



Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye'ye Özgü Dinamikler: Ankara Altındağ-Gültepe Örneği

Mixed-Income Housing Strategy in Urban Renewal Policies and Turkey-Specific Dynamics: Altındağ-Gultepe Case, Ankara

Yasin BEKTAŞ, Asuman TÜRKÜN

ÖZ

1990'lı yıllarda, Kuzey Amerika ve Batı Avrupa ülkelerinin sosyal konut ve kentsel yenileme politikalarında meydana gelen en önemli değişikliklerden biri "Karma Gelirli Konut" stratejisidir. Bu strateji, toplum ekonomik ve sosyal yönden harmanlandığında, buna uygun mekânlar üretildiğinde ve temel kamu hizmetleri sağlandığında yoksulluğun daha kolay çözüleceği ve toplum fonksiyonlarının daha iyi çalışacağı varsayımına dayanır. Kentsel dönüşümün sadece fiziksel boyutta ele alınmasının yarattığı sorunlar, kentsel yenileme politikalarının "sürdürülebilirlik, çeşitlilik ve yerel halk katılımı" parametreleri üzerinden daha geniş-kapsamlı ve daha uzun soluklu bir süreç olarak ele alınmasına yol açmıştır. Türkiye'de ise 2000'li yıllarda özellikle dar gelirli kesimlerin konut alanlarına yönelen kentsel dönüşüm uygulamalarında, mevcut konutlar yıkılmakta ve hak sahipleri kimi zaman aynı alanda, kimi zaman da kentin çeperinde genellikle Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından inşa edilen yüksek katlı bloklara taşınmaktadır. Bu alanlarda inşa edilen konutlara hem gecekonduların alanlarında yaşayan hak sahipleri hem de bu konutları satın alan farklı gelir gruplarına mensup kişiler yerleştirilmektedir. Bu uygulama, karma gelirli konut girişimlerine benzer sonuçlar üretmektedir. Ancak bu durum, yoksulluğun yoğunlaşmasının kötü etkilerini azaltmaya yönelik bilinçli bir dönüşüm stratejisinden çok, uygulamada ortaya çıkan bir benzerlikten kaynaklanmaktadır. Bu makalede, 1980'ler sonrasında izlenen konut politikalarının hem Türkiye'de hem de gelişmiş ülkelerde ortaya çıkardığı yeni sorunlar ve çözüm arayışları eleştirel bir bakış açısıyla irdelenecektir. Doktora tezi kapsamında yapılan bu çalışma, Türkiye'de gecekondular alanlarındaki dönüşüm uygulamalarının sosyo-mekânsal etkilerini ve "olumsalsal" olarak ortaya çıkan "karma gelirli konut" benzeri gelişimleri, Ankara'nın ilk ve en önemli gecekondular gelişimlerinin görüldüğü Ankara-Altındağ Tepesi Gültepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanında yapılan araştırmanın sonuçlarına dayanarak tartışmayı hedeflemektedir.

Anahtar sözcükler: Gecekondular; karma gelirli konut; kentsel dönüşüm; sosyal etkileşim; sosyal yönden karma.

ABSTRACT

One of the important changes in both public housing areas and national urban renewal policies of North America and Western European countries in the 1990s is the "Mixed-Income Housing Strategy." It is grounded on the assumption that problems of poverty will be solved more easily and society will function more efficiently if the society is mixed in terms of society and economy and if suitable spatial organization are made and necessary public services provided. The problems related to transformations only in physical terms have led to a more comprehensive and long-term approach in urban transformation considering parameters such as "sustainability, diversity and participation." In Turkey, the current policy concerning particularly the housing areas of low-income groups constitutes demolishing the existing buildings and moving the titleholders to housing blocks built generally by Mass Housing Development Agency (TOKI) in the same area or on the periphery of the city. Apart from the titleholders from demolished areas, the new flats are sold to households with a range of income levels. Hence, outcomes similar to those emerging from mixed-housing areas in western countries can be observed in these areas. However, this situation does not stem from a decisive policy of minimizing the negative effects of poverty concentration but from a similarity in practice. In this article, the housing policies of both developed western countries and Turkey, especially after the 1980s, will be explored. Based on the doctoral thesis, a case study was created between 2012 and 2015 on Gultepe Squatter Renewal Area in Altındağ district, the first and most important squatter housing area of Ankara. Based on the findings of the case study, the social, economic, and spatial results of urban renewal practices in squatter housing areas as well as the contingent developments similar to mixed-income housing areas will be discussed.

Keywords: Squatter housing; mixed-income housing; urban regeneration; social interaction; social mix.

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehircilik Anabilim Dalı, İstanbul

Başvuru tarihi: 08 Şubat 2017 - Kabul tarihi: 16 Mart 2017

İletişim: Yasin BEKTAŞ. e-posta: bektasysn@gmail.com

© 2017 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2017 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

Giriş

Sanayi devrimi sonrasında dünyanın farklı kentlerinde yaşanan radikal dönüşümler incelendiğinde, kabaca üç önemli dönüşüm evresinin ortaya çıktığı görülmektedir. Kentsel sorunlara acil çözümlerin üretilmesini gerektiren bu radikal dönüşüm dönemlerinde kentlerde barınma sorunu ve izlenen konut politikaları ile bu bağlamda kentlerde ortaya çıkan yeni sınıfsal ayrışma dinamikleri kentlerin biçimlenmesinde çok önemli bir etkiye sahiptir.¹ Bu dönüşüm evrelerinin ilki, 19. Yüzyılın ikinci yarısından 20. Yüzyılın ilk yarısına kadar uzanan dönemde, sanayileşmenin ve kitlesel göçlerin etkisiyle özellikle Avrupa ve A.B.D.'nin önemli sanayi kentlerinde yaşanmıştır. Bu dönemin en önemli meselesi büyük göç dalgalarının neden olduğu barınma sorunu ile kentlerdeki sağlık ve hijyen sorunlarının çözülmesidir. Bu dönemde devletin altyapı ve barınma konusunda önemli adımlar atmaya başladığı görülür.²

İkinci evre, İkinci Dünya Savaşı sonrasında dünyanın farklı ülkelerinde değişik dinamiklerin etkisiyle ortaya çıkmıştır; bu dönem kitlesel sanayi üretimini ve kitlesel tüketimi destekleyen talep odaklı Keynezyen iktisat politikalarının ve refah devleti uygulamalarının hakim olduğu bir zaman aralığıdır. Batı Avrupa ülkelerinde ve Amerika Birleşik Devletleri'nde sağlık ve eğitim konusunda kamusal hizmetlerin sağlanmasının yanı sıra barınma sorununu çözmek en önemli meselelerden biri haline gelmiş ve kabul edilebilir standartlarda çok sayıda sosyal konut üretilmiştir.³ Türkiye'nin de dahil olduğu geç kapitalistleşen ve sanayileşen ülke kentlerinde radikal dönüşümler esas olarak bu ikinci evrede, sanayi kuruluşlarının yoğunlaştığı ve kitlesel göçlerin yöneldiği bazı kentlerde yaşanmıştır. Bu dönemde bütün toplumsal kesimler açısından yeterli sayıda ve nitelikte konuta erişebilme konusunda sıkıntılar yaşanmaktadır. Orta ve üst gelir gruplarının konut sorunu çeşitli yasal ve finansal düzenlemeler ile serbest piyasa mekanizması içinde çözülebilmişken, dar gelirli toplumsal sınıflar veya kent yoksulları için formel sınırlar içinde çözüm üretilememiştir. Diğer benzer ülkelerde de olduğu gibi, Türkiye'de bu kesimler açısından "gecekondu" neredeyse tek seçenek olarak ortaya çıkmıştır.⁴

Üçüncü evre, 1960'ların sonundan itibaren kapitalizmin içine girdiği ağır yapısal kriz ve 1980'lerde yaygınlaşan neoliberal doktrin etkisiyle dünya mekânının yeniden yapılanmasıyla ilgilidir. Küreselleşme olarak da tarif edilen bu süreçte, batıdaki sanayi kentlerinin birçoğu sanayisizleşerek "üretim mekânları" olmaktan hizmet sektörünün öne çıktığı "tüketim mekânları" olmaya doğru evrilmiştir. Bu süreçte kent mekânına yapılan yatırımlar gelişen yeni hizmet sektörlerinin taleplerine cevap verirken bir yandan da yeni sermaye birikim kanalları özellikle gayrimenkul ve

inşaat sektörleri üzerinden sağlanmaya çalışılmıştır. Bu yatırımlar özellikle kentin merkezi bölgelerinde dar gelirli kesimlerin yoğunlaştığı sosyal konut alanları üzerinde bir dönüşüm baskısı oluşturmuş, refah devletine özgü sosyal konut politikaları terk edilmeye başlanmıştır.⁵⁻⁷ Bu bağlamda 1980'lerden itibaren Batılı ülkelerde sosyal konutların satılması ya da özelleştirilmesine gidilmiş, yeni inşa edilen sosyal konut sayısı sınırlı kalırken ülkelerin sosyal konut rezervlerinde hızlı bir erime ortaya çıkmıştır.⁸⁻¹¹ Öte yandan özellikle tarihi değere sahip merkezi konut alanları, yatırımcıların yanı sıra kent merkezine yakın olmak isteyen çeşitli toplumsal kesimlerin ilgi odağı haline gelmiş ve bu alanlarda "soylulaşma" olarak özetlenebilecek bir dönüşüm yaşanmaya başlamıştır.¹²⁻¹⁵

Gelişmekte olan ülke kentlerinde ise iki farklı sürecin bir arada yaşandığı gözlenmektedir. Bu ülkelerin önemli sanayi kentleri, özellikle ucuz emek maliyetleri ve avantajlı üretim koşulları nedeniyle ulus aşırı şirketlerin üretim alanları haline gelirken azmanlaşarak büyümüş kentler bu coğrafyanın en önemli özelliği; aynı zamanda da en önemli problemi haline gelmektedir.¹⁶ Bununla birlikte, gelişmiş ülke kentlerinde olduğu gibi, özellikle kentin rant potansiyeli yüksek alanlarında uluslararası sermayenin de dahil olduğu önemli bir dönüşüm yaşanmakta ve kıymetlenen kent toprağında benzer soylulaşma ve sınıfsal ayrışma süreçleri yaşanmaktadır. Bu süreçte özellikle kentin merkezi alanlarında, ofis ve alışveriş merkezleri, otel ve restoranların toplandığı turizm odakları, üst gelir gruplarına yönelik kapalı konut siteleri ve rezidanslar yoğunlaşmaktadır. Kentsel rantları artıran bu dönüşüm, dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarına yönelik baskının da artmasına yol açmaktadır. Nitekim, kentsel dönüşüm projeleri genellikle kentlerin enformel yerleşme alanlarına ve çoğunlukla kent yoksullarının barınma alanı olan tarihi alanlara yeni bir müdahale aracı olarak ortaya çıkmıştır.¹⁷ Bu uygulamaların hemen hepsinde, bu kesimlerin tahliyesi ya da yerinden edilmesinin gündeme geldiğini görülmektedir. Türkiye'de genellikle Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) sorumluluğu altında yürütülen konut projeleri, kent yoksullarının konut sorununu çözmek üzere ortaya konya da, bu yenileme projelerinin olumsuz etkileri pek çok uygulamada ortaya çıkmaya başlamıştır.^{18,19}

Bu makalede özellikle 1980'ler sonrasında izlenen konut politikalarının hem Türkiye'de hem de gelişmiş ülkelerde ortaya çıkardığı yeni sorunlar ve çözüm arayışları eleştirel bir bakış açısıyla incelenecektir. 1980'li yıllar, gelişmiş batı

¹ Öktem Ünsal ve Türkün, 2014.

² Painter, 1995.

³ Atkinson, 2006.

⁴ Türkün, Aslan ve Şen, 2014.

⁵ Goetz, 2012

⁶ Newman, 2004.

⁷ Van Kempen ve Priemus, 2002

⁸ Kleinhans, 2004.

⁹ Lees, 2008.

¹⁰ Goetz, 2010.

¹¹ Van Kempen ve diğ., 2005.

¹² Ley, 1994.

¹³ Smith, 2002.

¹⁴ Atkinson ve Bridge, 2005.

¹⁵ Slater, 2006.

¹⁶ Davis, 2006.

¹⁷ Türkün, 2014.

¹⁸ Türkün, 2014.

¹⁹ Erman, 2016.

ülkelerinde dar gelirli konut politikalarında radikal bir değişimi temsil etmektedir. Bu dönemde kent politikalarında devletin rolü ve sosyal refah programları zayıflamış, piyasa teşvik eden bir strateji benimsenmiştir. 1990'lı yıllara gelindiğinde, bu politikaların sonuçları görülmeye başlamış ve kentlerde ortaya çıkan yeni yoksulluk mekânları, "yoksulluğun yoğunlaşması" problemini gündeme getirmiştir. Son yıllarda bu problemin çözümüne yönelik olarak uygulanmaya başlanan "karma-gelirli konut" politikaları, sosyal konut alanlarının dönüşümünde kullanılan bir kentsel yenileme aracı olarak ortaya çıkmıştır. Farklı gelir grubuna dahil olan veya demografik açıdan farklı özelliklere sahip ailelerin, sosyal konut alanlarında bir araya getirilmesini hedefleyen "karma gelirli konut" politikası temelde iki amaç üzerine odaklanmaktadır. Bunlardan ilki yoksulluğun kentsel mekânda belirli bir alanda yoğunlaşmasının olumsuz etkilerini azaltmak²⁰ ve toplumsal entegrasyonu sağlamaktır. İkincisi ise yıpranan sosyal konut dokusunu yenileyerek, yüksek kalitede konut ve mahalle gelişimini sağlamaktır.²¹⁻²³ Dönüşüm sonrası karma konut alanlarında temel kamu hizmetleri sağlandığında ve insanlar ekonomik ve sosyal yönden harmanlandığında (social mix), yoksulluğun daha kolay çözüleceği ve toplum fonksiyonlarının daha iyi çalışacağı beklenmektedir.^{24,25}

Türkiye'de de karma gelirli konut politikalarına benzer bazı uygulamaların ortaya çıktığı görülmektedir. Ancak bu uygulamalar, yoksulluğun yoğunlaşmasının kötü etkilerini azaltmaya yönelik bilinçli bir dönüşüm stratejisinden çok, uygulamada ortaya çıkan bir benzerlikten kaynaklanmaktadır. Özellikle gecekondular bölgesinde, deprem tehdidi, planlı kentsel mekânlar yaratma ve yaşam kalitesini yükseltme gerekçeleriyle başlatılan kentsel dönüşüm projeleri 2000'li yıllarda yaygınlık kazanmıştır. Bugün uygulanan mevcut politika uyarınca, bu bölgelerdeki konutlar yıkılmakta ve hak sahipleri kimi zaman aynı alanda, kimi zaman da kentin çeperinde TOKİ tarafından inşa edilen yüksek katlı bloklara taşınmaktadır. Bu alanlarda inşa edilen konutlara hem gecekondular alanlarından gelenler hem de konutları satın alan orta gelir grupları yerleştirilmektedir. Dolayısıyla ortaya çıkan durum, karma gelirli konut uygulamalarına benzer sonuçlar üretmektedir.

Doktora tezi kapsamında yapılan çalışma,²⁶ Türkiye'de

gecekondular alanlarındaki dönüşüm uygulamalarının sosyo-mekânsal etkilerini ve "olumsal" (contingent) olarak ortaya çıkan "karma gelirli konut" benzeri gelişimleri Ankara-Altındağ Tepesi Göltepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanında yapılan araştırma sonuçlarına dayanarak tartışmayı hedeflemektedir. Türkiye'de bu olgu her ne kadar bir dönüşüm stratejisi olarak karşımıza çıkmassa da, şimdiye kadar TOKİ tarafından gecekondular dönüşüm projelerinde üretilmiş 120.181 konutta²⁷ farklı gelir gruplarının aynı mekânı paylaşıyor olması, sosyal etkileşime yönelik ipuçları sağlaması açısından araştırmaya değer görülmüştür.

Makalenin ilk bölümünde, özellikle A.B.D. ve Avrupa'da sosyal konut alanlarının dönüşümünde uygulanan "karma gelirli konut" projeleri hedefleri ve sonuçları açısından incelenecek, Türkiye'de ise bu stratejinin olumsuz olarak ortaya çıkış süreci anlatılacaktır. İkinci bölümde, Ankara'nın hatta Türkiye'nin ilk ve en önemli gecekondular gelişimlerinin gözlemlendiği Altındağ Tepesi Gecekondular Bölgesi içerisinde Çinçin Bağları Mahallelerinin gelişimi ve dönüşüm süreci ortaya konacaktır. Üçüncü bölümde ise, Göltepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap bölgesinde yapılan saha araştırmasının sonuçları aktarılacaktır.

Saha araştırması kapsamında yapılan görüşmeler, mahalle ölçeği ve kent-ilçe ölçeği olmak üzere iki aşamada gerçekleştirilmiştir. Kentsel ölçekte, 2012 yılında TOKİ (Toplu Konut İdaresi) ve Altındağ Belediyesi ile dönüşüm gerekçelerini kavramak üzere görüşmeler yapılmıştır. Mahalle ölçeğinde ise; gecekondular gelen (4 blok) ve konut satın alarak dışarıdan gelen (10 blok) hanehalkları incelenmiştir. İlk olarak 2012 yılında gecekondular alanından gelen 41 hanehalkı reisi ve konut satın alarak dışarıdan gelen 56 hanehalkı reisi ile görüşme yapılmıştır. Araştırmanın²⁸ ikinci aşaması olan 2015 yılında ise, alana yeniden gidilerek grupların dönüşümden nasıl etkilendiklerini kavramak üzere daha kapsamlı ikinci bir araştırma yapılmış ve bu süreçteki değişimler izlenmiştir. 2015 yılında gecekondular alanından gelen 50 hanehalkı/163 kişi ve alana konut satın alarak gelen 68 hanehalkı/240 kişi ile daha kapsamlı görüşmeler yapılmıştır. Farklı yıllarda gerçekleştirilen bu görüşmeler yoluyla, hanehalklarının borçlarını ödeme kapasitesi, yeni konutlar ve konut alanına ilişkin memnuniyet düzeyleri, farklı özelliklere sahip hanehalklarının aynı konut alanını ve ortak kamusal alanları kullanırken yaşadıkları sıkıntıları ortaya koymak hedeflenmiş ve araştırmada sürecin takibi sağlanmıştır. Mahalle ölçeğindeki tüm veriler hem gecekondular haneler hem de alana sonradan gelen haneler açısından değerlendirilerek karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır.

²⁰ Örneğin; suç ve şiddet faaliyetlerini artması, düşük eğitim kalitesi, işsizlik problemi vb.

²¹ Brophy ve Smith, 1997, s. 4.

²² Joseph, Chaskin ve Webber, 2007, s. 370.

²³ Birçok yoksul sosyal konut alanı genellikle yüksek katlı veya kışla tarzı büyük yapılardan oluşan, standart, düşük nitelikli bir tasarıma sahiptir. Genellikle minimum maliyet gözetilerek yapılan bu tür yerleşimler zamanla yıpranma, yetersiz fonlar, zayıf yönetim, yetersiz bakım

gibi sebeplerle daha kötü duruma dönüşmüştür. Bu alanlardaki çok sayıda boş birim, hem yönetimin yetersizliği hem de yasadışı işlerin yoğunlaşmasıyla güvensiz yaşam koşulları ve sakinler için kötü yaşam şartlarını oluşturmuştur. (Popkin et.al., 2004, s. 9,10,19).

²⁴ ODPM, 2005.

²⁵ Lupton ve Fuller, 2009, s. 1020.

²⁶ Doktora tezi TÜBİTAK Lisansüstü Araştırma Burs Programı kapsamında desteklenmiştir.

²⁷ (<https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf>, 12.01.2017).

²⁸ Alan araştırmasında "olasılıklı-katmanlı örnekleme yöntemi" ile yüz yüze görüşmeler yapılmıştır.

Dönüşümde Yeni Bir Strateji: Karma Gelirli Konut Yaklaşımı

Sosyal devlet politikasına sahip birçok ülkede, sosyal konut politikalarına karma konut stratejisi ilâştırılmıştır. ABD’de 1993 yılı HOPE VI (Housing Opportunities People Everywhere) dönüşüm programı;²⁹ İngiltere’de 1999 yılı sonrasında Kentsel Güç Birliği (Urban Task Force);³⁰ Hollanda’da 1997 Beyaz Sayfa (White Paper);^{31,32} İsveç’te 1970’lerde Million Homes Programı³³ ve Fransa’da 1970 sonlarında Politique de la ville politikaları³⁴ hem sosyal konut alanlarında hem de ulusal düzeyde kentsel yenileme politikasında yapılan en önemli değişikliklerdir. Gelişmiş ülkelerde, sosyal konut alanlarının dönüşümünde uygulanan karma konut politikasının ortaya çıkmasında, “Kentsel Rönesans” gündemi de etkili olmuştur. 1999 yılı Kentsel Güç Birliği tarafından hazırlanan “Bir Kentsel Rönesansa Doğru” raporunda “...ister yeni yerleşimlerde ister mevcut kentsel alanların kapasitesinin genişletilmesinde olsun, iyi bir karma gelir ve karma kullanım önemlidir...”³⁵ vurgusu bulunmaktadır. Benzer şekilde, 2000 yılında Konut Yeşil Sayfa (Housing Green Paper), ODPM’nin “Sürdürülebilir Toplumlar Planı”^{36,37} ve Sosyal Dışlanma Birimi’nin³⁸ tezleri incelendiğinde, toplum ekonomik ve sosyal yönden harmanlandığında, buna uygun mekânlar üretildiğinde ve temel kamu hizmetleri sağlandığında, yoksulluğun daha kolay çözüleceği ve toplum fonksiyonlarının daha iyi çalışacağı beklentisinin olduğu görülür.³⁹ Kentsel dönüşümün sadece fiziksel boyutta ele alınmasının yarattığı sorunlar, kentsel yenileme politikalarının “sürdürülebilirlik, çeşitlilik ve yerel halk katılımı” parametreleri üzerinden daha geniş kapsamlı ve daha uzun soluklu bir süreç olarak ele alınmasına yol açmıştır.

Öte yandan karma gelirli konut stratejisi sosyal konut üretiminin azaltılmasına ve ev sahipliğine yönelik uygulamaların desteklenmesine yol açmıştır. Özellikle ABD’de 1990’lı yıllarda sosyal konut sayısındaki artış durağanlaşırken, 2000’lerin başından itibaren düşüşe geçmiştir. Bu dönemde Birleşik Krallık’taki toplam konut stokunun %70’i özel mülkiyetten oluşurken, sosyal konut stoku %21’e düşmüştür.^{40,41} Yaklaşık iki milyon sosyal konutun “satın alma hakkı” kapsamında özelleştirilmesiyle, sosyal konut stoku önemli ölçüde azalmıştır.⁴² İngiltere’de sosyal konut stoku

nun düşüşü yıllar içerisinde devam etmektedir.⁴³ Nitekim sosyal konut sektörü payı 2012 yılında %18’e düşerken, piyasadaki kiralık konut sektörü ciddi oranda bir artış göstermiştir (2000-2012 arasında yaklaşık iki katına çıkmıştır). Bu durum İngiltere’de sosyal ve ödenebilir konut arzında önemli azalmalara neden olmuştur.⁴⁴ Benzer şekilde Hollanda’da 1990 yılından sonra sosyal konut oranları giderek düşmeye başlamıştır; dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında gerçekleşen dönüşüm sonrasında, sosyal konut stoku azalırken, daha fazla sayıda mülk konut inşa edilmiştir.⁴⁵ 2012 yılında Hollanda’da mülk konut oranı %60’ yükseleirken, sosyal konut oranı %33 düzeyinde kalmıştır.⁴⁶ İlk olarak ABD’de HOPE VI programıyla 1990’lı yıllarda başlatılan karma gelirli konut stratejisinin sonuçları alınmaya başlanmıştır; ancak bu projelerden kimileri ciddi eleştirilere maruz kalmıştır. Karma gelirli konut gelişimi literatüründeki ilk deneyimleri paylaşan Brophy ve Smith,⁴⁷ coğrafi çeşitlilik, piyasa koşulları ve uygulama yılı temelinde seçtiği, kısmen başarılı karma gelirli konut gelişimlerini incelemiştir. Bu çalışmada, düşük, orta ve yüksek gelir gruplarının her birini içeren karma gelirli projelerde,⁴⁸ orta gelir grubunun, yüksek ile düşük gelir grubu arasındaki boşluğu kapattığı ve farklı gelir grupları arasındaki gerilim veya çatışmanın minimum düzeyde olduğunu ifade edilmiştir. Bunun aksine, müteahhite bırakılan payın yüksek olduğu ve çok düşük gelir grubunun yerleştirildiği projelerde,⁴⁹ orta gelir grubunun olmayışından kaynaklanan yaşam tarzı çatışmasının gözlemlendiği belirtilmiştir. Sakinler arasındaki gelir farkı ne kadar yüksekse, yaşam tarzı çatışması ve sorunların⁵⁰ o kadar çok olabileceği vurgulanmıştır.

Amerika’daki karma gelirli konut alanlarındaki iyileşmelerin en önemli göstergelerinin işsizlik ve yoksulluk oranlarında azalma olduğu belirtilmektedir. Kent bütününe kıyasla bu mahallelerde iyileşmeler daha hızlı gerçekleşmektedir. Karma gelirli konut yaklaşımının başarılı olduğu bir diğer alan ise ulaşım olanakları ve kentsel hizmetlerin sağlanmasıdır.⁵¹ HOPE VI karma konut yerleşiminde ve yakınında yaşayan insanlarla yapılan anket sonuçlarına göre, sakinlerin %70’i dönüşüm sonrasında mahallelerdeki yaşam kalitesinin daha iyi olduğu kanısındadır.⁵² Dört yerleşim alanında (Centennial Place-Atlanta; Park DuValle-Louisville; Manchester-Pittsburgh; Murphy Park-St. Louis)

²⁹ Popkin et al., 2004, s. 1-3.

³⁰ Urban Task Force, 1999, s. 37.

³¹ Van Kempen ve Priemus, 2002, s. 237.

³² Kleinhans, 2004, s. 367.

³³ Andersson, Brama ve Holmquist, 2010, s. 237.

³⁴ <http://www.humanityinaction.org/knowledgebase/49-social-mix-gentrification-and-de-concentration-who-has-the-right-to-the-city>.

³⁵ Urban Task Force, 1999, s. 37.

³⁶ ODPM, 2003.

³⁷ ODPM, 2005, s. 39,43.

³⁸ İngiltere’de Sosyal Dışlanma Birimi 1997 yılında kurulmuştur. 1998 yılında 18 Politika Eylem Bölgesi raporu en yoksul mahallelerdeki problemleri çözmeye yönelik stratejiler içermektedir (Social Exclusion Unit, 2000).

³⁹ Berube, 2005, s. 1,3,46.

⁴⁰ Housing Statistics, 2002 akt. Kleinhans, 2004, s. 370.

⁴¹ Vale ve Freemark, 2012.

⁴² Tunstall ve Lupton, 2010, s. 11.

⁴³ <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>.

⁴⁴ <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>.

⁴⁵ Van Kempen ve Priemus, 2002, s. 237, 241.

⁴⁶ Ancak Hollanda Avrupa’da hala en yüksek sosyal konut payına sahip bir ülkedir <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>.

⁴⁷ Brophy ve Smith, 1997, s. 7-21.

⁴⁸ Örneğin; ABD Tent City Karma Gelirli Konut Projesi.

⁴⁹ Örneğin; ABD, Harbor Point ve Ninth Square Karma Gelirli Konut Projeleri.

⁵⁰ Harbor Point projesinin Ninth Square projesinden daha fazla sayıda devlet destekli birim içermesinden dolayı (%16 ile kıyaslandığında %23), Harbor Point projesinde bu çatışmanın daha belirgin olduğu gözlenmiştir (Brophy ve Smith, 1997, s. 27).

⁵¹ Berube, 2005, s. 29.

⁵² Popkin et al., 2004, s. 44.

mahalle paydaşları ile Brookings Enstitüsü tarafından yapılan görüşmeler, tüm yerleşimlerde suç oranlarının azaldığını ve pozitif mahalle etkisinin oluştuğunu göstermektedir.⁵³ Stratejiye yönelik en önemli eleştirilerden biri ise, sosyal konut sayısının azalmasıyla ortaya çıkan soylulaşma riskidir.⁵⁴

Çoğu araştırmacının ortak görüşüne göre, Karma Gelirli Konut Dönüşüm Projeleri'nde düşük gelir grubu için olumlu sonuçlar isteniyorsa, insanları bir araya getirmekten çok daha fazla şeye ihtiyaç bulunmaktadır. Ortak konut geçmişi, benzer yaşam tarzı ve etnik köken gibi değerlerin sosyal etkileşimin sağlanmasında daha olumlu sonuçlar sağladığı ifade edilmektedir.⁵⁵ Michelson'a (1976) göre mekânsal yakınlık sadece homojen gruplar arasında sosyal etkileşimi sağlayabilmektedir. Keane'in (1991) Kanada'da iki büyük sosyal konut alanında yaptığı araştırmada heterojen komşuların sosyal etkileşimin sağlanmasında bir engel oluşturduğu sonucuna varılmıştır.⁵⁶

Özellikle mahalle değişimi içeren karma gelir uygulamalarında, bireysel düzeyde iyileşme sağladığına dair kanıt sınırlıdır. Ayrıca geleneksel mahalle yenileme stratejilerine göre⁵⁷ daha etkili olduğuna ilişkin yeterli derecede kanıt bulunmadığı da belirtilmektedir. Öte yandan, karma konut teorisinin aslında bir politika müdahalesi olduğu, dengeli topluluk oluşturma hedefi veya bireysel düzeyde yaşam şansını iyileştirmekten ziyade, öncü yenileme projeleriyle alanların yıkılıp yeniden inşa edildiğine yönelik eleştiriler de getirilmektedir.⁵⁸ Özellikle kent merkezlerindeki yoksul mahallelerinin yatırımı çeken alanlar olarak görüldüğü ve asıl amacın dönüşüm vasıtasıyla piyasanın iyileştirilmesi olduğu vurgulanmaktadır.⁵⁹ Dolayısıyla eleştiriler, sosyo-ekonomik koşullarının iyileştirilmesi için insanları yeni konut alanlarına yerleştirmek yerine, daha kapsamlı destek hizmetlerinin verilmesinin gerekliliği etrafında toplanmaktadır. Stratejide yoksulluğu azaltma bir hedef olarak konulmakta ancak tam olarak nasıl çözüleceğine ilişkin açıklık getirilmemektedir.

Türkiye'de konut alanlarında gerçekleşen dönüşümler incelendiğinde, birbiri ardına çıkarılan af yasalarıyla enformel yerleşim alanlarında mülkiyetin yasallaştırılarak piyasa mekanizması yoluyla dönüşümün sağlanmaya çalışıldığı görülür. Özellikle gecekonduların dönüşümünde ortaya çıkan "karma gelirli konut" benzeri gelişimler, dönüşüm uygulamalarında birtakım "olumsal" (contingent) faktörlerin yan yana gelmesiyle ortaya çıkmaktadır. Bu uy-

gulamanın ilk örnekleri 1990'lı yıllarda Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm projesinde ortaya çıkmıştır; bu projeyi 1990'lı yıllarda Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi takip etmiştir. Bu tür proje örneklerinde farklı gelir gruplarının aynı mekânı paylaşıyor olması batılı ülkelerdeki örneklerle bir ölçüde benzerlik göstermektedir. Özellikle 2000'lerin başlarından itibaren TOKİ aracılığı ile gecekondular mahallelerinde yapılan dönüşümlerde inşa edilen binalara gecekondular alanlarında yaşayan hak sahipleri ile birlikte bu konutları satın alan farklı gelir gruplarına mensup kişiler de yerleştirilmektedir. Kimi zaman ise TOKİ tarafından kurumsal satışlar da yapılabilmektedir.⁶⁰ Yurtdışı örneklerinde daha sistematik ve toplum mühendisliği çerçevesinde karma topluluklar oluşturulurken, Türkiye'de genellikle yapılan uygulama sonucunda farklı gelir grupları aynı mekânı paylaşmakta ve benzer sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Altındağ Tepesi Gecekondular Bölgesi İçinde Çiçin Bağları'nın Gelişim Süreci

Cumhuriyet'in kurulmasıyla birlikte başkent olan Ankara, gecekondulaşmanın yaygın bir biçimde görüldüğü ilk kentti; nitekim 1934 yılı meclis tartışmalarında Ankara'da ilk gecekondular oluşumlarından söz edilmekteydi. Kentte bu grupları istihdam edecek ne örgütlü sanayi yığılması, ne de yaygın küçük sanayi vardı; neredeyse tek istihdam olanağı kent merkezinde yer alan hizmet ve ticaret işletmeleriydi. Bu nedenle kente göçenler ilk olarak kent merkezine en yakın, topografik eşikler nedeniyle yerleşmeye açılmamış ve plan dışı bırakılmış olan alanlara yerleşmişlerdir. Eski kentin hemen yanında boş, denetimsiz ve yerleşim dışı bırakılmış alanların başında Ankara Kalesi'nin kuzeyindeki Altındağ Tepesi gelir. Yüksekliği ve eğimi nedeniyle (%25 üzerinde eğimli, sel yatağı ve heyelan bölgesi) bu bölge Jansen Planı'nda yerleşme dışı bırakılmış ve yeşil alan olarak göstermiştir.⁶¹⁻⁶³ Ancak 1934 yılında Altındağ Tepesi eteklerinde başlayan gecekondulaşma, Jansen'in "900 metrenin üzerinde, Kale civarında yapılaşma olamaz, yoksa kalenin silüeti bozulur" ilkesini bozmuştur.⁶⁴

Altındağ Tepesi 1940'lı yıllarda kente gelen düşük gelir grubu sakinler için en çekici yerleşim alanı niteliğindedir. Bu yıllarda kamu ulaşımının yeterli olmayışı, kent merkezine yürüme mesafesi içerisinde olan bu bölgeyi değerli kılmıştır. Bölgenin plan dışı bırakılması ve hazine arazilerinin varlığı gecekondular oluşumunu hızlandırmıştır. Ayrıca yine bu yıllarda arsa değerlerinin aşırı derecede yükselmesi ve konut yatırımlarının üst düzey bürokratlara yönelmesi, formal konut piyasasında konut edinmeyi neredeyse imkansız hale getirmiştir. Bu sebeple Ankara'da hatta Türkiye'de ilk

⁵³ Turbow and Piper, forthcoming; akt. Popkin et.al., 2004, s. 44.

⁵⁴ Lupton ve Fuller, 2009, s. 1016, 1018

⁵⁵ Joseph, Chaskin ve Webber, 2007, s. 386.

⁵⁶ akt. Joseph, Chaskin, Webber, 2007, s. 382.

⁵⁷ Örneğin İngiltere'de geleneksel ma-

hale yenileme modellerinde "Yerel Gruplar İçin Yeni Anlaşmalar" (New deal for community) ile ülke genelinde yoksul alanlarda çoklu yoksunluk endeksine göre kaynakların dağıtılması sağlanmaktadır [ODPM, 2005].

⁵⁸ Tunstall ve Lupton, 2010, s. 3,16.

⁵⁹ Lupton ve Fuller, 2009, s. 1016.

⁶⁰ Bazı kentsel dönüşüm projelerinde, alandaki suç faaliyetlerini azaltmak için emniyet teşkilatında ve eğitim kurumlarında çalışanlara kurumsal satışlar yapılabilmektedir.

⁶¹ Şenyapılı, 1996, s. 1-4.

⁶² Şenyapılı, 1998, s. 303.

⁶³ Şenyapılı, 2004.

⁶⁴ Tankut, 1993, s. 158.

gecekondu gelişimleri Altındağ Tepesi Bölgesi'nde gerçekleşmiştir.

Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi içerisinde yer alan Çiçin Bağları, 1950'li yıllarda üzüm bağları yok edilerek kurulmuştur. Tepelik ve vadilerden oluşan Çiçin Bağları'nın tepelik kısımlarına altyapıya uzaklığı sebebiyle yoksullar, vadilere ise geliri kısmen daha iyi olan gruplar yerleşmiştir. Çiçin Bağları beş adet mahalleden oluşmaktadır. Bunlar Çalışkanlar, Örnek, Server Somuncuoğlu, Kemal Zeytinoglu ve Gültepe Mahalleleri'dir. Bu mahallelerden Gültepe, Server Somuncuoğlu, Kemal Zeytinoglu Mahalleleri yasadışı yaşam biçimlerinin ön planda olduğu ve Çiçin Bağları adını ünlendiren mahallelerdir.⁶⁵

Sewell'in 1964 yılı araştırmasında, Altındağ ve kısmen Çiçin Bağları'nda 5000 civarında Çingene nüfus yaşadığı tespit edilmiştir. Bu grubun ağırlıklı 1920 sonrası İran'dan göç ettiği bilinen bir aşiret olduğu ifade edilmiştir. Hastalık ve suç oranı yüksek olan bu gruba Anadolu'dan gelen Çingene grupları da katılmıştır.⁶⁶ Seyman da Çiçin Bağları'nda oturan halkın genellikle göçebe ve halkın deyimiyle Eskişehir-Bolu'dan göçen Çingeneler olduğunu belirtmiştir.⁶⁷

Çiçin Bağları'nda artan nüfusla birlikte çoğalan gecekondu, 1950'li yıllardan sonra mahalle ölçeğine ulaşmaya başlamıştır. İmar ve İskan Müdürlüğü tarafından 1962 yılında yapılan "Ankara Çiçin Bağları Gecekondu Araştırmasında", Çiçin Bağları'nda 1946-1950 yılları arasında 538 hane yaşamaktadır.⁶⁸ Bu araştırmanın sonuçlarına göre; Çiçin Bağları'nda, hane reislerinin gelmiş oldukları iller genellikle Ankara (%30,62), Çankırı (%9,21), Erzincan (%5,59), Erzurum (%12,60), Gümüşhane (%6,33) ve Kars'tır (%5,26). Özellikle Ankara ve Çankırı gibi illerin oranlarının yüksek çıkması yakınlık sebebiyle açıklanmaktadır.

Araştırma sonuçlarına göre, Çiçin sakinlerinin hane gelirlerinin, diğer gecekondu mahallelerine göre daha düşük olduğu tespit edilmiştir; işsiz olanların oranı Çiçin'de çok daha yüksektir. Alanın %58'i ev sahibi, %42'si ise kiracı olmasına rağmen, kiracıların %90'dan fazlasının başka bir alanda yaşamayı tercih ettiklerini ifade etmeleri, alandan memnuniyetsizliklerini göstermektedir.⁶⁹ Çiçin Bağlarındaki ailelerin daha önce yerleştikleri semtler içerisinde, Aktaş, Telsizler ve Yenidoğan'ın yüksek oranda bulunması, bu alanların geçiş bölgesi özelliği taşıdığını göstermektedir.⁷⁰

Seyman'ın 1986 yılı araştırmasında; Çiçin Bağları'nda yaşayan halkta "Çiçinli olma" kültürünün oluştuğu şu şekilde açıklanmıştır: "...Doğulu, Doğu gelenekleri yok; İç Anadolu geleneği de yok olmuş. Doğulusu, Batlısı, göçmeni, Avşarı, Türkmen'i, Kürt'ü özde kalan gelenekleriyle

Çiçinli geleneğini yaratmışlar...".⁷¹ Seyman, çocukların %70'inin ilkokuldan sonra eğitime devam etmediğini, Sıteler sanayi, boyacılık, kağıt-şişe toplama, dilencilik, pazarcılık, kumarhanelerde ayak işçiliği, muavinlik gibi işlerde çalıştıklarını; ayrıca gayrimeşru işlerde sabıkalı çocukların çoğunlukta bulunduğunu belirtmiştir.⁷²

Daha güncel araştırmalarda ise; özellikle 1990'lı yıllardan sonra bölge sakinlerinin Çiçin Bağları'ndan göç ettikleri ve doğu bölgelerinden gelenlerin arttığı belirtilmiştir. Bu yıllardan sonra kiracılık oranlarının arttığı, terk edilmiş ve işgal edilmiş gecekonduların arttığı belirtilmektedir. Bölgede zaten var olan gayrimeşru işlerin giderek çoğaldığı ve mahallenin bir çöküntü bölgesine dönüştüğü vurgulanmaktadır.⁷³

Tez çalışması kapsamında Gültepe Mahallesi'nin dönüşüm öncesi durumunu belirlemek amacıyla, Gültepe III. Etap Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde halihazırda yıkılmamış gecekonduların bulunduğu bölgede, 2014 Temmuz ayı içerisinde toplam 26 hanehalkı reisi ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Görüşmelerde, özellikle 1990'lı yıllarda mahalleden göçlerin başladığı ve 2000'li yıllarda en yüksek seviyeye ulaştığı belirtilmiştir. 1990'lı yıllarda mahallede artan suç faaliyetleri ve yetersiz kentsel hizmetler sebepleriyle başlayan göçler, özellikle son 4-5 yıl içerisinde iyice artmıştır. Sakinlerin birçoğu Altındağ Tepesi Bölgesi'ni terk ederken, bir kısmı da bu bölge içerisinde gecekondu yıkıldıkça başka gecekonduya taşınmış ve bir kiracı sirkülasyonuna sebep olmuştur. Ayrıca mahallede son dönemlerde suç faaliyetlerinin çok arttığı belirtilmiştir. Özellikle ikinci etap bölgesindeki gecekonduların yıkılmasıyla, suç faaliyetlerini gerçekleştiren hanelerden bazıları bu bölgede terk edilmiş gecekonduları işgal etmişlerdir.

Çiçin Bağları Gecekondu Bölgesi'nde yasadışı yaşam biçimlerinin ön planda olduğu mahallelerden biri de Gültepe Mahallesi'dir. Gültepe Mahallesi kendi içerisinde çeşitli alt bölgelere ayrılmaktaydı; özellikle Gümüşhane, Erzurum, Sivas, Yozgat gibi illerden gelenler ile Eskişehir ve Bolu'dan gelen Çingenelerin yoğunlaştığı bölgeler ayrılmıştı. 1990'lı yıllara kadar bu iki grubun aynı mahallede ancak farklı bölgelerde yaşadıkları ve birbirleriyle herhangi bir sorun yaşamadıkları belirtilmektedir. Ancak 1990'lı ve özellikle 2000'li yıllardan sonra mahalleden başlayan göçler sebebiyle, kiracılık oranlarının arttığı, eski sosyal ilişki ağlarının zayıfladığı ve zamanla yok olduğu belirtilmiştir. Mahallede kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında 2006 yılında başlayan gecekondu yıkımları ile birlikte bu ilişki ağları daha da zayıflatılmıştır. Mahallede artan suç faaliyetleri sebebiyle devamlı çatışma yaşandığı ve günlük yaşamda insanların tedirgin olduğu gözlenmiştir. Bölgedeki hanelerin büyük çoğunluğu suç faaliyetleri sebebiyle dönüşümün gerçekleşmesini istemektedirler.

⁶⁵ Seyman, 1986, s. 83, 85.

⁶⁶ G. Sewell, 1964, akt. Şenyapılı, 2004, s. 128.

⁶⁷ Seyman, 1986, s. 87.

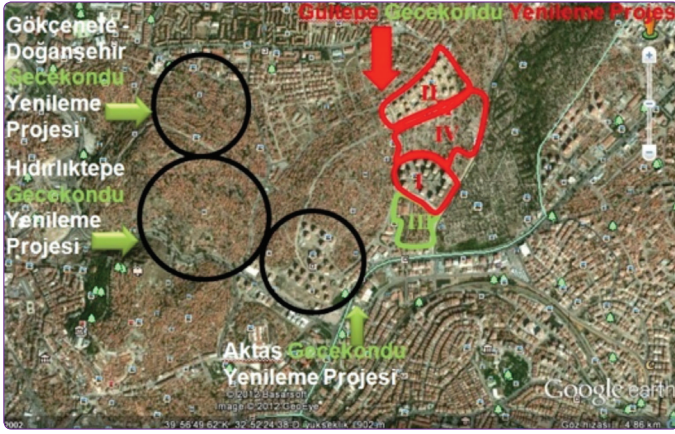
⁶⁸ İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Ge-

nel Müdürlüğü, 1965, s. 3.

⁶⁹ İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü, 1965, s. 3-7.

⁷⁰ İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü, 1965, s. 4.

⁷¹ Seyman, 1986, s. 82. ⁷² Seyman, 1986, s. 88, 108. ⁷³ Bektaş, 2011, s. 124, 125.



Şekil 1. Altındağ Tepesi Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projeleri (kırmızı renkli alan Gültepe 1., 2. ve 4. Etap tamamlanan kentsel dönüşüm projelerini, yeşil renkli alan ise, 3. Etap henüz yıkım başlamamış gecekonduların yerini göstermektedir) (Googleearth hava fotoğrafı, erişim tarihi 28.09.2012).

Gültepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı Araştırma Sonuçları

Altındağ İlçesi'nde, 1955 yılında kurulmuş olan Gültepe Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulaması, 2006 yılında gecekonduların yıkılmalarıyla başlamıştır. Projenin toplam dört etapta tamamlanması beklenmektedir. Altındağ Belediyesi'nde İmar Müdürü ve şehir plancıları ile yapılan ilk görüşmelerden elde edilen bilgilere göre, projenin 1. Etap kısmı 2008 yılında, 2. Etap kısmı 2011 yılında, 4. Etap kısmı 2014 yılında tamamlanıp teslim edilmiştir. 3. Etapta ise, henüz gecekonduların yıkılmaları başlamamıştır (Şekil 1).

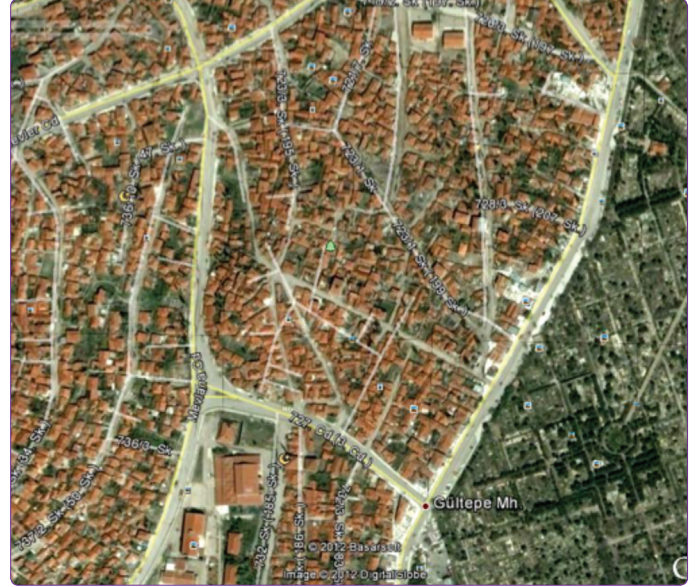
Araştırma alanı olan 1. Etap kısmında yıkımlara 2006 yılında başlanıp, 2008 yılında teslim edilmiştir. Bu kısımda toplam 227 adet gecekondular yıkılmış; yerine 13 katlı bloklardan oluşan toplam 14 adet blok, yani 784 adet konut yapılmıştır (Şekil 2 ve 3).

2. Etap kısmında 217 adet gecekondular yıkılıp, toplam 664 adet konutun yapımı tamamlanmıştır. 4. Etap bölgesinde, 600 adet gecekondular yıkılıp, 894 adet konutun yapımı tamamlanmıştır. 3. Etapta ise, toplam 52 adet bina ve 74 bağımsız bölüm bulunmaktadır.⁷⁴ 1. Etap alanında, tapu belgesi veya tapu tahsis belgesi olan ve vergi ödeyenler dahil olmak üzere toplam 212 gecekondular hane toplu konutlarda hak sahibi yapılmıştır; ancak ödeme koşulları farklılaştırılmıştır. Gecekonduların kiracılarına ise sadece alandan taşınma bedeli olarak 1000 TL ödenmiştir.

Dönüşümün Gerekçeleri Nasıl İfade Ediliyor?

Altındağ Belediyesi İmar Müdürü ile yapılan görüşmede, Gültepe Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Projesi'nin, mahallenin kentin merkezinde olması, mülkiyetin %85'inin belediyeye ait olması ve işgalcilerin yoğunlukta olması gibi gerekçelerle başlatıldığı belirtilmiştir.

⁷⁴ Altındağ Belediyesi, 2013.



Şekil 2. Gültepe Mahallesi 1. Etap Eski Konut Dokusu Hava Fotoğrafı, (Googleearth hava fotoğrafı, erişim tarihi 28.09.2012).



Şekil 3. Gültepe Mahallesi 1. Etap Dönüşüm Alanı (Googleearth hava fotoğrafı, erişim tarihi 02.02.2015).

TOKİ ile yapılan görüşmede, kentsel dönüşüm yapma hakkının ve yetkisinin belediyelerde olduğu ve TOKİ'nin belediye talepleri doğrultusunda dönüşüm projesini gerçekleştirdiği belirtilmiştir. TOKİ olarak, ihtiyaçlar doğrultusunda belediye ile protokol imzalayıp dönüşümün başlatıldığı ifade edilmiştir.

İmar Müdürü ise dönüşümün hedeflerini "...mekânsal olarak çevresel olarak düzenli bir yapılaşmayla birlikte ihtiyacı olan çeşitli sosyal donatı alanlarının; okuluydu, parkıydı, ticaretiydi onları gerçekleştirmek. Onunla birlikte insanların çağdaş mekânlarda oturmak.." şeklinde belirtmiştir. Katılımın hangi aşamada ve ne ölçüde sağlanabildiğine iliş-

Tablo 1. Gültepe 1. Etap Bölgesi'nde Alanın Karma Gelirlilik Durumu* (2015)

Oturduğu Blok	Aylık Hanehalkı Geliri (TL)								Toplam	
	501-1000		1001-2000		2001-3000		3001+		Sayı	%
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
1 Blok	0	0	1	12	2	25	5	63	8	100
2 Blok	0	0	1	14	2	29	4	57	7	100
3 Blok	0	0	2	33	0	0	4	67	6	100
4 Blok	0	0	1	14	0	0	6	86	7	100
7 Blok	0	0	2	25	2	25	4	50	8	100
8 Blok	0	0	0	0	2	29	5	71	7	100
9 Blok	0	0	1	17	2	33	3	50	6	100
10 Blok	0	0	1	17	2	33	3	50	6	100
11 Blok	0	0	0	0	2	25	6	75	8	100
12 Blok	0	0	0	0	0	0	5	100	5	100
Toplam	0	0	9	13	14	21	45	66	68	100
13 Blok	7	46	7	47	0	0	1	7	15	100
14 Blok	4	25	10	63	1	6	1	6	16	100
5 Blok	4	40	5	50	1	10	0	0	10	100
6 Blok	3	33	6	67	0	0	0	0	9	100
Gecekondu toplam	18	36	28	56	2	4	2	4	50	100
Genel toplam	18	15	37	31	16	14	47	40	118	100

*5, 6, 13 ve 14. Bloklar gecekondu hak sahibi olan haneleri göstermektedir.

kin olarak; hanehalkları ile bir araya gelindiği ama sadece mülkiyet üzerine görüşmeler yapıldığı tespit edilmiştir.

Projenin beklenen hedefe ulaşım ulaşmadığı konusunda, projenin özellikle sosyal donatıların yer aldığı 4. Etap kısmı bittikten sonra hedefine ulaşacağı belirtilmiştir. Ayrıca ilk proje olduğu için bir takım hataların olduğu ifade edilmiştir. Ancak bu hatalara rağmen, eskiden gece girilemeyen bir yerken şu anda herkesin girebildiği bir yer olması nedeniyle zamanla hedefine ulaşacağı yönünde görüş bildirilmiştir.

TOKİ, Belediye'de çalışan şehir plancıları ve İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler, dönüşüm öncesinde bu alanda yaşayanların sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerinin araştırılmadığını ve fiziksel bir dönüşümün ötesine geçilemediğini göstermektedir. Katılım açısından ele alındığında ise, bu alanda yaşayanların sadece tapu belgelerine bakıldığı, katılımın sadece bu düzeyde gerçekleştiği gözlenmiştir. Özetle, Gültepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, bölgedeki sorunları çözmekten çok, sadece "konut yapma" şeklinde gerçekleştirilmiş olup, alanda yaşayan insanların sosyal ve kültürel özellikleri ve ödeme güçleri hesaba katılmamıştır. Çalışmanın bundan sonraki bölümünde, alanda yapılan saha çalışmasından elde edilen bulgular ortaya konacak ve çeşitli kurum yetkililerinin iyimser beklentileri ve hedefleri ile ne kadar uyumlu olduğu tartışmaya açılacaktır. İlk olarak hem gecekondu gelenler hem de dışarıdan konut satın alarak gelenlerin çalışma hayatı, ekonomik durumu, borçlanma düzeyleri ortaya konacak, ardından dönüşüm sonrası

sosyal etkileşim ve memnuniyet düzeyleri tartışmaya açılacaktır. Bu tartışma "karma gelirli konut" stratejisine benzer bir durumun ürettiği sonuçları tartışma olanağı verecektir.

Alana Yerleşen Hanelerin Ekonomik Koşulları

Gecekondu hak sahibi olan gruplar, site alanı içerisinde 5., 6., 13. ve 14. bloklara yerleştirilmiştir. Dışarıdan satın alarak gelen haneler ise, kalan diğer bloklara paylaştırılmıştır. Tablo 1.'den⁷⁵ de izlenebildiği gibi, alan içerisinde görüşülen hanelerin karma gelirlilik durumu net olarak okunabilmektedir (Tablo 1).

Gecekondu hak sahibi olan hanelerin büyük bir çoğunluğu düşük gelirli gruplardan oluşmaktadır. Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi içerisinde, Gültepe Mahallesi yoksulluğun en fazla yoğunlaştığı mahalleler arasındadır. 2012 yılında görüşülen gecekondu grupların büyük çoğunluğu (%78) 501-1000 TL gelir aralığındadır; yani bu hanelerin birçoğu asgari ücret⁷⁶ sınırında bir gelire sahiptir. 2015 yılında yapılan görüşmelerde hanelerin %36'sı 501-1000 TL; yani asgari ücretin⁷⁷ altında bir gelire sahiptir. Hanelerin %56'sı ise 1001-2000 TL gelir aralığına sahiptir.⁷⁸

⁷⁵ 2015 yılında görüşülen hanelerin ikamet ettikleri bloklara göre oluşturulmuştur.

⁷⁶ 2012 yılı ikinci dönem net asgari ücret 739,79 TL'dir. (https://www.csgeb.gov.tr/media/1687/2012_ikincialtiay.pdf)

⁷⁷ 2015 yılı ikinci dönem net asgari ücret 1.000,54 TL'dir. (https://www.csgeb.gov.tr/media/2984/2015_ikincialtiay.pdf)

⁷⁸ 2015 yılında yapılan anketlerde, daha önce görüşülen gecekondu grupların yaklaşık %44'üne (18 hanehalkı) ulaşılabilmiştir.

Tablo 2. Hanehalkı ortalama aylık gelir: 2012 ve 2015 karşılaştırması

Hanehalkı ortalama aylık gelir	2012				2015			
	Gecekondu		Dışarıdan gelen		Gecekondu		Dışarıdan gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0	3	7	0	0	0	0	0	0
100-500 TL	1	3	0	0	0	0	0	0
501-1000 TL	32	78	0	0	18	36	0	0
1001-2000 TL	5	12	8	14	28	56	9	13
2001-3000 TL	0	0	48	86	2	4	14	21
3001 TL +	0	0	0	0	2	4	45	66
Toplam	41	100	56	100	50	100	68	100,0

Tablo 3. Hanehalklarının aylık borç miktarı: 2012 ve 2015 karşılaştırması

Aylık borç miktarı TL	2012				2015			
	Gecekondu		Dışarıdan gelen		Gecekondu		Dışarıdan gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0	0	0	4	7	12	24	12	27
50-250	3	7	0	0	15	30	0	0
251-500	31	76	0	0	16	32	0	0
501-750	5	12	0	0	3	6	0	0
751-1000	2	5	0	0	0	0	0	0
1001-1250	0	0	20	36	1	2	12	27
1251-1500	0	0	32	57	0	0	17	39
1501 ve üzeri	0	0	0	0	0	0	3	7
Cevap yok	0	0	0	0	3	6	0	0
Toplam	41	100	56	100	50	100	44	100

Alana dışarıdan gelen hanelerin ekonomik durumları ve borç düzeyleri, gecekondu gruplarla karşılaştırıldığında ciddi farklılıklar dikkat çekmektedir. Görüşmecilerin büyük çoğunluğu üst-orta gelirli olarak kabul edebileceğimiz gruptadır.⁷⁹ 2012 yılı verilerinde, hanelerin %86'sı 2001-3000 TL gelire sahiptir. 2015 yılında ise 2001-3000 TL gelir aralığı %20,6 oranına düşerken, 3001 TL ve üzeri gelire sahiplerin oranı %67 seviyesine ulaşmıştır. Dışarıdan gelen gruplarda 501-1000 TL arası gelir elde eden hanehalkına rastlanmamıştır. Bu hanehalklarının, kendi gelir durumlarına uygun konut alanını seçerek yerleştikleri anlaşılmaktadır (Tablo 2).

Hanelerin aylık borç ödemeleri incelendiğinde, 2012 yılında görüşülen gecekondu grupların %7'si 50-250 TL, %76'sı 251-500 TL, %12'si 501-750 TL ve %5'i 751-1000 TL aylık ödeme yapmaktadırlar. 2015 yılında görüşülen gecekondu grupların ise, %24'ünün borcu bulunmamakta-

dır.⁸⁰ %32'si 251-500 TL, %30'u 50-250 TL, %6'sı 501-750 TL ve %2'si 1001 TL ve üzeri borç ödemektedir. Aylık borçların aylık kazançlarla karşılaştırıldığında oldukça yüksek olduğu görülmektedir.

Alana dışarıdan gelenlerin bir kısmı borcu erken bitirebilmek amacıyla daha yüksek ödeme koşullarında borçlanmayı göze almaktadırlar. 2012 yılı görüşmelerinde, alana sonradan yerleşen grupların, %7'sinin borcu bulunmamaktadır. Bunun dışında sakinlerin %36'sı 1000-1250 TL, %57'si 1251-1500 TL aralığında borç ödemektedirler. 2015 yılı görüşmelerinde ise, %27'sinin borcu bulunmamaktadır. %39'u 1251-1500 TL, %27'si 1000-1250 TL, %7'si 1501 TL ve üzerinde ödeme yapmaktadırlar (Tablo 3).

⁷⁹ Üst-orta gelir grubu yıllık toplam geliri 10.500 USD olarak değerlendirilmektedir (http://www.odd.org.tr/web_2837_1/entitiffocus.aspx?primary_id=923&target=categorial1&type=31&detail=single).

⁸⁰ Borcu olmayan hanehalkları daha detaylı incelendiğinde; %42'si eşi ölmüş emekli kadın hanehalkı reislerinden oluşmaktadır. Ayrıca bu hanelerin %58'inde çalışan kişi bulunmamaktadır. Neredeyse tamamına yakını önceki arazilerinin büyüklüğü nedeniyle az miktarda borçlanan veya birebir konut sahibi olan kesimlerden oluşmaktadır. Borcu olmayan hanehalklarının %16,6'sı (sadece 2 hanehalkı) önceki görüşülen hanehalklarından oluşmaktadır.

Tablo 4. Eğitim düzeyleri: 2012 ve 2015 karşılaştırması

Eğitim durumu	2012				2015			
	Gecekondu		Dışarıdan gelen		Gecekondu		Dışarıdan gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Okuma yazma yok	0	0	0	0	9	18	0	0
Okuryazar	0	0	0	0	3	6	1	1
İlkokul terk	5	12	0	0	0	0	0	0
İlkokul mezunu	19	46	5	9	29	58	7	10
Ortaokul mezunu	10	25	11	20	7	14	4	6
Lise mezunu	7	17	0	0	0	0	11	16
Yüksekokul mezunu	0	0	3	5	0	0	0	0
Üniversite mezunu	0	0	29	52	2	4	31	46
Yüksek lisans/doktora	0	0	8	14	0	0	14	21
Toplam	41	100	56	100	50	100	68	100

Hanehalklarıyla yapılan görüşmelerde, bazı hanelerin borçlarını ödemekte zorlandıkları ve “borcu borçla kapatma” şeklinde alternatif ödeme koşullarına yöneldikleri gözlenmiştir. Örneğin 2012 yılında görüşülen bir hane:

“50.000 TL borcum var 3 aydır da ödeyemiyoruz... Avukata vereceklerdi... kocam kalp krizi geçirdi çalışmıyor ödeyemiyoruz... 3 ay daha ödemesem atarlar herhalde... (Alan görüşmesi, 2012)”

şeklinde ödeme zorluklarını belirtirken, aynı kişi 2015 yılı görüşmesinde:

“...damadım 45.000 tl kredi çekti şimdi ona öduyoruz... 2-3 ay ödeyemesem de onlar idare ediyor... Mecburuz ödemeye... Burayı kiraya veriyim de keşke gecekonduya gitmeyi çok düşünüyorum... çünkü niye... burası hiç olmazsa borcu ödesin de, gidiyim daha ucuz 100-200 tl ödeyebileceğim bir yerde oturayım... hiç olmazsa bura da borcunu ödesin... çok düşünüyorum... ama 1-2 seneye kadar gecekondu kalmayacak diyorlar... daha ucuz bir yer bulsam burayı bırakıcam... çocuklarımızın geleceği için...(Aynı kişi, Alan görüşmesi, 2015)”

şeklinde durumlarını ifade etmiştir. 2012 yılında yapılan görüşmelerde, birçok hanenin evli çocukları ile aynı evi paylaştığı gözlenmişti; bu şekilde hem yaşam masraflarını hem de borçlarını hafifletmekte ve ev sahibi olmaya çalışmaktadırlar.

2015 yılı alan görüşmelerinde ekonomik nedenlerle konutu devreden birçok aile olduğu ifade edilmiştir. Gecekondu grupları arasında konutunu devretme iki şekilde olmaktadır; aileden miras kalan evler satılıp aile bireyleri tarafından paylaşılmakta veya borçlarını ödeyememe nedeniyle evler devredilmektedir. 2015 yılı görüşmelerinde; gecekondu gruplara tahsis edilen toplam 4 blok 212 dairenin, sadece 91 dairesinde gecekondu gruplarının oturdu-

ğu ve yaklaşık %43’ünün konutlarını devretmiş veya kiraya vermiş olduğu saptanmıştır.⁸¹

Sosyal Yapı: Eğitim Düzeyleri ve Meslek Dağılımları

Eğitim düzeyi insanlar arasındaki gelir ve yoksulluk düzeyini belirleyen en önemli etkenlerden biridir.⁸² Eğitim düzeyi ile gelir düzeyi ve işgücü potansiyeli arasında karşılıklı bir ilişki bulunmaktadır. Nitekim görüşülen kişilerin eğitim durumları ve meslek dağılımları, gelir durumlarıyla ilgili profili yansıtmaktadır. Gecekondu gelen grupların eğitim durumu, alana dışarıdan gelen gruplarla kıyaslandığında ciddi farklılıklar görülmektedir.

2012 yılı görüşmelerinde gecekondu hanehalkı reislerinin %46’sı ilkokul mezunu, %25’i ortaokul mezunu ve %17’si lise mezunudur. Bu kişiler arasında yüksekokul ya da üniversite mezunu hane reisine rastlanmamıştı. 2015 yılı görüşmelerinde ise, grupların %58’i ilkokul mezunu, %14’ü ortaokul mezunudur. Lise mezunu hanehalkı reisine rastlanmazken, üniversite mezunlarının oranı %4 olarak saptanmıştır. Bu oranlardaki değişiklik hem konutlarını devredenlerin olması hem de kiracıların artması ile ilişkilendirilebilir. Hanelerde eğitim düzeyinin düşük olması, ekonomik seviyelerinin düşük olmasını da açıklayıcı niteliktedir.

2012 yılında alana sonradan yerleşen hanehalkı reislerinin sadece %9’u ilkokul mezunudur; %66’sının ise üniversite ve üzeri düzeyde eğitime sahip olduğu görülmektedir. 2015 yılı görüşmelerinde de benzer bir profilin hakim olduğu izlenmektedir; ilkokul mezunları %10 iken üniversite ve üstü eğitim alanların oranı %67’dir. Görüldüğü gibi ge-

⁸¹ Bu oran görüşülen gecekondu gruplardan, bloklarında devredip giden veya kiraya veren hanelerin sayısı sorularak elde edilmiştir.

⁸² TÜİK tarafından 1 Ocak-31 Aralık 2002 tarihleri arasında bir yıl süreyle (http://www.tuik.gov.tr/HbGetir.do?id=21580&tb_id=7) yapılan Hanehalkı Bütçe Anketi çalışmalarına göre, Türkiye’de kentsel alanlarda okur-yazar olmayan nüfusun %35,9’u yoksulken, ilköğretim mezunlarının %21,8’i, üniversite mezunlarının ise %1,1 yoksuldu (Işık ve Pınarcıoğlu, 2009).

cekondudan gelenlerle dışarıdan gelenler arasında eğitim düzeyleri açısından ciddi bir fark bulunmaktadır (Tablo 4).

Farklı eğitim düzeyleri, iki grup arasında farklı meslek dağılımlarına da sebep olmuştur. Daha sonra da ifade edileceği gibi, farklı meslek gruplarının bir arada yaşaması, sosyal ve mekânsal açıdan bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. 2012 yılında gecekondudan gelenler arasında, genelde beceri ve eğitim gerektirmeyen, kısa sürelerde elde edilebilen vasıfsız işlerde çalışanlardan oluşan bir profil hakimdir; bu tür işlerde çalışanların oranı %20'dir. Bu meslek grubu içerisinde, inşaat işçisi ve büro memuru kesimin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu grubu %56 oranıyla tecrübe ve beceri gerektiren meslek grupları takip etmektedir. Bu grup içinde, kamyon şoförü, oto tamircisi, berber gibi meslek grupları bulunmaktadır. Ticaretle uğraşan kesim ise %24 (pazarcı/manav) düzeyindedir. 2015 yılı görüşmelerinde ise gecekondulu gruplardan daha ayrıntılı meslek bilgileri elde edilmiştir. Çalışanların büyük çoğunluğu (%86) özel sektörde çalışmaktadır. Kamu sektöründe çalışanların oranı ise sadece %8'dir. 2015 yılında meslek profilinde bir miktar değişim gözlenmektedir; beceri gerektirmeyen işlerde çalışanların oranı %45'e çıkmıştır. Bu grup içerisinde, lokanta/kafe/büfe çalışanı, temizlik işi, kasiyer, düz işçi, büro memuru, bekçi, tezgahçı gibi düşük profilli hizmet sektörlerinde çalışanlar bulunmaktadır. Bunu %18 oranıyla tecrübe ve beceri gerektiren meslekler takip etmektedir; şoför, demirci, fırıncı, kaynakçı, kuaför, teknisyen/tamirci gibi meslekler ön plandadır. Üniversite eğitimi gerektiren işlerin %13 oranında olduğu saptanmıştır; bu yeni meslekler daha çok yeni kiracılarla ilişkilidir. Bu grup içerisinde, öğretmen, polis, hemşire ve muhasebeci gibi daha çok kamu sektöründe çalışanlar ağırlıklıdır. Çalışanların %8'i ise ticaretle uğraşmaktadır.

2012 yılında alana sonradan yerleşen grupların meslek dağılımları incelendiğinde, üniversite eğitimi gerektiren işlerde çalışanlar %73'lük oranla birinci sıradadır. Bu grup içerisinde kurumsal satışlar nedeniyle polis, öğretmen, mü-

hendis ve akademisyen gibi meslekler yoğunluktadır. Bunun dışında, %17 düzeyinde beceri gerektirmeyen işler görülmektedir. Ayrıca çalışanların %6'sı ticaretle uğraşırken, %4'ü kısmen beceri gerektiren işlerde istihdam edilmektedir. 2015 yılı görüşmelerinde ise, gecekondulu grupların aksine çalışanların büyük çoğunluğunun (%69) kamu sektöründe çalıştığı saptanmıştır. Meslek profilinin çok fazla değişmediği, üniversite eğitimi gerektiren işlerde çalışanların oranının %71 olduğu görülmektedir. Bu grup içerisinde, yine polis, öğretmen, mühendis, askeri personel ve akademik personel ağırlıklıdır. Bu çalışan grubunu %14 oranıyla beceri gerektiren meslekler takip etmektedir; teknisyen ve kuaför gibi meslekler ön plandadır. Çalışanların %4'ü ticaretle, %9'u beceri gerektirmeyen işlerde çalışmaktadır.

Hanehalkı Büyüklüğü ve Tipleri

Gelir açısından karma bir yapı gösteren alan, aynı zamanda hanehalkı tipi açısından da karma bir yapı sergilemektedir. 2012 yılı görüşmelerinde, gecekondulu hanehalkların %34'ünde 6 ve üzerinde kişi bulunmaktadır; dolayısıyla alanda yüksek nüfusa sahip hanehalklarının ağırlığı bulunmaktadır. Eşini kaybetmiş ve tek yaşayan kişilerin oranının yüksekliği (%19) de alanda özellikle dikkat çekmiştir. Tek kişi yaşayan hanelerin yüzdesinin yüksek olması ortalama hanehalkı büyüklüğünü 4,2'ye düşürmektedir. 2015 yılı görüşmelerinde ise, tek kişilik hanehalklarının oranı %12'ye düşmüştür. 6 ve üzerinde kişinin olduğu hanehalklarının oranında da bir düşme görülmektedir. (%10); bu durum evlerini devredenlerin daha çok kalabalık ailelerden olduğunu düşündürmektedir. Bütün bu değişimler ortalama hanehalkı büyüklüğünü 3,26 kişiye düşürmektedir.

2012 yılında alana sonradan yerleşenlerin aile büyüklüğü incelendiğinde ise; 3 kişilik (%20) ve 4 kişilik (%53) aileler yoğunlukta bulunmaktadır. 2015 yılında 3 kişilik (%29) ve 4 kişilik (%41) aileler yine yoğunluktadır. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise, 3,55 kişidir. Diğer bir deyişle, orta gelirli ve az çocuklu çekirdek aile profili hakimdir (Tablo 5).

Tablo 5. Hanehalkı büyüklüğü: 2012 ve 2015 karşılaştırması

Hanehalkı büyüklüğü	2012				2015			
	Gecekondulu		Dışarıdan gelen		Gecekondulu		Dışarıdan gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1 kişi	8	19	1	2	6	12	2	3
2 kişi	3	7	5	9	17	34	8	12
3 kişi	6	15	11	20	7	14	20	29
4 kişi	4	10	30	53	7	14	28	41
5 kişi	6	15	6	11	8	16	8	12
6 kişi	9	22	2	3	1	2	2	3
7 kişi ve üzeri	5	12	1	2	4	8	0	0
Toplam	41	100	56	100	50	100	68	100

TOKİ Bloklarında Memnuniyet Düzeyleri ve Sosyal Etkileşim

TOKİ Bloklarında memnuniyet düzeyleri gecekondudan gelenler ile dışarıdan gelenler arasında farklılık göstermekte ve beklentilere göre değişmektedir. 2012 yılında gecekondulu gruplarla yapılan görüşmelerde, katılımcıların %63'ü yaşadıkları siteden memnun olduklarını ifade etmişlerdir. 2015 yılı görüşmelerinde ise, bu oran %72 düzeyindedir (Tablo 6). Memnuniyet sebepleri 2012 yılı ile benzerlik göstermekte; güvenliğin olması (%25,2), suç faaliyetlerinin azalması (%22) ve alanın kötü imajının azalması (%20,3) gibi nedenler etrafında toplanmaktadır (Tablo 7).

Yapılan görüşmelerde 1990 ve 2000'li yıllardan sonra mahallede suç faaliyetlerinin arttığı ve mahalle düzeninin bozulduğunu belirtilmiştir. Boşalan evlere sonradan yerleşen grupların, özellikle Çingene gruplarının mahalle düzenini bozduğu söylemi bütün görüşmeciler tarafından vurgulanmıştır. Mahallede son zamanlarda esrar, eroin, gibi uyuşturucu madde kullanımı ve satışı ve hırsızlık olayları-

nın artmış olması nedeniyle mahallenin durumunun dönüşüm sonrası iyileştiği söylenmektedir:

"Gecekonduda Teberler Aşiretinden dolayı huzurumuz yoktu. Camlara taş atarlardı, çamur atarlardı, bura iyi o yönden... öldürürler de, keserler de, hırsızlık ta onlarda... biz durduk orada ama nasıl durduk bizim iyiliğimizden durduk..." (Alan görüşmesi, 2012)

Memnun olmama nedenleri 2012 ve 2015 yılında benzerlik göstermektedir (Tablo 8). Ekonomik sıkıntılar ve zayıflayan sosyal ilişkiler şu şekilde ifade edilmiştir:

"360 tl eve, 150 tl aidat, doğalgaz, su, elektrik... 200 tl para kalıyor bana o da kalırsa..."(Alan görüşmesi, 2015)

"3000 TL - 5000 TL aidat borcu olanlar var..."(Alan görüşmesi, 2015)

"Çok satanlar oldu... kimisi ödeyemedi.. kimisi aidatı vermedi çıkarttılar..."(Alan görüşmesi, 2015).

Alana sonradan yerleşen grupların memnuniyet düzeyleri incelendiğinde, 2012 yılı görüşmelerinde evet cevabı

Tablo 6. Mahallede yaşamaktan memnuniyet düzeyi

Memnuniyet düzeyleri	2012				2015			
	Gecekondulu		Dışarıdan gelen		Gecekondulu		Dışarıdan gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	26	63	32	57	36	72	39	56
Hem evet hem hayır	0	0	1	2	8	16	19	28
Hayır	15	37	23	41	6	12	10	16
Toplam	41	100	56	100	50	100	68	100

Tablo 7. Memnunsu neden?* (2015)

Gecekondudan gelen haneler	Sayı	%	Dışarıdan gelen haneler	Sayı	%
Suç faaliyetleri azaldı	27	22	Alıştık	1	2
Alanın kötü damgası azaldı	25	20,3	Arkadaş çevresi	2	3
Güvenlik arttı	31	25,2	Herhangi bir problem yok	3	5
Sosyal donatı alanları arttı (park, çocuk bahçesi, spor ve kültürel faaliyetler)	9	7,3	Kendi evim olması	3	5
Ulaşım olanakları gelişti	10	8,1	Kentsel dönüşümün ilerlemesi, çevre düzeldi	5	8
Gayrimenkul değerleri arttı	4	3,3	Kentsel hizmetler	1	2
Ev/semte güzelleşti, çevre kalitesi arttı	13	10,6	Kiralar uygun	1	2
Diğer	4	3,3	Komşuluk ilişkileri	2	3
Toplam	123	100	Merkeze-işyerine yakın	17	27
			Sessiz bir yer olması	4	6
			Site yaşantısı, güvenliği	18	28
			Sosyal donatı alanlarına yakın	5	8
			Taşınanların profili	1	2
			Ulaşım kolay	1	2
			Toplam	64	100

*Çoklu cevap verilmiştir.

Tablo 8. Memnun değilse neden?* (2015)

Gecekinden gelen haneler	Sayı	%	Dışarıdan gelen haneler	Sayı	%
Suç faaliyetleri arttı	2	4,8	Çevre kalitesi bozuk, çevre güvensiz, suç oranları yüksek	19	64
Güvenlik	2	4,8	Dönüşüm daha hızlı olabilirdi	1	4
Bize borç çıkarıldı/ ödemede zorluk çekiyoruz	6	14,3	Evin kalitesi	1	3
Aidat, doğal gaz gibi yeni giderler, yeni ekonomik sıkıntılar	8	19,0	Kentsel hizmet düşük	1	3
Daha ucuz yaşama şansını kaybettik	2	4,8	Komşular arası iletişim düşük	1	3
Apartman yaşamına uyum sağlayamadık	8	19,0	Ortak kullanım alanları	1	3
Ortak kamusal alanları kullanırken komşularımızla sorun yaşıyoruz	2	4,8	Site bakımsız	1	3
Mevcut sosyal ilişkilerimizi kaybettik	7	16,7	Sosyo-ekonomik anlamda uymayan kişilerle oturmak	5	17
Diğer	5	11,9	Toplam	30	100
Toplam	42	100,0			

*Çoklu cevap verilmiştir.

%57, hayır %41, hem evet hem hayır %2 düzeyindedir. 2015 yılı görüşmelerinde ise, katılımcıların %56'sı sitenin şu anki durumundan memnun olduğunu ifade etmiştir; memnun olmadıklarını belirtenlerin oranı %16'ya düşerken, %28'i hem memnun hem de memnun olmadığı yönleri ifade etmişlerdir. (Tablo 6). Memnun olanların %27'si merkeze-işyerine yakınlık, %28'si site yaşantısı ve güvenliği nedeniyle sitede yaşamaktan memnun olduklarını belirtmiştir. Dolayısıyla, Göltepe Mahallesi'nin merkezi konumu ve site tarzı yerleşim başlıca memnuniyet nedenleridir. Görüşmecilerin bir diğer önemli memnuniyet nedeni ise alandan Çingenerlerin taşınmasıdır (Tablo 7). Görüşmeciler memnuniyet nedenlerini şu şekilde ifade etmişlerdir:

"Çinçinli insanların taşınması..." (Alan görüşmesi, 2015)

"Etraftaki gecekinden yıkıldı... güvenlik olarak daha iyi oldu..." (Alan görüşmesi, 2015)

"Memnun olduğumuz yön sadece işyerine ve merkeze yakın olması..." (Alan görüşmesi, 2015)

Katılımcıların memnun olmama nedenlerinin başında; esrar, eroin satışı gibi suç faaliyetleri ile güvenlik (%64) ve sosyo-ekonomik anlamda uymayan kişiler (%17) gelmektedir. 2012 ve 2015 yılında yapılan görüşmeler karşılaştırıldığında, her ne kadar azaldığı belirtilse de, yine en çok vurgulanan sosyal problem suç faaliyetleridir (Tablo 8). Bir görüşmeci memnun olmama nedenlerini şu cümlelerle ifade etmişlerdir:

"Bizim buradaki en büyük sorunumuz bu bonzai, eroin ve esrar içenlerin belli bir saatten sonra çevrede tehlike oluşturması... yani bizim site içerisinde bir kavga olmaz... gayet sakin, sessizdir... ama akşam saatlerinde diğer gecekinden taraflarından silah sesleri ve o uyuşturucu trafiği..." (Alan görüşmesi, 2015)

Bir başka şikayet unsuru da ortak alanların kullanılmasıyla ilgilidir. 2012 yılı görüşmelerinde, dışarıdan gelen

grupların özellikle park, bahçe ve ortak kullanım alanlarda gecekinden gruplarla sorunlar yaşadığı vurgulanmıştı. 2015 yılı alan görüşmelerinde ise; görüşmecilerin %54,4'ü gecekinden gruplarla olan ilişkilerinde ve site alanında, ilk yerleştikleri yıllar şimdiki arasında bir fark olduğunu düşünürken, %45,6'sı herhangi bir farklılık olmadığını ifade etmiştir (Şekil 4). Farklılık olduğunu düşünen görüşmecilerin, %25,7'si site kurallarına uyum sağlandığını, %22,9'u yaşam biçimlerinin değiştiğini, %19,3'ü anti sosyal davranışların azaldığını belirtmiştir.

2012 yılında görüşülen akademisyen bir katılımcı, hem güvenlikle hem de çöp toplama araçlarının ve kamyonların site içerisinde durmasıyla ilgili şikayetlerini şu şekilde ifade etmişti:

"Demir parmaklıklar var ya insan zoruyla yıkıldı demir parmaklıklar arasına demir attırdık ki girmesinler diye onu da yıktılar... (Şekil 5) burada bırakın sosyal yaşamı akşam birisinin yolunuzu kestiğini düşünün... bi de burası kamyon park yeri... kamyonlar belli yerlerde toplanmalı... Şurada çöp toplama araçlarını çimlerin üzerine bırakıyor çalışma alanıymış... site yönetimi bir şey diyemiyormuş... bende o zaman öğrencilerimi alıp çim üzerinde ders işleyeyim herkesin çalışma alanı olabilir burada..." (Şekil 6; Alan görüşmesi, 2012).

Yine aynı akademisyen 2015 yılında kendi açısında olumlu gelişmeleri şu şekilde ifade etmiştir:

"Site içerisinde kamyon ve tırlarını park eden kişiler mahkemelik oldu... çöp toplayıp arabasını çim üzerine bırakıyorlar... o problemlerin hepsi çözüldü... bak şu anda site içerisinde hiç kamyon göremiyorsunuz..." (Şekil 6; Alan görüşmesi, 2015)

Ayrıca site yönetimine gelen şikayetlerle birlikte, çöp toplayan ailelerin mahkeme kararıyla konutlarını devretmek zorunda kalarak siteden uzaklaştırıldıkları ifade edilmiştir.



Şekil 4. Site ortak kullanım alanları (Yasin Bektaş arşivi) (a) 2012 yılı, (b) 2015 yılı.



Şekil 5. Site duvarlardan 4. Etaba bakış (Yasin Bektaş arşivi) (a) 2012 yılı, (b) 2015 yılı.



Şekil 6. Site otoparkı (Yasin Bektaş arşivi) (a) 2012 yılı, (b) 2015 yılı.

TOKİ bloklarındaki komşuluk ilişkilerinin niteliği ile ilgili soruya, geçkondudan gelen görüşmeciler olumsuz cevap vermektedirler. Başka bir deyişle burada yaşamın bir bedeli vardır. 2012 yılı alan görüşmesinde; katılımcıların %39'u komşuluk ilişkilerinin eskiden daha iyi olduğunu kanınsındayken, %37'si komşuluk ilişkilerinin olmadığını, %17'si de düşük olduğunu belirtmiştir. Komşuluk ilişkilerin

iyi olduğunu söyleyenler %7 düzeyindedir. 2015 yılı alan görüşmelerinde ise, komşuluk ilişkilerinin eskiden daha iyi olduğu düşüncesi ciddi oranda artmıştır. Katılımcıların %68'i komşuluk ilişkilerinin eskiden daha iyi olduğunu, %6'sı komşuluk ilişkilerinin olmadığını, %2'si de düşük olduğunu ifade etmiştir. Komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu söyleyenlerin oranı ise %24'e çıkmıştır. Görüşmeciler farklı

gelir grupları arasındaki pozitif sosyal etkileşimden ziyade, negatif veya nötr etkileşime dikkat çekmişlerdir:

"...onlar bizlerle konuşmazlar... eski insanlar konuşuyor tabii yıllardır tanıyoruz birbirimizi... kendilerini beğeniyorlar herhalde... işleri güçleri var bizim bir şeyimiz yok..." (Alan görüşmesi, 2015)

"...Zararı var faydası yok... şurada kavga oluyor olaylar çıkıyor... polisler inip te bir şeye kardeşim etmeyin ben polisim diyor mu?..." (Alan görüşmesi, 2015)

Alana dışarıdan taşınanlarla yapılan görüşmelerde de, farklı gelir grupları arasında sosyal etkileşimin olmadığı doğrulanmaktadır. Dışarıdan gelen görüşmecilerin büyük çoğunluğunun (%71) gecekondudan gelen gruplarla komşuluk ilişkisi bulunmamaktadır. Katılımcıların %26,5'i güvensizlik, %20,6'sı yaşam tarzlarının uyumsuzluğu, %16,2'si anti sosyal davranışlar nedeniyle gecekondulu gruplarla komşuluk ilişkisi kurmamaktadır. Bunu %14 ile suç faaliyetleri izlemektedir.

Özetle, farklı sosyo-ekonomik özelliklere sahip hanelerin aynı konut alanını paylaşmasından kaynaklanan birçok sosyal sorun bulunmaktadır. Farklı yıllarda yapılan ve takip edilen görüşmeler sonucunda, alana sonradan yerleşen gruplarla gecekondulu gruplar arasındaki ilişkiler iki temel değişim etrafında toplanmaktadır. Bunlar gecekondulu grupların bir bölümünün mülklerini kiraya vererek veya devrederek gitmesi, kalan kesimlerin de kısmen uyum sağlamaları şeklindedir. Ancak farklı özelliklere sahip haneler arasındaki sosyal etkileşimin neredeyse yok denecek düzeyde olduğu anlaşılmaktadır.

Sonuç Yerine: Kentsel Dönüşüm Uygulaması Mevcut Sorunlara Çözüm Oluşturabildi Mi?

Batı kentlerinde "karma gelirli konut" olarak tanımlanan ve farklı toplumsal kesimleri bir araya getirerek ayrışmaları azaltmayı ve bireysel düzeyde sosyal fırsatları arttırmayı hedefleyen konut politikaları, araştırma yapılan bu bölgede farklı bir biçimde ortaya çıkmış durumdadır.

Göltepe Mahallesi, birinci etap bölgesinde; gecekondudan gelen ve alana konut satın alarak dışarıdan gelen gruplar farklı bloklarda yaşamalarına rağmen aynı ortak mekânları kullanmakta ve sonuç olarak farklı beklenti ve yaşam tarzları önemli şikayetlere neden olmaktadır. 2012 ve 2015 yılında yapılan görüşmeler sonucunda, gecekondudan hak sahibi olan grupların ödeme güçlüklerinin devam ettiği ve birçok hanenin konutunu devrettiği görülmüştür. Alanda kalan ailelerin büyük çoğunluğu evlerinin borcunu ödemekte zorluk çektiklerini ve sosyal ilişkilerin zayıfladığını ifade etmişlerdir. Haneler ev borçlarını ödeyebilmek için farklı alternatifler geliştirmişlerdir. Bunlardan ilki evli çocukları ile aynı evi paylaşarak hem yaşam masraflarını hem de borçlarını hafifletmektedir. Bu durum zaten küçük olan konutlardaki yaşam koşullarını daha da zorlaş-

tırmıştır. İkincisi ise, borcu borçla kapatma şeklinde ortaya çıkmıştır. Eskiden kömür yardımı alarak kışı geçirdiklerini belirten kişiler, bugün ödemek zorunda oldukları doğalgaz giderleri ve apartman aidatları ile ekonomik olarak çok daha zor koşullarda yaşamlarını sürdürmektedirler.

Yeni yaşam alanının çok farklı bir yaşam biçimini dayatması ve sosyal ilişkilerin kaybolması diğer önemli sorunlar olarak ortaya konmaktadır. Görüşülen haneler, eskiden komşuluk ilişkilerinin çok daha iyi olduğu kanısındadırlar. Gecekondudan gelen gruplar mevcut sosyal etkileşimlerinin kaybolması şikayetlerini yinelemişlerdir. Dışarıdan gelen gruplar ise gecekondulu grupların site kurallarına uymadıkları ve güvenlikle ilgili şikayetlerini yeniden vurgulamışlardır. Gecekondudan gelenlerin sayısında bir azalma olsa da, eski yaşam alışkanlıklarını devam ettirdikleri; kısmi bir iyileşme olsa da bu grupların ortak yaşam alanlarının nasıl kullanılması gerektiğini bilmediği konusunda şikayetçiler devam etmektedir.

Farklı yıllarda yapılan görüşmelerde alandaki memnuniyet derecesi benzer şekilde yüksek çıkmıştır. Alandaki memnuniyet düzeyinin gecekondudan gelen gruplar açısından yüksek olması, özellikle dönüşüm öncesi mahallede yoğunlaşan suç faaliyetleri nedeniyle. Memnuniyet düzeyinin alana sonradan taşınanlar açısından yüksek olması ise, çevredeki gecekonduların yıkılması ve Çiğir'inde oturan hanelerin taşınması nedeniyle.

Ortaya çıkan bulgular Göltepe Mahallesi'nde uygulanan dönüşüm projesi sürecinde ve sonrasında yaşanan sorunların farklı boyutlarını yansıtmaktadır. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel bir dönüşüm olarak ele alındığında ve katılım boyutu tümüyle göz ardı edilip sosyo-ekonomik koşullar hesaba katılmadığında başarılı bir sonuç elde edebilmek neredeyse olanaksızdır. Yıkılan gecekondularında sadece mülk sahipliği üzerinden değerlendirme yapılması, vergi ödediğini kanıtlayan grupların ödeme güçlerini aşan şekilde borçlandırılması ve kiracılara hiçbir hak tanınmaması çok sayıda hanenin dışlanmasına neden olmakta ve çevredeki bölgelere çok daha kötü koşullarda yerleşmelerine neden olmaktadır. Dolayısıyla, gecekonduların enformel ilişkiler çerçevesinde insanlara barınma olanağı sağlarken, bugün katı formal sistem içerisinde bankaya 15 yıl boyunca ödenecek borçlar çok daha zorlu ikinci bir yaşam mücadelesine yol açmıştır.⁸³ Kentsel dönüşümün hızla uygulanmasını kolaylaştıran sosyal sorunlar bugün daha da ağırlaşarak bu bölgede yaşayanları tedirgin etmektedir. Diğer bir deyişle mevcut sorunlar başka bir mekânda yeniden üretilmektedir. Bu durumda, Castells'in de ifade ettiği gibi, elbette ki "günlük hayatta bir 'terslik' olduğunda bir psikiyatrist ya da bir polis daima hazır bulunacaktır."⁸⁴

⁸³ Türkün, 2014, s. 433.

⁸⁴ Castells, 1997.

Kaynaklar

- Altındağ Belediyesi (2013) Emlak ve İstimlak Müdürlüğü.
- Andersson, R., Brama, A. ve Holmqvist, E. (2010) "Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences", *Housing Studies*, Sayı 25, s. 237-256.
- Atkinson, R. ve Bridge, G. (2005) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Londra, Routledge.
- Atkinson, R. (2006) "Padding the Bunker: Strategies of Middle-Class Disaffiliation and Colonisation in the City", *Urban Studies*, Sayı 43, s. 819-832.
- Bektaş, Y. (2011) "Ankara Eski Altındağ Yerleşim Bölgesi'nde Mekansal Ayrışma", Yüksek Lisans Tezi, Erciyes üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Berube, A. (2005) *Mixed communities in England: A US perspective on evidence and policy prospects*, England, Brookings Institution, Joseph Rowntree Foundation.
- Brophy, P. ve Smith, R. (1997) "Mixed-income housing: factors for success", *Cityscape*, Sayı 3, s. 3-31.
- Castells, M. (2015) *Kent, Sınıf, İktidar*, Çev: Türkün, A., Phoenix Yayınları, Ankara.
- Davis, M. (2006) *Gecekondu Gezegeni*, Çev: Koca, G., İstanbul, Metis Yayınları.
- Erman, T. (2016) *Mış Gibi Site Ankara'da Bir TOKİ-Gecekondu Dönüşüm Sitesi*, İstanbul, İletişim Yayınları.
- Goetz, E.G. (2010) "Desegregation in 3D: Displacement, Dispersal, and Development in American Public Housing", *Housing Studies*, Sayı 25, s. 209-236.
- Goetz, E.G. (2012) "The Transformation of Public Housing Policy, 1985-2011", *Journal of the American Planning Association*, Sayı 78, s. 452-463.
- İşık, O. ve Pınarcıoğlu, M.M. (2009) "İstanbul'da kentsel ayrışma: 1990'dan 2000'e neler oldu?", Ed.: S. Kayasü, O. İşık, N. Uzun, E. Kamacı (editörler) *Gecekondu, Dönüşüm, Kent*, Ankara, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, s. 379-407.
- İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Daıresi-3, (1965) *Ankara Çinçin Bağları Gecekondu Araştırması*, Ankara, 2. Baskı.
- Joseph M.L., Chaskin, R.L. ve Webber H.S. (2007) "The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development", *Urban Affairs Review*, Sayı 42, s. 369-409.
- 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, s. 367-390.
- Lees, L. (2008) "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?", *Urban Studies*, Sayı 45, s. 2449-2470.
- Ley, D. (1994) "Gentrification and the Politics of the New Middle Class", *Environment and Planning D: Society and Space*, Sayı 12, s. 53-74.
- 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, s. 1014-1028.
- Newman, K. (2004) "Newark, Decline and Avoidance, Renaissance and Desire: From Disinvestment to Reinvestment", *The Annals of The American Academy, AAPSS*, Sayı 594, s. 34-48.
- ODPM (Office of the Deputy Prime Minister) (2003) *Sustainable Communities: Building for the Future*, London, ODPM.
- ODPM (2005) *Sustainable Communities: People, Places, and Prosperity*, London, ODPM.
- 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
- Painter, J. (1995) "Regulation Theory, Post-Fordism and Urban Politics", Judge, D., Stoker, G. ve Wolman, H. (editör), *Theories of Urban Politics* içinde, Sage Publications, 276-295.
- Popkin, S.J., Katz, B., Cunningham, M.K., Brown, K.D., Gustafson, J. ve Turner, M.A. (2004) *A Decade of HOPE VI: Research Findings and Policy Challenges*, Washington, DC: Urban Institute.
- Seyman, Y. (1986) *Hüznün Coşkusu Altındağ*, İstanbul, Gür Yayınları.
- Slater, T. (2006) "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research", *International Journal of Urban and Regional Research*, Sayı 30, s. 737-757.
- Smith, A. (2002) *Mixed-Income Housing Developments: Promise and Reality*, MA: Joint Center for Housing Studies of Harvard University and Neighborhood Reinvestment Corporation, Cambridge.
- Social Exclusion Unit (2000) *National Strategy for Neighbourhood Renewal: A Framework for Consultation*, London, Social Exclusion Unit.
- Şenyapılı, T. (1998) "Cumhuriyet'in 75. Yılı Gecekonduunun 50. Yılı", Ed.: Y. Sey (editör) *75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, s. 301-316.
- Şenyapılı, T. (2004) *Baraka'dan Gecekonduya Ankara'da Kentsel Mekanın Dönüşümü: 1923-1960*, İstanbul, İletişim Yayınları.
- Şenyapılı, T. (1996) "Ankara Kentinde Gecekondu Oluşum Süreci", Ed.: T. Şenyapılı ve A. Türel (editörler) *Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu*, Ankara, Batıbirlik Yayınları, s. 1-55
- Tankut, G. (1993) *Bir Başkent'in İmarı: Ankara (1929-1939)*, İstanbul, Anahtar Kitaplar Yayınevi.
- Tunstall R. ve Lupton, R. (2010) *Mixed Communities; Evidence Review*, London, London School of Economics with members of the Mixed Communities Initiative evaluation team, Department for Communities and Local Government.
- Türkün, A. (2014) "Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm", Ed.: A. Türkün (editör) *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, s. 3-15.
- Türkün, A. (2014) "Sonuç Mevcut Dönüşüm ve Yenileme Politikaları Dar Gelirli Toplumsal Kesimlerin Barınma Sorununu Çözebilir mi?", Ed.: A. Türkün (editör) *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, s. 391-436.
- Türkün, A., Aslan, Ş. ve Şen, B. (2014) "1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar Ve İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi: Mevzuat, Aktörler Ve Hakim Söylem", Ed.: A. Türkün (editör) *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, s. 43-78.
- Urban Task Force (1999) *Towards an Urban Renaissance; Final Report of the Urban Task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside*, London, DETR.
- Vale, L.J. ve Freemark, Y. (2012) "From Public Housing to Public-Private Housing", *Journal of American Planning Association*, Sayı 78, s. 379-402.

Van Kempen, R. ve Priemus, H. (2002) "Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies", *Urban Studies*, Sayı 39, s. 237-253.

Van Kempen, R., Dekker, K., Hall, S. ve Tosics, I. (2005) "Restructuring Large Social Housing Estates in European Cities: An Introduction", Ed.: R. Van Kempen, K. Dekker, S. Hall ve I. Tosics (editörler) *Restructuring Large Social Housing Estates in Europe*, Bristol, The Policy Press.

İnternet Kaynakları

<http://www.google.com/intl/tr/earth/index.html>, Googleearth hava fotoğrafı, [Erişim tarihi 28 Eylül 2012].

<http://www.google.com/intl/tr/earth/index.html>, Googleearth hava fotoğrafı, [Erişim tarihi 02 Şubat 2015].

<https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf>, [Erişim tarihi 12 Ocak 2017].

<http://www.humanityinaction.org/knowledgebase/49-social-mix-gentrification-and-de-concentration-who-has-the-right-to-the-city>, [Erişim tarihi 14 Aralık 2015].

https://www.csgb.gov.tr/media/2984/2015_ikincialtiay.pdf [Erişim tarihi 14 Aralık 2016].

https://www.csgb.gov.tr/media/1687/2012_ikincialtiay.pdf, [Erişim tarihi 30 Ocak 2017].

http://www.odd.org.tr/web_2837_1/entitiefocus.aspx?primary_id=923&target=categorial1&type=31&detail=single [Erişim tarihi Mart 2016]

http://www.tuik.gov.tr/HbGetir.do?id=21580&tb_id=7 [Erişim tarihi 14 Aralık 2016].

<http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012> [Erişim tarihi 11 Mart 2017].

<http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015> [Erişim tarihi 11 Mart 2017].