanlar değil; sınırları kuramsal çerçeveye göre belirlenen, sadece bu çalışma için anlamlı olan, kurama dayalı alanlardır.

Alt Bölgeler, alanların bir müdahaleyle karşılaştığında verdiği yanıtı göre belirlenmiştir. Bir alan ilk müdahaleye olumlu yanıt vermiş ve o müdahaleye göre dönüşmüşse o bir alt bölge olarak seçilmiştir. Diğer bir alan bu ilk müdahaleye yanıt vermemiş fakat ikincisine yanıt vermişse o da başka bir alt bölge olarak belirlenmiştir. Benzer şekilde, müdahalelerden hiçbirine yanıt vermeyen alan da bir alt bölge tanımlanmıştır. Yani, alt bölgelerin seçiminde başlıca ölçü alanların müdahale geçmişleri ve müdahalelere verdikleri yanıtlardır. Alt bölgelerin sınırları ise, idari sınır ya da plan sınırından ziyade, belli bir mekânsal bütünlük gözetilerek belirlenmiştir. Alt bölge seçme yaklaşımı Tablo 3'te gösterilmektedir.

	Alt bölge 1	Alt bölge 2	Alt bölge 3	Alt bölge 4
Müdahale 1	<i>Dönüşmemiş</i>	<i>Dönüşmemiş</i>	<i>Dönüşmemiş</i>	<i>Dönüşmüş</i>
Müdahale 2	<i>Dönüşmemiş</i>	<i>Dönüşmemiş</i>	<i>Dönüşmüş</i>	
Müdahale 3	<i>Dönüşmemiş</i>	<i>Dönüşmüş</i>		

Tablo 3: Alt bölge seçme yaklaşımı

(5) Alt bölgeler: 1. Durali Alıç iç bölge 2. Durali Alıç yamaç 3. Doğukent Caddesinin doğu ve batısı 4. Doğukent Caddesinin güney doğusu Imrahor Planı 5. Durali Alıç Kentsel Dönüşüm Projesi 6. Yatık Musluk Kentsel Dönüşüm Projesi

(6) Bu yaklaşım İngilizcede "casing" kavramı ile ifade edilmektedir. Bu metinde "kurama dayalı vaka seçme" olarak kullanılmaktadır. Venesson (2008), dışarıda hazır olarak incelenmeyi bekleyen vakalar olduğu düşüncesini reddeder. Benzer şekilde Ragin'e göre (1992, 218–21); olgunun sınırları araştırmacı tarafından belirlenir. "Kurama dayalı vaka seçme" süreci, genelde araştırmacının analiz birimlerini, alıçıldık yasal, bürokratik kategorilerden farklı bir şekilde tanımlaması ile sonuçlanır. Bu anlamda, vaka; çalışmanın nesnesini tanımlamak için başlayan ve devam eden bir çabanın ürünüdür (Ragin 1992).

MAMAK İLÇESİNDE DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN MÜDAHALE TİPOLOJİLERİ İLE ANLATIMI

Mamak ilçesinin müdahale tarihi, katmanlar halinde müdahalelerin aralarındaki geçişlere ve birikimli etkilerine vurgu yapılarak ortaya konulmuştur.

Birinci Katman: Popülist Müdahaleler

Mamak ile ilgili ilk müdahale katmanı, o dönemin planlama mercii olan İmar ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan Menderes Planı olarak bilinen 1959 Planı'dır. Plan şehir merkezine bitişik alanları, Demirlibahçe, Saime Kadın, Abidinpaşa, Balkiraz, Aşık Veysel, Hüseyin Gazi ve Kartaltepe mahallelerini (Şekil 1'de Alan I), ve demiryolu hattı boyunca doğuda Büyük Kayaş (Alan II) ve Yatıkmsuluk Mahallesi'ni (Alan III) kapsıyordu. O dönemde Mamak'ta bunlardan başka yerleşim yeri yoktu.

1959 planları, ayrıntılı ve kapsamlı planlardan ziyade iki veya üç katlı konut gelişimine izin veren arsanın toprak sahipleri arasında bölümlenmesinden ibaretti. 1980'li yılların başında planlanan bu alanlarda inşaata başlanmış, merkezi konumların dönüşümü tamamlanmış, ayrıca saha çalışması kapsamında yapılan derinlemesine görüşmelerden gelen bilgiye göre Demirlibahçe, Saimekadın ve Abidinpaşa'da yenilemenin başladığı ortaya çıkmıştır. Yaş ortalaması 30 olan konutlar, sadece bir kat artışla aynı konumda yeni konutlara dönüştürülmektedir.⁽⁷⁾ Buna karşılık Küçük Kayaş, Hüseyingazi ve merkezi konumuna rağmen Yatıkmsuluk Mahallelerinde gecekondular dönüşümü, 50-60 yıl sonra ancak yakın bir zamanda gerçekleşmiştir.

(7) Saha çalışmasında ilgili aktörle yapılan görüşmelerde bu tür bir dönüşümün temel motivasyonu kat ve değer artışı olarak belirtilmiş, depreme dayanıklılık konusu ile ilişkilendirilmemiştir.



Şekil 1: 1959 Planı kapsamındaki bölgeler

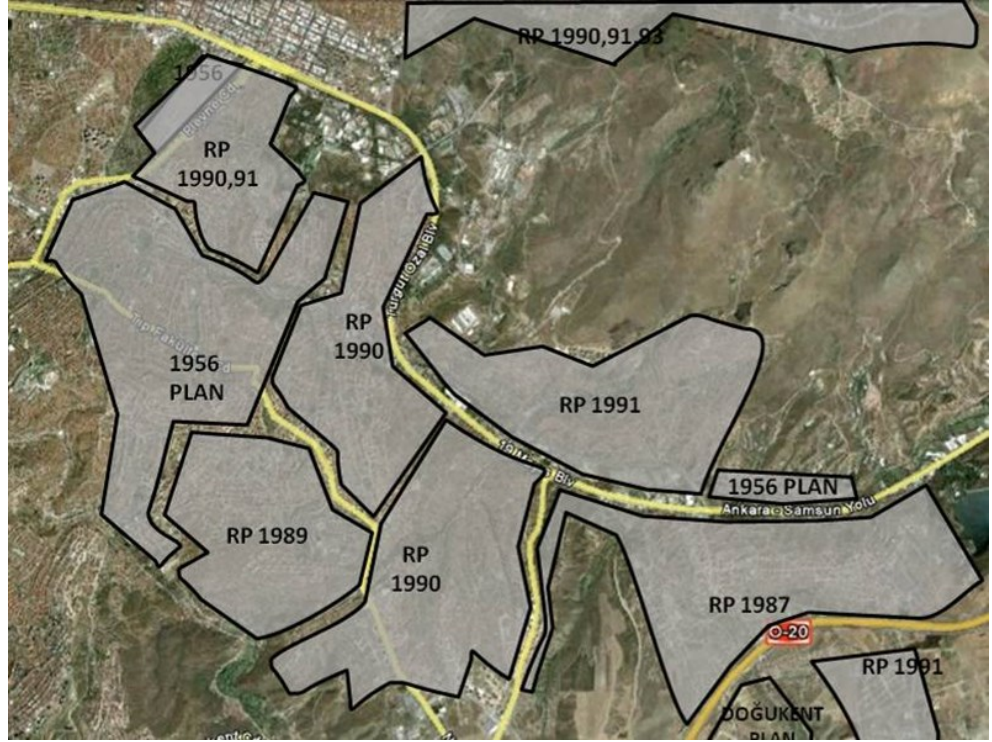
1980'lere gelindiğinde Mamak'ın tümü (yukarıda dönüştüğü belirtilen alanlar dışında) gecekondular bölgesi haline almıştır. 1984'te yürürlüğe giren 2981 sayılı Af Kanunu Kasım 1985'ten önce inşa edilen gecekonduları yasallaştırmış ve İslah İmar Planları kapsamında gecekondular sahiplerine tapu verilmiştir. 1987'den itibaren İlçe Belediyesi, Mamak'taki hemen hemen tüm gecekondular alanlarını kapsayan İslah İmar Planları hazırlamıştır (bkz. Şekil 2).

İslah İmar Planlarının temel amacı, mevcut mülkiyet düzenine minimum müdahale ile 2, 3 veya 4 katlı apartman bloklarına izin vererek mülk sahipliğini düzenlemektir. 1985'ten önce inşa edilmiş tüm gecekondular alanlarını kapsamaktaydı.

SKETCH

Year | Yıl 2020
Volume | Cilt 02
Number | Sayı 02

“Kentsel Dönüşümü Mamak Örneği Üzerinden Anlamak- Kentsel Dönüşüm İçin Yeni Bir Bakış Açısı”
Fatma Süphan Somalı



Şekil 2. Mamak'ta İslah İmar Planları aracılığı ile Popülist Müdahaleler

Plan, Mamak'ta yeni aktörlerin devreye girdiği belirli bir konut piyasası geliştirmiştir, ancak 1985'ten sonra inşa edilen gecekondulara böyle bir hak tanınmadığı için bazı gecekonduların bir parçası haline gelememişlerdir. Yeni binaların yapımındaki ana aktörler, çok az veya hiç sermayesi olmayan küçük ölçekli müteahhitlerdir. Müteahhitler üretecekleri konutları inşaattan önce satarak inşaat için sermaye oluşturma yoluna gitmişler, kat karşılığı anlaşma üzerine kurulu bir maliyet-kar paylaşım modeli geliştirmişlerdir. Mamak örneğinde ortalama %30 arsa payı bir kıstas olarak ortaya çıkmış ve birçok inşaatçı üretilen konutların %30'u tapu sahiplerine ve %70'i müteahhitlere gidecek şekilde anlaşılmıştır. İlçe belediyesi ıslah imar planlı alanlarda temel altyapıyı sağladığı ölçüde inşaat faaliyeti benzer arsa payı aralığında devam etmiştir. Daha elverişli konumlarda arsa payı %40'a yükselmiştir. Sahada yapılan gözlemler Mamak'ta yap-sat olarak bilinen bu tür bir yapılaşmanın günümüzde hâkim konut üretim modeli olduğunu ve genellikle yetersiz sosyal ve fiziksel altyapıya sahip yoğun yapılaşmış bir kentsel çevreyle sonuçlandığını göstermektedir.

2000'li yıllara gelindiğinde, Mamak'ta gecekonduların yaklaşık üçte ikisi dönüşmemiş olarak durmaktaydı. Özellikle de kamu hizmetlerinin sağlanmasının çok maliyetli olduğu ve heyelan potansiyelinin bulunduğu topografik ve jeolojik riske sahip bölgelerde bulunanlar,⁽⁸⁾ sonradan yapı yasaklı veya kısıtlı yapılaşma alanları olarak ilan edilmiş; yapılaşma izni ya tamamen durdurulmuş, ya da heyelan riski nedeniyle iki katla sınırlandırılmıştır. İnşaatın iki katla sınırlandırılması, yerel halkın iki katlı bir dönüşümü sağlayacak tasarrufu bulunmadığından ve yap-sat modelinin işleyebileceği bir ekonomik ölçek sunmadığından dönüşümü olanaksız kılmıştı. Sonuç olarak, bu alanlarda dönüşüme geçilememiş ve 1995, 1999 ve 2006 yıllarında yeni müdahaleler devreye girmiştir. Bu yeni müdahaleler, bölgedeki hem sınırlı hem de yasaklı imar önlemlerini ortadan kaldırarak, imar haklarını diğer mahallelerle eşitlemiştir ve bu anlamda bu müdahaleler de popülist müdahale kapsamında kategorize edilmiştir. Son müdahaleler ile bu alanlarda dönüşüm başlamış ve hemen hemen tamamlanmıştır.

(8) Bu alanlar Akdere, Cengiz Topel, Türközü, Boğaziçi, Şirintepe, Fahri Korutürk ve Dutluk Akşemsettin mahallelerinde yer almaktadır.

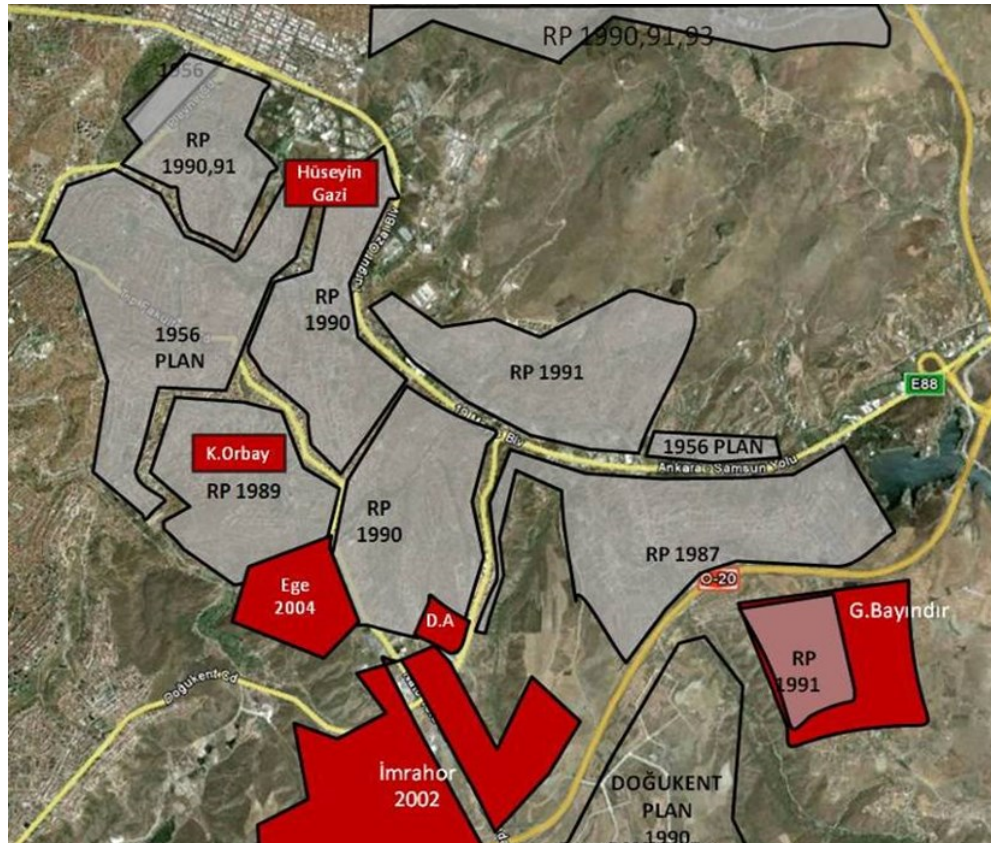
Mamak'ta çöp boşaltım alanlarındaki gecekondular da bir diğer önemli sorundur. Mamak, Ankara'nın üç katı atık boşaltım alanına ev sahipliği yapmıştır: Ege, Kartaltepe ve Mamak Çöplükleri. Jeolojik ve atıksal risklere rağmen, Ege ve Kartaltepe, çöplük işlevini yitirir yitirmez gecekondular ile dolmuştur. Bu sorunun tek çözümü gecekonduların yeni boş bir alana taşınması olarak görülmektedir ancak bu belediyenin mali ve idari kapasitesini aşmaktadır. Bölge sakinleri de mevcut konumlarından çok uzağa gitme konusunda isteksizdirler. Günümüzde bu sorun, katı atık alanlarındaki yapılaşma ile ilgili yasal araçların eksikliği ve yerel halkın yerinde kalma talebinden ötürü devam etmektedir.

Yatık Musluk ve Gülseren mahalleleri, birinci müdahale döneminde dönüşmeyen alanlara ilişkin farklı örneklerdir. Çeşitli nedenlerle son 60 yılda mülk sahipleri tarafından terk edilmiş, bir süre sonra kentsel suç nüvesi haline gelmiş ve bu nedenle resmi otoriteler ve müteahhitler tarafından uzun süre göz ardı edilmiştir. Son olarak, Ekin ve Başak gibi ilçelerde, tam çeperde, dönüşmemiş başka yapı yasaklı alanlar da mevcuttur.

İkinci Katman: Talebe Özel Müdahaleler

Yukarıda bahsedilen jeolojik veya sosyolojik engellerin yanı sıra, ıslah imar planlarının kendisi de dönüşümün önünde bir engel oluşturmuştur. Bazı parseller o kadar küçük verilmiştir ki, verilen çekme mesafeleri içinde parsel üzerine standart bir bina inşa etmek mümkün olmamıştır. Aynı şekilde, bu tür küçük parsellerin planla gelen yükseklik sınırlaması koşulları altında toplam yapı hakkını gerçekleştirmeleri de matematiksel olarak mümkün değildir.

Mamak'ın hemen hemen her yerinde bu tür sorunlar yaşanmasına rağmen, sadece ilçe belediyesi üzerinde etkisi olanlar bu durumu lehlerine çevirebilmişlerdir. Belediye, bazı küçük parsel sahipleri için daha avantajlı



Şekil 3. Mamak'ta Revizyon Planları (RP) aracılığı ile Talebe Özel Müdahaleler

planlama koşulları sağlayan revizyon imar planları hazırlamış ve bu sayede alana özgü engeller mal sahiplerinin yararına aşılabilmektedir. Bu tür yaklaşımlar bu çalışmada talebe özel olarak sınıflandırılış ve Mamak'ta revizyon planlarına konu olan alanlar Şekil 3'te gösterilmiştir.

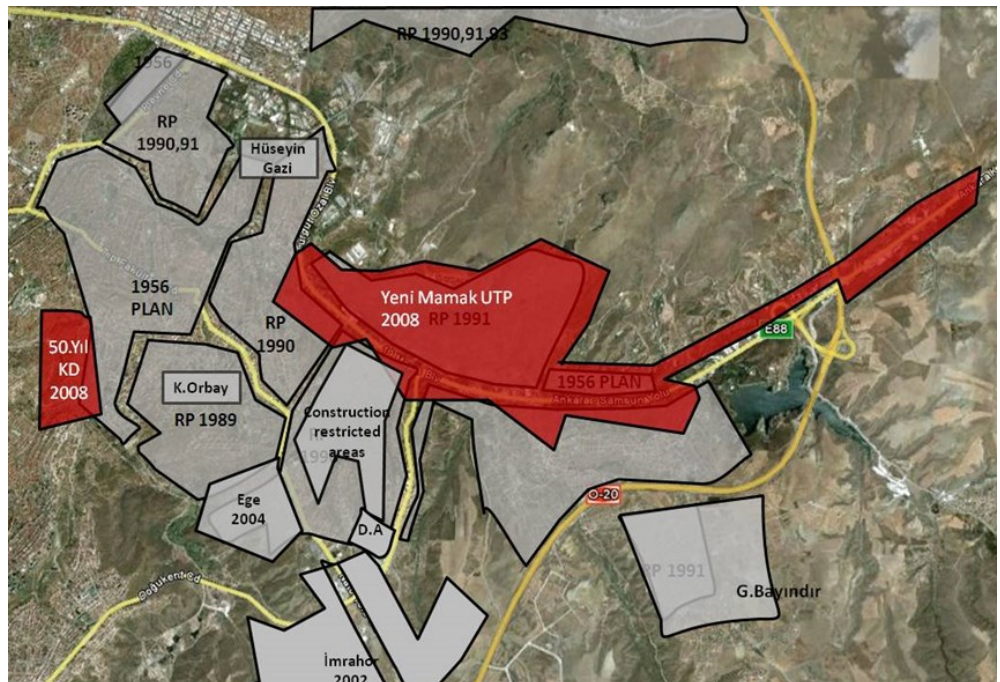
Mamak'ta Revizyon imar planları, arsa sahipleri ve müteahhitler dâhil yerel aktörlerin en tercih ettiği ve avantajlar elde ettiği müdahale türü olmuştur. İlçe belediyesi düzenleyici rolünün ötesinde bu projelerde paydaş haline gelmiştir. Nitekim bazı alanlarda belediyenin alanda toprak sahibi olarak mevcudiyeti proje alanının belirlenmesinde belirleyici rol oynamıştır.

Ege, Kazım Orbay ve Hüseyin Gazi mahalleleri için yapılan revizyon planları, eski müdahale ile gelen küçük parsellerin birleştirildiği, daha esnek inşaat koşullarının getirildiği ve dikey gelişmenin teşvik edildiği talebe özel müdahalelere tipik örneklerdir. İnşaat kalitesi ve konut arzının çeşitliliği ile birlikte sosyal altyapı olanakları da görece artmıştır.

Üçüncü Katman: Otoriter Müdahaleler

Jeolojik ve topografik engellerin olduğu alanlarda ne ıslah imar planları ne de revizyon imar planları etkili olmuştur. Bu tür alanlarda 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesine istinaden ya büyükşehir belediyesi ya da İlçe Belediyesi tarafından "kentsel dönüşüm projeleri" ilan edilmiştir. Bu, planlama araçları açısından önceliklere görece daha kapsamlı, her iki belediye düzeyinin de dönüşümün önündeki engelleri daha yetkili araçlarla aşmaya çalıştığı bir müdahale çeşididir. Dolayısıyla otoriter müdahale olarak kategorize edilmektedir.

Yeni araçlar arasında en önemlisi belediye elinde mülklerin toplulaştırılmasıdır. Bu durumda arsa sahibi aktör olarak gücünü kaybetmekte ve belediye geliştirici rolünü üstlenmektedir. İnşaat firması ile belediye arasında arsa paylaşımı yöntemi uygulanmakla birlikte, her dönüşüm projesinde, belediyenin geliştirdiği yeniden dağıtım modeline göre şekillenen kendine özgü bir bölüşüm modeli yer almaktadır. Daha önceki müdahale türleri ile kıyaslandığında arsa sahiplerinin konut kazancı bu müdahale tipinde daha az olmaktadır.



Şekil 4. Mamak'ta Kentsel Dönüşüm Projeleri aracılığı ile Otoriter Müdahaleler

Yeni Mamak KDP ve 50.Yıl KDP büyükşehir belediyesi tarafından ilan edilen bu tür otoriter projelerden ikisidir (bkz. Şekil 4). Belediyeler bu projelerden yüksek kazançlar beklediği için ve Toplu Konut İdaresi'ni (TOKİ) sürecin dışında bırakmıştır. Bununla birlikte, Yeni Mamak KDP'nin finansmanı uzun zaman alacak gibi görünmektedir. Büyükşehir belediyesinin kaynak yaratma sorumluluğunu ilçe belediyesine devrettiği bilinmektedir. Çok az altyapı sunumu ve yaklaşık %15 oranında bir yapılaşmanın gerçekleştiği proje, ilçe ve büyükşehir belediyesi arasındaki politik uyumsuzluğun eklenmesi ile durma noktasına gelmiştir. 50.yıl KDP kapsamında ise temel altyapı sunumu gerçekleştirilmekte olup henüz yapılaşmaya geçilmemiştir.

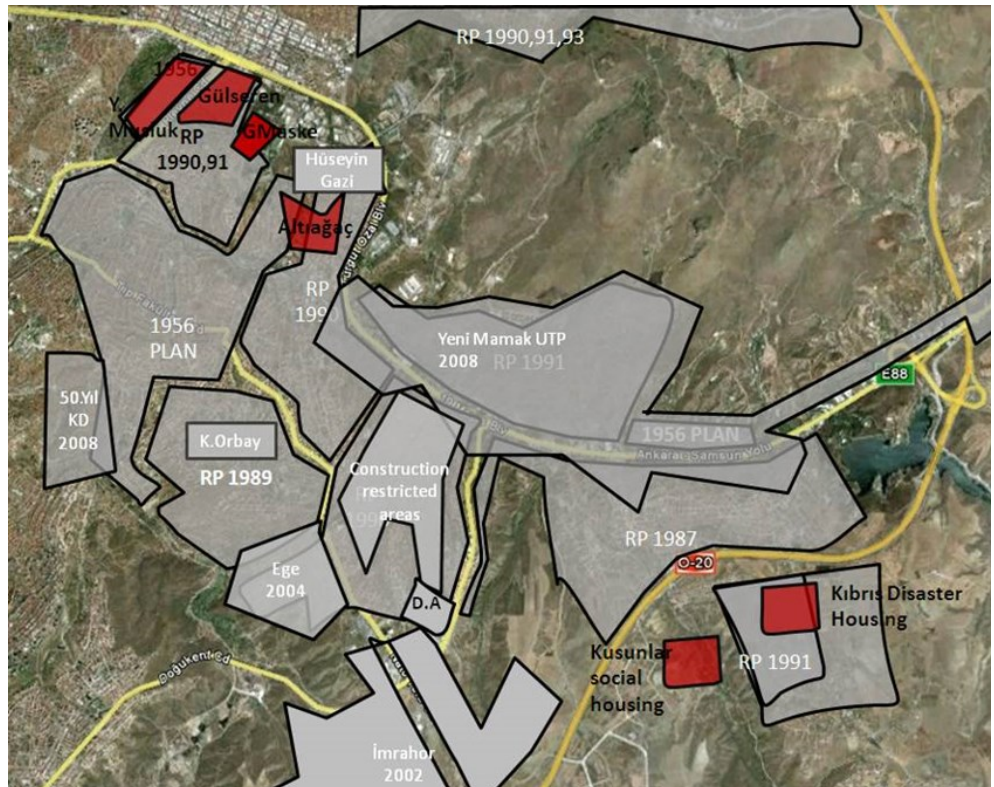
Otoriter müdahaleler, diğer müdahale türlerine göre daha güçlü bir iradenin ürünü olmakla birlikte, 5393 sayılı Kanun'un 73. Maddesi, belediye ile arsa sahibi arasında, sakinlerin planı reddetme ve mevcut durumu sürdürme hakkına sahip oldukları bir "anlaşma esas" koşulu getirmektedir. Belediyeler seçilmiş organlar olduklarından seçmenlerinin taleplerini tamamen görmezden gelememektedirler. Benzer bir durum Yeni Mamak KDP'de yaşanmıştır.

Dördüncü Katman: Totaliter Müdahaleler

Proje ilçe belediyesinin mali ve idari kapasitesini aştığında, belediye TOKİ ile işbirliği yapmayı tercih edebilir.⁽⁹⁾ Yatık Musluk KDP (bkz. Şekil 5) yerel belediye tarafından başlatılan ancak mali ve idari kapasite eksikliği nedeniyle TOKİ'ye devredilen böyle bir projedir.

(9) TOKİ, tümü Mamak'ta da mevcut olan üç tür müdahalede bulunur: 1. gecekondu dönüşüm modeli, 2. dört alt kategoriye sahip sosyal konut modeli (yeşil kartlı yoksullar için konut, alt gelir gruplarına konut, çeşitli gelir gruplarına konut ve gelir paylaşımı); ve 3. "Afet konutu".

Yatık Musluk, Gülseren ve Altağaç ilçelerinde Gecekondu Dönüşüm modeli uygulanmıştır. Gülseren KDP özünde bir gecekondu dönüşüm modeli olmasına rağmen, saha çalışması kapsamında yönetimle yapılan görüşmelerde projenin şehirdeki merkezi konumu sayesinde gelir paylaşımı modeli için değerli kentsel araziler üreteceği öngörüsü hâkimdi. Fakat günümüze gelindiğinde süreç, düşük kaliteli konut sunumu ve yoğun yapılaşma sonucu tercih edilmeyen bir kentsel



Şekil 5. Mamak'ta Kentsel Dönüşüm Projeleri aracılığı ile Totaliter Müdahaleler

mekân üretimi ile sonuçlanmıştır. Mamak'ta bulunan ikinci TOKİ müdahale türü ise Kusunlar Mahallesi ve yakınındaki Gaz-Maske fabrikası olmak üzere iki farklı alanda gerçekleştirilen yoksullar için sosyal konuttur. Son olarak Kıbrıs mahallesinde heyelana eğilimli bölgede afet konutu gerçekleştirilmiştir (Şekil 5).

MAMAK'IN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖZELLİKLERİ

Mamak ilçesindeki dönüşüm süreçlerinin müdahale tipolojilerine göre tarihsel olarak incelenmesi, müdahalelerin mekânsal olarak çakıştığı noktalara vurgu yapmaktadır. Bununla birlikte, Mamak Alt bölge çalışması yavaş dönüşen alanlarda bir takım oluşumlar ortaya çıkabileceğini göstermiştir. Bu tip oluşumlar bu çalışmada yerel bağları gereği dikkate alınması gereken fırsatlar olarak kabul edilmektedir ve yerel siyasa girdileri olarak değerlendirmektedir. Tüm bu oluşumlara istinaden, Mamak'a özgü bir kapitalist kentsel dönüşüm biçiminden bahsedilebilir.

Araştırma sonuçları Mamak'ın sınırlı yerel sermaye ile dönüştüğünü ortaya koymaktadır. Müteahhitlerin ve hak sahiplerinin kısıtlı finansman olanakları, sermaye ve gelir düzeyi seviyelerinin etkisini en aza indirecek bir üretimi türü ortaya çıkarmıştır. Örneğin, müteahhitlerin ada bazı girişimler için yeterli sermayesinin olmaması, bölgede parsel bazında bir yapılaşmayı hâkim kılmıştır. Bununla birlikte, çoğu kez müteahhitler mevcut sermayeleri sınırları içinde bir binayı başlayıp bitirememekte ve sabit maliyetleri azaltmak adına aynı anda (farklı konumlarda) bir kaç inşaat yürütmeyi tercih etmektedirler. Ancak bu yaklaşımla birçoğu toplamda zarar edebilmekte ve bir süre sonra piyasayı terk etmektedir.

Mamak'ta 1000'den fazla kayıtlı müteahhit vardır ve bunların yaklaşık 700'ü piyasada aktif olarak iş yapmaktadır. Bölgede saygı ve güven duyulan müteahhitlerin sayısı 50 kadardır. Tez çalışması döneminde Mamak dışında inşaat işi yaptığı tespit edilen sadece bir müteahhit vardır, o da o bölgede tanınmadığı ve sosyal ağları olmadığı için başarılı olamamıştır. Aynı şekilde Mamak'ta sadece iki ulusal ölçekli firma⁽¹⁰⁾ inşaat yapmaktadır.

Müteahhit sayısının çokluğu, Mamak'ta her alanı dönüşüme açık hale getirmektedir. Sermaye birikimi yapabilen bazı müteahhitler seçici davransa da, özellikle piyasaya yeni giren bir çok müteahhit konum ayırt etmemektedir. Bununla birlikte tapu sahipleri müteahhit seçimi ve sözleşme hazırlığı aşamasında oldukça seçici ve dikkatli davranmaktadır. Bölgede edinilecek konut sayısı, konut kalitesinden daha fazla önemsenmektedir. Bu da sözleşme yapıldıktan sonra halkın süreçle ilgisinin kesilmesinin, edinecekleri konutları takip etmemelerinin nedenini açıklamaktadır. Tüm bunlar alanda düşük kalitede konutlarla sonuçlanmakta, bina tamamlanmadan satışların yapılması ise, müteahhidin üzerindeki denetimi azaltmakta, kaliteyi daha da düşürmektedir.

Müteahhit seçiminde ve satışlarda sosyal ağların büyük önemi vardır. Mamak'ın yerel halkı ve dolayısıyla müteahhitler Kırıkkale, Ankara, Çankırı ve Yozgat gibi illerden olduğundan, bu illerin insanları potansiyel alıcılar olmaktadır.

Müteahhitler, hissedarların ödeme kapasitesi ve ihtiyaçlarına göre esnek öneriler sunmakta ve bu şekilde gelir düzeyi farklılıklarının etkisini en aza indirmektedirler. Ev enkazları hisse sahiplerinin lehine hesaba katılmakta ve inşaat tamamlanmadan satışa çıkılması konut fiyatlarını yaklaşık %20 oranında düşürmektedir. Hisse sahipleri ile anlaşmazlıkları çözmek için müteahhitler, haneleri büyüklük açısından çeşitlendirmekte ve ödeme koşullarında kolaylıklar

(10) Bunlardan biri IKEA kampüsünün üreticisi diğeri de Durali Alıç Kentsel Dönüşüm Projesi alanında bir adanın üreticisidir.

sağlamaktadır. Bir hak sahibinin bir konut alacak kadar arsası olmadığı durumda, arsa sahibinin alacağı konutun katına ve büyüklüğüne göre bir borç çıkarılır ve ödeyebileceği taksitlere bölünür. Hanelerin bölüşümü temelde arsa hissesi miktarı ve ödeme kapasiteleri dikkate alınarak ayarlanır. Örneğin, en büyük arsa miktarına sahip hissedar en üst güneye bakan katı alırken en düşük hisseli hissedar alt katlarda yer alır. Bir diğer ödeme mekanizması, özellikle yeni alıcılar için, trampa diye adlandırılan, başka bir yerdeki arsanın konut ile takasıdır. Trampa yöntemi, müteahhitin işlerinin devamlılığını da sağlamaktadır, aynı zamanda Mamak'ta yeni yapılan konutların birçoğunun alıcı bulmasını da açıklar.

Bir hissedar anlaşmaya yanaşmazsa, bu anlaşmazlık genelde bu hissedara daha karlı çözümler sunulurken aşmaktadır. Bu her ne kadar işlem maliyetlerini arttırsa da, ve inşaatın bir kaç ay gecikmesine sebep olsa da, mevcut en hızlı çözümdür. Taraflar mahkemeye gitmekten ve anlaşmazlıkların izale-i şüyu ile giderilmesinden kaçınmaktadır. Çünkü izale-i şüyu ile, ortaklık bozulmakta, hissedarlar yapılaşma haklarını yitirmekte ve zorunlu arsa satışı olmaktadır.

Kaymış mülkiyet, bölgede sıkça karşılan diğer bir sorun tipidir. Kaymış mülkiyet; bir parsel yapılaşmak istediğinde, parselin sınırları içinde hissesi başka arsadan verilmiş bir gecekondunun varlığını ifade etmek için kullanılır. Bu tür gecekonduların sahiplerini evlerini yıkmaya ve başka bir yere gitmeye ikna etmek zordur. Eğer konu mahkemeye götürülürse gecekonduların sahibine ödenmek üzere yüksek meblağlarda enkaz bedeli belirlenebilmekte ve her halükarda süreç uzamaktadır. Bu yüzden, müteahhitler mahkemeye gitmeden çözüm aramakta, enkaz bedelinin yanı sıra yer yer ev kirası sağlayarak bu sorunu çözmektedirler.

Müteahhitler, başka bir müteahhidin hissedar olduğu parselde arsa almama konusunda titiz davranmaktadırlar. Bu aralarında oluşturdukları etik bir kuraldır; eğer bir parselde müteahhit varsa, o arsadaki inşaatı onun üstleneceği varsayılır. Fakat yine de, kasıtlı olarak 1 ila 5 m² büyüklüklerinde arsalar satın alan ve başka bir müteahhidin varlığını gözetmeksizin birçok parselde hissedar haline gelen müteahhitler mevcuttur. Bu noktada amaçları, inşaatı yüklenmek değil, spekülasyon arsa satışı yapmaktır. Bu durumdan tek çıkış müteahhidin piyasa fiyatlarının üstünde spekülasyon arsa alımı yapmasıdır.

Bu tür anlaşmazlıkların dışında, müteahhitler sektördeki iş arkadaşları ile birlikte çalışma eğilimindedirler. Karlı bir inşaatla başladıklarında, iş arkadaşlarını da civar parsellere çekmeye çalışmaktadırlar. Aslında bölgede bir müteahhidin mevcudiyeti bir tür fizibilite kriteri olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bir inşaatın diğerini tetiklediği bir doku üretmektedir. Saha çalışması göstermiştir ki, bir parselde inşaat başladığı ve mevcut gecekonduların dokusu bozulduğunda ardından yeni inşaatlar takip etmektedir. Aynı şekilde herhangi bir sosyal altyapının inşaatı da diğer inşaatları tetiklemektedir.

Yerel halkın dönüşüme bakışı olumludur ya da bunu kaçınılmaz görmektedirler. Komşuları gecekondusunu apartmana dönüştürdüğü zaman, bu apartmanların güneşi kestiğini, çevrenin bozulduğunu, onlar için dönüşümden başka çare kalmadığını belirtmektedirler. Diğer bir deyişle mahallenin dokusu bir kez bozulduğu anda denge dönüşüm yönünde değişmektedir.

Yerel halk, TOKİ ve Büyükşehir eliyle dönüşüme karşı tepkilidir ve bu uygulamaları adaletsiz olarak görmektedir. Bu yargının en büyük kaynağı, bölgede aksayan Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesidir. Müteahhit eliyle dönüşümün tercih edilmesinin başlıca sebebi öncelikle hak sahiplerine daha az

arsa karşılığında daha çok konut sağlamasıdır. Ayrıca kalite açısından da diğer kurumların ürettikleri konutlardan daha kaliteli olduğu kabul edilmektedir. Bununla birlikte müteahhitler sundukları konut birimleri ve ödeme koşullarında her talebe karşılık verecek şekilde esneklikler göstermektedir.

Alandaki bilgi akışı oldukça yüksektir. Yerel halk süreçlerden haberdar, geçmiş plan kararlarına ve mevcut plana hâkim ve bunların kendilerine ne şekilde haklar verdiği bilgisine sahiptir. Ayrıca, çevrelerinde gerçekleşen inşaat sözleşme koşullarını da takip etmektedirler. Bu bilgi akışı, gecekonduların sahiplerine müteahhitlerle yapacağı anlaşmalarda belli bir pazarlık gücü vermektedir. Yerel halk, hayatlarının belki de en önemli yatırımı olan gecekonduların dönüşüm kararını ince eleyip sık dokuyarak vermekte, bu süreçte müteahhitlerle çokça fikir alışverişinde bulunmaktadır. Yerel halk, gecekondularının dönüştürdükten sonra bölgede kalmayı hedeflemektedir.

İlçe Belediyesinin rolü sadece küçük ölçekli altyapı sağlamaktan ibarettir ve dönüşümü örgütlemeye pasif davranmaktadır. Tüm bunların sonucunda Mamak'ta düşük kaliteli bir konut çevresi oluşmaktadır. Bölgedeki sosyal ve teknik altyapı yetersiz, ve üretilen çevreler herhangi bir kentsel tasarım nosyonundan yoksundur. Bununla birlikte, bölgedeki sorunların karmaşıklığı dikkate alındığında kısa vadede müteahhit eliyle parsel bazı dönüşüm hâkim olacağı benzetilmektedir.

Mamak için Politika Önerileri

Görünen odur ki Mamak, yakın gelecekte müteahhit eliyle dönüşecektir. Ancak, bu şekilde parça parça dönüşüm genel olarak düşük standartlı çevreler üretmektedir. Bu noktada ilçe belediyesinin bu konuda düzenleyici bir rol alması ve üretim sürecini örgütlemesi önerilmektedir. Müteahhitler bölgede kanaat önderleri olarak rol oynamakta, gerek belediye ile gerek yerel halk ile iyi ilişkiler içinde bulunmaktadır. Müteahhitlerin bilgi birikimi ve deneyimi, işbirliği kurma şekilleri ve halkın sürece olan ilgisi ve farkındalığı belediye tarafından değerlendirilmesi gereken fırsatlardır.

Müteahhit eliyle dönüşüm süreçlerinde, kaymış mülkiyet sorunu, parsel başına düşen hissedar sayısının yer yer fazla olması, müteahhitler arası anlaşmazlıklar ve sosyal altyapı eksikliği başlıca problem alanları olarak ortaya çıkmaktadır. Bu problem alanları ilçe belediyesi önderliğinde müteahhitlerle birlikte değerlendirilmeli, bölgeleme yapılarak sorunlara yönelik düzenleme, inşaat örgütlenmesi, tasarım çalışmaları yapılmalıdır. Mamak İnşaat Müteahhitleri Derneği, müteahhitler arası anlaşmazlıklara yönelik belli etik kodlar oluşturmak suretiyle sürece dâhil edilmelidir. İlçe belediyesi, inşaatların örgütlenmesi ve etaplanmasına öncülük etmeli, müteahhitler için yönlendirici tasarım yönergeleri oluşturmalıdır.

İlçe belediyesi, müteahhitler ve yerel halk arasında böyle bir örgütlenmenin çeşitli avantajları vardır. Teknik ve sosyal altyapının belli bir koordinasyon ile sunumu ve tasarım yönergeleri üretilen çevre kalitesini artıracaktır. Müteahhitlerin alanın SMS'ine aşına olmaları, otoriter ve totaliter müdahalelerin aksine halkı yabancı kılmayıp sürece dâhil edecek, halkın benimsediği, yaşamayı tercih edeceği çevreler üretilmesine katkıda bulunacaktır. Bunun dışında, dere yatağı, çöplük alanı gibi riskli alanlardaki gecekonduların dönüşümü için imar haklarının transferi gibi araçların kullanımı kaçınılmaz görünmektedir.

SONUÇ VE İLERİYE YÖNELİK TARTIŞMA

Bu çalışma, dönüşüme geçmeden önceki süreçleri gözlemlemeye olanak veren sermaye akışının kısıtlı olduğu yavaş dönüşen bir alanda mekânsal farklılıkları anlamak için bir yeni çerçeve ortaya koymaya çalışmıştır. Bunun için eski kavramlar üzerinde çalışılarak yeni kavramlar üretilmiştir, ancak genellemelerden kaçınmak için bu kavramlar gömülü teori yaklaşımı ile saha çalışması sırasında geliştirilmiştir.

Çalışma, dönüşümün kentin diğer parçalarına kıyasla yavaş gerçekleştiği Mamak'a odaklanmış ve Mamak içindeki farklı mekânsal dönüşüm hızlarını ve dokularını mevcut rant farkı ve eşitsiz gelişme yaklaşımlarına alternatif bir yaklaşımla değerlendirmiştir. Farklı dönüşüm hız ve dokuları, dönüşüm öncesi süreçlere bakılarak, müdahalelerin parçacı doğasını ve birikimli etkisini dikkate alan sosyo-mekânsal sabit kavramına referansla açıklanmıştır.

Yukarıda da tartışıldığı üzere, birçok kentsel çalışmada dönüşümün nedeni belirli faktörlere bağlanmaktadır. Örneğin, dönüşüm genellikle avantajlı konum, veya bir alanın erişilebilirliği ile ilişkilendirilmektedir. Bu kulağa mantıklı gelse de, makalenin sunduğu çerçeve için yetersiz bir genellemedir. Çünkü bu çerçeve, avantajlı konumun tek başına dönüştürücü bir gücü olamayacağını ancak ve ancak belli koşullarda, belli faktörlerin biraradlığında dönüşüm açısından anlam kazandığını iddia etmektedir. Benzer şekilde, toprak rantına da belli bir sosyo-mekânsal bağlamda tarihsel olarak üretilen belli süreçlerin bir sonucu olarak bakılmakta, açıklayıcı bir güç atfedilmemektedir. Yine; kentsel dönüşüm birçok kez otoriter müdahalelerin kaçınılmaz sonuçları olarak görülmektedir ancak Mamak'ta görüldüğü gibi, bir bölgenin SMS'sini dikkate almayan otoriter veya totaliter bir müdahale başarısız olabilmekte veya aksayabilmektedir. Fiziksel dönüşüm gerçekleşse bile toplum tarafından benimsenmemekte ve kentsel yaşam yeşermemektedir. Çalışma bulguları, yerel müteahhitlerin Mamak'taki kentsel dönüşümün ana lokomotifi olduğunu göstermektedir. Bu bulgu; SMS'i dikkate alan müdahalelerin daha etkili olacağı iddiası ile örtüşmektedir.

Bunlara dayanarak, bu çalışmada geliştirilen çerçeve belli faktörlere ve müdahalelere dönüşümsel güç atfeden her türlü indirgemeci açıklamayı reddetmektedir. Dönüşümü anlamak için dönüşüm öncesi sürece bakmakta, müdahale ve SMS diyalektiği ile evrilen bir potansiyel mekân varsaymakta ve bu mekânın üretebileceği belirsizlik ve potansiyelliklere dikkat çekmektedir.

Bu çerçeve yanıtlardan çok yeni sorular ortaya koymayı ve kentsel dönüşüme indirgemeci bakışın ötesine geçilmesi için bir tartışma açmayı amaçlamaktadır. Bununla birlikte, yavaş dönüşen ve dönüşmeyen alanların problemleri ve potansiyellerinin ortaya konularak daha yaşanır çevreler üretme yönünde değerlendirilmesi gerekliliğine dikkat çekmektedir. Zira geçekundu halen Türkiye'nin büyükşehirlerinin bir gerçeği olarak önümüzde durmaktadır.

Kaynaklar

- Althusser, Louis and Ben Brewster. 1969. *For Marx*. New York: Pantheon Books.
- Althusser, Louis ve Étienne Balibar. 1970. *Reading Capital*. Ben Brewster (Çev), NLB.
- Ataöv, Anlı ve Sevin Osmay. 2007. "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım." *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 24(2):57-82.
- Balaban, Osman. 2008. "Capital Accumulation, the State and the Production of Built Environment: The Case of Turkey." Yayınlanmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi.

- Bourassa, Steven C. 1993. "The Rent Gap Debunked." *Urban Studies*, 30(10):1731-44.
- Duncan, S. ve M. Goodwin. 1988. *The Local State and Uneven Development: Behind the Local Government Crisis*. Cambridge: Polity.
- Duncan, Simon, M. Goodwin ve S. Halford. 1988. "Policy Variations in Local States: Uneven Development and Local Social Relations." *International Journal of Urban and Regional Research*, 12(1): 107-128.
- Ersoy, M. 2001. "A Critical Evaluation of Planning System in Turkey-A Democratization Through DeCentralization? The Turkish Case." *World Planning Schools Congress Bildiriler Kitabı* içinde, Shangai.
- Glaser, Barney G. 2002. "Conceptualization: On Theory and Theorizing Using Grounded Theory." *International Journal of Qualitative Methods*, 1(2):23-38.
- Glaser, Barney G. ve Anselm L. Strauss. 1967. *The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research*. Chicago: Aldine.
- Hammel, Daniel J. 1999. "Re-Establishing the Rent Gap: An Alternative View of Capitalised Land Rent." *Urban Studies*, 36(8): 1283-93.
- Harvey, David. 1981. "The Spatial Fix: Hegel, von Thunen and Marx." *Antipode*, 13(3):1-12.
- Jones, M. ve K. Ward. 2002. "Excavating the Logic of British Urban Policy: Neoliberalism as the "Crisis of Crisis-Management"." *Antipode*, 34:473-494.
- Kurtuluş, H. 2005. "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler: Beykoz Konakları Örneği." İstanbul'da *Kentsel Ayrışma* içinde, Hatice Kurtuluş (Der). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Öktem, Binnur. 2006. "Neoliberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: AKP'nin Küresel Kent Söylemi ve İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Projeleri." *Planlama Dergisi*, 2006/2:53-65.
- Özdemir, M. Arıkanlı. 2005. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Eski Bir Gecekondu Mahallesi: Karanfilköy-Kentlere Vurulan Neşterler." *İstanbul'da Kentsel Ayrışma* içinde, Hatice Kurtuluş (Der). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Ragin, Charles C. 1992. "Casing" and the Process of Social Inquiry." *What is a Case? Exploring the Foundations of Social Inquiry* içinde, C. C. Ragin ve H. S. Becker (Der), 217-226. Cambridge: Cambridge University Press.
- Smith, Neil. 1979. "Toward a Theory of Gentrification." *Journal of the American Planning Association*, 45:538-549.
- Smith, Neil. 1982. "Gentrification and Uneven Development." *Economic Geography*, 58(2): 139.
- Somalı, Fatma Süphan. 2013. "Reading Urban Transformation through the Case of Mamak, Ankara." Yayınlanmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi.
- Şen, B. 2005. "Soylulaştırma: Kentsel Mekânda Yeni Bir Ayrışma Örneği." İstanbul'da *Kentsel Ayrışma* içinde, Hatice Kurtuluş (Der). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Şengül, H. Tarık. 2003. "On The Trajectory of Urbanisation in Turkey: An Attempt at Periodisation." *International Development Planning Review*, 25(2): 153-168.
- Şenyapılı, Tansı. 2004. "Charting The 'Voyage' Of Squatter Housing in Urban Spatial 'Quadruped'." *European Journal of Turkish Studies*, no. 1. <https://doi.org/10.4000/ejts.142>
- Uzun, C. Nil. 2003. "The Impact of Urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey." *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 94(3): 363-375.
- Uzun, C. Nil. 2005. "Residential Transformation of Squatter Settlements: Urban Redevelopment Projects in Ankara." *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(2): 183-199.
- Uzun, C. Nil. 2006. "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri." *Planlama Dergisi*, 2006/2: 49-53.
- Vennesson, Pascal. 2008. "Case Study and Process Tracing: Theories and Practices." *Approaches and Methodologies in the Social Sciences. A Pluralist Perspective* içinde, Donatella Della Porta (Der.), 223-239. Cambridge: Cambridge University Press.

Understanding Urban Transformation through the Case of Mamak - A New Perspective to Urban Transformation

Fatma Süphan SOMALI

Abstract

The study aims to understand and explain the different paces and patterns of spatial transformation taking place in the sub-areas of Mamak district of Ankara, with similar locations and/or intervention backgrounds. It is suggested herein that the available theoretical tools, which are built upon dynamic transformation processes fall short of understanding the characteristics of Mamak's *gecekondu* transformation that is rather slow. The cumulative effect of successive state interventions has formed a particular logic of spatial differentiation in Mamak, one that is distinct from the unevenness at the metropolitan scale.

The conceptual framework developed in this study aims to incorporate the cumulative effects of spatial interventions of State into the urban transformation accounts, by observing a relatively slow transforming region. Two core concepts are introduced for this purpose. The first is a new space category called potential space which aims to make pre-transformation processes theoretically visible. The second is the socio-spatial fixity (SSF) concept which draws attention to the cumulative effects of state interventions along with geographical and demographic factors. Potential space is assumed to be formed and reformed through the dialectical relationship between state interventions and the SSF of an area; carrying foreseen or unforeseen various transformation potentialities.

Within such a perspective the transformation path of Ankara Mamak District is explained with reference to four state intervention categories. Six sub-areas with either similar intervention backgrounds or similar locations were selected as part of case study. Although they are not presented within the scope of this paper, case selection method is noteworthy in the sense that they are not pre-given areas but theory-driven ones. Finally the transformation characteristics of Mamak were presented with reference to its socio-spatial fixity, along with formations that have emerged in slow transforming areas. These are evaluated as policy inputs for an ameliorated environment for Mamak.

Submitted | Gönderim: 22.07.2021
Accepted | Kabul: 04.08.2021

Correspondance | İletişim:
süphann@gmail.com

doi: 10.5505/sjcrp.2021.83803

Keywords: Urban Transformation, Mamak, Socio-Spatial Fixity, Potential Space, State Interventions.