

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTLEŞME SÜRECİNDE GECEKONDU OLUŞUMLARI VE FİKİRTEPE ÖRNEĞİ

Mimar Mete Zafer ÜSTÜN

F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı
Yapı Programında hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Mehmet KARAÖREN

İSTANBUL, 1995

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın yürütülmesi sürecinde gösterdiği yakın ilgi ve desteklerinden dolayı, tez danışmanım Y.Doç.Dr. Mehmet KARAÖREN'e, konunun genişlemesinden doğan gecikmeleri anlayışla karşılayan Bilim Dalı Başkanı Prof. Hakkı ÖNEL'e ve Y.Doç.Dr. İhsan BİLGİN'e, belediyedeki araştırmalarımı destekleyen Kadıköy Belediye Başkanı Sn. Av. Selami ÖZTÜRK'e, her türlü yardımlarından dolayı arkadaşım Mimar Harika GÜLTEK'e ve tezin yazımını özenle gerçekleştiren Özlem AVCI'ya teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
ÖNSÖZ	I
İÇİNDEKİLER	II
TÜRKÇE ÖZET	IV
İNGİLİZCE ÖZET (SUMMARY)	VI
1.0. GİRİŞ	1
2.0. GECEKONDUYU YARATAN KENTLEŞME SÜRECİ	4
2.1. GECEKONDU OLUŞUMLARINDAN ÖNCEKİ KENTLEŞME SÜRECİ (1850-1945 DÖNEMİ)	4
2.2. GECEKONDUYU ORTAYA ÇIKARAN KENTLEŞME SÜRECİ (1945-1980 DÖNEMİ)	6
2.3. GECEKONDUNUN KENTE ENTEGRE OLDUĞU KENTLEŞME SÜRECİ (1980-1995 DÖNEMİ)	9
2.3.1. HİSSELİ ALANLAR	13
2.3.1.1. HİSSELİ ALANLARIN GECEKONDU OLUŞUMLARINDAKİ YERİ	13
2.3.1.2. HİSSELİ İFRAZIN BÖLÜNME SÜRECİ VE GELİŞİMİ	15
2.3.2. GECEKONDUNUN YASALLAŞMA SÜRECİ	16
2.3.2.1. KALKINMA PLANLARINDA GECEKONDU	19
2.3.2.2. 775 SAYILI GECEKONDU YASASI	22
2.3.2.3. 2981 SAYILI GECEKONDU YASASI	25
2.3.2.4. 3194 SAYILI İMAR YASASI	29

3.0. İSTANBUL FIKİRTEPE GECEKONDU BÖLGESİ ÖRNEĞİ	34
3.1. GECEKONDU OLUŞUMLARINDAN ÖNCE İSTANBUL'UN GELİŞİMİNDE FIKİRTEPE'NİN YERİ	34
3.2. FIKİRTEPE GECEKONDU BÖLGESİNİN OLUŞUMU	38
3.3. İSLAH İMAR PLANINDA FIKİRTEPE GECEKONDU BÖLGESİ	39
SONUÇLAR	42
KAYNAKLAR	44
ÖZGEÇMİŞ	



ÖZET

Türkiye’de 1945’ten itibaren girilen endüstrileşme ve kentleşme sürecinde Türkiye’nin kendine özgü koşullarının oluşturduğu gecekondü üretimi, sanayileşme sürecine girerken kentsel konut üretiminin bireysel ölçekte küçük sermayeye terkedilmesi, büyük sermayenin ise yalnızca devlet tarafından desteklenen ve özendirilen sanayi alanına kayması, merkezi ya da yerel yönetimler tarafından hızlı kentleşmeyle oluşacak alt tabakalara kiralık ya da mülk konut sağlayacak yeterli sunum mekanizmalarının geliştirilmemiş olması, diğer yandan bireysel ölçekte küçük sermayenin ürettiği ve bu yolla üretilen konut miktarının tüketim piyasasını karşılayamaması gibi nedenlerle, kentin hemen yanında alttabakaların kendi başlarına oluşturdukları bir alternatif konut üretim mekanizması olarak karşımıza çıkar.

Türkiye’de gecekondü oluşumları, endüstrileşme ve kentleşme süreci içinde konut sunum mekanizmalarının gelişimi, değişimi ile paralel bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu çalışmada, bu süreçlerde ortaya çıkan kültürel, ekonomik, politik ve coğrafi değişimlerin gecekondü dönüşüm sürecine etkileri anlatılmıştır. Fikirtepe örneği, bugünün ve gelecekteki durumun anlaşılmasında yardımcı olacaktır.

Birinci bölümde; gecekondünün tanımı yapılmış ve son 50 yıllık dönem içinde gecekondünün izlediği gelişim özetlenmiştir.

İkinci bölümde; gecekondüyü yaratan kentleşme süreçleri 3 döneme ayrılarak incelenmiştir.

Bu bölümde, Türkiye’de tarihsel süreç içinde kentleşme ve sanayileşmenin getirdiği sorunlara üretilen çözümlerin yetersizliği karşısında ortaya çıkan gecekondu yerleşimlerinin yasallaşma süreçlerini geçirdikten sonra hızla kat yükseklikleri artarak kentin genel görüntüsündeki yerlerini almaları anlatılmıştır. Bu dönemlerin sonucunda; yeni arazi bölünmeleri ile ortaya çıkan hisseli tapu haklarına, gecekondu yasaları kapsamlarına ve İmar Kanununun gecekondu ile ilgili hükümlerine yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde; Cumhuriyet öncesi ve sonrası İstanbul’un kentsel yapısındaki değişimlerin, sanayileşmenin, ortaya çıkan nüfus yoğunlaşmalarının sonucu olarak Fikirtepe gecekondu bölgesinin oluşumu anlatılmış ve bu bölgenin kente entegrasyonu, bölgede seçilen adaların arazi olarak kullanımı, kat adetleri, ıslah imar planı esasları, hisseli parsel olgusu ele alınmıştır. Sonuç bölümünde ise; Türkiye’deki kentsel konut üretiminin dönüşümü sırasında ortaya çıkan gecekondulaşma sürecine etki eden faktörlere yer verilmiştir.

SUMMARY

The continuous growth increasing of population, industrialisation, urbanisation and unefficiency of land with structure, parallel to this growth, since 1950'es has created great pressure on the improvement of the city, the public land and the protected areas.

Following the influences of industrialization by the way of state initiative on the housing production, in the process of suburbanization during the early days of the Republic, the industrialization period after 1945 makes up the next subdivision. Build and sell, Re-built system buildings of the contractors, public and private sector mass housing and illegal housing formations are analysed because of the new dimensions they brought to the suburbanization process. In this thesis, the subject has been surveyed - local - social - economic and legal aspects.

This thesis contains three chapters. In the preface chapter, the subject and the aim of the thesis has been explained and the historical period of the content have been examined. The second chapter; Urbanisation of Turkey have been analyzed from past to nowadays. Historical period of civilisation discriminated. In order to obtain an organised and planned town development, the laws enforced as a result of the ownership changes of the public lands, and the changes of these areas have been analyzed in this chapter.

Solutions of the urbanisation problems and about urbanisation systems; laws, discussions on the subject. The third chapter; in the history of Istanbul during civilisation and urbanisation which laws and politics affect to create Fikirtepe area. Usage of the land and 50 years period of building types have been explained. The final chapter is where; the latest situation has been evaluated, and some recommendations, usage of these public lands for having contemporary city formations.



1.0. GİRİŞ

Gecekondu, 2. Dünya Savaşı sonrası Türkiye’inde hızlanan kentleşme sürecinin büyük kentlerde oluşturduğu yeni kentli nüfusun, mevcut kentsel konut stoku ve ortaya yeni çıkan konut sunum biçimleri içinde barındırılmayan, gelir seviyesi düşük kesimlerinin kendi dinamikleriyle oluşturdukları yeni kentsel konut türüdür. (KARAÖREN, M., 1992).

1950’den sonra başlayan gecekondulaşma hareketlerini, 3 dönem içinde incelemek mümkündür; bunlardan birincisi, gecekondulaşma hareketlerinin çok yavaş bir artış gösterdiği ve alansal gelişmenin de sınırlı bölge ve illerde yayıldığı 1950-60 dönemidir. Bu dönemde, gecekondulaşma hareketleri daha çok tarım ve hizmet sektörüne bağımlı kalmış, bunun dışında göç olan kentlerin nüfus çekimi yaratabilecek diğer fonksiyonları yeterince gelişmemiştir. İkinci dönem olarak kabul edebileceğimiz 1960-75 yılları arasında, gecekonduların sayısı hızla artmış ve buna paralel olarak da gecekondulaşma hareketleri büyük kentlerin birçok bölgelerine sıçrayarak yayılmaya başlamıştır. Bu dönemde, gerek gecekonduların sayısal olarak artması, gerekse birinci döneme oranla daha geniş alanlarda yaygınlık göstermesinin temel nedeni; tarıma dayalı sanayi etkinliklerinin devreye girmesi ve imalat sanayindeki gelişmelerden kaynaklanmıştır. 1975-85 yıllarını kapsayan 3. dönemde ise, kentlerin işlevsel birimleri artmış, tarımsal-endüstriyel ürünlerden elde edilen artı değerın kent bütününe

yansıması ile başta imalat, inşaat, ticaret sektöründe gelişmeler olmuş ve hizmet sektörü de bu kısa zaman sürecinde hızla büyümüştür. Tüm bu faktörlere bağlı olarak, büyük kentlerde (özellikle İstanbul-Ankara-İzmir) gecekondulaşma hareketleri hızla artmış ve çeşitli mahallelerde yaygınlık kazanmıştır. Bu dönemde, gecekondulaşma hareketlerinin en önemli özelliği, gecekondulaşmanın sanayi etkinliklerinden daha çok doğrudan tüketime dönük olmayan üretim yapan üçüncü sektörün çekiciliğine bağlı olmasıdır.

Sanayileşme süreci sonucunda oluşan şehirleşme olgusu iki önemli olayı ortaya çıkarmıştır. Tarla, çıplak mülkiyet veya üretim aracı olan bir arazinin zamanla fonksiyonunu değiştirmesi sonucu arazi üretim aracı olmaktan çıkıp tüketim aracı niteliğini kazanmıştır. Tarla olarak üzeri ekilen ve ürün elde edilen arazi şehrin büyümesi ve şehirleşme olayı sonucunda üretim fonksiyonunu kaybedip üzerinde tarım yerine şehrsel işlevlerin yüklendiği bir toprak parçası halini almaktadır. Tarladan arsaya dönüşüm sonucunda yapılaşmaya açılan arsalar, imar planı uygulanmamış, altyapı ve mülkiyet sorunları çözülmemiş olduğundan sorun yaratmaktadır. Gecekondu olarak tanımlanan bu olgu, aslında tarla olan toprakların plansız ve mülkiyetsiz olarak arsaya dönüşmesi sonucu oluşmaktadır.

Bunların sonucunda, yasadışı ve plansız olan gelişmeler konut alanlarında olduğu gibi, sanayi-ticaret gibi şehrsel fonksiyonlar içinde, toprağa ve sermayeye ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu çalışmanın amacı, kentleşme sürecinde Türkiye’de alt kentleşmeyle ortaya çıkan gecekondü oluşumlarının incelenmesi ve gecekondü dönüşüm süreci içinde, Fikirtepe bölgesinin araştırılmasıdır.



2.0. GECEKONDUYU YARATAN KENTLEŞME SÜRECİ

2.1. GECEKONDU OLUŞUMLARINDAN ÖNCEKİ KENTLEŞME SÜRECİ

1850 - 1945 DÖNEMİ :

19. YY. Avrupa toplumlarını değişime uğratan oluşumların kökeninde endüstrileşme ve bunun sonucunda ortaya çıkan sınırsız ekonomik gelişme potansiyeli yatıyordu. Bu yeni ekonomik yapılanma süreci, uluslararası ticaret ağının genişletilmesini gerekli kılıyordu. Bunun yolu da, endüstrileşmemiş ülkelere ticaretle nüfuz etmekten geçiyordu. Osmanlı İmparatorluğu'nda endüstrileşmiş ülkelere ticaret yolu ile eklemlendi. Bir başka deyişle, Türkiye yüzünü Batıya döndürmüştür. Türkiye'de şehirleşmeyi belirleyen temel etken, bu dinamizmin iki şehre girmesi ile başlar. Önemli liman şehirleri olan İstanbul ve İzmir, iki merkezi bölge "primate city" haline gelmiştir. Bu şehirlerdeki ulaşımı sağlayan, demiryolu, denizyolu ağları yabancı sermaye desteği ile gelişim göstermiş ve bu yeni özellikleri ile şehirlerin ticari hareketliliği artmıştır. Bu iki şehrin 19. yüzyılın ikinci yarısında gösterdiği nüfus artışı, aynı dönemde endüstrileşen ülkelerdeki şehir merkezlerinin büyüme hızına ve miktarına oranla çok daha düşüktür. (Piccinato, 1983). Bu şehirler, endüstri şehirlerindeki yapısal ve mekansal değişimlere oranla çok daha durağan ve kökten değişmeyen bir yapılanma gösterdikleri halde, kendi tarihleri içinde kayda değer bir yapısal değişim geçirdikleri gerçektir. Bu dönemde, yeni konut talebinin niteliği bütün şehrin yapısını çözüp yeniden kuracak ölçekteki bir yapım faaliyeti ritmini gerekli kılmamıştır.

Ayrıca, Avrupa'daki gibi sanayileşmenin çekim gücünden kaynaklanmadığı için yeni nüfusun niteliği de farklı olmuştur. Değişme dinamiği imalat sektörü yerine, ticaret ve hizmet sektöründe belirlenince, yeni konut çevrelerinin ve ikamet formlarının ortaya çıkması, yeni yüksek gelir gruplarının konut taleplerindeki niteliğin değişmesinden kaynaklanmıştır. Bu dönemde, altkentler ve apartman semtleri gibi üst-orta yerleşme formları ortaya çıkmıştır. (Ortaylı, 1986).

Konut alt sistemlerinde yeni mekanizmaların, formların ortaya çıkmasını sağlayan dinamik, Cumhuriyet'in ilk yıllarında makro ölçekli politik kararlardır. Bunlardan birincisi; başkentin, bir Orta Anadolu kenti olan Ankara'ya taşınması, ikincisi ise; kamu insifiyati ile sanayileşme kararlarıdır.

Cumhuriyetle birlikte uygulanan devletçi politika, ülke sathına düzenli dağılmış sanayi merkezlerini ortaya çıkarmıştır. 1930'larda başlayan bu gelişme, ticari tarımda elde edilen birikimin, devlet insiyatifi ile sanayi yatırımlarına dönüştürülmesi olarak özetlenebilir. Bu dönemdeki sanayileşmenin bir diğer özelliği de, yatırımların az gelişmiş bölgeleri de kapsayarak yurt içine yayılmış olmasıdır. Orta Anadolu şehirlerinde görülen bu gelişim içinde başlıca ilgi odağı, Ankara'dır. Ankara, kural dışı olarak yeni konutlara ihtiyacı olan bir kent olarak karşımıza çıkar. 1932'de onaylanan Jansen Planı ile kooperatifçiliğin ilk adımları atılmış, ilk defa sosyal donanımlı bir banliyö mahallesi oluşmuştur. Yapılan ilk uygulama olduğundan zorluklarla karşılaşılmış, alınan arsanın imar planı dışında olması nedeni ile imar izninin alınması zor

olmuş, yapımı için gerekli finansmanda kredi zorlukları ile karşılaşmıştır. Ancak, bahçelievlerin örnek teşkil etmesi ile hızla bunları izleyen birçok yapı kooperatifi kurulmaya başlanmış ve 1935-44 yılları arasında Ankara'da 22 konut kooperatifi kurulmuştur. Kooperatif konutları, Ankara'da yoğunlaşan memur kesiminin yükselen arsa fiyatlarına karşı güçlerini birleştirerek ve yeni yatırım araçlarını kullanarak, mülk konut elde edinebilmesi için, devlet desteği ile endüstrileşmiş ülkelerden ithal edilen bir örgütlenme modeli olmuştur. (Tekeli, ilkin, 1984).

Ayrıca, sanayileşme ile kurulan fabrikaların memur yada işçileri için devlet eli ile lojman konutlar üretilmiş ve bu konutlar devletin kısıtlı yatırım olanakları içinde sınırlı bir örnek oluşturmıştır.

Ancak, Ankara'nın başkent olması, artan nüfusa karşılık olacak sayıda konut sağlanamaması ve aynı zamanda yapılmış olanların da pahalılaşması ile bu konutlara maddi imkanları yetmeyen yeni göçen alt gelir grupları, o zaman daha adı konmamış gecekondu yerleşimlerini oluşturmuşlardır.

2.2. GECEKONDUYU ORTAYA ÇIKARAN KENTLEŞME SÜRECİ

1945 - 1980 DÖNEMİ :

1945'den itibaren Türkiye'de devlet politikası, devletçi politikadan özel sektör politikasına dönüşmüştür.

Türkiye'de gecekondu üretimini ortaya çıkaran koşullar, 2. Dünya Savaşı sonrasında değişen dünya konjüktörü sonucu, dış

dinamiklerin de etkisiyle hızlı bir değişime uğrayan ekonomik ve sosyal politikaların kırsal ve kentsel alanlarda ortaya çıkan sonuçlarıyla oluşmuş ve Osmanlı imparatorluğu'ndan devralınan toprak mülkiyet düzeninin, mevcut şehir sınırlarının hemen kıyısında kamu mülkiyetinde oluşturduğu geniş toprakların sağladığı olanaklar da bu yeni konut sunum biçiminin hızla yaygınlaşması için fırsat olmuştur.

2. Dünya Savaşı sonunda ortaya çıkan dünya sistemindeki yeni hakim rolleri içinde Amerikan sermayesi ve ABD Hükümeti'nin Avrupa ülkeleri için geliştirdiği Kalkınma Programı'ndan Türkiye'nin de yararlanması sonucunda bir yandan tarım makinalarının sayısındaki hızla artışla değişen tarım teknolojisi tarımsal üretimi arttırıp bu yolla iktisadi bir büyüme sağlarken, diğer yandan gerek bu iktisadi büyümenin şehirlerde sağladığı canlılık ve gerekse aynı yollardan sağlanan dış teknoloji ve sermaye transferleriyle yine şehirlerde sanayileşme alanında görülen gelişmeler Türkiye'de 1945 yılından itibaren hem kırsal ve hem de kentsel alanlarda belirgin bir hareketlilik yaratmıştır. Makinalaşma ile, iş gücü kazanan toprak sahibi ailelerin bir kısmı, şehirlerde yeni oluşan iktisadi canlılığın vaadettiği istihdam olanaklarından faydalanmak üzere köyle bağını tam koparmayan bir nüfus hareketi başlattılar. Aynı yıllarda, ulaşım sektöründe sağlanan gelişmeler de, bu nüfus hareketliliğini olanaklı kılmıştır. Türkiye 2. Dünya Savaşı sonrasında hızlı kentleşme ve sanayileşme sürecine girdiği sırada hem hızlı kentleşmesini

hem de sanayileşmesini sağlayacak sermaye birikimine sahip değildi. Siyasal yönetimlerin yaptığı tercihlerle sanayi yatırımlarının çeşitli biçimlerde korunması ve teşvik edilmesi zaten kısıtlı bir birikime sahip olan büyük sermayeyi sanayi alanına çekmiş ve bu tercih kentin yapılanmasını küçük sermayenin üstlenmesi ile sonuçlanmıştır. Küçük sermayeyi toplu üretim organizasyonlarına çekecek bir öznenin bulunmayışı, devletin bu alanda düzenleyici bir rol üstlenmeyişi ya da toplum içinde sivil örgütlemelerin kurulamayışı küçük sermayenin bireysel üretim ölçeğinde kullanılması ile sonuçlanmıştır. İşte kentteki bu sermaye paylaşımı ve organizasyon eksikliği 1950 sonrası Türkiye'sini konut sunum biçimleri açısından 19. YY.'da sanayileşen Avrupa ülkelerinden ayırtmış ve Avrupa ülkeleri ile A.B.D.'de sanayileşme sonucu oluşan kentleşme süreçlerinde ortaya çıkan konut sunum biçimlerinden farklı, kendine özgü iki tür yeni konut sunum biçiminin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bunlardan birincisi, kentin içine girdiği değişim süreci içinde oluşan yeni orta tabakaların konut talebini imarlı şehir alanlarını yoğunlaştırarak yeni apartmanlarla sağlayan "yap-satçı üretim", diğeri de kente yeni göçen ve ucuz emeği üreten alt-orta gelir grubunun konut talebini karşılayan "gecekondu üretimi" olmuştur. 1980'li yılların başına kadar oluşan kentleşme süreci içinde kentsel konut alanlarının oluşumunu belirleyen, bu iki bireysel üretim biçimidir. Aynı dönem içinde, küçük sermayelerin bir organizasyon içinde birleştirilmesiyle oluşturulan ve bir toplu konut üretim biçimi

olan "kooperatif üretimi" ise etkili olamamıştır. Kooperatifler eliyle üretilen tüm konut sayısı, 1950-80 yılları arasında konut stoğuna eklenen toplam konut sayısı içinde ancak % 10'luk bir pay tutabilmiştir. Oysa, aynı dönemde gecekondü üretimi ve yap-satçı üretim yoluyla elde edilen konut sayılarına bakıldığında kentleşme sürecini belirleyen konut üretiminin bu iki sektörçe sağladığı görülmektedir. 1970'lerin başında dört büyük yoğunlaşma bölgesinin merkezleri olan, İstanbul'da toplam kentli nüfusun % 45'i, Ankara'da % 65'i, İzmir'de % 35'i, Adana'da % 45'i gecekondularda oturuyordu. (D.İ.E. Verileri).

2.3. GECEKONDUNUN KENTE ENTEGRE OLDUĞU KENTLEŞME SÜRECİ

1980 - 1995 DÖNEMİ :

Büyük kent nüfuslarının yaşadığı gecekondü alanlarında zamanla kentle bütünleşme eğilimi izlenmiş, önceleri kent çeperlerinde gerçekleşen bu yeni yerleşim alanları kent merkezlerini zorlar hale gelmiştir.

Gecekondü alanlarının kente entegrasyonu, beraberinde arsa spekülasyonunu getirmiştir.

İlk başta, kırdan gelenlerin, yasal olmayan yollarla ve doğadan elde ettikleri malzemelerle, barınma amacı ile yaptıkları bu konutlar, arsa ve arazinin değer kazanması ile bir yandan el değiştirirken, öte yandan da biçim değiştirerek yerlerini çok katlı ve sanayi devri inşaat malzemeleri ile inşa edilen yapılara bırakmışlardır. (Görgülü, Z., 1993).

Büyük kentlerimizin yadsınamaz gerçeklerinden biri olan gecekondü alanları, yerel yönetimlerin kaynak yetersizlikleri

yüzünden uzun yıllar ihmal edilmiş, kendi içindeki büyüme ve gelişiminde yine kendisi ile başbaşa bırakılmışlardır. Yönetici ve politikacılarımızın seçim dönemlerinde keşfettikleri bu yerleşimler, imar afları ile yasallaştırılmıştır. Periyodik dönemlerde çıkarılan imar afları, yeni kentli insanımız ve spekülâtörler açısından yasal dayanak haline gelmiş, sonraki girişimlerinde yasal olma boyutu teşvik edici hal almıştır. Bu son evre gecekondudan kaçak yapılaşmaya geçişin evresidir. Ülkesel boyutta gelişmenin getirdiği ulaşım ve haberleşme olanakları, kır kent ilişkilerine bağlı olarak kente göç koşullarını da değiştirmektedir. Günümüzde, kırdan kente göç edenler, göç öncesi kentle ilişki kurabilmekte ve kente göç koşullarını daha önceden düzenleyebilmektedirler. Bu ilişkiler yanında, Ülkesel boyuttaki gelişmelerin pazar geliştirme sürecinde, kentteki tüketim mallarının kırdan tanınmasına ve metalaşmaya başlamasına, kırsal nüfusun kentsel yaşam konusunda bilgi sahibi olmasına ve bir takım beklentileri göç öncesi geliştirmesine olanak sağlamaktadır. Artık gecekondulu göçtüğü kente yabancı değildir. (Görgülü, Z., 1993).

Toprağı elde etme süreci, toplu işgal, genelde akraba ve tanıdıkların yakın çevresinde, satın alma ya da birkaç yıl kira ile oturduktan sonra, çevresini tanıdığı bir mahallede başlamaktadır. Bu aşamada, kente gelenlerin çoğunlukla düşük ödeme gücüne sahip kişiler olması, konut elde edinme süreçlerinin kısıtlı olmasına neden olmaktadır. Bu nedenle, ilk aşamada işgal yoluyla elde edilen topraklar üzerine kıt

kaynaklarla kondurulan konutlar, alt gelir gruplarının barınma ihtiyaçlarına cevap vermiştir.

Zamanla gerek kırdan gelenlerin daha yüksek ödeme gücüne sahip olmaları, gerek işgale yatkın toprakların azalması ve gerekse artan istemin kent çevresinde toprak rantını yükseltmesi gecekondulu toprağının satın alınması olgusunu yaygınlaştırmıştır. Satış işleminin toprağın gerçek sahibince yapılıyor olmaması tapusuz bir alım-satım pazarının doğmasına neden olmuştur. (Görgülü, Z., 1993).

Böylesi bir yasal boşluğa karşın gecekondulunun toprağı ele geçirmek isteyenlerin nedeni, özellikle siyasilerin belirli dönemlerde kendisine ödün vereceğini bilerek kentliliğini güvence altına almak istemesidir. Toprağın satın alınması, yapıp-satma ve kiralama ile birlikte gecekondulu çevresinde bir piyasa oluşturmuş ve gecekondulu spekülâtörlerince işgal edilen topraklar imarsız parsellenip, arsa olarak ya da üzerine gecekondulu yapılarak satılmıştır. Gecekondulu ticaretinin önemli boyutlara ulaşması, kiracılığın yaygınlaşması, gecekondunun artık düşük gelirli ailelerin barınma gereksinimini karşılamaktan uzaklaştırmıştır. Bu süreç sonunda, artan toprak rantı ile birlikte, gecekondulu çevrelerinde bir fiziksel değişim ya da apartmanlaşma izlenmektedir.

Gecekondunun kendi boyutları içinde olan dönüşümü, bu sürecin devam etmesi ile yeni bir bölünme-yapılanma biçimi ortaya çıkmıştır.

- Gecekondu ticareti ile arsaların parçalanması.
- Kamu toprağındaki sayısal azalma ve tek başına elde etme zorunluğı.
- Toprak rantının artması.
- Toprağın iyeliğıne sahip olma güvencesi.
- Göreli yer seçimi serbestliğı.
- Fiziksel çevre değışikliğı.
- İmar Planı sınırları içine girmiş olma yada bu konuda geleceğı ilişkin güvence bileşenleri sonucu ortaya çıkan hisseli arsa sorunu, genelde konut sorununa dönük ucuz arsa sağlayan bir yöntemdir.
- Arazinin ucuz arsa sağlamak amacıyla etkili bir yöntemle çok küçük ve resmen bilinmeyen biçimlerde bölünmesi sosyal ve teknik alt yapı için alan ayrırması, arazi sahiplerinin arsa kaybını en aza indiren yaklaşımları ile sağlıklı yerleşimlere olanak vermemektedir. (Görgülü, Z., 1993).
- Kentsel yaşama uyum çabası; toplumsal değışmenin insanların davranışlarında, değıer yargılarında, tinsel ve özeysel yaşam biçimlerinde değışiklikler yaratma süreci sonucunda kentlileşme ortaya çıkar. (Keleş, R., 1982). Kente göç eden nüfus zaman içinde ekonomik ve sosyal bakımdan gelişir. Bu da kişinin kente özgü işlerle geçimini sağlıyor duruma gelmesidir. Sosyal bakımdan kentlileşme ise, kır kökenli nüfusun çeşitli konutlarda kentlere özgü tavır ve davranış biçimlerini, sosyal ve tinsel değıer yargılarını benimsemesi ile gerçekleşmektedir. (Kartal, K., 1992).

Gecekondü bölgelerinin geçirdiği bu dönüşüm onları başlangıçta potansiyel olarak taşıdıkları kente alternatif olma özelliklerinden, özellikle de yarı kırsal "banliyö-suburb-altkent" değerlerinden uzaklaştırmış, altkentleşme süreci yerine kentleşme süreci içine çekmiştir. Sanayileşme süreci içinde kentleşme sürecinin hep kaçılmak istenen değerleriyle buluşturmuştur. Yeşilin azalması, yoğunlaşma, sanayi üretimi mekansal olarak karışma, kentsel yapılaşma formlarının hakimiyet kazanması evrensel olarak kaçılmak istenen değerlerin plansız değişim içinde kaçınılmaz sonucu olmuştur. Hızlı yasallaşma, kentsel rant değişimlerinden pay alma özelliği başlangıçta baş sokulacak bir barınak olan gecekonduyu ilerisi için potansiyel bir yatırım aracı haline de dönüştürmüştür. Başlangıcında kentsel kültür açısından, kültürel değerlere alternatif değerler üreten gecekondu, kendi değişim süreci içerisinde kültürel değerlerini kente taşıyarak kentsel bütünleşme süreci içinde toplumbilimsel olarak etkili bir kentsel olgu olmuştur.

2.3.1. HİSSELİ ALANLAR

2.3.1.1. HİSSELİ ALANLARIN GECEKONDU OLUŞUMLARINDAKİ YERİ

Gecekondü alanlarının geçici bir olgu olarak görüldüğü başlangıç döneminin özelliklerinden doğan tamamen bireysel üretim biçimi, zamanla gecekondunun kent ölçeğinde geri dönülmez bir olgu haline gelmeye başlaması ile yarı örgütlü bir aşamaya dönüşür. (Tekeli, t., 1982).

Bu örgütlenme önce arsa alanında olmuştur. Gecekonducu ya hazine arsalarını denetleyen siyasal kutuplaşmanın yarattığı aracılara bir pay ödemeye başlamış yada kent kıyısındaki ucuz arsayı satın alan emlakçı yada spekülâtör arsa sahibine hisseli tapu karşılığı arsa değeri öder hale gelmiştir. Hisseli parsel, göç, kentleşme ve sanayileşme oluşumlarına koşut olarak ortaya çıkan toprağı, üzerinde konutu olan kişilere paylaştıran bir olgudur. Gecekondu alanlarının, kentin bir parçası halini alması, formel yapı sahipliliğinin getirmiş olduğu finansal güçlüklerle karşılaştırıldığında daha tercih edilir oluşu talebin artmasına yol açmıştır. Gecekondu yerleşmeleri yasallaştırma sürecinin etkisiyle, kendi içlerinde kentsel dönüşümü yaşarken, yeni yerleşenler, gecekondu yerine "Hisseli Parsel", "Özel Parsel" yada "Yarı Gecekondu" olarak tanımlanan bir başka yapılaşma biçimi ile konut ihtiyaçlarını giderme yolunu seçmişlerdir. Söz konusu bu yapılaşma biçimi toprakta hisseli bölüntü ile oluşan ve amacı ucuz arsa elde etmek olan bir yöntemdir.

Özellikle 1970-1980 yılları arasında sağlıklı kentleşmede gecekondulaşmanın yanısıra hisseli bölüntünün büyük payı olmuştur.

Örneğin 1975 yılında hisseli parsel sayısı 150-200 bin iken 1990 yılında 3 milyon dolayındadır. (DİE Verileri).

2805 sayılı yasaya göre yapılan saptamalarda İstanbul'un batı yakasında 3,588 Ha, doğu yakasında 5,700 Ha, toplam 9,288 Ha. arazisinin hisseli olarak bölündüğü ortaya çıkmıştır. (A. Aktan 1983). Bu konuda dikkat çekici bir başka örnek, günümüzde

10 milyon nüfusu barındırdığı kestirilen 100 bin Ha. büyüklüğündeki İstanbul'un 75 bin Ha.'ı informel gelişmiş alanlar olup, yarıya yakın bölümü hisseli bölüntülü alanlardır. Hisseli bölünme doğrultusunda bir özel parselin yasallaşması, hisse olarak satışa çıkarılan araziden her hissedarın fiilen belirli bir bölümünü almasıyla başlar. Özel parsel kroki veya numaraları ile belirlenen arazi bölüntüleri hissedarlara tek tek ya da kura yolu ile satılır. Bu işlem, özel parsel krokisine imza atılarak ya da noter gözetiminde belgelenir. Sonuç olarak; hisseli arsa olgusu toprak mülkiyeti açısından yasal, ancak bina yapımı yönünden yasa dışıdır. (Görgülü, Z., 1992).

2.3.1.2. HISSELI İFRAZIN BÖLÜNME SÜRECİ VE GELİŞİMİ

Hisseli bölüntülü alanların bölünme sürecinin ilk aşaması, kentin gelişim, eğilim ve yönlerini doğru gözlemleyen organize grup yada kişilerce, henüz herhangi bir uygulama imar planı kapsamında bulunmayan, ancak bu yöndeki eğilimlerin önceden haber alınması veya sezinlenmesiyle başlar.

Genellikle arazi spekülasyonu yapan bu spekülâtörler arazileri hukuk dışı iyelik edinme yöntemleri veya satın alma yolları ile ele geçirirler.

İkinci aşamada, arazi veya araziler genellikle 1/1000 ölçeğinde bölüntü (ifraz) krokileri yine spekülâtörlerce hiçbir teknik konu ve kurala bağlı kalınmaksızın belirlenir. Burada temel amaç, araziden olabildiğince fazla parsel sağlayabilmektir.

Bu bölümlenme sürecinde, parsellere cephe vermeyi amaçlayan ve kesitleri 2 m. ile 10 m. arasında değişen yol ağının dışında herhangi bir sosyal ve teknik alt yapı alanı düşünülmemektedir. (Görgülü, Z., 1993).

Ortalama parsel büyüklüğünün yanısıra yapı adalarının birbirleri ile bağlantıları ve aralarındaki geçişsizlik, devamsızlık, yollarda kademelenmelerin oluşturulmaması planlama için olumsuz sınırlamalar getirmektedir.

Bölünme sürecinin üçüncü aşaması, bölüntü krokileri hazırlanmış arazilerin pazarlanmasıdır.

Gecekondu dönüşümü sonucu oluşan ve iyelikte yasallık bulan hisseli bölüntülü alanlardaki yapılaşma, arazi parçası sahibinin kendi belirlediği şartlarda (çok katlı ve apartman şeklinde) sahip olduğu maddi güce göre oluşur. Bu nedenle binalar tamamlanamaz ve imkanlar geliştikçe kat adedi artar. Planlı alan dışı gelişen hisseli bölüntülü alanlar, kentin şantiye şehir görünümüne bürünmesine neden olmaktadır.

2.3.2. GECEKONDUNUN YASALLAŞMA SÜRECİ

Türkiye’de gecekondu ile ilgili ilk yasa 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı yasadır. Bu yasa ile gecekondu sorunu ; sosyal, ekonomik ve yasal boyutu ile Türkiye’nin gündeminde yer almaya başlamıştır. 5218 sayılı yasa ile, Ankara Belediye’sinin sınırları içindeki gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve yeniden gecekondu yapacak olanlara arsa sağlayarak gecekondu yapılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Belediye, Ankara'ya yerleşme tarihi eski olan, sürekli bir işe sahip, buna rağmen maddi durumu devletten yardım görmelerini gerektirecek ölçüde zayıf olan ailelere, karşılığı 10 yıl içinde ödenmek şartı ile arsalar verilmiştir. Aynı yıl çıkarılan bir diğer yasa (5288 sayılı yasa) arsa yardımı alanların konut kredisinden de yararlandırılabilmelerini amaçlamıştır. Bu amaçla, Emlak Kredi Bankası gereksinme sahiplerine, yapı bedelinin % 65'ine kadar % 5 faizle kredi vermekle yetkilendirilmiştir. Arsa alan ailelere, bu arsalar üzerinde yapı yapma süresi en fazla 2 yıl ile sınırlandırılmıştır. 5218 ve 5228 sayılı yasalardan bir yıl sonra çıkan 5431 sayılı yasa ile gecekondulaşmanın önlenmesi için yaptırımların uygulamaya konması gerektiği görüşü gündeme gelmiştir. Kamu tüzel kişileri ile gerçek kişilerin iyelik haklarının çiğnendiği düşüncesi ile gecekondulaşmanın önlenmesi, yapılanların yıkılması öngörülmüş, ancak başarı sağlanamamıştır. 1953 yılında çıkarılan Bina Yapımını Teşvik Yasası ise; belediyeler elindeki veya türlü yollarla belediyelerin edinecekleri arsaları, konut yaptırmak amacı ile, gereksinme duyan ailelere tahsis ederek konut sorununa çözüm getirmeyi amaçlamıştır. 6188 sayılı söz konusu yasa 1953 yılına dek yapılmış gecekonduları arsa tapularının kendilerine verilmesi yoluyla yasallaştırmıştır. Bu yasa, Türkiye tarihinde belirli dönemlerde gündeme gelen ve çözümden çok sorunu pekiştiren gecekondulaşmanın başlangıcını oluşturmuştur. 6188 sayılı yasa her ne kadar yürürlüğe girdiği tarihten sonra

gecekondu yapımını yasaklamışsa da yürürlükte kaldığı 15 yıl boyunca ne konut sunumunun artırılmasına, ne de gecekondu yapımının önlenmesinde büyük bir başarı sağlayamamıştır.

1969 yılında çıkarılan 7367 sayılı yasa, hazine arsalarından belediye sınırları içinde kalanların, imar planı bulunsun ya da bulunmasın, karşılıksız olarak belediyelere geçmesini öngörmüş, bu arsaları gecekondu yapımını önleme amacına ayırmışsa da olumlu sonuçlar alınamamıştır.

Planlı döneme kadar izlenen yasalarda bu uygulamaların başlıca amaçları, belediyelerin kendi olanakları ile yada hazineden tahsis ettikleri arsalarda gecekondu önleme bölgeleri oluşturmalarıdır. Burada hedef, imarlı alanlarda ucuz arsa üzerinde konut gereksinimi olan halka kendi çaba ve imkanları ile, plan doğrultusunda ucuz konut yapımını sağlamaktır. Gecekondu sorunu salt konut sorunu olarak görülmüş, gecekonduyunun ve gecekondulaşmanın tarih içinde izlediği evrim, masum bir konut ihtiyacının kişisel çabalarla giderilmeye çalışılması eylemi olarak görülmüş, devletin bu konudaki yetersizlik ve imkansızlıklarının bir ölçüde plansız ve yasa dışı da olsa gecekonduca telafi edilmesi olarak konu ele alınmıştır. Oysa, gecekonduların ilk etapta konut ihtiyacının giderilmesi amacını taşıması, zamanla gelir düzeyinin artması ile gelir getirici mülk olarak yüksek katlı apartmanlara dönüşmesi göz ardı edilmiştir. Belediyece tahsis edilen arsalarda imar planı doğrultusunda TAKS ve KAKS ile sınır getirilmesi olumlu sonuçlar alınmasını güçleştirmiştir.

Ayrıca, arsa tahsisinde öngörülen sabit bir işin olması şartı, gecekondulaşmayı doğuran kitlenin büyük bölümünü uygulamanın dışında bırakmıştır. Kente göçenlerin başlangıçta iş sahibi olmamaları, buna rağmen barınma ihtiyaçlarının olması, yeni göçenlerle beraber yeni gecekonduların hiçbir bedel ödemeksizin, bedelsiz arsalarda günbegün inşasını beraberinde getirmektedir. Bu dönemde izlenen uygulamaların diğer bir boyutu da, gecekondularının yasalarla yasaklanmasıdır. Üçüncü özellik ise, daha önce yapılmış olan konduların yasallaştırılmasıdır. Bu tür uygulamaların belirli dönemlerde "son" olma şartı ile gündeme getirilmesi yeni gelenler için umut kaynağı olmuştur.

2.3.2.1. KALKINMA PLANLARINDA GECEKONDULAR

Türkiye’de planlı döneme geçildiğinde, gecekondular sorununu daha geniş çerçeveden izlemeye olanak sağlamıştır.

I. Planda önerilen politika, bir kural olarak gecekonduların, içinde yaşayanların konut gereksinimleri karşılandıktan sonra yıkımını hedeflemiştir. Böylece, o tarihe kadar yapılmış olan gecekonduların iyelik sorunlarının çözülmesi kamu hizmetlerinin karşılanması yolu ile islahının sağlanması amaçlanmıştır. Bunun yanı sıra, yeniden gecekondularının önlenmesi ve çok kötü durumda olanlarının ortadan kaldırılması için tasfiye önerilmiştir. I. Planda yeniden gecekondularının önlenmesi için iki seçenek önerilmiştir. Birincisi; kentlere olan göçün kentlerde yaratılacak iş olanakları ile orantılı olmasını sağlayacak ekonomik ve toplumsal önlemlerin alınması,

ikincisi ise; toplumsal konut arzını çoğaltarak yeni gecekondular sisteminin doğmasını dolaylı olarak önlemektir.

II. Planın gecekondular konusundaki amaçları hemen hemen birinci plandakinin aynısıydı. II. Planın amaçları; gecekonduları önlemeye yönelik, kendi evini yapmaya çalışanların emeğinden yararlanması, gecekondunun arsa sahipliği sorunlarının, kentlerin gelecekteki gelişmesini zorlaştırmasını ve kendi yapısal niteliğini kent imar planına entegrasyonunu önlemek biçiminde özetlenebilir. Planlı kalkınma döneminin başlarında bir süre, İmar ve İskan Bakanlığı, gecekondular sorunlarını yerel yönetimlerin bir sorunu olarak görmüş bu konuda sorumluluk yüklenmek istememiştir.

İlk plan döneminin sonuna doğru, gecekondular sorununun yalnızca belediyelere bırakılamıyacağı, devletinde, yerel yönetimlerin yanında yer alması gerektiği görüşü güç kazanmıştır. Planda, gecekondular sorunun çözümünde amaçlar belirlenmiş, ancak sonuca götürücü araçlardan söz edilmemiştir. Örneğin, kent konutları yapımında göçenlerin, teknoloji yoğun bir gelişme gösteren konut sektöründe bireysel olarak kendi evini yapma gücünden ne derece yada nasıl yararlanılacağı belirtilmemiştir.

III. Beş Yıllık Kalkınma döneminde ise; gecekondular konusunda özel bir eğilim izlenmemiştir. Yalnızca mevcut gecekondular sayısına ilişkin kestirimler ve yenilenmesi gereken gecekondularla ilgili rakamsal saptamalar yapılmıştır. Sonuç olarak, gecekondular sorununun varlığı benimsenmiş, ancak sorunun çözümüne açıklık getirilememiş, gecekondularsal gelişmeyi izleyen bir kalkınma planı oluşturulmuştur.

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde ise; gecekonduların sorununa, gecekonduyu kabullenen bir bakış açısı ile yaklaşmış, gecekonduların bölgelerinin yol, su, elektrik ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin hızlandırılması, gecekonduların iyileştirme bölgelerindeki kamu arsaları üzerinde gecekonduları bulunan ailelere "uzun süreli kalkınma hakkı" tanınması öncelikle hedeflenmiştir. IV. Kalkınma Planı Döneminde, gecekondulaşmaya alternatif önlemler, konut sorununa ait incelemeler karar ve hedef üretme aşamasında ikinci planda kalmıştır. Öncelikle mevcut durumun düzenlenmesi amaçlanmıştır. Bu tür bir yaklaşım gecekondulaşma eğilimini durdurmak yerine, göçen halk için yeni bir umut kaynağı olmuş, ne olursa olsun kentin hizmetlerinden yararlanabilecekleri, zamanla arazinin imar edilmiş hali ve artan rant ile birlikte kendi mülkiyetlerine geçeceği düşüncesi yaygınlaşmıştır.

V. Beş Yıllık Kalkınma Planında; gecekonduların sorunu yeniden ele alınmış ve sorunun Toplu Konut Fonu ile beraber çözülmesi hedeflenmiştir. Gecekonduların mahallelerinin kent özeği ve yakın çevresi ile toplumsal, kültürel ve fiziksel yönlerden bütünleşmelerini sağlayan etkinliklerin artırılması amaçlanmış, İslah İmar Planlarına ağırlık verilerek gecekonduların alanlarına kentsel alan niteliği kazandırılması hedeflenmiştir.

Gecekondulaşmayı durdurmak için yasal caydırıcı önlemler yine bu dönemde de alınmaya çalışılmış, ancak belediyeler sorunla başbaşa bırakılmış, devlet politikaları yerel yönetimleri bu konuda yeterince teşvik edememiş, desteklememiştir.

2.3.2.2. 775 SAYILI GECEKONDU YASASI

Türkiye’de gecekondur adını taşıyan ilk yasa olan 775 sayılı yasa 1966 yılında çıkarılmıştır. I. ve II. Kalkınma Planlarının benimsediğı ilkeler yasanın ana çizgilerini oluşturmaktadır. Ana hatları ile gecekondur alanlarını iyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme oluşturmaktadır. İyileştirme; durumu düzeltilebilecek gecekondur alanlarının devletin, yerel yönetimlerin ve gecekondur bölgesinde yaşayan bireylerin görev dağılımı ile, kentsel normlara uygun hale getirilme çabasıdır. Ortadan kaldırma, kentsel niteliğe dönüşümü çok güç, çarpık kentleşme eğilimi içinde olan, sosyal, kültürel ve ekonomik yapısı ile kentsel niteliğe kavuşması güç olan gecekondur ve gecekondur bölgelerinin, tarihsel değeri olan yapıtları çevreleyen ve bu yapıtların değerini azaltan bölgelerin tamamıyla temizlenmesidir. Yasa, gecekonduda yaşayanların barınma gereksimi karşılanmadan, kondunun yıkılamayacağını söylese de, birden fazla gecekondusu olanlar yalnızca biri için yıkılmama kararı alabilmektedir. Buradan çıkan sonuç; gecekondunun artık bir barınma ihtiyacının karşılanabilmesi ve uygun alternatif yetersizliğinden doğan oluşum olmaktan çok, boyut değıştirdiğı ve ticari boyut kazandığıdır. Önleme ise, uzun ve kısa dönemde olmak üzere iki biçimde ele alınmaktadır. Kısa süreli önleme; kondunun yapılma aşamasında yada sonrasında kolluk güçleri ile yıktırılmasıdır. Yerel yönetimlerin ve devletin farklı niteliklerde üretecekleri konutlarla her kesime hitap edebilecek değışik alternatiflerin sunulmasıdır. Uzun süreli önleme ise; gecekondulaşmayı ve göçü oluşturan nedenlerin kırdı ve kentte çözülmesi olayıdır.

Gecekondu yasası, kısa süreli önlemeyi gerçekleştirmek üzere belediyelerin elindeki arsaların, potansiyel gecekondu sahiplerine verilmesini öngörmektedir. Verilecek arsaların sınırlı sayıda olması, buna karşılık arzın fazla oluşu arsa sağlamada öncelikler saptamayı zorunlu kılmıştır. Arsa sağlamada ilk önceliği, gecekonduyu iyileştirme ve tasfiye edilen konutsuz kalan gecekonducular, ardından konutsuz halk almaktadır.

Gecekondu yasası, gecekondu bölgelerinin, kamu hizmetlerinin, belediyeler ile İmar ve İskan Bakanlığı elindeki olanaklarla tamamlanması için kolaylıklar göstermekte, buna karşılık, gecekondu bölgelerinde yaşayanların, arsa, arazi ve yapı sahiplerinin, bu bölgelere getirilecek, yol, kanalizasyon, su, elektrik, haberleşme gibi hizmetlerin giderlerinin tümüne para alarak katılmalarını öngörmektedir. Bu katılım paylarına gecekondu sahipleri ve üzerinde yapı bulunmayan diğer arsa sahipleri katılmak zorundadır.

775 sayılı gecekondu yasası, sorunu salt barınma ve konut sorunu olarak ele aldığından sorunun çözümünde yetersiz kalmıştır. Ülke ölçüsünde konut sorununa yönelik bir yasanın var olmaması gecekondu yasasının uygulanabilirlik aşamasında başarısını sınırlamaktadır. Yasanın yerel yönetimlere, sorunun çözümü aşamasında kaynak sağlamayı amaçlamış olması olumlu yönlerinden biridir.

İlk kez gecekonduyunun tanımını yapan 775 sayılı yasa yine ilk kez yasakçı bir tavır yerine gecekonduyu toplumsal ve ekonomik bir sorun olarak kavrayan bir değerlendirme benimsemiş ve uzun vadede alınacak kalıcı çözümler ile sonuca varılabileceğini

vurgulamıştır. Bununla arsa ve finans kurumlarının oluşturulması ve etkinleştirilmesi için adımlar atılması gerekliliğine dikkat çekmiştir.

1969 yılında kurulan ve beklenen etkinliği gösteremeyen Arsa Ofisi bu yasanın uzantısı olmuştur. Bütün bu geniş kapsamlı çerçevesiyle konut piyasasındaki ikili yapının varlığını ve kalıcılığını kabullenmesine rağmen bu yasa da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapımı tamamlanmamış gecekondulara af getirmiş, 1976'da çıkarılan 1990 sayılı yasa da 775 sayılı yasanın afla ilgili zaman sınırını genişletmiştir.

1983 tarihinde askeri yönetimin 2805 sayı ile çıkardığı af yasasından sonraki 1984 tarihli ve 2981 sayılı yasa ise, daha önce İslah İmar Planı ile yerleşme ölçeğinde yasallaştırma sürecine katılmış bulunan teknik elemanları, "Yeminli Özel Bürolar" aracılığı ile bu kez de tek yapı ölçeğinde devreye sokmuştur.

2.3.2.3. 2981 SAYILI GECEKONDU YASASI

8 Mart 1984 tarihinde onaylanan ve yürürlüğe giren yasanın amacı; gecekondu mevzuatında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere ait başvuru, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve mevzuata aykırı inşa edilmiş yada inşa halindeki yapılar hakkında hükümleri belirtmektir.

Yasa kapsamına, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki alanlar,
- Belediye ve mücavir alan dışındaki alanlar,
- Üzerinde bir yerleşme alanı yada yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya araziler,
- İstanbul ve Çanakkale boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş yerler, askeri yasak bölgeleri ve güvenlik bölgeleri dışında kalan alanlar, girmektedir.

Yasaya göre, imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ya da edilecek yapılarla gecekondu; korunacak, islah edilerek korunacak ve kanun hükmü dışında kalacak şekilde üç ayrı sınıfta ele alınmaktadır. Kanuna göre, muhafaza edilecek yada islah edilerek muhafaza edilecek yapılar kapsamına giren alanlarda yasallaştırma işlemi uygulanabilecek, bunların dışında kalan yapı ya da alanlarda ruhsat ve kullanma izni verilmeyecektir.

YASA KAPSAMINDA YER ALAN TANIMLAR :

YAPI : Karada ve suda, daimi, muvakkat, resmi ve özel, yeraltı ve yerüstü, sualtı inşaatı ile bunların ilavelerini, değişiklikleri ve tamirlerini kapsar.

KONUT: Bir kişi veya ailenin müstakil yaşamasına elverişli bağımsız bölümdür.

İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPI : Ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine İmar Planlarında kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara, komşu parselde taşan, kesin inşaat izni olmayan alanlarda inşa edilen ve imar mevzuatında belirlenen kat nizamı, ön cephe hattı, bina derinliği, TAKS, KAKS gibi değerlere uymayan yapılar.

HİSSELİ ARSA VEYA ARAZİLER ÜZERİNDEKİ YAPI : Kişilerin hissedar oldukları arsa veya arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı inşa edilen yapılar.

MUHAFAZA EDİLECEK YAPI : Kanunda belirtilen tehlike durumları bulunmayan, kullanılan veya kullanıma hazır hale gelmiş yapılar ile temel inşaatı tamamlanmış yapılar.

İSLAH EDİLEREK MUHAFAZA EDİLECEK YAPI : Kanun ve yönetmelikte belirtilen tehlikeleri giderilerek muhafaza edilecek yapı.

KANUNDAN YARARLANAMAYAN YAPI : Kanun kapsamında olupta, gerek görülen hallerde belediyelerce veya mücavir alan dışında valilikçe kamulaştırma alanı içinde yer alan yapılar.

İSLAH İMAR PLANI : Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırları belirlenmek koşulu ile mevcut durumuda gözönüne alınarak dengeli, düzenli ve

sağlıklı hale getirilmesi amacı ile, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarının da belirleyen yapılardır.

YEMİNLİ TEKNİK ÖZEL BÜROLAR : Kanunla kurulması öngörülen 14 Mart 1984 tarih ve 18341 sayılı R.G.'de yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik uyarınca bakanlık veya valilikçe bu kanunun uygulanması ile ilgili olarak belge verilen yeminli özel teknik bürolardır.

3194 sayılı yasa ile genişletilen 2981 sayılı yasada kaçak yapı; mülkiyeti yapı sahibine ait arsada inşa edildiği durumlarda yapı korunacak durumda ise tapu verilir ve plana dahil edilir. Daha önce imar mevzuatına aykırı da olsa ruhsat alıp bu ruhsata göre inşası tamamlanan yada devam eden yapılar için, tehlike arzedenler dışında kalanlar ruhsatlı ve iskanlı yapı kapsamına girer.

Kamu, kurum ve kuruluşlarına ait arsa veya araziler üzerine yapılmış gecekondular, arsa bedelini söz konusu kurum ve kuruluşlara arsa bedelini peşin veya dört yıl içinde 12 eşit taksitle ödemek koşulu ile tapu alabilirler.

Gecekondur, özel mülkiyeti ait arsa veya arazi üzerine yapılmış ise mülkiyet sahibi ile gecekondur sahibi arasında karşılıklı anlaşma sağlandığı durumlarda, gerekli süre içinde Belediye'ye başvurulduğu takdirde varsa İslah İmar Planı yoksa binanın konumu dikkate alınarak tapu verilir.

Ancak gerekli görülen hallerde, üzerinde gecekondur veya gecekondur topluluğu olan alanlar belediyece, mücavir alan dışında ise valilikçe kamulaştırılabilir.

Bu tür durumlarda gecekondulu veya arsa/arazi sahibi yasallaştırma hakkından (Plan notlarında aksi hüküm yer almadıkça) yararlanamazlar.

Gecekondularına yol açan diğer yasalar gibi 2981 no.lu yasada kanun dışı oluşan kaçak yapılaşmayı ortadan kaldırmak yada (zorlayıcı yaptırımlar söz konusu olmaksızın) uzun vadede yapımını engelleyici önlemler almayı hedeflemek yerine, plansız bu tür gelişmeleri yeni planlar kanalı ile planlı alanlara entegre etmektedir. Yasa bir ölçüde plancıyı ve planlama eylemini hiçe sayarak kanun dışı eylemlerin yasallaştırılması sonucu ortaya çıkmıştır.

İmar affı yasaları arasında kavram ve içerik yönünden ortaya çıkan en önemli farklılaşma, 2805 sayılı yasa ile bu yasanın devamı niteliğinde olan 2981 sayılı yasa ve 3290 sayılı yasa arasında izlenmektedir. 2805 sayılı yasada ilk kez hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar da koruma ya da af kapsamına alınmış, bu tür yapılar için yine ilk kez İslah İmar Planı uygulaması şehirçilik literatüründe yer almıştır. Yürürlüğe girişinden yaklaşık 1 yıl sonra 2805 sayılı yasa kaldırılmış, 2981 sayılı yasa yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile af kapsamı genişletilmiş, hisseli araziler üzerindeki yapılar ve İslah İmar Planları bu yasa içinde de yerlerini korumuşlar, ek olarak "Yeminli Özel Teknik Bürolar (Y.Ö.T.B.)" ve "Tapu Tahsis Belgesi" kavramları gündeme gelmiştir. Y.Ö.T.B. belediyeler ve valilikler adına 2981 sayılı yasada belirtilen tespit, değerlendirme işlemlerini yapmakla ve gereğinde İslah İmar

Planlarını hazırlamakla yetkilendirilmişlerdir.

Böylece, kaçak yapı sahiplerinin bu bürolara başvurmaları zorunlu kılınmıştır. Tapu tahsis belgesi ise, kamu kuruluşlarına ait araziler üzerinde yapılmış kaçak yapılara tapu öncesi verilen ve tapu alınana dek geçici tapu niteliğinde bir belgedir. Kaçak yapılara, yasa kapsamında tapu verileceği güvencesini doğuran yasal dayanaktır. Yerleşime uygun hale getirilebilecek arsa/arazilerin, devlet kanalıyla hiçbir geriye dönen kaynak sağlanmaksızın, toplumun belli kesimlerine hibe edilmesi olayıdır. Yasanın çıkış noktası ne olursa olsun karşılaşılan sonuç plan dışı ve hatta mevcut plan kararlarını hiçe sayarak oluşan bu tür yerleşmeleri teknik ve sosyal yapıda çıkmazlara yol açmak pahasına kentin gelişimine yön vermektedir. Kent yapısının gelişme yönü, hizmet ve donatı alanlarının plan hedeflerine ulaşamaması 2981 sayılı yasanın ve öncesi çıkan diğer af yasalarının doğal sonuçları olmuşlardır.

2.3.2.4. 3194 SAYILI İMAR YASASI

9 Mayıs 1985 günü Resmi Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Yasası, 6785 sayılı İmar Yasası’nı 09 Kasım 1985 tarihinde yürürlükten kaldırmıştır. İmar Yasa ve Mevzuatlarının tarihsel gelişimini inceleyecek olursak, 1982’li yıllarda kent gelişiminin Ebniye Yasası çerçevesinde imar planı yapımı yapı ruhsatı almak için proje onayı gibi ön koşulların olmadığı, dolayısı ile teknik elemanların bu tür planlama eylemlerinde yönlendirici ve karar koyucu niteliklerinden uzak oldukları görülmektedir.

1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası, ülkemizde ilk kez belediyelere İmar Planı yapma ve yaptırma zorunluluğu getirmiştir. 2290 sayılı yasa ile hazırlanan İmar Planları çoğu kez sadece bir formalitenin yerine getirilmesi anlamını taşımakta ise de bazı yerlerde parklar, caddeler, ana yollar açılması bu dönemde gerçekleşmiştir. Yine bu dönemde, kentleşmenin henüz hızlanmamış olması, yasanın yetersizliklerinin ve aksayan noktalarının yeterince ortaya konmamasına neden olmuştur.

Planlı kentleşme açısından önemli gelişme, Cumhuriyetin ilk yıllarında sadece yeni kurulmakta ve hızla gelişmekte olan Ankara için söz konusu olmuştur. 1928'de çıkarılan 1351 sayılı yasa ile Ankara Kenti İmar Müdürlüğü kurulmuş, kentin haritasını ve İmar Planını hazırlamakla görevlendirilmiş, planı onaylama yetkisi de Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. 1985'e dek yürürlükte kalan bu yasa da, 3194 sayılı yasa ile 09 Mayıs 1985 tarihinde kaldırılmıştır.

Türkiye'de İmar Planlarının onaylanması işlemi ilginç bir gelişim göstermiş, başlangıçta 1351 sayılı yasa ile kurulan Ankara İmar Müdürlüğü'ne başkent planlaması dışında, öteki kent planlarını da onama yetkisi verilmiştir. Belediyelerin İmar planlarına ilişkin kararları 1957 yılına dek en büyük yerel yöneticinin onayından sonra son onaya sunulurken, 6785 sayılı İmar Yasası yöntemi kaldırmış ve Bakanlığın onamasını yeterli görmüştür. Bakanlığa, planı onama sırasında "değiştirerek onaylama" yetkisi tanımakla, bakanlığa, belediye meclisinin isteği yerine kendi hükmünü koyma olanağı sağlamıştır.

Bu yetkinin belediyelerin özerkliğini sarsıcı sakıncalar doğurduğu görülmüştür.

Ülkemizde 6785 sayılı imar yasasından önceki dönemlerde olduğu gibi, 1956 yılından sonra da belediyeler yeterli izlenceler yapamamışlar ve uygulayamamışlardır. Maddi yetersizliklerin yanı sıra teknik kadronun da oluşturulamamış olması planlı gelişmeyi engellemiştir. Planlı çalışma yöntemlerinin belediyelerce benimsenmesi amacı ile 6785 sayılı yasa değiştirilerek belediyelerin imar uygulama izlencelerinin bakanlıkça onaylanması ilkesi getirilmiş, ancak diğer koşullar sağlanamadığı için başarılı olunamamıştır.

3194 sayılı İmar Yasası'nın "amaç" başlıklı birinci maddesinde: "Düzenli yerleşme yerlerinin tesbiti ile bu yerlerin planlı, sağlıklı ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacını güder.". Yasanın ikinci maddesinde ise "Belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükmüne tabidir." denilmektedir. Bu madde ile eski yasada yer almayan bir alan belirlenmesi söz konusudur. Ancak bu madde, birinci maddede yer alan amacın kapsamını da bir anlamda daraltmıştır. Yasanın 8. maddesinde ise: DPT'nin bir üst kamu kuruluşu olarak etkin bir biçimde devreye sokulduğu görülmektedir. Bu, İmar İskan Bakanlığı'nın yerine yeni bir bürokratik örgütün yer alması anlamına gelmektedir. Burada DPT'nin sosyal ve ekonomik yönlendirmelerinin mekana hangi karar mekanizmaları ile yansıtılacağı konusu gündeme gelmektedir.

DPT'nin ekonomik ve sosyal açıdan yönlendirmelerdeki etkinliği giderek azalırken yasa ile örgüte mekan düzenleme konusunda etkin bir görev yüklenmesi amaca ulaşmak bakımından hükümet politikası ile tutarlılığı tartışılır bir konudur.

Yasa, ayrıca plan onama yetkisini, merkezi yönetimden alıp yerel yönetimlere vermekte, böylece fiziksel planlamayı merkezi karar organlarının yanlışlarından ağır işleyen düzeninden kurtarmak istemektedir. Aynı maddenin (9. madde) (b) fıkrasında çevre düzeni ve şehir imar planlarının elde edilmesine ilişkin getirilen düzenlemeye göre, inceleme ve onama vilayet ve belediye ikilisi için zamanı hızlandırmak yönünde yeniden düzenlemek istenmiştir. Oysa, yeni bir düzenleme ile zamanı hızlandırmak yerine planlamanın dinamizmini sağlamak, uygulama ile bütünlüğünü sağlamak anlamında çağdaş, temel bir takım ilkelerin getirilmesi olası, hatta zorunlu idi. Bu madde eski yasaya bir tepki maddesi taşıma niteliğindedir.

3194 sayılı yasa, imar planlarını özeysel yönetimin onay ve denetimi dışında tutmuştur. 6785 sayılı yasanın, bakanlığa tanıdığı yetkinin istenen etkinlikte kullanılmadığı, zaman zaman sağlıksız, tutarsız, siyasal yönelimli tutum takınılması, gecikmelere yol açılması gibi sonuçlarla karşılaşmıştır. Onay ve denetim sürecini hızlandırıcı, etkinleştirici yöntemler, düzenekler getirmek yerine, özeysel yönetimin tümünden çevrimden çıkarılması çeşitli sakıncalar doğurmuştur. Belediye'lerin teknik insan gücü durumlarının yetersizliği, yerel, siyasal, bireysel çıkar kümelerinin baskısıyla hareket edilmesinin önüne geçilebilmesi amacı ile ülke ve bölge planları ile kent

planlaması arasında bağlantı kurulması, eş güdüm sağlanması gerekmektedir. Belediye'lerin imkanlarını aşan durumlarda plan uygulaması için devletin her türlü akçal ve teknik yardımına gereksinim duyulmaktadır ve kentsel toprakların toplum yararına kullanılmasını amaçlayan imar planlarının üretilmesinde, onaylanmasında, uygulanmasında özeğin yönetsel, teknik denetim ve desteğine gereksinim duyulmaktadır.

Buna karşılık, bakanlığa imar planı yapma, yaptırma, değiştirme, onaylayarak yürürlüğe koyma konusunda geniş yetkiler tanınması, bakanlığın çeşitli gerekçeler göstererek belediyelerin yerine geçmesine, kendi isteğine göre karar alınmasına, planlama görevini belediyeyi dışlayarak yüklenmesine yol açabilecek yetkilere sahip bulunması bu yasanın göz ardı edilemeyecek çelişkisidir.

Yasanın getirdiği en önemli konu, bugüne değin hemen her yerde bir kamu görevi olarak bilinen yapı izni yetkisini özel kişi ve bürolara tanınmasıdır. Yapı izni ve denetimi konusunda getirilen önemli bir uygulama da bir bodrum ile iki katı aşmayan, toplam inşaat alanı 1.000 m²'ye kadar olan yapılar yapı izni alma zorunluluğu dışında bırakılmasıdır. Özellikle bölge planı ve imar planı bulunmayan yerlerde her türlü sanayi kuruluşuna valilikçe verilecek ön izine göre yapı izni verilebilmesi imar planı öncesi izlenen sakıncalı denetimsizliğin sürmesinden öte bir durum yaratmamış, yarar getirmemiştir.

3.0. İSTANBUL FIKİRTEPE GECEKONDU BÖLGESİ ÖRNEĞİ

3.1. GECEKONDU OLUŞUMLARINDAN ÖNCE İSTANBUL'UN GELİŞİMİNDE FİKİRTEPE'NİN YERİ

İlk imar hareketi, Osmanlılar tarafından İstanbul'un fethinden sonra olmuştur. Bu dönemde, surlar onarılmış, kentteki nüfusun fetih döneminde azalması nedeni ile Anadolu'dan ve Rumeli'den gelen nüfusla kent iskan edilmiştir.

İstanbul, Osm. İmparatorluğu'nun başkenti olduğunda nüfusu kente göçlerle 500 bine ulaşmış, yerleşme sur dışına doğru gelişmiştir. Osmanlılar bataklıklarla çevrili bir bölge olan Kadıköy yerine, stratejik önemi olan Üsküdar'ı imar etmişler, Pera yönündeki kentsel gelişme Beyoğlu ve Boğaziçi yörelerine doğru devam etmiştir.

Kadıköy'de ilk Türk mahalleleri bugün Osmanaga Camiisinin bulunduğu çevrede kurulmuştur. Yapılan her cami ve mescit küçük bir yerleşim çekirdeği oluştururken, Kadıköy'deki Türk ve Rum mahalleleleri birbiri ile ilişki içinde gelişmelerini sürdürdü. 18. yüzyıla değin Kadıköy genellikle zengin rumların yerleştiği bir sayfiye yeridir. Daha sonra Altıyol, Bahariye, Moda, Yogurtçu, Göztepe, Erenköy ve Bostancı gibi semtlerdeki köşklere Levantenler ve çeşitli devlet katlarındaki paşalar oturmaya başlamıştır. (Brittanica 92)

18. Y.Y.'da İstanbul'da iş bölgesindeki (Eminönü) hanlarda bekar göçerlerin yaşaması ile ilk altıyerleşimler oluşmuş, Eminönü dışında, Kasımpaşa, Eyüp ve Üsküdar'da gecekonduların ilk belirtileri başlamıştır. Bu dönemde sur içi İstanbul'unda

görülen yangınlardan kaçan halk Boğaziçi köylerine yerleşmiştir. Kağıthane'de kağıt fabrikası ve mühendishanelerin inşası, Selimiye'de modern kışlaların yapılması İstanbul'da banliyöleşmelerin ilk hareketleridir. (Berköz, T., 1984). Başkentin Ankara'ya taşınması sonucu ekonomide görülen durgunluk, İstanbul'un nüfus artış hızının ülke ortalamasının altına düşmesine neden olmuştur. 1924 yılında 1.213.000 olan nüfus 1927 yılında 690.000'e düşmüştür. (D.İ.E. Verileri). 19. Y.Y'da İstanbul'unda dış etmenlerle değişen sosyo-ekonomik yapının sonucu olarak iki tür yapı ortaya çıkmıştır; şehrin yapısındaki temel değişmelerle gecekondulaşma, banliyölerin doğuşu, sınıfsal yapının ayrıntıları ile mekana yansımaları, iş merkezindeki değişmeler ve kaymalar sonucu çift merkezleşme izlenmiştir. Kent içi ulaşımında gerçekleşen modernleşme ile kente entegre olmayan semtlerin merkezle ilişkisini güçlendirmiş, raylı ulaşımın gelişmesi ile banliyöleşme hareketleri hızlanmış, kent sınırları her iki yakada kıyı boyunca genişlemiştir. Kentte düzenli denizyolu seferlerinin başlamasıyla Adalar, Bostancı, Pendik gibi semtler kentin parçası haline gelmiştir. Bu Y.Y.'da Doğu yakasında geleneksel yaşam sürerken Galata ve Beyoğlu değişen ticari yapıya cevap veren işmerkezi haline gelmiştir. Değişme dinamiği imalat sektörü yerine, ticaret ve hizmet sektörü tarafından belirlenmiş, üst-orta tabakanın yerleşme formları ortaya çıkmıştır. Üst gelir gurubu yerleşme ve konut birimi formu olarak alt kentlerin oluşmasındaki en büyük etken, kent içi ve yakın çevre ulaşımındaki gelişmesiyle Boğaz Köyleri,

1970'lerde demiryolu taşımacılığının başlaması ile de Rumeli Yakasında Bakırköy ve Yeşilköy, Anadolu Yakasında ise Göztepe, Erenköy, Bostancı gibi semtler prestijli konut yerleşmelerine dönüşmüştür. Şehrin merkezine özgü bir diğer prestijli konut tipi de, 19. Y.Y.'ın sonunda İstanbul-Beyoğlu'nda gelişmeye başlayıp, ardından Cihangir, Teşvikiye ve Nişantaşı'na doğru izlenen apartmanlaşmadır. (Tekeli, İ., 1989).

Endüstrileşmiş ülkelerin 19. Y.Y.'da yaşamaya başladığı köklü, yaygın ve toplumun bütününe birden nüfuz eden dönüşüm süreci, Türkiye için esas olarak 2. Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemde geçerli olmuştur. (Bilgin, İ., 1992).

1950'li yıllar ülkemizde ve İstanbul'da kentleşme hareketinin belirgin hale gelmesinin başlangıç yılları olmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Bostancı'dan Kadıköy'e kadar uzanan kıyı şeridi bostanlarla kaplıdır. 1947 Prost Planına göre Kadıköy, Acıbadem'den Bostancı'ya kadar uzanıyordu. Sonraki yıllarda Kurtköy - Pendik - Kartal yöresinin sanayi alanı olarak benimsenmesi, ülkenin çeşitli kesimlerinden İstanbul'a göç edenler için Kadıköy ile çevresini çekici bir yerleşme merkezi durumuna getirmiştir. Kısa sürede Ankara asfaltının iki yanı gecekondularla dolmuştur. Öte yandan 1965' de çıkartılan Kat Mülkiyeti Kanunu da imarlı alanlarda apartmanlaşmayı özendirmiş ve böylece İstanbul'un öteki kesimleri gibi Kadıköy'de köklü bir yapısal dönüşüm içine girmiştir.

Kadıköy, adına Ziverbey caddesi dediğimiz ve kendisini bir baştan bir başa yatay olarak ikiye ayıran doğal bir bölünme içindedir. Bu caddenin üst kısmı, Kadıköy'ün yaklaşık % 35 'ini

barındırmaktadır. 1950'lerden buyana süren hızlı ve çarpık kentleşme de bu bölgelerde olmaktadır. Bu bölgelerin planları yoktur.

1972'de onaylanan Bostancı - Erenköy Bölgeleme Büyük İmar Planı ve 1973'de açılan Boğaz Köprüsü, Kadıköy'ün yapısını tümüyle değiştirdi. Köprü, kentin iki yakası arasındaki ilişkiyi güçlendirerek nüfus dengesinde Kadıköy'ün ağırlık kazanmasına yol açarken, planın uygulanması da Kızıltoprak ile Bostancı arasındaki yapılaşmanın 10 yıl içinde 2.5 katına çıkmasına neden olmuştur.

Günümüzde İstanbul merkezi iş alanı Kadıköy'ün bir bölümünü de içine almaktadır. Kentteki önemli kuruluşların çoğunun Kadıköy'de birer şubesi vardır. İstanbul'u, Anadolu'ya ve bu yakadaki banliyölere bağlayan demiryolunun başlangıç noktası Haydarpasa Garı'da Kadıköy'dedir. Gar, köyden kente göçün İstanbul'a açılan kapılarından biri durumundadır. Sanayileşme döneminden sonra ortaya çıkan değişimin getirdiği, işçi kapasitesinin, doğurduğu konut ihtiyacı karşılanamamıştır. Devlet imkanları ve yasalarıyla yetersiz kalmıştır. Maddi imkansızlıklar bu insanların hazine arazilerini işgal ederek gecekondu bölgeleri oluşturmalarına sebep olmuştur. Kadıköy ilçesi topraklarından geçen E5 Karayolu çevresi gecekondu oluşum bölgeleri halindedir.

Bunlardan biri olan Fikirtepe bölgesi, Kadıköy'ün merkezi yerinde hızlı ve çarpık gelişmenin getirdiği altyapısız ve sosyo-ekonomik eksiklikleriyle tipik bir gecekondu alanıdır.

3.2. FIKİRTEPE GECEKONDU BÖLGESİNİN OLUŞUMU

Fikirtepe, Osmanlı imparatorluğu zamanında pasaların av köşklerinin bulunduğu geniş bir alandır. Sınırları bugün Kadıköy, Hasanpaşa, Ziverbey'den, Merdivenköy'e kadar uzanan bu arazi, 1945 öncesi, kurulan yeni Cumhuriyet'in hazine arazisi olarak görülmektedir.

Bölgenin Kadıköy'e yakın olan doğu bölümü hızlı gelişmiş ve bu bölge ile ilgili ilk imar planı 1952 yılında yapılmıştır. Bugün halen doğu bölgesinde bu plana bağımlı olarak çalışmalar yürütülmektedir. Bölgenin batısı 1976 yılında onaylanan imar planı kapsamına alınmış, bu bölgedeki düzenlemelere ve hisseli bölüntülere yer verilmiştir. (1976 yılı ile ilgili harita eklerde bulunabilir.).

1975 sonrası Türkiye'sinde gelişen sanayi ve artan nüfusa bağlı olarak büyük kentlerde gecekondulaşma hareketleri hızla artmış, bunun Fikirtepe bölgesine etkisi, yapıların yoğunlaşması ve kat yüksekliklerinin artması şeklinde olmuştur. Oto yan sanayi ve marangoz atölyelerinin bölgeyi merkez halinde kullanmaları yeni bir işçi kapasitesinin bölgede barındırılması ile sonuçlanmıştır. Yeni yolların açılması, var olanların genişletilmesi gerekmiş ve bunun için Belediye, aslında hazineye ait olan bu arazilere kamulaştırma bedelleri ödemek zorunda kalmıştır.

- 1984 yılında 2981 sayılı gecekondulaşma yasasında bölge gecekonduları korunarak islah edilecek yapılar kapsamındadır. Bu tarihte bölgeden yeni bir islah imar planı düzenlenmesi yapılmıştır. (1984 tarihli harita ektedir.).

- Yeminli Özel Teknik Bürolar ile her yapının planları ve yeni yapılacak olanların Belediye onayına sunulması gerekmiştir. Bu uygulamaya katılanlara geçici tapu tahsis belgesi verilmiştir.
 - 3194 sayılı imar kanunu, yapı izni yetkisinin özel kişi ve bürolara tanınması ile iki katı aşmayan tüm yapılara yapı yapma izni vermiş ve bu bölgede son derece hızlı bir yapılaşma faaliyetini ortaya çıkarmıştır.
- 1984'ten günümüze kadar olan süreçte belediyeler kendi imkanlarıyla bölgeye altyapı hizmetleri götürmüş bu da Fikirtepe'yi Kadıköy'ün bir parçası haline getirmiştir. Bugün bölgede pekçok noktaya düzenli otobüs seferleri vardır. Elektrik, yol, su hizmetleri belediye imkanları el verdiğince yapılmaktadır. Bu bölgenin kente entegre olması ile her yapı ve kat sahibine tapu dağıtma hizmetleri kolaylaştırılmış, hisseli bölüntüyle ilgili pürüzler giderilmeye başlanmıştır. Bugün, her konut birimine verilen geçici tapu tahsis belgelerinin düzenlenerek tapu haline getirilmesine çalışılmaktadır.

3.3. ISLAH İMAR PLANINDA FIKIRTEPE GECEKONDU BÖLGESİ

Çalışılan bölge batısında Boğaziçi Köprüsü Çevre yolu, doğusunda Volkan Sokak, kuzeyinde Mandıra Caddesi, güneyinde ise Murat Paşa Caddesi ve Marmara Üniversitesi ile çevrilidir. Bölge yaklaşık 25 ha. alanlı 9.000 nüfusludur.

Bölgedeki yapılanma konut ağırlıklı olup, atölye ve depolar, 2 adet de camii mevcuttur. Ayrıca Mandıra Caddesi ve bölgeyi

doğu batı doğrultusunda bölen Hızırbey Caddesi üzeri ticaret alanı olarak gelişmiştir. Bu iki cadde Kadıköy'ü Merdivenköy'e bağlamaktadır. (Bakınız Sf. 62 1/10.000 ölçekli harita.).

Fikirtepe Bölgesi tabii olduğu 2981-3290-3266 ve 3194 sayılı kanunlara göre imar uygulamasından tescil edilmiş parsellerden oluşan bir ada iken; imara geçişi sırasında çeşitli sorunlarla karşılaşan bölge halkı, kendi hissesi kadar toprak parçasına büyük parselli komşudan hisse satın alarak kendi arazisini oluşturmuştur. Bölgeden Kadastro geçinceye kadar hisseli tapu şeklinde sahip olunan bu arazi, bugün artık tek tapulu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgede yoğun yapı yerleşimi vardır. Islah İmar Planları hisseli parsellerde mevcut yapıları mümkün olduğunca koruyarak müstakil tapuya dönüştürmeye yönelik olduğundan mevcut yollar genellikle korunmuştur. Ancak, kuzeydeki Mandıra Caddesi 20.00 m, Hızırbey Caddesinde 15.00 m olarak düşünüldüğünden, Gürcükmazı ve güneyindeki çıkmaz yolun ise devamlılığının sağlanması amacı ile, mevcut bina istikametlerinde değişiklik yapılmıştır. Mevcut iki caminin bulunduğu alan plana camii olarak işlenmiştir.

Çevre yolunun doğusunda bulunan 81.467 m² alanlı 194 Pafta, 764 Ada, 66 Parseldeki hisse sahiplerinin aynı zamanda yolun batısında bulunan 60.720 m² alanlı 64 Parselde de hisseli mevcuttur. İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine ilişkin Yönetmelik'te tip sağlık evi için tespit edilen alan olan 1050 m², Hızırbey Caddesinde boş olan 1158 Ada, 36-37 Parseller üzerine ayrılmıştır. İki ada da imar uygulamasının

beraber yapılacağı düşünüleceğinden mülkiyet açısından sorun yaratmamıştır.

Başka boş alan bulunamadığından donatı alanı ayırmak mümkün olmamıştır. Bu nedenle de İslah İmar Planı kapsamında kalan alanda, genel de bitişik nizam olarak oluşmuş yapılaşmanın yine bitişik nizam olması H: 9.50 m. ile kısıtlanması uygun görülmüş, buna göre düzenlemeler yapılmıştır.

Revizyon İmar Planında ise 1/1000 ölçekli 20.02.1976 onaylı planla 20.00 m olan yol aynı genişlikte korunmuştur.

1/1000 ölçekli İmar Planına göre bölgede uyulması gereken ölçütler aşağıdaki gibidir.

- a) İnşaat nizamı bitişik olup, K.A.K.S 2.07 dir.
- b) Planla belirlenmiş imar istikametleri içinde (konut alanlarında) kalan 2981-3290-3266 sayılı İmar Affı Yasaları gereği ruhsat almış binalar bu planla konulmuştur. Tabi olduğu imar adasının kat yüksekliğine kadar kat ilavesi yapabilirler.
- c) Arka bahçe mesafeleri h/2 dir. Ancak arka bahçe mesafesi; h/2 alındığında bina derinliği 7.00 m.nin altına düşmesi halinde bina derinliği 7.00 m alınarak kalan mesafe arka bahçe olarak bırakılır. Bu mesafe, 1.00 m.den az olamaz.
- d) Planda H:8.50 bina yüksekliği önerilmiş adalar, küçük sanatlar (oto sanayi) alanıdır. Bu adalarda zemin kat yüksekliği, 5.50 mdir.
- e) Planda ticaret olarak belirlenmiş alanlarda (Mandıra Caddesinden cephe alan parsellerde) zemin katın tamamında yapı yapılabilir.

SONUÇLAR

1. Türkiye’de 1945 sonrası şehirleşme hareketi ortaya kendine özgü konut üretim biçimlerini çıkarmıştır. Şehirdeki hızlı nüfus yoğunlaşmaları bu konutların yetersiz kalmasına neden olmuş ve alt gelir grupları için gecekondü üretiminin ortaya çıkmasına neden olmuştur.
2. Gecekondü üretimi 1945’den itibaren değiştirilemeyen kentleşme sürecinin bir sonucu olarak hep varolmuş, ancak yıllar içerisinde yapısal değişimler göstermiştir.
3. Bu yapısal değişimler, her zaman gecekondünün şehre entegre olması yönünde olmuştur. Çıkarılan aflar ve daha sonra yasalar gecekondü üretimini desteklemiş, zamanla yap-sat üretiminin bir parçası haline dönüştürmüştür.
4. Bu dönüşüm, Türkiye’de şehirlerin planlanmadan gelişmesine neden olmuştur.
5. Fikirtepe bölgesindeki değişimde, genel olarak Türkiye’deki şehirlerde gecekondü alanlarının doğmasına ve yıllar içinde değişmesine neden olan sonuçlardan doğal olarak etkilenmiştir.
Fikirtepe bölgesi, 2981-3290-3266 ve 3194 sayılı kanunlarla yasallaşmış ve bu yasalar, Fikirtepe’de gecekondünün oluşumuna katkıda bulunmuş ve gecekondünün lehine değişimine neden olmuştur.
6. Gecekondulardaki bu değişim, yap-sat mekanizmalarının ve arazi spekülâtörlerinin gecekondü bölgelerine girmesi ile apartmanlaşma şeklinde görülmektedir.

Ancak, inceleme alanında bulunan ada ve parseller henüz yap-sat üretimin kalıpları içine girmemiştir. Yasallaşma sürecini geçirmiş olan bu bölge, yap-sat üretime dönüşmeye aday olarak gözükmektedir.

- 7- İslah İmar Planı geçtikten sonra, uygulanan yanlış politikalar gecekondü sahiplerinin ve spekülâtörlerin yanında olmuştur. Bölgenin arazi kullanımında ve binaların kat yüksekliklerinde bazı esaslar getirilmiş ve bunlar Fikirtepe gecekondü bölgesinin Kadıköy ilçesinin genel görüntüsünde yerini almasını sağlamıştır.

KAYNAKLAR :

- ADAM, M., TEKELİ, İ., ALTTABAN, Ö., (1978), Türkiye’de Arsa ve Konut Sorunlarında İstisnai Bir Yaklaşım, Mimarlık 78/1, S.30-33
- AĞARYILMAZ, İ., (1988), Endüstrileşmiş Ülkelerde Toplu Konut Deneyimi, Yayınlanmamış çalışma.
- AKÇURA, T., (1982), İmar Kurumu Konusunda Gözlemler, ODTÜ Yay.
- ALGIN, Ö., (1994), İstanbul ve İlçeleri, Birsan Yay.
- ALTTABAN, Ö., (1985), İmar Yasa Tasarısı Üzerine Görüşler, Mimarlık 85/4, S. 9-13
- ASLANOĞLU, İ., (1980), Erken Cumhuriyet Dönemi Mimarlığı, ODTÜ Yay.
- AYSU, E., (1990), İstanbul Anakent Alanında Kent İçi Devingenlik Örüntüsü, Y.T.Ü. Yay.
- BALAMIR, M., (1975), Kat Mülkiyeti ve Kentleşmemiz, ODTÜ. Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı.
- BALAMIR, M., (1982), Kentleşme, Kentsel Süreçler ve Kent Yapısı, 1. Şehircilik Kongresi, Cilt 1.
- BERKÖZ, S., (1975), Yapıda Sistemler Yaklaşımı, İTÜ. Yay.
- BİLGİN, İ., (1992), Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Yıldız Teknik Üniversitesi Yay.
- BRİTTANICA Ansiklopedisi, 1992, Ana Yay.
- BORATAV, K., ERSEL, H., KEPENEK, Y., (1983), 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü ve Politikaları Üzerine Bir Model Önerisi, Kent-Koop. Yay.
- CANSEVER, T., (1992), Şehir ve Mimari Üzerine İncelemeler, Ağaç Yay. S.127-130.

- ERAYDIN, A., (1988), Sermaye Birikim Sürecinde Kentler, Defter 5, S. 133-153
- FIĞLALI, A., (1989), Kentleşme-Çevre Sorunları ilişkisi, Yayınlanmamış çalışma.
- GÖRGÜLÜ, Z., (1993), Hisseli Bölüntü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri, YTÜ. Mim. Fak. Yay.
- GÜNAK, M., (1989), Kentleşme Süreci Sonucunda Oluşan Gecekondu ve Toplu Konut Olgusu, Yayınlanmamış Çalışma.
- KARAÖREN, M., (1992), Endüstrileşme ve Alt Kentleşme Sürecinde Konut Üretimi, Yıldız Teknik Üniversitesi Yay.
- KELEŞ, R., (1967), Türkiye’de Kooperatifleri, İmar ve İskan Bak. Yay.
- KELEŞ, R., (1982), Nüfus Kentleşme Konut ve Konut Kooperatifleri, Konut 81 içinde, Kent-Koop. Yay.
- KELEŞ, R., (1993), Kentleşme Politikaları, İmge Kitabevi Yay.
- KOYUNCU A., (1947), Konut Davası ve Kooperatif, Karınca 126, S.14-15
- MARCUSE, P., (1986), Beginnings of Public Housing in New York, Journal of Urban History, vol.12, no.H.
- MİMARLAR ODASI YAYINI., (1993), Gecekondu Sorunu ve Çözüm Önerileri, Mimarlar Odası Yay.
- MİMARLAR ODASI YAYINI., (1994), 2000’li Yıllara Doğru Kadıköy Paneli, Mimarlar Odası Yay.
- ÖNEL, H., (1987), Yapı Üretimi Yapı Yönetimi ve Ekonomisi, Yayınlanmamış Profesörlük Tezi.

PAMUK, S., (1984), Osmanlı Ekonomisi ve Dünya Kapitalizmi 1820-1913, Yurt. Yay.

SİREL, A., (1992), Kent Planlama ve Uygulama Süreci içinde Kamu Mülkiyeti Varlığının Kent Makroformuna Etkileri, Yayınlanmamış Çalışma.

ŞENYAPILI, T., (1978), Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu, ODTÜ Yay.

ŞENYAPILI, T., (1985), Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi 1923-1960, Kent-Koop. Yay.

TEKELİ, İ., (1980), Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri, ODTÜ Yay.

TEKELİ, İ., (1982), Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Kent-Koop Yay.

UZEL, A., (1986), İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi, Kent-Koop. Yay.

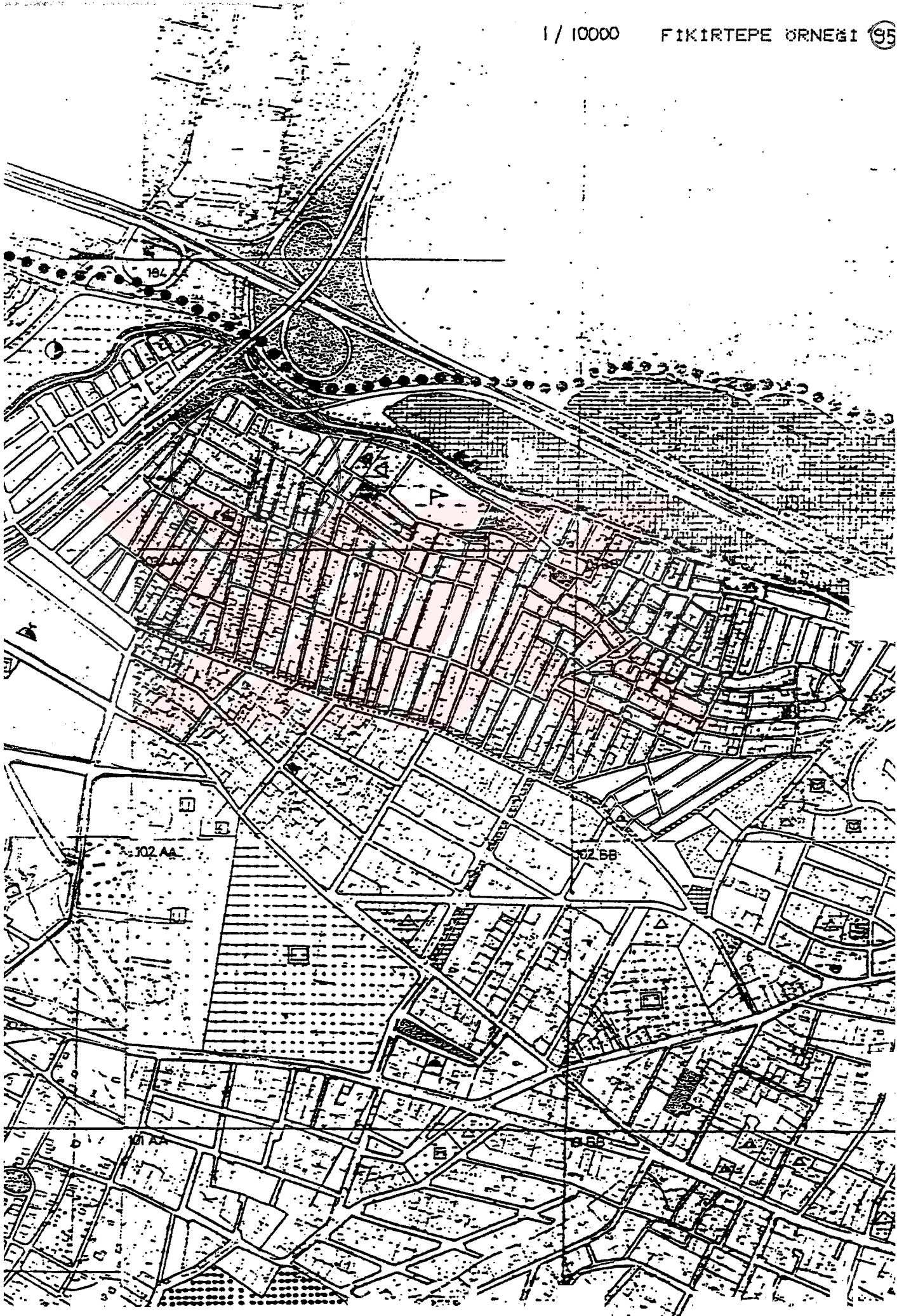
UZEL, C., (1951), Mesken Davamız ve Yapı Kooperatifleri, Karınca Yay.

ONAL, M., (1979), Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi-İstanbul Örneği, Çevre 4.

ÜSTÜNCAN, Y., (1989), Kentlerde Konut Alanlarının Çevre Sorunları, Yayınlanmamış çalışma.

YURT Ansiklopedisi, 1981-1984, Anadolu Yay.

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
KURUMSAL KONTROL
KURUMSAL KONTROL
KURUMSAL KONTROL



51	49	47	45	43	41	39	37	35	34	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	2	22	23	24
54	52	50	48	46	44	42	36	35	34	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17

764

32	56	42	72	54	58	42	19	1150	42	19	76	13	12	71	86	61	8	7	6	5	4	3	2	80	51	52	53	33	
32	33	73	55	59	50	32	74	57	33	73	55	59	50	32	74	57	33	73	55	59	50	32	74	57	33	73	55	59	50

1.000 FIKIRTEPE
VEĞİ

764

764

1/1.000 FIKIRTE
ÖRNEĞİ
1976

DISFANŞER YOLU

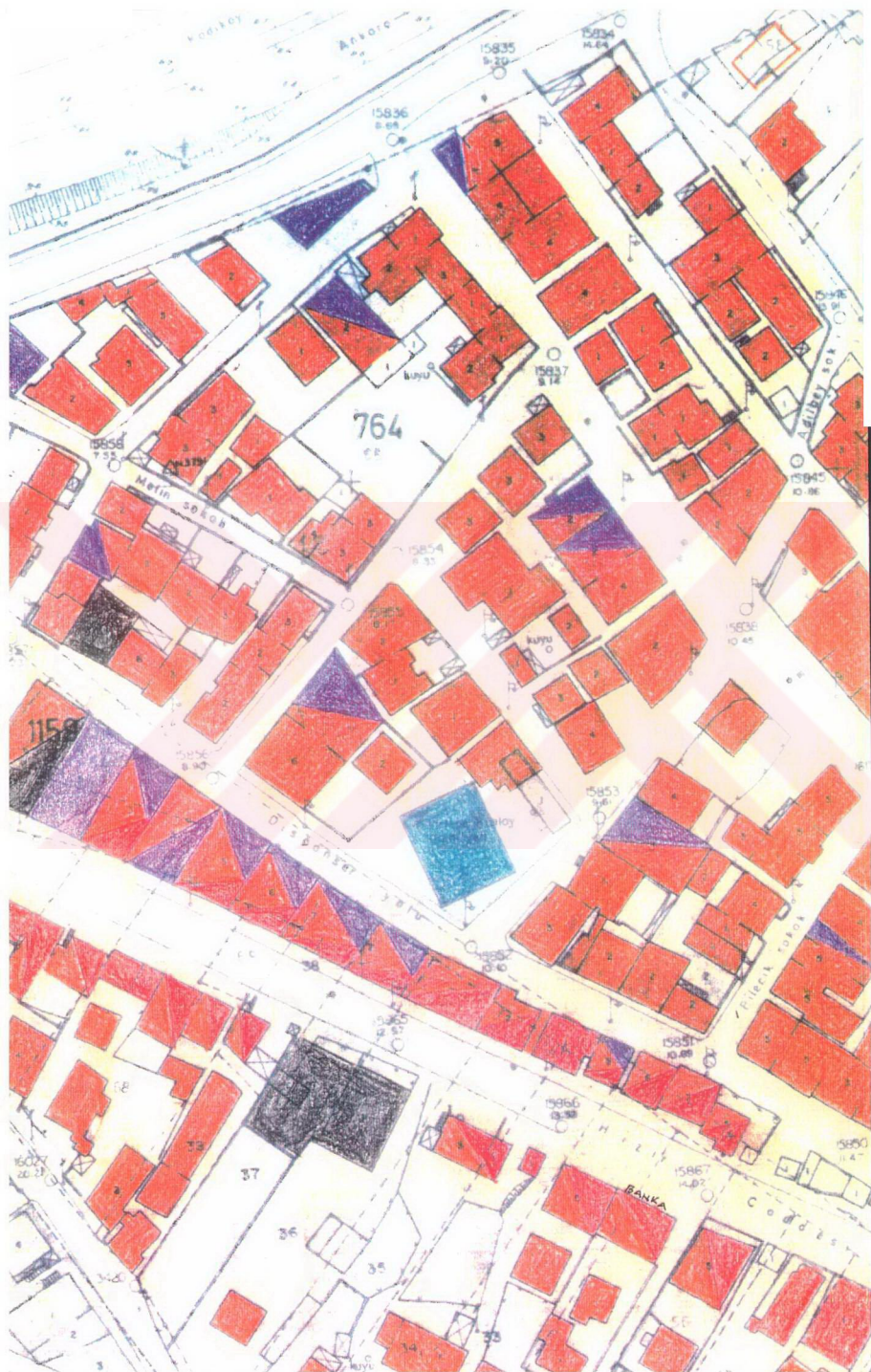
METİN SOKAK

3 FIKIRTEPE

EK 1 : ARAZI KULLANIMI PAFTALARI



AÇIK KAHVE	KONUT
AÇIK KIRMIZI	TİCARET
MOR	ATELYE
SIYAH	DEPO
MAVİ	CAMI













EK 2 : KAT ADETLERİ PAFTALARI

PEMBE

1 KAT

SARI

2 KAT

KAVUNİÇİ

3 KAT

ÇOK AÇIK KAHVE

4 KAT

AÇIK KAHVE

5 KAT

KAHVE

6 - 7 - 8 KAT

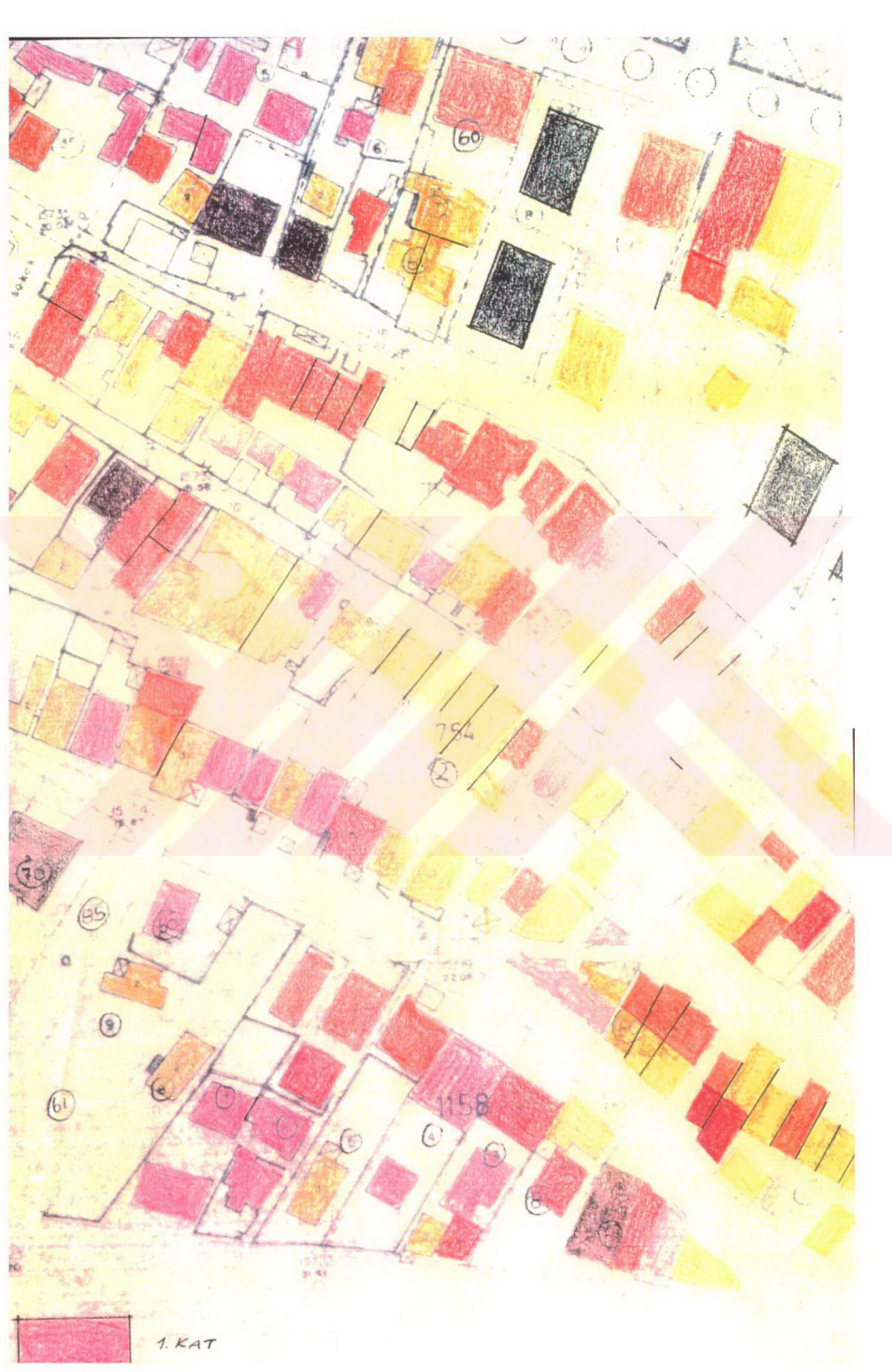
SİYAH

2.07 K.A.K.S. göre oluşmuş kat













ÖZGEÇMİŞ

Adı, Soyadı : Mete Zafer ÖSTÜN

Doğum Yeri : Eskişehir

Doğum Tarihi : 20.08.1971

İlk Öğrenim : Bahariye ilkokulu (1977-1982)

Orta Öğrenim : Kenan Evren Lisesi (1982-1985)

Haydarpaşa Teknik Lisesi (1985-1988)

Yüksek Öğrenim : Y.T.Ü. Mimarlık Fakültesi (1988-1992)

1992 yılında aynı üniversitede yüksek lisans eğitimine başladı.