



# Dar Gelirli Konut Alanlarının Dönüşümünde Sosyal Karma Politikası: Fikirtepe Örneği

## Social Mixed Policy in the Transformation of Low-Income Housing Areas: The Case of Fikirtepe

Başak BÜLBÜL AKIN,<sup>1</sup> Asuman TÜRKÜN<sup>2</sup>

### ÖZ

Küreselleşme ve neoliberal politikaların hakim olduğu 1990 sonrası dönemde, artan yoksullukla mücadele üzere yeni kentsel ve sosyal politikalar geliştirilmiş, kentlerin dönüşümüne ilişkin stratejiler ve dar gelirli konut alanlarına yönelik müdahale biçimleri değişime uğramış ve sosyal problemlerin çözümü için konut politikalarında dar gelirli yönelik farklı yaklaşımlar gündeme gelmiştir. Bu yaklaşımlar arasında birçok Avrupa ve ABD kentinde etkili olan "sosyal karma politikası" önemli bir yer tutmaktadır. Bu yaklaşıma göre; düşük gelir, işsizlik ve suçla ilişkilendirilen dar gelirli konut alanlarında yoksulluk yoğunlaşmakta ve böylece sosyo-mekansal ayrılmalar derinleşmektedir. Bu nedenle dar gelirli yaşam alanları olan sosyal konutların yıkılarak yeniden yapılaşması ve bu alanların dar ve orta gelirli birliktte yaşayacağı şekilde düzenlenmesiyle, söz konusu sorunların önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Türkiye'de de 2000'li yıllarda kentsel dönüşüm yaklaşımı ve söylemleri içinde bu bakış açısı öne çıkmıştır. 1999 Marmara Depremi'nden sonra Türkiye'nin en önemli gündemini oluşturan kentsel dönüşüm olgusu, üst ölçek planlarda sosyal karma politikası anlayışı çerçevesinde farklı sosyo-ekonomik grupların yaşam alanlarının kaynaştırılması ve sosyal bütünleşmenin sağlanması yaklaşımıyla ele alınmakta ve sonuçları bakımından da dünyadaki gelişmelere benzerlik göstermektedir. Bu çalışmada, sosyal karma politikasının kapsamı, hedefleri, uygulama ve sonuçları incelenecek, Türkiye'deki kentsel dönüşüm yaklaşımıyla ilişkisi kurularak, çalışma alanı olarak belirlenen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı özelinde tartışılacaktır. Örnek alanda afet riski, sağlıksız yaşam koşulları, güvenlik gibi söylemlerle desteklenen bu politika kapsamında, dönüşüm uygulamasında farklı gelir gruplarının birlikte yaşamasına yönelik dönüşüm stratejisinin ne derece gerçekleştiği, tüm gelir gruplarının ihtiyaç ve taleplerinin göz önüne alınıp alınmadığı ve projenin sosyo-ekonomik sorunlara çözüm üretip üretmediği sorgulanacaktır.

**Anahtar sözcükler:** Dar gelirli konut alanları; Fikirtepe; kentsel dönüşüm; Sosyal karma politikası.

### ABSTRACT

*In the post-1990 period when globalization and neoliberal policies dominated, new urban and social policies were developed to combat increased poverty, the strategies for the transformation of cities and interventions for low-income housing areas have changed, different approaches to low-incomes in housing policies have come up for the solution of social problems. Among these approaches, the "social mix policy" which is effective in many European and US cities has an important place. According to this approach; poverty is concentrated in low-income housing areas associated with low-income, unemployment and crime, thereby the socio-spatial segregations are deepening. Therefore, it was aimed to prevent these problems by restructuring and reconstructing the social housing which is the habitat of the low-incomes, arranging these areas to live together with the low and middle-income people. In Turkey, this perspective of urban transformation approach and rhetoric became prominent in the 2000s. The phenomenon of urban transformation that constitutes Turkey's most important agenda after 1999 Marmara Earthquake is dealt with the approach of integrating habitats of different socio-economic groups within the framework of social policy mix in the upper-scale plans, ensuring social cohesion and is similar to the developments in the world in terms of results. In this study, the context, objectives, implementation and results of social mix policy will be analyzed, establishing a relationship with the urban transformation in Turkey, Fikirtepe Urban Transformation Project Area identified as a case study will be discussed in private. Within this policy supported by discourses in the study area such as risk of disaster, unhealthy living conditions and security, the extent to which the transformation strategy for different income groups living together in the transformation implementation, the needs and demands of all income groups are taken into consideration and whether the project can produce solutions to socio-economic problems will be examined.*

**Keywords:** Low-income housing areas; Fikirtepe; urban transformation; social mixed policy.

<sup>1</sup>Marmara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Kentleşme ve Çevre Sorunları Anabilim Dalı, İstanbul

<sup>2</sup>Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehirçilik Anabilim Dalı, İstanbul

**Başvuru tarihi: 13 Temmuz 2018 - Kabul tarihi: 13 Mart 2019**

**İletişim:** Başak BÜLBÜL AKIN. e-posta: basak.bulbul@marmara.edu.tr

© 2019 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2019 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

## Giriş

Kentsel dönüşüm yaklaşımları, izlenen sosyal politikalara, yoksulluğun ele alınış biçimine ve kentlerin içinde bulunduğu sosyal, ekonomik ve fiziksel yapıya bağlı olarak ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Ancak farklılıklarla birlikte dar gelirli yaşam alanlarında benzer politika ve sonuçlar da gözlenmektedir. Gelişmiş ülkelerde, ikinci Dünya Savaşı sonrasında 1960'lara dek kentsel yeniden inşaa stratejisi doğrultusunda, merkezi yönetimin öncülüğünde dar gelirliyle yönelik düşük maliyetli, estetik kaygısı taşımayan, günün gereksinmelerine acil cevap verme niteliğinde çok sayıda sosyal konut üretilmesi önem taşımaktadır. 1990'larda ise fiziksel ve sosyal sorunların bir arada ele alınması görüşü benimsenmiş ve sosyal konutların iyileştirilmesi yerine yıkılıp farklı bir yaklaşımla yeniden yapılması gündeme gelmiştir. Gerileyen refah devletinin, sosyal konutları iyileştirmeye yönelik müdahale ve yatırımlar yapmaması nedeniyle bu alanların düşük gelir, işsizlik ve suçun yoğunlaştığı güvenli olmayan kentsel alanlara dönüşmeleri ve böylece sosyo-mekânsal ayrışmaların derinleşmesi bu yaklaşımın temel nedenleridir. Söz konusu yaklaşıma göre, yoksulluğun mekânsal olarak yoğunlaşması bir problem teşkil etmekte; bu yoğunlaşmanın olumsuz etkileri olduğu belirtilerek mahalle etkisinin üzerinde durulmaktadır.<sup>1</sup> Bu bağlamda farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip hanehalklarının sosyal konut alanlarında bir arada yaşamasıyla yoksulluğun kalıcılaşmasına neden olan mahalle etkisinin ortadan kaldırılacağını öngören "sosyal karma politikası (social mix policy)", 1990'larda konut politikalarını belirleyen önemli bir yaklaşım olarak gündeme gelmiştir.

Türkiye'de de 2000'li yıllarda kentsel dönüşüm yaklaşımı ve söylemleri içinde gelişmiş ülkelerdeki sosyal karma politikalarına benzer bir yaklaşım gözlenmektedir. 1999 Marmara Depremi'nden sonra Türkiye'nin en önemli gündemini oluşturan kentsel dönüşüm olgusu, üst ölçek planlarda farklı sosyo-ekonomik grupların yaşam alanlarının kaynaştırılması ve sosyal bütünleşmenin sağlanması yaklaşımıyla ele alınmaktadır. Günümüzde izlenen politika ve müdahale biçimi, kent merkezinde yer alan gecekondu bölgelerindeki konutların yıkılması ve hak sahiplerinin dönüşüm sonrası aynı alana ya da TOKİ'nin kentin çeperlerinde inşa ettiği bloklara yerleştirilmesi yönündedir. TOKİ konut bölgelerinin hem mevcut hak sahipleri ve hem de bu bölgede konut satın alan orta ve/veya üst gelir grubu tarafından kullanılması yönüyle sosyal karma politikası ve sonuçlarıyla benzerlik göstermektedir; ancak henüz bir kentsel dönüşüm stratejisi olarak belirlenmemiştir.<sup>2</sup>

Yüksek lisans tezi verileri kullanılarak hazırlanan bu makalede, pek çok dönüşüm projesinde sosyal karma yaklaşımının, ilgili üst ölçek planlar ve aktörlerin söylemleri içinde yer alması ve ayrıca uygulama süreci ve sonuçları bakımın-

dan dünya örneklerine benzerliği açısından önemli olduğu düşünülmekte; sözkonusu yaklaşım Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı özelinde irdelenmektedir. Bu bağlamda çalışmanın ilk bölümünde, Avrupa ve A.B.D.'de sosyal karma politikasının kapsamı, hedefleri, uygulama ve sonuçları incelenecek; ikinci bölümde, çalışma alanı olarak belirlenen Fikirtepe'nin potansiyel konum değeri ve dönüşüm süreci ele alınacaktır. Üçüncü bölümde ise; çalışma alanında sosyal karma yaklaşımıyla gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarında; farklı gelir gruplarının birlikte yaşamasına yönelik dönüşüm kurgusunun ne derece gerçekleştiği, tüm gelir gruplarının ihtiyaç ve taleplerinin göz önüne alınıp alınmadığı ve projenin sosyo-ekonomik sorunlara çözüm üretip üretmediği sorgulanarak araştırma bulguları değerlendirilecektir. Uygulama stratejilerini sorgulamak üzere yapılan alan araştırmasında nicel araştırma tekniklerine de başvurulmakla birlikte, araştırmaya yön veren etkin yöntem niteliksel araştırma yöntemidir. Bu kapsamda öncelikle çalışma alanındaki gözlem notlarından ve ikincil kaynaklardan yararlanılmıştır. Dönüşüm uygulamasının hedef kitlesine yönelik yaklaşımı ortaya koymak üzere, kamunun ve alanda bulunan inşaat firmalarının söylemleri, farklı görüşleri barındıran gazete ve dergi taramalarıyla basında çıkan haberlerden ve projelerin resmi internet sitelerindeki tanıtımlarından elde edilen bulgular irdelenmiştir. İlgili mevzuat ve üst ölçek planlarla, Fikirtepe ve çevresine yönelik yapılan nazım ve uygulama imar planları ve revizyonları incelenecek; planlarda sosyal karma anlayışının ne şekilde ele alındığının ve planların birbirleriyle ve uygulamayla uyumunun ortaya konması hedeflenmiştir. Çalışma kapsamında birincil kaynaklardan da yararlanılmış; bu kapsamda yapılan saha araştırmasında muhtarlık, dernek temsilcileri, alanda yaşayanlar ve alandan taşınanlar olmak üzere 18 kişiyle yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşme gerçekleştirilmiştir.

## Yoksulluğa ve Mekânsal Ayrışmaya Karşı Yeni Bir Yaklaşım: Dönüşümde Sosyal Karma Politikasından Beklenenler

Kentsel politikalar ve planlama pratiği içinde önemli bir yer edinen sosyal karma anlayışı, özellikle birçok Batı Avrupa ülkesi ve A.B.D olmak üzere gelişmiş ülkelerde uygulanmıştır.<sup>3</sup> Ayrışma ve yoksulluk arasında ilişki kuran birçok çalışmada, yüksek düzeyde ayrılmış kent mekânı ve yoksulluğun yoğunlaştığı bölgelerde yaşayanların zayıf sosyal ağlar, sınırlı yerel kaynaklar ve iş imkânları nedeniyle yoksulluktan ve izole edilmiş alanlarda yaşamaktan kurtulma şansının az olduğu belirtilmektedir.<sup>4</sup> Yoksulluğun yoğunlaşmasının önlenmesi için mahalle düzeyinde kentsel konut piyasasının yeniden düzenlenmesi yaklaşımı benimsenmiştir.<sup>5</sup> Bu alanların yıkılıp konut stokunun çeşitlendirile-

<sup>1</sup> Lupton ve Fuller, 2009.

<sup>2</sup> Bektaş ve Türkün, 2017.

<sup>3</sup> Bolt, 2009.

<sup>5</sup> Van Kempen ve Priemus, 2002.

<sup>4</sup> Bolt, Phillips ve Van Kempen, 2010.

rek yeniden inşa edilmesi ve böylece karma yaklaşım ile yoksulluk sorununun çözüleceği öngörülmüş; dolayısıyla gettolara karşı savaşın aynı zamanda ayrışmaya ve yukarı doğru sosyal hareketliliği (social upward mobility) olumsuz olarak etkileyen yoksulluğun yoğunlaşmasına karşı bir savaş olduğu belirtilmiştir.<sup>6</sup> Atkinson ve Kintrea (2000) da, sosyal olarak izole edilen dezavantajlı kişilerin sorununu çözmek için söz konusu alanlarda mülk sahipliğine yönelik yeni konutların gelişimini, sosyal karma yaklaşımı olarak özetlemektedir.<sup>7</sup>

Sosyal karma politikası ile dar gelirli için daha kaliteli konutların sağlanması, kent içine daha varlıklı ailelerin çekilmesiyle vergi ve istikrarın artırılması, dar gelirli aileler arasında yukarı doğru hareketliliği teşvik edecek bir çevre yaratılması ve fiziksel ve ekonomik yeniden canlanmanın gerçekleşmesi hedeflenmektedir.<sup>8</sup> Bu politikaya yönelik yapılan ilk çalışmalardan biri olan Sarkissian'ın (1976) çalışmasında da sosyal karma yaklaşımının amaçları; alana gelen varlıklı gruplara öykünme yoluyla dar gelirli standartlarının yükseltilmesi, konutların görsel çeşitliliğinin teşvik edilmesiyle estetik standartların artırılması, farklı kültürlerin etkileşiminin desteklenmesi, ekonomik ve politik yaşama katılımında fırsat eşitliğinin artırılması, sosyal ve ırksal gerilimlerin azaltılarak sosyal uyumun sağlanması, şehrin ve yaşayanların fiziksel fonksiyonlarının artırılması (liderlik, istihdam, karma konut alanlarında minimum maliyetle temel hizmetlerin sağlanması) olarak sıralanmaktadır. Aynı zamanda farklı tip, büyüklük, maliyet ve mülkiyetteki konutlar yoluyla mevcut sakinlere yaşadıkları alanda kalma seçeneği sunulması ile demokratik bir ortamın yaratılması sayesinde kentleşmiş modern dünyanın çeşitliliğinin yansıtılması da politikanın amaçları arasında yer almaktadır.<sup>9</sup>

Sosyal karma stratejisinin meşrulaştırılmasına yönelik olarak gelişmiş ülkelerdeki kentsel politika yapıcılar, bu konuda birçok benzer gerekçe sunmaktadır. Bu gerekçelerden ilki; Birleşik Krallık, Hollanda, İsveç, Danimarka ve Fransa gibi birçok Avrupa ülkesinde uygulanan konut çeşitliliği (housing-tenure diversification) yaklaşımı ile bağlantılıdır.<sup>10</sup> Monoton sosyal konut bloklarından oluşan kentsel bölgelerdeki mevcut kiralık konut stokunun yıkılıp, yerine varlıklı grupların da dikkatini çekecek yüksek nitelikli ve mülk konuta imkân veren yapıların inşa edilmesi yoluyla, farklı sınıfların aynı mekânda konuta erişim fırsatlarının sağlanacağı düşünülmektedir.<sup>11</sup> Böylece toplumsal statüsünü yükseltmeye çalışan dar gelirli gruplar, daha iyi nitelikteki bir konuta yerleşme fırsatı bulabilmektedir.<sup>12</sup> Ancak bu noktada farklı sosyo-ekonomik yapıdaki grupların fazlalığının, diğer bir deyişle yüksek düzeyde çeşitliliğin, bu grup-

lar arasındaki gerilim ve çatışmayı artırıcı nitelikte olduğu belirtilmektedir.<sup>13,14</sup> Orta sınıf ve sabit bir çalışan sınıfın varlığının ise bir sosyal tampon görevi gördüğü; dar ve yüksek gelirli gruplar arasındaki yaşam tarzlarındaki farklılığı, sosyal ve ekonomik uçurumu azalttığı ve anti sosyal davranışlar karşısında yaptırım sağladığı ifade edilmektedir.<sup>15-18</sup>

Sosyal karma politikasının bir diğer gerekçesi, karma alanların farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip grupların sosyal etkileşimini sağlayacağı ve böylece toplumsal dayanışmanın sağlanacağıdır. Ortak kullanılan mekânlar ve etkinlikler yaratmak dışında;<sup>19</sup> ortak normları, sosyal ağları, sosyal kontrolü, ortak bir kimliğe aidiyeti, mahalleye karşı ilgili olmayı, katılımı ve sorumluluk hissetmeyi kapsayan toplumsal dayanışma<sup>20,21</sup> ve sosyal sermaye sayesinde mekânın güvenliğinin ve düzenin sağlanacağı düşünülmektedir. Dar gelirli bir etnik ya da sosyal grup arasındaki güçlü bağların (bağlayıcı sosyal sermaye), bu grupların karşılıklı bilgi paylaşımını zayıflattığı ve böylece kendi içinde kapalı gruplar yaratarak sosyal ayrışmayı ortaya çıkarması nedeniyle yoksulluğun aktarılması sorunuyla karşılaştığı vurgulanmaktadır.<sup>22,23</sup> Farklı sosyo-ekonomik gruplar arasındaki etkileşimin artmasıyla kurulan zayıf bağlar (köprü kuran sosyal sermaye) yoluyla ise dar gelirli için daha geniş bir sosyal ağın parçası olarak kaynaklara, bilgiye, istihdama, kentsel olanaklara ve diğer sosyal desteklere erişiminin güçleneceği belirtilmektedir.<sup>24-26</sup> Ancak sosyal karma politikasının, toplumsal dayanışmaya ya da kişinin sosyal sermayesine olumlu bir etki yapmadığı, yerinden edilen hanelerin yeni sosyal bağlar kurduğu, kısa dönemde bağlayıcı sosyal sermayenin (bonding capital) azalmasıyla birlikte köprü kuran sermayenin (bridging capital) artmadığı tespit edilmiştir.<sup>27</sup>

Birçok çalışmada sosyal karma yaklaşımının olumlu yönleri arasında belirtilen yüksek gelir grubunun davranışları ve yaşam tarzlarının örnek alınması ve rol model olarak belirlenmesinin, dar gelirli için öz yeterliliklerini geliştirmesi konusunda desteklediği ifade edilmektedir. Yüksek gelirli konut sahiplerinin konutlarına ve yaşam çevrelerine karşı olumlu tavır ve davranışlarının ve istihdama katılım durumlarının düşük gelirli kiracılar ve özellikle gençlerin gelişimi için bir rol model işlevi gördüğünü belirten çalışmalar bulunmaktadır; ancak henüz bu olumlu etkinin varlığına ilişkin kanıtlar yetersizdir.<sup>28,29</sup>

Gelişmiş ülkelerdeki birçok uygulamada benimsenen sosyal karma yaklaşımında, dar gelirli için yaşam alanlarının

<sup>6</sup> Ostendorf, Musterd, ve De Vos, 2001.

<sup>7</sup> Atkinson ve Kintrea, 2000.

<sup>8</sup> Joseph, Chaskin ve Webber, 2007.

<sup>9</sup> Sarkissian, 1976.

<sup>10</sup> Bolt, 2009.

<sup>11</sup> Bolt, Phillips ve Van Kempen, 2010.

<sup>12</sup> Bolt ve Van Kempen, 2013.

<sup>13</sup> Brophy ve Smith, 1997.

<sup>14</sup> Camina ve Wood, 2009.

<sup>15</sup> Brophy ve Smith, 1997.

<sup>16</sup> Atkinson ve Kintrea, 2000.

<sup>17</sup> Kleinhans, 2004.

<sup>18</sup> Joseph, Chaskin ve Webber, 2007.

<sup>19</sup> Joseph, Chaskin ve Webber, 2007.

<sup>20</sup> Bolt, Phillips ve Van Kempen, 2010.

<sup>21</sup> Kearns ve Forrester, 2000.

<sup>22</sup> Atkinson ve Kintrea, 2000.

<sup>23</sup> Joseph, Chaskin ve Webber, 2007.

<sup>24</sup> Bolt, Phillips ve Van Kempen, 2010.

<sup>25</sup> Camina ve Wood, 2009.

<sup>26</sup> Joseph, Chaskin ve Webber, 2007.

<sup>27</sup> Bolt, Phillips ve Van Kempen, 2010.

<sup>28</sup> Kleinhans, 2004.

<sup>29</sup> Uitermark, 2003.

da gerçekleştirilen soylulaştırma olumlu bir kamu politikası aracı olarak görülmüş; soylulaştırmanın sosyal ayrışmayı, kutuplaşmayı ve özellikle de dar gelirli yerinden edilmesine yol açan olumsuz etkisi göz ardı edilmiştir.<sup>30,31</sup> Bu politika ile mevcut konutların satılması ve yenilenmesi, yıkım yoluyla ucuz konutların kaldırılarak dar gelirli yerli yaşam alanlarına daha pahalı konutların eklenmesi, soylulaştırma yoluyla bu alanlarda sosyal açıdan daha karışık bir nüfus yaratılması amaçlanmıştır.<sup>32-35</sup> Ancak karma konut politikası her zaman sosyal karmayı artırmamaktadır.<sup>36,37</sup> Devletin yatırım yapmaması sonucu eskiyen ve köhneyen sosyal konutlarda yaşayanlara, dönüşüm sonuna kadar başka bir alanda yaşamaları için belirli bir tazminat verilmektedir. Mevcut konutların ise yıkılarak, farklı gelir gruplarını alana çekmek üzere mülk konuta ya da serbest piyasa içinde kiralık konuta dönüştürülmesi eğilimi gözlenmektedir. Bu noktada dönüşüm projeleri tek seçenek olarak sunulmakta; projeler hakkında sınırlı bir bilgi ve söz hakkı verilen dar gelirli yerlilerin katılımının sağlandığı ifade edilmektedir. Dönüşüm sürecinde verilen tazminatlar, dönüşüm yaklaşımının meşrulaştırılmasında bir araç olarak kullanılmaktadır.<sup>38</sup> Böylece yıkım ve yeniden inşa sürecinden önce yoksul grupların baskı yoluyla başka yere yerleştirilmesi, ilgili alanın sorununu çözer nitelikte olsa da, farklı bir alana yerleştirilen dar gelirli kişilerle birlikte sorunlar bu alanlara taşınmakta ve temelde yoksulluk sorunu çözülememektedir (dilution effects).<sup>39</sup> Karma yapı toplulukları ile sosyal karma arasında zayıf bir ilişki olsa da, Musterd ve Andersson (2005) çalışmasında, fiziksel ve sosyal yapıda gerçekleştirilen belirli karma kombinasyonlar ile bireylerin sosyal hareketliliği, eğitime katılım seviyeleri, ekonomik performansları ve yaşam stilleri arasında karşılıklı bir ilişkinin olduğunu belirtmektedir.<sup>40</sup>

Batı Avrupa ve A.B.D.'de dar gelirli yaşam alanlarına yönelik çoğu politika konut stokuna odaklanmaktadır. Konut büyüklüğü, biçimi, kalitesi, fiyatı ve tüm bunların ötesinde mülkiyet yapısının farklı varyasyonlarının geliştirilmesi ile konut çeşitliliğinin sağlanması ve bu yolla sosyal karmanın gerçekleştirilmesi, özellikle Büyük Britanya ve Hollanda'nın kentsel dönüşüm stratejilerinin temelini oluşturmaktadır. Bu bağlamda kiracıların ve ev sahiplerinin karma alanlarda aynı sokak ya da blok içinde bir arada yaşaması<sup>41</sup> öngörülerek, aralarındaki mesafe azaldıkça kurulan sosyal ilişkilerin arttığı vurgulanmaktadır.<sup>42</sup> Ancak farklı gruplar arasında çok az iletişim olduğu gözlenmiştir. Atkinson ve Kintrea (2000) çalışmasında, yerel sakinlerin her aktivite için ön-

celikle mahalledeki mekânları kullandığını; ancak sonradan alana yerleşen mülk sahiplerinin ihtiyaçlarını mahalle dışından karşıladığını ve bu nedenle sosyal ilişkilerin sınırlı gerçekleştiğini, sosyal etkileşimin çoğunlukla homojen sınıflar arasında meydana geldiğini<sup>43</sup> ortaya koymaktadır.<sup>44</sup> Aynı zamanda yaklaşımda asıl belirleyici olanın konut ya da yaşam alanı özellikleri olmadığı, temel çelişkinin yaşam tarzı olduğu belirtilmektedir.<sup>45</sup> Farklı yaşam tarzlarına sahip kişilerin aynı mekânda yaşaması nedeniyle sosyal çatışma ve ırkçılıkla sonuçlanan örnekler bulunmaktadır.<sup>46-48</sup>

Dönüşüm sonrası alanda yaşamaya başlayan yüksek gelirli grupların yeni piyasa taleplerini yönlendireceği, politik ve ekonomik aktörler üzerinde daha etkili olan bu grubun baskısıyla alana gelen yüksek kaliteli hizmet ve servisler ile ticari gelişmelerden tüm sakinlerin yararlanması, sosyal karma politikasının diğer bir gerekçesi olarak sunulmaktadır.<sup>49</sup> Bu durum yaklaşımın dolaylı pozitif etkisi olarak görülmekte; kiracılardan farklı davranış kalıplarına, sosyo-ekonomik ve demografik özelliklere sahip yeni sakinlerin konutlarının onarımı ve çevrenin bakımı konusunda dar gelirli yerlilerden farklı olarak yerel yönetimler ve diğer ilgili aktörlere bağımlı olmadığı belirtilmekte ve böylece alanı geliştirdikleri vurgulanmaktadır.<sup>50</sup> Konut ve çevresinin düzenlenmesiyle birlikte dar gelirli yerliler ile yaşam alanlarının işsizlik, eğitimsizlik, anti sosyal davranışlar ve suç eğilimi gibi olumsuz yargılarla anılmasının da önüne geçileceği ve yerleşimin kötü ününün ortadan kalkacağı beklenmektedir; ancak bu beklentinin tam olarak gerçekleştiği söylenememektedir.

Bu yaklaşım kendi içinde birçok belirsizliği de barındırmaktadır. İdeal bir sosyal karma stratejisinin mekânsal ölçeği ve zamana bağımlılığı açık olmayıp; farklı sosyo-ekonomik grupların bir arada yaşamasını sağlayacak karışımın niceliksel ölçütleri belirli değildir. Aynı zamanda farklı kentlerde farklı dinamikler etkisiyle gerçekleşen yaklaşımın uygulama ve sonuçları her örnek için geçerli olmadığı için genellenememektedir. Bu konuda yapılmış olan çalışmalar belirli kentler üzerinde yoğunlaşmakta ve Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerdeki benzer yaklaşımların etki ve sonuçlarıyla ilgili sınırlı çalışma bulunmaktadır. Bu makale ile sosyal karma anlayışının benimsendiği dönüşüm uygulamalarının, Fikirtepe örnek alanı kapsamında irdelenmesi ve literatüre katkıda bulunması amaçlanmaktadır. Bu bağlamda yoksulluğun yoğunlaştığı bir alan olarak kabul edilen çalışma alanında, dönüşüm projesi ile belirlenen

<sup>30</sup> Atkinson, 2004.

<sup>31</sup> Lees, 2008.

<sup>32</sup> Öktem Ünsal ve Türkün, 2014.

<sup>33</sup> Lupton ve Fuller, 2009.

<sup>34</sup> Cameron, 2003.

<sup>35</sup> Lees, 2008.

<sup>36</sup> Bolt, Phillips ve Van Kempen, 2010.

<sup>37</sup> Huning ve Schuster, 2015.

<sup>38</sup> Huisman, 2014.

<sup>39</sup> Kleinhans, 2004.

<sup>40</sup> Musterd ve Andersson, 2005.

<sup>41</sup> Bu yaklaşım literatürde "peppercotting" olarak adlandırılmaktadır.

<sup>42</sup> Kleinhans, 2004.

<sup>43</sup> Bu durum Jackson ve Butler'ın (2015) çalışmasında "social technics" metaforuyla açıklanmaktadır.

<sup>44</sup> Atkinson ve Kintrea, 2000.

<sup>45</sup> Kleinhans, 2004.

<sup>46</sup> Van Kempen ve Priemus, 2002.

<sup>47</sup> Joseph, Chaskin ve Webber, 2007.

<sup>48</sup> Kleinhans, 2004.

<sup>49</sup> Joseph, Chaskin ve Webber, 2007.

<sup>50</sup> Kleinhans, 2004.



**Şekil 1.** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın Kadıköy'deki Konumu (İBB İstanbul Şehir Haritası, erişim tarihi 21 Aralık 2015).

stratejilerin yoksulluğun çözümü olup olmadığı ve farklı gelir gruplarının bir arada yaşamasını hedefleyen mekânsal düzenlemelerin var olup olmadığı önemli araştırma sorunlarını oluşturmaktadır.

### **Dönüşüm Kurgusunda Fikirtepe Yerleşiminin Konum Özellikleri**

Fikirtepe Kentsel Proje alanı, İstanbul ilinde merkez niteliği taşıyan Kadıköy ilçe sınırları içinde yer almakta olup; Fikirtepe, Eğitim, Dumlupınar ve Merdivenköy Mahallelerinin oldukça büyük bir bölümünü kapsamakta ve bu nedenle de ilgili planlarda "Fikirtepe ve Çevresi" olarak geçmektedir. Alanın kuzeyinde Üsküdar ilçesine bağlı Ünalın ve Acıbadem Mahalleleri, güneyinde Zühtüpaşa, Feneryolu ve Göztepe Mahalleleri, doğusunda Sahrayıcedid ve batısında Hasanpaşa Mahallesi bulunmaktadır (Şekil 1).

Fikirtepe kentsel proje alanının, hem konumu hem de kendisiyle bir bütün oluşturarak bir bölgeyi tanımlayan yakın çevresinde son dönemlerde gerçekleşen müdahaleler düşünüldüğünde, sadece konut alanlarını kapsamayan büyük çaplı bir mekânsal müdahalenin parçası olduğu görülmektedir. Fikirtepe proje alanında bir yandan dönüşüm müdahalesiyle konut ve yaşam alanları yenilenirken; bir yandan da çevresinde önemli ulaşım altyapı yatırımları yapılmaktadır. Aynı zamanda alanın yapay eşiklerini oluşturan ulaşım arterleri (D-100 karayolu, Kadıköy-Tavşantepe metro hattı ile hattın Ünalın ve Göztepe durakları, İstanbul Çevre Yolu (O-1), metrobüs hattı ile hattın Fikirtepe ve Uzunçayır durakları, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi), erişilebilirlik konusunda çalışma alanına büyük bir değer

kazandırmakta ve İstanbul içinde birçok noktaya ulaşımı kolaylaştırmaktadır. Bu bölgede, ulusal ve uluslararası sermaye ve özellikle hizmet sektöründe çalışan üst kesimlerin taleplerine ve tüketim alışkanlıklarına yönelik alışveriş merkezleri ve lüks konut projeleri inşa edilmekte; alanda yer alan Devlet Malzeme Ofisi'nin (D.M.O.) arazisi özelleştirme kapsamında tasfiye edilerek mülkiyeti Hazine'ye, taşınmazları ise İstanbul Medeniyet Üniversitesi'ne devredilmekte;<sup>51</sup> Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi hizmet ve kalite kapsamını geliştirmek üzere yenilenmektedir. Projenin değerini arttıran bu gelişmeler, alanı tümüyle baştan şekillendirecek olan farklı inşaat firmalarının projelerinin tanıtımlarında ortaya konarak cazibe yaratılmaya çalışılmaktadır (Şekil 2).

### **Fikirtepe Yerleşiminin Dönüşümünde Planlama Yaklaşımı ve Sosyal Karma Politikası**

2000'li yıllar, başta deprem olmak üzere afetlerin yıkıcı etkilerine karşı özellikle gecekondular alanları ve kent merkezindeki tarihi konut stokuna sahip çöküntü alanlarının dönüştürülmesine yönelik yasal düzenlemelerin yapıldığı, karar verme mekanizmasına farklı aktörlerin girmesiyle birlikte kurum ve kuruluşlar arası yetki devirlerinin yapıldığı bir dönemdir. Yaşanabilir ve modern bir çevrenin yaratılması ve bunun için kentin imajını zedeleyen kötü yaşam koşullarına sahip gecekondular alanlarının yıkılarak, tüm sınıfların kullanabileceği şekilde düzenlenmesi yakla-

<sup>51</sup> <http://www.sozcu.com.tr/2017/ekonomi/63-yillik-dmonun-geldigi-durum-icler-acisi-1770464/>, 4 Nisan 2017.



belirtilmelidir. Ancak ilgili planların içeriklerine bakıldığında, alanın yalnızca fiziksel dönüşümüyle ilgilenildiği; sosyal ve ekonomik bileşenlerle ilgili herhangi bir analiz yapılmadığı ve strateji belirlenmediği gözlenmektedir. Alanın mevcut sosyal ve ekonomik yapısı, yaşam biçimi, tüketim alışkanlıkları, donatı ve konut gereksinimlerinin planlama ve uygulama süreçlerine dahil edilmediği ve dönüşüm öncesi alandaki hak sahiplerinin ihtiyaç ve taleplerinin dikkate alınmadığı çalışma kapsamında tespit edilen önemli sorunlardır. Böylece alanda yaşayanların planlara katılımı sağlanmamakta; kendilerine biçilen rol, anlaşma sağlamaları ve mülklerini inşaat firmalarına devretmeleri olarak görülmektedir.

### Sosyal Karma: Dönüşen Mekânın Sahibi Kim?

Çalışma kapsamında proje tanıtımlarının, hedef kitlenin ve sunulan yaşam biçiminin anlaşılması açısından önemli olduğu düşünülmektedir. “Eşsiz bir yaşamın kapılarını açmak”, “benzersiz bir yaşama sahip olmak”, “kurulan tüm hayalleri gerçeğe dönüştürmek” projelerin sunumunda sıklıkla kullanılan ifadelerdir. Şehrin merkezinde/kalbinde/zirvesinde ışıltılı bir hayat yaşanacağı, “size özel” konseptli olanaklarla keyifli bir hayat sürüleceği belirtilmekte; tamamen yeniden yaratılmış ayrıcalıklı bir dünyada daha fazla mutlu olmak ve kazandırarak yaşatmak gibi söylemlere yer verilmektedir. Özellikle sunulan olanaklarla “mutlu olmak” arasındaki bağlantıya sıklıkla atıfta bulunulmuştur. Projeler resmi internet sitelerindeki tanıtımlarda Fikirtepe’nin mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik durumundan çok farklı bir yaşam kurgusu tanımlanmakta, mekânın potansiyelleri ve tasarım özellikleri olumsuz algıyı silme yönünde sunulmaktadır. Dolayısıyla orta ve üst gelir gruplarının alana çekilmesini içeren sosyal karma yaklaşımında, yerleşimin kötü ününün ve olumsuz algının bu yolla değişeceği beklentisi alanda da geçerli olmuştur. Aynı zamanda bu grubun ihtiyaç ve taleplerine cevap veren mekânsal düzenlemeler yoluyla öncelikle söz konusu grubun olumsuz algısının değiştirilmesi yaklaşımı benimsenmiştir. Bu nedenle İstanbul, Kadıköy, Göztepe, Acıbadem ve hatta Brooklyn, yaşamının arzu edildiği mekânlar olarak proje adlarında yer alarak tüketiciye sunulmaktadır: İstanbul 216, Renovia İstanbul, Concord İstanbul, UpLife Kadıköy, 1071 Kadıköy, KentPlus Kadıköy, Evim Kadıköy, Yenitepe Kadıköy, Güral Göztepe Konutları, Pırlanta Göztepe, The Mandarins Acıbadem, Brooklyn Life/Dream/Park/City. Fikirtepe kelimesinin geçtiği bir projede ise “Transform Fikirtepe” adıyla alanın dönüşümüne atıfta bulunulmakta; alandaki bir inşaat firması, resmi internet sitesindeki ana görselde kömürden pırlanta yarattıkları benzetmesini yapmaktadır.<sup>54</sup>

D-100 ve İstanbul Çevre Yolu ile metro ve metrobüs bağlantılarının sunduğu ulaşım avantajlarına projelerin

tümünde yer verilmiştir. Aynı zamanda dönüşüm alanının yakın çevresinde yer alan sağlık, eğitim ve alışveriş merkezleri projenin konumunu güçlendirmekte, Kadıköy’ün merkezine olan yakınlık ve yatırım değeri projelerin pazarlanmasında önemli bir kriter olmaktadır. Aynı zamanda İstanbul’un merkezinde modern yaşamın tüm ihtiyaçlarını karşılayan tek semt olacağı belirtilen dönüşüm alanının; İstiklal, Bağdat, Abdi İpekçi, Nispetiye ve Rumeli caddelerinin kalitesinde beş ana caddeye sahip olacağı belirtilmektedir. Dünyanın önemli markaları, restoran ve galerilerinin ise bu caddelerde yer almak için yarışacağı ifade edilmektedir.<sup>55</sup> Dolayısıyla alandaki bir diğer ulaşım avantajı, “prestij aksı”na cephe vermekle elde edilmekte ve alanın olumsuz algısını ortadan kaldırmak için kullanılmaktadır.

Şehrin yoğun dokusuna karşı geniş yeşil alanların varlığı, İstanbul ve Kadıköy’de ciddi bir sorun kaynağı olan otopark gereksiniminin bu projelerde karşılandığı ve dikeyde yükselmenin açık alanların artmasını sağladığı, projelerde vurgulanan olumlu özelliklerdir. Sosyal yaşamın, ortak mekân tasarımları ve alışveriş imkânlarıyla proje sınırlarından dışarı çıkmadan gerçekleşebileceği ve ihtiyaçların karşılanabileceği belirtilmektedir. Turizm tesisi özellikleri gösteren projelerde lobi hizmetleri, alışveriş alanları, sauna, hamam, masaj, sinema, kafe, restoran ve sporun birçok türü yer almakta; sosyal ilişkiler yalnız proje sınırları içinde tanımlanmaktadır. Bu durumun mahalle kurgusuna, sokak mekânının işlevine ve proje öncesi mevcut alanda çok güçlü olduğu vurgulanan ilişki ağlarına uymadığı ortadadır. Dolayısıyla yeni yaşam biçimi ve mekân özellikleri içinde kendine yer bulamayan eski sahiplerin alana geri dönmeyeceğine ilişkin alanda neredeyse ortak bir kanı oluşmuştur. Ayrıca planlanan mekânsal düzenlemeler ve ortak alan kullanımlarının, aynı sosyal statüde yer alan homojen gruplar arasında sosyal ilişkilerin gelişmesini sağlar nitelikte olduğu; ancak farklı sosyo-ekonomik gruplar arasında gerçekleşmesi beklenen sosyal etkileşim ve dayanışmaya yönelik olmadığı görülmektedir. Bu durum sosyal karma politikasının uygulandığı birçok yerleşimde gözlenen bir sonuç olmaktadır. Dönüşüm alanındaki projelerde dikkati çeken bir diğer konu ise, güncel inşaat fotoğrafları ve 7/24 inşaatı izleyebilme imkânı sağlayan canlı görüntü ile şeffaflık algısı oluşturma çabasıdır. Aynı zamanda birçok projede tasarımların kapalı site anlayışıyla yapılmayarak mekânın dışarıdan duvarlarla örülmemiş olduğu belirtilmektedir. Ancak proje dışından bir kişinin bu alandaki sosyal yaşam mekânlarını kullan(a)mayacağı, güvenlik yapılarının ve mahremiyet algısının saydamlaştırılan duvarlardan içeriye girişi sınırlandıracağı ortadadır. Böylece dar gelirli grupların sosyal mobilitesinin artmasını sağlayan ve söz konusu projeye oluşması beklenen yeni sosyal ağlar ve sosyal et-

<sup>54</sup> <https://www.concordistanbul.com/>, 26 Mart 2017.

<sup>55</sup> <http://www.sozcu.com.tr/emlak/yenitepe-kadikoy-hayata-geciyor.html>, 12 Aralık 2016.

kileşim, ne kamusal mekânda ne de farklı projelerin orta ve üst gelir grubuna sunduğu ortak kullanım alanlarında gerçekleşebilecektir.

Topoğrafyanın sunduğu kot farkından kaynaklanan manzara faktörüne projelerde önem verilmiş; hem sosyal mekân tasarımında oluşturulan açık alanlarda, hem de dairelerdeki geniş pencereler ve balkonlarla bu avantajdan yararlanılmaya çalışılmıştır. İleri teknoloji ve kaliteli malzeme kullanımı ön plana çıkarılarak Leed sertifikalı akıllı bina sistemlerine vurgu yapılmıştır. Birçok projede modern ve yalın tasarıma dikkat çekilerek ünlü mimarların projelerine yer verilmektedir. Aynı zamanda 40 farklı daire seçeneği olan ve 1+0'dan 5+1'e kadar birçok alternatifin yer aldığı projeler bulunmakta, sunum yelpazesi geniş tutulmaktadır. Ancak bu noktada sunulan alternatiflerin Batı Avrupa'da görülen konut çeşitliliği anlayışına benzer olmakla birlikte yalnız orta ve üst gelir grubuna yönelik olduğu belirtilmelidir. Ayrıca projelerin tanıtım ve reklamlarında ünlü isimler yer almakta, ayrıca alanda faaliyet gösteren Baysaş İnşaat, sanatçılara %25 indirim yapacağını ve böylece Fikirtepe'nin sanatçıların yaşayacağı bir bölge olacağını belirtmektedir.<sup>56</sup> Bu durum sosyal karma yaklaşımının en önemli eleştirilerinden biri olan soylulaşmaya işaret etmektedir.

Dönüşüm projesi sonucu alana yerleşecek ya da yerleşmesi beklenen ve hatta yapılan mekânsal düzenlemelerle yaşaması istenen yeni kullanıcı profili, inşaat firmalarının söylemlerinden de anlaşılabilir. Bir inşaat firması, proje alanında ciddi bir rekabet yaşanacağını belirtmekte, herkesin lüks konut yapmak zorunda olduğunu ifade etmektedir.<sup>57</sup> Diğer yandan bir başka firma projeye daha çok hukukçular, doktorlar, banka ve finans çalışanlarının ilgi gösterdiğini; metro ve metrobüsün sağladığı ulaşım imkânları sayesinde Çağlayan ve Kartal adliyeleri ile bölgede yer alan birçok hastaneye ulaşımın kolay olduğunu belirtmektedir. Bankacılar ile finans çevrelerinin de Levent, Mecidiyeköy ve diğer iş alanlarına kolayca ulaşabileceği belirtilerek projenin lokasyonuna atıfta bulunulmaktadır.<sup>58</sup> Aynı firma, zemin katlardaki dükkanlar için ünlü markaların, mağaza zincirleri ve marketlerin kiralama ve satın alma için görüşme talep ettiklerini ifade etmektedir.<sup>59</sup> Fikirtepe Platformu çerçevesinde bir araya gelen firmalar ise, yerleşim veya yatırım amaçlı konut alan müşteri profillerini, "ağırlıklı olarak 30-55 yaş aralığında firma sahipleri, üst düzey yöneticiler, öğretim görevlileri, doktor ve avukatlar", "orta yaş ve üstü çalışan kesim, genç çiftler veya çocuklarını evlendirmiş emekli çift-

ler", "35 yaş üzeri profesyonel meslek sahipleri", "beyaz yakalı orta yaş grubu çalışan kesim ve Fikirtepe'nin değerinin farkında olan yatırımcılar", "A ve B segmentinde çalışan ve bölgenin prim potansiyelinin farkında olan alıcılar", "A ve B grubu", "özellikle 5 km<sup>2</sup>'lik alanda çok fazla sağlık kuruluşu olması nedeniyle sağlık alanında görev yapan yatırımcılar, beyaz yakalılar, 30-45 yaş aralığında müşteriler" olarak tanımlamaktadır.<sup>60</sup> Projelerin hedef kitlesine yönelik söylemlere bakıldığında çalışma yaşamında aktif, gelir ve eğitim düzeyi yüksek bir kesimin beklendiği görülmektedir. REIDIN SED-İlçe ve Mahallelerin 2013 Yılı Sonu Değerlendirmesi'ne göre, Fikirtepe gelişim göstererek bir önceki döneme göre sıralamada 20 sıra yükselmiş ve B- derecesine gelmiş;<sup>61</sup> 2016 yılında ise REIDIN Bölge Raporu'nda belirtildiği üzere sosyo-ekonomik derecesi B'ye yükselmiştir.<sup>62</sup> Ayrıca yapılan projelerde kişilerin yalnız gelir ve eğitim düzeylerinin değil, tüketim alışkanlıklarının da tasarımda önemli bir rol oynadığı görülmektedir. Bu durumun en belirgin yansımalarından biri, 2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşarı Mustafa Öztürk'ün yaptığı bir konuşmada gözlenmektedir. Müsteşar, Türkiye'nin Manhattan'ının Fikirtepe'de yükseldiğini belirtmektedir.<sup>63</sup> Sonraki süreçte inşaat firmalarının demeçlerinde de aynı ifadeler yer almıştır. Dünya çapında bilinen, arzu edilen ve özenilen bir mekânda yaşama arzusu, hem Fikirtepe'nin olumsuz imajının silinmesi hem de yapılan projelerin cazip kılınması yönünde kullanılmaktadır. Ancak bu durumun alanın mevcut sahipleriyle ne ölçüde uyduğu önemli bir sorudur. Planlarda dönüşüm projeleri ile sosyal bütünleşmenin sağlanması ve tüm sınıfların kullanımına yönelik mekânlar yaratılması olarak yer alan ve sosyal karma yaklaşımına atıfta bulunan hedeflerin birçok gelişmiş ülke örneğinde olduğu gibi bu projede de başarıya ulaşamayacağı ortadadır.

Alanın eski sahiplerinin, projelerin hedefledikleri kitleyle uyumlu olmadığı ve yapılan görüşmelerde bu kişilerin %90'ının bu konut alanına geri dönmeyeceği anlaşılmıştır. REIDIN-İSTEEND İstanbul Taşınma Hareketliliği Raporu'nun 2016 yılı 2. çeyrek dönemi sonuçlarına göre,<sup>64</sup> İstanbul'da 39 ilçe arasında taşınma hareketliliği en fazla olan ilçe, %12 oran ile Kadıköy'dür; taşınma nedenleri arasında ise kentsel dönüşümün oranı %32'dir. Kadıköy'den yapılan taşınma işlemlerinin %31'i Ataşehir'e, %21'i Kadıköy'e, %11'i Maltepe'ye doğru gerçekleşmekte ve çevre ilçeleri olan Ümraniye ve Üsküdar'a da büyük oranda taşınıldığı görülmektedir. Görüşmelerde Fikirtepe'den taşınan hak sahipler-

<sup>56</sup> <http://www.fikirtepehaber.com/fikirtepe-projeleri/baysas-insaat-fikirtepede-oldugu-gibi-magazin-dunyasinda-da-hizli-h3512.html>, 22 Ocak 2017.

<sup>57</sup> <http://www.milliyet.com.tr/yabancilar-da-projelerde-dusuk-aidati-tercih-ediyor--ekonomi-1483692/>, 17 Kasım 2016.

<sup>58</sup> <http://www.milliyet.com.tr/fikirtepe-de-izin-aldi-harfiyata-basladi-ekonomi-1665659/>, 6 Aralık 2016.

<sup>59</sup> <http://www.aksam.com.tr/emlak/anka-yapi-fikirtepede-lansmana-hazirlaniyor/haber-170837>, 6 Aralık 2016.

<sup>60</sup> <http://imarpanosu.com/fikirtepeden-kimler-konut-ve-isyeri-aliyor/>, 14 Nisan 2017.

<sup>61</sup> <http://blog.reidin.com/reidin-sed-ilce-ve-mahallelerin-2013-yil-sonu-degerlendirmesi/>, 2 Nisan 2017.

<sup>62</sup> <http://www.reidin.com/locations/thirdpartyindex?CityID=3969&CountyID=248&DistrictID=464&Source=TR-COLDWELL&Setting=1>, 2 Nisan 2017.

<sup>63</sup> <http://www.milliyet.com.tr/-fikirtepe-turkiye-nin-manhattan-i/ekonomi-detay/2139993/default.htm>, 10 Ocak 2017.

<sup>64</sup> [http://content.reidin.com/PublicReports/TR160728\\_1.pdf](http://content.reidin.com/PublicReports/TR160728_1.pdf), 2 Nisan 2017.



rinin yine bu alana yakın olmak istediği; ancak Kadıköy'de kira ücretlerinin yüksek olması ve gelir durumları nedeniyle bu fiyatları karşılayamamaları sonucu diğer çevre ilçelere taşındığı belirtilmektedir. Özellikle Ataşehir Örnek Mahallesi ve Esatpaşa Mahallesi, Maltepe Fındıklı Mahallesi, Üsküdar Ünalın Mahallesi başta olmak üzere, İçerenköy ve Sultanbeyli de taşınılan ilçeler arasında sayılmaktadır. Ancak her ne kadar kentsel dönüşümün komşuluğu ve sosyal ilişkileri yok ettiği söylene de, mahallede bağlılığın yüksek olduğuna sıkça vurgu yapılarak, taşınanların çoğunun her gün Fikirtepe'de buldukları ifade edilmiştir. Kentsel dönüşümle birlikte alanda artık eski mülk sahiplerinin yaşayamayacağı belirtilmekte ve sosyal ağlar kaybolduğu için üzüntü duyulduğu ifade edilmektedir. Dönüşüm, planlarda ve özellikle kamunun söylemlerinde sosyal bütünleşmeyi sağlama amacı taşırken, planlama ve uygulamada var olan sosyal dokuyu parçalamıştır. Bir yandan alandaki bağlılık vurgulanırken, diğer yandan sözleşmelere imza atanla atmayan komşuların ve hatta kardeşlerin düşman olduğu belirtilmektedir. Bu bağlamda yoksulluğun yoğunlaşmasına neden olarak görülen bağlayıcı sermaye ortadan kalkarken; dönüşüm sonrası köprü kuran sermayenin oluşup oluşmayacağı ve sosyal mobilitenin artıp artmayacağı cevaplanması gereken önemli bir sorudur. Görüşmelerde alanda yaşayan hak sahipleri, yapılmakta olan konutları ve yaşam mekânlarını benimsemediklerini ve kendi paylarına düşen konut/konutları satmayı ya da kiraya vermeyi planladıklarını belirtmektedirler. Proje süreci içinde mülk sahibinin vefat etmesi nedeniyle miras üzerinde birden çok hak sahibinin doğması da alandan ayrılmanın ardındaki önemli bir sorun olarak belirtilmektedir. Hanehalkı sayısının yüksek olması, elde edilecek mülkün tüm hak sahiplerine paylaştırılmasını gerektirmekte, böyle bir durumda ise proje sonrası alanda yaşamak mümkün olmamakta ve satıp gitmek tercih edilmektedir.

Çalışma alanında önem taşıyan bir diğer konu ise, aidat değerleridir. REIDIN Konut Projeleri Aidat Değerleri Analizi Raporu,<sup>65</sup> 2015-2016 yılları arasında Kadıköy'de ortalama aidat değerini metrekare başına 4 TL olarak belirlemiştir. Planlama alanında yapılan projelerde konutların ortalama metrekare fiyatlarının 2014'ten günümüze iki kat arttığı ve projelerin konumları nedeniyle sunduğu ulaşım avantajları, konseptleri ve kendi içinde kurguladıkları rekreasyon alanları, akıllı bina teknolojilerinin kullanımı, otopark ve güvenlik hizmetleri gibi özellikle üst gelir grubunun taleplerini karşılamaya yönelik olanakları göz önünde bulundurulduğunda; tespit edilen aidat değerlerinin, bu alanda da geçerli olacağı ve hatta daha yüksek olabileceği varsayımında bulunulabilir. Nitekim İstanbul 216 Projesi'nde 100 m<sup>2</sup>lik bir dairenin aidat fiyatı 250 TL olarak belirtilmiştir.<sup>66</sup>

<sup>65</sup> <http://blog.reidin.com/wp-content/uploads/2017/01/TR170125.pdf>, 2 Nisan 2017.

<sup>66</sup> <http://www.milliyet.com.tr/-aidat-korkusu-/ekonomi/detay/2100063/default.htm>, 21 Ocak 2017.

Böyle bir durumda, gelir düzeyi oldukça düşük olan mevcut hak sahiplerinin söz konusu aidatları ödeyemeyeceği açıktır.

Ayrıca sosyal karma politikasının eleştirilerinden biri olan dönüşüm sürecinde arazi değerinin ve kiraların yükselmesi sonucu, alana dönen hak sahiplerinin güçlük çekeceğidir. Uygulama imar planı hazırlanana dek geçen sürede alanda belirsizlikler artarak imar faaliyetleri azalmış ve konut fiyatları ile alanda yaşayanlar için önemli bir geçim kaynağı olan kira fiyatları düşerek sosyal ve ekonomik sorunlar yaşanmıştır. Uygulama imar planının çıkacağı ve alanın değer kazanacağı yönündeki spekülasyonlarla birlikte günümüze dek ciddi bir değer artışının yaşandığı gözlenmektedir. "Primtepe" olarak anılan alanda, konutların m<sup>2</sup> değerinin sürekli artmasıyla sektörün harekete geçeceği ve yatırım yapmak isteyenlerin burayı tercih edeceği inşaat firmalarınca öngörülmektedir. REIDIN Fikirtepe Bölge Raporu'na göre,<sup>67</sup> 2005 yılında yaklaşık 2.000 TL olan m<sup>2</sup> fiyatları, 2017 itibarıyla 8.000 TL'yi geçmiştir. Kira fiyatları ise, 500 TL'den 1.500 TL'ye yükselmiştir. Özellikle 2012 tarihinde 6306 sayılı Kanun'un çıkmasıyla birlikte daire satış ve kira fiyatlarında ciddi bir artış gözlenmiştir. Projeler tamamlandığında, Fikirtepe Platformu Başkanı m<sup>2</sup> fiyatlarının 15.000 TL'yi bulacağını belirtirken;<sup>68</sup> Fikirtepe Platformu Genel Müdürü ise 10.000 dolar olacağını öngörmektedir.<sup>69</sup>

Sonuç olarak; dönüşüm alanı 2013 yılında, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a dayanarak "riskli alan" ilan edilmiş; 2014 yılında yıkımlar başlamıştır. Tüm bu süreç içinde defalarca değişen planlar ve yetki devirleriyle birlikte, günümüzde bir yandan hak sahipleriyle anlaşma süreçleri devam ederken, bir yandan yıkım çalışmaları sürmekte ve bir yandan da bazı projelerin tamamlanma aşamasına geldiği veya yerleşmelerin başladığı gözlenmektedir.

## Sonuç

Gelişmiş ülkelerde sosyal konutların yıkılarak farklı sosyo-ekonomik yapıdaki grupların birlikte yaşayacağı şekilde yeniden inşa edilmesini öngören sosyal karma politikaları, farklılıklarla birlikte gelişmekte olan ülkelerde de etkisini göstermektedir. Ancak bu politika, birçok örnekte yoksul kesim ile orta sınıfın kültürel ve ekonomik farklılıkları nedeniyle yoksul grupların alanı terk edip üst gelir gruplarına bıraktığı bir sürece dönüşmüştür. Bu durum sosyal karma yaklaşımının eleştirilerinden biri olan soylulaşmaya işaret etmektedir.<sup>70,71</sup> Türkiye ve çalışma alanı özelindeki kentsel

<sup>67</sup> <http://www.reidin.com/locations/thirdpartyindex?CityID=3969&CountyID=248&DistrictID=464&Source=TR-COLDWELL&Setting=1>, 2 Nisan 2017.

<sup>68</sup> [http://www.yapi.com.tr/haberler/fikirtepede-metrekare-fiyatları-15-bin-tly-bulacak\\_153035.html](http://www.yapi.com.tr/haberler/fikirtepede-metrekare-fiyatları-15-bin-tly-bulacak_153035.html), 18 Şubat 2017.

<sup>69</sup> <http://www.milliyetemlak.com/dergi/fikirtepede-metrekare-10-bin-dolar-olacak/>, 3 Şubat 2017.

<sup>70</sup> Erman, 2016.

<sup>71</sup> Uzunçarşılı Baysal, 2010.

dönüşüm yaklaşımı da benzer sonuçlar üretmektedir. Dönüşüme uğrayan alanlarda inşa edilen konut alanları; duvarlarla çevrilmiş, güvenli ve farklı yaşam tarzlarını sunan prestijli konut alanları şeklinde tasarlanmaktadır. Benzer şekilde dar gelirlilerin yaşam alanları da suçun hakim olduğu mekânlar olarak algılanmakta, dönüşüm müdahalelerindeki gerekçelerden biri olarak sunulmaktadır. Kapalı adacıklar şeklinde gelişen kent, toplumsal kesimler arasındaki ayrışmayı belirginleştirmekte ve sınıflar arasındaki sosyal ilişkileri azaltmaktadır. Toplumun tüm kesimlerine hizmet verecek donatı alanları planlamasından uzaklaşılması ve çalışma alanında donatı alanlarının özel sektörün inisiyatifine bırakılması nedeniyle toplumsal sınıfların kentsel hizmetlere ulaşması kısıtlanmakta ve iletişim kuracakları kamusal mekânlar da ayrışmaktadır. Konut piyasası içinde mülk sahibi olma olanağı olmayanların ve kiracıların düşünülmediği projeler ile yerinden edilmeye sonuçlanan ve borçlanmayı zorunlu hale getiren dönüşüm yaklaşımlarının, pek çok dönüşüm projesinde dar gelirli mülksüzleştirdiği izlenmektedir. Mülk konutu özendirici politikalar yoluyla orta ve üst gelir grubuna yönelik lüks konut sunumunun gerçekleştirildiği görülmektedir. Böylelikle konut politikaları ve kentsel dönüşüm projeleriyle, özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için dar gelirli barınma sorununu çözmek, yoksulluğun yoğunlaşmasını önlemek ve sosyo-mekânsal ayrılmaları azaltmak gittikçe zorlaşmaktadır.

Bu bağlamda Fikirtepe’de uygulanan dönüşüm projesi ile sosyal bütünleşmenin sağlanması ve tüm sınıfların kullandığı mekânlar yaratılması yaklaşımının, gelişmiş ülkelerde dar gelirli gruplar için izlenen önemli bir konut politikası olan sosyal karma anlayışı ile uygulama ve sonuçlar açısından benzerlik gösterdiği; ancak bir dönüşüm stratejisi olarak ortaya konmadığı tespit edilmiştir. Fikirtepe’deki dönüşüm kapsamında orta ve üst gelir grubuna yönelik lüks konut sunumu gerçekleştirilmekte, inşaat firmaları hak sahibi kişilerle farklı oranlarda anlaşma yaparak projelerden daire vermektedir. Tüm gelir gruplarının kullanacağı mekânsal düzenlemeler yapılarak alanın karma gelir konut alanına dönüşeceği beklenmiştir. Ancak kamunun rolünün yasal düzenlemeler ile sınırlı kalması ve dönüşüm sürecinin vatandaş ile özel sektör arasındaki anlaşmalara bırakılması, ciddi sorunlara yol açmıştır. Alanda yalnız orta ve üst gelir grubunun talep ettiği konut tipleri ve mekânsal düzenlemeler yapılmaktadır. Hem kira ve aidatların yüksekliği hem de yaşam tarzlarının farklılığı nedeniyle dar gelirli alandan taşınması ve böylece yoksulluğun yer değiştirmesi söz konusudur. Bu bağlamda alandaki dönüşüm yaklaşımı, sosyal karma politikasının gelişmiş ülke örneklerinde gözlenen risk ve sonuçlarıyla benzerlik göstermektedir. Ayrıca proje kapsamında yapılaşma yoğunlukları artırılırken, donatı alanları azaltılmakta; donatı alanlarının her projenin uygun gördüğü alanlarda yaptığı terkler sonucu oluşacağı belirtilerek farklı sosyo-ekonomik

grupların karşılaşmalarını sağlayan kamusal mekân kurusu aşındırılmaktadır. Yaşayanların kendi inisiyatifleriyle, diğer bir deyişle kendi rızaları ve gönüllülük esasına göre gerçekleşeceği belirtilen kentsel dönüşüm uygulamasının, yasal düzenlemeler (kamulaştırma, acele kamulaştırma ve arsa pay satışı) ve özel sektör baskılarıyla bir zorlamaya dönüştüğü gözlenmektedir.

2017 yılı itibarıyla devletin sürece dahil olacağı ve alanda aktif olarak görev alacağı belirtilmiştir. Alandaki tüm mağduriyetlerin ve tıkanan sürecin, İller Bankası ve Kiptaş aracılığıyla çözüleceği vurgulanmaktadır. Dönüşüm sonrası alandan taşınan hak sahiplerinin geri dönüp dönmeyeceği, dönen olduğu takdirde yeni mekânın gerektirdiği ücretleri karşılayıp karşılayamayacağı, plan kararlarında tüm sınıfların aynı mekânda yaşamasını ve sosyal bütünleşmeyi öngören yaklaşım doğrultusunda gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamasının beklenen sonuçlara ulaşip ulaşamayacağı soruları önem taşımaktadır. Söz konusu soruların cevaplanması adına, gelişmiş ülkelerde önemli bir konut politikası olan sosyal karma yaklaşımının ele alınması gerektiği düşünülmektedir. Bu çalışmanın kentsel dönüşüm uygulaması sonrası etkilerin gözlemlendiği dönemdeki çalışmalara yol gösterici nitelikte olması beklenmektedir.

### Kaynaklar

- Atkinson, R. (2004) “The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance”, *European Journal of Housing Policy*, Sayı 4(1), s. 107–131.
- Atkinson, R. ve Kintrea, K. (2000) “Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts”, *Policy and Politics*, Sayı 28(1), s. 93–108.
- Bektaş, Y. ve Türkün, A. (2017) “Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye’ye Özgü Dinamikler: Ankara Altındağ-Gültepe Örneği”, *Megaron*, Sayı 11 (2), s. 263–279.
- Bolt, G. (2009) “Combating residential segregation of ethnic minorities in European cities”, *Journal of Housing and the Built Environment*, Sayı 24(4), s. 397–405.
- Bolt, G., Phillips, D. ve Van Kempen, R. (2010) “Housing policy, (De)segregation and social mixing: An international perspective.”, *Housing Studies*, Sayı 25(2), s. 129–135.
- Bolt, G., ve Van Kempen, R. (2013) “Introduction Special Issue: Mixing Neighbourhoods: Success or Failure?”, *Cities*, Sayı 35, s. 391–396.
- Brophy, P. C. ve Smith, R. N. (1997) “Mixed-Income Housing : Factors for Success”, *Cityscape*, Sayı 3(2), s. 3–31.
- Cameron, S. (2003) “Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: “Going for growth” in Newcastle upon Tyne”, *Urban Studies*, Sayı 40(12), s. 2367–2382.
- Camina, M. M. ve Wood, M. J. (2009) “Parallel lives: Towards a greater understanding of what mixed communities can offer”, *Urban Studies*, Sayı 46(2), s. 459–480.
- Erman, T. (2016) *Mış Gibi Site: Ankara’da Bir TOKİ-Gecekondu Dönüşüm Sitesi*, İstanbul, İletişim Yayınları.
- Huisman, C. (2014) “Displacement Through Participation”, *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, Sayı 105(2), s. 161–174.

- Huning, S. ve Schuster, N. (2015) "Social Mixing or Gentrification? Contradictory Perspectives on Urban Change in the Berlin District of Neukölln", *International Journal of Urban and Regional Research*, Sayı 39(4), s. 738–755.
- İBB, (2009). 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.
- İBB, (2011). 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı.
- Jackson, E. ve Butler, T. (2015) "Revisiting social tectonics: The middle classes and social mix in gentrifying neighbourhoods", *Urban Studies*, Sayı 52(13), s. 2349–2365.
- Joseph, M. L., Chaskin, R. J. ve Webber, H. S. (2007) "The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development", *Urban Affairs Review*, Sayı 3, s. 369–409.
- Kearns, A. ve Forrest, R. (2000) "Social Cohesion and Multilevel Urban Governance", *Urban Studies*, Sayı 37(5–6), s. 995–1017.
- Kleinhans, R. (2004) "Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature", *Journal of Housing and the Built Environment*, Sayı 19(4), s. 367–390.
- Lees, L. (2008) "Gentrification and social mixing: Towards an inclusive urban renaissance?", *Urban Studies*, Sayı 45(12), s. 2449–2470.
- Lupton, R., ve Fuller, C. (2009) "Mixed communities: A new approach to spatially concentrated poverty in England", *International Journal of Urban and Regional Research*, Sayı 33(4), s. 1014–1028.
- Musterd, S. ve Andersson, R. (2005) "Housing mix, social mix, and social opportunities", *Urban Affairs Review*, Sayı 40(6), s. 761–790.
- Ostendorf, W., Musterd, S. ve De Vos, S. (2001) "Social mix and the neighbourhood effect. Policy ambitions and empirical evidence", *Housing Studies*, Sayı 16(3), s. 371–380.
- Öktem Ünsal, B. ve Türkün, A. (2014) "Neoliberal Kentsel Dönüşüm: Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme", Ed.: A. Türkün (editör) *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, s. 17-42.
- Sarkissian, W. (1976) "The Idea of Social Mix in Town Planning: An Historical Review", *Urban Studies*, Sayı 13(3), s. 231–246.
- Uitermark, J. (2003) "Social mixing" and the management of disadvantaged neighbourhoods: The Dutch policy of urban restructuring revisited", *Urban Studies*, Sayı 40(3), s. 531–549.
- Uzunçarşılı Baysal, C. (2010) "İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(N)'dan-Bezirgânbağçe'ye Tutunamayanlar", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Van Kempen, R. ve Priemus, H. (2002) "Revolution in Social Housing in the Netherlands", *Urban Studies*, Sayı 39(2), s. 237–253.
- İnternet Kaynakları
- <http://blog.reidin.com/reidin-sed-ilce-ve-mahallelerin-2013-yil-sonu-degerlendirmesi/>, [Erişim Tarihi: 2 Nisan 2017].
- <http://blog.reidin.com/wp-content/uploads/2017/01/TR170125.pdf>, [Erişim Tarihi: 2 Nisan 2017].
- [http://content.reidin.com/PublicReports/TR160728\\_1.pdf](http://content.reidin.com/PublicReports/TR160728_1.pdf), [Erişim Tarihi: 2 Nisan 2017].
- <http://imarpanosu.com/fikirtepeden-kimler-konut-ve-isyeri-aliyor/>, [Erişim Tarihi: 14 Nisan 2017].
- [http://kkp.tarim.gov.tr/sp/Onuncu%20Kalk%C4%B1nma%20Plan%C4%B1\(2014-2018\).pdf](http://kkp.tarim.gov.tr/sp/Onuncu%20Kalk%C4%B1nma%20Plan%C4%B1(2014-2018).pdf), [Erişim Tarihi: 18 Kasım 2016].
- <http://www.aksam.com.tr/emlak/anka-yapi-fikirtepede-lansmana-hazirlaniyor/haber-170837>, [Erişim Tarihi: 6 Aralık 2016].
- <https://www.concordistanbul.com/>, [Erişim Tarihi: 26 Mart 2017].
- <http://www.fikirtepehaber.com/fikirtepe-projeleri/baysas-insaat-fikirtepede-oldugu-gibi-magazin-dunyasinda-dahizli-h3512.html>, [Erişim Tarihi: 22 Ocak 2017].
- <http://www.milliyet.com.tr/-aidat-korkusu-/ekonomi/detay/2100063/default.htm>, [Erişim Tarihi: 21 Ocak 2017].
- <http://www.milliyet.com.tr/fikirtepe-de-izin-aldi-harfiyata-basladi-ekonomi-1665659/>, [Erişim Tarihi: 6 Aralık 2016].
- <http://www.milliyet.com.tr/-fikirtepe-turkiye-nin-manhattan-i-ekonomi/detay/2139993/default.htm>, [Erişim Tarihi: 10 Ocak 2017].
- <http://www.milliyet.com.tr/-yabancilar-da-projelerde-dusuk-aidati-tercih-ediyor-ekonomi-1483692/>, [Erişim Tarihi: 17 Kasım 2016].
- <http://www.milliyetemlak.com/dergi/fikirtepede-metrekare-10-bin-dolar-olacak/>, [Erişim Tarihi: 3 Şubat 2017].
- <http://www.reidin.com/locations/thirdpartyindex?CityID=3969&CountyID=248&DistrictID=464&Source=TR-COLDWELL&Setting=1>, [Erişim Tarihi: 2 Nisan 2017].
- <http://www.sozcu.com.tr/2017/ekonomi/63-yillik-dmonungeldigi-durum-icler-acisi-1770464/>, [Erişim Tarihi: 4 Nisan 2017].
- <http://www.sozcu.com.tr/emlak/yenitepe-kadikoy-hayata-geciyor.html>, [Erişim Tarihi: 12 Aralık 2016].
- [http://www.yapi.com.tr/haberler/fikirtepede-metrekare-fiyatlari-15-bin-tlyi-bulacak\\_153035.html](http://www.yapi.com.tr/haberler/fikirtepede-metrekare-fiyatlari-15-bin-tlyi-bulacak_153035.html), [Erişim Tarihi: 18 Şubat 2017].