

Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme(*)

Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Ülke kentleşme ve planlama pratiğine kentsel dönüşüm kavramının ilk girişi 1970’li yıllara uzanmakla birlikte, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılması 1980’lerin başına dayanmaktadır. Bu dönemde uygulamaya konulan liberal ekonomik politikalar, tüm alanlarda olduğu gibi kentleşme ve planlama süreçlerinde de yeniden yapılanmayı bir zorunluluk olarak sunmuştur. Bu çerçevede uygulamaya konan serbest piyasa ekonomisi kentleri de şekillendirmeye başlamış başta gecekondular olmak üzere pek çok kentsel alanda dönüşüm süreci başlamıştır.

Kentsel alanlarda yaşanan dönüşüm süreci ilk önceleri liberal politikaların uygulamaya konduğu ANAP hükümeti tarafından çıkarılan bir dizi gecekondular affı yasaları ve bu yasalar çerçevesinde uygulanan İslah İmar Planları ile başlamış daha sonraları da “özellikli” bölgeler için geliştirilen “özel projeler” ile dönüşüm süreci hızlanmıştır. İslah İmar Planları kentsel arsa ve konut pazarında dönemin piyasa koşullarının izin verdiği ölçüde etkili olurken, özel hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri özel sektör-kamu ortaklığı modeli ve katılımcı söylemi ile rant aralığı yüksek alanlarda uygulanmıştır.

Bu çalışmada Ankara kentinde 1980’lerin sonunda ve 1990’ların başında piyasa mekanizması ve katılımcı, özel sektör-kamu ortaklığı modeli eli

ile yönlendirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, uygulama süreçleri ve ortaya çıkan sonuçlar açısından karşılaştırmalı olarak değerlendirilecektir. Bu değerlendirmede İslah İmar Planı ile dönüşüm süreci yaşayan bir gecekondular alanı ile kentsel dönüşüm projesi ile dönüşümü gerçekleştirilen Dikmen Vadisi’nde 1990’lı yılların başlarında yürütülmüş olan alan çalışmasının bulguları esas alınacaktır.

Kavramsal Çerçeve

Türkiye’de gecekondular ya da ruhsatsız konut alanlarının fiziksel planlama yoluyla dönüştürülerek düzenli konut alanlarına kazandırılmasının ilk örnekleri 1970’lerde uygulanmaya başlanmıştır. Modernleşme teorisinin üçüncü dünya kentleri için öngördüğü geleneksel/düzensiz konut alanlarının bir süreç içerisinde dönüşerek modern kent parçalarına dönüşeceği öngörüsü bu ülkelerde uygulanan kentsel politikaları da etkilemiş ve bu bağlamda gecekondular alanları geçici olarak nitelendirilmiştir. Özellikle Keynesçi politikaların uygulandığı dönemde gecekondular alanlarına alternatif olarak düzenli konut alanlarının geliştirilmesi ekonomiyi canlandırıcı ve işsizliği önleyici bir yol olarak benimsenmiş ve başta Latin Amerika ülkeleri olmak üzere pek çok üçüncü dünya ülkesinde bu türden konut alanlarının üretimi yaygınlaşmıştır (Burgess, 1989: 40).

Y. Doç. Dr.,
Gazi Üniversitesi
Şehir ve Bölge
Planlama Bölümü

* Bu yazı, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından 18 Kasım 2006 tarihinde düzenlenen Kentsel Dönüşüm Sempozyumu’nda sunulmuş bildirinin genişletilmiş halidir.

Ülkemizde de modernleşme politikaları çerçevesinde, özellikle büyük kentlerde planlı gelişmiş alanların hemen bitişiğinde yer alan gecekondu alanları, hazırlanan “ilave imar planları” ile düzenli kent parçalarına dönüştürülmüşlerdir. Bu uygulamalar, nihai amacı modernleşme ideolojisine paralel olarak gecekonduyasallaştırmak ve daha da ileri giderek yeni imar hakları elde etmek olan gecekondu sahiplerinin bu beklentilerini canlı tutacak düzeyde kalmıştır. Bu dönemde gecekondu alanlarının yasallaştırılması ve dönüşümü, gecekondu sahipleri ile hükümetler arasında sürekli bir pazarlık konusu niteliği kazanmıştır. Ancak bu ilk örnekler hem nitelik hem de nicelik bakımından görece sınırlı örnekler olarak kalmışlar ve bir model oluşturma düzeyine erişememişlerdir.

Gecekondu alanlarının dönüşümüne yönelik ilk kapsamlı hamle Özal Hükümeti tarafından 1980’li yılların başında yapılmıştır. İzlediği liberal ekonomik politikalara ve yeni sağ olarak adlandırılan politik söylemine paralel olarak çıkarılan bir dizi gecekondu affı yasası büyük kentlerdeki düzensiz konut alanlarında yaşanacak olan dönüşümün ilk adımını oluşturmuştur. Çıkarılan af yasaları ve bu yasaların sağladığı yeni imar hakları ile, bir yandan küçük ölçekli sermayenin kentsel alanda öne açılırken diğer yandan da gecekondu nüfusu olarak adlandırdığımız düzensiz konut alanlarında yaşayanların ‘yeni sağ’ projesine eklenmelerini amaçlanmıştır.

Bu amaçla uygulamaya konan ıslah imar planları belli ölçüde başarıya ulaşmış pek çok büyük kentteki gecekondu alanları bu yolla düzenli konut alanlarına dönüşmüştür. Ancak uygulamalar her gecekondu alanının dönüşüm sürecinde eşit şansa sahip olmadığını göstermektedir. Gecekondu alanlarının imarlı kent parçalarına yakınlığı bu süreçte belirleyici olmuş ve pek çok gecekondu alanı ıslah imar planı yapılmış olmasına rağmen dönüşmemiştir.

Kentlerin çeperlerinde yer alan gecekondu alanlarında ıslah imar planları yolu ile dönüşüm yaşanırken, kent merkezine yakın olan gecekondu alanlarında da özel projeler yolu ile dönüşüm sürecinin başlaması aynı dönemde denk gelmektedir. Bazı gecekondu alanlarının ıslah imar planları yerine özel projeler yöntemi ile dönüşüm sürecine dahil olmaları soylulaştırma kavramı çerçevesinde açıklanabilir.

Soylulaştırma orta ve orta üstü gelir gruplarının, fiziksel müdahale yolu ile yenilenen alt gelir grubu konut alanlarına yerleşmesi olarak tanımlanabilir. Soylulaştırmanın oluşumunun nedenleri hakkında farklı görüşler literatürde yer alsa bile, herhangi bir fiziksel dönüşümün soylulaştırma olarak kabul edilebilmesi için gereken koşulların tanımlanmasında bir odayşmadan söz edilebilir. Bu koşullar şu şekilde sıralanabilir:

- 1) Düşük gelir grubunun yerinden edilmesi ve yerine daha yüksek gelir grubunun yerleşmesi ile yeni sosyal ayırışma yapısının ortaya çıkması,
- 2) Yapılı çevrede farklı, özel mimari tasarımlarla kendini ifade eden fiziksel dönüşümün yaşanması,
- 3) Benzer sosyal statü ve yaşan standardına sahip olanların bir arada yaşadığı konut alanlarının yaratılması,
- 4) Arsa ve konut piyasasında değerlerin yeniden tanımlanması, inşaat sektöründe yeni firmaların yaratılması (Warde, 1991: 225).

Soylulaştırmanın belli bir dönemde ve belli bir alanda ortaya çıkışını ise iki farklı yaklaşım iki farklı açıdan açıklamaktadır. Bunlardan biri sürecin talep (tüketim), diğeri ise arz (üretim) yönünü öne çıkararak soylulaştırmayı açıklamaktadır. Talep merkezli açıklamalar batılı kapitalist ülkelerde 1980’lerde ortaya çıkan ‘yeni orta sınıfı’ ve bu sınıfın yaşam ve tüketim alışkanlıklarını teorinin merkezine koymuştur (Ley, 1980). Buna göre, kent merkezine yakın alanlarda yaşama tercihinde bulunan beyaz yakalı yeni orta sınıf, kent merkezindeki eskimiş konut alanlarının dönüşümünün başlamasında itici rolü oynamıştır. Benzer biçimde soylulaştırmanın talep etkisi ile oluşumunu bazı feminist yazarlar da desteklemiştir. Feministlere göre, kadının ekonomik yeniden yapılanmada değişen pozisyonuna bağlı olarak konut alanı seçimindeki tercihi de değişmiştir. Giderek artan sayıda kadının kariyer sahibi ve yalnız yaşayan çocuklu aile olmaları, konut alanlarındaki soylulaştırma sürecini hızlandırmıştır (Rose, 1989: 120).

Soylulaştırmayı arz yönüyle açıklayanlar ise, kentsel alanlarda değişen arsa değerlerine bağlı olarak yatırımcıların bu alanlara yönelmesini sürecin başlamasının ana nedeni olarak işaret etmektedirler. Sermayenin kentsel alanların

dönüşümüne yönelmesini Smith ilk olarak 1979 yılında rant açığı teorisi ile açıklamıştır (Smith, 1979). Bu teoriye göre, dönüşüm sonrası ortaya çıkacak potansiyel rant beklentisi, dönüşüm öncesi kullanımdan elde edilen gelirden yüksek değilse kentsel dönüşüm gerçekleşemez. Bilindiği üzere kapitalist ekonomik sistem birbiri ardına gelişen sermaye birikimi, üretim fazlası, azalan kar ve kriz döngüsü içerisinde hareket etmektedir. Sermayenin periyodik kriz süreçlerini atlatabilmek için yeni karlı alanlara yani yapılı çevreye yöneldiği gerçeği kent merkezlerindeki soylulaştırma operasyonlarının nedenlerini de açıklamaktadır (Smith, 1996). Dolayısıyla herhangi bir alanın soylulaştırılması için talep ne kadar yüksek olursa olsun sermayenin yatırım koşulları yerine getirilmediği sürece soylulaştırmanın oluşması imkansızdır.

Piyasa Mekanizması Eliyle Dönüşüm-İslah İmar Planları

Yirmi yılı aşkın bir uygulamanın sonucu göstermiştir ki, kentlerimizde ıslah imar planları ile yaşanan dönüşüm süreci irdelenmesi gereken ve mekansal olduğu kadar sosyal ve ekonomik boyutları da olan bir süreçtir. Çalışmanın bu bölümünde de ıslah imar planı uygulamalarının sonuçları 19 Mayıs Mahallesi örneğinde değerlendirilecektir. 19 Mayıs, bir bölümü 1957 tarihli Uybadın-Yücel Planına göre yapılaşmış düzenli konut alanlarından bir bölümü de ruhsatsız konut alanlarından oluşan bir mahalledir (Keçiören Belediyesi, 1989). Bu nedenle mahalleye ilişkin ıslah imar planı yürürlüğe girdikten hemen sonra mahallede dönüşüm süreci hızla başlamış ve kısa sürede de tamamlanmıştır.

İslah imar planının uygulanmasının hemen ardından ortaya çıkan ilk çarpıcı sonuç yapı yoğunluğundaki artış olmuştur. Mahalle için hazırlanan ıslah imar planında %70'e varan alan konut alanı kullanımına ayrılmıştır. Sosyal altyapı için ayrılan alanların toplamı ise sadece %7.9'luk bir yer tutmaktadır. Alanda yer alan ikinci büyük kullanım ise yollardır (%22.5) (Özdemir, 1998: 162). Bu oranın yüksek olmasındaki en önemli etken ise ıslah imar planlarında dönüşümün garantisi olarak kabul edilen maksimum sayıda yapı parseli oluşturma yollarla sağlanabildiği gerçeğidir.

İslah imar planı ile mahallede 25 000 kişinin yaşayacağı öngörülmüş ancak yasalarla düzenlenen

sosyal ve teknik altyapı standartlarına uyulmamıştır. Örneğin gerekli eğitim alanının %25'i, yeşil alanın %22'si sosyo-kültürel tesis alanının ise sadece %12.5'i planda öngörülmüştür (Özdemir, 1998: 166). Benzer biçimde teknik altyapı hizmetleri de planlanan nüfusun gereksinimlerinin çok altında kalmıştır. Su ve kanalizasyon şebekesi artan ihtiyaca göre yenilenmemiş, mahallede 1960'larda kurulan her iki sistem de kullanılmaya devam edilmiştir.

Dönüşümle ortaya çıkan ve düzenli konut alanı olarak adlandırılan çok katlı apartman tipi yapılaşmanın yapı kalitesi düşük olup, düzensiz konut alanına alternatif oluşturduklarını savunmak da mümkün gözükmemektedir. Küçük sermayeli yap-satçı müteahhitler tarafından geleneksel inşaat yöntemleri üretilen bu binalarda kullanılan inşaat malzemesi düşük kaliteli olup konutlar da modern konfor elemanlarından yoksundur.

Tüm bu veriler birlikte okunduğunda, ortaya çıkan fiziksel yapının bir "ıslah" faaliyetinden daha çok salt dönüşüme yönelik bir operasyonun sonuçlarını taşıdığını söylemek yanlış olmayacaktır.

Dönüşüm sürecinin diğer bir sonucu da ekonomik alanda gözlemlenmiştir. Düzenli konut alanlarına bitişik konumundan dolayı uzun süredir yap-satçı müteahhitlerin ilgi alanı içinde olan mahallede dönüşüm planın onaylanmasının hemen arkasından başlamıştır. Hatta bazı müteahhitler plan onaylanmadan önce gecekondularıyla anlaşıp plan onaylanır onaylanmaz da inşaaata başlamışlardır.

Ülke genelinde yaygın olarak uygulanan arsa sahiplerinin daire karşılığı imar haklarını yap-satçı müteahhitlere devretmeleri pratiği burada da tekrarlanmıştır. İmar hakkı elde eden gecekondularıyla müteahhitlerle yaptıkları anlaşmanın sonucunda dairelerini elde etmişlerdir. Bu anlaşmalarda en önemli belirleyici imar parsellerindeki hissedar sayısı olmuştur. Anlaşma oranı %40-50 arasında değişen oranlarda gerçekleşmiştir. Bu oran müteahhitlerle imar hakkı sahiplerinin neredeyse eşit düzeyde pazarlık gücüne sahip oldukları söylenebilir. Ancak alanda toplam parsel içinde tek hissedarlı parsel oranının sadece %11 gibi bir düzeyde olması bu çıkarımı doğrulamamaktadır. Bir başka anlatımla %40-50 gibi bir oranla anlaşmayı tek başına gerçekleştiren gecekondularıyla sahibi sayısı oldukça sınırlıdır. Çoğunlukla 2-3 bazı durum-

Kentlerimizde ıslah imar planları ile yaşanan dönüşüm süreci irdelenmesi gereken ve mekansal olduğu kadar sosyal ve ekonomik boyutları da olan bir süreçtir.

**PLANLAMA
2006/2**

larda da 4 hisseli parsellerin dönüşümünde yapılan anlaşmalardan müteahhitlerin kazançlı çıktıklarını söylemek yanlış olmayacaktır. Zaten müteahhitler de durumun kendileri açısından kazançlı olduğunu ifade etmişlerdir. Görüşme yapılan 18 müteahhitten 8'inin bölgede daha önceden iş yapmayan, dışarıdan gelen girişimci olması da bu savı desteklemektedir (Özdemir, 1998: 171-172).

Dönüşüm sürecinden ekonomik olarak en olumsuz etkilenen grup gecekondulu kiracıları olmuştur. Dönüşüm sürecinin tamamlanmasından sonra yapılan araştırmada yeni apartmanlarda yaşayanların hiçbirinin ıslah imar planı uygulaması öncesinde bu mahallede kiracı olarak yaşamadıkları tespit edilmiştir. Yeni sakinlerin çoğunluğunu daha önceden aynı mahalle ya da yakın çevresinde oturanlar oluşturmaktadır. Bu durum dönüşüm sonrasında oluşan yeni çevrenin niteliksel olarak ancak bölgedeki talepleri karşılarda düzeyde olduğunu göstermektedir. Zaten alanda yaşayanların yaklaşık %60'ının sabit gelirli işçi, memur ya da emekli olmaları yaratılan çevrenin yeni ekonomik düzeyinin orta ve orta-alt gelir grubu olduğunu göstermektedir.

Büyük kentlere göç edenlerin aynı bölgeden gelenlerle ya da aynı etnik kimliği paylaşanlarla bir arada yaşamayı tercih etmeleri, gecekondulu alanlarının çoğunda gözlemlenebilen bir özelliktir. Bu yolla bir 'dayanışma ruhu' oluşturularak yabancı bir ortamda ayakta kalabilmenin koşulları oluşturulmuştur. Dönüşüm öncesinde 19 Mayıs Mahallesi'nde yaşayanlar için de durum farklı değildir. Dönüşüm öncesi çoğunluğun kendisini Alevi kimliği ile tanımladığı mahallede, dönüşüm sonrası başka alanlardan gelenlerle mahallenin bu homojen yapısı bozulmuş, Alevi nüfusun toplam nüfus içindeki payı %35'lere gerilemiştir.

Benzer durum eğitim düzeyindeki farklılaşmada da kendini göstermektedir. Mahallenin eski sakinlerinin hane halkı reislerinin çoğunluğu (%46.4) ilkokul mezunu ve sadece %25'i lise mezunu iken, yeni gelenlerin %30'u lise %5'i de üniversite mezunudur. Kadınlar için oranlar arasındaki fark daha da açılmakta, yeni gelenlerin %20'yi bulan üniversite mezunu olma oranı eski sakinler için sadece %9.7'de kalmaktadır (Özdemir, 1998: 188). Eğitim durumundaki bu farklılık mahalle sakinleri arasındaki sosyal uyumu da zorlaştırmıştır.

Kamu-Özel Sektör Ortaklığı Modeli ile Dönüşüm- Soylulaştırma

1980'lerden sonra uygulamaya konan bir diğer dönüşüm modeli ise kamu-özel sektör işbirliği ile geliştirilen özel kentsel dönüşüm projeleri yoluyla yaşanan dönüşüm sürecidir. Bu süreç Batıda yıpranan kentlerin küresel kentler sistemi içinde yerlerini yeniden belirlemeleri için bir ön koşul olarak ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda yıpranan kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Bu projeler, Batı kentlerinde yeni cazibe merkezlerinin yaratılmasını, sermayenin hareket kabiliyetini kolaylaştıran kamu müdahaleleri ile mümkün kılınmıştır.

Benzer biçimde ülkemizde de 1980'lerde uygulanmaya başlayan bu model, sermayenin kentin önemli alanlarında faaliyet göstermesinin yolunu açmak üzere oluşturulan özel projelerle hayata geçirilmiştir. Öte yandan da gecekondulu sakinlerin katılımcı modelle sürece katıldıkları söylemiyle toplumsal bir odayaşmanın da sağlandığı öne sürülmüştür.

Kamu-özel sektör ortaklığı ile uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin ilk örneklerinden biri de Dikmen Vadisi Projesidir. Dikmen Vadisi 1957 tarihli Uybadın-Yücel Planında 'yeşil alan' olarak ayrılmış fakat bu karar uygulanamamıştır. Vadide ilk gecekondular 1960'lı yılların başlarında yapılmaya başlanmıştır. 1982 yılında yapılan revizyon planında da alan vadide yer alan gecekondular dikkate alınmaksızın yine yeşil alan olarak korunmuştur. Bu revizyon planı esas alınarak hazırlanan ve 1986 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Dikmen Vadisi Yeşil Alan Projesi de gecekonduların dikkate alınmadığı için uygulama şansı bulamamıştır. Proje tüm gecekonduların alandan temizlenmesini öngörmüş bu da af yasaları ile yasallaşan ve hak sahibi konumunda olan gecekondulara ödenecek kamulaştırma maliyetini arttırmıştır. 1989 yılında yapılan yerel seçimlerden sonra da Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Çankaya Belediyesi tarafından kurulan Metropol İmar AŞ. vadinin dönüşümü için Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'ni hazırlamıştır (Çankaya Belediyesi, 1992). Bu proje 1989 yılında onaylanarak uygulamaya koymuştur.

Proje beş kilometre uzunluğundaki Vadide yaklaşık 300 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Proje ile

vadi tabanının yeşil alan olarak korunması, ancak konut, iş yeri ve kültürel tesislerin yapılmasına da olanak sağlayacak oranda yapılaşmaya izin verilmesi planlanmıştır. Bu yolla vadinin kentin tüm kesimlerine hizmet veren bir rekreasyon ve kültür alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Projenin ilk etabı af yasasından sonra 'hak sahibi' olarak tanımlanan 335 gecekondulu sahibini uygulamaya dahil etmiş ve bu amaçla alanın %15'ini kapsayan alanda konut kullanımı da önermiştir. Hak sahiplerine verilmek üzere tasarlanan konutlar 80 metrekare büyüklüğünde ve görece düşük kalitede inşa edilmişlerdir. Hak sahipleri için yapılan apartmanların yanı sıra, vadide projenin finansmanında kullanılmak üzere lüks konut ve işyeri kullanım alanları da önerilmiştir. 'Kültür Köprüsü' adı verilen 26 katlı lüks yapıda 219 konut ve 60 ticari birim önerilmiştir (Özdemir, 1996: 126). Proje genelde vadiyi yeşil alan olarak planlayan ancak hak sahiplerine dağıtılmak üzere oluşturulan konut alanları ile lüks konut ve işyerilerinden oluşan kulelerle finansmanı sağlamayı amaçlayan nitelikte planlanmış ve hayata geçirilmiştir.

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin ilk uygulama sonuçları vadinin alanda yer alan gecekondulardan dolayı tümüyle yeşil alan olarak ayrılamayacağını kabulü ile başlatılmıştır. Bu nedenle hak sahibi olarak adlandırılan gecekondulu sahiplerinin proje alanı içerisinde iskan edilmesinin yolları aranmış ve uygulanmıştır. Ancak sonuçta yaratılan çevrenin bir yeşil alan değil, yeni gelişme odağı oluşturan bir cazibe merkezi olduğu açıktır.

Projeden ekonomik olarak etkilenen aktörlerin başında vadide kiracı ya da ev sahibi durumunda yaşayan gecekondulu sakinleri gelmektedir. Gecekondulu kiracıları projeden tamamen dışlanırken 'hak sahibi' olarak nitelendirilen gecekondulu sahipleri de mülkiyetlerinin büyüklüğü ile orantılı olarak borçlandırılmışlardır. Bu bağlamda, proje sonunda elde ettikleri ve kendileri için 'özel' olarak üretilmiş konutlar gecekondularına karşılık olarak doğrudan verilmiş konutlar değildir. Gecekondulu sahipleri kendilerine verilen dairenin fiyatı ile gecekondusu ve arsasına biçilen fiyatın arasında kalan farkı ödemek suretiyle daire sahibi olmuşlardır (Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, 1991). Aynı dönemde kentin diğer gecekondulu alanlarında uygulanan ıslah imar

planlarının getirileri ile kendi durumlarını karşılaştıran gecekondulu sahipleri kendilerini projenin kaybedenleri arasında kabul etmişlerdir. Vadinin kent içindeki konumundan kaynaklanan yüksek arsa değeri göz önüne alındığında gecekonduların bu değerlendirmesinin çok da haksız olmadığı ortaya çıkacaktır. Bunlara ek olarak projenin tamamlanmasından sonra dairelerine taşınan gecekondulu sahiplerinin çoğu, konutlarının ısınma, bakım-onarım vb. masraflarının ödeme güçleri ile orantısız olduğunu belirtmişlerdir.

Kentin en modern bölgelerinden birinde yaratılan yeni çekim merkezinde oluşan yeni sosyal yaşam da, gecekondulu sahipleri ile yeni gelenler arasında uyumsuzluğun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Örneğin gecekondulu sahiplerinin %68'i sadece ilkokul mezunu iken, alana yeni gelenlerin %75'i üniversite mezunudur. Benzer çelişki kadınların çalışma durumunda da ortaya çıkmaktadır. Gecekondulu sahibi ailelerden çalışan kadınların oranı %37'de kalırken bu oran yeni sakinler için %73.4'e sıçramaktadır (Özdemir, 1996: 133). Bu ikili sosyal yapı her iki kesim için de sorun alanı olarak değerlendirilmiştir.

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin ilk etabı katılımcı yaklaşımın gereklerinin en fazla yerine getirilmeye çalışıldığı örnek olmuştur. 1994 yılı yerel seçimlerinden sonra değişen kent yönetimi, projenin ilk etabının uygulanmasından sonra ortaya çıkan kentsel rantın piyasa lehinde geliştirilmesi ve uygulanması yoluna gitmiş ve projede bu amaçla bir çok değişiklik yapılmıştır.

Bugün gelinen noktada Dikmen Vadisi artık bir yeşil ve rekreasyon alanı değil Ankara kent merkezinde yer alan en lüks konut alanlarından biridir. Oluşturulan yeni çevrede oturan gecekondulu sahiplerinin oranı %38'e kadar gerilemiştir (Türker, 2003). Dönüşüm sürecinin sonucunda ortaya çıkan sonuçlar değerlendirildiğinde, kent merkezinde yüksek gelir grubu konut alanlarının arasında sıkışmış bir gecekondulu alanının Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile soyulaştırıldığını söylemek yanlış olmayacaktır. Bir kentsel dönüşümün soyulaştırma olabilmesi gereken koşullar bu proje ile sağlanmış alanda düşük gelir grubunun yerini yüksek gelir grubu almış ve yapılan dönüşüm çevrede konut ve arsa değerlerinde yükselmeye neden olmuştur.

Sonuç ve Değerlendirme

1980'lerin başında uygulanmaya başlanan yeni-sağ ideolojisi, gecekondu nüfusunu bir dizi yasal düzenlemeler ve imar hakları ile kendi projesine entegre etme yoluna gitmiştir. Bu çerçevede ilk olarak af yasaları birbirini izlemiş daha sonra da yasal hale getirilen gecekondu için planlar hazırlanarak yeni imar hakkı elde etmelerinin yolu açılmıştır. Merkezi ve yerel yönetimlerin bu girişimi büyük kentlerin çeperlerinde hızlı bir dönüşüm sürecini başlatmıştır. Bu süreç gecekondu sahiplerinin kentsel arsa ve konut pazarında söz sahibi olmalarının yolunu açan en büyük hamle olmuş ve gecekondu sahipleri de bu süreçte gönüllü olarak yer almışlardır. ANAP tarafından liberal ideoloji çerçevesinde başlatılan bu süreç 1989 yılında yerel yönetimlerde görev gelen sosyal demokratlar tarafından da kent plan-cılarının tüm itirazlarına karşın benimsenmiş ve aynen devam ettirilmiştir.

Gecekondu alanlarının mekansal dönüşümü ve gecekondu nüfusunun liberal ideoloji ile bütünleştirilmesi için politik bir inisiyatifle başlatılan ve piyasa mekanizması ile yönlendirilen bu süreç değerlendirildiğinde çok farklı sonuçlara neden olduğu ortaya çıkmaktadır. Gecekondu alanlarının kent bütünündeki yerleri, kentin sosyo-kültürel açıdan odak sayılabilecek olan merkezlerine yakınlığı vb. faktörler dönüşüm sürecini doğrudan etkilemiş bazı alanlar hızla dönüşürken, pek çok gecekondu alanı da ıslah imar planlarının tamamlanmasına rağmen dönüşmemişlerdir. Dönüşümün yaşandığı gecekondu alanlarında ise süreçten kazançlı olanlar gecekondu sahiplerinden çok müteahhitler olmuştur. Dolayısıyla gecekondu ve ıslah imar planı aracılığıyla yaşanan dönüşümün amaçlanan politik ve ideolojik sonucunun beklenen düzeyde gerçekleşmediğini söylemek yanlış olmayacaktır. Gecekondu kiracıları da bu sürecin kaybeden aktörleri olarak yerlerinden edilmişler ve kentin çeperlerinde yeni gecekondu alanlarına göç etmek zorunda bırakılmışlardır.

Islah imar planları eliyle yaşanan dönüşümün mekansal sonuçları da benzer bir başarısızlığa işaret etmektedir. Dönüşüm süreci küçük ölçekli sermaye sahibi yap-satçı müteahhitler tarafından gerçekleştirildiği için ortaya çıkan fiziksel mekan de orta ve bazı durumlarda orta-altı gelir grubu yaşam çevresi niteliğindedir. Alanda yaratılan

yeni sosyal yaşam da gecekondu alanlarında çoklukla gözlemlenen etnik, siyasi ve ekonomik dayanışma ağlarını bozmuştur.

Kamu-özel sektör ortaklığı modeli ile dönüşümü gerçekleştirilen Dikmen Vadisi gecekondu alanında ise sonuç 'soylulaştırma' olmuştur. Kentin diğer gecekondu alanlarında standart ıslah imar planları hazırlanırken Dikmen Vadisi için özel dönüşüm projesi hazırlanmasının bazı temel nedenleri vardır. İlk ve en önemli neden, Vadinin kentin yüksek gelir gruplarının yer seçtiği en gelişmiş bölgesinde bulunuyor olmasıdır. Kent merkezine ve yüksek gelir gruplarının yaşam alanına bu kadar yakın bir yerdeki olası dönüşüm büyük inşaat firmalarının olduğu kadar yerel yönetimlerin de dikkatinden kaçmamıştır. Oluşturulan özel proje bürosu eliyle hazırlanan özel dönüşüm projesi de ıslah imar planlarında olduğu gibi gecekonducunun girişimci olduğu bir modelle değil, kamu-özel sektör eliyle uygulanmaya konmuştur. Dönüşüm projesi hazırlanmasının bir diğer nedeni de Dikmen Vadisi'nin kentin yeşil olarak korunması gereken önemli hava koridorlarından biri olmasıdır. Ancak uygulama ortaya koymuştur ki, Dikmen Vadisi kentin gereksinim duyduğu ve kent için hazırlanan bütün fiziksel planların da dikkatle koruduğu bir yeşil alana değil kentsel gelişme odağına dönüşmüştür.

Projenin maliyetinin karşılanması amacıyla birinci etapta uygulanması önerilen lüks konut ve işyeri alanı üretimi projenin maliyetinin çok üstünde rant yaratmış ve bu uygulama projenin ileriki etaplarında araç değil amaç olarak hayata geçirilmiştir. Hatta projenin birinci etabında yeşil alan olarak ayrılan alanlar bile plan değişiklikleri ile lüks konut alanlarına çevrilmiş ve bu alanlarda konut kuleleri inşa edilmiştir.

Yaratılan lüks konut alanı proje içerisinde yer verilmeye çalışılan gecekondu nüfusu ile alanın yeni sakinleri/sahipleri arasında bir sosyal ayrışmaya neden olmuştur. Bu ayrışma giderek artan sayıda gecekondu sahibinin alanı terk etmesiyle, yerini homojen konut alanına bırakmıştır. Bu nedenle projenin düşük gelir gruplarının konut sorunlarının çözümünde bir model olarak değerlendirilmesi de mümkün değildir. Hiç değerlendirmeye alınmayan gecekondu kiracılarının yanı sıra gecekondu sahipleri de alanı terk etmek zorunda kalmış ve projenin uygulanmasından

önce yaşanan sorunların benzerleri kent çeperlerine taşınmıştır.

Projenin geneli değerlendirildiğinde kamu-özel sektör ortaklığı ile gecekondü sahiplerinin de projeye katılımını sağlamayı öngören proje bu amacına ulaşamamış, kamunun bu projedeki yeri, özel sektörün ve büyük sermayeli inşaat firmalarının faaliyet alanını genişletme işlevinin ötesine gitmemiştir.

Bu iki farklı uygulama birlikte okunduğunda:

- Düşük gelir gruplarının (özellikle kiracıların) her iki modelde de dışlanan grup oldukları,
- Dönüşüm için uygulanacak modelde dönüşüm alanının kent içindeki yerinin belirleyici bir özellik olduğu,
- Her iki modelde de piyasa koşullarının kentsel mekandaki faaliyetinin kamu eliyle kolaylaştırıldığı,
- Yaşanan dönüşüm sürecinden asıl kaybedenin yaratılan çevreler açısından tüm kent olduğu sonuçları çıkarılabilir.

Kaynakça

Burgess, R., (1989), *The State and the Self-Help Building in Preira, Colombia*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, University College London, Londra

Çankaya Belediyesi, (1992), *Çankaya Belediyesi Çalışma Raporu 1990-1991*

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, (1991), *Fizibilite Raporu*, Ankara: Metropol A.Ş.

Hamnett, C., (1991), 'The blind man and the elephant: the explanation of gentrification', *Transactions of the Institute of British Geographers*, S. 16, 173-189

Keçiören Belediyesi, (1989), *19 Mayıs Mahallesi İslah İmar Planı Plan Açıklama Raporu*

Ley, D., 1980, *Liberal Ideology And The Postindustrial City*, *Annals of the Association of American Geographers*, C. 70, S. 2, 238-258.

Özdemir, N., (1998), *The Transformation of Squatter Settlements into Authorised Apartment Blocks: A Case Study of Ankara*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, University of Kent, Canterbury

Özdemir, N., (1996), "Transformation of Squatter Settlements by the Public Sector: The Case of Dikmen Valley, Ankara", *Housing Levels of Perspective*, (der. R. Camstra, J. Smith), AME, Amsterdam, 124-134,

Rose, D., (1989), 'A feminist perspective of employment, restructuring and gentrification: the case of Montreal', *The Power of Geography*, (der. Wolch, J., Dear, M.), Unwin Hyman, Londra

Smith, N., (1979), 'Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people', *Journal of American Planning Association*, S. 45, 538-48

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

Türker Devecigil, P. A., (2003), *An Agent Oriented Approach to the Analysis of Urban Transformation Process: Ankara Dikmen Valey within the Context of Sustainable Urban Development*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, ODTÜ, Ankara

Warde, A., 1991, 'Gentrification as consumption: issues of class and gender', *Environment and Planning D: Society and Space*, S. 8, 223-232



Özlem Çelik, Ankara, 2006