

YAVUZLAR (YÜREĞİR -ADANA) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İLE TOKİ KONUTLARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ⁴⁰

A Comparative Analysis on the Urban Transformation of Yavuzlar District (Yüreğir - Adana) and TOKİ
Housing

Tülay ÖCAL⁴¹

Vedat ÇELİK⁴²

Özet

Şehirler küçük yerleşim birimleri olarak kurulmuş ve beşeriyetin gelişmesine paralel olarak günümüze kadar gelişimini sürdürmüş birçok sorunları bünyesinde taşıyan karmaşık ve dinamik yapılardır. Bu sorunların oluşmasında kırsal alanda artan nüfusun daha iyi yaşamak için şehirlere göç etmesi etkilidir.

Bu şehirlerden Adana'da nüfus ve alan bakımından Türkiye'nin 5. Büyük şehri olarak coğrafik, topoğrafik ve verimli tarım topraklarıyla 1980 sonrası sanayisini de geliştirerek kırsal kesimden sürekli göç almıştır. Bu göçler kent nüfusunun artmasına ve köy ile şehir yaşamının iç içe olmasına neden olmuştur. Bu durum verimli tarım topraklarının kontrolsüz olarak iskâna açılmasına yol açmış ve günümüzde çarpık kentleşmeye bağlı olarak gecekondulaşma sorununu yaratmıştır.

Bunlardan Adana Yüreğir ilçesinde Yavuzlar Mahallesi kentsel dönüşüm(56 ha) ve TOKİ konutlarıyla ilgili proje yetkilileriyle ve arsa sahipleriyle mülakatlar yapılmıştır. Fakat mülakatlarda memnun olmadıkları gözlemlenmiştir. Bu çalışma da anket Yüreğir kentsel dönüşüm projesinin yer seçimi, projenin olumlu olumsuz yönleri, çalışma sahasındaki mahalle sakinlerinin proje hakkındaki görüş ve beklentileri doğrultusunda yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Şehirselleşme, Yüreğir kentsel yenileme, Yavuzlar gecekondu

Abstract

Cities are complex and dynamic structures that were founded as small settlements and that have continued their development parallel to humankind's development but also contain many problems within themselves. The migration of the growing population in the rural areas to the cities in order to have a better life is effective in the formation of these problems. As one of these cities, Adana, is the fifth largest city of Turkey and has taken continuous migration due to its geographic, topographical and productive agricultural land and its industry since the 1980s.

This migration led to increase in urban population and caused the city life to intertwine with the village life. This situation has led the productive agricultural land to open to uncontrolled housing. Today, unplanned urbanization created the slums.

One of these slums is the Yavuzlar District in Yüreğir, Adana. For this study, authorities from both this district's urban transformation (56 ha) project and TOKİ housing and landowners were interviewed. However, it was found that interviewees were not satisfied. Furthermore, during the study a survey was conducted to examine site selection of Yüreğir urban transformation project, positive and negative aspects of the project and the views and expectations of the neighborhood residents about the project.

Keywords: Urban transformation, Yüreğir urban renewal, Yavuzlar slums

⁴⁰ Bu makale, Coğrafyacılar Derneği Uluslararası Kongresi'nde 21-23 Mayıs 2015 tarihinde bildiri olarak sunuldu ve bildiri özeti olarak yayınlandı.

⁴¹ Doç. Dr., Mustafa Kemal Üniversitesi, Coğrafya Bölümü., tulayocal5101@gmail.com

⁴² Ömer Halisdemir Üniversitesi, Sosyal Bilgiler Eğitimi Yüksek Lisans Öğrencisi., v-clk@outlook.com

GİRİŞ

Şehirler küçük yerleşim birimleri olarak kurulmuş ve beşeriyetin gelişmesine paralel olarak günümüze kadar gelişimini sürdürmüş birçok sorunları bünyesinde barındıran karmaşık ve dinamik yapılardır. Bu sorunların oluşmasında kırsal alanda artan nüfusun daha iyi yaşam koşulları için şehirlere göç etmesi etkili olmuştur. Ancak dünyadaki şehirleşme hareketleriyle birlikte sanayi tekniğindeki yeniliklerden sonra büyük boyutlar kazanmıştır.

Bundan dolayı şehir araştırmaları, esas itibarıyla yirminci yüzyılın ürünüdür. Son yıllarda, şehir araştırmaları yapan coğrafyacılar gittikçe artan derecede şehir araştırmalarına ve şehirlerin meselelerine dikkat çekmişlerdir. Bundan dolayı şehir coğrafyasıyla ilgili araştırmalar artarken, bazıları şehir planlarını, şehir idaresini, pazarlama ve şehir içi münakalesi gibi konuları kapsamakta ve bu meslek dallarına coğrafi düşüncelerin faydalı katkıları olmaktadır. Şehir coğrafyası, şehirlerin yeryüzünde iktisadi yapılarını ve yeryüzünde insanın meydana getirdiği en büyük yerleşme şekli olan şehirler ile bunların hinterlandı veya iktisaden bağlı bulunduğu bölge dâhilindeki hizmetler arasındaki münasebetleri incelemektedir (Göney, 1984: 2-3). Bundan dolayı şehir kavramını dar kapsamda değil, zamana ve mekâna bağlı olarak ele almak zorunludur. Her ülkenin gelişmişlik düzeyi, nüfusu, geleneksel tavırları ve bu konuya bakış açıları farklıdır (Özçağlar, 2000; 76). Ancak şehirleri kırsal alanlardan ayıran bir takım özelliklerde yok değildir. Bu özellikler fiziki, ekonomik ve sosyal niteliklidir. Şehirlerin çoğu birbirine yakın, sıkışmış bina ve caddelere, yüksek nüfus yoğunluklarına ve tarım dışı fonksiyonlara sahiptir. Şehirleri birbirinden ayıran bir diğer ölçüt ise beşeri özellikleridir (Uğur, Aliağaoğlu, 2009: 1).

İnsanoğlu dünyada yerleşik hayata geçerek şehirleşmenin temellerini beşeri faaliyet olan tarımda sulamayla gerçekleştirmiştir. Yunan, Helenistik, Roma ve Osmanlı İmparatorluğu'nda şehirleşme gelişirken, Sanayi Devrimi ile tüm dünyayı kapsayan bir süreç olmuştur (Tümerterkin, 1973: 20). Bu süreçteki değişim sadece insanlar ve üretim üzerinde olmayıp mekânsal yapılanma üzerinde de gerçekleşmiştir (Bulut, Ceylan, 2013). İşte böyle bir mekânsal ve bilimsel araştırma iklimi içinde, 1750 yılında İngiltere'de Sanayi Devrimi meydana gelmiştir. İngiltere, onsekizinci ve ondokuzuncu yüzyılların ilk sanayi-şehirsiz ulusu olarak ortaya çıkmıştır. İngiltere sanayileşince aynı zamanda da şehirleşmiştir (Tümerterkin, Özgüç, 1997: 384). XVIII. yüzyılda Sanayi Devrimi ile başlayan süreçte Avrupa'da giderek genişleyen iş gücü istihdam hacmi ilk olarak gecekondu (Shanty) konut tipini ve buna bağlı olarak gelişen gecekondu mahallelerini (Shanty Town, Squatter Settlement, Slum) ortaya çıkarmıştır (Kocaman vd., 2008). Sanayi Devrimi'nden sonra, başta İngiltere, Fransa ve Almanya olmak üzere Avrupa ve Amerika şehirlerinde alt yapı hizmetlerinde, barınma ve sağlıkta, çevre kirliliği ve kamusal mekânlarda ciddi problemler baş göstermiştir. Bu baş gösteren sorunlara çözüm bulmak amacıyla 1844 yılında Liverpool'dan başlayarak İngiltere'de kentleşme adına "Modernist Hareket" ve "Park Hareketi" başlatılmıştır. Ayrıca bunlarla eş zamanlı olarak ortaya çıkan "Bahçe Kent Hareketleri" ve "Yeni Kentler Hareketi"nin amacı, Sanayi Devrimi sonrası gelişen kentleri daha sağlıklı hâle getirmek ve yaşanabilir yeni konutların kurulmasını sağlamaktır (Madanipour, A. 2000; Aktay vd., 2012: Aktaran Hardal). Sanayi ülkelerinin birçoğunda ve gelişmekte olan ülkelerde yenileme yatırımları şehir merkezlerinde artmıştır. Bu yenileme uygulamaları, ilk olarak 19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucu, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır (Güler, 2003; Şişman; 2009). Gelişmiş ülkelerin hemen hemen hepsinde kentlerin sağlıklı ve dengeli değişimini sağlamak için yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulamalarını öncelikli konuları arasına almışlardır (Kaypak, 2010: 85; Bulut vd., 2013). Bu ülkelerin kentsel dönüşümüne başvurulmasında, kent nüfusunun (özellikle düşük gelirli işçi sınıfının) barındığı konutların sahip olduğu kötü fiziksel koşulları düzeltme gerekliliğinin ortaya çıkması ve eski boş liman ve sanayi limanlarını ekonomik olarak tekrar yararlanılabilir hâle getirme ihtiyacının belirmesi önemli rol oynamıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 58). 1950'lerde kentsel yeniden imar (urban reconstruction), 1960'larda kentsel yeniden canlandırma (urban revitalisation), 1970'lerde kentsel yenileme (urban renewal), 1980'lerde kentsel yeniden geliştirme (urban redevelopment) kavramsallaştırmaları altında (Tsenkova, 2002: 9-12) varlığını sürdüren kentsel dönüşüm olgusu, 1990'lı yıllardan itibaren kapsamını genişleterek ilgili olduğu alanın fiziksel ve ekonomik gelişiminin sağlanması dışında, bu alanın sosyal ve kültürel problemlerini çözüme kavuşturma amacını da içermeye başlamıştır (Göz, 2008). İngiltere, Fransa, Hollanda, Japonya, Kore, Brezilya gibi birçok ülke zaman içinde niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönden bozulmuş veya ekonomik ve sosyal açıdan dışlanan kentsel alanların belli programlarla yenilenmesini ve dönüştürmelerini gerçekleştirmeyi başarmış veya başarmaktadır (Baydoğan, 2013). 1945 yılında bütünüyle yıkılan Hiroşima kentinin yeniden inşası için gerçekleştirilen "Hiroşima-Danbara Kenti Yeniden İnşa Projesi" ve 1990'lı yıllarda Bellenden bölgesinde, mevcut yapı stoğunun iyileştirilmesini sağlamak ve kapasite fazlası kullanımların yol açtığı olumsuz etkileri gidermek amacıyla uygulama "Bellenden Yenileme Projesi" kentsel dönüşüm adı altında gerçekleştirilen çalışmalardan birkaçıdır. Aynı şekilde, Brezilya'nın Rio kentinde, 1994 yılında kent merkezindeki gecekondu alanlarına yönelik olarak başlatılan "Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi" ise kent içinde kalan gecekondu alanlarının ıslahına yönelik çalışmalar açısından iyi bir örnektir (Karadağ, Miroğlu, 2011).

Türkiye, sanayileşme hareketlerine geç başladığı için kentleşme ve gecekondu gerçeğiyle de çok geç tanışmıştır. Bu nedenle kentleşme hareketlerinin sanayileşmeye paralel olarak yaşandığı bir ülkedir. Bu süreç incelendiğinde; 1950

 ncesinde ekonomisi büyük  l de tarıma dayalı bir ülke olan Türkiye’de 1950’li yıllarda tarımda makineleşmeye geçiş ve geleneksel üretim ilişkilerinin    lmesinin kırdan kente g    tetiklediği açıktır. Aynı süreçte kentsel alanlarda oluşturulan sanayi odakları, nüfusu kente yönlendiren çekici bir faktör olarak gündeme gelmiş, bunun yanı sıra ulaşım-iletişim hizmetlerindeki gelişmeler köyün kent ile temasını arttırmış ulaşım ve alt yapıya yönelik yatırımlar kırsal alanları dış dünyaya açmış ve Türkiye hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Bu süreçte, ülkemizde kentsel nüfus 1927’den sonraki her sayım döneminde artmış, bu artış özellikle 1950’li yıllardan itibaren iyice belirginleşmiştir (Karada , Miro lu, 2011). Gecekondular ilk defa ikinci Dünya Harbi sonrasında başlayan sanayileşme hareketi ile birlikte ortaya çıkmıştır. Türkiye şehirleşmesinin ne kadar yanlış bir seyir takip ettiğini gecekondu gerçeği apaçık göstermektedir. Gecekondu yanlış şehirleşmenin bir diğer göstergesi de toplam gecekonduların %70’inin dört büyük ilimizde (İstanbul, Ankara, İzmir, Adana) toplanmış olmasıdır. (Yalçın, vd., 2004). Türkiye’de ilk gecekondulaşmanın 1945 yılında İstanbul Zeytinburnu’da başlad ı kabul edilmektedir (Kocaman vd., 2008). 1950’lerde gecekondulara geçici bir olay olarak bakılmaktadır. İlk dönem ismine uygun şekilde insanların birbirine yardım ederek inşa ettiği bu konutlar, zamanla fonksiyon değiştirerek 1980 sonrasında tamamen alınıp satılan gayrimenkul hâline dönüşerek önemli bir sektör haline gelmiştir (Doğanay, 1997). Daha sonraları ise büyük kentlerdeki mafya ve organize suç örgütlerinin devreye girmesiyle tapusuz ilkel konutların yerini modern ve yarı modern kaçak yapılar almıştır (Kocaman vd., 2008). Bunlar zamanla ülkemizin hemen her ilinde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik alt yapı ve diğer donatılardan yoksun sosyal çöküntü alanları hâline gelmiştir. Bunun oluşumunu sa layanda ruhsatsız yapılaşma sorununa çözüm olarak 1983 ve 1988 yılları arasında birbirine ilişkili beş af yasaı çıkarılmıştır (şenyapılı, 1998, 312). Bunlar, her türlü yasa dışı gelişmenin meşrulaştırmasını  ng ren 1983 tarihli ‘2805 sayılı yasa’; gecekondulara önce tapu tahsis belgesi verilmesini, sonra İmar-İslah Planı yapılmasını ve sonuçta gecekondularına tapu verilmesini  ng ren 1984 yılında çıkarılan ‘2981 sayılı yasaı’; konut ve konut dışı amaçlı kullanılan kaçak yapıların tümünü kapsayan ve gecekondu alanlarında dört kat yapılaşma hakkı veren 1986’da yürürlüğe giren ‘3290 sayılı yasaı’; boş alanlara plan yapılmasına izin veren ve tapu tahsis belgeli gecekondu parsellerinin satışına imk n tanıyan 1987’de ‘3366 sayılı yasa’; ve son olarak, 775 sayılı gecekondu yasaının getirdiği bütün sınırlamaları ortadan kaldırmış ve tüm kaçak yapıları af kapsamına alan 1988 tarihli ‘3414 sayılı Yasa’dır. Bu yasa grubu, gecekondu alanlarının mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekondu stokunun apartman türü konuta dönüşümünü amaçlamıştır. Ancak, dönüşümü piyasa koşullarına bırakarak yapmıştır. Bu yasal  er eve ile dönüşüm, önce yasadışı konutu yasallaşması, sonra planlı gelişim alanları oluşturulması, konut kat sayısının artırılması, uygulamanın konut dışını kapsayacak biçimde genişletilmesi ve son olarak boş alanların imara açılması yoluyla gerçekleşmiştir (Ataöv. Osmay, 2007).

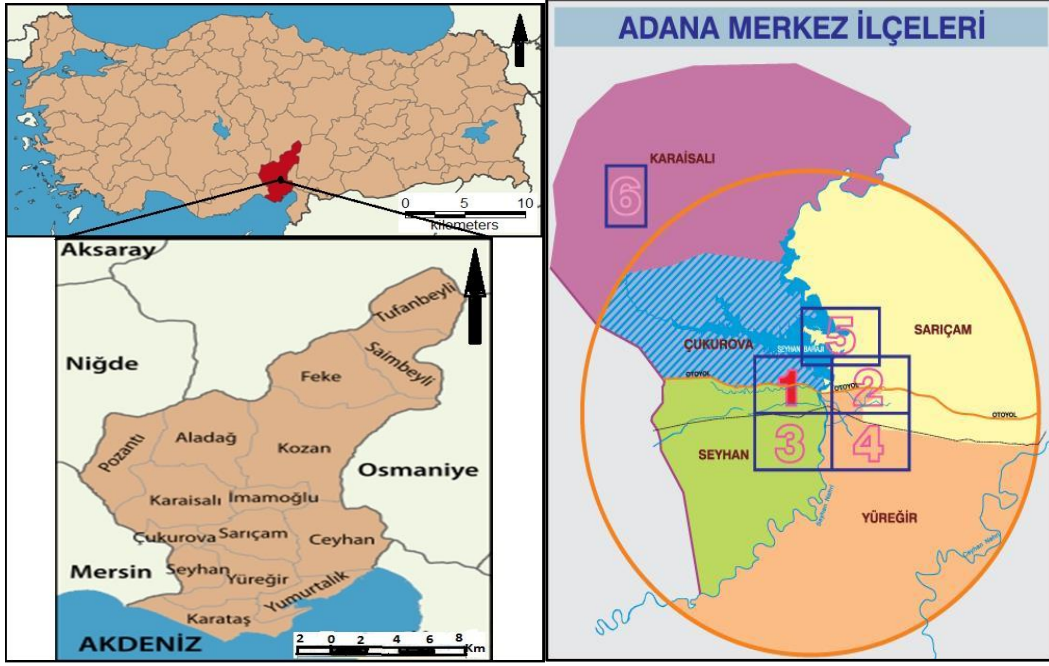
Bu alanlar, bulundukları kentlerde çarpık/sağlıksız yapılaşma gibi mekânsal sorunların yanı sıra burada yaşayan nüfusun yaşam standartları, düşük ekonomik düzeyleri ve kentsel entegrasyon sorunları gibi birçok problemin de kaynağı niteliğindedir. İşte bu nedenledir ki Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin ama ı, daha çok gecekonduların yıkılarak bu alanların sağlıklı kentsel gelişim alanlarına dönüştürülmesidir. Görgülü’n n “Kentsel dönüşüm kavramı Türkiye pratiğine özellikle 1999 Marmara depremi ile girmiş olsa da Türkiye’deki kentsel dönüşüm sürecinin temel sorunu kaçak yapılaşmış ve ıslah imar planları ile daha sağlıksız hâle gelmiş olan kentsel alanlardır.” ifadesi de bu yargıyı desteklemektedir (G rg rl , 2003; Karada , Miro lu, 2011).

Ülkemizde, 1984 yılı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (2004 yılı 5272 sayılı Belediye Kanunu, 2005 yılı 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2005 yılı 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun doğrudan kentsel dönüşüm adı ile anılmasa da kentsel dönüşüme yönelik ilkelerin, yetki dağılımına ilişkin esasların belirlendiği yasalardır (Resmi Gazete 1984, 2004, 2005). Bu bakımdan dönüşüm konusunun ülkemizde 1980’li yıllarda önem kazanan bir konu hâline geldiğini ve gittikçe artan öneminin kent yasa ve politikalarına yansıda ını söylemek mümkündür. Nitekim  lkemizde doğrudan kentsel dönüşüm adı ile çıkarılan ilk yasa, 2004 yılı 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’dur (Resmi Gazete, 2004). Buna ek olarak, sözü edilen kanunun uygulama usul ve esaslarını düzenlemek amaçıyla 2006 yılında Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Yönetmeliği yayınlanmıştır (Resmi Gazete 2006). Bunun yanı sıra 21.02.2005 tarihinde kararlaştırılan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı’nın 01.03.2005 Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunulması kentsel dönüşüm projelerinin yasal altlı ını oluşturmaya yönelik önemli bir adım olmuştur. Konuya ilişkin diğer önemli bir yasal düzenleme de 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dur. Aynı yıl içerisinde, sözü edilen kanunla ilişkili olarak Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır (Resmi Gazete 2012). Kentsel dönüşüme ilişkin yasalara ek olarak sürecin yönlendirilmesine ilişkin uygulama yönetmeliğinin belirlenmesi, kentsel dönüşüm proje sürecinin son derece önemli bir basamağını oluşturmaktadır (Karada , Miro lu, 2011). Ancak  lkemizde kentsel dönüşüm uygulama süreçleri de daha çok gecekondu alanlarının boşaltılarak, bu alanların sağlıklı birer yerleşim birimi olacak biçimde yeniden düzenlenerek kente kazandırılması yönünde işlemektedir (Kocaman vd., 2008). Son elli yılda kentsel yenileme, koruma, sa lıklaştırma ve canlandırma gibi çeşitli biçimde tanımlanmış ve farklı araştırmalara konu olmuş kentsel dönüşüm müdahalelerine bir üst ölçekten bakarak daha kapsamlı (yerel, ulusal, uluslararası) ve çok boyutlu (tarihsel, güncel) bir yaklaşım getirme

gereğidir. Bu yazı kentsel parçaların fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşümün gerçekleştiği tüm süreçleri “kentsel dönüşüm” olgusu olarak tanımlamaktadır. Son yıllarda politik ve yasal araçlarla dönüşen kentsel alanlar yanında son elli yıldır kendiliğinden dönüşen veya dışsal etmenlerle dönüştürülen ve toplumsal dönüşümleri tetikleyen süreçler de kentsel dönüşüm olgusu kapsamında kabul edilmektedir. Bu tanım kentsel alanların gecekondulu gelişimi ile dönüştürülmesi, kentsel saçaklanma bölgelerinin toplu konut alanı olarak geliştirilmesi, çöküntü bölgelerinin yeniden yapılandırılması veya tarihi kent merkezlerinin korunması ve canlandırılması gibi gerek fiziksel gerek toplumsal boyutları birlikte içeren dönüşüm biçimlerini kapsamaktadır. Sorunlara çözüm getirmek için Batı’daki mekânsal biçimlenmeye yönelik müdahale yöntemleri her dönemde belli ölçülerde Türk planlama sisteminde de uygulanmıştır. Ancak dönüşüm müdahaleleri genelde politik ve ekonomik nedenlerle gündeme geldiği için bilinçli bir yaklaşım çerçevesinde geliştirilmemiştir (Ataöv, Osmay, 2007). Yerinden edilenler, kent içinde sürgüne gönderilenler yalnızca kentin çöküntü alanlarında yaşamak zorunda bırakılıp sonrada oradan çıkmaya zorlananlar değil elbette. Damgalandıkları için artık çoğunluğun ya rantçı ya da suçlu olarak gördüğü, kentin çeperinde yıllarca yaşam mücadelesi vermiş ve kent geliştikçe yerlerinden edinilmeye çalışılan gecekondulu mahallelerinin sakinleri de bildik ‘kentsel dönüşüm’ projelerinin ve onların aktörlerinin saldırılarına maruz kalmaktadır (Geniş vd., 2009). Bu alanlar gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır; fakat bu kentsel dönüşüm uygulamaları sadece bir yenileme projesi olarak görüldüğü için, sürecin sosyal ve ekonomik yönü görülememektedir (Şişman vd., 2009: 120). Diğer bir deyişle, bu yenileme sürecinde sürekli zamana vurgu yapılsa da mekânı insanların şekillendirdiği gerçeğinden yola çıkarak toplumsal boyutun her şeyin önüne geçtiği bilinmelidir (Koçak vd., 2008: 412; Bulut vd., 2013). 2015 yılı Türkiye gerçeğinde kentsel dönüşüm projelerine dünya ölçeğinde ihtiyaç duyulmakta; ancak dünya ölçeğinde kentsel dönüşümün gerçekleştirildiği konusunda hem bilim camiası hem de bu kentsel dönüşüme gidecek binalarda oturanlar tarafından birçok şüpheler duyulmaktadır. Kentsel mekanlara yapılan müdahaleler, yeni alanların kentlere kazandırılmasından çok, rant elde edebilecek alanların kentsel alanlara eklenmesi şeklinde kendini göstermesidir (Kurtuluş, 2005: 62-63). Çoğu zaman bu durum kentsel dönüşüm kavramı ile açıklanmaktadır. Kentsel dönüşüm adı altında Türkiye’de gerçekleştirilen ve son yıllarda çok hız kazanan uygulamalar, birçok bakımdan uluslararası uygulamalardan farklılık taşımaktadır (Ayık vd., 2013). Bu örnekler metropol kentlerimizde olduğu gibi büyük ölçekli ve orta ölçekli bütün kentlerimizde de yaygın olarak görülmektedir. Örneğin İstanbul’da Zeytinburnu, Avcılar, Bayrampaşa, Okmeydanı, Fikirtepe (Ayık vd., 2013), Fatih, Beyoğlu, Bakırköy, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projeleri, başkent Ankara’daki Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projesi, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara 14 Mayıs Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi, Duralıç Mahallesi Kentsel Dönüşüm, Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm, Hüseyin Gazi Kentsel Dönüşüm (Kaya Akyol vd. 2013), İzmir Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projeleri, Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi, Erzurum (Yakutiye, Yenışehir, Kazım Kara Bekir, Dadaşkent beldeleri) Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Niğde Efendi Bey Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projeleri Türkiye’deki kentsel dönüşüm çalışmalarına birkaç örnek teşkil etmektedir. Bunlardan biri olan Adana şehri 1950 ve 1980 sonrası Türkiye’de sanayileşmeye bağlı olarak fazla göç alan ve gecekondulaşmayı en fazla yaşayan metropol kent olmaya aday önemli şehirlerimizdendir. Uzun yıllar köy kent olarak da nitelendirilen Adana şehri 2000 yılı sonrası en fazla kentsel dönüşüm projesi yapılan ve uygulama aşamasına konulan yerlerden biridir. Adana Seyhan merkez ilçesindeki Fatih, Ziyapaşa, Belediye Evleri ve Göl Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Yüreğir Merkez ilçesi Sinan Paşa, Yavuzlar, Köprülü, Kışla, Akıncılar (Öcal, 2014), Cumhuriyet, Karacaoğlan, Başak, Serinevler Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projeleri bunlardan şimdilik birkaçını oluşturmaktadır.

Adana Şehrinin Konumu

Adana, Orta Toroslar ile Amanoslar arasında, Doğu Akdeniz Havzası’nın en büyük taban seviyesi ovası olan Çukurova’nın merkezinde, Seyhan Nehri kıyısında 15-130 m yükselti basamağında kurulu bir şehirdir. Aynı zamanda şehir, İç Anadolu’yu Orta Doğu’ya, Akdeniz’i Güneydoğu Anadolu’ya bağlayan kara ve demir yollarının Gülek Boğazı’nın güney çıkışında kurulmuştur (Şekil 1). Adana şehri Çukurova, Sarıçam, Seyhan, Yüreğir ve Karaisalı merkez ilçelerinin idari sınırları içinde kalır (Şekil 2). Şehir Seyhan’ın Köprübaşı denilen yerinde, ovanın alçak kesimlerinde ırmağın yayılıp genişlemeden önce, kale tutmaya elverişli yerinde kurulmuştur. Şehrin ovadaki yoğun tarım faaliyetleri sonucu sanayisi ve ticareti gelişirken, işlek bir ulaşım ağı sayesinde nüfusu buraya çekmiş ve gecekonduların artmasına sebep olmuştur. .



Şekil 1: Adana Lokasyonu

Şekil 2: Adana Merkez İlçeleri

AMAÇ VE YÖNTEM

Bu  alışmada Adana'nın Yüreğir ilçesinin çoğunluğunu oluşturan gecekondü bölgelerinde yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmaları içinde yer alan Sinan Paşa, Yavuzlar Mahallelerini kapsayan kentsel dönüşüm projesinin olumlu ve olumsuz yönlerini ortaya koymaya çalışarak, daha önce bu proje kapsamında yer alan Sinan Paşa TOK  konutlarına yerleştirilen Sinan Paşa Mahallesi sakinlerinin buradan memnun olup olmama düzeyi hakkında bilgi sahibi olmaktır. Bundan sonraki aşama Sinan Paşa ve Yavuzlar Mahallesi'nde yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmaları hakkında mahalle sakinlerinin görüşlerini almaktır. Bu kapsamda kırk-elli yıldır mahallede ikamet eden mahalle sakinlerinin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel durumu ortaya konularak, 2006 yılından beri uygulanmaya çalışılan kentsel dönüşüm projesi kapsamında mahallede oturanların yaşadıkları ve bundan sonra yaşayabilecekleri olumlu ve olumsuz durumların tespit edilip irdelenmesi ve bundan sonraki süreçler için, sorunlara çözüm  nerileri sunulması amaçlanmıştır. Burada kentsel dönüşümün mekânsal yer seçimi süreçleri, mekânı kullanım detayları, projeden beklenen sosyo-mekansal avantajlar ve mevcut dezavantajlar, uygulanma alanında yaşamakta olan mahallelilerin görüş ve sürece ilişkin endişeleri çalışmada tartışmaya açılacaktır.

Yüreğir İlçesi, Sinan Paşa ve Yavuzlar kentsel dönüşüm sahasında yapılanlar çalışmamızın odak noktasını oluşturmuş ve 2006 yılından itibaren kentsel dönüşüm üzerinde yapılan çalışmalar tarafımdan takip edilmeye çalışılmıştır. şehir merkezinde yer almasına rağmen yalnızlığa itilen mahalle sakinlerinin verdiği mücadeleler ve rant mek nları araştırılmıştır. 2015 şubat ayında gezi-gözlem-inceleme ve mülakatlar yapılmış; mart ayında kentsel dönüşüme giden ve toki konutlarında oturan mahalle sakinlerine 5 günlük süreyi kapsayan bir anket çalışması yapılmıştır. Kentsel dönüşüm üzerine yapılmış; Adana ve Yüreğir  zerine yapılmış (tez, makale, bildiri vb.) bilimsel çalışmalardan; Adana ve Yüreğir'i kapsayan kurumsal istatistiki verilerden yararlanılmıştır. Projeye ilgili Adana Büyükşehir Belediyesi ve Yüreğir İlçe Belediyesinden tarafımdan bilgi alınmaya çalışılmış; fakat her iki belediyede de kentsel dönüşüm projesi araştırmaları devam ettiğinden tarafıma fazla bilgi verilmemiştir. Burada kentsel yenilenmeyle ilgili yabancı ve Türkçe kavramların tanımı yapılarak teorik bilgi verilmiştir. Kentsel dönüşümün yurt dışındaki ülkelerde uygulanışı ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm ile ilgili yapılanlar hakkında tarihi bilgiler verilerek Türkiye'deki uygulanışlarının olumlu ve olumsuz yönlerine vurgu yapılmıştır. Harita ve fotoğraflarla çalışma sahasının görselliği ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Çünkü bu saha Adana'nın gelecek v deden bir yerleşim sahası hâline gelmiştir. Mahalle sakinlerinden gecekondularda oturanlar her hane sayısından bir kişiye 200 anket, yine TOK 'de oturan her hane sayısından bir kişiye 100 anket yapılmıştır. Bu anketlerde mahalle sakinlerinin kentsel dönüşüm projesi hakkında görüşleri, beklentileri ve 2006 yılından beri devam eden kaygıları vurgulanmıştır.

BULGU VE TARTIŞMA

Adana Yüreğir Sinan Paşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşümü

Yüreğir ilçesi adını M.S.1250-1352 yılları arasında Türk Oğuz boyundan Üç Oklara mensup Yüreğir Aşiretinin yerleşmiş olduğu Yüreğir Ovası'ndan almış olup 05.06.1986 tarih ve 3306 sayılı kanunla kurulmuştur. Yüreğir, Seyhan ve Ceyhan Nehirlerinin meydana getirdiği Çukurova'nın merkezinde yer alır. Seyhan Nehri'nin doğusunda bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi genelde düz ve ovalık bir fiziki yapıya sahiptir. İlçeye bağlı köylerin ve Bucak merkezilerinin yerleşim alanı E-5 kara yolunun kuzeyinde ve güneyinde kalmaktadır. İlçenin Sarıçam ilçesi ile ayrılmasından sonra yüzölçümü 858 km² dir. Yüreğir ilçesi 1 merkez Yüreğir belediyesi ve 6 müstakil köyden oluşmaktadır. İlçe belediyesine bağlı 38 adet mahalleye 3 adet ilave edilmiş belde mahallesi eklenmiş, toplam 41 mahalle bulunmaktadır. İlk kademe ve belde belediyeleri ilave edilmiş olup, 58 mahalle ilçeye merkez mahallesi olarak eklenmiştir. İlçenin toplam 100 mahallesi bulunmaktadır. İlçeye bağlı 6 köyde toplam 3.274 nüfus, 100 mahallesinde toplam 421.692 nüfus olup ilçe nüfusu toplamı 426.379'dır (http://konuttimes.com/adana_yuregirde_kentsel_donusum).

Konumuz olan Yüreğir; Sinan Paşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşüm Projesini Adana Büyükşehir Belediyesi kendisi yapmaya karar vermiştir. Büyükşehir belediyesi ve Yüreğir belediyesinde bulunan kentsel dönüşüm alanları aşağıda planda yer almaktadır (Şekil 3).



Şekil 3: Yüreğir İlçesi Kentsel Dönüşüm Alanları

Bunlar içinde en önemli olan ve büyük tartışmalara yol açan kentsel dönüşüm alanı Seyhan Nehri kenarında yer alan Sinan Paşa ve Yavuzlar Mahalleleridir (Şekil 4). Bu sahada Adana'nın en önemli otelleri Adana HiltonSA, Sheraton otelleri ve Adana Optimum AVM üçlüsü Seyhan Nehri'ni geçince D-400 kara yolu üzerinde Ankara-Osmaniye-Gaziantep D-400 kara yolu kenarında yer almaktadır (Foto 1). Bu güzergâh, Doğu ile batıyı birbirine bağlayan (Gaziantep-Şanlıurfa-Konya-Antalya) bir anlamda eski İpek Yolu'nun görevini üstlenmiş ve bölgenin ticari gelişimi açısından önem arz eden bir sahaya tekâbülmektedir. Üstelik Tarsus-Adana-Gaziantep Otoyolu'na 3 adet bağlantı kavşağını kazandıran ilçeden çevre il, ilçe ve Güneydoğu Anadolu ile İç Anadolu Bölgesi'ne ulaşım, direkt olarak bu otoyol ile sağlanabilmektedir. Özellikle otoban yolu bağlantısının bulunduğu alanda Adana ve Ortadoğu'nun en büyük yatırımı olarak adlandırılan 1550 yataklı Adana Şehir Hastanesi ve daha önce yapımı tamamlanarak hizmete açılan yeni Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesi, inşaatı devam eden Bölge İstinaf Mahkemesi ve yeni Adliye Sarayı gibi kamu yatırımlarının ağırlıklı bölümünün Yüreğir ilçe sınırları içinde bulunması gelecekte buraların hiç şüphe yok ki önemini arttıracaktır (Foto 2). Bu kurumların inşasının bitmesi durumunda Sinan Paşa ve Yavuzlar Mahalleleri'nin bulunduğu saha daha da önem kazanacaktır. Üstelik Adana şehri içinde 33bin kişilik stadyumun yapılması da planlanmaktadır. Bu yapılacak olan kurum ve tesisler özellikle Yüreğir ilçesi Sinanpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı; ilimiz, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka (Sinanpaşa Mahallesi ve Yavuzlar Mahallesi'nin bir kısmı) semtinde toplam 13 ha (130.330 m²) büyüklüğündedir (Şekil 4) (<http://www.adana-bld.gov.tr/proje-13.html>).



Şekil 4: Sinanpa a ve Yavuzlar Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Sahası (<http://www.adana-bld.gov.tr/proje-13.html>)



Fotoğraf 1: Yüreğir Hilton Oteli, Optimum AVM ve Shareton Oteli



Fotoğraf 2: Adana Yüreğir' de Tamamlanan Adliye Sarayı ve Adana'nın En Büyük Devlet Hastanesi İnşaatı

Burası B y k   r Belediyesi Meclisinin 17.03. 2006 Tarih ve 81 Sayılı 14.03.2008 Tarih ve 58 Sayılı (I.Bölge), 15.03.2012 Tarih ve 48 Sayılı, 15.06.2012 Tarih ve 95 Sayılı ve 11.01. 2012 Tarih ve 153 Sayılı (Yeni alan 559.500m²) meclis kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmiştir. Yeni alan sınırları ile ilgili çalışmalar ba latılmı  olup 2013 yılı içerisinde ihalesi yapılmış ve sonuçlanmıştır. İhaleyi kazanan  irket anket çalışmaları, haritalar ve saha çalışmalarına devam etmektedir. Çalışmaların büyük kısmı (anket, saha çalışmaları) mahalle sakinlerinin katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Taslak

imar planı hazırlanmış olup henüz kesinleşmemiştir. Mimari alan proje henüz onaylanmadığından onaylı vaziyet planı bulunmamaktadır (Büyükşehir Belediyesi 13.04. 2015 Yılı Verileri).

Bunlar Büyükşehir belediyesi tarafından resmi istek doğrultusunda tarafıma verilen bilgiler olup kentsel dönüşüm projesi hakkında bilgiye ulaşılammıştır. Burada verilen bilgiler arazi çalışmaları esnasında mahalle sakinlerine sorulduğunda böyle bir çalışmadan haberdar olmadıklarını söylemişlerdir. Bugüne kadar mahalle sakinlerinin katılımı sağlanmadığı için yaptığım anket çalışmaları esnasında mahalle sâkinleri mülakatlarda dile getirmişlerdir. Kentsel dönüşüm projesi daha önce Yüreğir ilçe belediyesi ortaklığıyla yapılacağı dile getirilirken Yüreğir ilçe belediyesi son anda bu ortak çalışmadan vazgeçtiklerini ve bütün çalışmaları Adana Büyükşehir Belediyesinin üstlendiğini söylemişlerdir. 2006 yılından beri bir kısmı kamulaştırılan mahalle sakinlerinin evlerinin yerine Aksantaş TOKİ konutlarından ev alırken birçoğu bunu kabul etmemiş ve hukuksal mücadeleye başlamışlardır. Ancak bu mahalle sakinlerinin buraya 1950 yıllarından itibaren çevre köyler ve ilçelerden gelerek arsa satın aldıkları ve arsalarının üzerine birkaç odadan oluşan gecekondular kurdukları anlaşılmaktadır. Ancak arsalarının hisseli tapuları olduğu hâlde imar planı hazırlanmadığı için gecekondularının 1980 yılına kadar tapusu olmadığı anlaşılmaktadır. Türkiye genelinde olduğu gibi 1984 yılı ve sonrası imar affı kapsamında çıkarılan bir kanunla Sinanpaşa ve Yavuzlar Mahallesi sakinleri tapularını almışlar ve bu süreçten sonra zaman içinde elektrik, su, kanalizasyon ve yol gibi ihtiyaçlarının da yapılmasıyla mahalle sahası genişlemiştir. Bundan sonra birçok kaçak yapılaşmayı da beraberinde getirerek dev bir gecekondü yığını hâline dönüşmüştür. Ancak burası 2006 yılından sonra kentsel dönüşüm kapsamına alınarak değişim başlatılmıştır. Bossa fabrikasının yerine yapılan Hilton Oteli, E-90 kara yolu üzerindeki Optimum AVM'sinin açılması ile mahallenin çevresi değişmeye başlamıştır. Ancak Optimum AVM'sinin bulunduğu gecekondü sahalarındaki arsa ve evlere büyük paralar ödenirken diğer mahalle sakinlerinin evlerinin değerleri düşük fiyat üzerinden alınmaya çalışılmıştır. Üstelik TOKİ konutlarından verilen evler için de ek ödeme istenmiştir. Bu da mahalle sakinleri tarafından kabul edilmemiştir. Bunlar ya emekli ya da asgari ücretle çalışanlardan oluştuğundan bu parayı karşılama imkânlarının olmadığını beyan etmektedirler. Bunun üzerine TOKİ konutlarının satışı dışarıdan gelenlere ya da diğer kamu kurumlarına devredilerek lojman olarak kullanılmaya başlanmıştır.

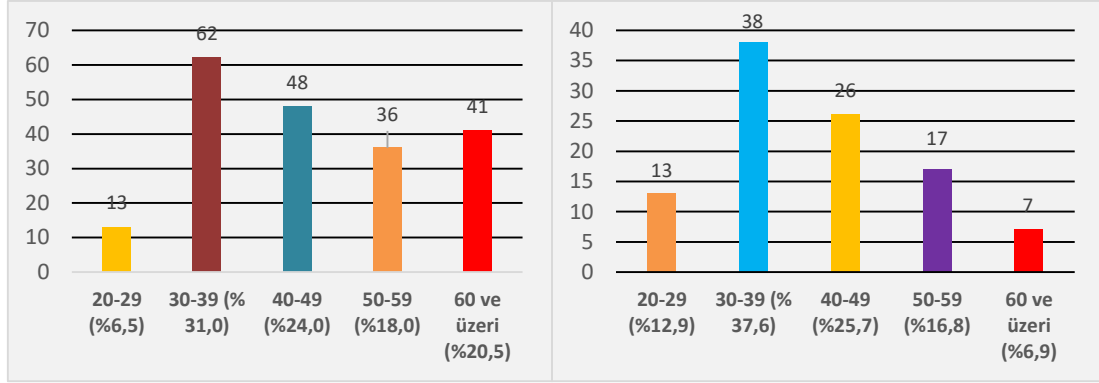
Mahalle sakinlerinden alınan bilgiler doğrultusunda Optimum AVM'si ile Sheraton Hotel'in arsasında bulunan Yüreğir belediye binası arsa satış bedeliyle, mülk sahiplerine teklif edilen arsa bedeli arasında on kat fiyat farkı bulunması takası teklif edilen TOKİ Aksantaş Toplu Konutlarının emsallerine göre fazla olan fiyat farkı borçlandırılarak uzun vadeli ödeme planı önerilmiştir. Mahalle sakinlerinin önerilen bu teklife 2007 yılında tepki göstermeleri üzerine büyükşehir belediyesi tarafından bu projenin rafa kaldırıldığı söylenmiştir. Ancak 2008 yılında il meclis kararıyla aynı proje büyütülerek 770 dönümde uygulanacağı kararlaştırılmıştır. Yapılan itirazlar sonucu 560 dönümde uygulanacağı ve yeni eklenen alanlarda da saha çalışmaları için ihale yapılmış, mevcut konut, iş yerleri ölçülerek değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. 6306 Sayılı Afet Riski Alanlar ile ilgili kanun yürürlüğe girilmesiyle proje bu kapsama alınmış Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına projeyi onaylanmak üzere göndermiştir. Proje 560 dönümlük Adana'nın en güzel alanını kapsamakta, 12000 mahalle sakini yaşamakta, 1250 civarında arsa bulunmaktadır.

Sinanpaşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşüm ve Sinanpaşa TOKİ Konutları Anketleri

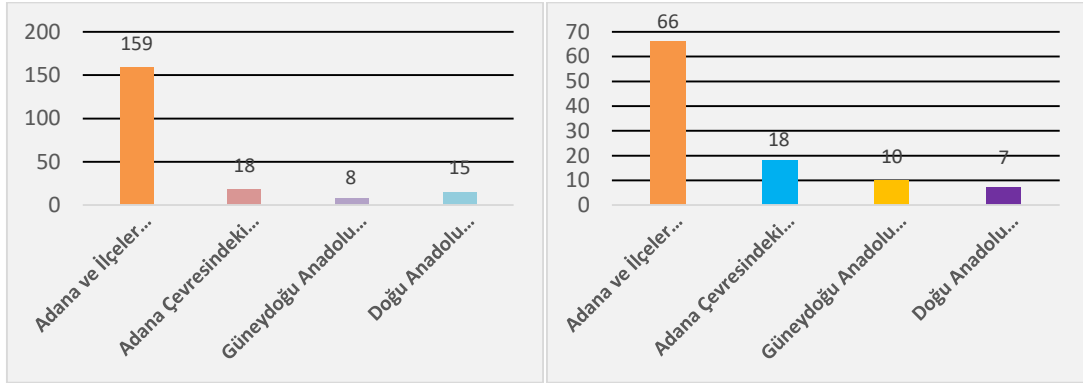
Yüreğir İlçesi Sinanpaşa ve Yavuzlar Mahalleleri'nde 2006 yılında başlanan ve hâlâ devam eden kentsel dönüşüm projesi kapsamında burada yaşayan mahalle sakinlerinin gelir durumlarını, eğitim durumlarını, sorunlarını, kentsel dönüşümle ilgili gelecek beklentilerini belirlemek için anket çalışmaları yapılmıştır. Bu anket çalışmalarıyla elde edilecek veriler, buradaki halkın proje konusunda bilgi sahibi olup olmadıklarını ve kentsel dönüşümü isteyip istemediklerini belirlemektir. Bunun için daha önce Aksantaş TOKİ konutlarına taşınanlarla 100 kişiyi kapsayan anket ile Sinanpaşa ve Yavuzlar Mahalle sakinleriyle 200 kişilik anket çalışmasının sonuçları aşağıdaki blok diyagram'da gösterilmektedir.

Sinanpaşa ve Yavuzlar Mahallesi Anket Bilgileri(Solda) ve Sinanpaşa TOKİ Konutlarındakilerin Kişisel katılanların Kişisel Bilgileri(Sağda)

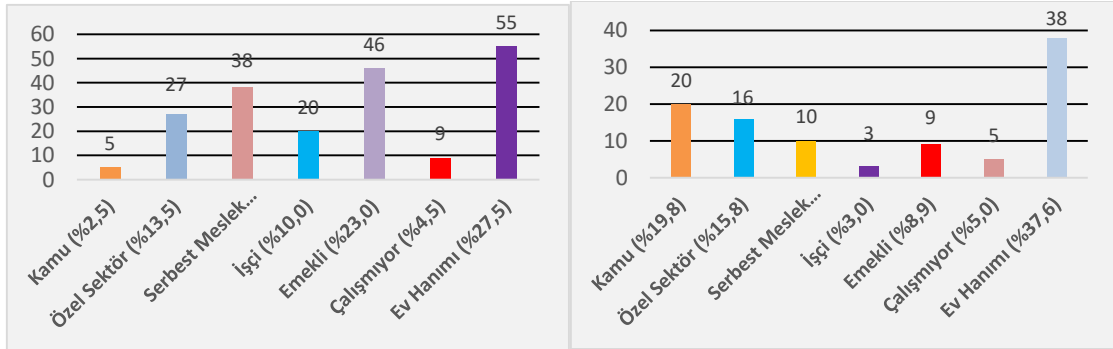
Soru 1: Ankete Katılanların Yaş Dağılımı

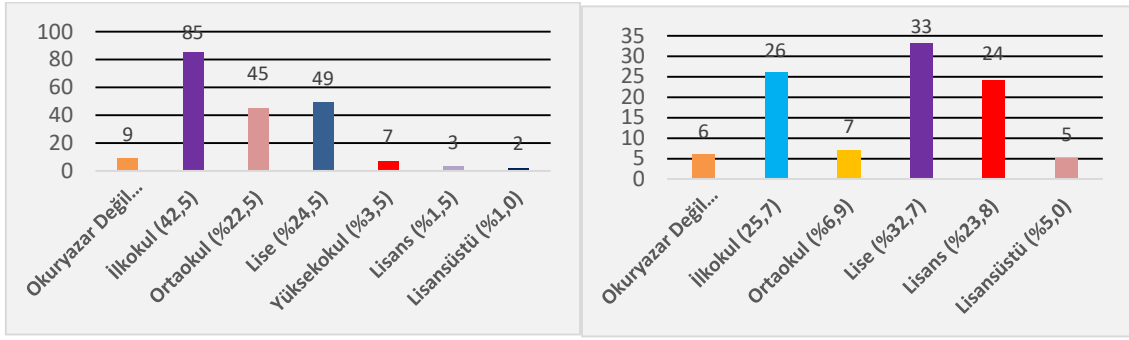
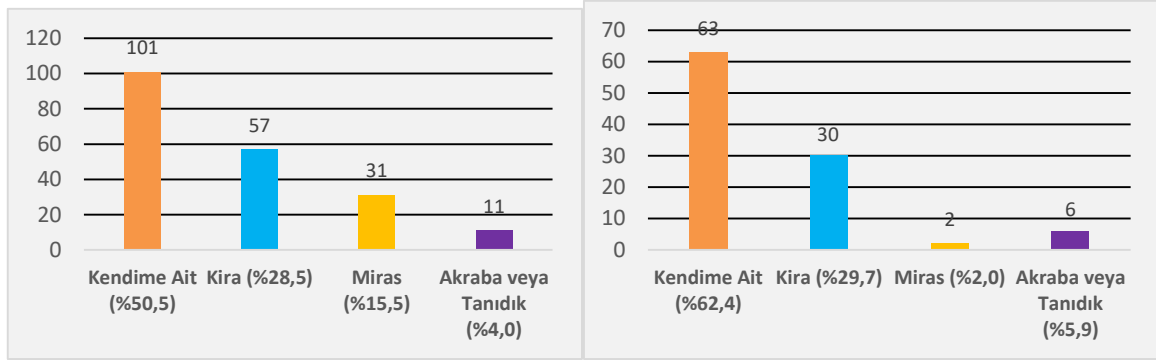
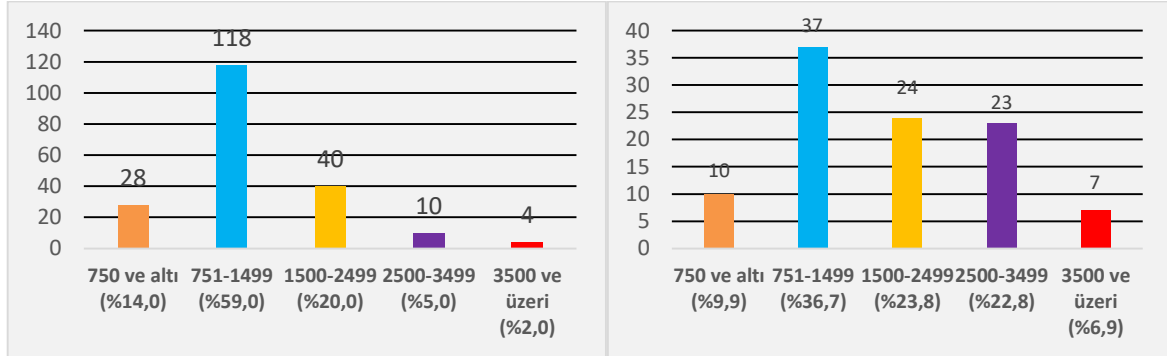
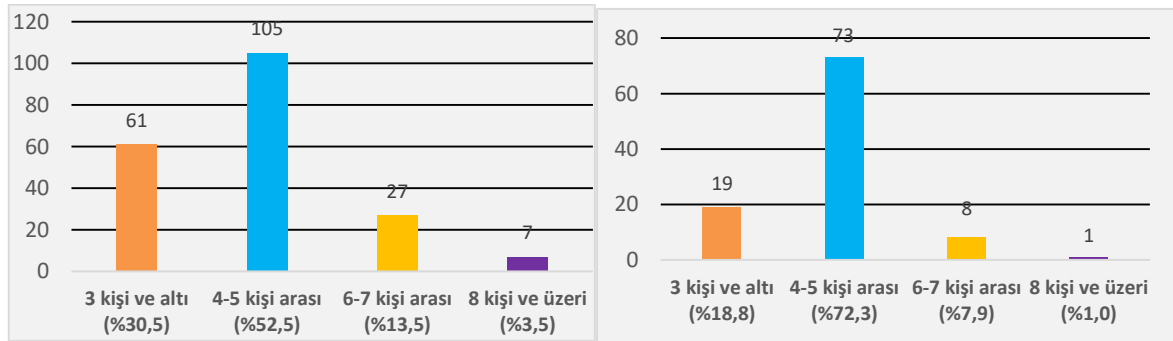


Soru 2: Ankete Katılanların Doğum Yerleri



Soru 3: Ankete Katılanların Mesleğe Göre Dağılımı



Soru 4: Ankete Katılanların Eğitim Durumu**Soru 5: Ankete Katılanların Konut Sahibi Olma Durumu****Soru 6: Ankete Katılanların Gelir Durumu****Soru 7: Ankete Katılanların Konutta Yaşayan Kişi Sayısı**

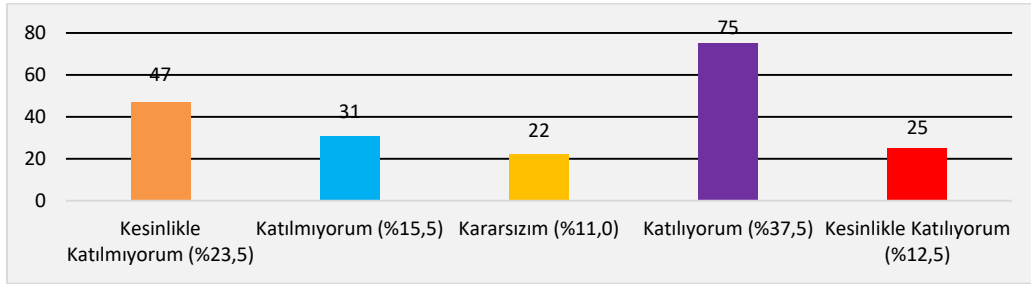
Ankete katılanlardan mahalle sakinlerinin ve TOKİ konutlarında oturanların aynı yaş dilimlerinde oldukları, ancak gecekonduda oturanlarda 60 yaş ortalamasının fazla olması dikkat çekici bir durumdur. Yine ankete katılan her iki grupta da daha önce bahsettiğimiz gibi çevre köylerden ve ilçelerden göçün fazla olduğu ortaya çıkmaktadır. Ankete

katılanlar içinde mahalle sakinlerinin emekli olduğu dikkat çekerken TOKİ’de oturanlar içinde kamuda çalışanların fazla olması dikkati çekmektedir. Kentsel dönüşüm gidecek sahadaki kişilerin daha fazla ilköğretim mezunu oldukları ve bir kısmının ortaokul ve lise mezunu olduğu anlaşılmıştır. TOKİ’de oturanların lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Her iki grupta da konut sahibi olma daha fazla ortaya çıkmıştır. Ankete katılanlar içinde gecekonduda oturanların gelir durumları asgari ücret ve emekli olarak karşımıza çıkarken, TOKİ’de oturanlarda asgari ücretle birlikte diğer gelir durumunda olanlarında yüzdelik oranı yüksek çıkmıştır. Kentsel dönüşüm gidecek sahadaki ve TOKİ’de oturanlardaki hane sayıları 4 ile 5 kişiden oluşmaktadır.

Bu ortak karşılaştırmadan sonra mahalle sakinlerinin kentsel dönüşüm konusundaki görüşleri ve TOKİ konutlarında oturanların konutlardan memnuniyetleri ayrı ayrı ele alınacaktır.

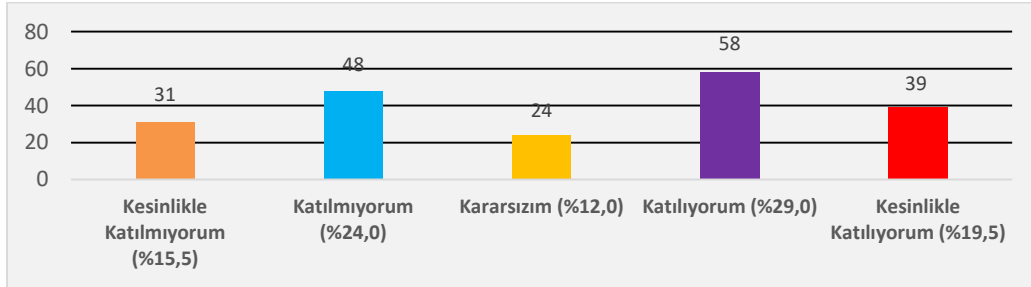
Sinanpaşa ve Yavuzlar Mahallesinin Kentsel Dönüşüm Planı Hakkındaki Görüşleri;

1.Yüreğir-Sinanpaşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşüm Projesi TOKİ tarafından gerçekleştirilmelidir.



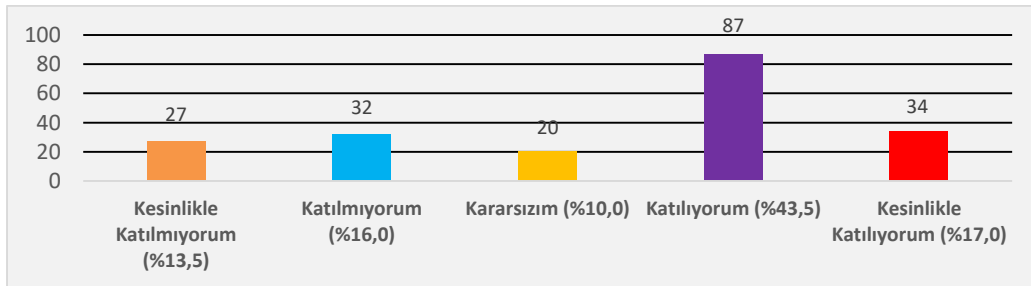
TOKİ tarafından yapılmasını isteyenler fazla olsa da bunlara şüpheyle baktıklarını dile getirmektedirler. Ancak başka seçenek olmadığını belirtmektedirler.

2.Yüreğir-Sinanpaşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşüm Projesi kamu yararı göz önünde bulundurularak yapılmaktadır.

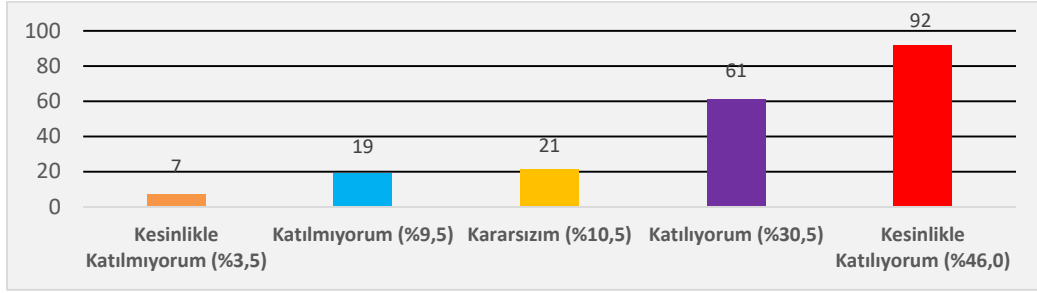


Bu soruya verilen cevap diğerleriyle çelişmektedir ve zorunlu oldukları için kentsel dönüşümü kabul ettiklerinin bir göstergesidir. Çünkü kendi çıkarlarının göz önünde bulundurulmadığını söylemektedirler.

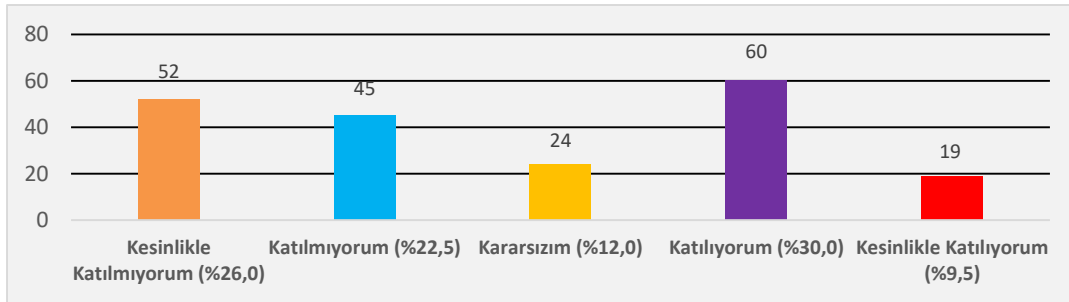
3.Yüreğir-Sinanpaşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşüm Projesini Büyükşehir belediyesi sosyal sorunları çözmek için yapmaktadır.



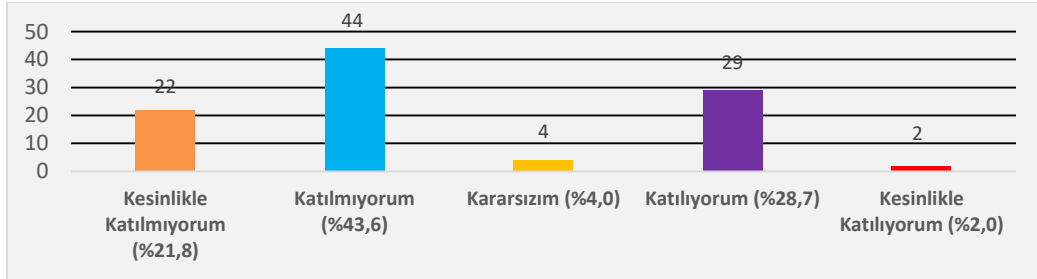
Bu soruya verilen cevapta da halkın %60,5 ankete katılıyorum derken %39,5 bu görüşe katılmamaktadır. Buradan yola çıkarak halkın bu konuyu kabul ettiği fakat kaygılarının olduğu görülmektedir.

4.Yüreğir-Sinanpaşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşüm Projesi şehrin rantı olan bu mahallede yapılmıştır.

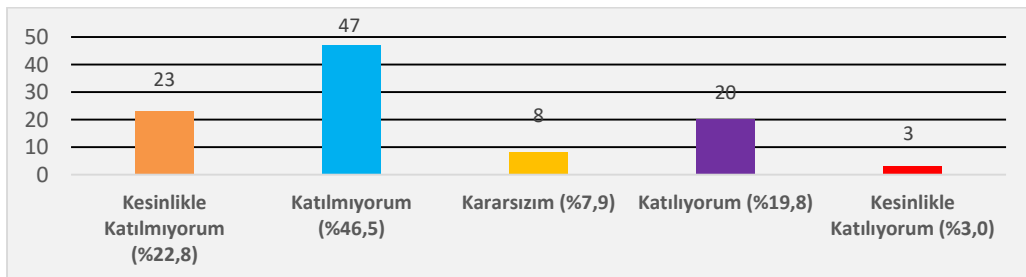
Özellikle bu soruya verilen cevap çok anlamlı olup mahalle sakinlerinin bu kentsel dönüşümü nasıl kabul ettiklerinin göstergesi olarak değerlendirilebilir. Çünkü %46'lık kesinlikle katılıyorum ve %30'luk katılıyorum ifadeleri çok anlamlıdır.

5.Yüreğir-Sinanpaşa ve Yavuzlar Kentsel Dönüşüm Projesinin yapım sürecinde gecekondü sahiplerinin katılımı sağlanmaktadır.

Buraya kadar yapılan çalışmalarda anlaşıldığı gibi mahalle sakinleri kentsel dönüşüm projesinin yapımında kendilerine herhangi bir bilgi verilmediği gibi yapım süreci içinde katılımlarına müsaade edilmediğini her fırsatta yinelemişlerdir ve %26'lık kesinlikle katılmıyorum, %22,5'lik katılmıyorum, %12'lik kararsızım cevaplarıyla bu görüşleri desteklemişlerdir.

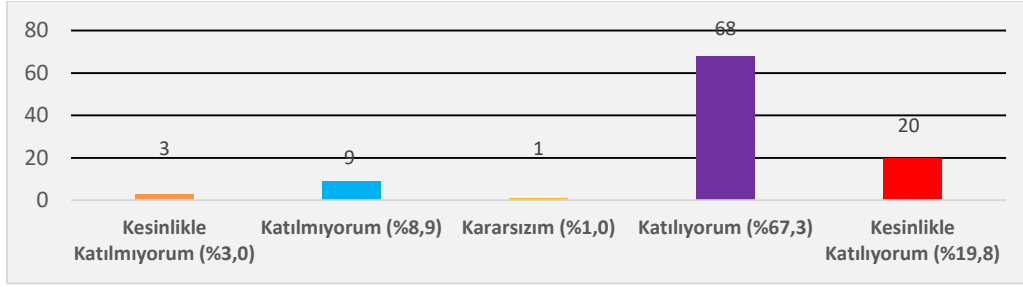
TOKİ Konutlarında Oturanların Meskenler hakkındaki görüşleri**1. TOKİ Konutlarında oturmaktan memnunuz.**

Bu soruya katılmayanların oranı yüksek çıkmış olup TOKİ konutlarında oturmaktan memnun olmadıkları görüşü ortaya çıkmaktadır. Özellikle %43,6'lık katılmıyorum ve %21,8'lik kesinlikle katılmıyorum cevaplarının toplamı büyük anlam ifade etmektedir.

2. Oturduğum TOKİ Konutlarındaki yeşil alan ve çocuk parkı çocuklarımın ihtiyacını karşılıyor.

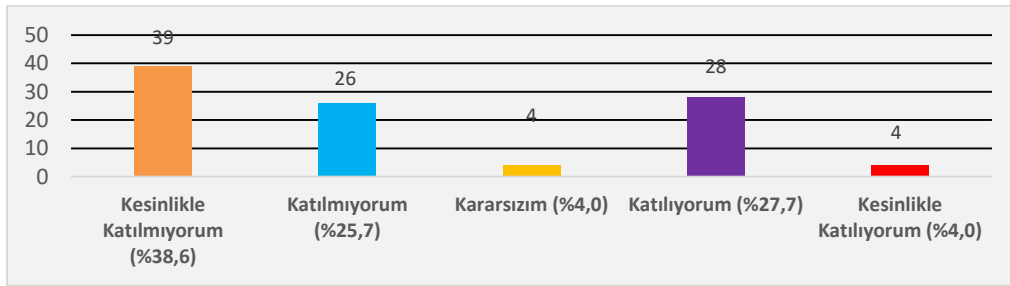
TOKİ konutlarında oturanların çocukları için yeşil alan ve parkları yeterli bulmadıkları anlaşılmaktadır.

3.Oturduğum TOKİ Konutlarında market ve pazar alışverişimi rahatlıkla yapıyorum.



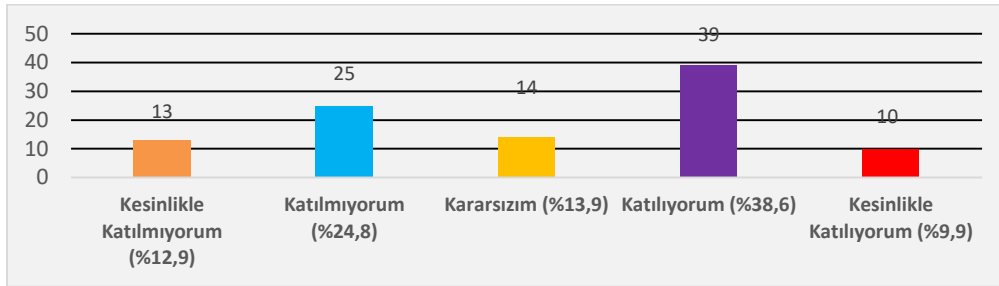
Sinanpaşa ve Yavuzlar Mahallelerinin merkezde yer alması ve TOKİ konutlarında oturanlara bu avantajları sağlaması pazar ve market alışverişlerini kolaylıkla yapmalarını sağlamaktadır. Çünkü %67,3 katılıyorum ve %19,8'lik kesinlikle katılıyorum cevapları bu görüşü desteklemektedir.

4.Bahçeli müstakil konutlarda oturmak yerine TOKİ konutlarında oturmayı tercih ederim.



Bunun cevabında da toplamda %64,3'lık kısmın müstakil konutta oturmak istedikleri ancak olanaksızlıklardan dolayı burada oturmak zorunda kaldıklarını belirtmişlerdir.

5. Oturduğum TOKİ Konutlarında komşuluk ilişkileri çok iyidir.



Bu soruya verilen cevapta eşit ağırlıklı olarak cevaplar verilmiştir. Bu da hâlâ toplumumuzda apartman hayatında da komşuluk ilişkilerinin güçlü olduğunu göstermektedir. Buradaki insanlar müstakil konutlardan buraya taşınmışlardır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Sanayi İnkılabı sonrası Avrupa'daki kentsel çöküntü 19.yüzyıl ortalarından itibaren fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel problemlerin çözümünde kentsel dönüşümle büyük başarılar elde etmesine rağmen son zamanlarda Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerine karşı gerek bu konuda bilim camiasından gerekse toplumsal alandan tepkiler gelmektedir. Türkiye'de kentsel dönüşüm planlamasında fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel gelişmeler göz ardı edilerek, dönüşümü bazı grupların çıkarları doğrultusunda rant merkezi hâline getirmek planlanmaktadır. Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerini ortaya çıkaran sebep gecekonduların imarlı ve sağlıklı bir kentsel yaşam biçimine dönüştürülmesi ihtiyacı vardır. Kentsel dönüşümde gidecek gecekonduların planlama yaparken mahalle sakinleri önceden bilgilendirilmeli, anketler yoluyla görüş, öneri ve düşünceleri sorulmalı ve mahalle sakinlerine geçici ikamet edecek yerler sağlanarak uygulamaya geçilmelidir.

Kentsel dönüşümün yapılacağı alanlarda gecekonducuları yerinden eden, çoğunlukla çıkar amaçlı bir yapılaşmanın olduğu sahalar olması nedeniyle eleştirilmektedir. Çünkü kentsel dönüşümün yapılacağı alanlarda oturan mahalle sakinleri sahaya yapılacak konutlarda zemin kat ile teras katların kendilerine verileceği ya da kendilerinden yüksek farklar istenerek mahallelerinden ayrılmak zorunda kalacaklarını düşünmektedirler. Bu gibi durumlar gelecekteki yapılacak kentsel dönüşüm projelerine endişeyle yaklaşmasına neden olmaktadır.

Kentsel dönüşüme giden kişilerle yapılan anketlerce TOKİ konutlarında yapılan anket sonuçları şöyledir:

Ankete katılan her iki sahadaki insanların doğum yerleri ya Yüreğir çevre köylerinden ya da Aladağ, Sarıçam, Karaisalı gibi yakın ilçelerden gelenler tarafından iskân edilmiştir. Bunları Adana ili geneli içine alırken anketlerde tek tek sorulmuş ve bu yerleşim yerleri çoğunlukta çıkmıştır. Kentsel dönüşüme gidecek sahada oturanlarda meslek dağılımı işçi, emekli, serbest meslek (inşaat ustası, tamirci gibi düşük gelirli işler), özel sektör (vasıfsız işler) olarak belirlenmiştir. Ankete katılan her iki grupta da ev sahibi olanlar çoğunlukta çıkarken ikinci grupta kiracılar yer almıştır. Ankete katılan kentsel dönüşüm sahasındakilerin aylık geliri 1500 liranın altında olanlar %59 civarındayken TOKİ konutlarında oturanların aylık gelir dağılımı 1500 lira olanların %36.7, 1500-2500 lira olanların %23.8 , 2500 lira olanların % 22.8 oranında olduğu belirlenmiştir. Buradan da bu kişilerin TOKİ konutlarının aylık ödemelerini rahatça ödeyebilecekleri sonucu çıkmaktadır.

Anketlerin ikinci bölümünde kentsel dönüşüme ait sorular ve TOKİ'deki memnuniyet sorularında göstermiştir ki mülakatlarda karşılaştığımız sorunlarla aynı sonuç ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümün TOKİ tarafından gerçekleştirilmesini isteyip istemediklerini sorduğumuzda eşit bir dağılım çıkmıştır. Ancak mülakatlarda başka çarelerinin olmadığını sadece bir an önce düzgün bir meskene geçmek istediklerini söylemişlerdir.

Bütün bunların ortadan kaldırarak mahalle sakinlerinin güveninin sağlanması için gecekonducularla toplumsal iş birliği ve toplum destekli bir sürecin başlatılması gereklidir. Sinanpaşa ve Yavuzlar Mahallelerinin düzenli bir şekilde planlanması ya da yenilenmesi için başlatılan Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesinin her aşamasından mahalle sakinleri bilgilendirilmelidir. Bunlar yapılmadığı gibi büyükşehir ve ilçe belediyenin yaptığı anket çalışmalarının sonuçları konusunda mahalle sakinleri haberdar edilmeli ve on yıldır ölü bir semte dönmüş olan mahalle bir an önce bu durumdan kurtarılmalıdır. Bunu yaparken topraklarını satmaya zorlanmamalı, tapu teslimi yapılmazsa arazilerinin düşük fiyata kamulaştırılarak ellerinden alınacağı söylentisi ortadan kaldırılmalıdır. Üstelik diğer illerdeki kentsel dönüşüme giden mahallelerdeki insanların mağdur edildiği gerçeğinden hareketle mahalle sakinlerine gerçek anlamda güvence verilmelidir. Kentsel dönüşümde yapılacak dairelerin fiyatları ile gecekondu fiyatları arasında büyük uçurumlar olmamalıdır. Mesela yeni daireler 150 000 liraya satılırken gecekondu 80 000 lira olmamalıdır. Üstelik gecekondu evleri iki üç katlı iken ev sahiplerine bir daire bile verilmemesi büyük toplumsal sorunlara sebebiyet verecektir.

Kentsel dönüşüm uzun süreli ve kapsamlı, bütünleştirici olmalıdır. Mahalle sakinlerinin kapasitelerine, beklentilerine ve istenilen toplumsal refah düzeyine kavuşmalarını sağlayacak şekilde yapılmalıdır. Çünkü bu gecekondu insanları ya emeklilerden ya da asgari ücretlilerden oluşmakta ve geçim sıkıntısı çekmektedir. Kentsel dönüşüm alanının cazibesi fazla olduğundan burada yaşayan insanlara iş olanakları açacağından planlama süreçleri ona göre yapılmalıdır. Yüreğir ilçesinin fiziksel, ekonomik ve sosyal dönüşüm arasındaki ilişkiler göz önünde bulundurulmalı ve çok yönlü değerlendirilmelidir. Buradaki sorunların belirlenmesi ve değerlendirilmesi için mahallede gezi-gözlemler esnasındaki mülakatlar ile birlikte sorunlar belirlenmiş ve ankete dökülerek mahalle sakinlerinin belirli oranda sorunları ve istekleri ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Bunu yaparken daha önce TOKİ tarafından yapılan ve mahalle sakinlerinin bir kısmının oturduğu TOKİ konutlarında da mesken ve çevresinden memnun olup olmadıklarına dair bir anket çalışması uygulanmıştır. Çünkü 9 yıldır devam eden ve planlama aşamasında olan kentsel dönüşümün gerekliliği konusunda mahalle sakinlerinin görüşleri ortaya konmuştur. Proje gerçekleştirecek yetkili kişiler ile mahalle sakinleri arasında görüş birliğinin olmadığı ve mahalle sakinlerinin kentsel dönüşüm hakkında yeterince bilgilendirilmediği çalışmalarımız esnasında gözlemlenmiştir.

Kaynakça

- Adana Büyükşehir Belediyesi, (2015). Adana Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği ve Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı 13.04.2015 Sayı: 74642965-622.03-503/8509 Sayılı Belge.
- Aktay, Y. Orçan, M. & Osmanoğlu, E. (2012). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sağlıklı Yürütülebilmesi İçin Yöntem Arayışı. Ankara: *Mersin Kentsel Dönüşüm Araştırma ve Çalıştay Raporu*.
- Ataöv. A & Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel yaklaşım. *Metü Journal of the Faculty of Architecture*, 24(2), 57-82.
- Ayık, U. & Avcı, S. (2013). Bir kentsel dönüşüm projesine coğrafi bakış: fikir tepe örneği. 4. *Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu* içinde (s. 397-411), 28-30 Kasım.

- Baydoğan, M.  . (2013). Talas'taki kentsel dönüşüme eleştirel bir yaklaşım. *Sosyal Bilimler Enstitü Dergisi*, 35(2), 95-130.
- Bulut,  . & Ceylan, S. (2013). Kentsel dönüşüm yaklaşımlarına bir  rnek: Efendibey (Niğde) kentsel dönüşüm uygulamaları. *Atatürk Üniversitesi Sosyal bilimler Enstitüsü Dergisi*, 17(1), 239-256.
- Doğanay, H. (1997). *Türkiye Beşeri Coğrafyası*. İstanbul: B MEB Yayınları, No:2982.
- Geniş,  . (2009). *İstanbul'da kentsel Ayrışma: Mek nsal D n   mde Farklı Boyutlar*. Hatice Kurtuluş(yayına hazırlayan). European Journal of Turkish Studies(On Line) Book Reviews.
- G ney, S. (1984). * ehir Coğrafyası*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Görgülü Z. (2009). Kentsel dönüşüm ve  lkemiz. *TMMOB, İzmir Kent Sempozyumu Bildiriler Kitabı* içinde (s. 767-780).
- G z, A.C. (2008). Kentsel dönüşümün esasları ve İ ko ya Whitfield  rne i. *Yerel Siyaset Dergisi*, 31, 8-12.
- G rl r, E. (2003). Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı  alı ma: İstanbul  rne i. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi.
- Hardal, S. (2014). *Kentsel dönüşüm alanlarına bir  rnek: Sarı   Mahallesi* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Bilecik  eyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Anabilim Dalı, Bilecik.
- Karada , A. & Miro lu, G. (2011). Bayraklı kentsel dönüşüm projesi üzerine coğrafi değerlendirmeler. *Türk Coğrafya Dergisi*, 57, 21-32.
- Karada , A. & Miro lu, G. (2011). Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları üzerine coğrafi değerlendirmeler: İzmir  rne i. *Coğrafya Dergisi*, 20(2), 41-57.
- Kaypak,  . (2010). Kentsel dönüşüm faaliyetlerine etik ve sosyal sorumluluk temelli bir yaklaşım. *Niğde Üniv. İİBF Dergisi*, 3(2).
- Kocaman, S. Zaman, S. Kara, F. & Keçeli, A. (2008). Erzurum kentinde gecekondu  nl me ve kentsel dönüşüm  alı maları. *Marmara Coğrafya Dergisi*, 18, 179-210.
- Koçak, H. Tolanlar, M. (2008). Kentsel dönüşüm uygulamaları: Aydın ve Afyonkarahisar  rnekleri. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi*, 10(2), 397-415.
- Kurtuluş, H. (2005). Kente bir sosyo-mekansal ölçek olarak bakmak ve kentsel dönüşüm. *Evr nsel Kültür*, 164, 60-64.
- MEB, (2016). 21 Haziran 2016 tarihinde <http://ttkb.meb.gov.tr/www/ogretim-programlari/icerik/72>, adresinden edinilmiştir.
- Öcal, T. (2014). *The Significance Of Urban Transformation In Adana In Terms Of Urban Geography, Urban And Urbanization*. Sofia: ST. KLIMENT Ohridski University Press.
-  z a lar, A. (2000). *Co rafyaya Giriş*. Ankara: Hilmi Usta Matbaacılık.
-  enyapılı, T. (1998). *Cumhuriyet'in 75. yılı Gecekondunun 50. yılı, 75 yılda De i en Kent ve Mimarlık*. İstanbul: Tarih Vakfı.
-  i man, A. & Kibar lu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları. 12. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.
- Tsenkova, S. (2002). *Urban Regeneration: Learning From The British Experience*. Calgary: University of Calgary Faculty of Environmental Design.
- Tümertekin, E. &  zg  , N. (1997). *Beşeri Coğrafya, İnsan-Kültür-Mekan*. İstanbul: Çantay Kitapevi.
- Tümertekin, E. (1973). *Türkiye'de  ehirle me ve  ehirle me Fonksiyonları*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Türkiye Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme Yayın Genel Müdürlüğü. (1985). 17 Mar 1984 tarihinde <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf>
- Türkiye Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme Yayın Genel Müdürlüğü. (2005). 13 Temmuz 2005 tarihinde <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm>
- Türkiye Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme Yayın Genel Müdürlüğü. (2005). 19 Tem 2005 - 5 Temmuz 2005 tarihinde
- Türkiye Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme Yayın Genel Müdürlüğü. (2006). 14 Nisan 2006 tarihinde <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/04/20060414.htm>
- Türkiye Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme Yayın Genel Müdürlüğü.(2004). 12 Mar 2004 tarihinde <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/03/20040312.htm>
- U ur, A. & Ali a  lu, A. (2009). * ehir Coğrafyası*. Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.
- Yalçın, V. & Harun,  . (2004).  ehirsel dönüşüme bir örnek yukarı dikmen vadisi. 3. *Coğrafi Bilgi Sistemleri Türkiye Bileşim Günleri*, 6-9 Ekim 2004.