



# Denetimsiz ve Adaletsiz Rant Paylaşımının Biçimlendirdiği Kentsel Dokuya Örnek: Ankara-Yıldız

\*

An Exemplary Model to Formation of an Urban Settlement by  
Uncontrolled and Unjust Transfer of Rent: Ankara-Yıldız

Tansı Şenyapılı

## Öz

Kentsel dönüşüm, son yıllarda Türkiye'nin gündemindeki önemli konu başlıklarından biridir. Bu çalışma, Yıldızevler mahallesi dönüşümünün, kamuya dönmesi gereken alanın çok elverişli konumundan ötürü çok yüksek olan, dönüşüm sonucu daha da artan ve kamuya dönmesi gereken rantların, yapsatçı ve gecekondular sahipleri tarafından paylaşıldığı, yağmalandığı bir örneği oluşturuyor. Bu rant paylaşımında yapsatçılar bir adım önde giderek, "aslan payını" almışlardır. Kentsel konut dokusunun yasal bölümünde yaşayanlar, konutlarının oransal olarak çok daha yavaş hızla artan piyasa değeri içinde kalırken, yasa dışı ya da çok ucuz fiyatlar ile ekilen ya da boş arazi üzerine yerleşmiş olanlar bugün yasal konutların çok üzerinde değerlere sahip oldular. - Yıldız'da ilginç ve farklı olan bir diğer özellik de bu yasa ile kentte gecekondudan dönüşmüş hiç bir alanda olmadığı kadar yüksek prestije sahip lüks ve konforlu bir konut alanının varlığıdır. Yıldızevler gecekondular mahallesinin dönüşüm öyküsü, serbest pazara bırakılan dönüşüm olgusunun kente dönmesi gereken rantı, kişiler arasında yağmaya açabilmesinin öyküsüdür. Devletin, çıkarmış olduğu dönüşüm yasaasının uygulamasını izlememiş olması, bu yasaanın açtığı yolları denetlememiş olması, bir arabulucu olarak görev üstlenmemiş olması, yoksul gecekondular nüfusunu yapsatçıların eline bırakmıştır. Yıldızevler gecekondular mahallesinin dönüşüm öyküsü bu açıdan kent plancıları için ilginç bir örnek oluşturur.

**Anahtar kelimeler:** Gecekondular, dönüşüm, rant, yapsatçı, yağma

## Abstract

Urban transformation has lately been one of issues high on Turkey's agenda. This study discusses that in the case of transformation of Yıldız neighborhood from squatter housing to apartment housing stock involves unjust sharing of rent which was quite high because of extremely advantageous location of the area. This high rent should have been returned to the public, but instead it was pillaged by squatter house owners and the "build and sellers", the latter receiving the so called "lions share". So while in the formal housing sector the values of property and land increased at a comparatively slower and in general predictable rate, those who had invaded or bought vacant land for small amounts in Yıldız neighborhood, today are in possession of far higher property and land values, due to the fact that the governments failed to pursue and control the implementation process of the laws they issued and/or failed to act as intermediary in the process of transformation leaving the share of rent which should have been extracted in the name of the public in the hands of the squatter house owners and "build and sellers". So this is why the story of transformation of Yıldız squatter house neighborhood may be considered as an exemplary model for urban planners.

**Keywords:** Squatter housing, transformation, rent, "build and sellers", pillaging

Yıldız'ın, Ankara'da 1950-1980 yılları arasında kentin yerleşme sınırlarına yapışarak hızla büyüyen gecekondu bölgeleri içinde konumsal açıdan en elverişlilerinden biri ve belki de en elverişlisi olduğu öne sürülebilir. Bölgenin hem kente göçen dar gelirli, hem de kentin yüksek gelirli kesimleri için çekiciliği ve bu yüzden oluşan talep baskısı altında hızla gelişen ve büyüyen ancak kamuya döndürülemeyen rant etkisi ile kurgulanmış olması, kentsel gelişme süreci bağlamında ilginç bir konu oluşturmaktadır.

Kent için yapılan 1924 (Lörcher), 1932 (H. Jansen), 1957 (N. Yücel, Uybadin) planlarında bağ ve tarlalardan oluşan Yıldız bölgesini içine alan bir öneri öngörülmemiş ise de, Atatürk'ün, kentin güneyinde (Çankaya'da) yer seçmesi, kentin güneye doğru gelişmesine yol açmıştır. Jansen Planı'nda Güven Parkı ile başlayıp Meclis ve Bakanlıklar sitesi ile güneye yönelen aks gelişmeyi desteklemiştir.

Muhtarlar ve yaşlılar ile yapılan görüşmeler sonucunda, alanın, eskiden Mühye Köyü'ne ait olduğu anlaşıldı (Ödev, 1998). 1952 yılında kentte başlatılan kadastro çalışmasının ilk uygulandığı alan Yıldız. Bu çalışma kapsamında Mühye köylülerinin tarlaları kadastro parsellerine dönüştü, ama bazı ölçüm hataları yüzünden 1960'lara değin uygulamada önemli sorunlar çıktı. Mühye Köyü yaşlılarından R. Ş., alanın bölünmesi ile satışların ve gecekonducuların 1960-65 yılları arasında hızla arttığını ilettiler (Serdaroğlu, 1986). Aynı zamanda batıdan, Dikmen köyü tarafından başlayan yoğun gecekondulaşma, doğuya ve güneye doğru yayılarak bu alan ile birleşti.

Kente bu kadar yakın olan alanlar üzerinde gecekondu yapım talebi artınca, bazı arazi sahipleri alanlarını kendileri parsellediler ya da emlakçılara parsel planları yaptırıp sattılar. Böylece köylülerin kadastral parselleri hisseli tapu ile satıldı. 1973'e değin bu özel hazırlanan bölünmeler resmen kabul edildi, tapu bile verildi. Zaman içinde çevreye yapılan yatırımlar ve planlar ile artan elverişli konumuna ek olarak, alanın boş olması ve boş alanların genelde Hazine ve belediyeye ait olması, ekiliyor olması, eğitim açısından uygun olması, böylece yerleşmek için geniş alanların çevrilebilmesi ve daha rahat koşullarda iskâna açılabilmesi gecekondu sayısı ve nüfusunu hızla artırdı.

Alan, kentin güney aksının nodal noktası Çankaya Köşkü ve elit çevresine çok yakındı. Yıldız bölgesinin yerleşme açısından çekiciliğini artı-

ran başka bir olgu da, özellikle 1970’li yıllarda kentin çanak biçimi topografyası içine sıkışan nüfus için altyapı ve prestij alanlarına en yakın “çanak dışı” alanlardan birini oluşturması ve bu “çanak”tan çıkmayı hedefleyenlere en çekici yerleşme seçeneğini sunmasıydı. 1960’lı yılların sonunda kent dışına çıkma baskısının artmasının yanı sıra, alanın çekiciliğini artıran başka gelişmeler de yaşandı. 1972 yılında güney aksında kentin elit meslek gruplarının planladığı ve katıldığı OR-AN yerleşme planı onaylandı. OR-AN planı baskısı ile 1973 yılında OR-AN-Konya Yolu ve alanı kente bağlayan bugünkü Turan Güneş Bulvarı açıldı. Aynı yıl İmar ve İskân Bakanlığı’nın onayladığı imar planı ile Yıldız, belediye sınırları içine alındı ve altyapı oluşturulmaya başladı. Zaman içinde, OR-AN sitesinde nüfusun artması ve milletvekili lojmanlarının buraya yerleştirilmesi, Turan Güneş Bulvarı’nın önemini ve Yıldız alanının çekiciliğini turmandırdı.

Böylece, alan hem düşük hem de yüksek gelirli nüfusa çekici gelen, ilginç, kentin diğer gecekondularına genelde benzemeyen bir gelişme gösterdi. Bu gelişme, nüfus artışı ve yapılaşmanın altyapıdan daha hızlı ilerlediği, çok yüksek bir rant paylaşım süreci ile bir alan kurgulaması başlattı.

Mahalleye ilişkin farklı çalışmalar ve dönemlerde Yıldız adı altında tanımlanan alanın kapsamındaki farklılıklar önemlidir. Yıldız mahallesi-ne ilişkin ilk resmî çalışma, İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi’nin 1963-1964 yılları arasında yaptığı iki “saptama” çalışmasıdır (İİB, 1964). Söze konu çalışmada 12 no.lu Gecekondular Bölgesi olarak saptanan Yıldız mahallesinin 23 hektarlık ve tamamı Hazineye ait bir alan kapsadığı belirtiliyor. Havuzlubağlar, Ateşderesi, Yıldız mahallesi, Serpme Bağları, Çağbağları ve Harp Okulu yanı, kapsanan alanda yer alıyor.

Sonraki yıllarda Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’nde yapılan sınıf ödevleri ve tez çalışmaları da genelde bugünkü Yıldız mahallesinin sınırları içinde kalarak, farklı ve belirli sayısal bilgiyi derlemiştir. Ayrıca, 1985 yılına değin Yıldız mahallesinin, Hilal ve Sancak mahallelerinin ayrılmamış olduğunu da biliyoruz. Bu gruba belki Birlik Mahallesi de dâhildi. 1970 yılında kurulan ve kentin planını hazırlamak üzere araştırmalar yapan Ankara Nazım Plan Bürosu, kenti fiziksel engeller, arazi kullanımı, nüfus ve mahalle sınırlarına göre analiz ve

planlama bölgelerine ayırdı. Yıldızevler Mahallesi, Çankaya-GOP-Kırkkonaklar gecekondulu mahallesi ile birlikte 24 no.lu bölge içine alındı.

Özetle, her dönemde farklı mekânsal parçalar üzerinden bilgi derlendiği için, dönemsel olarak mekâna dayalı sayısal bilgi karşılaştırması yapma olanağı yok. Ancak çalışmaların içerdiği bilgiler, alanın genelde geçirdiği gelişme aşamalarını açıklar. Bu yazıda, aksi belirtilmediği durumlarda, genelde bugünkü Yıldızevler mahallesi kapsanmış ve mahalle sınırları da güneyde Turan Güneş Bulvarı, kuzeyde Dikmen Vadisi, batıda Hilal mahallesi ve doğuda Sedat Simavi caddesi ve Simon Bolivar Bulvarı ile tanımlanmıştır.

### **Alanın Gecekonduya Açılma Süreci (1950-1970)**

Yıldız ve Yıldızevler mahallesine ilişkin en eski resmî çalışmanın İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Araştırma Dairesinin 6 ay ara ile (Ekim-Kasım 1963 ve Haziran 1964) Esat, Çankaya ve Dikmen semtlerinde yer alan 13 gecekondulu bölgeyi ön tesbitleri içerdiğine değinilmişti (İİB, 1964). Söze konu çalışmada, Ankara'da yaklaşık 70.000 kadar gecekonduda, yine yaklaşık 385 bin nüfusun yaşamakta olduğu, 1960 nüfus sayımında Merkez, Altındağ, Çankaya ve Yenimahalle ilçe nüfuslarının %59.22'sini gecekondularda yaşayanların oluşturduğu iletilmiştir. Kentin güney bölgesinde en eski gecekondulu yerleşmeleri Dikmen, Esat-Cumhuriyet mahallesi-Keklik Çeşmesi'dir ki bu yerleşimlerin 1938'de kurulmaya başladığı saptanmıştır. Bakanlığın araştırmasında, kapsanan 6 aylık sürede bu alanlarda %30.52 nüfus artışı olması, alanların hâlâ hızla gelişmekte olduğunu gösterir. Yine güney bölgede, Havuzlubağlar-Ateşderesi bölgesinde 419 gecekondulu ve 6 aylık nüfus artış oranı %28.57 olarak saptanmıştır. Alan hızlı bir gelişim göstermiştir. Yıldız mahallesi ve Harp Okulu yanındaki gecekondulu bölgeyi, gecekondulu sayısı açısından çok gelişmiş görünmese de 1960 yılı sonrasında başlayan gelişme 6 aylık sürede özellikle Yıldız mahallesinde anlamlı artış ve bu nedenle önemli bir gelecek göstermiştir.

Bakanlığın aşağıda özetlenen Yıldız mahallesine ilişkin saptamaları, yaklaşık 1.000 nüfuslu mahallede hiç bir altyapı ve sosyal hizmet olmadığını, hatta elektrik, su ve kanalizasyon bile bulunmadığını sergilemektedir. Bakanlığın bu saptamaları bir tablo içinde özetlenmiştir.

Gecekondu sayısı 1. tespit	153
Gecekondu sayısı 2. tespit	185
Fark	32
Artış yüzdesi	20.91
Kuruluş tarihi	1957
Gelişim tarihi	1960 ve sonrası
Gecekondu sayısı	153
Hane sayısı	137
Nüfusu	785
Yol durumu	Bir tek Çankaya'dan geçen asfalta stabilize ve şose yollar bağlı, ara yollar toprak
Çevrenin iskân durumu	Boş arazi ve başka gecekondu alanları ile çevrili
Yerleşme biçimi	Birbirinden uzak gruplar, dağınık konutlar, müstakil arsa üzerinde bazı alanlar seyrek, genelde orta sıklıkta
İş ve meslek durumu	%75 işçi, %5 memur, %5 esnaf,%15 odacı, kapıcı, bekçi, garson, şoför, tamirci, vb.
Satış ve eğlence yerleri	6 bakkal-manav
Altyapı	Elektrik, su, kanalizasyon yok
Sosyal tesis	Bir cami
Sosyal hizmet görevlisi	Bir ebe
Gecekondu bölgesi olarak	Belediyenin kabul ettiği gecekondu sahaları dışında

(Kaynak: İİB, 1964, Tablo 6)

Özetlenirse, Yıldız bölgesi bu dönemde altyapıdan ve sosyal tesislerden yoksun, mekâna dağınık yerleşmiş, ancak sayısal olarak hızla artan bir gecekondu bölgesidir.

Alanın gecekondu dönemine ilişkin bir diğer çalışma, 1976-1977 yılları içinde Ankara kentinde, Tuzluca'yır, Akdere ve Yıldız gecekondu bölgelerinde gecekondu nüfusunun sosyo-demografik, ekonomik özellikleri

ve gecekondulu mahallelerinin fiziksel niteliklerini saptamak amacı ile tesadüfî örnekleme dayanan bir alan araştırmasıdır (Şenyapılı, 1981). Yıldız bölgesinde 1266 hane nüfusunu kapsayan 254 hanede, hane başkanları ile yapılan çalışmanın bulguları, genelde gecekondulu bölgelerinde var olan sosyo-ekonomik ve demografik özellikleri yinelemektedir.

Hane başkanlarının çoğu (%40) Yıldız'a yerleşme mümkün olduğu için taşınmıştı ve %70'i burada gecekondulu sahibiydi. Genelde yığma inşaat ile yapılmış 76-100 m<sup>2</sup> (%45) konutlarda oturuluyordu ve konutlarda genelde 3 oda vardı (%48). Konutlar genelde son 5-10 yıl içinde yapılmıştı ki bu durum, alanın 1965 sonrasında hızla konuta açıldığı ve bu hızın giderek arttığını göstermektedir. Hane başkanlarının en çok konut sahibi olmak istedikleri semt yine Yıldız'dır (%85) ki, bu bilgi de, hane başkanlarının bu alanın konumsal elverişliliğinin bilincinde olduklarını ortaya koymaktadır. Nitekim, örneklem nüfusunun %37'si 251-500 m<sup>2</sup>, %16'sı ise 500 m<sup>2</sup>'den fazla büyüklükte arsa çevirebilmiştir.

Alanın 1970'li yıllardaki gelişimini özetleyen ikinci çalışma, 1976-1977 yılında alanda tesadüfî örnekleme ile seçilmiş 19 gecekondulu sahibi ile yapılan görüşmeyi içermektedir (Ödev, 1997). 43 yaş gibi genç bir yaş ortalamasına sahip hane başkanlarının ilettiği sosyo-ekonomik ve demografik bilgiler, yine genel gecekondulu nüfus bilgileri ile tutarlıdır; dolayısıyla burada yinelemeye gerek görmüyorum.

Konuya ilişkin ilginç bir veri, 19 haneden yalnızca birinin göç sonrası doğrudan Yıldız'a gelmiş olmasıdır. Diğer 18 hane daha önce kentte başka gecekondulu bölgelerinde ve genelde kiracı olarak yaşamıştır. Gecekondulu sahibi olarak başka gecekondulu bölgelerinde yaşamış olan iki haneden biri gecekondusu yıkıldığı için, diğeri ise komşuları ile önemli sorunları olduğu için Yıldız'a gelmiştir. Yıldız'ın seçilme nedenleri arasında kente yakın olması da sayılmaktadır.

Farklı gecekondulu alanlarından buraya gelmiş olması, yukarıda değinilen, alanın duruma uygun olumlu koşullarının kent içinde sözlü yayılımının sonucudur.

Gelenlerin neredeyse hemen hepsi, "kondu"sunun planını da kendisi yaparak inşaatla başlamış, inşaat sırasında aile fertleri ve akrabaların yanı sıra işçi de tutulmuş ama (inşaatı ustaya veren iki hane dışında) tüm konutlar sahibi tarafından yapılmış ve konut bittiği anda da içine geçilmiştir. Bu hızlı inşaat süreci sonucu zaman içinde konuta ekler yapılmış-

tır. Su, genelde bahçelerdeki kuyulardan sağlanmış, kanalizasyon için çukurlar kazılmıştır. Ancak tüm zorlu yaşam ve çevre koşullarına karşın hiç kimse alandan “gitmek” istememekte, alanın gelecek sunan elverişli konumu nedeniyle, çoğunluk kat çıkmak, yıkıp yeniden yapmak gibi daha kesin yerleşim yolları düşünmektedir.

Nüfusun hızla artmasına karşılık, altyapı yoksunluğu sürmektedir. 1977 yılında mahalle genelinde çalışma yapan bir öğrenci grubu, mahallede iki ilkokulun varlığını saptadı (Ödev, 1977). Yıldız İlkokulu, mahalledeki ilkokul öğrencilerinin %70’inin ihtiyacını karşılıyordu. Bu okul merkezî bir yerdedi ve geçici ortaokul ve anaokulunu da bünyesinde bulunduruyordu. Yusuf Karaman İlkokulu ise mahallenin Dikmen dere-si sınırına yakın bir yerdedi ve öğrencilerinin %40’ı Dikmen’den, %22’si Yıldız’dan geliyordu. Yıldız mahallesi çocuklarının %8 kadarı Çankaya mahallesindeki Halide Edip Adıvar İlkokulu’na gidiyorlardı.

Yıldız İlkokulu bünyesinde geçici kurulmuş olan ortaokul ikinci yıl-lındaydı. Çukurca, Dikmen, Yeşilkent ve Halide Edip Adıvar İlkokulu mezunlarından buraya öğrenci geliyordu. Mahalle sınırları içinde lise yoktu, lise öğrencilerinin %80’i Çankaya Lisesi’ne gidiyordu. Mahallede bir adet biçki dikiş kursu vardı. 8 ay süreli ve ilkokul mezunları içindi. Dar bir tek odada eğitim yapılıyordu, araç kıtı.

Muhtarla yapılan söyleşiye göre, 1 doktor, 2 diş hekimi, 1 ebe vardı. Doktor, muayenehanesine arada bir gelmekte, başka bir sağlık kuru-munda çalışmaktaydı. Bir eczane bulunuyordu. Genelde kent hastanele-rine gidiliyordu.

Karakol; Yıldız Mahallesi, Yukarı Ayrancı, Çukurca ve Kırk Konaklar mahallelerine hizmet veriyordu. Yıldız mahallesi yeşil alan bakımından yoksuldu. Organize bir park ve çocuk bahçesi yoktu. Okullar çift tedrisat yaptığı için okul bahçesi yetmiyordu.

Kenar bölgelerde kanalizasyon yoktu, 1 km. kadar kanal vardı ve bu-nu da belediye yardımıyla bölge halkı yapmıştı. Konutların %40’ında WC içerdedi. İçme suyu bazı yerlerde kuyulardan alınıyordu ama genel olarak konutlarda akar su vardı. Hava kirliliği bölge yüksek olduğu için çok vahim değildi.

Halkla yapılan konuşmalarda, 10-15 yıl öncesine dek her 200-300 met-rede bir yeraltı suyu çıktığı öğrenildi. Ama devamlı yeni gecekondu ya-pıldığı için kuyu sayısının artması ile bu yeraltı suları kaybolmuş ve

toprak kurumuştı. Hâkim rüzgâr, güneyden kuzeye yani Yıldızevler'den Ankara'ya doğru estiği için ve kentin gelişmesi ile bu alan kent içinde kalacağı için planlarda bu alana sanayi öneriliyordu.

Mahallede en önemli yol, Çankaya'dan gelip OR-AN'a giden ve mahalleyi doğu-batı istikametinde ortadan ikiye bölen, 4,5 km.'lik, asfalt Turan Güneş Bulvarı'ydı. Mahallenin toplam asfalt yol uzunluğu 11-12,5 km. kadar ki bu asfalt ağın Ekrem Barlas'ın belediye başkanlığı döneminde politik nedenlerle yapıldığı belirtiliyordu ve o güne değin buna ek yapılmamıştı. Bunların dışında toprak yollar vardı. Özel oto sahipliği azdı. Otobüs ve dolmuş çalışıyordu ama dolmuşların çoğu Çankaya'dan ileri gitmiyorlar ve ulaşım için iki kez ücret ödemek gerekiyordu. Muhtar, otobüs sayısını artırmak için uğraşıyordu.

Ankara'da kent nüfusunun neredeyse yarısını aşan kesimleri, kentin alt gelir gruplarını oluşturuyordu. Örneğin, 1977 yılında asgari ücret 1.800 TL idi ve alan çalışmasında Yıldız bölgesinde gecekondu bölgesi hanelerinin %30'unun gelirinin asgari ücret düzeyi altında, %32'inin gelirinin 1.801-2.000 TL arasında olduğu saptanmıştı (Şenyapılı, 1981).

## **1980'li Yıllar: Gecekondu Rant Üzerinden Apartmanlaşmaya Dönüşmesi Süreci**

Bölgede apartmanlaşma sürecini başlatan en önemli faktör kuşkusuz 1973 yılında Yıldız'ın belediye sınırları içine alınması ve bu tarih sonrasında alana getirilen altyapı hizmetleridir (1975'de elektrik-kanalizasyon geldi, 1976-1978 arasında yollar asfaltlandı ve su getirildi). Böylece 1975 yılından sonra bir yandan gecekondulaşma gelişirken, yanı sıra, alçak katlı apartmanlaşma başladı. 1980'lerde MESA Blokları, Maliye Blokları ve Basın Sitesi inşaatlarının başlaması, özellikle de Turan Güneş Bulvarı boyunca yer alan ticari faaliyetler, apartmanlaşmayı daha da özendirdi. 1980 yılında askerî rejimin yasa dışı yapıları yasaklama ve denetlemesiyle inşaat eylemi biraz duraladı ama 1982 yılında 2985 sayılı af yasası (ki, bu yasa yürürlük tarihinden önce başlamış yapıların bitirilmesine belirli koşullar ile izin veriyordu) ile kaçak inşaat yine hızlandı.

Yıldızevler mahallesinde dönüşüm konusunda üç ayrı kaynak var:

- 1986 yılında farklı katlara sahip apartmanlardan alınan bir örneklemin alan çalışmasını oluşturduğu, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir



ve Bölge Planlama Bölümü'ne verilmiş bir Yüksek Lisans tezi. Bu çalışmada Yıldızevler mahallesindeki 7 ve 3 katlı apartmanlardan %30 örneklem ile alınan 28 apartman sahibi ile görüşülmüştür (Serdaroğlu, 1986).

- İkinci kaynak, 1997 yılında bu kez tesadüfî örneklem ile 4. Cadde ve ona bağlanan bazı sokaklardaki 10 apartman sahibi ile yapılan görüşmelerin içerildiği ve Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'ne verilmiş bir diğer Yüksek Lisans tezi (Büyükgöçmen, 1997).

- Üçüncü kaynak, 1998 yılında yine Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'ne verilmiş Yıldızevler mahallesinde tesadüfî örneklem ile seçilen 62 apartman sahibi ile ayrıntılı görüşme içeren bir ödevdir (Ödev, 1998).

### **1986 Çalışması Bulguları (Serdaroğlu, 1986)**

Çalışmada, harita üzerinden saptanan 1084 konutun 976'sının (%90) tek katlı olduğu izlendi ki bu durum alanda henüz apartmanlaşmanın yeni başladığını gösteriyordu. Bu harita çalışmasında saptanan 3-7 katlı apartmanlardan 28 apartman sahibi ile görüşüldü. Ortalama yapım yılı 1977-78 olarak saptandı. Hane başkanlarının Yıldız'da ortalama ikamet süresi 14.6 yıl olduğuna göre, haneler önceden başka konutlarda, genelde gecekondularda oturuyorlardı.

Apartment arsaları alındıklarında genelde boşmuş (%85), kalanların üzerinde gecekondu varmış ve yine genelde bu arsalar 1969-1970 yılları arasında edinilmişti. Hanelerin %37'si hemen inşaata başlarken, kalanlar arsa alındıktan 7 yıl sonra ancak inşaata başlayabilmişlerdi ki, bu durum 1970'li yılların sonunda yapsatçıların alanda yoğunlaşmaya başladığını gösteriyordu. Nitekim 28 apartmandan 5 tanesi (ki onlar da 6-7 katlı olanlardı), yapsatçı ürünüydü. 10 apartmanı inşaat sektöründe daha önce çalışmış, sektöre yabancı olmayan arsa sahibi, işçi ve usta tutarak yaptırmış, genelde 5 ve daha az katlı 13 apartmanı ise yine sektörü bilen ortakları ile arsa sahibi kendisi yapmıştı.

Arsa sahiplerinin demografik ve sosyo-ekonomik profillerine, gecekondu çalışmalarında yinelenildiği için burada değinilmeyecek. Yıldız'da arsanın alımında kullanılan kapitalin en önemli kısmı hane başkanının biriktiriminden kaynaklanır (%77). Bu kaynak köyde taşınmaz satarak,

borç alınarak gereken düzeye getirilir. Apartman sahiplerinin yarısının, ortaklar ile apartman inşaatına girişmesi, kapitalin tamamlanmasına katkı sağlaması yanı sıra yakın akrabalara da konut sağlama amacını güder. Ayrıca bölgede özel mülkiyet genelde çok parçalı, hisseli küçük parsellerden oluştuğu ve örgütlenme düşük düzeyde olduğu için kooperatifleşme kolay olmadı. Belediye, kooperatifleşmeyi destekledi ama hisselerin küçüklüğü nedeniyle birer daireye bile hak kazanamadıkları için, halk gecekonduda oturmayı tercih etti; yapsatçılara da 1988 yılında onaylanan ıslah imar planının bölgeye öngördüğü iki kat yapı izni az geldi. Bu nedenlerle, arsanın apartman yapımına uygun boyuta getirilmesi de, bazı durumlarda komşular ile ortaklığa yöneltmiştir.

Gecekondu apartmana dönüşümün ilk aşamalarında ticari amaçlı dükkâna yer verilmemişken daha sonra bodrum ve zemin katlarında dükkân yapımı başladı. 1986 yılında özellikle cadde üzerinde inşaat hâlinde olan yapıların bir kesiminde tamamı ticari kullanıma yönelik binalar da inşa ediliyor ve konut kullanımından farklı işlevli yapı tipleri ortaya çıkıyordu.

Yapsat yolu ile yapılan bu apartmanlar, Ayrancı, Bahçelievler, Küçük Esat gibi eski yerleşim bölgelerinde görülen yaygın 3 odalı konut tipi yerine, 2 banyolu, 4 odalı, iç mekânları lüks dairelerden oluşuyor, dış cephelerde abartılı malzeme ve biçimlenmeler, moda malzeme ve formlar kullanılabilirdi. Ancak, 1950'lerde yapı cephelerinde sıkça kullanılan (örneğin, Keçiören'de yerel yönetimlerin teşviki ile bölgeyle bütünleşen bir malzeme olan) cam mozaiğe Yıldız bölgesinde pek rastlanmaz. Yıldız bölgesi apartmanlarında dekoratif sütunlar, üçgen alın ve pvc bazlı malzeme daha sık kullanılır.

### **1997 Çalışması Bulguları (Büyükgöçmen, 1997)**

Çalışma, 4. Cadde üzerinde ve bu caddeye bağlanan yollar üzerindeki 10 apartman sahibi ile yapılmış görüşmeleri içerir. Görüşülen hane başkanlarının hepsi, Orta Anadolu kentlerinden (genelde 1960'lı yılların başında) Ankara'ya gelmiş ve Yıldız'da ortalama 1.000 m<sup>2</sup> alan işgal etmiştir. Bu büyük alanların içinde yapılan gecekondu oturan haneler, daha sonraları aynı arsa içinde akrabaları için de gecekondu inşa etmiş, arsaların kalan kısımlarında sebze ve meyve ekilmiştir. 1990'lı yılların başında,

ana cadde üzerinde ve yakınındaki arsalarla yapsatçıların ilgisi yoğunlaşmış ve alanın önemi nedeniyle %50 ortaklık ile “dönüşüm” başlamıştır. 10 apartmanın 7’si ortaklıdır ve apartman başına 4 ortak düşmektedir.

### 1998 Çalışması Bulguları

Çalışma, Yıldızevler mahallesi sınırları içinde 62 apartman sahibi ile yapılan bir anket uygulaması ve görüşmeleri kapsamaktadır. Çalışma bulgularına göre, apartman arsalarının yarısından fazlasının üzerinde gecekondulu varmış ve arsanın kalan kısmı da ekiliyormuş. Arsaların %48’i satın alınmış %15’i babadan kalmış, %23’ü ise işgal edilmiştir. Apartmanların %77’si ortaklıdır ve bina başına 3.5 ortak düşmektedir. Ortaklar öncelikle kardeşler ve diğer yakın akrabalarıdır. Parseli apartman yapılacak ölçülere getirmek için komşular ile de ortaklık yapılmaktadır.

Çalışmadaki apartmanlar genelde yaklaşık 5 katlıdır ve apartman başına 14 daire ve yaklaşık 4 dükkân düşmektedir. Ortalama daire büyüklüğü 130 m<sup>2</sup> civarındadır. Bu 5 katlı apartmanların %53’ünde kapıcı dairesi varsa da, apartmanların yalnızca %47’sinde kapıcı vardır. %35’inde kapıcı hizmeti dışarıdan alınırken, %18’inde kapıcı hizmeti yoktur. Ayrıca, apartmanların %65’inde açık, %6’sında kapalı otopark varken %29’unda yoktur. Beş kat yüksekliğini geçen apartmanlarda asansör yapılması zorunludur. Bu durum, apartmanların genelde oldukça iyi durumda olduğunu, iç hizmetlerinin de sağlanarak yapıldığını göstermektedir.

### Rantın Biçimlendirdiği Dönüşümün Sonucu: Fiziksel Mekân

Özellikle ıslah imar planlarının açtığı yasal yoldan kendi güçleri ile pazarlık paylarını arttıran yapsatçılar ve kendi olanaklarını birleştirebilen arsa sahiplerinin bu planları bir yatırım aracı olarak kullanabildikleri ortaya çıkmıştır. Kentte (örneğin Birlik Mahallesi), bu tür dönüşüm yaşayan her bölgede olduğu gibi hem nüfus hem konut yoğunluklarının artmasına karşın hizmetlerin, özellikle de yeşil/açık/oyun alanı dağılımının aynı ölçüde artmadığı, eksik kaldığı, sosyal açıdan eski gecekondulu ve yeni yüksek gelirli ailelerin yeni apartman blokları içinde sosyo-

ekonomik ve demografik bir karışım içinde kaldığı bir doku oluşmuştur. Bu doku açık bir rant transferinin sonucudur.

1997 yılı tezi, dönüşüm sırasında imar planları ile özel mülkiyete geçen arazi miktarını bildirmektedir (Büyükgöçmen, 1997).

#### İmar Planları ile Hazineden Özel Mülkiyete Geçen Arazi

	İmar Planı Öncesi		İmar Planı Sonrası	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Hazine	13.000	2	55.000	6.7
Ankara Belediyesi	43.000	6		
Çankaya Belediyesi	80.000	10		
Özel Mülkiyet	684.000	82	765.000	93.3
TOPLAM	820.000	100	820.000	100

(Kaynak: Büyükgöçmen, 1997)

İlk af yasaları ile başlayan, gecekonduların, kamu arazisinin özel araziye dönüşümü ile yasallaşma süreci, kentsel kamu arazilerini özel sektör lehine azaltmıştır ki bu sorun yalnızca Yıldız gecekondular bölgesinde değil, genelde tüm gecekondular bölgelerinde görülmüştür. Sorunun önemi elbette sosyal ve teknik altyapının nüfus ile orantılı olarak sağlanmasında ortaya çıkmıştır. Nitekim Yıldız'da yapılan bütün alan çalışma ve gözlemlerinde, altyapı eksikliği ve yetersizliği tespit edilmiştir.

Bugün Yıldızevler bölgesi, son yıllarda yapılan yüksek katlı, lüks konut siteleri, yapsat yöntemi ile oluşturulmuş apartmanlar ve arada artık tek tük kalmış gecekondularla kaplı. Alanın Dikmen Vadisi'ne bakan yamaçları ise 1 trilyon gibi bedeller ile satışa sunulan villalar ve lüks konut sitelerinden oluşuyor. Bu dokunun oluşum süreci bağlamında:

- Hem nüfus hem de konut yoğunlukları arttı,
- Kat sayıları arttı,
- Ancak bazı hizmetler (oyun alanı/yeşil alan gibi) eksik ya da yok,

- Açık bir rant transferi var. Gecekondu sahipleri ki boş, ekilen alanları işgal edip kaçak konut yaptılar; şimdi yüksek değerli apartman dairelerine, hatta işlerini kurabilecekleri dükkânlara sahip oldular.

- Bölgede şimdi ilginç bir demografik karışım var; eski gecekondu ve yeni yüksek gelirli aileler modern apartman blokları içinde.

- Konut stoğundaki bu dönüşüm, yeni bir girişimci/yapsatçı grubu yarattı ki bunlar aynı zamanda başka işler de yapıyorlar ve fazla yatırım yapmadan, daha inşaat bitmeden konutları satıyorlar. Yıldız'da dönüşümün yönü ve hızını sağlayan taraf yapsatçılardır.

### Rant Paylaşımı

Gecekondu dönüşen apartmanlaşmanın başlaması ile rant paylaşımı konusu yeni yapılan apartmanlarda daire ve dükkânların paylaşımı üzerinden devreye girmiştir. Bu paylaşım, iki ayrı taraf arasında gerçekleşiyordu; alandaki arsa sahipleri ve istek ya da zorunluluk nedeni ile arsa sahiplerinin oluşturduğu ortaklıklar ve alanda hızla, denetimsiz elde edilebilen yüksek rantın çekiciliği ile yaptıkları başka işleri terk edip alana yoğunlaşan “yapsatçılar”. Alandaki arsa sahipleri, alana ilk yerleşenler, gecekondu sahipleri ve/ya da onların çocuklarıdır. Gecekondu nüfusunun birçok ilgili çalışmada yinelenen demografik ve sosyo-ekonomik özelliklere sahip olduklarına değinilmişti. Bu nüfus, böyle önemli bir rant paylaşım sürecinde eğitimi, kent bilgisi, kent deneyimi sınırlı, bu konularda kentin sunabildiği destek hizmetlere erişemeyen, bu konudaki bilgisi ve güvencesini kendi iç akraba/tanıdık/arkadaş çevresinden sözlü olarak edinen bir gruptur.

Karşıda, yapsatçılardan oluşan grup ise daha genç, daha eğitilmiş, daha önce başka işlerde çalışarak kenti tanımış, kent bilgisi edinmiş, kent- sel bilgi kaynaklarına ulaşmada daha çok sayıda seçeneğe sahiptir. Yıldız'da dönüşümü sağlayan yapsatçı grubuna ilişkin iki kaynak var. Birisi, 1997 çalışmasında anket uygulanan 10 apartmanı yapan yapsatçı ile yapılan görüşmeler, diğeri 1998 yılı çalışması kapsamında görüşülen 10 yapsatçıdan derlenen bilgiler.

Bu bilgilere göre, genelde deneklerin hepsi 1970'li yılların sonunda ve 1980'li yıllarda kente göç etmişlerdir. Arsa sahiplerine oranla daha genç ve daha eğitimlidirler. Yapsatçılık yapanların yapsatçılık öncesi yaptıkları

rı işler arasında, inşaat işleri, inşaat malzeme ticareti, oto galeri sahipliği, memurluk ve esnafılık (berber, kasap) olduğu saptanmıştır. Yapsatçılar, ortalama son 10 yıldır Dikmen, Balgat, Abidinpaşa ve Yıldız gibi gecekondu dönüşüm alanları yanı sıra Çayyolu, Emek, Tandoğan gibi konut alanlarında çalışmaktadırlar. 1998 yılında görüşülen sekiz yapsatçı, yazıhanesinin olduğunu; beş yapsatçı, kamyonetin de olduğunu bildirmiştir. Hiç birinin makine parkı ve işçi ekibi yoktur. İşe, genelde kâr ve başarı şansı yüksek, Yıldız'a ise, hem inşaat hem de satış koşulları uygun olduğu için girmişlerdir. Gereken kapitali dört kişi ailesinden, kalanlar da kendi birikimleri, yurt dışı çalışmaları ve taşınmaz satışından sağlamıştır.

Gecekondu nüfusuna oranla daha elverişli pazarlık koşullarına sahip olan yapsatçılar, Yıldız'da dönüşümün yönü ve hızını sağlayan ve bu durumda rantın önemli bir kesimini alan tarafı oluşturmuşlardır. Yapılan görüşmelerde, arsa sahiplerinin; eğitimi, kent bilgisi ve inşaat sektör deneyimi gecekondu sahibi nüfusa oranla daha yüksek olan yapsatçılar tarafından nasıl mağdur edildiğine ilişkin bilgiler aktarılmıştır. Örneğin, yapsatçı ile 10 daire üzerinden anlaşma yapılmışsa da, yapsatçı yan parseli de satın alıp 20 daire yapmış ve 18 daire ve 6 dükkânı kendisi almış, 2 daire ve bir dükkânı arsa sahibine vermiştir. Bu örnekte olduğu gibi, genelde paylaşımda "aslan payını" yapsatçının aldığı iletilmiştir. 1986 çalışmasında 28 apartmanda var olan 281 dairenin 108'ini yapsatçı yapmış, 84'ünü kendisi almış, 68 daire ise arsa sahibi ve ortaklarına kalmıştır.

1998 tarihli, 62 denekli çalışmadaki rant dağılımına gelince; apartmanı kendisi yaptıran dört kişi ve apartmanı babadan miras alan bir kişi dışında, 58 apartman yapsatçı ile %50 paylaşım ile yapılmıştır. Bu apartmanlardaki toplam 856 dairenin 163'ünü arsa sahibi ve ortakları alırken, 693 daireyi (%81) yapsatçı almıştır. Çalışma kapsamındaki 234 dükkânın, arsa sahipleri ve yapsatçılar arasındaki dağılımını, anketlerden kesin saptamak olanağı olmadı. Ancak, görüşülen apartman sahipleri, yapsatçı ile daire ve dükkânlar konusunda %50 paylaşım anlaşması yaptıklarını vurguladılar. 14 ankette, bu paylaşım ile ilgili sayısal bilgi vardı ve bu bilgi uyarınca 14 binadaki toplam 49 dükkânın 24'ünü arsa sahibi almıştı ki, bu %49 gibi bir oran yapar ve yapsatçı ile yapılan %50 paylaşım anlaşmasını doğrular. Ancak bazı durumlarda, dükkânlardan

birisi, örneğin bir araba galerisi olarak kullanılabilir niteliğe sahipse, yapsatçı yalnızca bu dükkânı alabiliyor ya da 1997 örneğinde olduğu gibi, apartmanın en üst katında yapılan bir dubleks daire karşılığında diğer daireler ve hatta dükkânlar üzerindeki haklarından vazgeçebiliyordu. Genelde meslek yüksek okulu ya da lise mezunu ve inşaat sektör deneyimi olan yapsatçılar ile en fazla ilkokul mezunu ve sektörü iyi tanımayan gecekondü sahipleri arasında yapılan bu anlaşmalarda bilgi, dolayısıyla güç yapsatçının elinde olduğu için yapsatçının en çok kâr getirecek payı almış olduğu varsayılabilir.

Apartmentlaşan bazı gecekondü bölgelerinde, eski arsa sahipleri, yeni apartmanlarda paylarına düşen birer dairenin çocuklarını da konut sahibi yapmaya yetmediği, bu apartmanlara gelen üst gelir gruplarının harcaması ve yaşam biçimleri arasında yabancılaştıkları, bu yeni grupların hizmet talepleri karşısında apartman yaşamının giderek pahalılaşması ile dairelerini satıp kentin daha uzak ve ucuz apartman bölgelerine gidebildikleri biliniyor ama elverişli konumu nedeniyle Yıldız'da durum genelde böyle olmadı. Bir daireden fazla ya da bir daire bir de dükkân alabilenler, kentin içinde sıkışan üst orta ve üst gelir gruplarının bu yakın çepere çıkma talebi altında satış fiyatı ve kira bedelleri yükselen apartmanlarda kaldılar. Bu apartmanlarda birden fazla daire ve dükkân elde edebilen yapsatçılar da, bu apartmanlarda yaşamlarını sürdürdüler. 1998 yılında bile apartmanlarda daire satın alarak ve/ya da kiralayarak oturanların meslekleri sorulduğunda; doktorlar, akademisyenler, askerler, milletvekilleri, mimarlar, üst düzey bürokratlar ile karşılaşıldı ki, istenen yüksek kira ve satış bedellerini ancak bu meslek grupları ödeyebiliyordu.

Arsa sahipleri ile paylaşılan rant konusunda (aynı yıl, 1998) apartmanlardaki kira ve satılık daire fiyatları bu konuda bir göstergesi oluşturuyor. Çalışmada 190 dairenin kirada olduğu ve 90 dairenin de satılık olduğu saptandı. Bir daire kirasının eski yıllarda 40 milyon TL civarında olduğu, ancak artık 100 milyon TL'den aşağı kira olmadığı, boşalan dairelerin de bu miktar üzerinden kiraya verildiği belirtiliyor. 1998 yılında kiraya verilmiş dairelerin ortalama aylık kirası 89 milyon TL ve satılık dairelerin fiyatının ortalama 22 milyar TL olduğu hesaplanmış.

Bu değerler, arsaları, işgal ederek ya da değerlerinin çok altında ödemeler ile kapatan arsa sahipleriyle kahvehanelerden topladıkları işçiler,

kiraladıkları iş makineleri ile inşaata giren, paraya sıkıştıkça daire satarak inşaatı bitiren ve sonunda daire ve dükkân sahibi olan yapsatçıların kamuya dönemeyen yüksek gelirlere sahip olabildiklerini gösterir. Bu durum, yeşil ve açık alanları kısıtlı, yolları, otoparkları yetersiz bir bölge yaratmanın yanında, dokuları, topografyaya çok da özen gösterilmeden alan üzerine yaymıştır.

## **Sonuç**

Türkiye, yaklaşık 1940-45 yılları ile 1980'li yıllar arasında yoğun, yaygın ve önemli bir gecekondu sorunu yaşadı. Bu süreç, boyutları, iç kurgu ve niteliği ile bu ülkenin ekonomisini, siyasetini, kültürünü, sosyal yapısının örgütlenmesini ve kentleşme sürecinin ve fiziksel mekânının biçimlenmesini önemli ölçüde etkiledi, hatta zaman zaman yönlendirdi. Bu zaman boyutu içinde gecekondu olgusu özellikle de kentin ekonomik ve siyasal mekânlarında üstlendiği rolün dış etken ve kararlar ile de yönlendirilmesi ile bir değişim sürecine girdi. Bu süreç bağlamında, gecekondu olgusu, 1940-1950 döneminde dağınık bir barakalaşma, yoğun ve yaygın bir yoksulluk ve sefaleti yansıtıran; 1950-1960 dönemindeki "mahalleleşme" ve "kente yerleşme" olgularının, gecekondu nüfusu için belki de birinci "kırılma" noktasını yansıttığı öne sürülebilir.

Yerleşik eski kent halkının, kent yöneticilerinin, kamuoyunun, medyanın karşı olduğu, kentlerin fizikî ve sosyo-kültürel mekânlarını "kırlettikleri" tartışılan gecekondu olgusu, salt nüfus baskısıyla mı, sayıları durmadan arttığı ve kent mekânında kalabilmek için statükoyu destekleyerek "oy depoları" oluşturdukları için mi (ki bu özelliğe kırdada da sahiptirler) kentlere yerleşmeyi başardılar? Bu soruya verilebilecek başka bir yanıt var: Bu nüfus, ekonomik mekânda çok önemli işlevler yüklenmişti. 1950 sonrasında başlayan sanayileşme ve kentleşme atağı içinde kırdan göçen bu örgütsüz, az becerili, az eğitilmiş işgücü, kendine özgü üç özelliği ile önemli idi: Ucuzdu, hareketliydi ve umutla doluydu. Bir ulusal savaş ve dünya savaşı tehlikesinden yeni kurtulan sektörler, ithal teknoloji ile hızla toparlanmaya çalışırken ek maliyetler yüklenemezlerdi. Göçenlerin örgütsüz ve çok sayıda olmaları, emek maliyetini belirli bir düzeyde tutuyordu. Üstelik göçenler, ekonomik ve fiziksel mekânlarda girdikleri yerlerde umutlu ve olumlu davranıyorlar, yargılamak,



karşı çıkmak yerine uymaya, bütünleşmeye çalışıyorlardı. Ayrıca, henüz örgütlenmemiş olmalarından gelen “hareketli” bir özellikleri vardı; bir başka deyişle “her işi yapmaya pazarlıksız hazırıldılar”.

1960’ların başında ekonomik mekânda ithal ikâme modelinin benimsenmesi, gecekondü nüfusu için bir diğer kırılma noktasını oluşturdu. Bu modelde, çok kritik olabilecek, iç pazardaki talebin ve kâr hadlerinin düşmesinin engellenmesinde yurt dışından gelen döviz desteği ve kırsal kesimin sübvansiyonunun yanı sıra, gecekondü nüfusu kentle bütünleşebilme amacıyla kentli gibi tüketim talebi geliştirdi, bu talebi karşılamak için arz boşluklarının olduğu yerlerde kendisi üretim yapıp bu boşlukları kapattı ve yine kendisi “enformel” dağıtım kanalları kurarak arzın talebe ulaşmasını sağladı, talebi canlı tutup pazar yüzeyini genişletti. Bu yeni katkılarında başka, tüm ekonomik sektörlerle ucuz işçi sunmayı sürdürdü, kırdan transfer ettiği sınırlı kapital, aile içi biriktirmeler, iç borçlanmalar, iç ilişki ağları ile mekândaki yerleşmesini güçlendirip yeniledi.

Sonuçta, 1966 yılında 775 sayılı yasa ile gecekondunun varlığı resmen kabul edildi, kentte yerleşebilmesine yönelik yasal ve formel olanak ve kurallar getirildi. Bunların sonucunda, 1950’lerin teneke damlı, altyapısız mahalleleri, 1970’lerin sonunda düzgün, düşük yoğunluklu, yeşil ağırlıklı, altyapılı mahallelere dönüşmeye başladı, ancak değişme süreci bu noktada bitmedi.

Değişen ekonomik konjonktür, kentin diğer gelir gruplarını da etkiliyor, bu etki kentsel mekâna yeni makroform düzenlemeleri içinde yansıyor. Bu düzenlemelerden ilginç olan biri, eskiden tümüyle gecekondü nüfusunun alanı olan kent çeperlerinde çıkan çatışmadır. Kent içinde sıkışan ve diğer kentsel gruplarla aralarında giderek artan sosyal mesafenin olumsuz sonuçlarından kurtulmak isteyen üst gelir grupları çepere kaçmaya, kredi olanakları açılan orta ve hatta alt gelir gruplarının bazı kesimleri kooperatif örgütleri içinde çeperden pay istemeye başladılar. Böylece üst gelir grupları etki ve parasal güçleriyle, orta gelir grupları yasal haklarının sağlayabildiği güçle, gecekondü nüfusu ise kaba güç ile çeper üzerinde hak paylaşım mücadelesine girdiler.

1980 sonrasında emek pazarına yönelen önlemler ve kısıtlamalar sonucu reel ücretler azalmış, sendikal haklar ve kamu sektöründe istihdam kısıtlanmıştı. Ekonomik mekândaki bu kısıtlamalara karşın fiziksel me-

kânda taviz vermek gerekiyordu. Bu bağlamda toplu konut yasaları ve özellikle de gecekondulara rant paylaşım hakkı getiren “ıslah imar planı” kavramı ve uygulaması getirildi. Bu dışsal müdahale ile yasal statü elde edildikten sonra bu kez genelde içsel dinamikler ile dönüşüm ve sonra da planlama başlayacak ve uygulanacaktı. İçsel dinamikleri harekete geçirmek için arazi ve emlak rantları özel olarak sunuluyordu. Gecekondu sahipleri, yasaların öngördüğü büyüklükte arsaları üzerinde dört kata kadar yükselebilen konutlar yapabilecek, arsalarını istenen büyüklüğe ulaştırabilmek için komşuları ve yerel yönetimler ile pazarlık süreci başlatabileceklerdi. Beklenen bu dönüşümün temel aktörleri, alanın kent içindeki yeri, çevresindeki sosyal statü ve kullanışlara göre küçük ve büyük girişimciler olacak; gerekli finans, yerine göre ailenin birikimlerinden ya da çoğu kez arsa ve kat karşılığı çalışan yapsatçılardan sağlanacaktı. Kentlerin en elverişli noktalarındaki mahallelerde yerel yönetimler, özel sektör işbirliği içinde farklı dönüşüm modelleri uyguladı, ya da büyük inşaat firmaları bu alanlara girdi. Kentlerin yine elverişli noktalarında, örneğin değişik çevre değerlerine, manzara özelliğine ya da yüksek erişilebilirliğe sahip yerlerde, arsa boyutları ve yasa ile sağlanan olanaklara karşın mülkiyet sorunlarının çözümünün yüksek para ve zaman maliyetleri gerektirmesi durumunda büyük girişimci firmalar çekingen davranmaya başladı. Genelde bu tür elverişli mekânsal konumu olan alanlara, örneğimiz Yıldız’da olduğu gibi, kat ve arsa karşılığı çalışan tekil yapsatçılar girdi.

Yıldızevler mahallesi, kamuya dönmesi gereken kentsel rantların, yapsatçı ve gecekondu sahipleri tarafından paylaşıldığı ya da araziye işgal edenler tarafından dondurulduğu bir örneği oluşturuyor. Bu rant paylaşımında, yapsatçılar bir adım önde giderek dönüşümün yönü, hızı ve biçimini belirlemişlerdir.

Bugün Yıldız’da gecekondu arsa sahipleri ile alana rant peşinde hücum eden yapsatçıların sürdürdüğü denetimsiz rant paylaşımının ortaya çıkardığı fiziksel doku; son yıllarda yapılan yüksek katlı, lüks konut siteleri, yapsat yöntemi ile oluşturulmuş apartmanlar ve arada artık tek tük kalmış gecekondulardan oluşuyor. Alanın Dikmen Vadisi’ne bakan yamaçlarını ise, belirtildiği gibi, 1 trilyon gibi bedeller ile satışa sunulan villalar ve lüks konut siteleri kaplıyor. Bu rant, alanın özel konumu ve alanın yeni yapısına dışarıdan yerleşmiş olan nüfusun özellikleri nede-

niyle oldukça yüksektir ve kent yayıldıkça giderek de yükselmektedir. Bugün alanın Dikmen Vadisi'ne dönük yamaçları kenarına yapılan lüks siteler ve villalar, alanın konumu ve nüfus özelliğinin çekiciliği nedeniyle, alanın girişine yerleşen uluslararası bir otel, alan içi rantları daha da yükseltmektedir.

Kent içinden daha geniş, daha yeni, daha lüks konutlara geçmeyi arzu eden, ancak, kent yakınında da kalmak isteyen ama Dikmen Vadisi'nin lüks villa ve apartmanlarının çok abartılı fiyatlarını ödeyemeyen üst gelir grubu bu alana gelmeyi tercih etmektedir.

Alanın eski nüfusu da, daha önce değinildiği gibi, apartmanlaşma süreci içinde genelde, eğer arsa elverişli bir konumda ise, birden fazla daire ve/ya da dükkân elde edebildiği için, çocuklarına da konut sağlayabilmiş, bu apartmanlar içindeki yaşantısını sürdürebilmiş, örneğin Cevzlidere'de olduğu gibi kendisine düşen bir tek daireyi satarak Sincan ve Fatih gibi mahallelerinde kendisi ve çocukları için iki, bazen de üç daire satın almak zorunda kalmamıştır.

Bu durum, farklı sosyo-ekonomik ve kültür gruplarını apartmanlar bağlamında bir araya getirmektedir. Günümüzde artık bu tür farklılıklar apartman ortamının düzenlenmesi, özellikle de yenilenmesi konularında ortaya çıkmaktadır. Bu apartmanlarda yaşamını sürdüren eski arsa sahiplerinin, işleri ve/ya da emekli gelirlerine ek olarak kira geliri de almakta olmalarına karşın, apartmana, örneğin güvenlik kamerası, sürekli sıcak su, bodrum katlarında eşya depoları, aletli spor salonları, bahçelerde spor sahaları gibi çağdaş hizmetler eklenmesi, veya binaların yenilenmesi gibi konularında talep getiren yeni nüfus ile her zaman anlaşamamakta, özellikle de apartmanda birden fazla daire sahibi oldukları durumlarda kira gelirlerinin azalmaması için direnebilmektedirler.

Bu çalışma, Yıldız'da eski bir gecekondu bölgesinin farklı bir biçimde apartmanlaştığı kabulü üzerinden tartışıldı. Bu farklı biçimi ya da bir diğer deyişle, Yıldız'a özgü dönüşüm özelliklerini yineleyelim:

- Yıldız bölgesi, hem kente göçerek kentın gecekondu alanlarına yerleşebilmiş alt gelir, hem de kent merkezinden çıkmak ama uzaklaşmak istemeyen yüksek gelir grupları tarafından konut alanı olarak talep edilmiştir.

- Gecekonduların yasallaşabilmesi amacı ile çıkarılan 2985 sayılı yasanın açtığı olanaklar, gecekondu arsa sahiplerince ve başka iş kolların-

dan da olsa fırsatları iyi kollayarak, risk almaya hazır yapsatçılar tarafından hızla değerlendirilmiş ve arsaların pazar fiyatı üzerinden oluşan ve günümüze dek sürmekte ve hâlâ artmakta olan yüksek rantın denetimsiz bir yapılaşma içinde haksız biçimde ve hızla paylaşıldığı bir olguyu tetiklemiştir.

- Yeni yapılaşmadan pay alan eski arsa sahipleri ve hatta “aslan payını” alan yapsatçılar, genelde ortaya çıkan bu doku içinde yaşamayı sürdürdüler. Almış oldukları paylar (daire ve dükkânlar) onlara eskiye oranla çok pahalılaştıran apartman düzeni içinde yaşama olanağını sağladı.

- Kentlerin gecekondudan dönüşen alanlarında yaşanan ve “haksız rant transferi” olarak da nitelendirilen süreç, Yıldız’da söz konusu rantın çok yüksek olması nedeniyle gündemdedir. Kentsel konut dokusunun yasal bölümünde yaşayanlar, konutlarının dondurulmuş piyasa değeri içinde kalırken, yasa dışı ya da çok ucuz fiyatlarla, ekilen, boş arazi üzerine yerleşmiş olanlar, bugün yasal konutların çok üzerinde değerlere sahip oldular. Eski bir gecekondusu sahibi, bu gerçeği, “Biz yıllarca burada çamurun, yokluğun içinde yıkım ve sokakta kalma endişesi ile yaşadık, kimse de bizimle ilgilenmedi” diyerek karşıladı.

- Yıldız’da ilginç ve farklı olan bir diğer özellik de, bu yasa ile kentte gecekondudan dönüşmüş hiçbir alanda olmadığı kadar yüksek prestije sahip lüks ve konforlu bir konut alanının yapılaşmış olmasıdır.

Bu noktada, kent planlama açısından yanıtlanması gereken bir soru var: Yıldızevler mahallesinin değinilen farklılıkları nereden kaynaklanmaktadır? Özellikle de Yıldızevler mahallesinin hemen batı bitişiğinde yer alan Hilal Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı’nın karşı tarafında, güneyde yer alan Sancak mahallesi ve Sancak mahallesinin de doğusunda ama Cumhurbaşkanlığı Köşkü’nün daha da yakınında yer alan Birlik mahalleleri yer yer benzer özellikler sergileseler de, Yıldızevler mahallesindeki özelliklerin yoğunlaşma düzeyine erişemezler.

Sorunun yanıtı, Yıldızevler’in, metin içinde de yinelenen konumu ile ilgilidir. Yıldızevler’in Atatürk Bulvarı’nın uzantısı Simon Bolivar Caddesi’ne ve kenti Oran, Gölbaşı yöresine bağlayan Turan Güneş Bulvarı’na bitişik olması, çevresinde Çankaya, Milletvekili Lojmanları, OR-AN Sitesi, Basın Sitesi gibi 1970 ve 1980’li yılların prestijli konut bölgelerinin yer alması, kente çok yakın olması ve çok kolay ulaşılabilmesi, çevresel ortamın hizmetler açısından (iç yeşil alanlar ve oyun alanları dışında),

oldukça yeterli olması, alan konumunu elverişli kılmıştır. Ayrıca, özellikle 1990 sonrasında alanın prestijini çok yükselten ve belki de komşu, benzer alanlardan daha önemli ve yüksek düzeyde bir prestij profiline sahip olmasına yol açan öge, Dikmen Vadisi'nin doğu yamaçlarında ve bu yamaçlar ile Hoşdere Caddesi arasında kalan alanda tripleks villalar ve çok lüks konut sitelerinin gelişmesidir. Bu konut dokusu, bugün Ankara kentinin en lüks konutlarını içeriyor. Bu dokunun etkileri, Yıldızevler mahallesinin kuzey batısında, Dikmen Vadisi'ne doğru inen Kışinev Caddesi boyunca 1990'lı yılların sonunda ve 2000'li yılların başında oluşan Alkazar Evleri, Ege Konutları gibi lüks sitelerin varlığında da hissedilir.

Yıldızevler mahallesinin girişinde, yine 1990'lı yılların sonunda, belirtildiği üzere, uluslararası bir otelin yapımı ve güvenli, kent içi yoğun alanlara oranla kolay korunabilen bu otelde önemli yurt dışı devlet adamları ve üst düzey bürokrasinin ağırlanması da alanın doğu kesimini oluşturan bu mahallenin prestijini arttırmıştır.

Yıldızevler gecekondü mahallesinin dönüşüm öyküsü, serbest pazara bırakılan dönüşüm olgusunun kente dönmesi gereken rantı, kişiler arasında yağmaya açabilmesinin öyküsüdür. Devletin, çıkarmış olduğu dönüşüm yasanın uygulamasını izlememiş olması, bu yasanın açtığı yolları denetlememiş olması, bir arabulucu olarak görev üstlenmemiş olması, yoksul gecekondü nüfusunu yapsatçıların eline bırakmıştır. Yıldızevler gecekondü mahallesinin dönüşüm öyküsü, bu açıdan kent planı için ilginç bir örnek oluşturur.

#### KAYNAKÇA

- Büyükgöçmen, N. A., 1997, "Effects of Improvement Plans on Squatter Areas: Ankara Case", Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümüne verilmiş, basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Araştırma Dairesi, Gecekondü Ön Çalışmaları 6, 1964, "Ankara-Esat, Çankaya ve Dikmen Gecekonduları", İİB, Mesken Gn. Md. Araştırma Dairesi basımı, Ankara.
- Ödev, 1997, "Yıldızevler Mahallesinde 19 Gecekondü Sahibi ile Anket Çalışması", Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, CRP 242 Urban Geography dersi ödevi.

- Ödev, 1998, "Yıldız 1998", Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, CRP 242 Urban Geography dersi ödevi.
- Serdaroğlu, B. A. 1987, "Apartment Development in Squatter Areas: The Case of Yıldız, Ankara", Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'ne verilmiş, basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Şenyapılı, T., 1981, Gecekondu: Çevre İşçilerin Mekanı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara.

**Prof. Dr. Tansı Şenyapılı:** Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İdari İlimler Fakültesi, İşletme Bölümü'nden 1961 yılında lisans, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 1964 yılında yüksek lisans derecesi ve University of Pennsylvania, Regional Science Development Bölümü'nden 1967 yılında yüksek lisans derecelerini aldı. 1963-1971 yılları arasında İmar ve İskân Bakanlığı, Bölge Planlama Dairesi'nde uzman plancı olarak görev yaptı. 1971 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'ne öğretim görevlisi olarak girdi. 1977 yılında doktor, 1982 yılında doçent ve 1989 yılında da profesör unvanlarını aldı. 1986 yılında Sedat Simavi Sosyal Bilim Ödülü'nü aldı. 1991-1994 yılları arasında Şehir Planlama Ana Bilim Dalı Başkanlığı, 1994-2000 yılları arasında Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Başkanlığı görevlerinde bulundu. 1991-2001 ve 2002-2005 yılları arasında Mimarlık Fakültesi Yönetim Kurulu üyeliği yapmıştır. Çeşitli araştırma projeleri yürütmüş/katılmış olan Şenyapılı'nın özellikle gecekondu sorununun çeşitli yönlerini inceleyen yayınları vardır.