



T.C.

ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ODAKLI MEKÂNSAL DÖNÜŞÜM:
ÇANAKKALE FEVZİPAŞA MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BURCU ÜNSAL

Tez Danışmanı

Dr.Öğr.Üyesi İpek SAKARYA

ÇANAKKALE – 2022



T.C.

ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ODAKLI MEKÂNSAL
DÖNÜŞÜM: ÇANAKKALE FEVZİPAŞA MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BURCU ÜNSAL

TEZ DANIŞMANI

DR. ÖĞR. ÜYESİ İPEK SAKARYA

ÇANAKKALE – 2022



ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarımı kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

Burcu ÜNSAL

21/11/2022

TEŞEKKÜR

Bu tezin gerçekleŐtirilmesinde, çalıŐmam boyunca benden bir an olsun yardımlarını esirgemeyen saygı değer danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi İpek SAKARYA'ya, tez savunması jüri üyelerim Prof. Dr. Őevkiye Őence TÜRK ve Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL'a, çalışma süresince tüm zorlukları göğüsleyen kendime, değerli aileme ve biricik arkadaşlarıma sonsuz teŐekkürlerimi sunarım.

Burcu ÜNSAL
anakkale, Kasım 2022

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ODAKLI MEKÂNSAL DÖNÜŞÜM: ÇANAKKALE FEVZİPAŞA MAHALLESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Burcu ÜNSAL

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi İpek SAKARYA

21/11/2022, 107

Kentsel dönüşüm ilk ortaya çıkışından itibaren farklı şekillerde tanımlanmış ve farklı uygulama yöntemleri ile gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda alandaki fiziksel yapıdaki dönüşüm, gayrimenkul değerlerini doğrudan etkileyerek o alanda değer artışına neden olmaktadır. Birçok kentsel dönüşüm uygulamasında, rant farkıyla birlikte ortaya çıkan yeni gayrimenkul değerini mevcut yerel halk karşılayamayarak alanı terk etmek zorunda kalmaktadır. Fiziksel yapıdaki dönüşüm, değer değişimiyle birlikte sosyal yapının dönüşerek kentsel dönüşüm uygulamasının soylulaştırmayla sonuçlanmasına neden olmaktadır. Özellikle, tarihi kent merkezinde yer alan bölgelerde, kentsel dönüşüm uygulamaları alandaki gayrimenkul değerindeki değişim öngörülerek potansiyel rant üzerinden yürütülmektedir. Potansiyel rantla birlikte ortaya çıkan rant farkı bu bölgelerin soylulaştırılmasıyla sonuçlanmaktadır.

Çanakkale tarihi kent merkezinde bulunan Roman Mahallesi olarak da anılan Fevzipaşa Mahallesi'nde, 2013'ten itibaren yeniden geliştirme yöntemiyle, parsel bazında kentsel dönüşüm faaliyetleri yürütülmektedir.

Bu bağlamda, bu tez çalışmasında, Fevzipaşa Mahallesi'nde 2013'ten sonra, müteahhit eliyle başlayan kentsel dönüşüm uygulamalarında etkin olan aktörler ele alınırken, dönüşüm süreci 4 döneme ayrılarak incelenmiştir. 2012 yılında 6306 sayılı yasanın çıkışının, 2017 yılında 1915 Çanakkale Köprüsü'nün yapımının başlamasının, 2019 yılında salgın koşullarının, 2022 yılında salgından çıkış ve 1915 Çanakkale Köprüsü'nün açılışının Fevzipaşa'daki gayrimenkul piyasası üzerindeki etkileri ele alınmıştır.

Bu tez çalışması kapsamında, Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi'nde yeniden geliştirme yöntemiyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte alandaki gayrimenkul değer değişimi ele alınırken; bu değişimin sosyoekonomik ve sosyo-mekansal etkilerine yer verilmiştir. Fevzipaşa Mahallesi'nde fiziksel çevrenin dönüşmesiyle birlikte, ortaya çıkan gayrimenkul değer değişimine dikkat çekmeyi hedefleyen bu tez çalışmasında, değer değişimiyle birlikte mevcuttaki yerel halkın alanı terk ederek alanın soylulaştırılmasına neden olan süreç değerlendirilerek, kentsel dönüşümün sonuçları farklı aktörler cephesinden tartışılmıştır. Yürütülen bu kentsel dönüşüm, alanda gayrimenkul değer değişimiyle birlikte rant farkının ortaya çıkmasına ve soylulaştırmayla sonuçlanmasına neden olmuştur. Alandaki dönüşüm spekülasyonları rant farkının yükseltirken, alandaki yatırımcı sayısını da artırmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Rant Farkı, Soylulaştırma, Gayrimenkul Değeri, Çanakkale, Fevzipaşa Mahallesi

**SPATIAL TRANSFORMATION FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT:
THE CASE OF ÇANAKKALE FEVZİPAŞA NEIGHBORHOOD**

ABSTRACT

Burcu ÜNSAL

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduate Studies

Master of Science Thesis in Real Estate Development

Advisor: Assoc. Prof. Dr. İpek SAKARYA

21/11/2022, 107

Urban transformation has been defined in different ways since its first emergence and has been carried out with different application methods. As a result of urban transformation practices, the transformation in the physical structure of the area directly affects the real estate values and causes an increase in value in that area. In many urban transformation applications, the current residents cannot meet the new real estate value that emerges with the difference in rent, and they have to leave the area. The transformation in the physical structure, along with the change in value, transforms the social structure and causes the urban transformation practice to result in gentrification. Especially, in the areas located in the historical city center, urban transformation applications are carried out on the basis of potential rent by foreseeing the change in the real estate value in the area. The rent difference that arises with the potential rent results in the gentrification of these regions.

In the Fevzipaşa District, also known as the Gypsy District, located in the historical city center of Çanakkale, urban transformation activities have been carried out on a parcel basis with the redevelopment method since 2013.

In this context, in this thesis study, while the active actors in the urban transformation applications started by the contractor after 2013 in Fevzipaşa Neighborhood, the transformation process was analyzed by dividing into 4 periods. The enactment of the law numbered 6306 in 2012, the start of the construction of the 1915 Çanakkale Bridge in 2017, the start of the pandemic in 2019, the reduction of the effects of the pandemic in 2022 and

the effects of the opening of the 1915 Çanakkale Bridge on the real estate market in Fevzipaşa are discussed.

Within the scope of this thesis, while the real estate value change in the area with the urban transformation applications carried out with the redevelopment method in Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi; socioeconomic and socio-spatial effects of this change are included. In this thesis study, which aims to draw attention to the real estate value change that has emerged with the transformation of the physical environment in Fevzipaşa Neighborhood, the process that causes the gentrification of the area by leaving the existing social texture with the value change is evaluated and the results of the urban transformation are discussed from the perspective of different actors. This urban transformation carried out caused the difference in rent with the change in real estate value in the area and resulted in gentrification. While the transformation speculations in the field increased the rent difference, it also increased the number of investors in the field.

Keywords: Urban Transformation, Rent Gap, Gentrification, Real Estate Value, Çanakkale, Fevzipaşa Neighborhood

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

JÜRİ ONAY SAYFASI.....	i
ETİK BEYAN.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
SİMGELER ve KISALTMALAR.....	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	ix

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

1

İKİNCİ BÖLÜM

KURAMSAL ÇERÇEVE/ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

4

2.1. Gayrimenkul Değeri ve Rant Farkı Kavramlarının İncelenmesi.....	5
2.1.1. Kullanım Değeri- Değişim Değeri İlişkisi Bağlamında Gayrimenkul.....	7
2.1.2. Rant Farkıyla Ortaya Çıkan Gayrimenkul Değeri.....	10
2.2. Kentsel Dönüşümün Kavramsal Zemini.....	13
2.2.1. Tarihsel Perspektifte Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	19
2.2.2. Gayrimenkul Geliştirme Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm.....	25
2.3. Soylulaştırmanın Kavramsal Zemini.....	29
2.3.1. Kentsel Dönüşümün Uygulama Sorunu Olarak Soylulaştırma.....	32
2.3.2. Türkiye’de Soylulaştırmayla Sonuçlanan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	34

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARAŞTIRMA YÖNTEMİ/MATERYAL YÖNTEM

37

3.1. Araştırmanın Modeli.....	37
-------------------------------	----

3.2	Araştırmanın Evren ve Örneklemi.....	39
3.3	Verilerin Toplanma Yöntemi.....	39
3.4	Araştırma Dönemleri.....	40

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ARAŞTIRMA BULGULARI 43

4.1.	Çanakkale'nin Kentsel Gelişimi.....	43
4.2.	2012 Yılı Sonrası Çanakkale'nin Kentsel Gelişimi	46
4.3.	Fevzipaşa Mahallesinin Mevcut Durumu.....	52
4.3.1.	Fevzipaşa Mahallesinde Yapı Kalitesi Durumu.....	54
4.3.2.	Fevzipaşa Mahallesinin Sosyo – Ekonomik Durumu.....	57
4.4.	Fevzipaşa Mahallesinin Mekansal Dönüşümü.....	66
4.4.1.	Kentsel Dönüşümle Birlikte Ortaya Çıkan Rant Farkı.....	73
4.4.2.	Kentsel Dönüşümle Birlikte Fevzipaşa Mahallesinde Soylulaştırma.....	80

BEŞİNCİ BÖLÜM
SONUÇ ve ÖNERİLER 89

5.1.	Dönüşümün Sonuçları.....	89
5.2.	Öneriler	93
	KAYNAKÇA	99
	EKLER	I
	EK 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ	II
	EK 2. RANT FARKI	III
	ÖZGEÇMİŞ	IV

SİMGELER VE KISALTMALAR

vd	Ve diğerleri
TDK	Türk Dil Kurumu
yy	Yüz yıl
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
t.y.	Tarih yok
M ²	metrekare
m.ö	Milattan önce
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
%	Yüzde
\$	Dolar
Vb.	Ve benzeri
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TL	Türk Lirası
TSKB	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası

TABLULAR DİZİNİ

Tablo No	Tablo Adı	Sayfa No
Tablo 1	Araştırma Soruları	38
Tablo 2	Araştırma Soruları Cevapları	94



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No	Şekil Adı	Sayfa No
Şekil 1	Rant Farkı	12
Şekil 2	Çanakkale'nin Coğrafi Konumu	43
Şekil 3	Etnik Kökene Göre Mahalle Sınıflandırması	44
Şekil 4	2014 Yılında Hastane Ve Çevresi	45
Şekil 5	2022 Yılında Hastane Ve Çevresi	46
Şekil 6	Çanakkale Merkez Mahalleleri	47
Şekil 7	Çanakkale Köprüsünün Değer Artışına Neden Olduğu Yerler	49
Şekil 8	Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları	50
Şekil 9	Çanakkale İli Yıllara Göre Konut Satış Sayıları	50
Şekil 10	4 yıllık Çanakkale Arsa Değişim Değerleri	52
Şekil 11	Fevzipaşa Mahallesi Konumu	52
Şekil 12	Fevzipaşa Mahallesinden Bir Yapı	55
Şekil 13	Fevzipaşa Mahallesi İç Mekan Durumu Örneği	57
Şekil 14	Fevzipaşa Mahallesinde Çöken Bir Ev	65
Şekil 15	Fevzipaşa Mahallesinin Çöküntü Hali	65
Şekil 16	Erdemir İnşaat Proje Alanı	67
Şekil 17	Erdemir İnşaat Proje Etaplaması	72
Şekil 18	Alandaki tescilli yapılar	73
Şekil 19	Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi satılık konut m ² birim fiyatları (2016 Ocak ayı – 2020 Ekim ayı)	75
Şekil 20	Tekzen Bölgesi ve Fevzipaşa Mahallesinin konumları	76

Şekil 21	Fevzipaşa Mahallesi konutların ortalama ve birim kira değeri (2020 yılı)	78
Şekil 22	Fevzipaşa Mahallesi Nisan 2022 tarihinde konut ortalama ve birim kira değeri	79
Şekil 23	Fevzipaşa Mahallesi konutların ortalama ve birim satış değeri (2020 yılı)	79
Şekil 24	Fevzipaşa Mahallesi Nisan 2022 tarihinde konutların ortalama ve birim satış değeri	80
Şekil 25	Çelikkol Konağı Yeni Sahipleri	83
Şekil 26	Çelenk Konağı Yeni Sahipleri	83
Şekil 27	2014'ten Sonra Mahallede İnşa Edilen Yeni Yapı ve Eski Yapı	88
Şekil 28	2014'ten sonra mahallede inşa edilen yeni yapılar ve sokak görünümü	89
Şekil 29	Mahalledeki dönüşümden sonra eski ve yeni yapıların birlikteliği ve sokak görünümü	90

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Kentler, uygarlıklar, savaşlar ve afetlerle birlikte dönüşüp şekillenmektedir. Kentsel dönüşüm kavramı modern devlet ve modern kent tartışmaları paralelinde 20. Yüzyıldan itibaren kavramsallaştırılmıştır.

Türkiye’de ise kentsel dönüşüm uygulamaları, 2000li yıllarda yasal altyapının da sağlanmasıyla birlikte artmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm faaliyetleri kırsal alanlardan kent merkezlerine doğru olan yoğun göçün etkisi ile ortaya çıkan yapı stokunun dönüştürülmesinde önemli bir araç olarak kullanılmıştır. Ve kentlerdeki yapılaşmanın artmasıyla birlikte hız kazanmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının birçoğunu alanın “soylulaştırılması” takip etmiştir. Soylulaştırmanın etkisiyle dönüşüme giren alanlarda büyük ölçüde değer artışları meydana gelmeye başlamıştır. Gayrimenkul değerinde yaşanan artışın sebeplerinden birisi de kentsel dönüşüm uygulamalarıdır; gayrimenkul değer artışlarını ise, sosyal dokunun değişimine paralel soylulaştırma süreci izlemektedir.

Bu çalışmada da Çanakkale İli, Fevzipaşa Mahallesi’ndeki kentsel dönüşüm uygulamalarının gayrimenkul değerine etkisi araştırılacaktır. Fevzipaşa mahallesi Çanakkale’nin en yoksul mahallesi olarak bilinmektedir (Yıldızak, 2020). Yoksulluk yaşam alanlarına da yansımış ve mahallenin fiziksel durumuyla birlikte, barınma koşulları da kötüleşmiştir. Mahalledeki yerleşimcilerin çoğu Roman olup, bu durum mahallelinin sosyal dışlanmaya maruz kalmasına sebep olmuştur. Kent merkezinde yer alan mahalle gerek yaşam koşulları gerek konumu nedeniyle yavaş yavaş kentsel dönüşüm spekülasyonu ile anılırken, 2013 yılında Fevzipaşa Mahallesi’nde parsel bazında dönüşümler başlamıştır. Dönüşümler hak sahiplerinden arsa satın alımı ve sonrasında mevcut yapıların yıkılarak yerine yeni yapıların inşa edilmesi yolu ile yapılmaktadır. Mahalledeki dönüşüm, herhangi bir yasal dayanak arayışı içine girilmeden meşruiyetini doğrudan mülk sahibiyle anlaşma üzerinden alırken, mahallede gayrimenkul fiyatları üzerinde önemli bir artışın ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kent merkezinde kültürel değerleri de içinde barındıran Roman Mahallesi’nin dönüşümü gerek mahalleyi gerek Çanakkale kentini önemli ölçüde etkilemektedir. Bu tez çalışmasıyla birlikte kentin tarihi dokusunda parsel ölçeğinde ilerleyen dönüşüm uygulamaları ile ortaya çıkan rant farkının ele alınması amaçlanmaktadır.

Fevzipaşa Mahallesi özelinde, Uysal vd. (2012), Yıldızak (2020), Okumuş (2011) ve Gezgin (2016) çeşitli çalışmalar yürütmüşlerdir. Bu çalışmalarda, mahallenin hem fiziksel hem sosyo - mekânsal durumu ortaya konmuş; bu bağlamda öneriler geliştirmiştir. Bu çalışmaların yürütüldüğü dönemde henüz bir kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmediği için bu çalışmalarda mekân dönemin koşullarında ele alınmış ve değerlendirilmiştir. Bu çalışmalardan farklı olarak bu tez çalışmasında, mahallede gerçekleştirilen mekânsal dönüşüm süreci incelenecektir.

Çalışmanın birinci bölümünde tezin ana çerçevesini oluşturan temel kavramlar açıklanacak ve çalışmanın konusu, amacı, yöntemi ve önemi üzerinde durulacaktır. Tezin ikinci bölümünde, birinci bölümde tanımlanan kavramlar, kuramsal çerçeve ve önceki çalışmalardan örneklerle birlikte detaylı olarak incelenecektir.

Üçüncü bölümde çalışmanın yöntemi ele alınarak, araştırma sonuçlarına nasıl ulaşıldığı, örneklemin nasıl belirlendiği ve veri toplama araçlarından bahsedilecektir.

Dördüncü bölümde çalışma alanına yönelik analizler ve bulgular paylaşılarak beşinci bölümde sonuç kısmına yer verilecektir.

Bu tez çalışmasında, kentsel dönüşüm uygulamalarının, gayrimenkul geliştirme sürecini ve gayrimenkul değer değişimini nasıl etkilediği sorusuna Fevzipaşa Mahallesi özelinde cevap bulunması amaçlanırken, kentsel dönüşüm sürecinin ortaya çıkışına zemin hazırlayan sebeplerin neler olduğunun tartışılması hedeflenmektedir. Aynı zamanda bu çalışmada, gayrimenkul piyasasının kentsel dönüşüm sürecinin başlaması ve ilerlemesindeki yeri ve etkisi sorgulanacaktır.

Kentsel dönüşüm sürecinde, ortaya çıkan soylulaştırmanın farklı kesimleri hangi ortak paydada birleştirdiği, proje sahiplerinin bu süreçten çıkarları ve hedefleri inceleme konusu olacaktır. Araştırma amacı, Fevzipaşa mahallesi özelinde dönüşüm başlığı altında gerçekleştirilen ve aslında soylulaştırma olan faaliyetin sosyal, mekânsal ve fiziksel etkilerinin belirlenmesidir.

Merkeze çok yakın bir alan olan Fevzipaşa Mahallesi kullanıcı profili açısından da farklılık göstermektedir. Alanda hâlihazırda bir kentsel dönüşüm gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşümün mahalledeki gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisinin ne olacağı ve kullanıcı profilinde nasıl bir değişime sebep olacağı bu çalışma kapsamında araştırılacaktır.

Alanda daha önceden yapılmış çalışmalar alanın mevcut durumunu ortaya koyan, alanın sorunlarına çözüm getirme arayışında olan çalışmalardır. Tezin içeriği bunlardan farklı olarak mevcut durumun şu an nasıl bir değişim sürecine girdiği ve bu süreçten sonra nasıl şekilleneceği üzerinedir.

Tez çalışmamızda araştırmanın amacına hizmet edecek şekilde karma bir yöntem takip edilecektir. Nitel araştırma yöntemlerine başvurulurken, alana dair istatistik ve sayısal veriler ele alınarak nicel araştırma yöntemleri de kullanılacaktır. Bu iki araştırma yöntemi bu çalışma kapsamında birlikte kullanılacaktır. Bu bağlamda “literatür taraması” ve gazete arşiv taraması gerçekleştirilecek; bununla birlikte çalışma kapsamında alanda dönüşümü yürüten inşaat firmalarıyla, dönüşümden sonra alanda yaşamaya başlayan mukimlerle “derinlemesine görüşmeler” yapılacaktır.

Literatür taraması yapılırken kullanılan kavramlar alan özelinde incelenerek çalışmaya aktarılacaktır. Kentsel dönüşüm bütünüyle değil, alanda gayrimenkul geliştirme aracı olarak nasıl kullanılıyor buna değinilecektir. Kentsel dönüşüm sonucunda alanda ortaya çıkan soylulaştırmanın, gayrimenkul değerini ne yönde etkilediği ve bunların eski – yeni mekan sahipleri arasındaki kurgunun nasıl olduğu literatür taramasındaki kavramlar çerçevesinde irdelenecektir.

İKİNCİ BÖLÜM

KURAMSAL ÇERÇEVE/ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Kentler çevresel etkenlerle ve yeni ihtiyaçlarla şekillenirken, değişen üretim biçimi ve sosyal koşullar kentlerin değişip dönüşmesinde önemli bir etken olmaktadır. Kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkması pek çok farklı nedene bağlı olabilir. Kent merkezinde kalan tarihi bir dokunun bozulmaya başlaması, artık kullanımda olmayan sanayi tesislerinin işlevsiz hale gelmesi veya konut alanlarının hızlı ve plansız şekilde büyümesi sebep olarak sayılabilir. Bunlarla birlikte yapısal sorunların ortaya çıkması, altyapının yetersiz kalmaya başlaması, suç oranının artması ve doğal afetler meydana gelince kentsel dönüşüm kaçınılmaz olmaktadır (İlhan, 2020).

Kentsel yapı kentin ekonomik düzeninin ve sosyal ilişkilerin mekâna yansıdığı yerlerdir. Harvey'e (1973) göre kentsel yapı bir kez kurulunca üretimin örgütlenmesini ve sosyal ilişkilerin gelecekteki yapısını etkilemektedir. Bu yapıda bozulmalar ve çöküntüler meydana geldiğinde ekonomik örgütlenmenin dağılımını değiştirmek ve sosyal yapıyı düzenleme için kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır. Ekonomik faaliyetin yer değiştirmesi, iş imkânlarının da yer değiştirmesi demektir ve bu da sosyal yapıyı ve kentin düzenini de değiştirmektedir.

Harvey'e (1982) göre, metropoliten sistemi ortaya çıkaran şey, kapitalist teşebbüsün sürekli daha büyük kâr arayışıdır. Arsaya ve gayrimenkullere yatırılan para, endüstriyel sektörün karlılığını arttırmaya yönelik olup kent sistemini de buna göre şekillendirmektedir. Kapitalist sistem her zaman yapılı çevreden maksimum kar elde etmek ister ve yatırımlar buna göre yeniden şekillendirilir. Bir alanda düşük gelirli ekonomik sınıf yaşıyorsa, o alana yatırımlar azalır ve alan köhneleşmeye bırakılır ve bu durum yatırımcılar tarafından fırsat olarak değerlendirilip minimum kayıp maksimum kazanç ilişkisi kurularak kentsel dönüşüm faaliyeti uygulanır.

Özellikle tarihi dokuda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte ortaya çıkan rant farkı soylulaştırmaya sebep olmaktadır. Bu durum, dönüşüm uygulandıktan sonra eski mekan sahiplerinin artık o alanda yaşayamaması ve yerine daha üst ekonomik sınıfa mensup nüfusun yerleşmesi anlamına gelmektedir. Yani kentsel dönüşümle ekonomik dengeler değiştiğinde, gayrimenkul değeri eskisinden daha yüksek bir mekân üretilirken, sosyal dengeler de değişmekte ve soylulaştırma ile sonuçlanmaktadır.

Neil Smith'in rant farkı teorisi ekonomik olarak soylulaştırma kavramını açıklamakta ve yaratılan rant farkının yatırımcı için kar olarak geri dönüş sağladığına değinmektedir (Arslan, 2018).

Kentlerde ekonomik büyüme yapıları çevreye dayandırıldığı için merkezi ve yerel yönetimler tarafından da bu uygulamalar ve süreç kabul görmektedir.

2.1. Gayrimenkul Değeri ve Rant Farkı Kavramlarının İncelenmesi

Gayrimenkul, uluslararası değerlendirme standartlarına göre fiziksel bir meta olan taşınmazlar ve bu taşınmazlar içerisinde sonradan inşa edilen binalar olarak açıklanmaktadır (Karabaş, 2010).

Gayrimenkul kavramını konu bağlamında en geniş şekliyle, olduğu yerden başka yere taşınması mümkün olmayan toprak parçası, arsa veya arazi ve bu tarz taşınmazların üzerine inşa edilmiş taşınmaz şeyler olarak tanımlanabilmektedir (Değirmenciler, 2008).

Gayrimenkul, yatırım aracı olarak sıklıkla karşımıza çıkmaktadır. Yatırım aracı olarak kullanılan herhangi bir metadan bahsederken değer kavramı da beraberinde gelmektedir.

Değer kavramına ait pek çok tanımlama bulmak mümkündür. Çünkü değer göreceli, belirsiz ve değişken bir kavramdır. Genel tanımıyla değer bir şeyin önemini anlatan soyut veya somut karşılıktır. Literatürde de değeri tanımlamak için pek çok farklı kavram kullanılmıştır. Bu nedenle değer kesin olarak tespit edilmesi ve genel geçer tanımlamasının yapılması zor bir hale gelmektedir. Bu belirsizliği ifade etmek için Ertuğrul (2008), "Değerin kesin ve genel kabul görmüş bir tanımı yapılmamakta, değer kavramı zaman zaman fayda, zaman zaman bedel, zaman zaman da fiyat kavramlarının eşanlamlısı olarak kullanılmaktadır. Ancak değer, bu kavramların tümü ile ilişkili ve etkileşim içerisinde olmakla birlikte tam olarak bu kavramlarla aynı anlamı taşımamaktadır" demiştir.

Gayrimenkul için değer kavramı konuşulurken genellikle bu taşınmazın piyasaya arzından sonra elde edilen gelir, rant tartışılmaktadır. Piyasa aktörleri soyut olan gayrimenkul ve gayrimenkulün değerini bu gelir üzerinden somutlamaya, açıklamaya çalışmıştır.

Rantı, toprağın kendine has ve yeniden üretilmesi ve ortadan kaldırılamaz özelliklerini işlemenin karşılığında, üründen toprak sahibine ödenen pay olarak tanımlayabiliriz. Bu tanıma göre rant aslında toprağa, taşınmaza ödenen kira olarak da değerlendirilebilir. Toprak sahibi, toprağı işlemeden sadece sahip olduğu bir taşınmaz üzerinden değer elde etmektedir. Ya da sadece sahip olduğu toprağın zaman içinde değer artışı yaşayacağı düşüncesiyle bekletilmesinden kaynaklı kazanç da rant olarak tanımlanmaktadır (Köycü, 2006).

Değişen ihtiyaçları ve kentin büyüme dinamiklerine bağlı olarak kentsel toprağa ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel araziye duyulan ihtiyaç, toprağın değerini de arttırmaktadır. İhtiyaçtan sonra, toprağın elde edilmesi ve üzerine yapılan yatırımlar (yol, otopark, kamusal alanlar, yapılı çevre) arsanın değerini tekrardan arttırır. Çünkü toprak üretilmesi mümkün olan veya bir yerden alınıp başka bir yere taşınabilen bir varlık değildir. Bulunduğu konumdaki değeri ve işlemde sonraki değeri rantı yaratan kavramlar olmaktadır.

Rant farkı ilk olarak 1979 yılında Neil Smith tarafından yapılan çalışmalarda tanımlanmıştır. Rant farkı bir taşınmazın gerçek değeri ile en iyi kullanımındaki potansiyel değeri arasındaki farkın bir ölçüsüdür.

Küresel ve ülkesel ölçekteki ekonomik, sosyal, ve teknolojik bazı gelişmeler kentsel mekanların yapısal olarak dönüşümünde önemli rol oynamaktadır. Bu süreçler sonucunda ortaya çıkan kentsel büyüme baskısı bir anda yaşanan değer artışlarını da beraberinde getirmektedir ve bu artışlar kentin belirli bölgelerindeki araziler üzerinde yoğunlaşmıştır. Kent mekanlarının rant odaklı kullanımlara açık olmaması ve bu durumdan belirli kesimlerin haksız kazanç elde etmemesi için kentsel rantlara neden olan davranışları bilmek gerekmektedir. Ayrıca, arazi değerlerinde görülen farklılaşmayı anlayabilmek, kentin sağlıklı bir şekilde gelişimini yönlendirebilmek için de önemlidir (Kurt, 2020).

Bir bölgedeki genel rant farkının fazla olduğu belirlendiğinde, yatırımcılar bu farkı sermayeye dönüştürmek için ekonomik bir fırsat olarak tanımlamaktadır. Örneğin bozulmaya uğramış kent merkezindeki alanın kullanım değeri potansiyel değerinden az olmaya başladığında rant farkı oluşmaya başlar ve alana yapılan yatırımın getirisi de daha fazla olmaktadır (Bal, 2017). Kent merkezleri her zaman kentin gündelik işlerinin yoğunlaştığı, farklı alan kullanımalarının yer aldığı, kentlinin temel ihtiyaçlarını giderdiği, kentlinin daha fazla vakit geçirdiği, gayrimenkul değeri yüksek kentsel mekânlardır. Genellikle kent merkezleri, mimari dokusuyla kentlerin tarihini de günümüze taşır. Fevzipaşa Mahallesi de Çanakkale'nin kent merkezinde yer alan mahallelerinden biridir.

Fevzipaşa Mahallesi kent merkezinde bulunan ve tarihi dokusuyla ön plana çıkan bir mekândır. Gerek konumu gerek tarihi dokusu nedeniyle, alanın rant değeri yüksektir. Ancak alanın kullanım değeri, potansiyel değerini yansıtmamaktadır. Bu durumda yatırımcı yeni mülklerin değişim değerinden elde edeceği artı değeri hesaplayarak alana yatırım yapmaktadır. Dönüşüm faaliyetlerinin başlamasının başlıca sebeplerinden biri alandaki rant farkının artmasıdır.

2.1.1. Kullanım Değeri- Değişim Değeri İlişkisi Bağlamında Gayrimenkul

Kullanım değeri evrensel bir tanım olarak karşımıza çıkmaktadır ve kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik fayda sağlamaya ve temelde metanın fiziksel özelliklerine dayanır. Şekil verme eylemi metanın sadece kullanım değerini oluşturmada ve niteliklerini belirlemektedir. Taşınmaz olarak parselden bahsedildiğinde bu yalınlığı karmaşık hale getiren kendine özgü yanlardan da bahsetmek söz konusu olmaktadır. Parsel sabittir ve taşınmazdır. Parselden kullanım değeri sağlayabilmek için parsellerin kullanıcılar arasında dolaşıma girmesi gerekmektedir (Baş, 2014).

Parsel tüketilemez bir metayken üzerine inşa edilen nesnelere tüketim süresi vardır. Tüketim süreci içerisinde bu nesnelere yüklenen anlamlar, oluşan sembolik değerler belli bir yaşanmışlık ve önem oluşturur. Ayrıca bu yaşanmışlıklar mekâna aidiyet kavramını da beraberinde getirmektedir. Oluşan aidiyet duygusu kullanım değeri olarak da görülebilir (Baş, 2014).

Son olarak, her bir taşınmaz parsel çevresiyle ve diğer parsellerle ilişki içerisinde ve bu bağlamda var olabilir. Yalnızca tek başına tüketilen bir meta değil tüm kentlilerin ortak tüketim alanı haline gelmektedir. Biçimlendirilmesi, altyapı ve hizmet kurgusunun oluşturulması da devlet müdahalesiyle gerçekleştirilmekte ve kullanım değeri oluşturmaktadır (Baş, 2014).

Marx (2004), ürünlerin kullanım değeri bakımından farklı özelliklerde bireylerden izler taşıdığını ve bu durumun da ürüne bireysel bir anlam kazandırdığını ifade etmiştir. Fakat ürünün piyasa içerisinde bir değişim değeri vardır ve bu değer diğer bütün metalarla belli bir şey karşılığında değişilebilir olması ve kıyaslanabilir duruma gelmesine sebep olmaktadır.

Değer piyasada para akışı oldukça üretilen bir şeydir. Para akışının en uygun şekilde sağlanabilmesi için de düzenlemeler gerekmektedir. Fakat bu düzenlemeler yapılırken ülkeler kendi çıkarları doğrultusunda yapmakta ve oluşabilecek herhangi bir eşitsizliği dikkate almamaktadır. Buna örnek olarak da ortaya koyduğu tüm mağduriyetler ve yarattığı sosyo-ekonomik eşitsizliklerle günümüz kentsel politikalarının bel kemiği olan kentsel dönüşüm projeleri gösterilebilir (Harvey, 1999).

Kentsel dönüşümün tanımı yapılırken, kentlerin çöküntü alanı haline gelen yerlerinde sosyo-mekânsal, kültürel ve ekonomik bağlamda iyileştirme ve sağlıklılaştırma amacıyla çeşitli faaliyetlerin uygulanması şeklinde aktarılabilir. Bu tanımlamalar doğrultusunda, kentsel dönüşüm uygulamaları yapılırken, çöküntü alanı olmasına sebebiyet veren ya da kentsel bozulmanın önünü açan sebeplerin tespit edilmesi, bu sebeplere çözüm bulunması ve altyapı sorunlarının giderilerek, kentsel dokuda yitirildiği düşünülen değerlerin kente yeniden kazandırılması gibi ifadelerle karşılaşılmaktadır (Yıldırım, 2006: 8; Akkar, 2006: 29). Dönüşümle birlikte, artık mekânın kullanım değeri değil; değişim değeri ön plana çıkmaktadır.

1990 ve sonrası dönemde, neoliberal kent politikalarının etkisi artmaya başlamış ve mekân, yatırım ve birikim aracı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Kullanım değerinden bahsedebilmek için, belirli bir ihtiyacı karşılaması gerekmektedir (Göksu,2018). Kapitalist sistemde amaç, ihtiyaçları karşılamak değil, artı değer olan karı elde etmektedir. Kentsel mekânlar üzerinde bu yaklaşımı uyguladığımızda, barınma ihtiyacını karşılayan bir meta olarak “ev” kavramından kullanım değeri olarak bahsedebiliyorken, “konut” yatırım aracı olarak yani değişim değeri anlamında bahsedilmektedir (Akçay, 2016: 40).

Değişim değerinin kullanılarak kente yapılan yatırımların artması kent mekanlarının yaşam alanı işlevinden çıkarak ekonomik rant sağlayacak meta haline dönüşmesine neden olmaktadır.

Smith (2015), kentsel dönüşüm uygulamalarını, “neoliberalizmin kentleşmesi” şeklinde kavramsallaştırmıştır. Neoliberal politikaların en somut sonuçlarından biri kentsel dönüşümdür.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentin kendi iç dinamiklerinden kaynaklı değil, dışsal müdahaleler ve dinamiklerin yönlendirmesi ile gelişmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinde, söz sahibi olması gereken aktörler sürecin dışında bırakılmakta ve katılımçılık

gözetilmeden uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları soylulaştırmayı çağrıştıran sonuçlar ortaya çıkarmaktadır (Köksal, 2008: 17).

Dönüşüm projeleri kentin çöküntü alanı haline gelen ya da köhneleşmiş alanlarında uygulanmakta ve genelde bu alanlarda kentin yoksul kesiminin yaşam alanlarıdır. Uygulanan kentsel dönüşüm politikaları zaten yoksul olan vatandaşların daha da yoksul hale gelmesine ve barındıkları mekânda yaşadıkları mağduriyetleri çözüme kavuşturmak yerine daha mağdur hale gelmelerine neden olmaktadır. Genelde yerinden edilen bu yoksul sınıf, sadece barınma haklarından uzaklaştırılmıyor bunun yanı sıra eğitim, sağlık ve katılımcılık gibi temel haklarından da mahrum bırakılmaktadırlar (Zeybekoğlu Sadri, 2013: 2-3; 14).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, günümüzde, yapılı çevreyi daha düzgün hale getirmek ve bu durumdan da ekonomik kazanç elde etmek amacı üzerine kurulmuştur.

Uygulamaların, sermaye ve piyasa lehine alınan kararlar ile hayata geçirilmesi ile sosyo-ekonomik eşitsizlikler sürekli artmakta ve toplumsal kesimler arasında kutuplaşma daha da derin hale gelmektedir. Mekânsal olarak da eşitsizlik ve kutuplaşmanın etkileri görülmeye başlamıştır. Kentlerde, üst gelir grubuna ait toplulukların yaşam alanları ve tüketim mekânları ile alt- orta gelir grubunun yoğunlaştığı kentsel mekanlar şeklinde ayrışma ve eşitsizlik meydana gelmektedir (Harvey, 2008: 217-218).

Ekonomik çıkar gözetilerek uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ile kentlerde ekonomik getirisinin fazla olduğu düşünülen alanlar yıllardır o alanda yaşayan topluluğun elinden alınmakta ve bu sınıf yerinden edilerek kentte yaşam alanı olarak tercih edilmeyen kentsel alanlara gönderilmektedir (Harvey, 2012a: 185; 2009: 195; Smith, 2015: 51).

Kentsel mekânlar ekonomik kazanç aracı olarak kullanılmaya başlanmış ve bu görüş doğrultusunda yatırımların yapılması, zengin sınıfı daha zengin yoksul kesimi daha yoksul hale getirmiştir. Bu ekonomik kazanç sürecinin kaybeden tarafı dezavantajlı ve yoksul grup olmaktadır. Sadece ekonomik kazanç odaklı yapılan yatırımlar kentsel mekânı oluşturan diğer dinamiklerin (doğal, sosyal ve kültürel) önemsizlenmesine neden olmakta ve mekânsal ayrışma her geçen gün daha da artmaktadır. Kentlerin yoğun kâr arayışına sahne olması yatırım aracı olarak görülmeye başlanması; kent sakinlerinin sosyal ve mekânsal ilişki ağlarını yok etmekte, gündelik yaşam pratiklerini olumsuz etkilemekte ve yeni yoksunluklar-mağduriyetler oluşmasına neden olmaktadır (Harvey, 2013).

Günümüz kentsel dönüşüm uygulamaları; kentlerin yoksul ve dezavantajlı kesimlerini mekânsal açıdan edilgen konuma getirmekte, avantajlı kesimlerin mekân seçimlerine göre yaşam alanlarını değiştirmeye zorlamakta veya varsıl kesimler tarafından tercih edilmeyen kentsel alanlara doğru bir hareketliliğe itmektedirler (Smith, 2015: 51). Kentleri sadece fiziksel bir malzeme olarak görmek kentsel dönüşüm kavramının bu şekilde değişmesine sebep olmuştur. Kentin yaşayan ve sürekli gelişen bir organizma gibi olduğu ve en önemlisi de bireylerin yaşam alanı olduğu gerçeği çoğu kentsel dönüşüm uygulamasında görmezden gelinmektedir.

2.1.2. Rant Farkıyla Ortaya Çıkan Gayrimenkul Değeri

Literatürde rant kavramı ile ilgili farklı yaklaşımlar mevcuttur. Fakat rantı en genel haliyle emekten üretilen bir kavram olarak tanımlayabiliriz.

Rant, ekonomik teoride, yalnızca toprağın değil, çeşitli üretim araçları ve malları da dahil olmak üzere yaşanan yokluktan ortaya çıkan ve emek vermeden kazanılan bir getiri şeklinde açıklanmaktadır (Soyak, 2007).

Adam Smith (1985) tarafından rant, özel mülkiyet altındaki toprağı kullanmak için toprak sahibine ödenen bedel olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre, rantı belirleyen direkt toprak sahibi olduğu için, rant tekel fiyat olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ricardo'ya göre bazı unsurlar rant yaratılmasına katkıda bulunur. Arazinin kendi imtiyazlarına sahip olduğu, miktarının sınırlı olduğu ve kalitesinin dalgalanmaya başlaması sebebiyle daha az arzu edilen veya daha kalitesiz arazilerde üretime başladığı zaman, arazi kullanımı için kira ödenir (Ricardo, 1971).

Marx (1990) için rant sermaye analizinin tamamlanması anlamına gelmektedir. Marx'a göre; çiftçinin, toprağını kiraladığı toprak sahibine, kira karşılığında sermayesinin bir kısmını ödemesi ranttır ayrıca toprak üzerinde yapılan çeşitli iyileştirmeler toprak rantının bir bölümünü oluşturur.

Genel tanımıyla rant, toprağı işlemek isteyen kişinin, toprak sahibine yaptığı ödeme şeklinde ifade edilebilir. Toprak sahipleri üretime herhangi bir katkıda bulunmazken, üretimden kazanç elde etmeleri şeklinde de tanımlanabilir.

Kentler, tüketim toplumunun etkisiyle ve yapılan sektörel yatırımlar sonucunda iş merkezi alanları ve konut yatırımları ile piyasa için çekici hale gelmektedir (Sam, 2010). Üst gelir grupları kent merkezlerini bırakmakta ve çeperde farklı gelir grupları için yeni banliyöler ortaya çıkmaya başlamaktadır. Bu durumda elde edilen rant azalmaktadır. Çünkü merkezi bölgeden toplanan vergi gelirleri düşmeye başlamıştır. Bu nedenle yerel yönetimler sermayeyi ve çepere giden üst gelir grubunu yeniden kent merkezine getirerek aradaki zararını kapatmak istemektedir (Knox, 1994).

Üst gelir grubu kent merkezini terk ettiği zaman çöküntü haline gelen alanı, yeniden orta-üst gruba hitap edecek duruma getirmek için kentsel yenileme projeleri çerçevesinde “soylulaştırma” ile yeniden kullanıma açılmaktadır (Smith, 1986).

Soylulaştırma, kentsel yeniden yapılandırmanın bir parçası olarak değerlendirilse de aslında sonucu olarak da yorumlanabilir. Kentsel yenileme çalışmalarından sonra alanda “sosyal sınıf” ve “mülkiyet yapısı” değişimine sebep olan soylulaştırma, “sosyo –ekonomik yenileme” olarak da ifade edilebilir. Kent merkezinde, kent içi alanlarda yerleşen yoksul sınıfın, yeniden merkeze dönen üst gelir grubu sınıf tarafından yerinden edilmesi, mülkiyet ve arazi değeri üzerinden kentsel rant yaratılmasına neden olmakta ve toplumda ayrıcalıklı sınıflar ortaya çıkmaktadır (Sam, 2010).

Uzun (2018), seçkinleştirmeden söz edebilmek için üç koşulun sağlanması gerektiğinden bahsetmiştir. Bunlar; “ilk olarak yüksek gelir grubunun, düşük gelir grubunu yerinden etmesi, sonrasında kentin merkezdeki bir bölgesinde daha önceden değer kaybetmiş bir konut stoku yenilenmesi ve alanın değer kazanması, son olarak da alandaki mülkiyet durumunun değişerek kiracılıktan sahipliğe geçmesidir”

Soylulaştırmanın gerçekleştiği alanda fiziksel olarak belirgin bir iyileşme gözlemlenmektedir. Yenileme olan alanlarda sadece konut fonksiyonu değil, karma kullanımlar da görülmektedir. Öncesinde çöküntü alanı halinde olan yerleşimlerin bu şekilde dönüşümü, kiraların yükselmesine, arsa bedellerinin artmasına ve önceki yaşayanların artık orada yaşayamamalarına sebep olmaktadır.

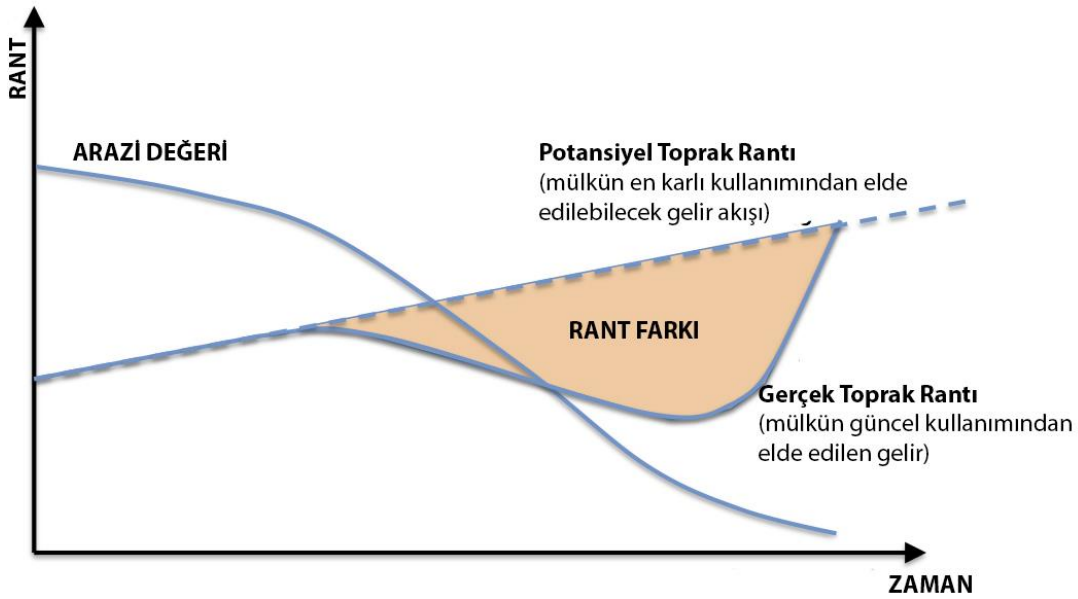
Soylulaştırma, toplumsal, kültürel ve ekonomik olarak çok yönlü ele alınabilecek bir konudur. Rant farkı kuramı, soylulaştırmanın ekonomik yönden açıklanmasını sağlayan ve yeniden yatırımın konusu olan arsa ve mülk değerlerinin belirlenmesini açıklamaktadır (Smith, 1979).

Smith(1979), kentsel yeniden yapılanmayı nelerin etkilediğini;

- Gelişmiş Batılı ülkelerde sanayinin kent dışına çıkması ve hizmet sektöründe çalışanların artması,
- Düzensiz yapılaşmanın artması ve rant farkının oluşmaya başlaması,
- Fiziksel mekânın merkezi konuma gelmesi, sermayenin merkezden uzaklaşması,
- Azalan kar marjları ve döngüsel olan sermaye hareketleri,
- Tüketim alışkanlıklarının farklılaşması ile nüfus değişimleri, şeklinde özetlemiştir.

Smith (1979), kentsel yenileme ve soylulaştırma çalışmalarını ekonomik bağlamda değerlendirmektedir. Rant farkı ve soylulaştırmanın döngü olarak birbirini takip ettiği ve neden sonuç ilişkisinin anlaşılması için, rant farkı kuramını detaylı şekilde irdelemeye gerek vardır.

Rant farkı, bir toprak parçası için ödenen fiili rant ile arazinin 'daha yüksek' bir kullanımı olsaydı tahsil edilebilecek rant arasındaki farktır (şekil 1). Aslında “potansiyel” ve “gerçek” arasındaki farktır. Bu farktan dolayı, yatırımcıların belirli bir alanın yenilenmesine olan ilgisi artmakta bu da kira artışına ve mülkün değerinde artışa neden olmaktadır. Fikir, soylulaştırmanın merkezinde yer alır, ancak kavramı tam olarak açıklamaz, ekonomik olarak değerlendirilmesine yardımcı olur.



Şekil 1: Rant farkı

Kaynak: Smith, 1987

Potansiyel toprak rantı, mülkün en karlı-en iyi kullanımında elde edilecek değer olarak, gerçek toprak rantını ise gerçek değer – güncel kullanımdan elde edilen değer olarak tanımlayabiliriz. Bu iki değer arasındaki fark büyük olduğunda yatırımcılar bu farkı sermayeye dönüştürmek için, ekonomik çıkar elde edebilmek için alanda soylulaştırma olmasını önermektedirler.

Rant farkı çoğu zaman kent merkezlerini, yüksek gelir gruplarının terk edip yerine orta – alt gelir grubunun yerleşmeye başlaması ile ortaya çıkmaktadır. Alan en iyi kullanımından uzaklaşp uygunsuz ve yenilenmeye mahkum olana kadar geçen süreçte rant farkı da artmaktadır. Soylulaştırma bu aşamada ortaya çıkarak, artan rant farkına karşı piyasanın verdiği tepkidir. Yani rant farkı, çöküntü alanının yenilendiğinde oluşturacağı potansiyel değer ile mevcuttaki değeri arasındaki farktır. Rant farkının artması, mülk sahibinin yatırımlarını çekmesine ve yatırımcı firmaların alan için yatırım yaparak daha fazla kazanç elde etmesini sağlamaktadır.

1970'lere kadar olan kentsel yenileme süreçleri tamamen kamu eliyle yapılmış olmasına rağmen, bu tarihten sonra özel piyasanın finanse etmesiyle gelişmeye başlamıştır. Bu durum yatırımcıların alandan maksimum kazanç, minimum kayıp elde etmesi için kullandıkları yöntem haline gelmiştir.

2.2. Kentsel Dönüşümün Kavramsal Zemini

TDK, kentsel dönüşümü, “kentin imar planına uymayan ruhsatsız binalarının yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” şeklinde tanımlamaktadır. Bu tanım kent alanlarında bir değişim önermektedir ama değişimi sadece fiziksel olarak ele alan bir tanımlama yapılmıştır. Oysaki kentsel dönüşümden bahsedildiğinde fiziksel değişimin yanı sıra sosyo – ekonomik değişim de ön planda olmalıdır. Çeşitli inşaat firmaları da kentsel dönüşümü TDK'nın tanımıyla paralel olarak “Riskli ya da hasarlı yapılar, riskli alanlarda bulunan, yaş olarak büyük olan ve doğal afetler karşısında zarar görmesi muhtemel alanların yıkılıp yeniden inşa edilmesidir.” şeklinde tanımlamaktadır. Tekeli (2011) de kentsel dönüşümde kullanılan “dönüşüm” sözcüğünün aslında değişim sözcüğünden farklı olarak yapısal bir değişikliğe atıfta bulunduğu bahsetmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramsal olarak tartışılırken uygulama yöntemlerinden de bahsetmek yerinde olacaktır. Kentsel dönüşüm süreci ve uygulanan yöntemler, kentin işleyiş mekanizmalarına göre farklılık gösterir. Müdahale şekline karar verirken kentlerin dinamiklerini belirlemeli ve içinde bulunulan duruma göre seçimler yapılmalıdır. Kentsel dönüşümde temel amaç alanı yeniden kazanmaktır ve bunun çok farklı yöntemleri vardır. Bu uygulamalar:

Alansal Temizleme (Urban Clearance)

Alansal temizleme, çöküntü alanı haline gelmiş kentsel mekânların tümüyle yıkılması ve yeniden yapılarak kente yeni bir doku şeklinde kazandırılmasıdır. Alansal temizleme daha çok rehabilitasyonla dönüşümün mümkün olmadığı yerlerde kullanılmaktadır.

Alansal temizleme yapılabilmesi için aşağıdaki şartların gerçekleşmesi gerekmektedir (Diacon, 1991):

- Kent parçasında insan yaşamı için uygun olmayan yapıların bulunması,
- Planlamanın bozuk olması sonucu insanların yaşam standartlarının düşmesi,
- Kent parçasında insan sağlığı için tehlikeli ya da zararlı yapıların bulunması,
- Alandan taşınacak olanlar için barınma alanı sağlanması
- İhtiyaçların giderilebilmesini sağlayacak kaynakların mevcudiyeti

Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Türkmen (2018), yeniden canlandırmayı, ekonomik, fiziksel ve sosyo-kültürel niteliklerin yıpranması ile beraber kentlerin bütününe veya kentlerdeki yaşam alanlarının bir bölümünün fiziksel olarak çöküntüye uğramasına neden olan sorunların çözülebilmesi için yapılan müdahaleleri canlandırma olarak tanımlamaktadır.

Canlandırma, çöken alanlarda mevcut sorunları ele alarak ve sorunların köklerinin belirlenmesi sonucunda çözümler geliştirerek, bölgeyi bir bütün olarak kente katmayı amaçlamaktadır (Çatalbaş, 2011).

Keleş ise, yeniden canlandırma kapsamında, eksik veya sorunlu donatı alanlarının eklenerek veya bu soruna müdahale edip düzenlenerek, alanda sorunların çözülebileceğini belirtmektedir.

Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Şentürk (2014)'e göre; kentsel yeniden geliştirme, ekonomik, sosyal ve fiziksel bozulmaların yaşandığı, kente kazandırılmayacak kadar kötü durumda olan ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu kentsel alanların temizlenmesi, yeniden yapılması veya yeniden işlevlendirilmesini içeren bir müdahale biçimidir.

Yeniden Oluşum (Regeneration)

Eskimiş ve sağlıklı yaşam koşulları sunmayan kentsel alanların altyapı sağlanması ve işlevlendirilebilir hale getirilmesi ve kente kazandırılmasıdır. Türkiye'deki kentlerde sık uygulanan dönüşüm modelidir. Kentsel koşulların iyileştirilmesi ve daha nitelikli yapıları çevre için tercih edilmektedir.

Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Şentürk (2014), sağlıklaştırma kavramını, "ıslah etme, onarma, iyileştirme anlamına gelmektedir. Bu dönüşüm şekliyle, kent parçalarının özgün yapısının korunarak, işlevini yerine getiremeyen oluşumların giderilmesini, eklemelerin yapılmasını ve kentte bulunan mevcut imkânların kullanılabilir hale getirilmesini amaçlamaktadır." Şeklinde tanımlamaktadır.

Sosyo – Ekonomik Yenileme (Gentrification)

Gentrification yani soylulaştırma kavramını kentsel dönüşüm uygulama yöntemi olarak değil kentsel dönüşüm sonucu olarak bahsetmek gerekmektedir. Mekânın sosyal, ekonomik ve fiziksel çevresi komple değişmekte ve mekanın dönüşümden önceki hak sahipleri, dönüşümden sonra mekanda barınmamaktadır.

“Soylulaştırmaya katkıda bulunan faktörler şunları içerir:

- Kentlerin giderek gelişmesi ve dönüşmesi ve mekân açısından erişilebilirliğe dayalı tercihlerin değişmesi,
- Büyük şehirlerdeki istihdam ve mesleki yapı değişikliği olarak kategorize edilebilir.
- Yaşam tarzı ve zevklerdeki değişiklik olarak kategorize edilebilir.
- Enflasyona ve yatırımlara bağlı olarak konut fiyatlarının görece değişimi” (Hamnett ve Williams, 1980).

Kentsel dönüşüm, kentsel planlama ilkeleri doğrultusunda değerlendirildiğinde konuya ilişkin farklı yaklaşımlar ve farklı tanımlamalar gözlemlemek de mümkündür.

Oldukça kapsamlı bir çerçevesi bulunan bu konuya ortaya ilk çıktığı zamandan itibaren değişik yorumlar gelmiştir.

Linchfield (1992); kentsel dönüşümü açıklarken kentlerin yıpranma, tahrip olma süreçlerine odaklanmaktadır. Linchfield (1992), dönüşümün bu süreci anlamak üzere geliştirildiğine dikkat çekerken, dönüşümü ortaya çıkan ürün üzerinden bir uzlaşma çabası olarak görmektedir.

Dannison (1993) ise, Kentsel dönüşümün, kentin çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerinde gittikçe görünür hale gelen sorunlarının çözümü için birçok koldan çalışmasıyla gerçekleştirildiğini savunmaktadır.

Roberts (2000); Kentsel dönüşümün, bir bölgenin sosyo-mekansal, sosyoekonomik ve çevresel şartlarının iyileştirilmesi üzerine kurulu bütüncül bir yaklaşım ve vizyon olması gerektiğini savunmaktadır.

Bu tanımlar çerçevesinde kentsel dönüşümün, kentlerin çöküntü alanı haline gelen yerlerinde ortaya çıkan sorunların bir bütün olarak ele alınıp o alanda yaşam kalitesini arttırmayı hedefleyen bir uygulama olduğu söylenebilir. Fakat Roberts'in tanımında da görüleceği üzere sadece fiziksel dönüşüm olarak değil ekonomi, toplumsal ve çevresel koşulların değişimi olarak da literatürde bahsedilmektedir.

Kent yaşayan bir mekanizma olarak dönüşüm gerekliliğini de beraberinde getirecektir. Kenti olduğu gibi duran ve gelişime kapalı bir nesne gibi düşünmemiz söz konusu olmamalıdır. Kentin sürekli bir değişim ve dönüşüm baskısı altında bulunması, nüfusun sürekli artması gerçekleştirilmek istenen rant potansiyelleri, kentin ekonomi dinamiklerinin değişmesi kenti dönüşüme açık bir alan haline getirmektedir. Dengeyi sağlamak ve kentleri tekrardan sağlıklı bir mekanizmaya dönüştürmek için de farklı yöntemler izlenmektedir. Bu yöntemleri ve kentlerin dönüşüme gidene kadar geçirdiği süreci iyi anlamak çalışmanın alan analizi kısmında bahsedilecek olan Fevzipaşa Mahallesiindeki dönüşüm sürecini anlamaya da yardımcı olacaktır. Kentlerin fiziksel olarak çökmesi ve dönüşüme ihtiyaç duyan alanlar haline gelme sürecini Gürler (2002), "kentsel durgunluk, kentsel çöküş, kentsel yeniden gelişim, kentsel değişim" olmak üzere 4 ana başlığa ayırarak anlatmıştır.

Kentsel durgunluk, kentsel çevre kalitesinin düşmesi ve sosyo ekonomik hareketlerin kentsel alan üzerinde olumsuz etki yapması durumudur. Kentsel çöküş, dışsal sosyo

ekonomik faktörlerin kentsel alanları olumsuz etkilemesidir ve kent içi tarihi alanların değerinde rant boşluğu olması temel sebep olmaktadır. Kentsel yeniden gelişim, içsel sosyo ekonomik ve sosyal değişimlerin kent içi alanlarda olumlu etkilere sebep olması durumudur. Kentsel değişim, siyasi, ekonomik ve sosyal hareketlerin kent üzerinde olumlu etkiler yaratma durumudur (Gürler, 2002).

Kentsel dönüşümden bahsederken kentsel dönüşümün ekonomik boyutuna da değinmek gerekmektedir. Coşkun'a (2016) göre, ülkemizde konut piyasasını yönlendiren gelişmelerin başında kentsel dönüşüm uygulamaları gelmektedir ve kentsel dönüşümün, gayrimenkul sektörü üzerindeki 3 önemli etkisinden bahsetmektedir.

Birinci etki, kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentsel alanlarda giderek daha önemli bir sorun haline gelen arsa kıtlığı sorunu ve konut üretimine olumlu katkı sağlamaktadır. Bundan dolayı, son yıllarda meydana gelen konut arzı ve konut satışlarında büyümenin bir kısmı kentsel dönüşüm sayesinde olmuştur (Coşkun, 2016).

İkinci etki, kentsel dönüşüm uygulamalarının belli bir oranda konut kredisi hacmini yükselttiği söylenebilir. Kredi hacmi, ekonomik büyüme ile ilişkilendirildiğinde kentsel dönüşüm ülke ekonomisine de katkı sağlamaktadır (Coşkun, 2016).

Üçüncü ve son olarak, kentsel dönüşüm bazı inşaat firmalarının öncelikli hedefi haline gelmiştir ve bu alanda yatırımlarını arttırmışlardır. Bu durum, konut üretimini arttırdığı gibi konut yapım malzemeleri satışına da katkı sağlamaktadır. Ülke ekonomisi açısından da olumlu değerlendirilebilir (Coşkun, 2016).

Bekmez ve Özpolat'ın (2013), yaptıkları araştırmada, kentsel dönüşümün konut talebi ve esnekliği üzerinde önemli bir etkisinin olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Gayrimenkul geliştirme ve konut piyasaları üzerinde kentsel dönüşüm uygulamalarının önemli etkileri olmaktadır.

Kentsel dönüşümün hem kent hem de ülke ekonomisine yadsınamaz katkıları bulunmaktadır fakat bu uygulamaları sadece ekonomik olarak değerlendirmek kentsel dönüşümü yanlış yorumlamaya ve yanlış uygulamalara sebep olmaktadır. Dönüşüm uygulamalarını hem ekonomik hem de sosyo - mekânsal bütünlük içerisinde değerlendirmek gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, sosyal ve fiziksel altyapı olarak çöküntü alanı haline gelen kentlerin ıslah edilmesi olarak tanımlanabilir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre kentsel dönüşüm uygulaması, afet olma olasılığı yüksek mekânların, daha güvenli ve yaşam olanakları daha iyi hale getirilmesidir. Fakat kentsel dönüşüm gayrimenkul geliştirme aracı olarak da kullanılabilir. Gayrimenkul geliştirme kavramı, yapılı çevre inşası, arsa veya arazi geliştirilmesi, mevcut yapı stokunun yenilenmesi, tarihi dokuların restorasyonu gibi birçok kapsama sahiptir. Bir alanın, bir binanın yenilenmesi veya yeni bir yapı inşa edilmesi, ayrıca pazarlanması ve sunulması ve yönetilmesi de gayrimenkul geliştirme kavramına dahil olmaktadır.

Tarihi kent merkezlerinde, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna göre dönüşüm uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm ve sonucunda gayrimenkul geliştirme, yenileme çalışmaları kentsel sit ilan edilen yerlerde bu kanuna göre yürütülmektedir. Fevzipaşa Mahallesi Çanakkale'nin tarihi kent merkezinde yer almaktadır. Tarihi kent merkezleri sosyo mekânsal olarak çöküntü alanı haline geldiğinde, mekânsal müdahaleler ile iyileştirmeler sağlanmakta ve bir çekim gücü yaratılmaktadır. Bununla birlikte alanda yaşam kalitesi ve standartları yükselmektedir. Çalışmaya konu olan Fevzipaşa Mahallesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre 1995 yılında kentsel sit alanı ilan edilmiştir. Ancak alandaki dönüşüm ne 6306 Sayılı Yasa kapsamında ne de 5366 Sayılı Yasa kapsamında gerçekleşmektedir. Fevzipaşa Mahallesinde hak sahiplerinden arsalar, yatırımcılar tarafından dönüşüm amacıyla satın alınmaya başlanmıştır. Yapılar yasal çerçeveye uygun olarak yeniden inşa edilerek yeni bir yapılı çevre yaratılmış ve önceki halinden daha farklı bir sosyal sınıfa hitap eden konutlar üretilmiştir. Üretilen konutların değeri artmış ve üretilen konut sayısı öncekinden fazla hale gelmiştir. Bu durum alt gelir grubunun yaşadığı mahallede sosyal ve fiziksel iyileştirmenin öncelikli olarak görüldüğü bir kentsel dönüşüm (iyileştirme) uygulaması yerine gayrimenkul değer değişiminden elde edilecek olan artı değerini hedeflendiği bir gayrimenkul geliştirme uygulaması olduğunu göstermektedir.

Özer (2013), “günümüz kentlerinin toplumsal ve mekânsal olarak dönüştürülmesine yönelik planlarda etkili olan salt fiziksel yaklaşımlar, temel insan ve kentli hakları üzerinden yaşam alanlarının sağlıklılaştırılmasını değil, “yenileme” adı altında kültürel yapının zaman ve mekanla olan ilişkisini yok sayarak, yerel kültüre özgü değerlerin dönüşümünü baz alan

kuruları hedeflemektedir”, şeklinde kentsel dönüşümün küreselleşen ekonomik yaklaşımlar çerçevesinde nasıl şekillendiğini anlatmıştır.

Fevzipaşa Mahallesi’nde eski yapıların yıkılarak yerine yenilerinin inşa edilmesiyle gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda alandaki gayrimenkul değerleri değişmekte, konutlar ve ticari faaliyetler eskisine göre daha yüksek bedellerle el değiştirmektedir. Değişim değerindeki bu artış rant farkına işaret ederken, bu potansiyel rant alandaki dönüşüm faaliyetlerini hızlandırmaktadır. Mahalleli, ortaya çıkan bu yeni gayrimenkul değerlerini karşılayamadığı için ise alanı terk etmektedir.

2.2.1. Tarihsel Perspektifte Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Batı’da ortaya çıkan kentsel dönüşüm uygulamaları, büyük oranda kentsel dokunun bozulmaya uğradığı, yoksul bölgelere mekânsal olarak müdahale edilmesiyle başlamıştır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Kapitalist sistemin dünyada etkinliğinin artması ile birlikte, üretim faaliyetleri ve sanayileşme artmaya başlamış ve bunun sonucunda nüfus kırsaldan kente taşınmıştır. Mevcut durumda kentlerin kapasitesi taşınan nüfusu kaldıramadığı için yeni bir yapıyı çevre ihtiyacı doğmuş ve kentlerde metropolitenleşme meydana gelmiştir.

Kentsel yaşam alanlarına müdahale, 19. Yy’ dan sonra kontrolsüz büyüyen sanayi merkezli kapitalizmin neden olduğu olumsuz kentsel şartları bertaraf etme ihtiyacının belirmesiyle birlikte konu olmaya başlamıştır. Sanayileşmenin başlamasıyla kırsal alanlardan kente olan göçler artmaya başlamıştır ve meydana gelen nüfus artışı yeni konut alanları ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Göç eden nüfusun büyük çoğunluğunu işçi sınıfı oluşturmuş ve bu sınıf yaşam alanı olarak kent merkezi ve çevresini tercih etmiştir. İş yerine ulaşımın kolaylığı ve ulaşım maliyetinin azalması bu tercih de önemli bir kriterler olmuştur. Bu şekilde sanayi kentleri ortaya çıkarken, yüksek gelirli gruplar şehir dışına, sanayileşmeden daha uzak bölgeye yerleşmeye başlamıştır. Kent merkezine gelen göçlerin giderek artması konutlardaki yaşam kalitesini de olumsuz etkilerken, çöküntü konut alanlarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Kentsel nüfusun büyük olduğu kentlerde, bu nüfusun mekânsal ihtiyaçlarının karşılanması, yapıyı çevreye ilişkin taleplerin giderilmesi, gecekonduların yapılaşmaların

önüne geçilmesi ve dar gelirlilerin barınma ihtiyacının çözülmesi kentsel dönüşümün evrensel olarak hedefleri arasında yer almaktadır (Bailey, 1959).

Kentsel dönüşüm kavramı belli basamaklardan geçtikten sonra, kentsel politikalarda kendine yer bulabilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının başlayabilmesi için öncelikle kentsel sorunların tanımlanması ve bu sorunlara yönelik çözümleri içeren kentsel politika oluşturma sürecinin içine girilmesi gerekmektedir. Tarihsel süreçte ilk kentsel dönüşüm uygulamaları “kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile” yürütülürken, bu uygulamalara özellikle iki ülkede gerçekleşen yaklaşımlar temel oluşturmuştur. İngiltere’de 1851’de kabul edilen Konut Yasası dayanak alınarak yapılan kentsel düzenlemeler ve Fransa’da, 1851-1873 yılları arasında Vali Haussmann tarafından gerçekleştirilen Paris için yeni bir mekânsal kurgunun ortaya çıkmasına neden olan, büyük kentsel müdahalelerdir (Aktay vd., 2012).

Üretim yöntemindeki değişim, küresel kentsel dönüşümün arkasındaki temel itici güçtür. 18. yüzyılın ortalarında İngiltere’de başlayan sanayi devrimi sonucunda, çalışanların tarımsal üretimi bırakıp, şehirlerde kurulan fabrikalarda çalışmaya başlaması ve şehirlerde yaşamaya başlaması, kentsel mekanı şekillendirmiştir (Aktay vd., 2012).

Sanayi Devriminin etkisiyle, kentsel alanlarda nüfus hızla artmaya başlamıştır. Kentsel alanlarda nüfus artışını karşılayabilecek seviyede konut stokunun olmaması, altyapının ona göre planlanmamış olması beraberinde birçok sorunu getirmiştir.

Avrupa’daki büyük kentlerde işçi sınıfının yaşadığı yoksulluk akademik çevre, plancılara da içinde bulunduğu meslek insanlarını etkilemiş, bu etkileme sonucu Avrupa’da kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasına yol açmıştır (Öngören ve Çolak, 2013).

Kentsel dönüşüm uygulamaları ve kentsel alanlara müdahale yöntemleri ülkelere göre farklılık göstermektedir. ABD, “New Heaven” kentini yenilemek için, Avrupa’da, kentlerde yeniden yapılanma ikinci dünya savaşından sonra savaşın izlerini silmek için önem kazanmaya başlamıştır. Savaşın etkileri ile kullanılamaz hale gelen kentsel alanlar yıkılmış ve yenileme çalışmaları başlamıştır.

Yeniden yapılanma ihtiyacı olan Avrupa kentlerine, çok sayıda ülkeden işçi gelmiştir. Avrupa’ya o yıllarda başlayan yabancı göçler nüfus baskısı oluşturmuş ve çözüm olarak banliyöler kurulmuştur (Aktay vd. 2012).

1960 ve 1970’li yıllarda kentsel iyileştirmeye öncelik verilmiştir savaşın yıkıcı izlerinin silinmesinden sonra ekonomik olarak da toparlanma gerektiği için 1980’li yıllarda kentlerin ekonomik olarak canlandırılması önem kazanmaya başlamıştır. 1990’lı yıllarda ise kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırma yöntemleri uygulanmıştır. 2000’li yıllarda kamu ve özel sektörün yanı sıra sivil toplum kuruluşlarının da bu projelere katılmaları için merkezi ve yerel yönetim tarafından teşvik edilmiştir (Öngören ve Çolak, 2013).

Kentsel dönüşümün gelişimi, çeşitli dönemlere ayrılmakla birlikte genel olarak dört döneme ayırmak ve incelemek mümkündür. Bu dönemler kısaca şöyle belirtilebilir (Demirkıran, 2008):

1. “Kentlerin Yeniden İnşası ve Sanayileşme Dönemi”:

Sanayi devrimi sonrasında ortaya çıkan işçi sınıfının yaşadığı kentsel alanların durumu ve yaşam kalitesindeki kötü durum, 1910- 1940 yılları arasında tartışma konusu olmuştur. Kentsel dönüşüm fikrinin temelleri bu tartışmalar neticesinde atılmıştır. (Üstün, 2009). Kentsel dönüşümün yaygın hale gelmeye başlaması, tartışmalar sonucunda olmuştur ve dönüşüm uygulamalarının ilk örnekleri görülmeye başlanmıştır. Bu dönemde kentlerin planlı olması öncelik olmuştur ve dağınık yerleşmelerin önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

Ayrıca bir önceki dönemden buna etki eden ve dönüşüm olgusunu doğuran hareketler de bulunmaktadır. 19. yüzyılın ikinci yarısı boyunca yaygın olan "Park Hareketi" doğayı şehre getirme çabasından ortaya çıkmıştır. 1844'te Liverpool'da Birkenhead Park, 1845'te Londra'da Victoria Park ve 1863'te New York'ta Central Park bu akımın etkisiyle planlanmıştır (LeGates ve Stout, 1998).

Şehir merkezlerinde geniş caddelerin yapılması gibi kentsel dönüşüm girişimleri Park Hareketi'nin ardından başlamıştır. Baron Haussmann tarafından 1850-1860 yıllarında Paris'te geniş cadde ve bulvarlar açmak üzere yapılan büyük kentsel yıkımlar bu tür girişimlerin başında gelmektedir (Akkar, 2006).

2. “Kentlerin İkinci Dünya Savaşı Sonrasında Yeniden İnşası ve Sanayinin Desantralizasyonu Dönemi”:

1940 -1960 yılları arasında Gerçekleştirilen kentsel müdahalelerdir. “Buldozer Dönemi” olarak da tanımlanan süreçte, işçilerin kullanımı amacıyla yapılan ve “slum” olarak adlandırılan yapıların yıkılması ile ilk kentsel yenileme çalışmaları başlamıştır. 1940’ların

ikinci yarısına gelindiğinde kentsel yenileme uygulamaları ile birlikte, banliyöleşme başlamış ve kentsel gelişim kavramı ortaya çıkmıştır. Yani bahsedilen bu süreç içerisinde, var olan alanların komple tekrar üretilmesi yoluyla dönüşüm gerçekleştirilmiştir (Öngören ve Çolak, 2013).

Sanayinin belli bir alanda yoğunlaşmasının kentsel dağılımı olumsuz etkilediği fark edilmiş ve ülke genelinde desantralizasyonu uygun görülmüştür. Bu sebeple Londra ve çevresinde yeni kentlerin kurulması için 1940'lı yıllarda yeni kentler yasası çıkarılmıştır.

3. “Fiziki Müdahaleler Dönemi”:

1960-1980 arası dönem fiziki müdahaleler dönemi olarak adlandırılabilir. Alansal dönüşüm yapmak yerine daha farklı bir strateji izlenerek noktasal yenileme çalışmaları tercih edilmiştir. Bu dönemde, fiziksel bozulmanın toplumsal bozulmayı beraberinde getirdiği kabul edilmiş ve toplumsallık önem kazanmıştır. Toplumsallık bakış açısı ile kenar mahalleler ve kent çeperlerinde yenileme çalışmalarına öncelik verilmiştir. Sonrasında sadece sosyal olarak değil ekonomik ve fiziksel sebeplerin de etkilerinin fark edilmesi ile ekonomik canlandırma da önem kazanmıştır (Öngören, 2013).

4. “Kentsel Yenileme Dönemi”:

1980 sonrasındaki dönemde kentsel dönüşüm uygulamalarında, ekonomik, sosyal, mekânsal ve altyapısal olarak sorunlar bütün olarak ele alınmaya başlanmıştır. Bu dönemde ekonomide görülen liberal politikaların artması kentsel dönüşüm uygulamalarını da ekonomik olarak etkilemiş ve özellikle rantal olarak getirisi fazla olan alanlarda kentsel dönüşüm faaliyetleri yapılmaya başlanmıştır.

1980 döneminde, bazı projeler ekonomiyi canlandırma amacıyla geliştirilmiştir. 1980'lerde uygulanan bu projenin örnekleri arasında Birmingham'daki Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi, Londra'daki Canary Wharf, Liverpool'daki Albert Docks örnek gösterilebilir (Akkar, 2006).

Londra'da bulunan tarihi liman alanının küresel ölçekte ekonomi merkezi haline getirilmesi Canary Wharf projesidir ve 20. yüzyılın en dikkate değer ticari mega yapılarından birisidir (Crilley, 1993).

Liverpool'un eski liman bölgesinin yenilenmesi Albert Docks projesidir. Yeni bir marina, iş alanları, barınma alanları, ticaret ve dinlenme amaçlı kullanımların yapılmasıyla rehabilite edilmeye çalışılmıştır (Moore, 1990).

1990 sonrasındaki dönemde kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan en popüler müdahale yöntemi, kentsel yenileme ve canlandırma olmuştur. Bu süreçte dönüşüm projelerinde katılımcılık ön plana çıkmıştır ve hem kamu hem özel sektör, gönüllü kuruluşlar ve diğer sosyal aktörler de projelere dahil olmaya çağrıldı. Kültürel miras birikimlerinin ekonomik olarak öneminin anlaşılması sonucunda kentsel dönüşüm ile birlikte bu dönem içerisinde kentsel koruma kavramı da ortaya çıkmıştır.

5. Dönem: Uzakdoğu'da Yeniden Geliştirme Süreçleri

1980 ortalarından itibaren Güney Kore ve Çin gibi Uzakdoğu ülkelerinde yeniden geliştirme projeleri kentin mekânsal yapılanması için gerekli görülmekteydi. Yeniden geliştirmenin mümkün olduğu mahallelerde rant farkı giderek artmıştır ve inşaat temelli yeniden gelişme sağlanabilmesi için ekonomik koşullar oluşmuştur (Shin, 2009). Bangkok'da, rant farkını kapatmak amacıyla yıkım ve yeniden inşa etme temel yöntem olarak uygulanmış ve yeniden geliştirme yöntemiyle yürütülen konutlaşma soylulaştırma ile sonuçlanmıştır (Williams, 1984). Bu durum Avrupa dışında da soylulaştırmanın meydana geldiğini örneklemektedir. Bangkok'taki uygulama yöntemi özellikle Türkiye'de son yıllarda devam eden parsel bazında kentsel dönüşüm yöntemiyle de benzerlik göstermektedir.

Rant farkının fiili bir duruma dönüştürülmesinde, mülkiyete dayalı kazanımların önemli bir rol oynadığı Güney Kore'deki yüksek katlı ticari toplu konutların spekülatif bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi örnek verilebilir. Bu durum Güney Kore şehirlerinde yüksek katlı binaların hakim olmasını da kısmen açıklamaktadır (Shin, 2009).

Devlet, Güney Kore'de özellikle alt-orta sınıf için konut üretiminden kendini uzaklaştırmış ve özel sektör aracılığı ile konut üretimini desteklemiştir. Konut üretiminin özel sektöre bırakılmasıyla birlikte, yeniden geliştirme yönteminin tercih edildiği piyasa odaklı gayrimenkul geliştirme projeleri yapılmıştır. Kamunun kısıtlı müdahalesi, özel sektör ve konut sahiplerinin çöküntü alanlarına piyasa odaklı müdahaleler gerçekleştirmesine neden olmuştur (Shin, 2009). Yeni üretilen konutların çoğu bireysel ev sahipliği için yapılmış olup düşük gelirli ailelerin mülkiyet güvencesine çok fazla dikkat edilmemiştir

(Shin, 2008). Orta sınıf ev sahipliğine yönelik konut üretimi gerçekleştirildiği gibi, daha varlıklı kesim için de konut stoğu sağlanmıştır. Yeniden geliştirmenin maliyetleri de, yoksul mülk sahipleri ve kiracıları etkilemiştir. Güney Kore’de spekülasyon gayrimenkul ortamında gerçekleştirilen bu projeler, mülk sahibi olmayanların çoğunu yerinden etmektedir. Mahalle sakinlerinin çoğunun kiracılardan oluşması, konut temin sürecinde güvencesiz kalmalarına sebep olurken; değişim değerinin maksimize edilmesine çok az katkı sunabilecekleri gerekçesi sürecin dışına itilmelerine neden olmuştur (Shin, 2009).

Hong Kong’da da benzer bir durum yaşanırken; konut üretimi birbiriyle ilişkili, arazi ve mülk geliştirme temeline dayanan kentsel yeniden geliştirme şeklinde uygulanmıştır. Yeniden geliştirme uygulamalarıyla, yerinden edilmeye yol açan sınıfsal ayrımın belirginleştiği, arazi ilişkileri ve mülkiyet süreçleri tanımlanmıştır. Yeniden yapılan binalardaki dairelerin boyutları fazlaca küçülmekte fakat uygun fiyatlı olmaktadır. Ayrıca, sürecin başlangıcında yeşil alan, kamusal ve diğer amaçlarla kullanılan birçok mekâna da konut yapımı için talepte bulunulmuştur. Sürecin sonunda, yeniden geliştirme insanları yabancılaştıran, tüm toplumu, özellikle de belli bir nüfusun yerinden edilmesiyle birlikte mevcuttaki toplumsal yapıyı değersizleştiren yapıları bir çevrenin üretilmesine sebep olmuştur (Tang, 2017).

Hong Kong’da 1960’ların sonlarından itibaren, arazi ve mülk geliştirme temelli politikalar üretilmiştir. Hükümet, gayrimenkul sektörünü ekonomik büyümenin motoru olarak görürken, sosyo-politik istikrar için de kullanmıştır. Gayrimenkul geliştiriciler ise, daire satış hacmini arttırarak, kentsel mekânın metalaşmasına hız kazandırmıştır. Gayrimenkul sektörünün lokomotif sektör haline gelmesiyle, daha yeni ve daha büyük mülk, toplumsal ilerleme ve yaşam standartlarının iyileştirilmesinin işareti olarak tanımlanmıştır (Lee ve Tang, 2016; Tang ve Wong, 2016; Tang ve Yip, 2016).

Neil Smith, soylulaştırmayla ilgili yürüttüğü tartışmalardan birinde, soylulaştırmayı yeniden geliştirmeden ayırarak: "Yeniden geliştirme, eski yapıların rehabilitasyonunu değil, daha önce geliştirilmiş arazi üzerinde yeni binaların inşa edilmesini içerir" (Smith, 1982: 139) demiştir. Diğer bir deyişle, Smith, yeniden geliştirmeyi, yeniden inşa ile tanımlarken; soylulaştırmadan farklı olduğunu vurgulamıştır. Bir zamanlar arazi mülkiyeti ve iskân hakları içinde tanımlanan bu ayrım, günümüz yeniden geliştirme yaklaşımlarına da ışık tutmaktadır. Hong Kong’taki kentsel dönüşüm faaliyetleri çoğunlukla yeniden geliştirme faaliyetlerinden oluşmaktadır (Tang, 2017). Gans (1969) ve Zukin (2009), kentsel

yenilemenin binalardan ziyade insanlar için olduğunu vurgularken, bu konunun sosyal adalet ve onun lokomotifini olan mülkiyet haklarını kapsadığını ifade etmişlerdir. Ancak, küresel sermayenin kentsel mekân kurgusu, mekanın yeniden geliştirilmesi konusundaki sosyal kaygıları gölgede bırakmıştır (Lai, Chau & Cheung, 2018).

Lai ve diğerleri (2018) Hong Kong'ta yaşanan kentsel dönüşümü, toplumun gerçek yenilenmesinden çok, kentsel alanlardaki hukuken meşru toprak gaspı olarak özetlemektedir. Lai ve diğerlerine (2018) göre, küresel piyasayı takip eden yatırımcılar ise, alıcıların tercihlerini ön planda tutmakta, yenilemeyle birlikte yapılan yeniden geliştirmede yerel mimariyi es geçerek alışveriş merkezi gibi finansal getiriye dayalı projeler üretmektedir. Bu şekilde, o kentin dokusuna özgü alışveriş deneyimini yansıtan küçük dükkânlar ve yerel mimari yok olmaktadır.

Uzak doğudaki çalışmalar daha büyük alanlarda uygulanırken, Türkiye'de tek yapı ölçeğinde mekânsal dönüşüm örnekleri görülmektedir. Uzak doğu uygulamalarında rant farkının daha fazla olması ve devletin daha etkin rol oynaması da Türkiye'deki uygulamalardan farklılaştığı yönlerdir.

2.2.2. Gayrimenkul Geliştirme Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm

Ülkemizde sanayileşme ve kentleşme süreci Batı Avrupa ülkelerinden farklı olarak daha geç dönemde gerçekleşmiştir. Kentleşmenin geç başlaması, kentsel dönüşüm uygulamalarının da geç gerçekleşmesinin beraberinde getirmiştir. Türkiye'de gerçekleşen ilk kentsel dönüşüm uygulamaları gecekondular alanında olmuştur.

Ataöv ve Osmay (2007) tarafından Türkiye'de kentsel dönüşüm üç ana döneme ayrılarak incelenmiştir;

1. Dönem "1950-1980: Hızlı Kentleşme ve Gecekondudan Apartmana Dönüş Süreci".
2. Dönem "1980-2000: Kent İçi Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapılaşma Süreci".
3. Dönem "2000 Sonrası: Kentsel Dönüşümün Yasallaşması Süreci".

1. Dönem içerisinde kent nüfusunun hızlı bir şekilde artması sonucu altyapısız şekilde meydana gelen büyüme, gecekondulaşma ve kentsel yoksulluk gibi sonuçlara neden olmuş ve kentsel mekânda sosyo-ekonomik değişimlere yol açmıştır. Apartmanlaşma bu

dönem içerisinde prestij unsuru olarak görülmeye başlanmış ve konut talepleri de bu yönde gelişmeye başlamıştır. Düşük yoğunluklu ve az katlı mevcut konut stoku yıkılarak yerini çok katlı apartmanlar almıştır. Bu dönemden itibaren çoğu kentsel dönüşüm uygulaması gayrimenkul geliştirme projesi olarak da değerlendirilebilir.

2. Dönem, kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmanın olduğu ve yerleşim yerlerinin merkez dışına, kent çeperine taşındığı dönemdir. Riskli alanların yenilenmesi, sağlıklaştırma veya yeniden canlandırması şeklinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, tarihi değeri olan alanlar da soylulaştırma ile korunmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007). Bu dönem içerisinde İmar affı kanunları ile özellikle büyükşehirlerdeki gecekondu alanları büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerine konu olmuştur (Karabaş, 2010).

3. Türkiye’de 2000 ve sonrası kentleşme süreci, merkezi yönetimin direkt müdahalesiyle uygulanan yapılaşma ve konut politikası çevresinde şekillenmektedir. Kentsel dönüşüm bu dönemde sıklıkla kullanılan bir kavram olmaya başlamıştır (Çam, 2020). Ayrıca 3. Dönem, kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal çerçevesinin oluşturulduğu ve sektörler arası işbirliği yapılan dönemdir. Yerel yönetimler ve özel sektörler ortak düzenlemeler geliştirmiştir ve özel sektörün daha aktif rol oynadığı dönüşüm projeleri gerçekleşmiş ve lüks konut üretimi yapılmıştır. Gecekondu alanlarının çepere taşınması ile kentlerin yayılması bu dönemde başlamıştır (Yenice, 2014). 2002 yılından bu yana TOKİ tarafından benzer yapıda konut üretimine başlanmıştır fakat üretilen konut alanlarında kentin ihtiyaçları ve gelişim yönü çok fazla önemslenmemiştir. Şehrin önemli yerlerinde ise kazanç merkezli proje üretimleri yapılmıştır (Karabaş, 2010).

4. Dönem: 2012 ve sonrası Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Geliştirme aracı olarak yaygınlaşması

1950 yılından itibaren yasal düzenlemelere konu olan kentsel dönüşüm, 2012 yılında uygulamaya konan “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile odak noktası olmaya başlamıştır. Kentsel dönüşümün kapsamlı bir şekilde değerlendirilmesini sağlayan kanun, aynı zamanda merkezi yönetimin bu konudaki en belirgin adımıdır (Özgür ve Özgür, 2018).

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasası ile kentsel dönüşüm faaliyetleri hız kazanmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm, yasa kapsamında, afet risklerini azaltarak, yapı kalitesini arttırıcı bir kavram

olarak tanımlanmış olsa da, fiziksel yenileme ve inşaat hacmini arttırarak gayrimenkul sektörünü canlandıran yasal bir araç olarak görülmeye başlanmıştır. İnşaat alanı artırımı yapılması ve sosyal – teknik altyapı dengesinin bozulması, kentsel dönüşümün gayrimenkul geliştirme amacı ile yapıldığını göstermektedir. Kentsel dönüşüm sosyo-mekânsal iyileştirme amacıyla kullanılabilirken, inşaat sektörünün itici gücü haline gelmiştir (Bektaş, 2022). İzmir Ticaret Odasının 2017 Ar-Ge Bülteninde aynı yasa ile ilgili olarak “Türkiye’de nüfusun hızla artmasına bağlı olarak yeni binalara ve konutlara sürekli ihtiyaç duyulmaktadır. Ülkemizde siyasi ve ekonomik istikrarın sağlanması, 2012 yılında yürürlüğe giren “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile birlikte kentsel dönüşüm projelerinin artması konut piyasasının büyümesine katkı sağlamıştır.” İfadeleri kullanılmıştır.

Toplumda Kentsel Dönüşüm yasası olarak bilinen bu kanun ile afet bakımından yüksek risk taşımayan alanlar ve acil müdahaleye ihtiyaç duyulmayan alanlar da hızlı bir şekilde dönüşüm süreci içerisine girmiştir. Daha düşük riske sahip bölgelerde, kentsel dönüşümün yoğun bir şekilde olmasının sebebi olarak ekonomik kazancın, diğer bölgelere göre daha fazla olmasıdır. Bu bölgelerde dönüşümü başlatan etkenin deprem veya diğer afet riskleri olmadığı açıkça belli olmaktadır (Berkmen ve Turgut, 2019).

Türkiye’de kentsel dönüşüm alanında başlayan yeni dönem ile, yatırımcılar ve müteahhitlerin arkasında duran yasa kapsamında, merkezi otoritenin de müdahalesiyle kentsel dönüşüm uygulamalarının daha hızlı sonuçlandırılabilmesi hedeflenmektedir (Çam, 2020).

Kanun yürürlüğe girdikten sonra, bazı bölgelerde parsel bazında ve yatırımcılar aracılığı ile yerinde dönüşüm uygulamalarının yoğunlaştığı gözlemlenmiştir. Bu dönüşüm modelinin uygulanma şekli de “yapsatçı dönüşüm” olarak gerçekleştirilmektedir (Çam, 2020).

“Yapsatçı dönüşümün” müteahhitler tarafından tercih edilmesinin sebeplerinden biri de kent merkezinde yer alan dönüşüm için uygun yapıların merkezden uzak yapılara göre daha yüksek fiyatlı olması ve inşaat maliyetleri bakımından değerlendirildiğinde daha az konut veya ofis satışı ile daha fazla kar etmesidir. Bir diğer avantajı ise müteahhitin herhangi bir arsa maliyeti ödememesidir (Çam, 2020).

6306 sayılı yasayla birlikte uygulama ölçeği çeşitlenmiş, bir semti kapsayacak genişlikte uygulamalarla karşılaşılabilirdiği gibi, sadece bir parseldeki dönüşümle sınırlanan uygulamalara da rastlamak mümkündür. Bu yasa kapsamında uygulama alanı ve içeriği çok geniş tutulmuş, her kentsel mekânda, mekanın dokusu ve sosyoekonomik yapısı değerlendirilmeden uygulama yapılmasına neden olmuştur. 2012'den itibaren kentsel dönüşüm küçük ve büyük ölçekli birçok kentte uygulanmaya başlanmış ve önemli bir gayrimenkul geliştirme aracı olarak kullanılmıştır. 6306 sayılı kanunun çıkması inşaat sektörü ve konut üretimi üzerinde katalizör etkisi yapmıştır.

Kentsel dönüşüm, son dönemlerde sadece inşaat ve yenileme olarak değerlendirilmekte ve risk değerlendirmesi çoğu uygulamada yapılmamaktadır. Kentsel dönüşümün temel uygulama amacı da kentsel riskleri azaltmaktır. Çoğu zaman ekonomik olarak kazanç hedefiyle, inşaat alanları arttırılmaktadır. Ancak, yoğunluk artışıyla birlikte artan nüfusun temel ihtiyacı olan sosyal donatı ve altyapı hizmetleri karşılanamayarak, sosyo – teknik altyapı dengesi bozulmaktadır (Bektaş, 2022).

Kentsel dönüşüm projelerinde, arsa sahibi ve yatırımcı aktörler kazanç odaklı düşünmekte ve proje maliyetini karşılamadan uygulamanın yollarını aramaktadır. Bu nedenle Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik dayanağı inşaat hakkı artırımını olmuştur (Terzi, 2017).

Kentsel dönüşüm projeleri ile ihtiyacın üzerinde konut sunumu yapılmakta ve bu durum gayrimenkul sektöründe birtakım riskleri de beraberinde getirmektedir. Sektörün canlanması, kısa vadede ekonomik olarak olumlu etki yaparken uzun vadede ekonomik risklerle daha büyük sorunlara yol açabilmektedir (Bektaş, 2022). Kentsel dönüşümde böyle bir yaklaşımın olması özellikle dezavantajlı gruplar için ekonomik koşulların daha kötü hale gelmesine, sosyal ilişkilerin azalmasına neden olurken, barınma mücadelesi arttırmakta sosyomekansal olarak eşitsizlik ortamı oluşmaktadır (Loftman ve Nevin, 1995).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, teknik ve sosyal altyapı alanlarının arttırılması, iyileştirilmesi ve afet risklerinin azaltılması gibi hususlar için kullanılabilecekken, dönüşüm projeleri piyasanın ekonomik beklentileri ile şekillendirilmiş ve öncelikler de değişmeye başlamıştır. Az katlı ve ekonomik değer oluşturması beklenen projeler öncelikli olmaya başlamış ve kentsel dönüşümün yaratacağı pozitif etkiler ikinci plana atılmıştır (Türkün, 2015; Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Bektaş, 2020).

Yeniden geliştirme projelerinde en karlı alanlar eski dokular, tarihsel önemi olan bölgeler, afet kırılganlıkları olan alanlar ve gecekondular olmuştur. Çünkü bu tarz alanlarda uygulanacak projelerin toplumsal kabul edilebilirliği yüksektir ve bu nedenle gayrimenkul piyasası için öncelikli alanlardır (Güzey, 2012).

Kentsel mekânın şekillenme sürecinde ekonomik gelişme yönlendirici olmaktadır. Ekonomi odaklı dönüşümler gerekli hale gelirken, yönetim sistemi ve dönüşüm aktörleri de değişim sürecine girmeye başlamıştır. Gecekonduların dönüşümü, genellikle konumlarından ötürü yüksek rantta sahip olmalarından, barınma koşullarının sağlıksızlığından ve toplum tarafından suç merkezi olarak görülmesinden kaynaklanırken, bu alanlarda dönüşümü soylulaştırma takip etmektedir (Güzey, 2012).

Türkiye’de kentleşme aracı olarak kullanılan kentsel dönüşüm, özellikle gecekondular alanı gibi kentin çöküntü alanlarında ve rant piyasasının maksimum getiri sağlayacağı yerleşme alanlarında, alt gelir grubunun konutlarının yoğun olduğu yerlerde, üst gelir grubu için yaşam alanları oluşturulmasında kullanılmaktadır.

Kentsel yenilemelerde arazi kullanımları ve mülkiyet haklarının alt tabakadan üst tabakaya doğru ve özel mülkiyete doğru bir dönüşümün ortaya çıkmasıyla gerçekleşmektedir. Önceden kent merkezinin dışında kalan gecekondular alanları kentlerin büyümesiyle kent merkezinin bir parçası haline gelmiştir. Bu nedenle bu alanlar kentsel yerleşim açısından rant potansiyeli yüksek alanlardır ve yine aynı şekilde eski kent merkezlerinde yer alan yıpranmış doku da kentsel dönüşüm için seçilmektedir. Bu alanlarda, mülkiyet haklarının düzensiz olması ve imarla ilgili yaşanan sıkıntılar dönüşüm için yasal zemini hazırlamaktadır. Eski kentsel alanlarda da çoklu mülkiyet durumu ve kiracı oranının daha fazla olması, toplumsal yapının en yoksul kesiminin sağlıksız yaşama koşulları içinde barınması bu alanların dönüştürülmesinde temel meşruiyeti ve yasal zeminini hazırlamıştır (Güzey, 2012).

Rantsal kazançtan dolayı, uygulama alanları, çöküntü alanların ofis veya prestijli konut alanlarına dönüşebileceği şekilde seçilmektedir. Projelerde birincil hedef, barınma sorunlarına çözüm bulmak ya da alanı iyileştirmek yerine araziden kazanılacak rantı en iyi şekilde kullanmak ve bundan kazanç sağlamaktır. Gayrimenkul sektörü odaklı geliştirilen neredeyse bütün projelerde, kamu yararı gözetilmeden, orta – üst gelir grubu beklentileri öncelikli olmakta ve soylulaştırma mekânın yeniden üretilmesinde araç olarak

kullanılmaktadır (Güzey, 2012). Kentsel dönüşümün, gayrimenkul geliştirme projeleri olarak kullanılmasının temel meşruiyeti de bu faktörler doğrultusunda ilerlemektedir.

2.3. Soylulaştırmanın Kavramsal Zemini

Soylulaştırma kavramını ilk kez 1964 yılında kullanarak literatüre kazandıran kişi sosyolog Ruth Glass'dır. Glass soylulaştırma sürecini şöyle anlatmıştır:

“tek tek Londra'nın birçok işçi sınıfı semti orta sınıf tarafından... Kira sözleşmeleri bittiğinde ele geçirilmektedir... Gösterişli, pahalı konutlara olmaya başlamaktadır... Bu “soylulaştırma” süreci bir semtte bir kez başladığında hızla işçi sınıfı işgalcilerinin tümü ya da büyük çoğunluğu yerlerinden edilir ve semtin tüm sosyal karakteri değişinceye kadar devam eder” (Glass 1964).

Soylulaştırma kavramı, dar gelirli olan ya da işçi sınıfının yaşadığı, kent içerisindeki konut alanlarının fiziksel yapısının eskimeye başlaması ve yerine üst sınıfların yerleşmeye başlayarak eski sahiplerinin yerinden edilmesi süreci olarak tanımlanabilir. Dönüşümün başladığı mekânlarda, konutlarda fiziksel gelişmeler yaşanırken, eski mahalle sakinleri yerine orta veya üst sınıf yerleşmeye başlar.

Kentsel dönüşüm, şehirlerin fiziksel olarak tekrardan düzenlenmesi için yasal bir gereklilik durumuna getirilmektedir. Öte yandan, ekonomik ve sosyal alanı yeniden düzenlerken fiziksel değişimin devamını garanti altına almak için bu noktada soylulaştırma ortaya çıkmaktadır (Güzey, 2009).

Kentsel mekânlarda işçi sınıfı yerine daha seçkin bir sınıf oluşturmak için, sosyal yapının dönüştürülmesi ve yeni bir orta sınıf yaratılması soylulaştırmanın temelini oluşturmaktadır.

Besime Şen (2005), soylulaştırma ve kavramla ilişkili olan dönüşüm, canlandırma, koruma ve yenileme kavramlarını birlikte ele alarak “kentsel yeniden yapılandırma” şeklinde tanımlamıştır ve yapılan kentsel dönüşümün hangi kavram çerçevesinde olursa olsun toplumsal dönüşüm niteliği taşıdığını ifade etmiştir.

Şen'in tanımladığı kentsel yeniden yapılanma, sosyal, ekonomik ve siyasi olarak birçok parametrenin etkisindedir. Küresel ölçekte yaşanan gelişmeler veya gerilemeler bir

bütün olarak kentsel mekânlar üzerinde etkiye sahiptir. Kentler de canlı bir organizma gibi dönüşüm yaşarken bütün bu etkileri yansıtır.

Şen (2005) tarafından soylulaştırma en genel haliyle, köhneleşmiş haldeki kent merkezindeki yerlerde fiziksel ve sosyal farklılaşma şeklinde tanımlanmıştır. İşçi sınıfının yaşam alanları, orta sınıf tarafından cazip bir yer haline gelmesiyle işçi sınıfı yerinden edilerek yerine orta sınıf yerleşmiştir.

Sam (2010), tarafından, soylulaştırma, özellikle tarihi değeri bulunan kent mekânlarında, hem sosyal hem de fiziksel olarak bozulmaya uğramış alanların “ıslah edilmesi” olarak tanımlanmaktadır.

Soylulaştırma sürecindeki aşamaların nasıl birbirini etkilediği ve bir sonrakini oluşturduğunu açıklayan Hackwort ve Smith (2000)'in “soylulaştırma dalgaları” tezi konunun anlaşılmasındaki önemini korumaktadır. Smith (2006), ilk dalgayı “dağınık soylulaştırma”, ikinci dalgayı “demir atma kısmı” ve üçüncü dalgayı “yaygınlaştırılmış soylulaştırma” olarak adlandırmaktadır.

Soylulaştırmanın ilk dalgası 1973 yılındaki ekonomik krizden önceki dönemde gerçekleşmiştir. Sanayisizleşme ve banliyöleşme etkisiyle kent merkezlerinde yapılan yatırımlar azalmaya başlamıştır. Bu dönemde soylulaştırma dağınık ve noktasal olarak gerçekleştiği için Smith (2000) tarafından dağınık soylulaştırma olarak adlandırılmıştır.

İkinci dalga soylulaştırmada özel sektörün yatırımlarını teşvik edici yerel yönetim katkıları başlamıştır. Devletin ekonomide uyguladığı politikalar soylulaştırma sürecini de desteklemiştir. 1979 – 1988 arası dönem Hackworth ve Smith (2000) tarafından demir atma dönemi olarak tanımlanmaktadır. İkinci dalga da sanayisizleşmenin başlamasıyla öncü sektör olarak alternatif arama girişimleri başlamıştır ve özellikle New York'ta sanatın rolü görülmeye başlanmıştır. Banliyö mahallelere sanatçıların yerleşmeye başlamasıyla soylulaştırma süreci başlamıştır.

1993'ten sonra üçüncü dalga soylulaştırma, hem küresel sermayenin büyümesinden hem de devletlerin direkt müdahalesinden etkilenerek yaygınlaşan bir döneme girmiştir. Soylulaştırmada devlet öncü rol üstlenmeye başlamıştır bir nevi devlet eliyle soylulaştırma süreci başlamıştır. Dönüşümü kurgulayan, ekonomik, siyasi ve yasal olarak bütün altyapıları hazırlayan mekanizmada en çok rolü üstlenen taraf devlet olmuştur (Hackwort ve Smith, 2000).

Soylulaştırmanın ilk dalgasında, sanatçıların öncülüğünde başlayan soylulaşma süreci, değeri artmaya başlayan mekâna taşınanların profilini de etkilemeye başlamıştır. Sosyo – ekonomik düzeyi daha yüksek olan sınıf mahalleye taşınmaya devam ettikçe mahallede önceden yaşayan insanlarla aralarında ekonomik ve kültürel olarak farklılıklar oluşmaya başlamıştır. Bu farklılıklar bir süre sonra eski mahalle sakinlerini, mahalleyi terk etmek zorunda bıraktırmıştır. 1990'lardaki soylulaştırmanın üçüncü aşamasının, Hackworth ve Smith (2000) tarafından ayırt edildiği üzere, ilk ikisinden dört temel açıdan ayrıldığı kabul edilmektedir: Bunu gerçekleştirenler aileler veya sanatçılar değil, gayrimenkul geliştiricileridir. Devletin daha aktif olması ve soylulaştırmayı istemeyen grupların hareketlerinin artması ve soylulaştırmanın kentin merkezinden çıkarak çeperindeki yerleşimlere doğru yayılmasıdır (Doucet, 2014).

Güzey'e (2009) göre Türkiye'de soylulaştırma, 1980'lerle birlikte devlet eliyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının bir sonucu olarak ele alınmıştır. Dönüşüm uygulanan alanlarda soylulaştırma amacıyla uygulamalar yapılmasa dahi, eski çöküntü alandaki durum yeni bir yapılı çevreye dönüşünce soylulaştırma da kaçınılmaz olmaktadır. Alanın yeni hali eski mekân sahipleri için ekonomik olarak uygun koşullardan uzaklaşmakta ve soylulaştırma meydana gelmektedir.

2.3.1. Kentsel Dönüşümün Uygulama Sorunu Olarak Soylulaştırma

Kentsel dönüşüm ve soylulaştırma süreçleri birbiriyle ilişkili olduğu gibi kavramsal olarak da ilişkiselliği açıklanabilir. Soylulaştırma kentsel dönüşümün sonucu olarak da kentsel dönüşümün uygulama yöntemi olarak da tanımlanabilmektedir.

Ergün ve Gül (2010), iki farklı yaklaşımla kentsel dönüşüm ve soylulaştırmayı açıklamaktadır. Birinci yaklaşım kentsel dönüşüm uygulamalarının sonucu olarak soylulaştırmanın ortaya çıkmasıdır. Bu yaklaşımın temelinde, özellikle tarihsel kimlik taşıyan kent parçalarında fiziksel ve sosyo-kültürel açıdan iyileşme sağlayacağına dayandırılmaktadır. Alanda yaşayan düşük gelirli yerinden edilerek orta-üst gelir grubu alana taşınarak alanda dönüşüm yaşanması hedeflenmektedir. Bahsedilen ilk yaklaşımın temelinde alt gelir grubunun yerinden edilip yerine üst gelir grubunun yerleşmesi ve bu yerinden etme durumu kentsel dönüşüm uygulaması olarak normalleştirilmektedir.

Soylulaştırmaya ikinci yaklaşım ise kentsel dönüşüm uygulamalarında beklenmeyen bir sonuç olarak ortaya çıkmasıdır. Kentsel dönüşüm sonucunda meydana gelen fiziksel iyileşmenin beraberinde sosyo – ekonomik iyileştirmeyi de getireceği ve bunun sonucunda kullanıcı profiline de değışerek soylulaştırmanın kaçınılmaz olmasıdır. Fiziksel olarak yapılan müdahalelerin soylulaştırmayı tetiklediği yani kentsel dönüşümün sonucu olarak soylulaştırmanın meydana gelmesi çıkarımı yapılabilmektedir (Ergun ve Gül, 2010).

Kentsel dönüşüm projelerinin hedefi, fiziksel, ekonomik ve sosyal iyileşmenin kent bütünü dikkate alınarak sağlanması olmalıdır. Fakat ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ağırlıklı olarak özel sektör aracılığı ile gerçekleştirildiği için dönüşüm sürecinde ortaya çıkan maliyetler, hak sahipleri tarafından karşılanamamaktadır. Bu durum da kentsel dönüşümün doğal sonucu olarak alt gelir gruplarının alanı terk ederek, yerine buradaki ekonomik iyileştirmenin sonuçlarını karşılayabilecek gelir gruplarının gelmesiyle gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm bu yönüyle toplumsal ayrışmayı da beraberinde getirmektedir.

Kapitalist ekonomik düzenin hüküm sürdüğü yaklaşımlar tüketim toplumu temellerine dayanmaktadır. Kapitalist düzen de yapıyı çevre de tüketim malzemesi olarak görülmekte sürekli kendini yenilemeye zorunlu bırakılmaktadır. Bu düzen içerisinde en çok zarar gören sosyal tabaka mavi yakalılar ve güvencesizleri de içine alan alt ve orta alt gelir gruplarıdır. Yaşama ve barınma hakkı olarak da düşünüldüğünde bu bahsedilen sosyal sınıflar üstü kapalı bir öteleme durumu ile karşılaşmaktadır. Kent merkezinde ya da kent merkezine yakın bölgelerde yaşam alanı oluşturmuş alt gelir grupları kapitalist ekonomik sistem içerisinde önemli bir yere sahip olmaktadır. Çünkü alt gelir gruplarının yaşadığı alanlar rant potansiyeli yüksek olan alanlardır. Yaşayanları tarafından herhangi bir yatırım ve iyileştirme yapılamayan ve giderek bozulmaya uğrayan kentsel alanlar kapitalist düzenin rant kapısı haline gelmektedir. Bu şekilde alanda değer yaratılması ve yaşayanların yerinden edilerek yeni bir düzen yaratılma fikrinin olması soylulaştırma sürecini başlatmaktadır.

Türkün (2015) bu durumu şu şekilde özetlemektedir; “Bireylerin yaşam kalitesini artırmak amacı güdülen girişilen kentsel dönüşüm projeleri; artan rantın sermayeler lehine bölüşürülmesi ve kentte güçlkle tutunan dezavantajlı gruplar ve alt gelir grubunun kent içerisinde daha da ayrıştırılması ile sonuçlanmaktadır. Kente tutunamayan, çeperlere itilen bu grupların yerine ise orta-üst gelir grubu yerleşerek soylulaştırma olarak adlandırılan dönüşüm yaşanmaktadır.”

Kentsel dönüşüm, her ülkenin dinamiğine ve gelişmişliğine göre farklı şekillerde uygulanmakta ve farklı sonuçları beraberinde getirmektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm uygulamalarında çevresel ve sosyal sorunları çözmeye yönelik politikalar geliştirilirken, diğer ülkelerde kentsel dönüşüm bu sorunlara yara bandı olarak kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm gayrimenkul geliştirme amacına hizmet ederek, çöküntü alanı haline gelmiş alanlar yeniden kentin bir parçası haline getirilmeye çalışılmakta ve yeni konut üretimi için kullanılmaktadır. Gecekondu şartlarında yaşayabilen halk ise, apartmanlarda yaşamaya zorunlu hale gelmektedir. Yara bandı olarak nitelendirilmesinin sebebi ise, yapılan müdahalenin, sorunları çözmek yerine sorunları kent merkezinin dışında başka alanlara taşıyarak daha da çözümsüz kılması, sadece geçici olarak göz önünden kaldırmasıdır. Merkezde yaşayan alt gelir grubu, dönüşüm sonrasında yerinden edilerek kent çeperindeki başka alana taşınmaya mecbur bırakılmakta ve aslında sorunlar sadece yer değiştirmiş olmaktadır.

2.3.2. Türkiye’de Soylulaştırmayla Sonuçlanan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Türkiye gibi gelişmekte olan veya gelişmemiş ülkelerde, dönüşüm kavramının ortaya çıkmasından itibaren sistemli bir şekilde, kentsel yenileme uygulamaları yapılmamıştır. Bunun sonucunda, kentsel dönüşüm sadece konut üretimi ve gecekondu alanların ıslahı çerçevesine bağlı kalmıştır (Türk ve Tarakçı, 2015).

Kentsel dönüşüm projelerine yaklaşım bu şekildeyken, uygulanan projelerin yerinden etme ile sonuçlanması da kaçınılmaz olmaktadır. Dönüşüm uygulaması yeni bir yapıyı çevre üretimi ve daha çok katlı, daha çok kişinin yaşayabileceği ve eski mekân sahiplerinin artık orada barınamayacağı üretim tarzına dayanmaktadır. Bu durumun örnekleri aşağıda incelenmiştir;

İstanbul Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi;

Sulukule olarak bilinen Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Projesini kapsayan, Fatih’teki Sur Koruma Bandında yer alan 90 bin metrekarelik bölgede, 640 konutun inşası 2 yılda bitme noktasına geldi. Bölgede yeni yapılan evler gelir düzeyi yüksek aileler için tasarlandı.

2006 yılı Aralık ayında kamulaştırma kararı ile mahallede yıkımlar başladı. Yaklaşık 500 aile Taşoluk toplu konutlarına yerleştirildi ve Sulukule'den çok uzakta bulunan bu alanda yaşam roman vatandaşlar için iyice zorlaşmaya başladı. Taşoluk'a giden Roman aileler yüksek kira ve faturaları ödemekte zorluk çektiler (Gönenç ve Baştürk, 2009; Gümüş, 2007).

Yerlerinden edilen Romanlar şehrin uzak bir noktasına yerleşmek zorunda bırakılınca ulaşım zorluğu nedeniyle eğlence sektöründe çalıştıkları işlerini kaybettiler. Bu durum ekonomik olarak da çöküntü yaratınca yasadışı faaliyetlere yönelim artmıştır, Taşoluk'un diğer sakinlerini bu durum tedirgin etmiştir (Somersan, 2007: 726).

Hayatı boyunca Sulukulu'de yaşamış Romanlar için apartman ve toplu konutlardaki yaşam tarzı onlarla örtüşmemiştir. Senelerce müstakil tarzda ve komşuluk ilişkilerinin olması ve yeni gittikleri yerde bunun olmaması aralarındaki toplumsal dayanışmayı da yok etmeye başlamıştır. Alıştıkları yaşam tarzını yeni yerleşim yerlerinde de devam ettirmek istemeleri komşuları rahatsız edince de başka sorunlar meydana gelmiştir (Uysal, 2012).

Sulukule'de kalmayı seçenler, projenin kendilerine dayattıkları yaşam tarzını benimsemek istemeyenler için ise yaşam koşulları ile mücadele etmeye çalıştılar. Yıkımların yanı sıra bölgede yaşanan altyapı sorunları da yaşamı engellemeye başlamıştır. Temel ihtiyaç olan mahallenin elektrik ve su kesintileri de mahalle sağlığını tehdit etmiştir.

İstanbul Galataport Projesi;

Galataport projesi son dönemde gerçekleşen soylulaştırma projeleri arasında yer almaktadır. 2005 yılında Özelleştirme İdaresi tarafından İsraili iş adamına 49 yıllık olarak kiralanması tepki ile karşılanmış ve Danıştay tarafından karar bozulmuştur ve 2013 yılında yeniden ihalesi yapılarak bu sefer Türkiye'den bir iş adamı ihaleyi kazanmıştır. İhale nihai sonuca ulaştıktan sonra, detaylar vatandaşa aktarılmıştır. Proje içeriğinde; tescilli yapıların mağaza ve restorana dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Proje içeriğine bakıldığında kıyı bölgesinin halk kullanımına kapatılması ve sadece turizm faaliyetlerine hizmet edecek olması bölgede yapılan çalışmaların soylulaştırma olduğunu gösteren bir diğer etkidir. Bu bölgede var olan işletmeciler yerinden edilmekte, özellikle tophane tarafındaki geleneksel yapıdaki restoranların kapatılması mevcut dokunun da değiştirildiğini göstermektedir (Akalin, 2016)

İstanbul Cihangir;

Cihangir semti 1980’li yılların sonlarında Beyoğlu’nda yaşanan değişim sürecinden etkilenmiş ve konumu nedeniyle de tercih edilen bir bölge olmaya başlamıştır. Bu nedenle semtte bulunan eski yapılara olan talep de artmıştır. 1990’lı yıllarda semtte yapısal iyileştirmelerin olmasıyla nüfus da mahallenin sosyo – ekonomik durumu da değişmeye başlamıştır (Başyazıcı, 2012). Uzun (2000), Cihangir’de yaşanan durumu; “Cihangir’i tercih eden iki gruptan ilki, semti mimari ve çevresel kimliği için tercih eden genç profesyoneller, yazarlar, sanatçılar, akademisyenler ve mimarlardan oluşmaktadır. Diğer grup ise buradaki evleri düşük fiyatlara satın alıp, yenileyip, yüksek fiyatlara satan veya kiralayan yatırımcılardır.” Şeklinde aktarmaktadır.

Cihangir’de soylulaştırma faaliyetlerinin başlaması ile konut fiyatlarında da artış gözlenmiştir. Kiraların daha düşük olduğu, Cihangir’in çöküntü alanı olduğu dönemde burada barınan halk, alanın değerlenmesiyle, karşılayamamıştır. Yenilenen yapılar onlar için lüks olmaya başlamış ve bölgenin değişmesi buradaki yerleşimcileri olumsuz etkilemiştir. Soylulaştırmanın yerinde etme sonucu yaşanmaya başlamış ve Cihangir’de soylulaştırma süreci kesinlik kazanmıştır (Uzun, 2020).

Soylulaştırma sadece fiziksel olarak değil, ekonomik, sosyal ve kültürel olarak da değişimlere yol açmıştır. Semt gündelik yaşamda sosyalleşme mekânı olarak tercih edilmeye başlanmış ve turist ziyaretlerinin uğrak noktası olmuştur.

İstanbul Balat;

2003 – 2008 yılları arasında yaşanan “Fener-Balat Rehabilitasyon Programı” neticesinde bölgeye olan nüfus hareketliliği, Balat’ın fiziksel ve sosyal dokusunun oluşmasında önemli role sahiptir (Altıntaş, 2016).

Yaşanan göç hareketleri ve Rehabilitasyon Projesi dikkatleri bölgeye çekmiştir ve soylulaştırma süreci de başlamıştır. Sürecin getirdiği değişimler ile bölgeyi canlandırmaya yönelik girişimler de başlamıştır. Binaların fiziksel yapılarında ve sokaklarda olumlu değişiklikler olmakta ve semte yeni işletmeler açılmaktadır. Kafeler, antikacılar ve sanat atölyelerinin açılması ile kentteki sosyal çevre de değişmeye başlamıştır (Altıntaş, 2016)

Yalnızca fiziksel mekânın dönüşümü ve sosyal yapının dönüşüme konu olmaması soylulaştırmanın ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Çalışma alanına konu olan Çanakkale

İli, Fevzipaşa Mahallesi de kentsel dönüşüm adı altında olmasa da uygulanan dönüşüm faaliyetleri soylulaştırma ile sonuçlanmaya başlayan bir sürece girmiştir.

Çanakkale’de de 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşüm uygulanan yapılar ve alanlar mevcuttur. Fakat Fevzipaşa Mahallesi de uygulanan dönüşümün yasal altyapısı 6306 sayılı kanuna dayanmamaktadır. Çalışma alanı özelinde alınmış bir kentsel dönüşüm kararı bulunmamaktadır ve imar planındaki yönergelere göre özel sektör aracılığı ile faaliyet gerçekleştirilmektedir.

Fevzipaşa Mahallesi de kentsel dönüşüm, bu yasa temelinde değil hak sahiplerinden arsalarını satın alma yolu ile parsel bazında yeniden geliştirme kapsamında uygulanmaktadır. Bu şekilde yatırımcı firmalar tarafından süreç daha hızlı bir şekilde ilerletilmekte ve yasal prosedürler ortadan kalkmaktadır. Fakat kentsel dönüşüm yasasının inşaat sektöründeki canlandırıcı etkisi dolaylı olarak çalışma alanında da etkili olmuştur ve direkt olarak uygulanmasa bile inşaat sektörü üzerindeki etkisi alana yansımıştır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARAŞTIRMA YÖNTEMİ/MATERYAL VE YÖNTEM

3.1. Araştırmanın Modeli

Araştırmada karma yöntem modeli kullanılmıştır. Karma yöntemin temel amacı, birbirinden farklı yöntem ve bakış açılarının kullanılarak çok yönlü verilerin toplanmasıdır (Johnson ve Turner, 2003). Creswell (2006) ise karma yöntemi, “nicel ve nitel yaklaşımları birlikte kullanmak, her iki yaklaşımı tek başına kullanmaya oranla problemlerini daha iyi anlamamızı sağlar,” şeklinde açıklamaktadır.

Çalışmada nitel araştırma yöntemi olan derinlemesine görüşmeler ile yatırımcılar ve arsa sahiplerinin rollerini analiz edebilmek ve süreçte yer alan aktörlerin deneyimleri, tutumları ve sürece katkıları hakkında bilgilere ulaşılmasının sağlanması hedeflenmektedir.

Literatür taraması ile kuramsal çerçeve oluşturulması ve derinlemesine görüşme sorularının kuramsal çerçeveye dayandırılması hedeflenmektedir.

Nicel araştırma yönteminde alana dair istatistiki ve sayısal çalışmalar kullanılarak alandaki gayrimenkul değeri değişimini belirlemek amaçlanmaktadır. Konut ve ofis değerleri incelenip ayrı ayrı değerlendirilmiştir ve değer değişim hesaplamaları hem TL hem dolar cinsinden yapılmıştır.

Tablo 1

Araştırma soruları

Nicel Araştırma Soruları	Nitel Araştırma Soruları	Hem Nicel Hem Nitel Araştırma Soruları
Fevzipaşa Mahallesi Dönüşüm Ne Zaman Başladı?	Alandaki dönüşümü soylulaştırma takip etti mi?	Mekânsal dönüşümün başlamasında etkin olan faktörler nelerdir?
Dönüşümle birlikte alandaki gayrimenkul değerleri nasıl değişti?	Alandaki dönüşüm sosyo-ekonomik yapıyı etkiledi mi? Etkilediyse nasıl etkiledi?	Dönüşüm hangi sokaklarda yoğunlaştı? Neden?
Alanda dönüşümle birlikte mekânsal rant farkı oluştu mu?	Alandaki dönüşümün gerçekleşmesinde etkin olan aktörler kimlerdir?	Çanakkale'deki gayrimenkul piyasası Fevzipaşa'yı nasıl etkiledi?
	Alandaki dönüşüm bir yasal dayanak çerçevesinde mi yoksa imar planındaki koşullar dikkate alınarak mı gerçekleşti?	Mekânsal dönüşümle birlikte ortaya çıkan gayrimenkul değer değişiminin sonuçları nelerdir?

3.2. Araştırmanın Evren ve Örneklemi

Çalışmanın evrenini Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini yürüten gayrimenkul geliştirme unsurlarını, müteahhit firmalarından, emlakçılardan ve arsa sahiplerinden oluşturmaktadır. Örneklem ise çalışma alanında aktif olarak faaliyet gösteren 2 tane inşaat firmasını, alan özelinde çalışan emlakçıları ve çalışma alanında arsa sahibi olanları kapsamaktadır. Örneklem seçilirken çalışmaya katkısı olacak şekilde ve gönüllülük esası ile seçim yapılmıştır. Konunun hak sahipleri ve müteahhitler açısından nasıl değerlendirildiğine yönelik kısmına cevap bulabilmek amacıyla sorular oluşturulmuştur.

3.3. Verilerin Toplanma Yöntemi

Çalışmada alanda faaliyet gösteren Erdemir İnşaat ve Kether Grup ile yapılan görüşmelerde nitel araştırma yöntemi olan derinlemesine görüşme metodu ile veri toplanmış ve çalışmada kullanılmıştır. Müteahhit firmaların alandaki çalışmalarla ilgili görüşlerini ve alanla ilgili bilgileri toplamada kullanılan görüşme soruları aşağıda verilmiştir.

Müteahhit Firmalarla Görüşmede Kullanılan Sorular

- Paydaşlar arasında hak paylaşımı nasıl yapıldı? Arsa sahipleri dönüşümden ne kadar pay aldı?
- Daire m²lerinde nasıl değişimler oldu? M² değişimleri konut kullanımlarını etkiledi mi?
- Dönüşümden sonraki hali ve eski halini kıyaslayacak olursanız memnuniyet durumu nasıl?
- Ne kadar süredir alanda çalışıyorsunuz? Kaç yıldır alanda aktif olarak inşaat yapıyorsunuz? Ne zaman karar verdiniz alanda inşaat yapmaya bu alanda çalışmaya?
- Nasıl bir potansiyel beklentisi oldu?
- Kamudan herhangi bir destek aldınız mı?
- Temininde sorun yaşadığımız arsa oldu mu?
- İlk aldığımız arsa ile son aldığımız arsa arasında nasıl bir değer değişimi var?

Emlakçılardan verilerin toplanması

- Kiracılar yapıları ne amaçla kullanıyor?
- Hak sahipleri mahallede yaşamaya devam ediyor mu? Ediyorlarsa dönüşümden sonra yapılan konutlarında mı yaşamaktalar yoksa roman mahallesinde mi yaşamaya devam ediyorlar?
- Arsa sahipleri dönüşümden sonra aynı yerde oturmaya devam ediyor mu?
- Dönüşümden sonraki hali ve eski halini kıyaslayacak olursanız memnuniyet durumu nasıl?

Arsa Sahiplerinden Verilerin Toplanması

- Kiracılar yapıları ne amaçla kullanıyor?
- Hak sahipleri mahallede yaşamaya devam ediyor mu? Ediyorlarsa dönüşümden sonra yapılan konutlarında mı yaşamaktalar yoksa roman mahallesinde mi yaşamaya devam ediyorlar?
- Arsa sahipleri dönüşümden sonra aynı yerde oturmaya devam ediyor mu?
- Dönüşümden sonraki konutlarınızdan memnun musunuz? Yaşam şeklinize uygun şekilde inşa edilen konutlar mı?
- Arsa sahiplerinin önceden oturduğu yer neresiydi şimdi nerede yaşıyorlar?
- Dönüşümden sonraki hali ve eski halini kıyaslayacak olursanız memnuniyet durumu nasıl?
- Roman mahallesine çok yakın bir konumda olan dönüşüm alanının bu mahalle ile ilişkisi nasıl?
- Kullanıcı profili dönüşümden sonra nasıl değişti?
- Dönüşümden sonra roman mahallesi ile ilişkisinde nasıl bir değişim oldu?

3.4. Araştırma Dönemleri

Alanın dönüşümü Çanakkale gayrimenkul piyasasını şekillendiren 4 dönemde ele alınacaktır. Bu dönemler;

2012-2013 yılı: 2012 senesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanununun kabul edilmesiyle birlikte Çanakkale’de parsel bazında dönüşüm faaliyetleri başlamış; buna bağlı olarak kentte gayrimenkul sektörü de ivme kazanmıştır. Bu

kanun kapsamında bir müdahale gerçekleşirse de Çanakkale'deki inşaat sektörünün hareketlenmesi Fevzipaşa'yı da etkilemiştir. 2013 yılında Fevzipaşa'da, Ados İnşaatın konut geliştirme projesiyle birlikte, yeniden geliştirme yöntemi kullanılarak, dönüşüm başlamıştır. 2012 yılında 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının, gayrimenkul geliştirme projesi olarak uygulanmaya başlaması ekonomik anlamda konut piyasasını etkilemiş ve bu durum Çanakkale'deki il ve mahalle ölçeğine de yansımıştır. 2013 yılında Fevzipaşa mahallesinde başlayan ilk yenileme çalışmaları diğer yatırımcıların da dikkatini çekmiş ve mahalle üzerinde projeler geliştirilmeye bu tarihte başlamıştır. İlk yenileme çalışmalarının başlaması daha büyük ölçekte projelerin hazırlanmasına zemin hazırlamış ve mahallede spekülasyon söylemlerinin oluşmasına sebep olmuştur.

2017 yılı: Küresel ekonomik krizle birlikte küresel çapta gayrimenkul piyasası etkilenmiş; Türkiye ve Çanakkale'yi de etkisi altına almıştır. Yine 2017 yılında 1915 Çanakkale Köprüsünün temelini atılması, Çanakkale'deki yerel gayrimenkul piyasasının hareketlenmesini sağlamıştır. 2017 yılında küresel ekonomik krizin olması inşaat maliyetlerinin artmasına ve konut üretiminin yavaşlamasına ve konut fiyatlarının yükselmesine sebep olmuştur. Ancak Türkiye'de krizin etkilerini hafifletmek için inşaat sektörüne dayalı ekonomik büyüme modeli oluşturulmuş ve bankaların konut kredileri ile bunu desteklemesi gayrimenkul sektöründe canlılık yaratmıştır. Ayrıca 1915 Çanakkale Köprüsünün temelleri bu yılda atılmış ve köprünün yapımına başlanması ile il genelinde arsa fiyatlarında değişim gözlemlenmiştir. Bu durum konut fiyatlarına da yansımıştır.

2020 yılı: Pandeminin bütün dünya ve Türkiye'yi etkilemesiyle birlikte, gayrimenkul sektöründeki hareketlilik azalmıştır. 2020 yılında pandeminin başlangıcı ile getirilen kısıtlamalar ile üretim ve lojistik sektöründe yaşanan olumsuz durumlardan dolayı hem inşaat maliyetleri değişmiş hem de konut yaklaşımlarında değişiklikler gözlemlenmiştir. Bu değişiklikler konut üretim ve sunum biçimlerine de yansyarak değer değişimleri gözlemlenmiştir.

2022 yılı: Pandeminin etkilerinin azalmasıyla birlikte ve pandemiden çıkışın etkisiyle gayrimenkul piyasası yeniden hareketlenmeye başlamıştır. Yine 1915 Çanakkale Köprüsü'nün açılması da özellikle Çanakkale'de gayrimenkul piyasasını etkilemiştir.

Çalışmada hem konut değerleri hem de ofis değerleri ayrı ayrı ele alınıp, yenileme uygulamalarında ortaya konan karma kullanım modelinin gayrimenkul değerine etkisi de analiz edilecektir. Çalışma alanına konu olan Fevzipaşa Mahallesi'nin değer değişimini karşılaştırmak için, yakın bölgedeki Namık Kemal Mahallesi ve Kemalpaşa Mahallesi'ndeki konut ve ofis değerlerine bakılacaktır.

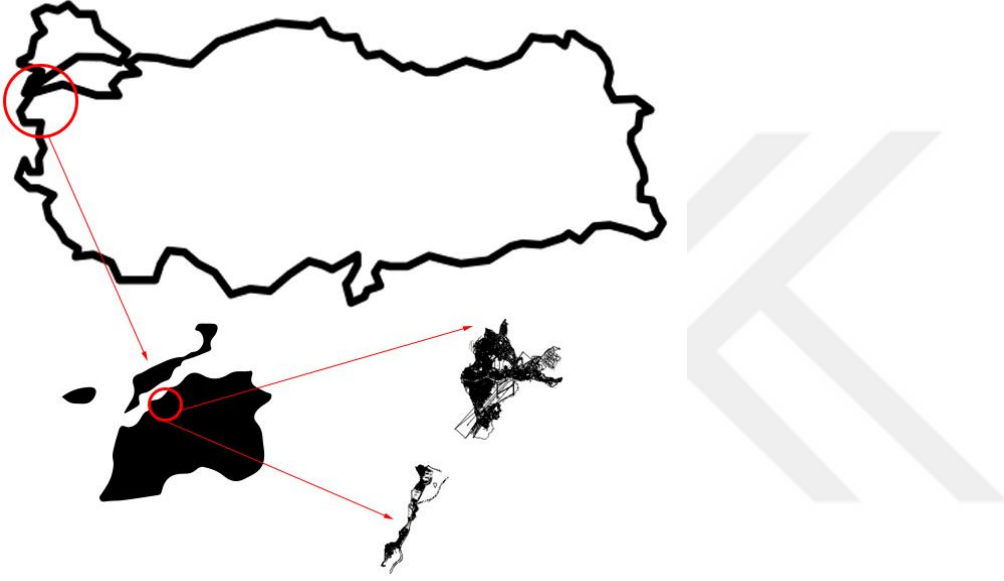
Bu çalışma kapsamında, Türkiye ve Çanakkale gayrimenkul piyasası için önemli gelişmelerin gerçekleştiği 2012, 2017, 2020 ve 2022 yıllarının Fevzipaşa Mahallesi'ndeki mekânsal dönüşümün gerçekleşme sürecinde ki etkisi araştırılacaktır.



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Çanakkale'nin Kentsel Gelişimi

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatı yönünde, Doğu Trakya toprakları ile bağlantısı olan Gelibolu Yarımadası ile Biga Yarımadasında yer almaktadır (Şekil 2).



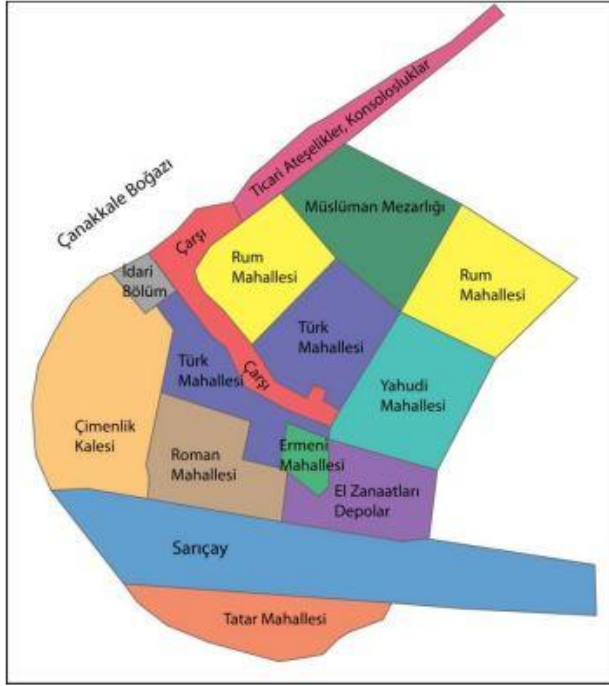
Şekil 2: Çanakkale'nin coğrafi konumu

Çanakkale'deki mekânsal gelişme dört döneme ayrılarak incelenmiştir. Bunlar;

- Birinci dönem İlk imar planının da yapıldığı 1949 yılına kadarki süreç
- İkinci dönem 1964, 1978 ve 1984 planlarını içeren dönem,
- Üçüncü dönem 1993, 1995 ve 2001 planlarını içeren kentin büyüdüğü dönem
- Dördüncü dönem ise gayrimenkul sektöründe gelişmelerin yaşandığı 2016 planlarını içeren dönemdir (Çavuş ve Uysal, 2018).

Çanakkale, M.Ö 3000 yılından bugüne çeşitli yerleşimlere ev sahipliği yapmıştır (Erten, 2006). Farklı medeniyetlerin yaşadığı kentin oldukça zengin bir tarihi vardır. Ayrıca coğrafi konumu ve Çanakkale Boğazı sayesinde Anadolu ile Avrupa ve Akdeniz ile Karadeniz arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır.

1600'lü yıllara gelindiğinde kentte, Çanakkale Boğazının da etkisiyle ticaret gelişmeye başlamıştır. Ağırlıklı olarak ticaretle uğraşan Yahudiler ve Ermeniler için bu durum fırsat olarak değerlendirilmiş ve onların da kente gelmesiyle yeni mahalleler kurulmuştur. Sarıçay'ın boğaza açılan konumunda yer alan yerler ticarete hizmet edecek şekilde depo alanı olarak kullanılmış ve farklı etnik gruplar da kente gelmeye başlamıştır (Erten, 20016).



Şekil 3: Etnik kökene göre mahalle sınıflandırması

Kaynak: Erten, 2006

Çanakkale 1900'lü yıllara kadar çok kültürlü ve ticaret kenti konumundayken, o dönem yaşanan savaşlar kentin gelişmesini olumsuz şekilde etkilemiştir. Savaş döneminde fiziksel tahribatın yanı sıra nüfus kaybı yaşanmış ve ticari faaliyetler sekteye uğramıştır. Farklı etnik gruplar kenti terk etmeye başlamış onların yerine mübadele ile Müslüman Türkler gelmiştir. O dönemde mekânsal gelişim Sarıçay'ın çevresi ile sınırlı kalmıştır (Çavuş ve Uysal, 2018).

1990lı yıllarda kentin turizm potansiyeli fark edilmiş bu yönde yatırımlar yapılmıştır. Aynı yıllarda meydana gelen boğaz köprüsü projesi, OSB kurulması ve havaalanı genişletilmesi projeleri kent için gelişim ve değişim söylemi yaratmıştır. Üniversitenin kurulması da kentin gelişim yönünü etkilemiş, kampüs çevresinde konut üretimleri

yapılmaya başlanmıştır. Ayrıca kente ekonomik olarak da katkı sağlayan üniversite, ekonomik canlanmayı da beraberinde getirmiştir (Çavuş ve Uysal, 2018).

2000li yıllarda kent gelişimini spekülasyonlar yönlendirmiştir. Köprü projesinin başlaması arsa fiyatlarında değişime sebep olmuş ve kentin gelişiminin hızlı bir şekilde değişeceği yönünde beklenti yaratmıştır (Çavuş ve Uysal, 2018).

Kamu kurumlarının şehir merkezinden şehrin çevresine taşınmasıyla birlikte yer seçiminde yapılan değişiklik, mekânsal gelişmeyi şekillendiren diğer unsurdur (Çavuş ve Uysal, 2018). 2014 yılında Çanakkale Devlet Hastanesinin kent merkezinin dışında bulunan yeni yerleşiminin temelini atılmasıyla o bölgede yapılı çevre de gelişmeye başlamıştır. Şekil 4'te 2014 yılında hastane ve çevresi ile Şekil 5'te 2022 yılında hastane ve çevresinin yerleşim görsellerinde de detaylı şekilde görülmektedir.



Şekil 4: 2014 yılında hastane ve çevresi

Kaynak: Google earth, 2022



Şekil 5: 2022 yılında hastane ve çevresi

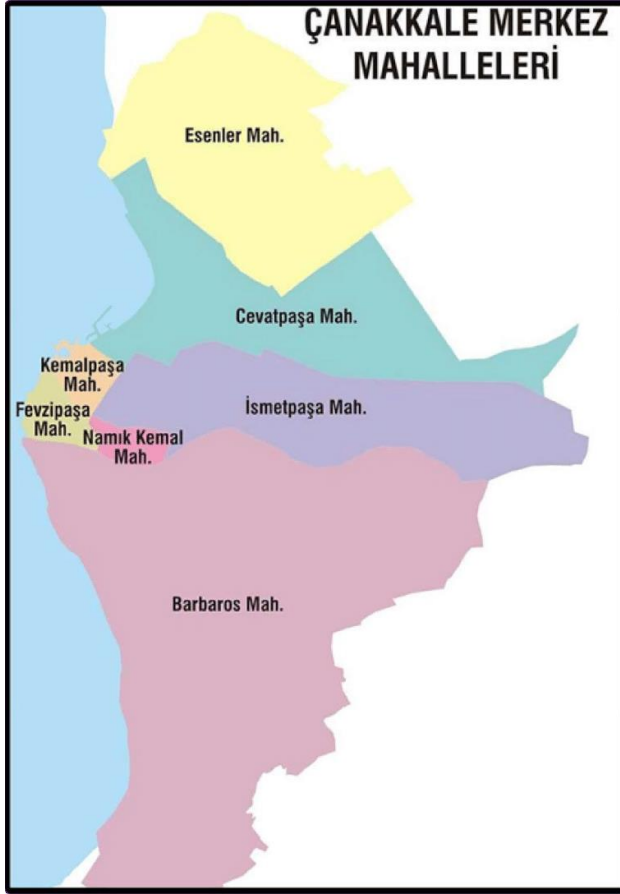
Kaynak: Google earth, 2022

2014 yılında kent çeperinde bulunan Sarıcaeli köyünde Çanakkale Teknoloji Geliştirme Bölgesi faaliyet göstermeye başlamıştır ve 2019’da da aynı bölgede Teknopark açılmıştır. Yeni adliye binasının da aynı aks üzerine taşınmasına 2016 yılında karar verilmiş ve 2018 yılında faaliyete başlamıştır. Kentin gelişimi için önemli olan bu yapıların merkezden çıkarak çepere taşınmasıyla kentin gelişim yönü de değişmeye başlamış ve kent yayılmaya başlamıştır.

4.2. 2012 yılı Sonrası Çanakkale’nin Kentsel Gelişimi

2012 yılında yürürlüğe giren “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” un yürürlüğe girmesiyle birlikte birçok kentte olduğu gibi Çanakkale’de de inşaat sektörü hareketlenmeye başlamıştır. Bu kapsamda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte, kentsel dönüşüm uygulamaları gayrimenkul geliştirme aracı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Diğer bir deyişle, “yap-satçı dönüşüm” Çanakkale’deki konut piyasasını da etkilemiştir.

2012'den sonra, bu yasa kapsamında Çanakkale Merkez'de de parsel bazında dönüşüm uygulamalarına başvurulmaya başlanmıştır. Özellikle Barbaros, Cevatpaşa, İsmetpaşa gibi kentin eski konut dokusuna sahip mahallelerinde parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamaları sıkça başvurulan yöntem olmuştur.



Şekil 6: Çanakkale merkez mahalleleri

Kaynak: Sakarya, 2018

Çanakkale'de artan kentsel dönüşüm uygulamaları Fezipaşa Mahallesi'ndeki kentsel dönüşümün başlamasında etkili olmuştur. Kent merkezinde yer alan Fezipaşa Mahallesinde inşaat faaliyetleri ilk kez 2013'te Ados İnşaat tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Buradaki dönüşüm, yasa kapsamında gerçekleşmemekle birlikte yapılaşma koşullarına dayanmaktadır.

Kentin kırsal alanlara doğru gelişme göstermesi, kamu binalarının bu alanlarda gelişmeye başlaması ve Boğaz Köprüsü projesi ile birlikte arazi değerlerinde artışlar

yaşanmış ve yatırımcılar için bu alanlar yeni cazibe merkezleri olmuştur. Köprü'nün temellerinin 2017 yılında atılması ile birlikte Çanakkale'de özellikle Lapseki ve Gelibolu ilçesinde değer artışları yaşanmaya başlamıştır. Bu durum Çanakkale Merkezde ve dolaylı olarak Fevzipaşa Mahallesi de etkisini göstermiş ve alanda yenileme çalışmaları, Erdemir İnşaatın alana girmesiyle birlikte 2017 yılında artış göstermiştir.

Sahibinden.com'dan (2022) alınan verilere göre de Çanakkale'de konut metrekare fiyatları son dört sene ile karşılaştırıldığında % 457,14 artış göstermiştir.

Kether Group yetkilisi ile yapılan görüşmede alandaki potansiyeli, “2018 Ocak ayında faaliyet başlattık. Buraya gelmeden önce Esenler'de bir yer almayı planlıyorduk, orada belediye saçma sapan bir altyapı ücreti çıkarttı. Daire başına 10 bin lira gibi ücret. Orasının bize uygun olmadığını düşünüp merkeze inelim dedik. Kepez ve merkez odaklı çalışıyorduk. Daha sonra burada özellikle çay kenarına yatırım yapmak istiyorduk. Mahallenin, Çanakkale'deki merkez olarak en değerli olacağı, İstanbul'daki Balat'ın bir örneği olacağını düşündük.” Şeklinde alandaki yatırım yapma süreçlerini aktarmıştır.

Çanakkale il genelinde de aynı dönemlerde gayrimenkul değerleri artış göstermiş ve TSKB'nin köprü inşaatının yer aldığı Gelibolu ve Lapseki'yi kapsayan değer artışlarıyla ilgili yaptığı çalışmada da bu durum gözlemlenmektedir. 2017 yılında Gelibolu'da Konut İmarlı Arsa fiyatları metrekaresi 450 TL – 650 TL arasında değişkenlik gösterirken 2021 yılında 1000 TL – 1500 TL arasına yükselmiştir. Lapseki ilçesinde ise 2017 yılında 400 TL – 600 TL arasında iken konut imarlı arsaların fiyatı 2021 yılında 1000 TL – 1700 TL arasına yükselmiştir.

İl genelinde yapılan bütün yatırımların ildeki gayrimenkul değer artışına etkisini ise Boğaz Gazetesi 2016 yılındaki haberinde; “1915 Çanakkale Köprüsü projesi, otoyol ve hızlı tren projesi, ildeki yapılaşma ve kentleşmenin hareketlenmesi, öğrenci sayısında yaşanan artış gibi etkenler Çanakkale'deki konut fiyatlarının hızla yükselmesine sebep oldu. Çanakkale'de satılık konut fiyatları son bir yılda yüzde 27 oranında artış göstererek; metrekare bazında 2 bin TL ortalamasına ulaştı. Kiralık konutlarda ise ortalama metrekare fiyatı son bir yılda yüzde 7 artarak, 9 TL mertebesine ulaştı. İlde amortisman süresi ise 19 yıl olarak açıklandı. Çanakkale'nin son bir ayda fiyatı en çok artan iki ilçesi ise yüzde 5 ile Ayvacık ve yüzde 1,6 ise merkez ilçesi.” Şeklinde değinmiştir. (Boğaz Gazetesi, 2016)

KÖPRÜ NERELERİ DEĞERLENDİRDİ?

(TL/m ²)	2011 Yılı Fiyatları		2014 Yılı Fiyatları		2017 Yılı Fiyatları		2021 Yılı Fiyatları		Nitelik
Akçaalan	3,5	4	5	6	25	40	25	35	Tarla
Bahadırlı	2	3	3	4	15	20	20	25	Tarla
Balcılar	3,5	4,5	5	6	25	40	20	35	Tarla
Büyükpaşa	3	4	4	5	20	25	25	30	Tarla
Derenti	3	4	4	5	20	30	20	35	Tarla
Dondurma	2	3	3	4	10	15	10	20	Tarla
Elçialan	3	4	4	5	20	35	15	25	Tarla
Gazi Süleymanpaşa	300	375	450	500	1.250	1.400	1.300	2.000	Konut İmarlı Arsa
	17	20	25	30	175	250	115	185	Tarla
Gelibolu İlçe Merkezi	550	700	750	1.000	1.900	2.150	2.250	3.000	Konut
	85	115	150	200	450	650	1.000	1.500	Konut İmarlı Arsa
Gökköy	6,5	10,5	9	14	75	100	45	65	Tarla
Hacıgelen	3,5	4,5	5	6	25	40	25	35	Tarla
Kangırlı	-	-	45	60	200	350	300	500	Konut İmarlı Arsa
	6	9	9	12	75	100	75	100	Tarla
Karakoca	3	4	4	5	20	30	20	35	Tarla
Karaömerler	3	3,5	4	5	10	15	6	10	Tarla
Kemikli Alan	-	-	75	100	450	550	800	1.150	Konut İmarlı Arsa
	9	11	12	16	80	100	150	230	Tarla
Kocaveli	275	330	400	450	900	1.000	300	550	Konut İmarlı Arsa
Lapseki İlçe Merkezi	450	550	600	800	1.850	2.100	2.000	2.650	Konut
	75	110	100	150	400	600	1.000	1.700	Konut İmarlı Arsa
Suluca	15	18	20	25	175	250	150	220	Tarla
Terzialan	-	-	15	20	100	125	145	165	Konut İmarlı Arsa
Umurbey	6,5	10,5	9	14	75	100	75	150	Tarla

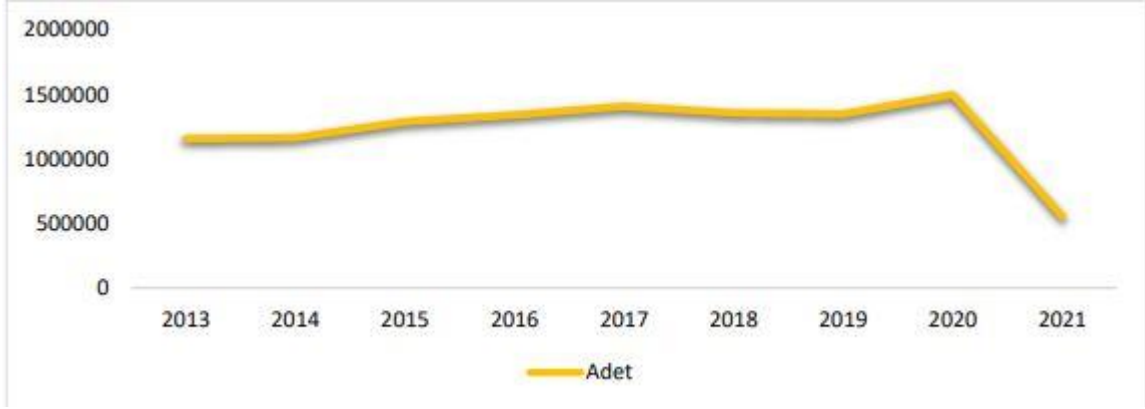
Kaynak: TSKB Gayrimenkul Değerleme

Şekil 7: Çanakkale Köprüsünün değer artışına neden olduğu yerler

Kaynak: TSKB Gayrimenkul Değerleme, 2022

2019 yılında Dünya’da, 2020 yılında Türkiye’de etkileri görülmeye başlayan pandemi sürecinin de konut sektöründe etkileri olmuştur. 2019 yılının 3. Çeyreğinde başlayan faiz indirimleri ve bankalarda kredi koşullarının kolaylaştırılması ile konut satışlarında artış olsa da, pandemi sürecinde faizlerin yükselmesi ve kredi koşullarının önceki kadar kolay olmaması, pandeminin etkisi ile hammadde üretimi ve lojistik faaliyetlerin yavaşlaması ile inşaat maliyetlerinin artması sonucu konut satışları gerileme dönemine girmiştir (Usanmaz, 2021).

Çanakkale’deki daire sayısına göre yapı ruhsatı sayılarına bakıldığında 2017 yılında 13.792 (Ek Şekil 1), 2020 yılında 4.764 (Ek Şekil 2) ve 2021 yılında 6.755 (Ek Şekil 3) adet daireye yapı ruhsatı verilmiştir. 2017 yılından sonra düşüş gözlemlenmiş ve 2021 yılında geçen yıla oranla artış oluşmaya başlamıştır (TÜİK, 2022).



Şekil 8: Türkiye geneli konut satış sayıları

Kaynak: TÜİK, 2021

Şekildeki grafikten de anlaşılacağı gibi, 2017’de konut satışlarında bir artış eğilimi gözlemlenirken, bu eğilim 2020 yılına kadar devam etmiş 2020 yılından sonra ise konut satışlarında düşüş yaşanmıştır.

İllere göre konut satış sayıları, 2013-2022		House sales by provinces, 2013-2022	
Yıl	Ay	Toplam	Çanakkale
Year	Month	Total	
2013		1 157 190	9 991
2014		1 165 381	10 363
2015		1 289 320	12 076
2016		1 341 453	13 189
2017		1 409 314	13 059
2018		1 375 398	13 725
2019		1 348 729	12 005
2020		1 499 316	12 853
2021		1 491 856	12 236
2022	Ocak-Ağustos - January -August	943 791	7 611

Şekil 9: Çanakkale İli Yıllara Göre Konut Satış Sayıları

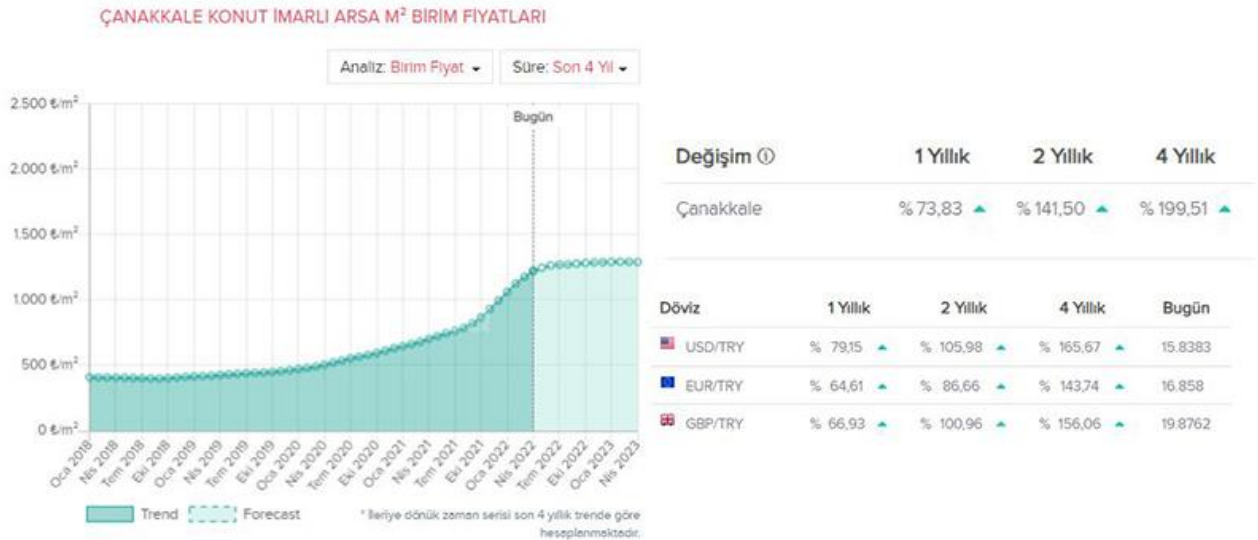
Kaynak: TÜİK, 2022

2018 yılıyla kıyaslandığında, 2018’den sonra, pandeminin de etkisi ile Çanakkale’de de konut satışlarında düşüş gözlemlenmektedir.

Erdemir İnşaat yetkilisi Nuray Hanım yapılan görüşmede pandemi dönemi ile ilgili olarak; “Çay boyunda köprüünün yanında ve onun arka sokağında başlayacak projeler var. Çay kenarına bakan sıralı yerlerin de yüzde 60ı satın alındı ama pandemi ve kriz dönemi duraksama getirdi. 2017 yılından beri hem yer satın alıp hem inşaat yapabiliyorduk ama

şimdi inşaat yapımı ve satımı zaten riskli o yüzden alımlar durduruldu. Alınan yerleri projelendiriyoruz ve mahkemesi sürenler var onları takip ediyoruz. Yeri satın alınca tapuda bilinmeyen kişiler de çıkabiliyor onun için mahkemeye müracaat ediliyor ve kişilerin bulunulması gerekiyor.” İfadelerini kullanmış ve pandeminin inşaat üretim sektöründe de duraklamalar yaşattığını dile getirmiştir. Çanakkale’de yaşanan konut satış sayılarındaki düşüş, Fevzipaşa Mahallesinde arsa alımlarında ve konutların inşaatında duraklamaya sebep olmuştur.

Alonso (1964)’e göre kent merkezinden uzaklaştıkça arazinin fiyatlarının düşmesi gerekmektedir. Fakat Çanakkale’de durum tersi yönde olmuş ve hem kent merkezinde hem de kentin çeperine doğru yayılan alanlarda arazi fiyatlarında yükselme gözlemlenmiştir. Çünkü 2000’lerin başında hala küçük ölçekli bir kent olan Çanakkale 2010’lu yıllarla birlikte çeperlerine doğru büyürken, kent merkezi de genişlemeye başlamıştır. Hala küçük ölçekli bir kent olma özelliğini koruyan Çanakkale, inşaat sektöründeki yatırımların devam etmesiyle birlikte, kentsel alanı genişletmekte kent çeperlerindeki arsa ve arazi değerlerindeki yükseliş de devam etmektedir. Bu durum çalışma alanına konu olan Fevzipaşa mahallesinde de görülmektedir. Kent genelinde ve alan özelinde yapılan bütün yatırımlar zaman içerisinde bu alandaki arsa ve konut fiyatlarında yükselişe neden olmuştur.



Şekil 10: 4 yıllık Çanakkale arsa değişim değerleri

(Endeksa, 2022)

4.3. Fevzipaşa Mahallesinin Mevcut Durumu

Fevzipaşa Mahallesi Çanakkale'nin ilk yerleşim yeridir. Kenti ikiye ayıran Sarıçay'ın, Çanakkale Boğazı ile birleştiği yerde konumlanmaktadır. Mahallenin konumu Şekil 11'de gösterilmiştir.



Şekil 11: Fevzipaşa Mahallesi konumu

İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet'in Çanakkale Boğazının girişine karşılıklı olarak iki kale yaptırmak istemesiyle Kale-i Sultaniye bugünkü adıyla Çimenlik Kalesi ve Kilitbahir Kalesinin İnşaatına 1462 yılında başlanmıştır. İnşaatta çalışanların konaklamak için kaleye yakın konumda bulunan o dönemdeki ismiyle Cami-i Kebir, günümüz ismiyle Fevzipaşa Mahallesine yerleşmesi ile o bölgede yerleşimler başlamıştır (Uysal vd, 2012).

Bölgede yaşayanlardan edinilen bilgilere göre; Çimenlik Kalesinin inşaatında, mahallede yaşayanların atalarının çalıştığı ve o dönemde buraya geldikleri görüşü vardır. Kale inşaatı tamamlandıktan sonra Fatih Sultan Mehmet'in kalenin arkasındaki mahalleye inşaatta çalışanları yerleştirdiği ve yaklaşık olarak 550 yıldır orada yaşadıkları söylenmektedir. Romanlar kendilerini mahallenin yerlisi olarak görmekte ve atalarının o bölgeye büyük hizmet verdiklerini söylemektedir (Gezgin, 2016). Bu konuyla ilgili olarak mahalle muhtarı Hacı Ramazan Işıldak'ın görüşleri şu şekildedir: "Mahallemizin kuruluşu

1453'te Fatih Sultan Mehmet Han, İstanbul'u fethinden sonra, tekrar İstanbul kuşatılmasını diye 1450'lerde buraya surlar yapmak istemiş. Bu surların birisi Seddül Bahir Kalesi, diğer Çimenlik Kalesi. Tabii bu kaleleri yapmak için Bulgaristan'dan, Rusya'dan, Makedonya'dan, hatta Hindistan'dan bizim atalarımızı buraya getirmiş. Tabii kalelerin yapımından sonra da atalarımız bu bölgeye yerleşmişler. Daha sonra Fatih Sultan Mehmet de "Burası artık sizin, hayatınızı burada devam ettirin" demiş. Atalarımız da inşa ettikleri kalenin çevresine yerleşmişler, o dönemde kendi camilerini, sokaklarını, meydanlarını, yollarını, evlerini kurarak burada yaşamaya başlamışlar. Fatih Camii'nden bir tane de 'Fatih Mescidi' Çimenlik Kalesi'nin içinde vardır. Fatih Sultan Mehmet, orada Cuma namazı kıldırmış. O tarihten itibaren de bizler Romanlar orada burada yaşamaya devam etmişiz bugünlere kadar da burada varlığımızı sürdürdük" (Olay Gazetesi, 2019).

Çanakkale'de kent yaşamının oluşmaya başlamasından sonra Çanakkale Boğazının da etkisiyle ticaret kenti haline gelmiş ve farklı etnik kökenlerden insanlar mahalleye yerleşmeye başlamıştır. Fevzipaşa Mahallesi, önce kalenin yapımında çalışan işçiler, sonra askerler ve aileleri daha sonra Rumlar, Ermeniler, Yahudiler yerleşmiştir. Osmanlı döneminde de mahalle sınırları, önceden yerleşen farklı kültürlerdeki toplulukların kentsel dokuda bıraktığı izlere göre şekillenmiştir. Farklı kültürlerin izlerini mahalledeki mekânlardan da anlayabiliriz. Mahallede kilise, cami, gibi farklı dinlere ait yapılar bulunmaktadır (Gezgin, 2016).

4.3.1. Fevzipaşa Mahaltesinde Yapı Kalitesi Durumu

Fevzipaşa Mahallesi, orada yaşayan mahallelinin müdahaleleriyle şekillenmiş ve dışarıdan etkiye çok açık olmayan bir şekilde sadece orada yaşayanların katkılarıyla gelişmiştir. Bu nedenle Romanlar mahallenin değerini korumaya çalışmaktadır. Bu değer Romanlar için manevi anlama gelirken yatırımcılar değer kavramını mahalle üzerinde maddi olarak görmektedir. Fevzipaşa halkı değerini korumaya çalışırken, mahallenin fiziksel durumu sağlıklı barınma koşullarını sağlamaktan gitgide uzaklaşmaktadır.

Fevzipaşa mahallesini de içine alan tarihi kent merkezi 1995 tarihinde kentsel sit alanı olarak belirlenmiştir. Bir sene sonra 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanmıştır. Koruma Amaçlı İmar Planında, Romanların yoğun olduğu bölgelerde yaşanan sorunlara çözümler getirilmeye çalışılmıştır. Fevzipaşa Mahallesi'nin Roman nüfusun yaşadığı ve yapı kalitesinin düşük olduğu bir bölümü planda "özel proje alanı" olarak belirlenmiştir (ÇEYAP,

1997). 1996 yılında onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı ile yapı adaları ve mahallenin dokusu korunmuştur. Yapılaşma koşulları 3 kat olacak şekilde ve bitişik nizam olarak belirlenmiştir (Uysal vd, 2012).

Mahallenin fiziksel ve sosyoekonomik düzeyi, mahalle içerisinde de çeşitli farklılıklar göstermektedir (Uysal vd., 2012). Uysal ve diğerlerinin (2012), yaptığı çalışmada gözlem yoluyla yapılar sınıflandırılmıştır ve sınıflandırma sonucunda Fevzipaşa Mahallesi'nde yapı kalitesinin en kötü olduğu alan Çimenlik Kalesi yanı ile Sarıçay Kenarında bulunan yapı adaları olarak tespit edilmiştir. Bu alan Kuyu Sokak olarak bilinmektedir. Yapı kalitesinin yanı sıra kentsel altyapı durumu da yine aynı bölgelerde bozulmalar göstermektedir.

Fevzipaşa Mahallesi içerisinde kentin çok kültürlü dokusunu yansıtan yapılar bulunmaktadır. Ermeni Kilisesi, Korfmann Kütüphanesi, Fatih Camii, ve Sarıçay kenarında bulunan Yahudi depoları olarak da bilinen Palamut depoları bu yapılara örnek verilebilir. 6'ncı dönem muhtarlık görevini yürüten Fevzipaşa Mahallesi muhtarı Hacı Ramazan Işıldak da mahallenin tarihi dokusunu, "Fevzipaşa Mahallesi'nin tarihinde Çimenlik Kalesi, Ermeni Kilisesi, Korfmann Kütüphanesi, Mareşal Fevzi Çakmak'ın Evi var. Zaten Fevzi Paşa Mahallesi'nin ismi de Mareşal Fevzi Çakmak'tan geliyor. Fevzipaşa Mahallesi, başlı başına bir tarihtir. Özellikle Mareşal Fevzi Çakmak Evi'nin restore edilmesi gerekiyor. Fevzipaşa Mahallesi, Türkiye'nin en güzel yerlerinden bir tanesi. Sarıçay ile Çanakkale Boğazı'nın birleştiği alanda bulunuyor. Korfmann Kütüphanesi mahallemizde bulunuyor, bu çok önemli. Yine Ermeni Kilisesi bizim mahallemizde, Ece Ayhan Kültür Evi yine bizim mahallemizde bulunuyor. Bunlar mahallemiz için önemli tabii." (Olay Gazetesi, 2019) Şeklinde aktarmaktadır.

Belirli bir plan dâhilinde oluşturulmayan sokaklar organik bir dokuya sahiptir. Fevzipaşa Mahallesi'nde yapıların büyük çoğunluğu konut alanı olarak kullanılmaktadır ve ticari olarak faaliyet gösteren yerler çok azdır. Yapıların fiziksel durumu büyük ölçüde iyi değildir. Ya önemli derecede tamirata ya da basit tamirata gereksinimi olan yapı oranı fazladır ve bu yapılar mahallenin merkezle buluştuğu noktada değil Çimenlik Kalesi ve Sarıçay'a komşu olan parsellerde bulunmaktadır (Uysal vd, 2012).

Konutların fiziksel durumunu Işıldak (Olay Gazetesi, 2017), "Fevzipaşa Mahallesi'nde evler resmi kurumların destek vermemesinden dolayı Kuyu Sokak yavaş

yavaş çürümeye, çökmeye başladı. Devlet kurumlarından, belediyeden hem de valilikten mahalledeki Kuyu Sokak'ı ve dar sokakları toparlamak için destek bekliyorum. Yoksa burada evler eski olduğu için tek tek çökecek. Birileri burada insan yaşadığını görmeli ve benim mahalleme yaşama hakkı verilmeli" şeklinde ifade etmiştir.



Şekil 12: Fevzipaşa Mahallesinden bir yapı

Kaynak: Çanakkale Gündem Gazetesi, 2019

Yapısal sorunlarla ilgili olarak Muhtar Işıldak; “Kimisinin bacası akardı, kimisinin penceresi yoktu. Kimisinin kapısı yoktu. Normal şartlarda böyleydi Örneğin ev 100 metre 80 metre olabilir ama biçimsiz bir göz odaydı. İnsanlar 80 metre bir göz odanın içerisindeydi. Tuvalet dışarıdaydı. Kanal problemleri vardı. Yağmur yağdığında TEDAŞ ile elektrik sorunları vardı. Çöp arabası girmez, itfaiye, polis girmezdi.” İfadelerini kullanmıştır (Olay Gazetesi, 2017).

Görüşme yapılan firmalardan hem Kether Grup hem de Erdemir İnşaat yetkilisi, çöp toplama, sayaç okuma gibi hizmetleri vermek için alana kimsenin giremediğini bu nedenle de altyapısal sorunların daha da büyüdüğünden bahsetmişlerdir. Firma yetkilileri konuyla ilgili olarak, “Elektrikçiler, sayaç okuma ekipleri kimse giremiyordu. 1968’den beri elektrik borcu çıkan evler oldu. İnsanlar borçlarını ödeyemediği için, ellerine geçecek para içinden borçlarını düşüğümüzde ellerine daha az para geçiyor. Toplamda 50 000 lira su borcu ödedik.” İfadelerini kullanmışlardır. Mahalleli temel ihtiyaçlarını karşılamakta güçlük

çekerken, bu temel ihtiyaçları için borç yükü altına girdikleri görülmektedir. Bu nedenle alanda yeniden inşa edilen konutların bedellerini karşılayamayacakları gibi, bu alandaki haklarından hayatlarını devam ettirmek için girdikleri mevcut borç yükünden kurtulmak için vazgeçtikleri anlaşılmaktadır.



Şekil 13: Fevzipaşa Mahallesi iç mekân durumu örneği

Kaynak: Tunahan Ünsal fotoğraf arşivi

4.3.2. Fevzipaşa Mahallesi Sosyo-Ekonomik Durumu

2021 yılında yapılan adrese dayalı nüfus sayımına göre Fevzipaşa Mahallesi nüfusu 1834'tür. Kadın nüfus ve erkek nüfus sayısı neredeyse eşit olup 912 erkek 922 kadın yaşamaktadır (TÜİK, 2022).

Kültürel olarak gelişmişlik düzeyi en yüksek ve yoksulluk oranı da en düşük olan illerden birisi Çanakkale'dir. Kentin tarihi dokusu, eğitim seviyesi, yaşayan profili, eğitim

için alınan göçlerin kalıcı olması ve bunun nüfus artışına nitelikli kazanç sağlaması, bu durumun sebepleri olarak görülmektedir (Yıldızak, 2020 s: 6).

Fevzipaşa Mahallesi'nde var olan yoksulluk, haneye sürekli bir gelir akışının olmaması, çocukluk yaşlarında ağır çalışma koşullarına maruz kalma ve gündelik hayat şartları eğitim ile çocuklar arasında sınır oluşturmaktadır (Gezgin, 2016).

Mahalle sakini Gülay Hanım ile yapılan görüşmede (2022) mahalledeki eğitim düzeyi ve sonucunda iş bulma sorununu özetlemiştir; “ Eğitim durumu çok kötü. İlkokul ortaokula kadar gidiyorlar. Lisede parçalanıyor, bırakıyorlar. Erken evlenme çok fazla. Kızlar erkekler biraz daha serbestler artık. Kimi anne babanın bütçesi izin vermiyor ayrılmak zorunda kalıyorlar okuldan ama genel olarak çocuklar kendi isteğiyle ayrılıyor. Küçük yaşta evlenme çok fazla. 13 – 14 yaşında evleniyorlar. Beni de babam okutmadı mesela. İlkokul ortaokuldan sonra liseyi okuyan çok fazla yok üniversite okuyan hiç yok denebilecek gibi. Birkaç tane var parmaklarım kadar. Belediye bu duruma hiçbir şey yapmıyor. Gelip mahallede neler oluyor diye bakmıyorlar bile. Bizi oy kapısı olarak görüyorlar seçimden seçime geliyorlar. Fakirlere para yardımları güzel gidiyor. Başka da güzel giden bir şey yok. Erzak yardımı para yardımı onları alıyor herkes ama belediye olarak başka herhangi bir şey yok.

Okumanın kıymetini pek algılayamıyorlar. Onun bilincinde değiller. Okuyacak da ne olacak diye düşünüyorlar. Yoksa önlerinde herhangi bir engel de yok. Ama sadece yüzde yüz anne babanın suçu değil çocuklarda da sıkıntı çok. Çocuklar yaşadığı çevreden dolayı olumsuz olarak çok fazla etkileniyorlar. Bazı aileler bilinçli olan aileler mahalleden dışarıya çıkıp çocuklarını dışarda yetiştiriyorlar. Ama genelde yaşam tarzı, çocuk görüyor anne okumamış baba okumamış çevresindekiler çoluk çocuk okumamış okuyup ne yapacağız diyorlar. Bir koca buluruz diyorlar.

Sonra o koca ne yapacak 17 18 yaşında iş mi var ki? Uyuşturucu kullanıyor satıyor bir de sonra hapishaneye düşüyorlar kızlar ne oluyor alıyorlar kucaklarına da bir çocuk babasız yetiştiriyorlar.

Çocuk aileden ne görürse onu yaptığı için anne baba figürü de olmayınca çocuklar düzgün yetişemiyor”

Bu görüşmeden de anlaşılacağı gibi, mahallenin sosyal, ekonomik ve mekânsal şartları mahalledeki eğitim düzeyi için de belirleyici olmaktadır. Mahallede yaşanan genç nüfus eğitim sistemine entegre olamadığı gibi, erken yaşta çocuk bakımı gibi büyük sorumluluklar altına girmekte ya da suç niteliği taşıyan işlere karışmaktadır.

Gezgin (2016), Fevzipaşa Mahallesi'nde, yoksulluğun, eğitimden yoksun kalmanın önemli sebeplerinden olduğunu belirtmiştir. Çocukların küçük yaşta çalışma hayatına başlamak zorunda kalmaları da yoksulluğun eğitimsizliğin sebebi olmasının kanıtıdır. Ekonomik durumlarının kötü olması da eğitim durumunun yetersizliğinden kaynaklanmaktadır. Bu iki durum da uzun yıllardır mahallede bu şekilde devam etmektedir.

Erkeklerin çoğunun karıştığı suçlardan dolayı mahkum olduğunu ifade eden Gülay, kadınların çalışma hayatında daha fazla aktif olduğunu da belirtmiştir. İş ve istihdam konusunda; “Ben de gündelik işlere gidiyorum hala aktif olarak çalışıyorum. Sürekli aynı yerde değilim ama temizlik şirketi telefon açar ben de giderim. Sigorta yapmıyorlar. Günlük olarak çalışıyoruz. Sigortalı işçi olarak çalışmadım. Aileye destek olmak gerekiyor. Mahallede benim gibi çalışan kadın çok var. Kadınlar daha fazla çalışıyor artık. Erkekler hamallık, oto yıkama, otobüs şirketlerinde çalışıyorlar. O da bulabilirlerse. Okumamış insan ne yapabilir ki?” diyerek sigortalı çalışmanın çok zor olduğunu ve gündelik iş bulmanın bile artık zorlaştığını belirtmiştir. Mahalleli güvencesiz işlerde istihdam şansı bulurken, devamlı maaş ve sosyal güvencenin eksikliği, mahalleliyi konut sahibi olma gibi uzun erimli borçlardan alıkoymaktadır.

Çanakkale Olay Gazetesi'nin Fevzipaşa Mahallesi Muhtarı Ramazan Işıldak (2019) ile yaptığı görüşmede Işıldak;

“Ancak Fevzipaşa Mahallesi'nin hali içler acısı. Eğitimde, sağlıkta ve özellikle istihdam sorunları yaşıyoruz. Daha önceden hamallık, at arabacılığı, pazarcılık vardı hemen hemen hepsi bitti. Dolayısıyla Fevzipaşa Mahallesi'nin ciddi derecede istihdama ihtiyacı var. En önemli sorunlarımız bunlar” diyerek mahalledeki işsizlik sorununu dile getirmiştir.

Mahalle muhtarı Işıldak mahalledeki eğitime erişim ile ilgili olarak “Ancak, bugün mahalle sakinlerimiz ne yazık ki eğitimde zayıf. Burada Cevatpaşa Okulu vardı, öğrenci kaydı 80-90 öğrenci civarındaydı ve okula giden öğrenci sayısı 20-30 civarındaydı. Sürgüne gitmiş bütün öğretmenler bu okula gönderiliyordu. Öğrenciler, öğretmenler ve veliler, sürekli tartışıyorlardı. Bir huzursuzluk söz konusuydu ve en son orayı kapatmakta çözüm

bulundu. Böylelikle ilk eğitimin alındığı tek ilkokulumuz da kapatılmış oldu. Öğrencilerimiz yakın okullara paylaştırılarak eğitim hayatlarını sürdürüyorlar. Şu anda nüfus sayımız yaklaşık 5 bin 500 kişi. Oy potansiyelimiz geçen yıl 2 bin 300 civarındaydı fakat her mahallede olduğu gibi bizde de oy potansiyeli düştü. Sağlık Ocağı ile ilgili bir sıkıntı yaşıyoruz. Nisan ayının 18'ine kadar müsaade istedik, sağlık ocağımızı taşıyacağız. Eski üniversite polikliniklerinin olduğu yere sağlık ocağı açmayı planlıyoruz. Ancak bu tür sorunlar nedeni ile hem sağlıkta hem de eğitimde sıkıntılar yaşıyoruz” (Olay Gazetesi, 2019). Sözleriyle eğitim sistemine dahil olamamalarını mahallelinin ayrımcılığa uğramasına da bağlamıştır. Bununla birlikte mahallelinin temel kamusal hizmetlere erişimde güçlük yaşadığına değinirken, bu temel sorunun mahallede çözülmesi gerektiğine dikkat çekmiştir. Nitelikli iş gücünün olmaması ve gündelik işlerde çalışmak zorunda kalmaları da mahalle dokusunun düzensiz yapısında pekiştirici etkiye sahiptir.

Romanların ağırlıklı olarak yaşadığı mahallenin fiziksel durumu, alanın sürekli yenileme ve dönüşüm spekülasyonlarına maruz kalmasına yol açmaktadır fakat Romanların kentin ‘ötekisi’ konumunda olması ve sosyal olarak dışlanmaya maruz kalmaları dönüşüm faaliyetleri yürütülürken de dışlanmalarına sebep olmuştur.

Bu ötekileştirmeyi yönetsel çerçevede inceleyecek olursak;

Birleşmiş Milletler Irk Ayrımcılığı Komitesi tarafından Türkiye’den akademik ve toplumsal düzeyde yapılan araştırma sonuçlarının rapor olarak sunulması istenmiştir (Çay, 2022, yayınlanmamış makale).

2007’de sunulan ilk devlet raporunda mevcut tüm ayrımcılıkla mücadele ve insan hakları yasalarının bir listesini içermektedir. Bununla birlikte, rapor içerisinde belirli bir konuya değinilmemiş ve ırksal önyargıya ilişkin konularda istatistiksel bilgiler sunulmamıştır. Bu çalışmada Türkiye, ırksal toplulukları içeren gerçek bir konuya sadece iki kez kısaca değinmiştir. Sorunların birincisi, Romanların yaşadığı iş bulma ve geçim sorunlarıyla karşı karşıya olduklarının kabul edilmesidir. Fakat etnik kökenlerinden dolayı toplum içerisinde herhangi bir ayrıştırmaya konu olmadıkları ve toplumun temel bir parçasını oluşturdukları belirtilmiştir (Durmuş vd. 2020, s. 26).

Yaşanılan sorunlarla ve ötekileştirme ile ilgili devletin herhangi bir veri sunamaması aslında devletin yönetim mekanizmalarının da bu konu hakkında yeterli çalışma yapmadığını

göstermektedir. Romanların yaşadığı bu dışlanmalar sorun olarak tanımlanmayarak göz ardı edilirken, bu durum ekonomik ve sosyal problemlere yönelik politikaların geliştirilmesinin önünde engel oluşturmaktadır.

Romanlara karşı süreç içerisinde oluşan önyargılar Fevzipaşa Mahallesi'nin, kent merkezi içerisinde izole edilmiş, içe kapalı bir mekân haline gelmesine neden olmuştur. Yaşanabilir ve sürdürülebilir yapıyı çevrenin inşa edilmesi beklentisi oluşmuş ve alan fiziksel durumundan dolayı dönüşüme açık hale gelmiştir. Romanların dezavantajlı konumda olması planlanan yenileme çalışmalarında da kendini göstermiştir. Planlanan dönüşüm uygulamaları Romanların mekândan uzaklaşmasına neden olmuştur.

Romanlara karşı yapılan ayrımcılık her bakımdan toplum içerisinde kendini göstermektedir. Fevzipaşa Mahallesi'nde yaşayanlar, ayrımcı söylemlerle ve davranışlarla karşılaşmışlardır; bu da sosyal hayata dahil olmalarındaki en büyük engellerden biri olmuştur.

Mahalle sakini Gülay (2022) ile yapılan görüşmede, sosyal hayatınızda dışlanma çok fazla yaşıyor musunuz? Sorusuna; “Yaşıyoruz tabii. Kötü bir şey ama yaşıyoruz. Demek istediğim şey kötü insanların yüzünden yaşıyoruz. Aynı kefeye konduğumuz için üzülüyoruz. Mesela benim başıma bir olay geldi. Nakış kursundaydım ben polis hanımı bir arkadaşım vardı. Eşi polisti. Acile gittik çocuk rahatsızlandı. Bir baktım kafamı kaldırdım arkadaşımı gördüm dedim arkadaşım ne oldu başına bir şey mi geldi nedir diye. Çünkü baya bir samimiyiz kursta yiyoruz içiyoruz. Beraberiz sürekli. Bana cevabı ne oldu biliyor musun? O sizinkiler yok mu dedi o sizinkiler onlar yaptı dedi. O sizinkiler dediği insanla da benim merhabam bile yoktur. Öyle bir kaldım, kırıldım. Sonra özür diledi telafi etti ama beynime kazındı. Her grupta her insanda iyisi de var kötüsü de var. Bizlerin içinde de iyisi var kötüsü var ama bunları ayıramıyorlar” cevabını vererek, ötekileştirmenin ne boyutta olduğunu anlatmıştır.

Sürekli olarak dönüşüm spekülasyonlarına maruz kalan mahallelilere mekân üzerinde herhangi bir söz hakkı tanınmaması da yaşadıkları ayrımcılığın başka bir boyutudur. Dönüşüm sonrası mahalle için kurgulanan yeni yaşam tarzı Romanların yaşam tarzı ile örtüşmemektedir. Yatırımcı firmalar tarafından alternatif bir mekân önerilmeden/üretmeden direkt yeni bir mekân kurgusuna gidilmek üzere çalışmalar

başlatılmıştır. Bu yeni mekân kurgusu alanın iyileştirilebilme potansiyelinin önüne geçmiştir.

Hane halkı sahiplerinin devamlı gelirlerinin olmaması ve iş gücü olarak da ekonomik koşulların giderek zorlaşması kiralarını bile ödeyemeyecek duruma gelmelerine sebep olmuştur. Yaşam tarzları, eğitim seviyeleri, sosyal güvencelerinin olmayışı, standardı yüksek konutlara erişimin önünde hep bir engel oluşturmaktadır.

Fevzipaşa Mahallesi kuruluşundan günümüze kadar gelen süreç içerisinde hem sosyal hem fiziksel olarak zamanla çöküntü alanı haline gelmiştir. Çöküntü alanı olmasına yol açan etkenler birbiriyle bağlantılı olarak mahalleyi şekillendirmiştir. Ailelerin gelir düzeyinin temel ihtiyaçları karşılamanın yanı sıra çocuklarını okula göndermeye yetecek düzeyde olmaması eğitim seviyesinin ilkökul düzeyinde kalmasına yol açmaktadır. Eğitim seviyesinin düşük olması bölgede yaşayanların istihdam oranlarının düşük olması anlamına gelmektedir. Gündelik işlerde çalışılarak edinilen gelir birçok bakımdan yetersiz kalmakta ve bu durum yaşanan konutların fiziksel durumunu da olumsuz şekilde etkilemektedir.

Yapılarda meydana gelen bozulmalar ve tahribatların onarımı için bütçe ayrılamaması zamanla yapıların daha kötü duruma gelmesine sebep olmuştur. Mahallenin bu durumu Çanakkale Belediye Başkanı Gökhan tarafından “Fevzipaşa Mahallemiz çok önemlidir. Mahallemizde kısıtlı imkânlar ve dar gelirlilik var. Çeşitli sorunlar var. Dolayısıyla o mahallenin içinden Kent Gönüllülerinin beklentilerinin gelmesi çok önemlidir. Biliyorsunuz mahallemiz ilk ve kurucu mahallemizdir. Çanakkale’nin kuruluş tarihi Fevzipaşa’dır. Gençler ve orta yaşın üzerindeki bilir, o halle Çanakkale’nin yükünü çekmiş bir mahalledir.” (Gündem Gazetesi, 2018) sözleriyle mahallenin kent için önemine dikkat çekerek, belediyenin mahallenin sosyal yapısıyla birlikte varlığının önemli olduğunu vurgulamıştır.

Arsa sahibi Hüseyin Çay ile yapılan görüşmede (2022); “Eskiden birlik dayanışma çok yüksekti herkes birbirini gözetirdi sofrasında ekmek var mı onu kontrol ederdi. Günlük kazanan insanlar olmasına rağmen o zamanlar günlük kazanç da iyiydi. Alım gücü de yüksekti. Markete ihtiyaç duyulmaz zaten mahalle marketi ile her şeyi hallederdi. Mahalle bakkalından o akşam yapılacak yemeğin içine koyulacak salça miktarı yağ miktarı kadar alınabiliyordu. Bir çay bardağı sıvı yağ bir yemek kaşığı salça alıp evine gidebiliyordun. O değişmedi hala daha öyle ama insanların alım gücü değişti. Daha da yoksullaştı. Kent bu

kadar kalabalık değildi ve marjinal meslek gruplarındaki istihdam edilen insan sayısı yok denecek kadar azdı. Dolayısıyla bizlere ihtiyaç duyuyorlardı. Beden gücüne dayanarak çalışılan işlerde çalışacak insanlar yoktu bizler yapıyorduk dolayısıyla bizim hep bir işimiz vardı.

Biz her gün işe gidiyorduk. Kent kalabalıklaştı ve kalabalıklaştıkça insanlar bizi daha da dışlamaya başladılar. Bize muhtaçlıkları bitti. Dışarıdan göç aldıkça beden işlerini yapacak insan sayısı arttı, tarlada çalışacak insan sayısı arttı, bizlere olan muhtaçlık bittiği için bizler daha da dışlandık daha da ötekileştirildik. Yoksulluk ve zenginlik arasındaki makas daha da açıldı. Maalesef mahalleyi bitirebilme yöntemlerinden biri olan uyuşturucu madde kullanımı had safhada arttı” sözleriyle mahalledeki yaşanan temel sorunları aktarmıştır. Çay’ın da dikkat çektiği gibi özellikle mahallenin ekonomik yapısında belirleyici olan, güvenceli bir işte istihdam edilme en büyük sorun olarak mahallelinin karşısına çıkmaktadır. Bu sorun mahallenin yaşam koşullarında da temel belirleyici olarak ön plana çıkmaktadır.

Çay’ın dikkat çektiği diğer önemli sorun olan dışlanmayla beraber, Romanlar, yaşadıkları kentten ötekileştirilerek kentli haklarından yararlanamamaktadırlar. Eğitime eşit erişim hakkından dışlanma, hükümette temsiliyet, profesyonel iş ve ekonomik yaşam, temel sağlık hizmetlerine sınırlı erişim, bilgiye ve idari belgelere erişimde zorluklar, karar alma mekanizmalarında temsil edilmemek gibi haklarından mahrum kalmaları toplumsal yaşam rutininde karşılaştıkları temel sorunları ortaya çıkarmaktadır.

Hüseyin Çay ile yapılan görüşmede yerel yönetimlerin mahallenin güncel durumuyla ilgili olarak ne gibi faaliyetlerde bulunduğu sorulduğunda; “Çanakkale Belediyesi ve Belediye başkanı ciddi bir oy potansiyeli var diye mahalleye sırtını dönemiyor. Ama Çanakkale Belediyesi ve şehrin kalburüstü tabakaları da o mahallenin bir an önce dönüşmesini ve o mahallenin arınık hale getirilmesini istiyor. Başkan da hem mahalleli çocukların işleri olsun hem de oy potansiyeli gelsin diye Belediyede işe sokuyor. Mahallelinin yanında gibi gözükürken aynı taraftan kentsel dönüşüme, müteahhitlere destek veriyor. Aslında şehrin yerel yönetimleri ve yerel dinamikleri ikili oynuyor.

Başkan ve Belediye mahallede olan durumu “yerinde sosyal dönüşüm” olarak tanımlıyor. Mahalleli yerinde kalacak ve mahalleli yerinde konforlu bir yaşam sürecektir ve konforlu evlere ulaşarak bunu yapacaklar diyor. Mahallelinin burada yaşayamadığını

görmüyor çünkü seçimden seçime mahalleye uğruyor.” Sözleriyle mahallelinin belediyeye olan güveninin yitirmeye başladığına dikkat çekmiştir.

Belediye Başkanı yaptığı açıklamada “Bu yörenin hamaliye noktasında mahallenin ciddi emekleri vardır. Hiçbir araç gereç olmadan, mahalleliler gemileri çuvalarla doldururlardı. Eskiden 220 kiloluk akaryakıt bidonlarını Seyit Onbaşı gibi kaldırıp arabaya koyarlardı. Kanalizasyon temizlik aracı yoktu, kanalizasyonları temizlerlerdi. Kalaycılık yapıldı. Özellikle o mahallenin kadınları bizlere, ailelerimize destek olan arkadaşlarımızdı. O mahalle olmasaydı bütün bunların olması söz konusu değildi.

Sonrasında her şey mekanik oldu ve işler çok dar bir noktaya geldi. O mahallenin gelir kaynakları plansızlıktan dolayı azaldı. Devlet bunu ön göremedi. O mahallenin çocukları farklı bir şekilde geliştirilmeliydi. Bunlar organize edilemedi. O mahalle imar edilemedi. Devlet ellerinden tutmadı. Bu sefer işsizlik, yolsuzluk, çaresizlik bir yerde oradaki gençleri başka yere itti. O toplum yavaş yavaş içinden çürümeye başladı. O mahalleyi yeniden kazanmamız lazımdır” (Gündem Gazetesi, 2018). Kullandığı bu cümlelerle aslında mahalledeki durumun farkında olduğunu belirtmiş; mahallede yaşanan sosyoekonomik gerilemenin sadece belediyenin değil; merkezi yönetimin de sorumluluğu olduğuna dikkat çekerken, mahallenin ve mahallelinin şartlarının iyileştirilmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Fakat dönüşüm baskısı ve dönüşümün yaratacağı ekonomik, sosyal ve fiziksel değişim, bugün mahallede etkisini göstermektedir. Ekonomik zorluklar, kendi mahallelerinden dışlanma, kentten dışlanma ve bununla birlikte yapılı çevrede de bozulmalar meydana gelmesi ve bu bozulmalara müdahale edemeyecek konumda olunması kentin merkezinde bir mahallenin çöküntü alanı haline gelmesine yol açmıştır.

Mahallenin sosyo-mekânsal durumu, kentsel yenileme uygulamalarında hızlandırıcı bir etki yapmıştır. Çöküntü alanı haline gelen mahalle sadece fiziksel olarak değil sosyal olarak da dönüşüm baskısını beraberinde getirmiştir. Yatırımcıların faaliyetlerinde, mahallenin bu durumu avantaj olarak görülmüştür.



Şekil 14: Fevzipaşa mahallesinde çöken bir ev

Kaynak: Olay Gazetesi, 2017



Şekil 15: Fevzipaşa mahallesinin çöküntü hali

Kaynak: Kalem Gazetesi, 2022

4.4. Fevzipaşa Mahallesi'nin Mekânsal Dönüşümü

Alanın fiziksel olarak çöküntü halde olması fakat konum olarak kentin merkezinde bulunması rant farkının fazla olmasına neden olmaktadır. Rant farkının artması alanın müteahhitler için yatırım aracı olarak görülmesini kaçınılmaz kılmıştır.

2012 yılında yürürlüğe giren kentsel dönüşüm yasası ile ülke genelinde gayrimenkul sektöründe hareketlilik başlarken, bu hareketlilik birçok kentte de etkisini göstermiştir (Bektaş, 2022). Fevzipaşa Mahallesi özelinde alınan herhangi bir kentsel dönüşüm kararı bulunmamaktadır. Alandaki yenileme projeleri imar planındaki koşullar doğrultusunda yeniden geliştirme (yıkıp yeniden inşa etme) projeleri ile uygulanmaktadır. 2013 yılında da Ados İnşaat tarafından parsel bazında dönüşüm faaliyetleri başlamıştır.

Alanda faaliyet gösteren Erdemir İnşaat firması yetkilisi Nuray Hanım ile yapılan görüşmede kentsel dönüşüm yasal altyapısını kullanmama sebebinin “Kentsel dönüşümde sıkıntı şu bütün süreci daha da zorlaştırıyor. Kentsel dönüşümde gidiyorsunuz müracaat yapıyorsunuz ve bana katkısı yok bir de süreci uzun. Benim için katkısı ne olacak vergiden filan muaf tutacak bir de müteahhit olarak ben zaten başvuramıyorum mal sahiplerinin başvurması lazım. Zaten iki katlı bina yapıyoruz ne gereği var. Belediye başkanı dese ki komple yapıyorum, kentsel dönüşüm yapıyorum o zaman farklı bir durum. Ama tek tek onunla uğraşmak mümkün değil. Ben parsel alıyorum yanındaki satarsa satar satmazsa durur benim kendi cebime zararım olur yan taraftaki de satarsa o zaman birleştiriyorum projesini hazırlıyorum. Yıkım kurula gidiyor, birleştirme kurula gidiyor, proje kurula gidiyor. Her şey kurula gidiyor. İnşaata başlama süreci daha uzun daha meşakkatli. İnşaata başladıktan sonra 1 sene içinde bitiyor bina ama inşaata başlama süreci çok uzun,” diyerek süreci olabildiğince kısa tutmak için 6306 Sayılı yasadan yararlanmadıklarını belirtmiştir.

Erdemir İnşaat firması yetkilisi Cem Erdemir (2022), firmalarının alanda faaliyete başlamalarını; “Ados inşaat alanda 2014 yılında iki tane yapı yapınca biz de aslında burada ne oluyor diye başladık. Biz biraz daha olayı geniş tuttuk”. Şeklinde açıklayarak 2017 yılında projelerinin açılışını yapmışlardır.



Şekil 16: Erdemir İnşaat proje alanı

Kaynak: Ünsal, 2022

2017 yılında köprü inşaatına başlanması arsa ve arazi fiyatlarını yükseltmesinin etkileri Fevzipaşa Mahallesinde de yatırımların başlamasına sebep olmuştur. Köprünün temellerinin atılmasının spekülasyon etkileri ile aynı sene yaşanan ekonomik krizin Fevzipaşa Mahallesi üzerinde de etkileri gözlemlenmektedir.

Erdemir İnşaatçı Nuray Hanım (2022), “2016 yılında tek tek vatandaşlarla konuşarak sürecin başladığını ve vatandaşların dönüşümü kendilerinin istediğini ve artık genç neslin o bölgeden çocuklarını ve kendilerini kurtarmak istediğini” aktarmıştır.

Cem Erdemir ise sürecin nasıl başladığını; “Değişim yapmayı planladık zamanında firma olarak ve tamamıyla kendi gayrimülk bütünümlük sahipleri ile görüşmek üzere planlama yaptık. Bunlardan 2015 – 2016 yıllarında aşağı yukarı 200 aile ile görüştük. Görüştüğümüz 200 ailenin 160 tanesi Roman vatandaşı. Diğerleri Türk ve gayrimüslim vatandaşlardı. Ağırlıklı olarak tapu sahibi mülk sahibi olanlar Roman vatandaşıydı. Bize şu ışık çıktı oradan, biz bunu mevcut imar durumunu hiç elmeden, dar sokak ya da geniş sokak diye ayırım yapmaksızın, zaten koruma alanı olduğu için koruma alanı hatlarını da koruyarak 3 kat + çatı şeklinde imalat yapılabilir burda imar durumlarına ve koruma planına göre. Bunu hiç bozmaksızın bunu ticarete sokabilir miyiz acaba değişim yapmak

adına diye düşündük. Bu görüşmelerin sonucunda bir tane, özellikle Roman vatandaşlardan bir tane mal sahibi istisnasız bana buradan yapacağın binadan bana şu daireyi, şu kat karşılığı şu iş yerini ver demedi. Genel itibari ile tüm Roman ailelerin beklentisi bize paramızı verin gidelim yönündeydi. Bize karşılığını ver gidelim şeklinde geliyorlar. Dolayısıyla bu durum bize ışık yaktı. Kendi rızaları olduğu için de planladığımız olayı desteklediler” şeklinde aktararak vatandaşlardan arsalarını satın alma yolu ile yenileme faaliyetlerine başladıklarını açıklamıştır. Erdemir ayrıca alanda yaptıkları dönüşümün anlaşma esasıyla ilerlediğine dikkat çekerken; Romanların da burada oturmak istemediklerini belirtmiştir. Erdemir’e göre, Romanlar mahalleden ekonomik beklentileri karşılanmak suretiyle ayrılmıştır.

El değiştirme sürecinin satın alma yolu ile olması, dönüşüm faaliyetlerinden sonra Romanların artık Fevzipaşa Mahallesinde oturamayacağını ya da eğer karşılayabiliyorsa önceden arsa sahibi olduğu alanda kiracı olacağını göstermektedir.

Mahalle sakini Hüseyin Çay ise el değiştirme sürecini mahallenin gözünden değerlendirmiştir; “Erdemirlerden başkası giremiyor buraya. Erdemir’in ilk yaptığı hareket şuydu kendi ofisinde masanın üstünde paraları dizdi. Bizler yoksul kesim olduğumuz için biz o kadar parayı bir arada hiçbir zaman görmedik. Metrekare fiyatına ne dedilerse o hesaplandı zaten bizler de gecekonduda yaşayan insanlarız evlerimiz 10 metrekare, 6 metrekare maksimum 30 metrekare. Çarpı 3 diyelim o tarihlerde görenler yaşadık dedi. Biz günlük kazanan insanlar olduğumuz için o kadar para bir günde elimize geçince, yarını da düşünmeyen insanlar olduğumuz için o parayı aldık”. Çay’a göre, her ne kadar süreç rıza üzerine kurulu olsa da mahallenin ekonomik şartları, konutları üzerinde karar verme süreçlerini doğrudan etkilemiştir.

Kether grup yetkilisi ile yapılan görüşmede sürece yönelik farklı bir yaklaşım getirmiştir; “Buna organik dönüşüm diyoruz. Kentsel dönüşümde aslında yaptırım vardır. Belirli bir model çıkartılır ve sen buradan kalkıyorsun benim koyduğum düzen buraya geliyor denir. Fevzipaşa’da bir miktar hatta muhtarın etki ve faydasıyla, buraya giremezsiniz dönüşüm olarak içeride benim halkım var dedi ve aslında birçok büyük firma da bu alanda çalışmalar yapmak istedi. Onlara karşı gelen ve buradaki insanların faydasına olacak şekilde engelledi.” Diyerek muhtarın halkının yanında olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca Kether grup ile yapılan görüşmede de hak paylaşımının yüzde 70 satın almayla olduğu ifade edilmiştir. Kether grup yetkilisi tarafından alandaki dönüşüm “Organik Dönüşüm” olarak

tanımlanırken; sosyal dokunun zorla yerinden edilmediği, muhtar gibi mahalledeki etkin aktörlerin sürece müdahalesiyle, sürecin uzlaşısıyla ilerlediği belirtilmiştir.

Erdemir İnşaat ve Kether Grup hak sahiplerinden arsa satın alma yolu ile dönüşüm projelerinin uygulandığını belirtmiştir fakat Mahalle muhtarı Işıldak (2019) Olay gazetesine verdiği röportajda; “Kentsel dönüşüm ile ilgili bizim tavrımız nettir. Bizi buraya Fatih Sultan Mehmet getirdi, ondan başkası da gönderemez” ifadelerini kullanmıştır. Mahallelinin sosyal kimliğini mekânla bütünleştiren Işıldak, Romanların mahalleden hiçbir zaman gitmeyeceğini belirtmiştir.

Dönüşümle birlikte, Romanların mahalleden ayrılmak zorunda kalmasına rağmen, mahallenin muhtarı tarafından mahalledeki kentsel dönüşüm sadece fiziksel olarak ele alınmış; mahalleden peyder pey giden Romanlar üzerine yorum yapılmamıştır: “Ama özel inşaat firmalarının yaptığı düzenlemelerle mahallemizin çevresi güzelleşmeye başladı. Farklı bir yapıya, çehreye bürünüyor mahallemiz. Daha modern bir görümüne kavuşuyor” (Olay Gazetesi, 2019).

Erdemir İnşaat ve Kether Grup, Romanların mekândan uzaklaştırılması temeline dayanan dönüşüm modeli ile alanda faaliyet göstermeye başlamışlardır. Mahalledeki Romanların yoksulluğu, yaşadıkları konutların fiziksel durumu ve sosyal çevrelerinin olumsuz etkileri mahalledeki dönüşümün hızlı ilerlemesine neden olmuştur. Mahallenin sosyoekonomik ve sosyomekansal koşulları, yatırımcının alanda yeni bir fiziksel çevre oluşturmasında etkili olmuştur. Fevzipaşa Mahallesiindeki mülkiyet durumu ve arsaların boyutları da el değiştirme sürecinde önemli olmuştur.

Erdemir İnşaat firmasından Nuray Hanım ile yapılan görüşmede parsellerin durumu ve mülkiyet sahipliği ile ilgili olarak; “Genelde de çok büyük parseller yok bir tanesini alayım hemen yıkayım yapayım durumu söz konusu olmuyor. Parselleri birleştirdikten sonra başlayabiliyoruz. Bazen iki bazen üç parsel gerekiyor bunun için. Tapular da tek kişiye ait olmuyor. Çok fazla mülk sahibi var. Bazen 8, bazen 25 ve bazen 35 tane hissedar çıkan tapular var. Durum böyle olunca kat karşılığı sözleşme yapmak da mümkün olmuyor. Hisseleri daire metrekaresi karşılamıyor. 30 metrekarelik bir yerde 25 hissedar var ve daire vermek zaten mümkün olmuyor. Bu gibi durumlarda ve genelde arsa satın alımı yapılıyor ve hissedarlar kendi aralarında paylaşım yapıyorlar. Zaten hepsi satalım diyor ve zaten kendileri yıksalar bile inşaat yapamıyorlar. Yan tarafla birleşme gerekiyor ve biz de böyle durumlarda komşu parselleri de alıyoruz onları alamadığımız durumlarda elimizdeki yer çöp oluyor.”

Açıklamasıyla mahalledeki mülkiyet durumundaki sıkıntıları satın alma yoluyla giderdiklerine dikkat çekmiştir.

Hissedar sayısının fazla olması ve hak sahiplerinin çoğunluğunun kat karşılığı anlayamayacak durumda olması da mahallelinin arsalarını satmalarındaki en büyük etken olmuştur. Hissedar sayısı fazla olduğu için, ellerine geçen paranın az olmasından dolayı kentin başka herhangi bir noktasında yeni bir konut edinmeleri de zorlaşmaktadır.

Görüşmelerden çıkarılan sonuca göre; mal sahiplerinin kat karşılığında anlaşma yapmak yerine parsel bazında satın alma gerçekleştirdiği anlaşılmıştır. Bu durumun sebeplerinden biri; faaliyet alanındaki her bir parsel boyutunun inşaat yapmaya elverişli olmamasıdır. Diğer bir sebebi ise; mevzu bahis alanların hissedar sayılarının, parsel boyutu fark etmeksizin değişkenlik göstermekle beraber birden fazla olmasıdır.

Hissedar sayısının artmasıyla birlikte hak sahipleri ile kat karşılığı anlaşma yapılması zorlaşmaktadır. Yaşanan zorluğa herhangi bir alternatif çözüm üretilemediğinden ve süreç karşılıklı olarak kabul edildiği için alanda bu şekilde faaliyet gösterilmektedir. Hissedarlar payına düşen meblağı alıp, kentin farklı noktalarına dağılmaktadır.

Bu konuyla ilgili olarak Nuray Hanıma (2022) Fevzipaşa Mahallesinden ayrılanlar şehirde nerede yaşıyorlar? Diye sorulduğunda; “Cuma pazarının hemen karşısında İngiliz Mezarlığının olduğu alana gidenler oldu daire alarak ya da kiraya çıkararak. Ama cüzi para alanlar 1500 2000 lira gibi paralar alanlar da oldu çünkü hissesi yok. 15 20 metrekare yerden 20 kişi para alıyor. 2500 3000 gibi para alanlar oldu bu meblağları alanlar ya o gece yediler parayı. Bir de tapularda icralar var hacizler var. O icralar kalkıyor. Anlaşma yapıyorsunuz bir anda icra çıkıyor sonra icran var diyorsunuz paradan onu düşerim diyorsunuz. Tapuyu temizliyorsunuz intikal yaptırıyorsunuz kişilerin üzerine sonra intikal yaptırdığımız kişilerin peşinde olan firmalar var onlar geliyor tam tapuyu satın alacağımız zaman”. Cevabını vererek hak sahiplerinin arsalarını sattıktan sonra kendilerine yeni bir konut alamadıklarını ve geriye hiçbir kazançlarının kalmadığını belirtmiştir. Diğer bir deyişle alanda gerçekleşen kentsel dönüşüm süreci, Romanların alandan taşınmak zorunda kalmasına neden olmuş; dönüşümü soylulaştırma takip etmiştir. Soylulaştırma ise, Romanların mülksüzleşmesine sebep olduğu gibi barınaksız kalmasına da neden olmuştur.

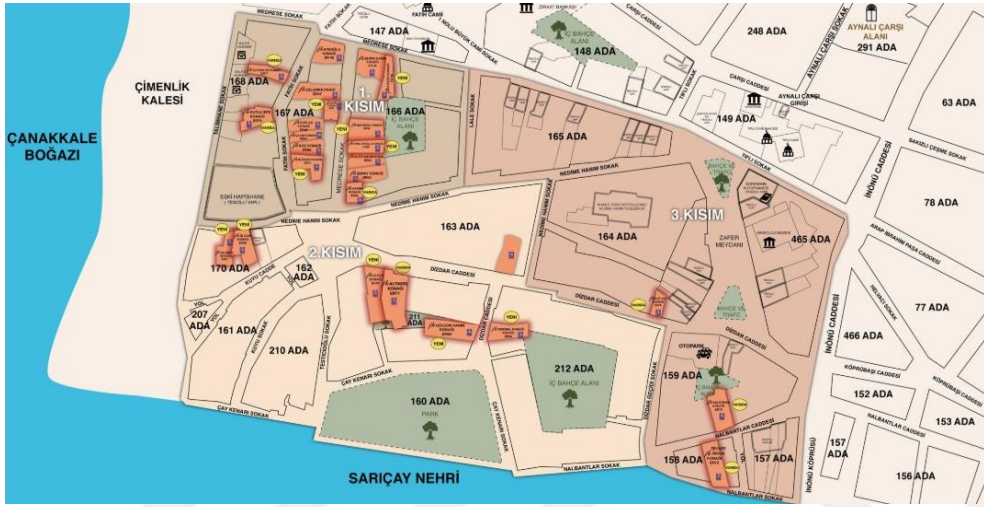
Alanda dönüşüm, mülkiyet sorununun daha kolay çözülebildiği mahallenin merkez ile sınır olduğu yerden başlamıştır. Ancak kentsel dönüşüm ihtiyacı yapı kalitesi bakımından değerlendirildiğinde Sarıçay kıyısında bulunan konutların ihtiyacının daha fazla olduğu

saptanmıştır. Fakat bu bölgede fiziksel müdahale sonraki aşamaya bırakılmıştır. Cem Erdemir, inşaat faaliyetlerine arsaların el değiştirme sürecinin daha kolay olduğu alanda başlamayı tercih ettiklerini belirtmiştir. Mahalle sakini Hüseyin Çay ise, inşaat firmalarının faaliyetlerinin mahallenin kalbinde başlaması durumunda tepki çekme potansiyelinin yüksek olduğunu, inşaat firmalarının bunu göze alamadığını ve bu nedenle dönüşümün mahallenin merkezle sınır oluşturan bölgeden başladığını savunmuştur. Çay açıklamasına; “Bunların bir sebebi mahallenin zeytinlik tarafı dediğimiz çay tarafı taşkın bölgesi set var oraya gidemiyor. Direkt Fevzipaşanın içi olacaktı oradan başlasaydı ve tepki çekecekti mahalleli tarafından başladığı yer Fatih Camisi o bölgesidir. Çünkü en dışardaki mahalle sınırının en dışı orasıdır. Çünkü orada yapılan herhangi bir yıkım mahallenin içerisindeki insanların uyanabildiği, yıkım olmayacaktı. Bu tamamıyla bir ranttır bizim yavaş yavaş oradan yok edilmemize dayandırılmaktadır” şeklinde devam ederek rant potansiyelinin ön planda tutulduğuna dikkat çekerek, dönüşümün başladığı bölgenin seçiminde de daha kolay dönüştürülebiyecek kente entegrasyonu daha kolay olan merkeze en yakın noktadan başladığını ifade etmiştir.

Erdemir İnşaat Firma yetkilisi Cem Erdemir (2021) Etaplama sürecini şu şekilde aktarmıştır; “Etap demiyoruz daha çok bölgeleme olarak kullanıyoruz. Çalıştığımız alanın bir tarafı Sarıçay, bir tarafı Çanakkale Boğazı, bir tarafı Medrese Sokaktan gelip devam eden Tıflı Sokaktan İnönü Caddesine bağlanan hat. Bir tanesi de direkt İnönü Caddesi. Bizim Fevzipaşa Konakları ismini tescil edip koyduğumuz ve çalışmalarımızı yaptığımız alan bu bölgedir. Tescilli bir proje zaten. Kendi adımızı alıp tescilledik. Bu alanda 1., 2. Ve 3. Kısım diye gördüğünüz ayrımları neye göre yaptığımıza gelecek olursak. Öncelikle tüm tapu kayıtlarını, mülkiyet kayıtlarını çalıştık mal sahibi kimdir? Profilleri nasıldır? Diyaloga girildiğinde beklentileri nedir? Gibi çalışmalardan sonra bu ayrımı yaptık. 1. Kısım dediğimiz alan daha çok Türk vatandaşlarının mülkiyet sahibi olduğu alan. 2 kısım denilen alanlar da daha çok gayrimüslim vatandaşların mülkiyet sahibi, yaşayanlar hakkında değil mülkiyet sahibi hakkında konuşuyorum, daha ziyade gayrimüslim vatandaşların. Ama 3. Kısım dediğimiz alanda yüzde 99 Roman vatandaşların mülkiyet sahibi olduğu alandır. 2. Kısım ve 3. Kısım dediğim gayrimüslimlerin sahip olduğu alan içinde 97’den beri koruma alanı burası ve bu kısmın içinde yoğun olarak tescilli yapı var. Tescilli yapı demek yanında sağında solunda karşısında bir imalat yapacaksın bir takım izinlerin yoğun olarak alınması gerektiği ve riskli izinlerdir bunlar da. 3 katsa 2 kata düşebilir verilen izin. Yani sürenin uzun olacağı yatırımların yapılması gereken alan olduğu için, öncelikli olarak da değişime esas

olması gereken yer bazı yerlerde 2. Kısım olması gerektiği için bu kısımdan girdik alana.” (Şekil 16: Erdemir İnşaat Proje Etaplamasında Kısımlar gösterilmiştir.)

Alan özelinde alınan koruma kararları aktörlerin davranışını etkilemiştir ve tescilli yapıların olduğu bölge uygulama etaplamasında en sona bırakılmıştır. Koruma Bölge Kurulunun belirlediği sınırlar dahilinde uygulama yapabilecek olmak ve projenin her adımında Koruma Bölge Kuruluna danışılacak olması süreci yavaşlatmakta ve yatırımcı tarafından pek istenen bir durum haline gelmemektedir.



Şekil 17: Erdemir inşaat proje etaplama

Kaynak: fevzipasakonaklari.com(2020)



Şekil 18: Alandaki tescilli yapılar

Kaynak: Ünsal, 2022 (Çanakkale Belediyesi Uygulama İmar Planından alınan veriler doğrultusunda haritalandırılmıştır.)

İnşaat firmaları tarafından alanın kısa sürede yatırım yapılabilir hale gelmesi ön planda tutulmuştur. Bu nedenle, konut üretimine kısa sürede, daha fazla konut üretiminin gerçekleştirilebileceği rantın en yüksek olduğu bölgeden başlanmıştır. Bununla birlikte tescilli yapıların yoğun olduğu bölge her ne kadar müteahhit firma tarafından sorun olarak tanımlansa da o bölgedeki kısa sürede yüksek rant getirisi olan, “en sorunsuz” yapılara öncelik verilmeye çalışılmıştır. Bu firmalar için burada yaşayanların beklentisi ise değerlendirmeye alınmamıştır. Firmalar tarafından, bu bölgedeki sosyal yapı sadece el değiştirme sürecinin yönetimini etkilemesi bağlamında değerlendirilmiştir.

Değişime en çok ihtiyacı olan bölgenin çay boyu olduğu ve neden seçilmediği konusunu “alımının kolay olmayışından kaynaklı olarak tercih edilmediği” şeklinde aktarmıştır.

Cem Erdemir konutların üretim sürecinde ise alanın Koruma Alanı olmasından dolayı yaşadıkları sıkıntıları ; “Çok büyük alanlar yapma imkânı da yok parseller küçük. Ama bir de paylaşım oluşturmak gerekiyor. O yüzden daireleri imar yönetmeliklerinin izin

verdiği ölçüde 38 m² brüt alandan dublexler hariç daire olarak baktığımızda 55 m² brüt alana kadar projelendirdik. Zaman içinde müşterilerimizden iki daireyi birleştirerek alanlar oldu, bağımsız olarak bu dairelere talip olanlar oldu. Çok küçük olan daireleri bahçe daire olarak planladık bahçeyi de ekstra kat irtifakı yönetim planında kullanım hakkını devrederek onların kullanımı ve bakımına ait bahçe olması için gayret gösterdik. Koruma alanı olduğu için de koruma alanı hatlarını da koruyarak 3 kat + çatı şeklinde imalat yapılabiliyor burada imar durumlarına ve koruma planına göre” şeklinde açıklamıştır. Arsaların konut üretimi için sınırlayıcı olması, bu nedenle konut metrekaresinin düşük olması da inşaat firmaları için engel oluşturmamış; hatta bu küçük alanlar, dairelerin kullanımına ilişkin yeni pazarlama stratejilerinin geliştirilmesini sağlamıştır.

Fevzipaşa Mahallesinde dönüşüm sürecinde hem yatırımcı hem de hak sahipleri tarafından sorun olarak değerlendirilebilecek faktörler ortaya çıkmıştır. Parsellerin küçük olması ve tek bir parsel üzerinde inşaat yapmaya elverişli olmaması ve en az 3 – 4 tane parseli birleştirmek zorunda olmak yatırımcı açısından sorun olarak değerlendirilmektedir. Bununla bağlantılı olarak tek bir parselin bile çok hissedarlı olması ve bir yapı için 3 – 4 parselin birleşmesi hissedar sayısını da arttırmakta ve hak sahiplerine maddi olarak düşen pay da azalmaktadır. Daire karşılığında, arsalarını yatırımcıya verememekte ancak satın alma yolu ile yenileme sürecinde ilerleme sağlayabilmektedirler. Arsa, yatırımcı tarafından alındıktan sonra bu durum avantaja çevrilip, konut sunuş biçimleri politikası da yeni yapılacak yapılardaki metrekaresel ve kullanım alanlarına göre şekillenmiştir ve yatırımcı tarafından süreç el değiştirmenin en kolay olacağı alandan başlatılmıştır. Mahallenin, Çanakkale kent merkezi ile sınır olduğu hat üzerinde el değiştirme ve yenileme süreçleri daha hızlı bir şekilde ilerlemektedir.

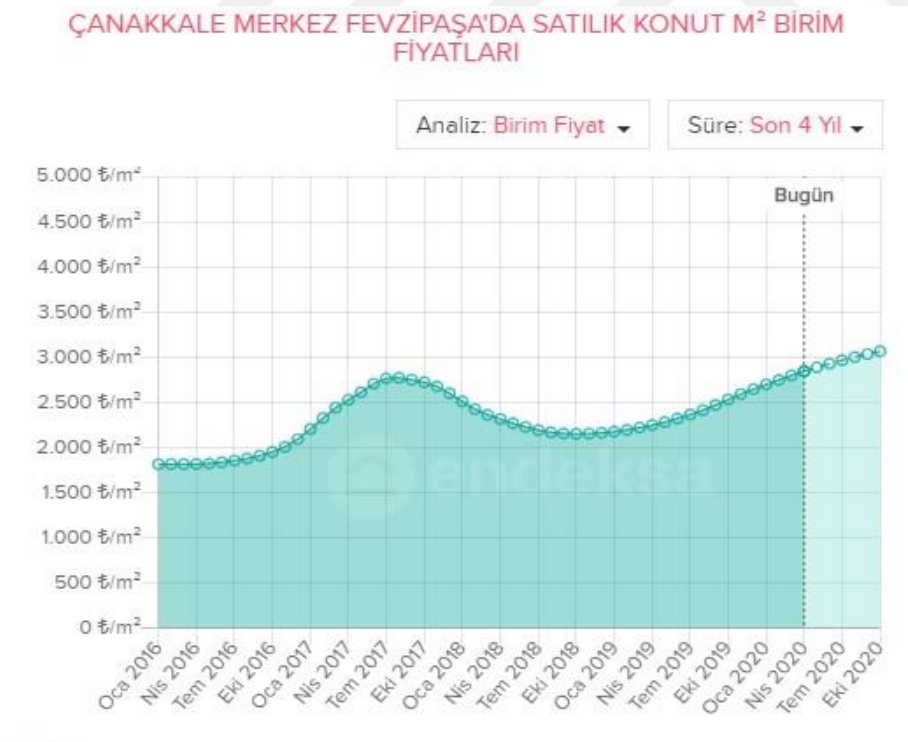
4.4.1. Kentsel Dönüşümle Birlikte Ortaya Çıkan Rant Farkı

Alanda yürütülen çalışmaların sonucu soylulaştırma olmuştur ve kentsel dönüşüm alanda bir değer artışı gerçekleştirerek sosyal olarak da bir dönüşümü beraberinde getirmiştir. Değer artışı ile birlikte mekanda yaşayan profil de değişmeye başlamıştır ve eski mekan sahipleri alanda yaşayamamaya başlamıştır. Sosyal doku da yenileme çalışmaları ile

birlikte dönüşmeye başlamış ve yeni fiziksel yapılar ile birlikte yeni kullanıcılar alana gelmeye başlamıştır.

Soylulaştırma uygulamalarında süreç, yoksul kesim ile üst ve orta gelir grubunun alanda karşılaşması ile başlayıp alt gelir grubunun yerinden edilmesi ile sonuçlanmaktadır. Alandaki sınıfsal değişimle birlikte, kent merkezinde çöküntü alanı olmaya başlayan alanlarda mülkiyet durumu değişirken, arsa değerleri artmaktadır. Rant potansiyeline bağlı olarak yaşanan bu dönüşüm toplumda bazı sınıfların ayrıcalıklı konuma gelmesine neden olmaktadır (Sam, 2010).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının soylulaştırma ile sonuçlandığı alanlara çalışma alanına konu olan Fevzipaşa Mahallesi de örnek gösterilebilir. Çöküntü alanı durumuna gelen Fevzipaşa Mahallesinde yatırım faaliyetlerinin başladığı dönemlerde satılık konut m² birim fiyatları ortalama 1500 TL'dir. Dönemin 2,94 (Merkez Bankası,2022) olan dolar kuru üzerinden m² birim fiyatı hesaplandığında 510 dolar olmaktadır.



Şekil 19: Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi satılık konut m² birim fiyatları (2016 Ocak ayı – 2020 Ekim ayı)

Kaynak: endeksa, 2022

Erdemir İnşaat yetkilisi Nuray Hanım arsaların satın alma sürecinde vatandaşların tapuları da olmadığı için güncel fiyat ortalamasından daha cüzi fiyatlarda işlem gerçekleştirdiklerini belirtmiştir. Ayrıca alanın değer artışı ile ilgili olarak “Bu bölgede Romanlar hep hüküm sürmüşler ama ben bana geldiklerinde anlatıyorum 30 metrekarede olsa bir yerin olmalı çünkü çok değerlenecek. Başka yer yok Çanakkale’de boğaza bu kadar yakın olan. Ben anlatıyorum ama gidip Tekzen bölgesinden konut alıyorlar. Tekzen bölgesi nedir ki. Bina üstüne bina. Yarın oralarda sanat sokakları olacak, çok hareketli çok güzel olacak sokaklar. Sarıçay’ın ıslah projesi bile var.” sözleriyle alandaki gerçekleşen dönüşümle mülklerin değerinin arttığını ve dönüşümün tamamlanmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerinin daha da yükseleceğini vurgulamıştır. Yatırımcı yürüttükleri dönüşüm faaliyetlerinden sonra bölgenin değerinin daha da artacağını ön görerek faaliyetlerini de bu doğrultuda şekillendirmektedirler. Buradan taşınan Romanların özellikle Tekzen bölgesini tercih etmeleri, o bölgenin çevresinde Romanların yaşıyor olmasından kaynaklanmaktadır. Romanlar tarafından Atatürk Mahallesi olarak tanımlanan bu alan (Tekzen Bölgesi) Çanakkale’de görece daha yoksul Romanların yaşadığı bir bölgedir. Ancak son yıllarda o bölgede de yeni konut üretimi artmış Çanakkale o bölgeye doğru hızla büyümeye başlamıştır.



Şekil 20: Tekzen Bölgesi ve Fevzipaşa Mahallesinin konumları

Kaynak: Google Earth, 2022

Mahalle sakini Hüseyin Çay ise yaşam koşullarından dolayı ve düzenli gelirleri olmamasından kaynaklı olarak ellerine geçecek paranın miktarını önemsemediklerini, ne kadar verirlerse onunla yetindiklerini belirtmiştir. Mahallede yaşayan Romanların ekonomik durumları, pazarlık yapma ve arsalarını değerinde satma gücünü ellerinden almaktadır. Bu da yatırımcı için artı değer olarak görülmüştür.

Arsa metrekaresinin küçük olması, alanda yeni konut üretimi için yetersiz kalmaktadır. Bu durum arazi artırımına gidilmesi ve tek bir apartman inşası için birden fazla arsanın satın alınması gerektiğini göstermektedir. Mülkiyetin bu durumda olması hem arsa temininde hem de üretilen konutların satışında fiyatlara artış olarak yansımaktadır.

Cem Erdemir (Olay Gazetesi, 2017) arsa fiyatlarının artışı ile ilgili olarak; “Bu arsa arayışı içinde bulunan gerek müteahhitlerimize, gerekse yatırımcı meslektaş ve hemşerilerimize aynı zamanda proje ve danışmanlık hizmet birimi olan bir firma olarak gerek yapacakları sözleşmelerde gerek imarla ilgili çalışmalarında sonuna kadar her türlü bilgi ve danışmanlık hizmetini vermeye hazırız. Ayrıca bu oluşan sinerji ve talep yoğunluğunun mülk sahibi olan bölge halkını da sevindirdiğini, mülklerinin arsa değerlerinin artması sebebiyle birçoğunun bir an önce bu artış değerlerinden faydalanarak arsalarını satışa çıkarttığı da tarafımızdan tespit edilmektedir. Dolayısıyla bölge halkı içinde faydalı bir çalışma içine girmiş olduğumuzu görmek bizlere doğru iş yaptığımızı bir kez daha göstermiştir” açıklamasını yaparak, mahalledeki gayrimenkul değer artışından hem mülk sahibinin hem de yatırımcının memnun olduğunu savunmuştur.

Kişisel görüşmelerde Cem Erdemir’e yöneltilen “İlk yatırım yaptığınız arsa ve son yatırım yaptığınız arsa arasındaki değer artışını nasıl değerlendirirsiniz?” sorusuna ise, “Kendi ayağımıza kurşun sıkarak gidiyoruz zaten. Sadece bizim yaptığımız yatırımlardan kaynaklı. Biz aslında yaptık bu artışı,” cevabını vererek, süreç içerisinde karşılaştıkları değer artışının yatırımcı için de alanın dönüşümünün devamlılığını zorlaştırdığını ifade etmiştir. Bir yandan soylulaştırmadan memnun olan müteahhitler aynı zamanda ortaya çıkan rant potansiyeliyle birlikte soylulaştırmanın mağduru olduğunu da belirtmiştir.

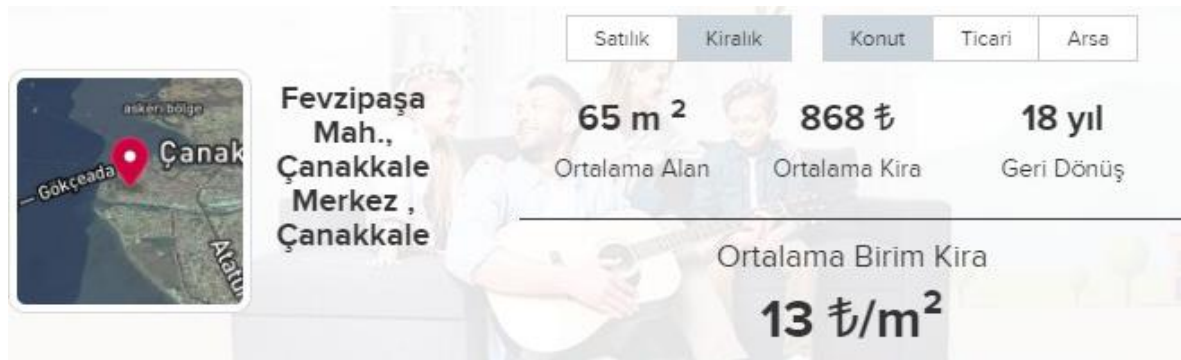
Kether Grup yapılan görüşmede; “Burada 3 firma ve 5 – 6 yatırımcı ile beraber birbirimize fayda sağlıyoruz. Biz yapıyoruz diğer firmanın yeri değerlendiriliyor, onlar yapıyor bizimkisi değerlendiriliyor. Tüm yatırımcılar arsa metrekaresine bakıyor içerideki mal sahibi daire sayısına bakıyor gibi bir algı söz konusu ve problem oradan başlıyor. Arsa sahibi benim

burada 3 dairem var diyor kafasında hesap yapıyor ve fiyatları yukarıya çekiyor. Dönüşüm hızı daha yavaş olsa bizim için daha iyi çünkü daha fazla yatırım yapma imkânı bulacağız. 2018’de 3700 – 3000 – 2500 olan arsa metrekareleri şu an 10.000 lira civarında. Aslında Fevzipaşa için çok değil. Ve arsa küçüldükçe fiyatlar daha da artıyor ve burada arsa metrekareleri genel olarak daha küçük.

Diğer firmaların bize yararı var ve piyasa hareketleniyor. Küçük firmalar büyük firmaların ekmeğini yiyor.

Erdemir inşaatın gerçekten konak inşa edebileceği yer çay kenarıydı ama onu yapmadılar ve proje ismini satış stratejisi olarak kullandılar. Ticari endişe yaşadıkları için onu başaramadılar.

Fevzipaşa için inat ettik. Çok katlı binalar ve şehir konseptinden ziyade daha özel ve daha insani şeylere yöneliyoruz. Bir tanımı ve bir anlamı olan şeylere yöneliyoruz. Kat karşılığı projeler büyük problemler yarattığı için arsa alımı ile devam ediyoruz. Kur değişimlerine bağlı olarak yatırım planları da değişiyor,” cümleleriyle değer artışının konut üretim sürecine yansımaları ve kur değişimlerinin alanda yatırım yapılabilirliğe etkisini aktarmıştır.



Şekil 21: Fevzipaşa Mahallesi konutların ortalama ve birim kira değeri (2020 yılı)

Kaynak: endeksa,2020

2020 yılında Fevzipaşa mahallesinde birim metrekare bazında kira değeri 13 TL olarak hesaplanmıştır. Konutların ortalama metrekaresi 65 olarak hesapladığında, bir dairenin aylık ortalama kirası 868 Türk Lirasıydı.

Mahalleler	Nisan 2022	Yıllık Ortalama	Yıl. Ort. Alan	Yıl. Ort. Değeri	Geri Dönüş	Yıllık Değişim
Esenler	25 ₺/m ²	20 ₺/m ²	117 m ²	2.340 ₺	26 yıl	% 111,05 ▲
Namık Kemal	25 ₺/m ²	15 ₺/m ²	90 m ²	1.350 ₺	28 yıl	% 86,07 ▲
Cevat Paşa	25 ₺/m ²	20 ₺/m ²	100 m ²	2.000 ₺	25 yıl	% 101,99 ▲
	26 ₺/m ²	-	100 m ²	2.612 ₺	23 yıl	-
Cumhuriyet	27 ₺/m ²	21 ₺/m ²	80 m ²	1.672 ₺	24 yıl	% 108,32 ▲
Kemalpaşa	29 ₺/m ²	23 ₺/m ²	80 m ²	1.832 ₺	19 yıl	% 89,91 ▲
Barbaros	29 ₺/m ²	20 ₺/m ²	80 m ²	1.600 ₺	23 yıl	% 100,56 ▲
İsmetpaşa	29 ₺/m ²	20 ₺/m ²	70 m ²	1.400 ₺	22 yıl	% 112,72 ▲
Boğazkent	30 ₺/m ²	22 ₺/m ²	65 m ²	1.420 ₺	24 yıl	% 105,36 ▲
Fevzipaşa	33 ₺/m²	21 ₺/m²	60 m²	1.277 ₺	21 yıl	% 89,41 ▲
Hamidiye	34 ₺/m ²	26 ₺/m ²	64 m ²	1.694 ₺	21 yıl	% 102,99 ▲

Şekil 22: Fevzipaşa Mahallesi Nisan 2022 tarihinde konut ortalama ve birim kira değeri

Kaynak: endeksa,2022

Nisan 2022 tarihinde çalışma alanında konutların ortalama kira değeri 1277 Türk Lirası olmuştur. Metrekare birim kira değeri ise 33 Türk Lirası olarak hesaplanmaktadır. 2021 yılı ile daire kira fiyatları karşılaştırıldığında Nisan 2022'de artış %90 olarak görülmektedir.



Şekil 23: Fevzipaşa Mahallesi konutların ortalama ve birim satış değeri (2020 yılı)

Kaynak: endeksa,2020

Mahalleler	Nisan 2022	Yıllık Ortalama	Yıl. Ort. Alan	Yıl. Ort. Değ	Gerİ Dönüş	Yıllık Değişim
Esenler	9.336 ₺/m ²	6.333 ₺/m ²	130 m ²	823.290 ₺	26 yıl	% 138,77 ▲
Namik Kemal	5.489 ₺/m ²	5.083 ₺/m ²	95 m ²	482.885 ₺	28 yıl	% 51,09 ▲
Cevat Paşa	8.875 ₺/m ²	5.909 ₺/m ²	115 m ²	679.535 ₺	25 yıl	% 133,68 ▲
	7.321 ₺/m ²	-	125 m ²	915.125 ₺	23 yıl	-
Cumhuriyet	8.486 ₺/m ²	6.044 ₺/m ²	100 m ²	604.400 ₺	24 yıl	% 130,41 ▲
Kemalpaşa	7.144 ₺/m ²	5.280 ₺/m ²	100 m ²	528.000 ₺	19 yıl	% 92,04 ▲
Barbaros	8.738 ₺/m ²	5.500 ₺/m ²	100 m ²	550.000 ₺	23 yıl	% 134,14 ▲
İsmetpaşa	8.786 ₺/m ²	5.287 ₺/m ²	90 m ²	475.830 ₺	22 yıl	% 145,28 ▲
Boğazkent	8.955 ₺/m ²	6.290 ₺/m ²	95 m ²	597.550 ₺	24 yıl	% 140,53 ▲
Fevzipaşa	9.191 ₺/m ²	5.462 ₺/m ²	60 m ²	327.720 ₺	21 yıl	% 120,57 ▲
Hamidiye	10.717 ₺/m ²	6.635 ₺/m ²	106 m ²	703.310 ₺	21 yıl	% 144,23 ▲

Şekil 24: Fevzipaşa Mahallesi Nisan 2022 tarihinde konutların ortalama ve birim satış değeri

Kaynak: endeksa,2022

2020 yılında Fevzipaşa Mahallesinde bir dairenin ortalama metrekare fiyatı 2621 Türk Lirasıyken, 2022 yılında 9191 Türk Lirası olarak artış göstermiştir. Alanda yapılan müdahalelerin ve üretilen yapılı çevrenin etkisi ile konut değerlerinde yaşanan artış rant farkını göstermektedir. 2020 yılı Ocak ayındaki dolar kuru 5,8 (Merkez Bankası, 2022) olarak alındığında dolar bazında 2020 yılında metrekare satış fiyatı 451,8 dolar olmaktadır. 2022 yılı Ocak ayındaki dolar kuru 13,5'tir dolar bazında metrekare birim fiyatı 680,8 olmaktadır (Merkez Bankası, 2022) .

Çanakkale Belediye Başkanı Ülgür Gökhan alanda gerçekleşen dönüşümden sonraki durumla ilgili olarak; "Tam da düşündüğüm şeyler oluyor. Bugünleri görmek nasip oldu. Arkalara bakıyorum; bunlar devam edecek, çaya varacağız. Burada bir özellik var; burası 1451`den sonra ilk defa bir dönüşüme uğruyor fakat aynı planlama izlerinde devam ediyor; bu çok önemli. Aynı plan üzerinde değişim oluyor, iyileşme oluyor, güzelleşme oluyor. Başka bir özellik daha var, bu değişim buranın sakinleriyle beraber oluyor. Hani hep Fevzipaşa Mahallelileri buradan uzaklaştırıp da buralardan rant yaratma heveslileri vardı ya, biz de buna karşı çıkıyorduk ya... Bunun olabileceği bugün görmüş oluyoruz. İnşallah sonuna kadar böyle olacak. Bu mahalle halkının hakkıdır bu. Burası tamamlandıktan sonra 4-5 sene içerisinde burası apayrı bir mahalle haline gelecek" demiştir (Olay Gazetesi, 2017).

Belediye Başkanı, alanda ranta dayalı bir dönüşüm süreci yaşanmadığını söylemesine rağmen konutların kira ve satış değerleri durumun tam tersi olduğunu göstermektedir. Yerel yönetimin alandaki faaliyetlere bu şekilde yaklaşım göstermesi alandaki dönüşüm sadece fiziksel boyutun ön plana çıkarılmasından alandaki sosyal dönüşümün göz ardı edilmesinden kaynaklanmaktadır.

4.4.2. Kentsel Dönüşümle Birlikte Fevzipaşa Mahallesinde Soylulaştırma

Fevzipaşa Mahallesinde başlayan yenileme çalışmaları ile birlikte alanda ortaya çıkan rant farkı yatırımcıları çeken faktör olmuştur. Rant farkının ortaya çıkışı ve artması, yenileme çalışmalarının mahalledeki sosyal dokuyu değiştirmeye başlaması ve fiziksel yapı ile birlikte yaşayan nüfusun sosyo – ekonomik özelliklerinin değişmesi alanda soylulaştırma gerçekleştiğinin göstergesi olmuştur.

Alanda uygulanan dönüşüm çalışmaları belediye başkanı, Erdemir İnşaat yetkilisi Cem Erdemir ve mahalle muhtarı tarafından kentsel dönüşüm olarak adlandırılmamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını “sosyal yerinde dönüşüm” olarak adlandırmaktalar (Çay, 2022, kişisel görüşmeler). Sosyal yerinde dönüşüm tanımı ile parsel bazında fiziksel bir yenilemeye gittiklerini belirtirken, sosyal dokunun da korunacağı sinyali vermektedir. Ancak yatırımcının kullandığı bu kavramsal tanımlama yürüttükleri süreçle çelişmektedir. Çünkü sosyal yapı korunmadan, hatta sosyal yapının dönüşmesine yol açacak nitelikte bir kentsel dönüşüm süreci yürütülmektedir.

Fevzipaşa Mahallesinde yaşanan durumu mahalle sakini Hüseyin Çay yapılan görüşmede; “Bu konu ile ilgili benim en çok üzüldüğüm nokta dışlanmamızdan öte, işsizliğimizden öte tek içimi acıtan konu mahalle muhtarının ve yönetimin hiçbir şey yapmaması. Kent aktörleri burasını peşkeş çekti. Sulukule örneğini biliyorsunuz ülkeye mal oldu hatta yurtdışında bile konusu oldu. Orada yanlış yaptılar birden girdiler tapusu olanlara başka yerlere yerleştirmeye çalıştılar tapusu olmayanlara bay bay dediler. Bu yankı uyandırdı ve bu şekilde olunca burada ne yapabiliriz dediler tek tek girdiler. “Sosyal Yerinde Dönüşüm” tabirini kullanıyorlar. Bunun adı altında Erdemirlere peşkeş çektiler. Mahalleli kapı aşındırmadı muhtarla iş gördüler, şu ev 100 bin lira adama verelim 10 bin lira da sana verelim sen bu evi sattır bize dediler. Muhtarla iş birliği yaptılar. Sen mahalle aktörüne güvenmez misin cahil bir insan olsan. Erdemirler cezbetmek amacıyla çok fazla şey

yaptılar,” diyerek, kentsel dönüşüm sürecinin vadedilen şekilde gerçekleşmediğini, yatırımcı tarafından mahallenin sosyal dokusunun göz ardı edildiğini ve yerelde etkin olan yönetici ve aktörlerin sürece müdahalesinin yatırımcı lehine olduğunu vurgulamıştır.

Dönüşüm faaliyetlerinin yaratacağı ötekileştirme Cem Erdemir’in kullandığı “Türk vatandaşı ve Roman Vatandaşı” ayrımında kendini göstermektedir. Diğer yerleşimcilerin etnik kimlikleri Erdemir tarafından telaffuz edilememekte sadece Türk vatandaşı olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca Cem Erdemir açıklamasına; “Belki kendi rızaları olmasaydı biz plan programı geri çekecektik. Çünkü ben maalesef Roman vatandaşla diğer vatandaşları aynı binada yan yana oturturmaya kalktığım takdirde eğer onlardan gelen böyle bir istek olmasaydı bu şekilde olmak zorunda kalacaktı. Ama benim o zaman ticarete sokmam mümkün olmayacaktı. Onların yaşam şekilleri farklı ve diğer vatandaşların yaşam şekli de farklı. Bu da bize ışık yaktı ve tamam istemiyorlarsa biz gönüllerine göre bedellerini verelim inşaattaki dairelerini satarak gerek toprak olarak mülkiyetlerini alarak biz bu değişimi gerçekleştirebileceğimizi düşündük.” Şeklinde devam ederek açık bir şekilde Romanların mahallede yaşamaya devam etmesi durumunda dönüşüm faaliyetlerinin istedikleri yönde olmayacağını belirtmiştir.

Romanlar barınma hakkına sahip olma konusunda emlakçılar ve ev sahiplerinin önyargılarından dolayı ötekileştirme sorunu ile karşılaşmış emlak piyasasında eşitsiz tavırlara maruz kalmaktadır.

Yapılan görüşmede mahalle sakini Gülay, dönüşümden sonra mahalleden giden Romanların, mahalle dışında yaşayamayıp mahalleye kiracı olarak dönmek istediklerine dikkat çekmiştir. Gülay, dönüşüm sonrasında, alana geri dönmek isteyen bu insanlara, parası olsa dahi kiralık ev verecek ev sahibi olmadığını, ya da bu insanların ancak emlakçıların kefil olmasıyla ev kiralayabildiklerini, eve yerleşmiş olsa bile bir süre sonra imza toplanıp evden çıkarılma sorunu ile karşılaştığını aktarmıştır.

Dönüşüm ile birlikte mekânsal dışlanma artmaya başlamış ve Romanlar kendi mekânlarına yabancılaşmaya başlamıştır. Firma ismi belirtmek istemeyen emlakçı ile yapılan görüşmede, bu durumun gerekçesi olarak sigortalı bir işlerinin olmamasından dolayı kiralalarını ödeyemeyeceklerini, apartman yaşamına alışık olmadıkları için yeni mekân sahiplerinin huzurunu bozacakları algısını yarattıklarını belirtmiştir.

Romanların mekândan uzaklaştırılmaları Erdemir İnşaat tarafından reklam politikası haline getirilmiş ve konutların pazarlamasının yapıldığı internet sitesinde, yeni mekân sahiplerinin meslek gruplarına yer verilmiştir.

No	Kullanım	m2	Fiyat	Kat	Bilgi
6	Dublex Ofis-Daire	96,48 m2	SATILDI	2.Kat	
5	Ofis-Daire	47,6 m2	SATILDI	2.Kat	Diş Hekimi
4	Ofis-Daire	46,57 m2	SATILDI	1.Kat	Öğretmen / Orta Öğretim
3	Ofis-Daire	47,6 m2	SATILDI	1.Kat	Hostes / THY
2	Ofis-Daire	46,57 m2	SATILDI	Zemin Kat	Yönetici / Özel Kurum
1	İşyeri	35,27 m2	SATILDI	Zemin Kat	Emekli Bankacı

Şekil 25: Çelikkol Konağı yeni sahipleri

Kaynak: fevzipaşakonakları.com, 2020

No	Kullanım	m2	Fiyat	Kat	Bilgi
11	Dublex Ofis - Daire	69,00 m2	SATILDI	2.Kat	Kamu Görevlisi
10	Dublex Ofis - Daire	70,00 m2	SATILDI	2.Kat	Antrenör
8	Ofis + Daire	44,00 m2	SATILDI	1.Kat	Kamu Görevlisi
5	Ofis + Daire	42,00 m2	SATILDI	1.Kat	Gıda Mühendisi
4	İşyeri	41,50 m2	SATILDI	Zemin Kat	Öğretmen / İlköğretim
3	İşyeri	45,00 m2	SATILDI	Zemin Kat	Turizmci
1	İşyeri	35,00 m2	SATILDI	Zemin Kat	Ahşap Erbabı / VİYANA

Şekil 26: Çelenk Konağı yeni sahipleri

Kaynak: fevzipaşakonakları.com, 2020

Cem Erdemir ile yapılan kişisel görüşmede internet sitelerinde yeni kullanıcıların meslek gruplarını neden belirttikleri sorulduğunda; “Onları bilerek yazdık. Gerekliydi çünkü. Bölgeyi bilen var bilmeyen var. Direkt şahıs ismi belirtezdik ama müşteri profilimizi yani bu arada bu bölgede daire alıp dükkân alıp kullanan insanların mesleklerini en azından kim olduklarını yansıtım istedik. Bilsin ki adam buraya talip olduğunda

komşusu veya kullanacağı insan kimdir. Orada yaşayacak insanlar kimdir. Çünkü bu bölgenin tanıtılması için esas 2017de Fevzipaşa Konakları diye lanse ettiğimizde gerek sitemizde gerek diğer yayın organlarında, hepsinde o isimleri girdik ve imzalı olarak kişilerden izinleri aldık. İsimleri değil mesleklerini. Onlar da direkt meslekleri imzalı olarak bizde kayıtlı kafamıza göre yazmadık” açıklamasını yaparak kullanıcı profilindeki değişimi, müşterilere yansıtarak aslında romanların mekândan gittiğini belirtmek istemişlerdir. Sosyal statü, konutların pazarlanmasında önemli bir araç olarak kullanılmıştır.

Erdemir İnşaattan Nuray Hanım ise Cem Erdemir ile benzer şekilde; “Bizden daire sahibi olanların ne işle uğraştığını yazmak istedik. İnsanlar merak ediyor yanımdaki Roman mı yoksa değil mi? Ne işle uğraşıyor diye. Meslek de statü göstergesidir. A öğretmen almış dersin, doktor almış dersin. Kendisi oturmasa bile kiraya vereceği kişi de kalitelidir. Araştırma yapılır düşüncesiyle o da müşterimize bir güven verme açısından yazıldı. Binalara verdiğimiz isimler de tapu sahiplerinin ya soy isimleri ya da isimleridir. Roman vatandaşları talep ettiği için değil ama biz onları onore etmek için o şekilde isimlendirdik ve bundan mutluluk duyuyorlar” şeklinde yeni meslek gruplarının yazılmasını açıklarken alandan giden Romanların ise, süreci olumlamalarını sağlayacak küçük jestlere başvurduklarını ifade etmiştir.

Erdemir İnşaat, alanda ürettiği konutların satışını yaparken reklam politikasını Romanlar artık burada yaşamadığı üzerine kurmuştur. Alandaki sosyal dönüşümü, yeni konut sahiplerinin statülerini yayınlayarak göstermesi ise, yine bu satış kampanyasının bir halkasını oluşturmuştur. Bu durum alanda “yerde sosyal dönüşüm” den ziyade soylulaştırma yapıldığını göstermektedir.

Nuray Hanım (2022) mahallelinin oturmayı tercih etmediğini; “Oturmayı kendileri tercih etmiyorlar. Kat karşılığı sözleşme yaptığımız roman vatandaşlarımız da var. Ama onlar da şu şekilde gelip diyorlar ki abi bana ne kadar verirsin? Söylüyoruz fiyatı. Yok diyor bana az geldi. Bina yapıldıktan sonra bana kaç daire veriyorsun? Atıyorum 2 tane bunu ben kaçta satarım diye düşünüyorlar sonra gelip tamam o zaman abi bunu ben kabası bittikten sonra satarım diyor. Daha fazla kar etmek için.

Arsa olarak verenler de var daireyi daha sonra satanlar da var. Ama çok hissedarlı olmamak şartıyla bunu yapabiliyorlar. Çok hissedarlı olunca muhakkak arsa satın alıyoruz.

Biz apartman dairesinde oturamayız diye düşünüyorlar. Metrekare küçük, çarşı bölgesi olduğu için ya burası ofis olarak güzel kiralanır ya da üniversite öğrencileri, bekâr kişiler iş sahibidir askerdir subaydır büyük bir daireye çok para vereceğime küçük bir dairede yaşayayım der dedik. Hem ofis hem mesken olarak tasarladık. Hepsi öyle olduğu için tabi Fevzipaşalıların yaşam tarzına da uygun değil. O nedenle de tercih etmiyorlar” diyerek, mahallelinin de burada gerçekleşen kentsel dönüşümün parçası olmayı istemediğini vurgulamaktadır. Diğer bir deyişle, yatırımcı, alandaki soylulaştırmayı, Romanların kendi rızaları doğrultusunda, mülkiyet haklarından bir ekonomik bedel karşılığında vazgeçmesi üzerinden meşrulaştırmaktadır.

Kether Grup yapılan görüşmelerde Fevzipaşalıların alanda yaşaması ile ilgili olarak; “Çok fazla kesim yaşayamıyor. Yüzde 20’si belki kalabilir, yüzde 80’i satıyor gayrimenkullerini. Metrekare küçüklüğünden dolayı. Burada alanlar küçük. Burada en büyük arsa 200 metrekare. Arsalar çok büyük olmadığı için ve tevhit problemleri de yaşandığı için yapılan projelerde genellikle metrekareler küçük oluyor. Yüzde 80’i yaşamayı tercih etmiyor. Bu nedenle Fevzipaşa’nın çehresi de içeride ikamet eden insanların kültürel yapısı da değişecek. Çünkü dönüşükten sonra burası onlara uygun olmayacak.” ifadelerini kullanmıştır.

Bu açıklamalar, konutların dönüşüm sürecinde Romanların sürece dâhil olamadığının göstergesidir. Romanların yaşam tarzına uygun olarak inşa edilmeyen yapılar kendilerine yeni mekân aramalarına sebep olmaktadır.

Purcell (akt. Sadri, 2013) “Katılım hakkı devletin, sermayenin ve mekân üretimini etkileyen herhangi başka kurumun kentsel mekân üretimiyle ilgili karar alma süreçlerinde, kent sakinlerine merkezi rol tanıyan bir haktır. Kent sakinlerinin kentsel yaşamlarda yaşam biçimlerini belirlemek için yaşanan mekânların oluşması süreçlerinde söz hakkı sahibi olmaları gerekmektedir” şeklinde aktarmıştır. Fevzipaşa Mahallesiinde katılımcılık söz konusu olamamıştır. Katılımcıların söz hakkının olmaması, yapıyı çevre üretiminde ve kullanımında sosyal adaletin ve eşitliğin olmaması demektir.

Süreç içerisinde sosyal olarak bütünleştiricilik sağlanıp alana dönük önyargılar kırılabilirse dönüşüm faaliyetleri daha kolay ve sosyal dokuyu da koruyarak geliştirilebilir. Sorunlarla ilgili en önemli kaynak, sorunlara her gün maruz kalan ve senelerce kendi içinde

çözmeye çalışan vatandaşlardır. Bu nedenle problemlerin isminin konulmasında ve çözüm sürecinde en çok Fevzipaşa Mahallesi sakinlerine ihtiyaç vardır.

Cem Erdemir'in Olay Gazetesi'ne verdiği röportajda da (2017); "Fevzipaşa Konakları projesinde Akademisyen, Öğretmen, Doktor, Mimar, çeşitli iş kollarında çalışan esnaf, şehrimiz dışından yatırımcı gibi her meslek grubu ve sektörden profilin satın almalarını gerçekleştirmeleri ise bizler için ayrı bir gurur kaynağı olmuştur. Bilindiği üzere baştan beri ifade ettiğimiz gibi Fevzipaşa Konakları projemizin bizler için hedefi, sadece zaten oluşacak değişimin öncülüğünü yapmaktır. Şu kısa süre içerisinde proje alanındaki bölgeden arsa satın alıp inşaat yapmak isteyen birçok müteahhit meslektaşımızın yer aradığı, arsalara talepkâr olduğu, yine ilimizdeki birikimleri olan yatırımcıların yine bölgede arsa arayışı içinde olduklarını görmekteyiz ki bu da bizleri ayrıca mutlu etmektedir" ifadelerini kullanarak yeni profilin gelmesinin beklenen bir durum olduğunu ve ayrıca kendileri için gurur kaynağı olduğunu belirtirken, alandan ayrılan Romanlardan bahsetmemiştir.

Erdemir İnşaat yetkilileri, hak sahiplerinin alandan gitmesini kendi satışlarına olumlu etki yaptığını vurgularken, bu durumu reklam politikası olarak kullanmaktan çekinmemektedir. Romanlar, bu dönüşüm sürecinde hem ötekileştirilerek yerinden edilmeye karşı karşıya kalmaktadır. Müteahhit firmalar tarafından Romanların alandan başka mahallelere taşınıyor olması güvenlik tesisi olarak da yorumlanmaktadır. Bu tip yorumlar yatırımcının alana sadece gayrimenkul değerleri üzerinden baktığını, sosyal dokunun buradaki projelendirmede dikkate alınmadığını göstermektedir. Bu nedenle özellikle Fevzipaşa gibi özel bir sosyal dokuya sahip mahallelerde yatırımcıyla birlikte oradaki sosyal dokunun ihtiyaçlarını gözecek yerel yönetimin de sürece dahil olduğu bir kamu müdahalesi gerekmektedir. Alanda yürütülen faaliyetler burada soylulaştırma gerçekleştiğini göstermektedir. Soylulaştırma tek taraflı bir kazanç yaratarak müteahhit firmaların alan üzerinde rant sağlamasına sebep olmaktadır. Arsa sahipleri çoğu zaman bu satış işleminden elde ettikleri kazanç ile kendilerine yeni bir konut alamamaktadır.

Alandaki konutların pazarlaması süreci potansiyel rant üzerinden yürütülmektedir. Gerek sosyal statüdeki değişime yapılan vurgu gerek yeni üretilen konutların niteliği ve sunum biçimi potansiyel rant düşünülerek tasarlanmıştır.

Belediye Başkanı Gökhan (Gündem Gazetesi, 2019) alana ilişkin görüşlerini "Bu mahallede oturanlar bu mahallede kalacak dedim. Ben de diyorum ki burada evler

yenilenecek ve kendi gönlünüz nasıl isterseniz nasıl isterse öyle davranacaksınız. Yok, çarşı olacak, yok AVM... Bırakın bunları. Fevzipaşalı, Fevzipaşa'da kalacak!" şeklinde ifade etmiştir. Gökhan bu açıklamasında, alanın aslında merkezi konumundan dolayı ticaret baskısı altında olduğunu ama belediyenin konut alanı olması konusunda ısrarcı olduğu ifade etmiştir.

Yapılan dönüşüm faaliyetleri ile alanda ağırlıklı olarak konut alanı kullanımını öne çıkarmaktadır. Ofis ve ticari alan kullanımının dağılımı daha azdır. Bu bağlamda kamunun karışmacılığı ve bu yöndeki söylemleri rant farkının artmasını engelleyen bir müdahale olmuştur.

Çanakkale Belediyesi, Fevzipaşa Mahallesinde yaşayan Romanlara destek olacak sosyal ve mekânsal olarak birçok çalışma yürütmüştür. Bunlara örnek olarak katılımcı bütçe çalışması, Çanakkale Kent Konseyinin kullanımına verilen Fevzipaşa Mahallesi Sosyal Yaşam Evi ve Zafer Meydanı düzenleme projeleri sıralanabilir (www.canakkale.bel.tr, 2022). Yerel yönetim tarafından alana bugüne kadar yapılan yatırım ve destekler olmakla birlikte, son yıllarda yaşanan dönüşüm sürecinde yerel yönetimin dahli olmadığı gibi sürece müdahalesi de olmamıştır. Dönüşüm faaliyetlerinde sadece yatırımcı eliyle yürütülen bir gayrimenkul geliştirme süreci yaşanmaktadır.

Mekânda önceden yaşayanlar ile yeni gelenler arasında sosyo – kültürel çatışmaların yaşanması da kaçınılmaz olacaktır. Yaşanan çatışmalar konusunda mahalle sakini Gülay; "Bir örnek vererek anlatmak istiyorum. Bizler mangal çok yakarız, kapı önünde kaldırım üstünde halı kilim atılır kapının önünde herkes mangalını yapar teybini çalar orada o çamaşır yıkar. Yeni yapılan evlere bakmak için, satın alan birisi kontrol etmek için geldiğinde mangal yaptığını gördüğünde şunu söyledi ben geliyorum az kaldı sen bir daha bu kapının önünde zor mangal yaparsın ben mangal yaptırmam dedi kadın da onu tuttu dövdü. Böyle çatışmalar yaşanacak ilerleyen zamanlarda. Kentin içerisinde anlaşamamışlar bir de mahalle içerisinde nasıl anlaşacaklar? Mahalleden dışarıya çıktığımızda mahalle dışında yaşayan insanlarla anlaşamadık. Mümkün değil kardeş kardeş yaşanması. Ciddi çatışmalar olacak" diyerek ilerleyen dönemlerde mahallenin yeni sorunlara gebe olduğunu belirtmiştir.

Fevzipaşa Mahallesinde dönüşüm merkezle komşu olduğu sınırında hemen hemen tamamlanmış şekildedir. Fakat Gülay Hanımın da görüşmede bahsettiği gibi sosyo – kültürel olarak mahalle sakinleri ile yeni gelenler arasında çatışmalar yaşanabilmektedir. Mahallenin

merkeze yakın kısmında olan dönüşüm sonucunda yaşanan anlaşmazlıklar, Romanların yoğun olduğu bölgede yenileme faaliyetleri başladığında ne gibi anlaşmazlıklar olacağının bir göstergesi olarak düşünülebilir. Mekan üzerinde kurgulanmak istenen sosyal ve fiziksel yapı, prestij ögesi olarak da kullanılmak istendiği için eski mekan sahipleri alanı terk etmek zorunda kalmaya devam edecektir. Ancak bu süreçte çatışmaların olması kaçınılmaz olacaktır.



Şekil 27: 2014'ten sonra mahallede inşa edilen yeni yapı ve eski yapı

Kaynak: Ünsal, 2022



Şekil 28: 2014'ten sonra mahallede inşa edilen yeni yapılar ve sokak görünümü

Kaynak: Ünsal, 2022



Şekil 29: Mahalledeki dönüşümden sonra eski ve yeni yapıların birlikteliği ve sokak görünümü

Kaynak: Ünsal, 2022

Kentsel dönüşüm, soylulaştırma ve rant farkı çalışma alanı olan Fevzipaşa Mahallesiinde birbiri ile bağlantılı şekilde gerçekleşmiştir. Kent merkezinde üst gelir grubunun yerine orta sınıfın yaşamaya başlaması ile konutlara yapılan yatırımların azalması alanı süreç içerisinde çöküntü alanı haline getirmiştir. Kentsel dönüşümün amacına uygun bir şekilde alanda uygulanması durumunda, alanın sağlıklılaştırılması ve fiziksel olarak iyi durumda olan konutların üretimi gerçekleşmektedir. Fakat alanın fiziksel durumu ve konumu müdahalenin şeklini etkilemiştir. Alanın gerçek değeri ile potansiyel değeri arasında fark oluşmaya başlamış ve alan çöküntü alanı haline gelmeye başladıkça fark da artmıştır.

Rant farkının artışı geçmesi ve alanın gittikçe daha da çöküntü alanı olması gibi etmenler yatırımcılar için alanı cazip kılmaya başlamıştır. Oturanların ekonomik durumu, sosyal yardım almadan, yapıların iyileştirilmesini imkânsız kıldığı için zamanla alandaki fiziksel yıpranma artmış; yoksulluk ise süreklileşmiştir. Bu da alanda bir kentsel iyileştirmeyi zaruri kılmıştır. Ancak Fevzipaşa'da kentsel mekâna müdahale yatırımcı eliyle kentsel dönüşümü araç olarak kullanarak gerçekleştirilmiştir.

Sadece fiziksel olarak bozulma değil sosyal ve ekonomik olarak da yıpranma süreci alanda başlamıştır. Kent merkezinde bulunan mahallenin potansiyel değeri yüksek olsa da güncel durumdaki değeri düşmeye başlamış ve aradaki fark da zamanla açılmıştır. Bu durum yatırımcılar için fırsat olarak görülmüş ve müteahhitler alanda kendilerine yer seçmeye başlamışlardır. Bütün bu süreçte mal sahiplerinin alan ile ilgili beklentileri veya nasıl konutlarda yaşamak istediği sürece konu edilmemiştir. Rant farkından doğan ekonomik kazanç sosyo – kültürel durumun ötesine geçmiştir. Bu durum alanda uygulanan projelerin soylulaştırma ile sonuçlanmasına zemin hazırlamıştır. Ekonomik beklentiler, kentsel dönüşümün gerekliliği olarak bahsedilen katılımcılık esasının önüne geçerek, hak sahiplerinin beklentileri önemsenmeden yeni yapılı çevre üretimine başlanmıştır. Eski oturanlar yerinden edilerek yeni bir sosyal tabakanın Fevzipaşa Mahallesi'ne taşınma süreci başlamış ve soylulaştırma da alanda gerçekleşmiştir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

5.1. Dönüşüm Sonucu

1980'lerden sonra, neoliberal kentleşme politikalarıyla birlikte, dünyada ve Türkiye'de kentsel yapıyı çevrenin yeniden üretiminde kentsel dönüşüm en önemli araç olarak kullanılmaktadır. Özellikle 6306 sayılı yasanın kabulüyle birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları birçok kentte etkisini göstermeye başlamıştır. Çanakkale'de de kentsel dönüşüm aracılığıyla mevcut yapıyı çevre parsel bazında dönüşüm uygulamalarıyla yeniden üretilmektedir. Kentin tarihi merkezinde kalan Fevzipaşa mahallesindeki dönüşüm her ne kadar bu yasa kapsamında gerçekleşmese de, 2012'den sonra Çanakkale'de artan inşaat faaliyetlerinin etkisiyle bu alandaki mekânsal dönüşüm 2013'te başlamıştır. Alanın fiziksel yapısındaki dönüşüm alandaki mülklerin gayrimenkul değerlerini de doğrudan etkilemiş zamanla rant getirisi oluşmuştur. Potansiyel rant üzerinden yapılan satışlar alandaki Roman yerleşimcilerin bu yeni gayrimenkul değerlerini karşılayamamasına neden olmuş ve zamanla alandaki sosyal yapı dönüşmeye başlamıştır. Alandaki konutların dönüşmesiyle başlayan süreç soylulaştırmayla sonuçlanmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, gayrimenkul sektörünün lokomotifi haline gelmiştir ve kentsel dönüşüm yasası kullanılarak yapılan faaliyetlerde temel amaç yapıyı çevre üretimi ve fiziksel yapının dönüştürülmesi olmuştur. Güney Kore ve Çin gibi Uzakdoğu ülkelerinde de, Türkiye'deki süreç ile paralellik gösterecek şekilde yenileme çalışmaları uygulanmıştır. 2000'li yıllardan sonra yeniden geliştirme yöntemiyle arsa temini ve soylulaştırma süreçleri gerçekleşmiştir. Türkiye ekonomisi de özellikle 2000'li yıllarda inşaat sektörüne bağlı olarak büyümüştür ve inşaat faaliyetlerinin en büyük uygulama aracı ise kentsel dönüşüm olmuştur.

Çanakkale'de de gayrimenkul sektörünü etkileyen faktörlerden biri Kentsel Dönüşüm yasası olmuştur. 2013 yılında alanda inşaat faaliyetleri başlamış ve 2014 yılında yeni mekan sahipleri alanda yaşamaya başlamıştır. 2017 yılında 1915 Çanakkale Köprüsünün yapılacağı haberi ve temelinin atılması ile arsa fiyatlarında spekülasyon artışı gözlemlenmiş ve bu durum Çanakkale gayrimenkul piyasasını da etkilemiştir. Aynı dönemde yaşanan küresel ekonomik kriz ve kur fiyatlarındaki dalgalanmalar da inşaat

sektörünü olumsuz etkilemiş fakat gayrimenkul ekonominin lokomotifi olarak görüldüğü için inşaat sektörü desteklenmiştir. 2020 yılında salgının etkisi ile inşaat sektöründe duraklamalar yaşanmış ve gayrimenkul geliştirme süreci daha yavaş bir şekilde ilerlemiştir. 2022 yılı pandeminin etkilerinin azaldığı ve köprünün açılışı ile arsa ve konut fiyatlarına canlılık katan sebepler olmuştur.

Dönemleme yapılırken belirgin kırılmalar olması beklenmiştir fakat çalışma sonucunda bu durum gözlemlenmemiştir. Ele alınan dönemlerde gerçekleşen olayların Çanakkale'deki inşaat sektörü üzerinde etkileri olsa da, bu dönemlerde belirgin bir kırılma yaşanmamıştır. Aynı şekilde, 2012, 2017, 2020 ve 2022 yıllarında gerçekleşen önemli olayların Fevzipaşa Mahallesi'ndeki mekânsal dönüşüm üzerinde etkisi olsa da önemli bir kırılma yaşanmasına sebep olmamıştır.

Yöntem bölümünde belirtilen araştırma sorularına tez çalışmasında büyük ölçüde cevap bulunmuştur. Mekânsal dönüşümün soylulaştırma ve gayrimenkul değerinde artışa yol açtığı varsayımı çerçevesinde sorular oluşturulmuş ve yapılan çalışma bu durumun alanda gerçekleştiğini göstermiştir. Özellikle gayrimenkul değeri ile ilgili Fevzipaşa Mahallesi özelinde veri bulmak çalışmayı sınırlandıran etmenlerden olmuştur. Çoğu kaynaktan Çanakkale il geneli verilerine ulaşılmış olup, bu veriler Fevzipaşa Mahallesi özelinde de değerlendirilmiştir.

Tablo 2

Araştırma soruları cevapları

Nicel Araştırma Soruları	Nitel Araştırma Soruları	Hem Nicel Hem Nitel Araştırma Soruları
Fevzipaşa Mahallesinde Dönüşüm Ne Zaman Başladı?	Alandaki dönüşümü soylulaştırma takip etti mi?	Mekânsal dönüşümün başlamasında etkin olan faktörler nelerdir?
Cevap: 2013 yılında alanda mekânsal dönüşüm başlamıştır.	Cevap: Alanda mekânsal dönüşümle birlikte soylulaştırma gerçekleşmiştir.	Cevap: Ortaya çıkacak rant farkının yatırımcı firmalar tarafından avantaj olacak olması ve bölgenin Çanakkale kent merkezinde olması.
Dönüşümle birlikte alandaki gayrimenkul değerleri nasıl değişti?	Alandaki dönüşüm sosyo-ekonomik yapıyı etkiledi mi? Etkilediyse nasıl etkiledi?	Dönüşüm hangi sokaklarda yoğunlaştı? Neden?
Cevap: Geyrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir.	Cevap: Alandaki sosyal yapı ve ekonomik durum soylulaştırmanın da etkisiyle değişiklik göstermiştir.	Cevap: Dönüşüm Fevzipaşa Mahallesinin, Çanakkale kent merkezi ile sınır sokaklarda yoğunlaşmıştır. Bu alanlarda arsa el değiştirme süreçleri daha kolay olduğu için tercih edilmiştir.
Alanda mekânsal dönüşümle birlikte rant farkı oluştu mu?	Alandaki dönüşümün gerçekleşmesinde etkin olan aktörler kimlerdir?	Çanakkale'deki gayrimenkul piyasası Fevzipaşa'ya nasıl etkiledi?
Cevap: Alanda mekânsal dönüşümün etkisiyle rant farkı ortaya çıkmıştır.	Cevap: Yatırımcı firmalar	Cevap: İl genelindeki gayrimenkul değerlerinin artması, Fevzipaşa Mahallesinde de dolaylı olarak artışa sebep olmuştur.
	Alandaki dönüşüm bir yasal dayanak çerçevesinde mi yoksa imar planındaki koşullar dikkate alınarak mı gerçekleşti?	Mekânsal dönüşümle birlikte ortaya çıkan gayrimenkul değer değişiminin sonuçları nelerdir?
	Cevap: İmar Planı hükümleri doğrultusunda mekânsal dönüşüm yapılmıştır.	Cevap: Eski mekân sahipleri evlerin yeni değeri karşılayamayacağı için alanda yaşayamamaya başlamıştır.

Yatırımcıların alanda gösterdiği faaliyetler Smith'in rant farkı teorisi ile de örtüşmektedir. Rant farkı teorisinde bahsedilen potansiyel rant ve gerçek rant arasındaki fark alanda artış gösterince sosyo – kültürel boyut düşünülmeden ekonomik boyut odaklı uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Bu durum nihayetinde Fevzipaşa Mahallesi'nde yerinden edilme ile sonuçlanmıştır.

Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi'nin çöküntü alanı olması ve arsa fiyatlarının yapıların fiziksel koşullarından dolayı düşük olması alandaki rant farkının artmasına sebep olmuştur. Rant farkının artışı yatırımcı için dönüşümden sonra daha fazla artı değer elde etmesi anlamına gelmektedir. Konum olarak kent merkezinde bulunan çalışma alanının potansiyel değeri ile gerçek değeri arasında zaman içerisinde belirgin bir fark ortaya çıkmaya başlamıştır.

Rant farkının fazla olması çalışma alanında yeni yapılı çevre üretimini de ekonomik temele dayandırmıştır. Yatırımcılar tarafından alandaki dönüşüm için “Yerinde sosyal dönüşüm” kalıbı kullanılmaktadır. Parsel bazlı yenileme çalışmaları uygulanmış ve el değiştirme süreci yatırımcıların arsa satın alımı yoluyla gerçekleştirilmiştir. Nitelikli ve prestijli konut alanlarının üretimi için hak sahiplerinden arsalar satın alınmış daha sonra da yenileme çalışmaları başlamıştır. Üretilen konutların pazarlanması sürecinde hedef kitle olarak “nitelikli” sınıf belirlenmiş ve reklam politikalarına bu yansıtılmıştır. Bu nedenle yeni ortaya çıkan bedelleri karşılayamayan Roman vatandaşlar kentin başka noktalarına dağılmışlardır.

Fevzipaşa Mahallesi'nde, 2013 yılında temelleri atılan dönüşüm faaliyetleri 2017 yılında hız kazanmış ve bu süreç içerisinde Romanlar, arsalarını sattıktan sonra mahalleden ayrılmaya veya kendi mahallelerinde kiracı olmaya başlamışlardır. Alanda gerçekleştirilen yenileme çalışmalarının herhangi bir yasal dayanağı bulunmamakla birlikte, mekânsal dönüşüm planlama koşulları doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Fakat 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı yasanın ardından, 2013 yılında alanda yenileme faaliyetlerinin başlaması, yasanın alandaki dönüşümde doğrudan olmasa da dolaylı olarak etkilediğini göstermektedir. 6306 sayılı yasa ile Kentsel Dönüşüm uygulamalarının gayrimenkul geliştirme amacıyla yapılmaya başlanması, Fevzipaşa Mahallesi'nde de dönüşümün önünü açan bir etken olmuştur. 2020 yılında salgın döneminde Fevzipaşa Mahallesi'nde de gayrimenkul sektöründe yavaşlama yaşanmıştır. Yatırımcı firma ile yapılan görüşmede de hem konut üretiminde hem de satışlarında yavaşlama yaşandığı belirtilmiştir. 2022 yılında

salgın döneminde çıkılması ve Çanakkale Köprüsünün inşasının tamamlanması gayrimenkul sektöründe de hareketlilik yaratmıştır. Alandaki gayrimenkul değerlerinde de artışlar yaşanmıştır. Belirgin kırılmalar gözlemlenmese de etkileri olmuştur.

Fevzipaşa Mahallesinde gayrimenkul geliştirme odaklı mekânsal dönüşüm soylulaştırma ile sonuçlanmıştır. Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarının soylulaştırma ile sonuçlanmasının temel nedeni katılımcılıktan uzak şekilde yürütülmesidir. Toplumsal fayda sağlaması şartı, yerini ekonomik fayda sağlamasına bırakmış ve kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları bu yönde evrilmiştir.

Fevzipaşa Mahallesinde soylulaştırma yatırımcılar aracılığı ile gerçekleştirilmiştir. Yatırımcı aracılığı ile gerçekleştirilen dönüşüm faaliyetlerinden sonra alandaki konut değerleri artmıştır ve üretilen konutların niteliği Romanların yaşaması için uygun koşulları sağlamamaktadır. Bu nedenle, yeni oluşturulan çevreyle, mevcut sosyal dokunun alanı terk etmesi süreci hazırlanarak soylulaştırma yapılmıştır. Mevcut yerleşimciler arsalarını satarak kendi rızalarıyla alandan gidiyor gibi görünseler de, aslında ortaya çıkan maliyetleri ve o bölgedeki potansiyel rantı karşılamamalarına sosyoekonomik durumları engel oluşturduğu için alanı terk etmek zorunda kalmışlardır. Hackwort ve Smith’in (2000) sınıflandırmasına göre alandaki soylulaştırma, soylulaştırmanın üçüncü aşamasına dâhil olmaktadır. Yerel yönetimin alandaki mekânsal dönüşümde aktif rolü olmamış fakat düzenleyici olarak yer almıştır. (yerel yönetimin dönüşümde aktif rolü yok!) alandaki değişimi istemeyen ve karşı çıkanların olması ve kent merkezinde yerinden edilenlerin kentin yeni gelişme bölgelerine taşınması üçüncü aşama olduğunu destekleyen sonuçlardır.

Alandaki dönüşümde en aktif rolü oynayan taraf yatırımcılar olmuştur. Bu süreçte, kamunun müdahalesi ve vatandaş katılımı daha az etkilidir. Fakat yatırımcı firmalar da yenileme faaliyetlerini imar planında belirlenen hükümler ve koşullara göre gerçekleştirmiştir.

Değer artışın temel sebebi arazinin kıt olmasıdır. Alandaki arazi kıtlığı, yatırımlar arttıkça spekülâtif şekilde artış oluşmasına neden olmuştur. Bir diğer faktör ise parsellerin metrekaresinin küçük olmasıdır. Bir apartman yapabilmek için birden fazla parsel alıp birleştirme işlemi yapmak gerekmektedir. Arazinin niteliğinin bu şekilde olması arz talep durumundaki dengesizliğe neden olurken, fiyatlar da ona bağlı olarak artış göstermiştir.

Konutları sunuş biçiminden anlaşılacağı üzere ‘prestijli’ meslek grupları reklam hedefindedir. Konutların pazarlanma sürecinde ‘Fevzipaşalılar’ artık burada yaşamıyor mesajı verilerek sosyal çevrenin fiziksel çevre ile birlikte değiştiği algısı da oluşturulmak istenmiştir.

Kentsel dönüşüm bozulmaya uğramış alanlardaki sosyal, ekonomik ve fiziksel iyileşmenin sağlanması amacıyla yapılan uygulamalar bütünüdür. Kentsel dönüşümünü soylulaştırma ile sonuçlanması yerine hak sahiplerinin alanda yaşamaya devam ederek daha sağlıklı çevreye kavuşması dönüşümün hedeflerinden olmalıdır. Fevzipaşa Mahallesiindeki sorun fiziksel bir sorunun ötesinde sosyal bir sorun olarak algılanmalıdır. Sorunlu olarak tanımlanan sosyal sınıfın alandan gitmesi ile sorun çözülmeyle aksine ötekileştirme ve ayrımcılığı da içine alan yeni bir sorun tanımı yapılmaktadır. Kullanıcı profilini değiştirmek ve fiziksel olarak yapı kalitesini arttırmak “yerinde sosyal dönüşüm” anlamına gelmemektedir.

Buradaki toplumsal yapının, geliştirilen yeni fiziksel çevreyle, alandan dışlanarak başka bir yere taşınmasıyla gerçekleşen soylulaştırma, “konut hakkı” (Anayasa 57. madde) ve “sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı” (Anayasa 56. madde) düşünüldüğünde, Fevzipaşa’da yaşayan birçok Roman’ın temel haklarının rıza oluşturma yoluyla elinden alındığını göstermektedir.

Alanda gerçekleştirilen soylulaştırma, Romanların yaşam alanlarının daha toplumsal bir hale getirilmesi, mahallenin kentin diğer yaşama alanlarıyla bütünleştirilerek içerilmesi yerine, onların toplumsal dışlanma sorunu ile karşı karşıya gelmelerine ve genelde mesken edindikleri alanların dışına itilmesine yol açmaktadır. Zamanla, mahallenin diğer sokakları da dönüştükçe, mahalledeki Romanlar alandaki yeni kira ve konut bedellerini karşılayamayarak kentin dışına, yaşama ve çalışma alanından uzağa taşınmak zorunda kalacaktır. Diğer kentlerde de olduğu gibi burada da mahalleli kent dışına atılma tehdidiyle karşı karşıya kalmaktadır.

5.2. Öneriler

Kamunun da sürece dahili sağlanarak daha katılımcı ve kapsayıcı planlama ilkeleri geliştirilerek kentsel dönüşüm politikaları uygulanmalıdır. Gayrimenkul geliştirme amacı ile

yapılan dönüşüm uygulamaları yerine alanın sağlıklılaştırılması ve kaliteli yapılı çevrenin oluşturulması öncelikli hedef olmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu – özel sektör ortaklığı veya sadece özel sektör aracılığı ile uygulanan projelerde fark etmeksizin vatandaşın da katılımı önemli bir kriter olmalıdır. Eski mekân sahiplerinin sosyo – kültürel yapılarına ve ekonomik koşullarına uygun şekilde konut üretimi yapılmalı ve hak sahiplerinin yerinden edilmesi kentsel dönüşüm sonucu olarak bahsedilmemelidir.

Alanda bir fiziksel yenileme zaruridir. Ancak bu sadece özel sektör eliyle değil, yerel ve merkezi yönetimin ve mahallelinin de içinde olduğu bir katılım odağıyla çözülebilir. Alanı sağlıklılaştırmak üzere adımlar atılabilir bunun yanında temel kamu hizmetlerinin alanda aktif bir şekilde sağlanması gerçekleştirilebilir. Mahallelinin en büyük sorunlarından biri olan istihdam ve eğitim sorununun çözümü için çalışmalar yapılarak bu alanda yatırımlar gerçekleştirilebilir.

KAYNAKÇA

- Akalın, M.(2016). “Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekansal Dışlanma”. *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*. Cilt: 7, Sayı: 14, s.287-319.
- Akçay, Ü. (2016), “Şantiyeleşen Kentler”, *Express Dergisi*, 142: 40-43.
- Akın, E. (2007). *Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı.
- Akkar, Z. M. (2006). *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye*. *Planlama*, (36), 29-38.
- Aktay, Y.,Orçan, M., &Osmanoğlu, E. (2012). “Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı yürütülmesi için yöntem arayışı”. *TOKİ Mersin Kentsel Dönüşüm Projesi Araştırma ve Çalıştay Raporu*, [https://www.academia.edu/35597163/Erişim Tarihi: 25.06.2019](https://www.academia.edu/35597163/Erişim_Tarihi:25.06.2019)
- Altıntaş, S. (2016). “Kültürel Etkinlikler Aktörü Olarak Yeni Orta Sınıf Ve Soylulaştırma İlişkisi Üzerine Bir Tartışma”. *Sosyoloji Konferansları*. No:54. S. 115-142.
- Altunışık, R., Coşkun, R., Bayraktaroğlu, S., & Yıldırım, E. (2010). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri SPSS Uygulamalı*. Sakarya Yayıncılık: Sakarya.
- Arslan, F.D. (2018). *Kentsel Mekanlarda Soylulaştırmanın Yeni Formu: Kamu Eliyle Soylulaştırma*. Kırıkkale Üniversitesi, Kırıkkale.
- Ataöv, A., ve Osmay, S. (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”. *METU JFA*, 2007/2, (24:2), 57-82
- Bailey, M. J. (1959). “Note on the Economics of Residential Zoning and Urban Renewal”. *Land Economics*, 35(3), 288-292.
- Baş, Y. (2014). “Bir Meta Olarak Kent Biçiminin Tasarımı ve Üretimi -Kavramsal Bir Çerçeve Önerisi-“. *İdealkent*. Sayı: 13. S. 8-27.
- Başaran, A., Okumuş, G. ve Sakarya, İ. (2012), “Bir Mahalleyi Anlamak”, *Çanakkale Kent Konseyi Yayınları*, Sayı:31, Çanakkale, s.37-59

- Başaran, A. ve Çavuş, Z. (2018). “Çanakkale’de Kentsel Gelişme, Yayılma ve Kırsal Alanlarla Etkileşim”. *Planlama*. (Ek 1):105–117. (doi: 10.14744/planlama.2018.85547)
- Başyazıcı, B. (2012). “Cihangir’de Soylulaştırma Sürecinin Sektin Ticari Kimliği Üzerine Etkileri”. *İdealkent*. Sayı: 5, s. 198-219.
- Bekmez, S. ve Özpolat, A. (2013). “Gelir Esnekliğinin Ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Konut Talebine Etkisinin Vecm Yöntemi İle Tahmin Edilmesi”. *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi* (27), s. 99-113
- Bektaş, Y. (2020). Genel kentsel dönüşüm alanları ile öncelikli riskli alanlar arasındaki ilişkinin sorgulanması üzerine bir değerlendirme: İstanbul örneği. *Journal of Planning*, 31 (1), 78-94. <https://doi.org/10.14744/planlama.2020.95914>
- Bektaş, Y. (2022). Kentsel Dayanıklılık ve kentsel dönüşüm arasındaki ilişkiyi Kentsel Yoğunluk ve Sosyal Altyapı Değeri üzerinden okumak: Kayseri örneği. *MEGARON / Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi E-Journal*, 17(1), 117–135. <https://doi.org/10.14744/megaron.2022.40121>
- Berkmen, N. H., ve Turgut, S. (2019). Kentsel Dönüşüm Kısacasında "Bağdat Caddesi". *MEGARON / Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi E-Journal*, 14, 155. <https://doi.org/10.14744/megaron.2019.35467>
- Clark, E. (2005). *The order and simplicity of gentrification – a political challenge*. In: *Atkinson R and Bridge G (eds) Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Oxford: Routledge, pp. 261–269.
- Crilley, D. (1993). *Megastructures and urban change: Aesthetics, ideology and design*. *The Restless Urban Landscape*. New Jersey: Prentice Hall. 127-164
- Coşkun, Y. (2016). “Kentsel Dönüşümün Kent ve Ülke Ekonomisine Etkileri”. *Gündem Görüş*. S.26.
- Çaha, H. (2003). Rant Kollayan Bir Topluma Doğru. C. C. Aktan içinde, *Yasal Soygun Çıkar Grupları ve Rant Kollama* (s. 45-88). İstanbul: Zaman Kitap

- Çam, Ç. A. (2020). Kentsel Rejim Kentsel Dönüşüme Karşı: Kentsel Dönüşümde Konut Sunum Biçimleri. *Idealkent*, 11(29), 453–483. <https://doi.org/10.31198/idealkent.618984>
- Çatalbaş, F. (2011). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi.
- Değirmenciler, E. (2008). Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri. (Yük. Lis. Tezi). Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi.
- Demirkıran, S. (2008). Türkiye’de Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü: Bursa büyükşehir belediyesi örneği. (Yük. Lis. Tezi). Bursa: Uludağ Üniversitesi.
- Diacon, D. (1991). *Deterioration of the Public Sector Housing Stock*. Gower Publishing Comp. Ltd., England
- Doğan, M. (2018), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-Ekonomik Yapı Üzerine Etkileri”, *Türk & İslam Dünyası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, S.5(18), ss.1-8.
- Doğan, M. ve Bostan, H. (2019). “Kentsel Dönüşümün Nüfusun Sosyo-Ekonomik Yapısı Üzerindeki Etkileri: Ankara Yenimahalle Örneği”. *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*. Cilt: 2, Sayı: 1, ss.64-89
- Donnison, D. (1993). *Agenda for the future*. Community Development Foundation: London.
- Durmuş, B., Çalı, B. Ve Eskitaşçıoğlu, İ. (2020). *Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Sözleşmelerinin Türkiye’deki Etkisi: 1999-2020*. Koç Üniversitesi: İstanbul. S.26.
- Ergün, C. ve Gül, H. (2010). “Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri”, Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu.
- Ernst, O., & Doucet, B. (2014). A window on the (changing) neighbourhood: The role of pubs in the contested spaces of gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 105(2), 189–205. <https://doi.org/10.1111/tesg.12071>
- Ertuğrul, M. (2008). “Değer-Fiyat Ayrımı ve İşletme Değeri: Kuramsal Bir Bakış”. *Eskisehir Osmangazi Üniversitesi IIBF Dergisi*, 143–154.

- Fainstein, S. (1994). *The City Builders*. Massachusetts, Oxford: Blackwell
- Gans, H. J. (1969). Planning for people, not buildings. *Environment and Planning A*, 1(1), 33–46.
- Genç, F. N. (2008). “Türkiye’de kentsel dönüşüm: mevzuat ve uygulamaların genel görünümü”. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 118-119
- Göksu, R. (2018). “Kent Yoksullarının İşgal Evleriyle Kentte Söz Sahibi Olma Mücadelesi”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Cilt: 73, No. 1, s. 105-127.
- Gönenç, M., ve Baştürk, D. (2009, 27 Mart). ‘Yerel seçim Sulukuleli’nin umurunda bile değil.’ Taraf.
- Gümüş, K. (2007, 4 Aralık). Sulukule Projesi’nin asıl amacı ne? *Radikal* 2.
- Güzey, Ö. (2009). “Sulukule’de Kentsel Dönüşüm: Devlet Eliyle, Soylulaştırma”. *Mimarlık Dergisi* (346)
- Güzey, Ö. (2012). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Neo-Liberal Kent Politikaları, Yeni Kentsel Aktörler ve Gecekondu Alanları. *İdealkent*, (7), 64–83.
- Hackworth, J., and Smith, N. (2001). The Changing State Of Gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 92(4), 464–477.
- Hamnett, C. and Williams R. (1980). “ Social Change in London: A Study of Gentrification”. *Urban Affairs Quarterly*, Vol.15, s.469-487.
- Harvey, D. (1973). *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold Publishers Ltd.
- Harvey, D. (1999). *Postmodernliğin Durumu*, (Çev. S. Savran). İstanbul: Metis Yayınları.
- Harvey, D. (2008a). *Umut Mekanları*. (Çev. Z. Gambetti). İstanbul: Metis Yayınları.
- Harvey, D. (2008b). *Yeni Emperyalizm*. (Çev. H. Güldü). İstanbul: Everest Yayınları.
- Harvey, D. (2012a). *Sermaye Muamması, Kapitalizmin Krizleri*. İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Harvey, D. (2012b). *Sermayenin Mekânları: Eleştirel Bir Coğrafyaya Doğru*. (Çev. B. Kıcı, D. Koç, K. Tanrıyar ve S. Yüksel). İstanbul: SEL Yayıncılık.

- Harvey, D. (2015). *Asi Şehirler: Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru*. İstanbul: Metis. (Çev. Ayşe Deniz Temiz).
- İlhan, A. (2020). *Kentsel Dönüşüm ve mega ulaşım projeleri Üzerine Karşılaştırmalı Bir değerlendirme: İstanbul örneği* (yüksek lisans tezi). Pamukkale Üniversitesi, Denizli.
- Karabaş, F. (2010). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi. Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Yüksek Lisans Tezi.
- Keles, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.
- Knox, P. (1994). *Urbanization—An Introduction To Urban Geography*. Prentice Hall: New Jersey, s. 258-261.
- Köksal, A. (2008). Yuvarlak Masa Söyleşisi, İstanbul’da Kentsel Dönüşüm. *Mimar*. İstanbul. (30), 13-24.
- Kuyucu, T. (2018). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Kurumsal Bir Açıklama Denemesi. *İDEALKENT*, 363–386. <https://doi.org/10.31198/idealkent.447526>
- Lai, L. W. C., Chau, K. W., & Cheung, P. A. (2018). Urban renewal and redevelopment: Social Justice and Property Rights with reference to Hong Kong's constitutional capitalism. *Cities*, 74, 240–248. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.12.010>
- Lee, J.W-Y. ve Tang, W-S. (2016). The hegemony of real estate industry: redevelopment of ‘government institution or community’ (G/IC) land in Hong Kong. *Urban Studies*, doi: 10.1177/0042098016667
- Lichfield, D. (1992). “Urban Regeneration for the 1990s”. *London Planning Advisory Committee*, London.
- Loftman, P., & Nevin, B. (1995). Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations. *Planning Practice & Research*, 10 (3-4), 299-316.
- Malthus, T. R. (1964). *Principles of Political Economy*. New York: Augustus M. Kelly.

- Marx, K. (2004). *Kapital, Kapitalist Üretim Eleştirel Bir Tahlili, Birinci Cilt, Sol Yayınları*, Ankara.
- Okumuş, G. (2011). *Sürdürülebilir Kentsel Yenileme İçin Bir Yaklaşım: Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Önal, A. (2004). Maliye Araştırma Merkezi Konferansları. Erişim: 12 Nisan 2022, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/7251>.
- Öngören, G. Ve Çolak, N. İ. (2013). *Kentsel dönüşüm hukuku-kentsel dönüşüm rehberi*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları
- Özgür, T., & Özgür, Ö. (2018). 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneği. *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 8, 211–227.
- Ricardo, D. (1997). *Ekonomi Politikin ve Vergilendirmenin İlkeleri*. (T. Ertan, Çev.) İstanbul: Belge Yayınları.
- Ricardo, D. (1971). *Principles of Political Economy and Taxation*. Penguin Books.
- Roberts, P. (2000). *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*. Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications, s. 9-36.
- Sadri, Z. S. (2013). "Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları" İstanbul Bilgi Üniversitesi 2013. İnsan Hakları Hukuku Yayınları.
- Sakarya, İ. (2018). Çanakkale’de Kentsel Mekanın Metalaştırılması Karşısında Direnen Kentsel Muhalefet. *MEGARON / Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi*. <https://doi.org/10.5505/megaron.2018.43799>
- Sam, N. (2010). “Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı”. *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, Cilt 29, Sayı 2, s. 133-151.
- Shin, H. B. (2009). Property-Based Redevelopment And Gentrification: The Case Of Seoul, South Korea. *Geoforum*, 40(5), 906–917. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2009.06.009>

- Shin, H.B. (2008). Living On The Edge: Financing Post-Displacement Housing İn Urban Redevelopment Projects İn Seoul. *Environment and Urbanization* 20 (2), 411–426.
- Smith, A. (1985). *Ulusların Zenginliđi*. A. Yunus-M. Bakırcı (çev.). Alan Yayıncılık: İstanbul
- Smith, N. (1986). *Gentrification, The Frontier and The Restructing Of Urban Space, Gentrification Of The City*, Unwin Hyman: London, s. 15-34.
- Smith, N. (1979). “Toward Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People”. *Journal of the American Planning Association*, Vol.45, s.538-548.
- Smith, N. (2015). Mutenalaştırma, Sınır ve Kentsel Mekânın Yeniden Yapılandırılması. (Haz. N. Smith ve P. Williams). *Kentin Mutenalaştırılması içinde* (s. 29-55), İstanbul: Yordam Kitap
- Somersan, S. (2007). Swapping identities in Sulukule. INTER: A European cultural studies conference in Sweden (ss. 721–732), Norrköping, 11–13 June
- Soyak, M. 2007, “Rant ve Rant Aramanın Ekonomi Politıği: Eleştirel Bir Yaklaşım”. *Bilim ve Ütopya*, sayı:160.
- Şen, B. (2005). Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayırıştırma Biçimi. *İstanbul’da Kentsel Ayırıştırma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar*. Bağlam Yayıncılık: İstanbul, s.127-159.
- Şentürk, T. (2014). Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi.
- Tang, W.-S. (2017). Beyond gentrification: Hegemonic redevelopment in Hong Kong. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 487–499. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12496>
- Tang, W-S ve C.K.Wong (2016). Beyond planetary urbanisation: a Chinese ‘dialectical’ analysis of urban (re)development in Hong Kong. International Conference ‘From

Contested Cities to Global Urban Justice' Madrid, Working Paper Series WPCC-161009.

Tang, W-S ve Yip, M.K-C. (2016). The everyday life practices of residents in high-density Sham Shui Po district and the unchallenged land (re)development regime. In H.G. Jeon (ed.). *Towards an inclusive study: practices in East Asia*. Horitsu Bunka Sha, Kyoto.

Tekeli, İ. (2011). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Terzi, F. (2017). “Üst Ölçekli Planlama Deneyimleri” konulu panelde AGÜ’de yaptığı konuşması, 13 Aralık 2017.

Timurçin, Ç. (2010), “Yoksullukla Mücadele İçin Katılımcı Stratejik Planlama Çanakkale Örneği”, T.C. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Bölge Planlama Programı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.39-77

Turan, M. (2009). *Türkiye’de Kentsel Rant Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete*. Ankara: Tan Kitabevi, 1. Baskı.

Türkmen, Ö. (2018). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sürdürülebilirlik Ve Örnekler Üzerinden Analizi/ Gülsuyu- Güleusu Örneği*. Erişim 13 Şubat 2022, <http://docs.neu.edu.tr/library/6715053639.pdf>.

Türkün, A. (2015). *Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hakim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme, Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*. Litera Yayıncılık, İstanbul, 285-332

Uysal, E.,Ü. (2012). “Sulukule: Kentsel Dönüşüme Etno-Kültürel Bir Direniş”. *İdealkent*. Vol 7. S. 136-159.

Uzun, N. (2000). “Cihangir ve Kuzguncuk’da Sosyal ve Mekansal Yenilenme; Eski Kentte Yeni Konut Dokusu”. *İstanbul Dergisi*, sayı 35.

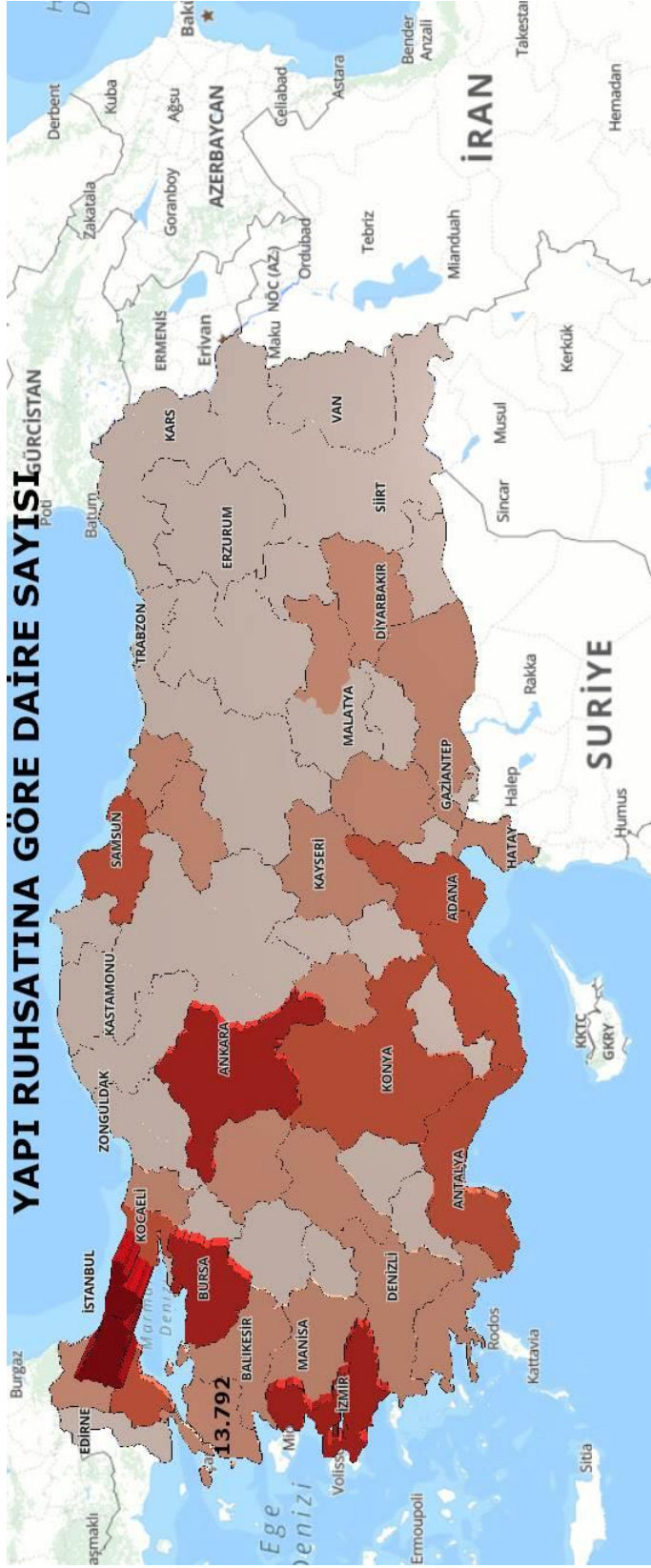
Uzun, N. (2006). “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, *Planlama Dergisi*, Şehir Plancıları Odası, Ankara,s. 49- 52 .

- Ünsal, B. ve Türkün A. (2014), “Neoliberal Kentsel Dönüşüm: Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme”, Türkün, Asuman (Der.), Mülk, Mahal, İnsan (İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları).
- Üstün, G. (2009). *Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu*. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Williams, P., 1984. Gentrification in Britain and Europe. In: Palen, J.J., London, B. (Eds.), Gentrification, Displacement, And Neighborhood Revitalization. State University of New York Press, Albany, pp. 205–234.
- Yıldırım, A. E. (2006). Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm. *Planlama*, (35), 7-24
- Yıldırım, A., & Şimşek, H. (2008). *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Yıldızak, G.B. (2020). “Kentsel Yoksulluk: Çanakkale Örneğinde Fevzipaşa Mahallesi”. *Akademik Düşünce Dergisi*. Vol.1, s.48-69.
- Zengin Çelik, H., & Çilingir, T. (2017). Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi Örneği. *Planlama dergisi*, 27 (3), 329-346. <https://doi.org/10.14744/planlama.2017.73745>
- Zeybekoğlu S. (2013), Kentsel Dönüşüm ve Kentte İnsan Hakları. (Ed. S. Kalem Berk ve P. Uyan Semerci). Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları içinde (s. 1-16), İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Zukin, S. (2009). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press.

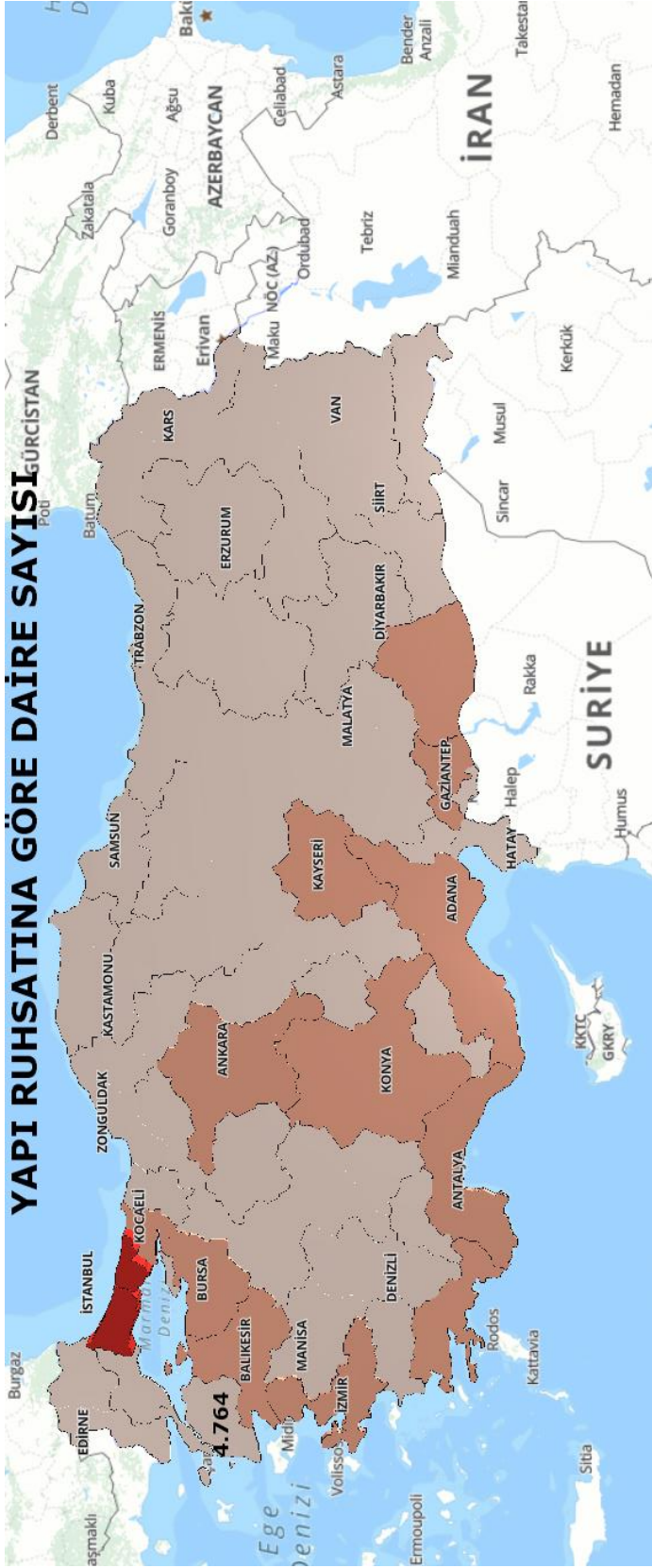
EKLER



Ek Şekil 1.



Ek Şekil 2.



Ek Şekil 3.

