

## İSTANBUL'DA GECEKONDU ALANLARININ MEKANSAL YAYILMASI VE ARMUTLU ÖRNEĞİ

Nuran Zeren GÜLERSOY

Gülden ERKUT

Ahsen ÖZSOY

Reyhan YİĞİTER

Engin EYÜBOĞLU

### ÖZET

Bu çalışmada İstanbul'daki gecekondu alanlarının gelişme dönemlerine bağlı olarak mekansal yayılması incelenmekte; İTÜ Ayazağa Kampüsü'ne tahsisli alan içinde oluşan Armutlu gecekondu mahallesinde yapılan bir araştırmanın sonuçları aktarılmaktadır.

1998 Mayıs ayında İstanbul Teknik Üniversitesi'ne tahsisli alan içinde gelişmiş olan Armutlu Gecekondu Bölgesi'nin fiziksel yapısını ve mekansal gelişmesini ortaya koymak amacıyla alana yönelik araştırmalar yapılmış, toplam 212 kişi ile ankete dayalı bir sorgulama yapılarak bölgede yaşayanların demografik ve ekonomik yapıları saptanmış, buna paralel olarak konut ve arsanın elde edilme biçimleri, yakın çevreye ilişkin değerlendirmeleri ve geleceğe yönelik düşünceleri araştırılmıştır.

### GİRİŞ

1950'li yıllardan beri hızlı ve düzensiz bir mekansal gelişme ve toplumsal değişme süreci yaşayan İstanbul'da özellikle 1980'li yıllardan sonra doğal ve tarihsel değerlerin hızla yitirildiği; yasalara ve planlama ilkelerine aykırı yapılaşmış alanlara politik baskılar ve rant kaygıları ile göz yumulduğu, mevcut durumu onaylama amacına yönelik planlarla ve imar afları ile yasal kimlik kazandırılmaya çalışıldığı görülmektedir (Gülersoy vd.,1998). 1990'lı yılların sonunda, İstanbul'daki yerleşik alanların yaklaşık %55'inin gecekondu alanı olduğu, düzensiz yapılaşma olarak tanımlanan alanlarla birlikte bu oranın %75'e yükseldiği bilinmektedir. (İ.B.B.,1995). İstanbul valiliğinin 1992 yılında yaptığı saptamalara göre İstanbul'da ruhsatlı konut sayısı 850.000; imar afları ile yasallaşan konut sayısı 750.000; kaçak konut sayısı ise 400.000'dir (Sönmez, 1994). Bir başka ifade ile İstanbul'da mevcut planlara ve yasalara uygun olarak yapılmış konutların tüm konutlara oranı %42,5'dir. Türkiye'deki gecekondu olarak tanımlanan yapı sayısı 2.000.000'dur (Kongar, 1998). Bu yapıların önemli bir kısmı İstanbul'dadır.

Türkiye'nin %1'inden az (%0.71) bir alan üzerine kurulmuş olan İstanbul 1997 yılı nüfus sayımlarına göre ülke nüfusunun %14.63'ünü barındırmaktadır.

Türkiye nüfusu içinde İstanbul ilinin payı 1950'li yıllara kadar %5 civarında iken, bu oran 1975'ten sonra %10'un üzerine çıkmıştır. Türkiye ve İstanbul'da 1955 yılına kadar önceki döneme göre nüfus artış oranları benzer değerler gösterirken 1950-1955 yılları arasında Türkiye'de artış oranı %14.88 iken İstanbul'da %31.49 olmuştur. Bu artışın temel nedeni, İstanbul'daki sanayileşme hareketinin çekimi ile gelişen kırsal alanlardan İstanbul'a olan göçtür. Türkiye'deki kentleşme olayı da temelde kırsal alanlardan kentlere olan göçle ilişkilidir. 1990 verilerine göre İstanbul nüfusunun %37'si İstanbul doğumlu %63'ü İstanbul dışı doğumludur. İstanbul'da nüfus hızla artarken doğal nüfus artışı azalmakta, nüfus göçle artmaya devam etmektedir. (Gülersoy vd.,1998; Kal'a,1997 a, b)

İstanbul tarihinin her döneminde göç almıştır. Cumhuriyet sonrası bir durgunluk dönemi yaşayan İstanbul'a ilk büyük göç hareketi 1950-1955 yılları arasında olmuştur. 1955-1965 arasında biraz hafifleyen göç dalgası ikinci atağı 1965-1975 yılları arasında yapmıştır. 1980'lerde ve özellikle 1985'den sonra ve günümüzde artan bir hızla sürmektedir. Sanayileşme, göç ve ona bağlı olarak gelişen gecekondu ve yasa dışı yapılanma alanları tarihi ve doğal çevreyi yok eden İstanbul'u düzensiz olarak geliştiren en önemli etkidir.

### **İSTANBUL'DA GECEKONDU ALANLARININ MEKANSAL YAYILMASI**

İstanbul'da sanayileşme ve göç hareketlerine bağlı olarak ilk gecekondu 1946'da Kazlıçeşme-Zeytinburnu'nda ortaya çıkmıştır. Mart 1949'da yapılan bir saptamada İstanbul'da gecekondu sayısı yaklaşık 5000 olarak belirlenmiştir (Tekeli,1994a). Bu gecekonduların 3218'i Zeytinburnu'nda, 200'ü Mecidiyeköy'de; 200'ü Yıldız'da, 100'ü Şişli'den Hürriyet-i Ebediye Tepesine kadar uzanan alanda yer almıştır. Aynı dönemde Kasımpaşa'da 50; Eyüp'te 50, Çarşamba'da 50, Karagümrük'te 50, Şehremini'nde 15 gecekondu sayılmıştır. Benzer şekilde Ayvansaray, Kumkapı'da ve Anadolu Yakasında Paşabahçe-Beykoz arasında ve Çamlıca'da da gecekondu gelişmeye başlamıştır (Tekeli, 1994 a).

İlk gecekondu alanlarının oluşumunun ve gelişiminin sanayi alanlarının yer seçimi ile yakından ilişkisi olduğu ve temelde kente göç eden kırsal kökenli ailelerin kendi barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olduğu görülmektedir. Zeytinburnu-Kazlıçeşme ve Haliç'te görülen ilk gecekondu alanları Zeytinburnu-Kazlıçeşme dericilik ve dokuma sanayinin, Ayvansaray-Eyüp dokuma ve lastik sanayinin, Mecidiyeköy ve Şişli çevresinde oluşan, gecekondu alanları Mecidiyeköy, Bomonti-Feriköy bira, dokuma ve çikolata fabrikalarının, Beykoz ve Paşabahçe'deki gecekondu alanları Sümerbank deri ve kundura ve Paşabahçe şişe-cam Fabrikalarının çevresinde gelişmiştir.

İstanbul'da gecekonduların yapımını teşvik eden bir diğer önemli etken imar afları olmuştur. Af yasaları ile gecekonduların yasallaştırılması ve bu alanlara yol ve diğer alt yapı hizmetlerinin getirilmesi gecekonduların yayılmasını hızlandırmıştır. 1949 yılında çıkarılan 5431 sayılı ilk af yasası ile o yıla kadar yapılmış bulunan bütün gecekondular yasallaştırılmıştır. Bu yasayı 1953'de çıkarılan 6198 sayılı ve 1963'de çıkarılan 327 sayılı af yasaları izlemiştir (Şenyapılı, 1996a). Af yasalarının güvencesi altında İstanbul'da gecekonduların sayıları hızla artmış; 1949'da 5000 olarak saptanan gecekonduların sayısı 1950'de 8239; 1959'da 61.400, 1963'de 120.000'e ulaşmıştır. 1963 yılında İstanbul nüfusunun %35'inin gecekondular alanlarında yaşayanların oluşturduğu saptanmıştır. (Tekeli, 1994 b).

1950'li yıllarda İstanbul'daki ikinci büyük gecekonduların gelişmesi Taşlıtarla'da ortaya çıkmıştır. Buradaki yerleşme 1950-1951 yılları arasında Bulgaristan'dan gelen göçmenlerden 2014'üne devletçe göçmen mahallesi kurulması ile başlamıştır. Bu mahalleye 1954 yılından sonra Yugoslavya'dan gelen göçmen aileler de yerleştirilmiştir. Alanın kent merkezine bağlantısının güçlendirilmesi ve Eyüp-Topçular, Topkapı-Maltepe sanayi alanlarına yakınlığı gecekonduların gelişmesini teşvik eden önemli etkenler olmuştur. Hızla gelişen mahalle 1958 de Göztepe adı ile bucak, 1963 de Gaziosmanpaşa adı ile ilçe haline gelmiştir. 1970 yılında nüfusu 70.000 e yükselmiştir. (Tümertekin, 1995).

İstanbul'da üçüncü önemli gecekonduların gelişmesi ise 1955'lerden sonra Veliefendi köşü alanı yakınında Osmaniye Köyü'nde gerçekleşmiştir. Bu yöreye Bakırköy'deki sanayilerde yaşayan işçiler yerleşmiştir. Belediye sınırları içinde Zeytinburnu, Taşlıtarla, Osmaniye gecekondular alanları gelişirken belediye sınırları dışında da Küçükköy'den başlayan Beşyüzevler, Bereç Pil, Sağmalcılar, Esenler, Güngören, Bahçelievler ve Şirinevler gecekondular alanları birbirini sürdüren halkalar halinde oluşmaya başlamıştır. 1965'de Sağmalcılar'da 69.000, Esenler'de 11.000, Güngören'de 9000 kişinin yaşadığı saptanmıştır. Eski Edirne-İstanbul yolu üzerinde Koca Sinan, Sefaköy ve Halkalı gecekondular alanları da aynı yıllarda ortaya çıkmıştır. Sefaköy'deki gecekonduların ortaya çıkarılmasını temel etken 1956'da kurulan tuğla ocakları olmuştur. 1965'de Sefaköy'de nüfus 10.200 Halkalı'da ise 3960 kişiye çıkmıştır (Tekeli, 1994 a).

Beyoğlu yakasındaki ilk önemli gecekonduların gelişmesi 1950-1955 yılları arasında Silahtar Abdullah Ağa Vakfı'na ait arazi üzerinde oluşan Alibeyköy'dür. Alibeyköy'ün nüfusu, 1965 de 15.200 e ulaşmıştır. Haliç'teki diğer önemli gecekonduların gelişmesi ise Menderes'in imar çalışmaları sırasında evleri yıkılanlara kendilerine ev yapmaları için yer gösterilen tarihi Kağıthane Mesire yeridir. Burada arazi Kağıthane köyüne ait olduğu için burada ev yaptıranlara sadece "Parsel Kağıdı" verilmiştir. Bu sırada eskiden köy arazisini kullananlar zilliyet

hakkına sahip oldukları gerekçesi ile hukuki değeri olmayan birtakım senetlerle kendilerine ait olmayan arazileri gecekondular yapmak isteyenlere satmışlar, Gültepe, Harmantepe gibi gecekondular alanları ortaya çıkmıştır. (Saran, 1971). Kağıthane üzerinde gelişen diğer gecekondular alanları Çağlayan, Abide-i Hürriyet Çevresi ve Çeliklepe'dir. Mecidiyeköy çevresinde gelişen gecekondular Kuştepe ve Gültepe'ye doğru yayılmış, Levent'e kurulan Sanayi Levent'in batısında, Bomonti'de gelişen sanayi semtin güneyinde ve batısında, Feriköy'deki sanayi yakın çevresinde gecekondular alanlarının daha da gelişmesine neden olmuşlardır (Tümerterkin, 1967)

İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'deki ilk gecekondular alanı 1957'den sonra ortaya çıkan Fikirtepe'dir. Daha sonra Fikirtepe'nin doğusunda Sahrayıcedit'le de ikinci gecekondular alanı gelişmiştir. 1960'larda Ankara yolunun yapımı ile yol çevresinde İstanbul'dan Gebze'ye kadar çeşitli gecekondular alanları oluşmuştur. Küçükyağlı civarında Örumcek Bayırı, Maltepe-Gülsuyu, Yakacık-Topselvi, Yeşilbağlar, Tuzla batısında Göçmen, kuzeyinde Taşlıbayır, Gebze'de Kaynarca 1965'e kadar gelişmiş alanlardır.

Üsküdar'da ilk gecekondular 1947'de Tabaklar Mahallesi'nde vakıf arazisi üzerinde; Selamsız'da ise Belediye arsaları üzerinde başlamıştır. Çengelköy taşocakları, Bahçelievler, Sineklitepe, Çamlıca, Çakaldağı ve Selamsız en önemlileridir. Üsküdar-Şile yolu üzerindeki Ümraniye Köyü'nde 1955 sonrasında gecekondular alanı olarak gelişmiş, 1963'de belediye olmuştur (Erder 1998).

1950'li yılların başlarında ve 1960'larda Boğaziçi sınırlarında Sarıyer İlçesi sınırları içinde çok sayıda gecekondular yerleşmesi gelişmiştir. Rumelihisarı'na bitişik olan Nafibaba gecekondularını 1958'de Robert Kolej çalışanlarınca yapılmaya başlanmıştır. Baltalimanı'nda taşocağı yakınında, Boyacıköy-Emirgan yamaçlarında Cemalettin Paşa gecekondularını, Menderes operasyonu sonucunda evlerini kaybedenlerce yapılmaya başlanmış, 1962'den sonra gelişmesi hızlanmıştır. (Karpaz, K., 1976) Kefelik, Hacı Osman Bayırı, Büyükdere'nin kuzeyinde Yenievler, Kibrit Fabrikası, Büyükdere-Sarıyer arasında Sandağ, Koru; Sarıyer'in batısında Çırçır, Maden, Rumelikavağı-Sarıyer arasında Namazgah, Sulakbostan gecekondular yığılmaları ortaya çıkmıştır (Tümerterkin 1997, Selçuk, 1992).

Boğazın Anadolu yakasında ise gecekondular Beykoz sınırları içinde gelişmiş, 1950'de Beykoz ilçesinde 1601 gecekondular saptanmış, 1960'da ise bu sayı 5100'e yükselmiştir. Tokat Köyü, Ortaçeşme, Gümüşsuyu, İncirliköy, Tepeköy, Dedeoğlu, Kavacık, Kandilli'nin kuzeyinde Taşköprü, Nişantaşı, Kümeevler Boğazın doğal özelliğini yok eden gecekondular alanlarını oluşturmaktadır (Tümerterkin 1997, Özsoy vd., 1990, Zeren, 1976)

1966 yılı gecekondular alanları için önemli bir dönüm noktası olmuştur. 1966 Sanayi Sahaları planı ile sanayi alanı olarak belirlenen alanların yakın çevresinde Halkalı, Topkapı, Rami, Bomonti, Levent, Oto Sanayii, Kurtköy, Küçükköy ve Ümraniye' de gecekondular gelişmeleri hızlanmış (Tümertekin 1995), yeni bir af yasası çıkarılmış, pek çok gecekondular mahallesinde de Belediye teşkilatı kurulmuştur. 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı gecekondular yasası o zamana kadar çıkarılan gecekondular afından farklı bir anlayışla hazırlanmıştır. "Gecekondular" ifadesinin ilk kez kullanıldığı yasa o zamana kadar yapılmış olan gecekonduların af kapsamına alınmasının yanında gecekondular alanları tasfiye, ıslah ve önleme bölgeleri olarak sınıflandırılmış, ıslah bölgelerinin iyileştirilmesi olanağı sağlanmaya çalışılmıştır.

775 sayılı yasa sonrasında gecekondular alanlarının niteliğinde önemli iyileşmeler olmasına karşın gecekondular yapımı önlenememiş, Avcılar, Güngören, Yakacık, Sefaköy (Safraköy), Alibeyköy, Hadımköy, Celaliye, Soğanlık, Esenler 1966-1970, Kemerburgaz, Selimpaşa, Yenibosna, Dolayoba, Çınarcık, Yeşilbağ, Kocasinan, Halkalı, Yayalar 1970-75 yılları arasında gecekondular alanlarında kurulan belediyeler olmuştur.

1960-1970 yılları arasında gelişen gecekondular kente göç edenlerin barınma gereksinimi dışında topraktan rant elde etmeye yönelik girişimlerde önemli bir araç haline gelmiştir. 1970 sonrasında gecekondular yapımı tamamen ticari bir boyut kazanmış, gecekondular arsaları ve yapılmış gecekondular bu alanlarda oluşan organize örgütler tarafından kente gelen yoksul ailelere pazarlanmaya başlamıştır. Bu gelişmelere paralel olarak 1970'li yıllarda gecekondular sürecinde de değişiklikler olmuş, çok katlı apartmanlaşmış gecekondular ortaya çıkmıştır.

1976'da 775 sayılı yasaya atıf yapan 1990 sayılı yasa ile yeni bir gecekondular afı çıkarılmıştır. 1983'de kabul edilen 2805 sayılı yeni bir af yasasıyla Haziran 1981'e kadar yapılan gecekondular yasallaştırılmıştır. 1984'de çıkarılan 2981 sayılı bir başka af yasası ile gecekondular sahiplerine kendi parselleri üzerinde 4 kata kadar yapı yapma izni getirilmiş, bu da gecekondular niteliğini önemli ölçüde değiştirmiştir.

Gecekondular alanları için af yasaları ile birlikte getirilen imar-ıslah planı kavramı da daha sonraki yıllarda ilçe belediyelerince büyükşehir belediyesinin denetiminden kaçarak yeni alanları yerleşmeye açmak için bir araç olarak kullanılmıştır. Eski gecekondular mahalleleri dönüşerek apartmanlaşmış, ulaşım olanaklarının artmasına ve sanayinin mekandaki gelişmesine paralel olarak yeni alanlara yayılmıştır. 1980 sonrasında Rami, Topçular'da Topkapı Sanayi Alanına bağlı gecekondular apartman alanları olarak gelişmiştir. Topkapı sanayi alanı Gaziosmanpaşa, Küçükköy Habibler'e kadar gelişmiş, apartmanlaşan gecekondular yayılması da bunu izlemiştir.

1990'lı yıllarda Bakırköy İlçesi içinde Londra Asfaltı'nın kuzeyinde Atışalan'ı Esenler ve Güngören ve Bakırköy merkezinde yer alan sanayi yerleşmeleri çevrelerinde ve Yenibosna, Sefaköy Asfaltı boyunca Kocasinan, Küçükçekmece, Kirazlı, Güneşli, Halkalı Sanayi alanları çevrelerinde gecekonduların apartman alanları oluşmuştur.

Üsküdar İlçesi'nde Ümraniye, Şile yolu boyunca Aşağı Dudullu ve Yukarı Dudullu sanayi sitelerinin dolayısı ile gecekonduların apartmanlar şeklinde geliştiği alanlar olmuştur. Anadolu Otoyolu'nun da etkisi ile 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren Sarıgazi, Samandıra ve Sultanbeyli kaçak apartmanlardan oluşan birer "gecekondular kenti" olarak gelişmiştir. Bölgede yer alan ve İstanbul'un içme suyu ihtiyacının %31.8 ini karşılayan Ömerli Havzası'nda yaşayan nüfus özellikle 1985 yılından sonra hızlı bir artış göstermiştir. Bölgedeki en büyük iki yerleşme alanı Sultanbeyli ve Sarıgazi'de bu hızlı nüfus artışına paralel gelişen yapılaşma, hem doğal çevre ve su havzasının, hem de İstanbul'un yaşam kalitesini tehdit etmektedir (Bölen, vd., 1996). Konut ihtiyacını karşılamaya yönelik kişisel çabaların çok dışında gecekondular mafyasının elinde yapılaşmaya açılan bu alanda 1996 yılında 26.000 kaçak yapı belirlenmiştir. 1990 sayımında Samandıra'da 20.000, Sultanbeyli'de 82.000 kişi saptanmıştır (Kal'a vd., 1997 a). 1991'de Sultanbeyli ve Samandıra Belediyelerinin kurulması sonrasında hazırlanan planlarla bu alanları yasallaştırma çabaları gelişmeyi daha da hızlandırmıştır.

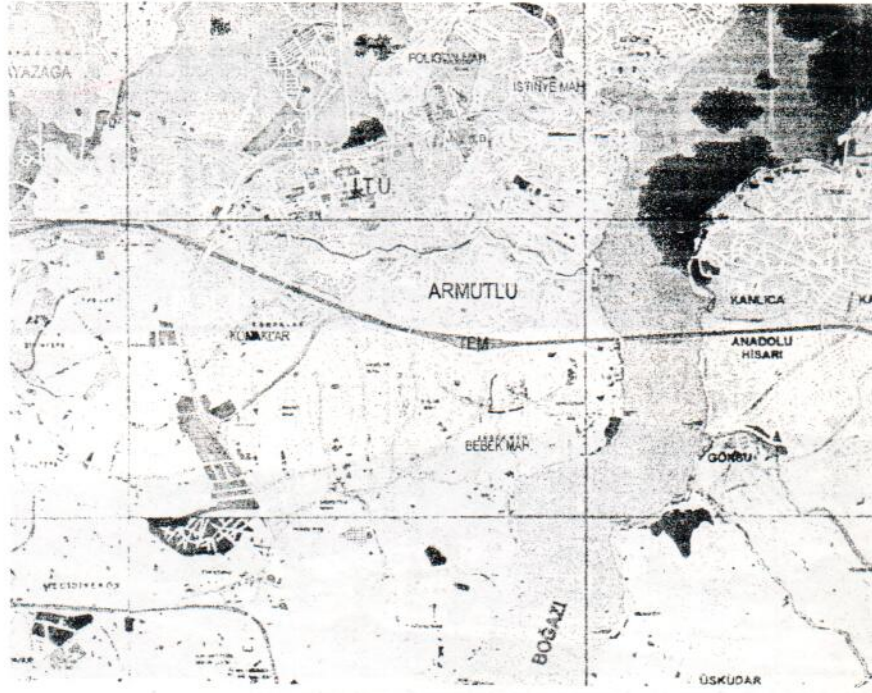
1990'lı yıllardaki Haliç kuzeyindeki gecekondular gelişmelerini Kağıthane, Çağlayan ve Hürriyet Mahallesi'nde gelişen sanayiler kadar 1973 sonrasında Boğaziçi köprüsünün 1989'da Fatih Sultan Mehmet köprüsü ve çevre yollarının açılması da etkilemiştir. Hasköy, Gürsel, Kağıthane, Çağlayan, Harmantepe, Gültepe, Telsizler ve Ortabayır'da gecekondulaşma apartmanlaşmaya dönüşmüştür. Haliç'in kuzeyinde gelişen ikinci sanayi aksını oluşturan Büyükdere Caddesi yakınında kurulan sanayi siteleri de çevresinde yeni gecekondular geliştirmeleri yaratmıştır. Bu gelişmeler Boğaziçi sırtlarındaki gecekonduların da etkilemiş, Tarabya sırtları, Hacı Osman Bayırı, Küçük Armutlu gecekonduların oluşmuştur. Harita 2.'de İstanbul'daki Sanayi alanları ile gecekonduların mekansal yayılması görülmektedir (Eyüboğlu, 1998).

### **ARMUTLU GECEKONDULAR BÖLGESİNDE MEKANSAL VE SOSYO-EKONOMİK YAPININ İNCELENMESİ**

Araştırmaya konu olan alan, Sarıyer İlçesinde İstanbul Teknik Üniversitesi'ne tahsis edilmiş alan içinde ve mevcut akademik alanın güneyinde ve güneydoğusunda Reşitpaşa ve Armutlu Mahalleleri sınırları içinde yer

almaktadır. Reşitpaşa ve Armutlu Mahalleleri Sarıyer İlçesinin en güneyinde yer alırlar. Araştırma alanı doğuda Emirgan ve Baltalimanı Mahalleleri ile, güneyde TEM Otoyolu ile sınırlıdır. TEM Otoyolundan sonra güneydeki komşu mahalleler Beşiktaş İlçesi sınırları içindeki Etiler, Akatlar ve Konaklar Mahalleleridir. Reşitpaşa Mahallesinin kuzeyinde Pınar ve Poligon Mahalleleri; doğusunda Emirgan ve Baltalimanı Mahalleleri bulunmaktadır (Harita 3).

Çalışma alanı 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile belirlenen ve Boğaziçi'ne paralel olarak devam eden Sarıyer Öngörünüm ve Etkilenme Bölgesinde yer almaktadır. Bu alanda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimine İlişkin Kanuna ek olarak 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu hükümleri uygulanmaktadır. Planlama ve imar konularında İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Sarıyer İlçe Belediyesi dışında, Kültür Bakanlığı İstanbul III No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu yetkilidir. Sarıyer Geriöngörünüm ve Etkilenme Bölgesinde yer alması nedeniyle ayrıca imar mevzuatına aykırı yapılmış yapılara uygulanan kanunlar uygulanmamakta, imar afları ya da tapu tahsis belgesi dağıtımı söz konusu olmamaktadır.

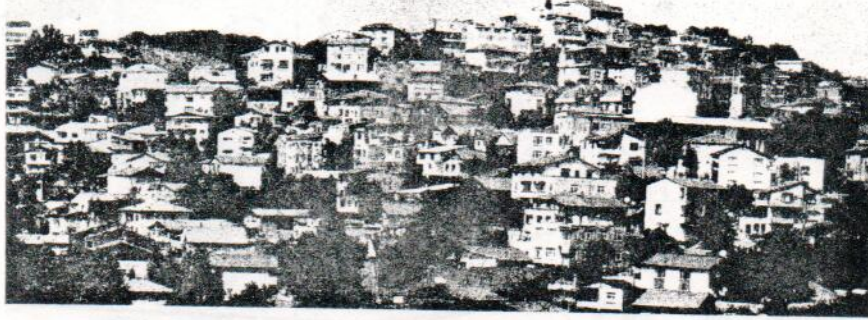


Harita 1: Armutlu Gecekondu Bölgesi ve Yakın Çevresi

Araştırmada bilgi toplama aşamasında yerinde tespit, gözlem, anket ve arşiv araştırması yapılmış, toplanan bilgiler 1/2000 ölçekli halihazır haritalara işlenmiş ve grafik olarak da değerlendirilmiştir. Arazi tespitleri 1997-98 yaz yarıyılında Şehirsiz Koruma Dersi uygulaması kapsamında 48 Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü öğrencisi ile birlikte gerçekleştirilmiş, alan 16 alt bölgeye ayrılarak üçer kişilik gruplar tarafından taranmıştır.

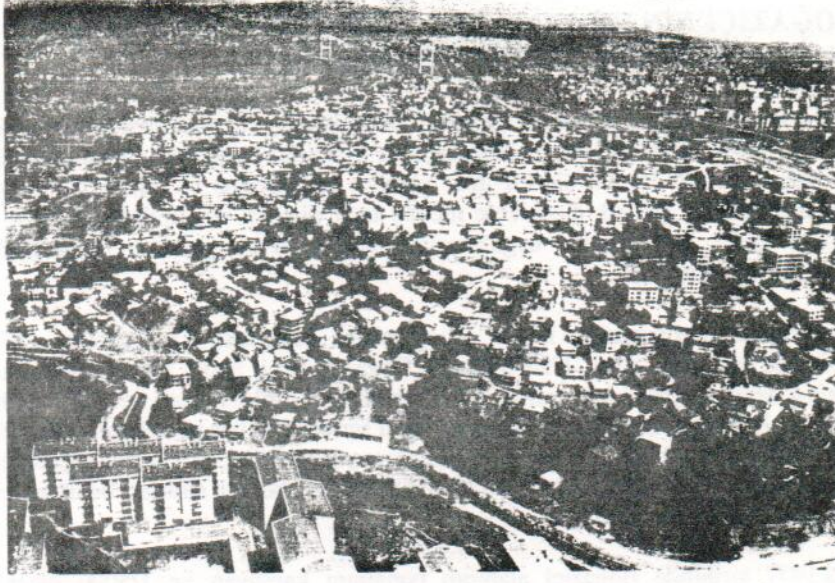
Yörede yaşayanların demografik ve sosyo-ekonomik yapısını, eğitim ve kültür düzeyini belirlemek amacıyla anket ve görüşmeler yapılmış, 16 alt bölgede toplam 212 anket gerçekleştirilmiştir. Anketlerde hanehalkı bilgilerini içeren sorular, gecekondularını kendisi yaptıranlar, kiracılar ve yapılmış olarak satın alan gruplara göre konutların yapım sürecine ilişkin bilgileri içeren sorular, ekonomik yapıya ilişkin sorular, yörede yaşayan halkın yaşadığı konutlardan ve yaşadığı çevreden memnuniyetini ve çevresine duyarlılığını ölçmeye yönelik sorulara yer verilmiştir.

Alanda yapılan planlama çalışmaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü ve Sarıyer İlçe Belediyesi İmar Planlama Müdürlüğü'nden elde edilen bilgilerden derlenerek özetlenmiştir.



Fotoğraf 1-2: Armutlu Gecekondular Bölgesi Genel Silüetler





Fotoğraf 3: Armutlu Gecekondu Bölgesi Boğaz Yönünde Hava Fotoğrafi



Fotoğraf 4: Armutlu Gecekondu Bölgesi Ayazağa Yönünde Hava Fotoğrafi

## BOĞAZIÇI'NİN VE ARMUTLU GECEKONDU BÖLGESİNİN PLANLANMASINA YÖNELİK ÇALIŞMALAR

Boğaziçi alanındaki mekansal gelişimi düzenlemek ve denetlemek amacıyla 1941, 1950 ve 1954 yıllarında, Boğaziçi'nin geleneksel dokusunu oluşturan köy yerleşmeleri için 1/2000 ölçekli imar planları hazırlanmış ve bunlardan başka farklı tarihlerde, değişik ölçeklerde mevzii imar planları da yapılmıştır. 1970'li yıllara kadar Boğaziçi'nde uygulamalar, hazırlanan bu planlar çerçevesinde olmuştur (Zeren, 1998).

Boğaziçi'nin korunmasına ilişkin ilk planlama çalışması, 15 Temmuz 1971 tarihinde yürürlüğe giren, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi Koruma Planıdır. Yalnız sahil şeridini kapsayan ve sahil şeridindeki tarihi yapıları ve diğer tarihi binaları korumayı amaçlayan bu planda sahil şeridindeki boş parsellere de tescilli yapılarla uyumlu olmak koşulu ile maksimum yüksekliği 9,50 metreyi geçmeyen yeni yapılar önerilmiştir. Ayrıca bu planla Boğaziçi alanının sınırları belirlenerek sit alanı olarak ilan edilmiştir.

3.6.1977 tarihinde Boğaziçi alanının tamamını kapsayan ve 1/5000 ölçekli hazırlanan "Boğaziçi Doğal Tarihi Sit Değerlerini İçeren Nazım Planı" ve Uygulama Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Bu imar planı ile Boğaziçi rekreasyon, turizm ve konut alanı olarak ayrılmış ve İstanbul Metropoliten alan planlamasında da bu kararlar kabul edilmiştir.

1977 tarihli Boğaziçi Nazım Planı raporunda, tarihi yeşil alanların yok olmasını önlemek amacıyla bakım ve yenilenmelerinin ayrıca ağaç ilavesiyle bu alanları arttırmanın temel ilke olarak benimsenmesine karar verilmiş, yeşil alanlar hakkında ortak hükümler belirlenmiştir. Bu hükümler doğrultusunda koru ve mesire alanlarında ifraz işlemlerinin yapılamayacağı, kamu mülkiyetine geçen koru ve mesirelerin halka açık rekreatif kullanımlar olarak düzenleneceği belirtilmiştir. Uygulama yetkisi Kültür Bakanlığı ve GEEAYK'ın görüşlerini almak koşulu ile İmar ve İskan Bakanlığı'na verilmiştir. 1978 ve 1979 yıllarında revize edilen bu planın revizyonlar sonunda korumaya aykırı hükümler içermesi nedeni ile 1980 yılında GEEAYK tarafından yeniden düzenlenmesi istenmiştir (Zeren, 1998).

Boğaziçi alanına olan kamuoyu ilgisi, 1980 sonrası dönemde yapılaşmanın hızlanması nedeni ile artmış, buna bağlı olarak koruma ve planlama çalışmaları yeni bir boyut kazanmıştır. 1982 yılında Boğaziçi'nin korunmasına yönelik yeni ilkeler doğrultusunda yeni bir plan hazırlanmasına karar verilmiş ve bu plan ile Boğaziçi, kıyı kenar çizgisini izleyen sahil kesimi: "Boğaziçi Alanı Sahil

Şeridi"; sahil şeridine bağlı ve Boğaziçi'nin en etkili peyzajını veren aynı zamanda Boğaziçi yerleşmesinin iç kısımlarındaki korunması gerekli alanı kapsayan: "Ön Görünüm Bölgesi" (toplam 4300 ha.), Boğaziçi alanının öngörünüm bölgesi ile etkilenme bölgesi arasında kalan ve Boğaziçi yerleşmesinin iç kısmını oluşturan coğrafi alan: "Geri Görünüm Bölgesi" (1000 ha) ve kırsal alana ve şehir merkezine bağlı etkilenme bölgesi olarak iki kısma ayrılan ve Boğaziçi alanının sahil, öngörünüm ve geri görünüm bölgeleri dışında kalan: "Etkilenme Bölgesi" (5300 ha) olmak üzere dört kesime ayrılmıştır. Armutlu da bu kapsamda Boğaziçi Koruma Alanı içine alınmıştır. Bu plan ile Boğaziçi alanı rekreasyon, turizm ve konut alanı olarak değerlendirilmiş, doğal ve tarihi sit değerlerinin orman, kuru, mesire alanı gibi tüm yeşil alanların korunmasına karar verilmiş; ancak özel koru alanları içinde yeni konut alanları önerilmiştir (Zeren,1998).

Planın uygulamaya konmasından sonra Boğaziçi'nin hızla yapılaşmaya başlamasına gösterilen tepkiler nedeniyle 18 Ocak 1983 de Bakanlar Kurulu Kararı ile bu planla Boğaziçi'nde yapılan uygulamalar sınırlandırılmış, üç aylık bir süre içinde yeni bir nazım plan ve uygulama planı hazırlanması istenmiştir. Bakanlar Kurulu, Boğaziçi'nin tarihi ve doğal güzelliklerini ortadan kaldıracak ve nüfus yoğunluğunu arttıracak bu nazım plan ve 1/1000 ölçekli uygulama planları koruma amacı ile yeniden revize edilene kadar yeni yapılara ruhsat verilmemesi, bu süre içinde yalnız tescilli binaların onarımına ve restorasyonuna devam edilebilmesi, belediyeye ait orman ve yeşil alanların orman statüsüne alınması, hazineye ait arsaların korunarak yeşil alan olarak kalması ve sanayi alanı planlarının kaldırılması kararlarını almıştır.

1/5000 ölçekli Nazım Plan ile 1/1000 ölçekli Sahil Şeridi ve Ön Görünüm Bölgesini içeren Koruma Geliştirme Planı, İstanbul Belediyesi, Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu ve İller Bankası üyelerinden oluşan bir planlama grubu tarafından hazırlanarak 22.7.1983 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu planla Boğaziçi alanı rekreasyon, turizm ve konut alanı olarak değerlendirilmiş, kuru ve koruya katılacak alanlar içinde yeni yapılaşmaya izin vermemek, sahil şeridini lokanta, gazino vb. tesisleri ile halk kullanımına açmak, Boğaziçi alanında sağlık tesisleri, üniversite, akademi, yüksek okul ve benzeri eğitim tesisleriyle kamu ve özel tesislere ait genel idare binaları gibi şehirselle fonksiyonların İmar ve İskan Bakanlığı'nın görüşü alınmaksızın açılmasına izin vermemek, yeni sanayi alanları oluşturmamak, mevcut olanları da alan dışına çıkarmak, plan sınırları dahilinde bulunan hazine, belediye ve özel idarelere ait parselleri hazırlanacak uygulama planları ile halk kullanımına tahsis etmek gibi temel kararlar getirilmiştir.

Boğaziçi'nin tarihsel ve doğal değerlerini bir bütün olarak korumayı amaçlayan bu planın yürürlüğe girmesi ile birlikte, plan sınırları içindeki onaylı Sanayi Sahaları Planı ile mevcut sanayi kuruluşlarının gelişimini sağlayan onaylı vaziyet planları iptal edilmiştir. Ayrıca daha önce konut yapımına izin verilmiş olan özel mülkiyetli korulara ait onaylı planlar da geçersiz sayılmıştır. Sahil Şeridi ve Ön Görünüm Bölgesi içinde konut yapımına izin veren bu planda, planlama sınırı içinde gecekonduların ıslah ve gecekonduların önleme bölgesi açılmayacağı; ancak onaylı planlarda iç yolları olmasına rağmen ifraz işlemi yapılmamış alanlar için plan şartlarına uygun bir uygulama planının hazırlanması ve maksimum yüksekliğin h=6,50 metre 2 kat olarak belirlenmesi öngörülmüştür.

22.7.1983 tarihinde, Boğaziçi Nazım Planının yürürlüğe girmesinden dört ay sonra, Boğaziçi'nin planlı gelişimini sağlamak üzere alınan koruma kararlarının ve hazırlanan planların yeterli olmadığı görülerek ve özel bir düzenlemeye gereksinime duyularak, 22.11.1983 tarihinde özel bir alana ilişkin ilk koruma kanunu olan 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu yürürlüğe girmiştir. Boğaziçi Kanunu ile Boğaziçi'nin korunmasına yönelik çabalar sürdürülmeye çalışılırken 22.7.1983 tarihli Nazım Plan sınırları içinde kalan alanda ortaya çıkan kaçak yapılaşma ve sonuçları neden gösterilerek 9.5.1985 tarihli İmar Kanunu'na Boğaziçi ile ilgili 46., 47. ve 48. madde ve Geçici 7. madde eklenmiştir. İmar Kanunu'na tüm yasal süreçleri ve planlama süreçlerini aşan bir biçimde eklenen bu maddeler 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun korumaya yönelik temel ilkelerini yok etmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 46. maddesi ile 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa göre kurulan organizasyon şeması değiştirilmiş, planlama ve uygulama yetkisi, Boğaziçi Sahil Şeridi ile Öngörünüm Bölgesinde Boğaziçi İmar Müdürlüğü'ne; Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgelerinde, İlçe Belediyelerine bırakılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 7. maddesinde ise Boğaziçi alanında mevcut çekme katların aynı gabari içinde kalmak koşulu ile tam kata çevrilebileceği belirtilmiş, Boğaziçi alanındaki kaçak yapılaşma ve gecekonduların alanları imar affi kapsamına alınmıştır. İmar affinin tarihi ve doğal değerleri ile bir yaşam kültürü oluşturmuş olan Boğaziçi alanında kabul görmesi ile Boğaziçi dönüşü çok zor olan bir yapılaşma sürecinin içine girmiş, imar affi ile yasal bir kimlik kazanan gecekondular hızla apartmanlaşmaya başlamış, peyzaj ve ekolojik denge alt üst olmuştur.

7.6.1986 tarihinde 3290/2981 sayılı imar affına ilişkin kanunun Boğaziçi'nde uygulama koşulları belirlenmiş ve 10.10.1985 tarihinden önce yapılmış olan kaçak yapılar da imar affi kapsamına alınmıştır. 23.6.1986 tarihinde 3290 sayılı imar affına ilişkin kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmelik çıkarılmıştır.

11.12.1986 tarihinde İmar Kanunu'nun Öngörünüm Bölgesi'nde yoğunluk artışına neden olan ve konut yapımına izin veren 47. Maddesi ile 3290 sayılı imar affına ilişkin kanunun Boğaziçi alanında uygulanmasına olanak sağlayan Geçici 7. Maddesi, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş; ancak iptal kararı yaklaşık dört ay sonra 18.4.1987 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilerden 2981 ve 3290 sayılı kanunlar gereği 18735 başvuru yapıldığı, bunun 15067 sinin müstakil ve hisseli tapulu parsellerden oluştuğu, imar affının yürürlükte olduğu süre içinde 1119 adet yapının işleminin sonuçlandırılarak ruhsat verildiği öğrenilmiştir. Ayrıca, Anayasa Mahkemesi, 28.6.1989 tarihli ve 1988/61 Esas No.lu Kararı ile yalnız Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesinde değil, Boğaziçi Alanı'nın tümünde imar affı uygulamasının söz konusu olmadığını kesinlikle ortaya koymuştur.

1988 yılında, Boğaziçi Geri Görünüm (1000 hektar) ve Etkilenme Bölgelerini (5340 hektar) kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanununun 48. maddesini temel alan 1/5000 ölçekli Boğaziçi Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. 15.7.1988 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak yürürlüğe giren, Koruma Kurulu onayı bulunmayan ve İlçe Belediyelerine de yalnız bilgi için gönderilen plan ile Boğazın her iki yakasında, Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgelerindeki açık ve yeşil alanlar yüksek bir yoğunluk ile yapılaşmaya açılmıştır (Zeren,1998).

TMMOB Mimarlar Odası, 14.12.1988 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 15.7.1988 tarihli "Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" nun iptali için, planın korumaya yönelik olmadığı gerekçesi ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesinde dava açmıştır. TMMOB Mimarlar Odası ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasındaki 15.7.1988 tarihli 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin plan iptal davası Armutlu Mahallesi'ni de içeren Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Planı, Sarıyer İlçe Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama planlarına dayanarak parça parça yeniden revize edilmiş ve revizyon sonunda ortaya çıkan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yeni planlar için ilgili koruma kurulundan ayrı ayrı onay alınmaya çalışılmıştır.

Sarıyer Belediyesi tarafından 15.7.1988 tarihli 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Nazım İmar Planına dayalı olarak ve mevcut oluşumlar esas alınarak Sarıyer İlçesi içinde; Cumhuriyet Mahallesi, Çayırbaşı Dağ Evleri Mahallesi, İstinye, Derbent, Poligon Mahallesi, Emirgan, Reşitpaşa, Armutlu Mahallesi, Tarabya, Ferahevler Mahallesi, Maden Mahallesi, olmak üzere Sarıyer İlçesine ait 6 alt Bölgeyi kapsayan bir plan hazırlanmıştır.

Planda toplam konut alanlarının %36 gibi bir büyüklüğe sahip olduğu, bu alanın %71'ini gecekondulu ve hisseli ifrazlı alanların oluşturduğu görülmüştür. Bu da planlama alanı içinde kalan alanın 3/4 ünün kaçak yapılaşma ile dolduğunu göstermektedir. Yeni planlarda 1983 de yeşil alan olarak ayrılan, 1988 planında konut alanına dönüştürülen bazı gecekondulu alanlarının yeniden yeşil alan olarak ifadelendirildiği belirlenmiştir. Yine bu planlarda İstinye-Derbent-Poligon Mahalleleri sınırları dahilinde özel mülkiyete ait 150 hektarlık bir alanda Bölgesel Ticaret Alanı ve Kentsel Bölgesel Alanlar adı altında yoğun yapılaşma ve buna bağlı olarak trafik yoğunluğu yaratacak kullanışlar önerilmiştir.

Söz konusu planlar İstanbul III. No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 8 Şubat 1990 gün ve 1730 sayılı karar ile genel olarak değerlendirilmiş ve bazı hususlarda düzeltmeler istenerek İstanbul Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir. 1/1000 ölçekli planlar Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.1.1991 gün ve 49 sayılı ve 29.8.1991 gün ve 1039 sayılı kararı ile revize edilmiş, 2.12.1991 tarihinde onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli planlar ise Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 1.10.1991 tarihinde revize edilerek onaylanmıştır. Onama kararından sonra, ortaya çıkan itirazlar üzerine İstanbul III. No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından yeniden incelenen ve değerlendirilen bu planlar 12.3.1992 gün ve 4409 sayılı ara kararda belirtilen hususlarda en geç bir ay içinde gerekli çalışma ve uygulamanın yapılması için Sarıyer İlçe Belediyesine gönderilmiştir.

Kurulun 12.03.1992 Tarih ve 4409 Sayılı kararında;

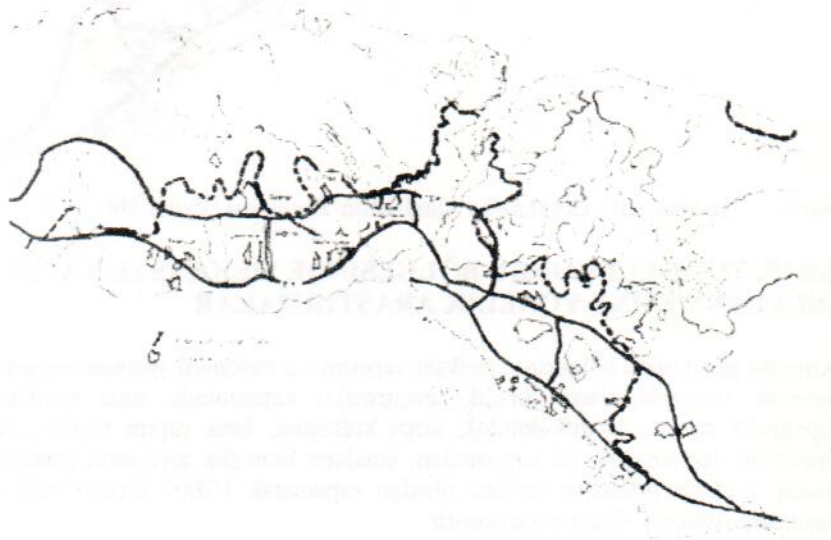
1. Sarıyer 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara ilişkin 8.02.1990 Gün ve 1730 Sayılı kararımızda belirtildiği gibi, İstinye Vadisi üzerinde önerilen özel planlama alanlarının (Ö.P.A.) Boğaziçi Sit Alanında baskı oluşturucu ve toprak kullanım dengelerini bozucu nitelikte olması nedeniyle uygun görülmeceği;
  2. Planların, varolan yapılaşma ve nüfus dikkate alınarak yaşayan nüfusa uygun donatı alanlarını içermesine;
  3. Fiili durumda konut alanlarının yeşil alana, yeşil alanların konuta açılmış olduğu belirtildiğinden, belediyenin imkanları ve koruma ilkeleri çerçevesinde yeniden değerlendirilmesine;
  4. Planların hazırlanıp onaylanmasına kadar geçen planlama süreci içerisinde, koruma kurulu ve belediyesince verilmiş imar haklarının 2863 ve 3386 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yönetmelik, ilke kararları ve imar yasası çerçevesinde müktesep hak doğrultusunda değerlendirilmesine;
  5. Planlara yapılan itirazların yukarıda sözü edilen yasalar çerçevesinde değerlendirilmesine;
  6. Sözü edilen çalışmaların en geç 1 ay içinde hazırlanıp kurula getirilmesine;
- karar verildi denilmektedir.

Ara kararda belirtilen sürenin dolmasına rağmen planların Kurula iletilmemesi üzerine 12.11.1992 gün ve 5402 sayılı kararla bölgede plansızlık nedeniyle ortaya çıkan kaçak yapılaşmanın önlenmesi için planların ivedilikle Kurula iletilmesi istenmiştir.

Son olarak **Danıştay 6.** Dairesi bölgede hangi planın geçerli olduğuna ilişkin tespitini yapılmasına karar vermiştir. Bu durumu göz önüne alan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İ.B.Ş.B. Şehir Planlama Müdürlüğü'ne, Sarıyer İlçe Belediyesi İmar Planlama Müdürlüğü ile işbirliği içinde alanın yeniden planlanması görevini vermiştir.

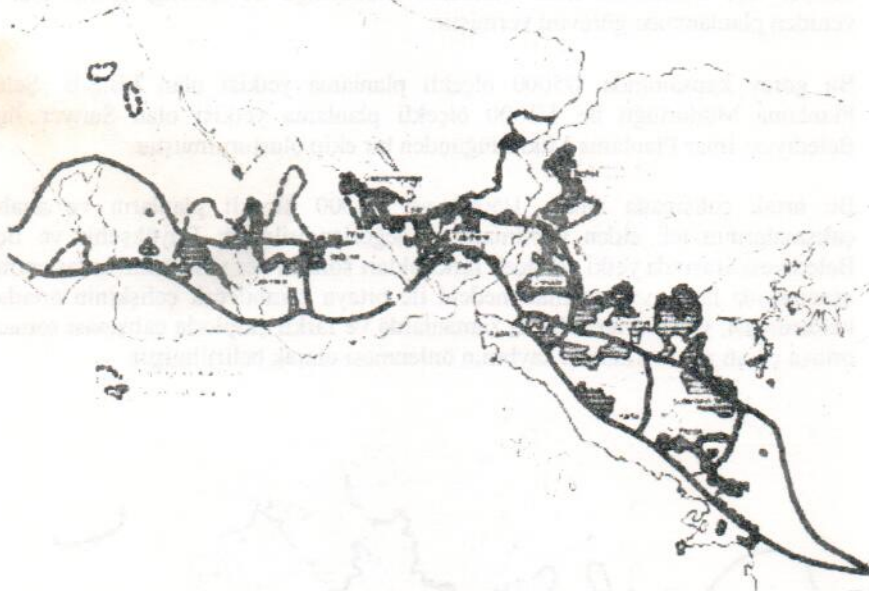
Bu görev kapsamında 1/5000 ölçekli planlama yetkisi olan İ.B.Ş.B. Şehir Planlama Müdürlüğü ile 1/1000 ölçekli planlama yetkisi olan Sarıyer İlçe Belediyesi İmar Planlama Müdürlüğünden bir ekip oluşturulmuştur.

Bu ortak çalışmada amaç, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların ve analiz çalışmalarının tek elden yapılması ve değerlendirilmesi; Büyükşehir ve İlçe Belediyesi arasında yetki ve ölçek farklılıkları sonucu her yönetimin karar verme aşamasında farklı yaklaşımları nedeni ile ortaya çıkabilecek çelişkinin ortadan kaldırılması, yönetimlerin farklı zamanlarda ve farklı ekiplerle çalışması sonucu ortaya çıkan para ve zaman kaybının önlenmesi olarak belirtilmiştir.



Harita 2: İstanbul'daki Sanayi Alanlarının Yayılması (Eyüboğlu, 1998)

Üç ayı analiz, beş ayı sentez ve planlama çalışmalarına ayrılan ve tümü sekiz ay süren çalışma sürecinde elde edilen veriler ve ortaya konulan düşünceler zaman zaman ilgili kurum ve kuruluşların başkan ve temsilcilerine aktarılmış; kendilerinin görüş ve katkıları alınmıştır. Bu çerçevede İTÜ'ye tahsisli alanla ilgili İTÜ görüşü sorulmuş, planda "düşük yoğunlukla iskana açılması" düşünülen alan İTÜ'nün bu karara karşı çıkması üzerine son durumda planlama dışı bırakılmış ve herhangi bir planlama kararı getirilmemiştir.



Harita 3: İstanbul'daki Gecekondu Alanlarının Yayılması (Eyüboğlu, 1998)

### **ARMUTLU GECEKONDU BÖLGESİNDE MEKANSAL YAPININ İNCELENMESİNE YÖNELİK ARAŞTIRMALAR**

Armutlu gecekondu bölgesinin fiziksel yapısını ve mekansal gelişmesini ortaya koymak amacıyla alana yönelik araştırmalar kapsamında arazi mülkiyeti, topoğrafik durum, boşluk-doluluk, arazi kullanımı, bina yapım tarzları, bina durumları, kat adetleri, yol kaplamaları, binaların bitmişlik seviyesini göstergesi olarak çatıların örtülü ve örtüsüz oluşları saptanarak 1/2000 ölçekli halihazır haritalara işlenmiş, değerlendirilmiştir.



### Mülkiyet Durumu

Armutlu gecekondu bölgesi İstanbul Teknik Üniversitesine tahsisli alan içinde gelişmiştir. İTÜ Yapı İşleri Daire Başkanlığından elde edilen mülkiyet durumunu gösteren paftalara ve diğer verilere göre, İTÜ kullanımına verilen arazi içinde İTÜ mülkiyetinde tapulu araziler, tapu alma safhasında bulunan araziler ve İTÜ ye tahsisli araziler bulunmaktadır (Şekil 1).

İTÜ Ayazağa Kampüsü'ne tahsis edilmiş olan arazide tahsisten bu yana dört kez sınır değişikliği yapıldığı görülmektedir. İlk büyük alan kaybı Harp Akademilerine terk edilen alanla olmuş, daha sonraki sınır değişiklikleri ile Kongre Merkezine (İstanbul Menkul Kıymetler Borsasına), Karayollarına, İSKİ ye ve Askeriyeye alan verilmiştir.

Tablo 1: Armutlu gecekondu Bölgesinde Mülkiyet Durumu

İTÜ malı arsalar	247,3428 hektar
Karayollarına terk	41,0135 hektar
Askeri Alan	13,2377 hektar
İSKİ'ye terk edilen alan	3,6477 hektar
Sağlık Tesisi	1,9729 hektar
Gecekondu Bölgesi	78,9916 hektar
Konuta Açılacak Gecekondu	48,3076 hektar
Akademik Alan	171,9764 hektar

Söz konusu alan içinde Maliye Hazinesi'ne ait; İstanbul Belediyesi'ne ait; İstanbul Belediyesi'ne ve özel şahıslara ait; özel şahıslara ait araziler yer almaktadır.

### Topoğrafik Yapı

Araştırma yapılan alan topoğrafik yapı yönünden incelendiğinde alanın %52 gibi bir oranının %25'in üzerinde eğime sahip olduğu görülür(Şekil 2). Alanın ortasından İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSKİ Baltalimanı Ön Arıtma Tesislerinin yer aldığı ve önemli bir bölümünün kullanımının İSKİ'ye verildiği vadi tabanı geçmektedir.

Eğimi %0-5 arası olan alanlar arazinin %9'unu, eğimi %6-10 arası olan alanlar %10'unu, eğimi %11-15 arası olan alanlar %10'unu, eğimi %16-20 arası olan alanlar %11'ini oluşturmaktadır. Eğimi %10'a kadar olan alanların toplamı %19'dur. Diğer bir ifade ile arazinin %81'inin eğimi %10'un üzerindedir.

Tablo 2: Armutlu Gecekondu Bölgesinde Arazi Eğim Yapısı

Eğim Yüzdesi	Alanı (Ha)	Yüzdesi
% 0-5	19.8	% 9
% 6-10	20.52	% 10
% 11-15	20.28	% 10
% 16-20	17.84	% 8
% 21-25	22.76	% 11
% >25	111.64	% 52
TOPLAM	212.84	

### Doluluk Boşluk

Doluluk boşluk oranı incelendiğinde, toplam 185.52 ha.lık çalışma alanının 41.66 ha.lık bölümü üzerinde yapılar bulunduğu, 21.26 ha.lık kısmının da yol yüzeyi olduğu belirlenmiştir. Geri kalan 122.60 ha. da boş alanlardır. Bölgede genel anlamda en büyük boşluk arıtma tesislerinin bulunduğu ve derenin geçtiği alanlar olarak gözlenmektedir(Şekil 3).

Tablo 3: Armutlu Gecekondu Bölgesinde Arazinin Boşluk Doluluk Oranları

Yapılar	41.66 Ha	% 22
Yollar	21.26 Ha	% 12
Boş Alanlar	122.6 Ha	% 66
Toplam	185.52 Ha	

### Arazi Kullanımı

İTÜ arazisi üzerinde yapılan çalışma sonucunda toplam 4719 yapı tespit edilmiştir. Bu yapılardan 4306'sı konut olarak kullanılmaktadır. Bunun dışında, birçok yapıda üst katlar konut, alt katlar ticaret ya da diğer işlevlerde kullanılmaktadır. Ayrıca bölgede 11 dini yapı, 7 eğitim tesisi, 55 ticaret ve servis, 1 imalathane, 87 depo bulunmaktadır. Bunların dışında konutlara bitişik ya da konut bahçelerinde 658 tane müstemilat bulunmaktadır (Şekil 4).

Bölgede bulunan 206 ticaret ve servise yönelik ticaretin ayrıntılı gruplaması ise:

74 bakkal, 2 market 1 yufkacı, 5 kasap 6 manav, 4 su istasyonu, 12 tuhafiyeye, 2 züccaciye, 5 kırtasiye 8 mobilyacı, 6 beyaz eşya, 12 nalbur, 3 camcı, 4 tüpçü, 4 demirci, 3 boyacı, 2 ayakkabı tamiri, 1 tamirci, 2 mermerci, 1 oto yıkama, 8 oto tamiri, 2 kömürcü, 1 hurdacı, 1 marangoz, 2 kunduracı, 2 fırın, 3 pastane, 14 kiraathane 6 lokanta, 2 eczane, 1 emlakçı, 1 fotoğrafçı, 3 kuaför, 1 berber, 1 saz kursu, 1 tekel bayii şeklindedir.

Tablo 4: Armutlu Gecekondu Bölgesinde Arazi Kullanımı

Arazi Kullanımı	Adet	%
Konut	3648	% 77.3
Konut+Ticaret	100	% 2.1
Depo	875	% 1.8
Konut+Müştemilat	658	% 13.9
Eğitim	7	% 0.1
Servis	9	% 0.19
Ticaret+Depo	2	% 0.04
İmalat	1	% 0.02
Konut+Servis+Ticaret	1	% 0.02
Ticaret	46	% 0.9
İnşaat	68	% 1.4
Dini	11	% 0.2
İmalat+Konut	9	% 0.19
Konut+Depo	65	% 1.4
Servis+Ticaret	1	% 0.02
Servis+Konut	21	% 0.4
Konut+Depo+Ticaret	5	% 0.1
Toplam	4719	

#### Binaların Yapısal Durumları

Bölgede yapılan gözlem ve araştırmalar sonucu bina durumu açısından yapılan değerlendirmelerde orta dereceli yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Yalnızca bölgenin güneyi ile TEM otoyolu arasında kalan bölümünde çok sayıda kötü durumda bina olduğu belirlenmiştir. İyi durumdaki binalar bölgeye hemen hemen homojen bir şekilde dağılmıştır. Oransal olarak değerlendirildiğinde, orta durumdaki binalar % 59.6, iyi durumdaki binalar % 24.1, kötü durumdaki binalar % 16.3'tür (Şekil 5).

Tablo 5: Armutlu Gecekondu Bölgesindeki Binaların Yapısal Durumları

İyi	1135	% 24.1
Orta	2814	% 59.6
Kötü	770	% 16.3
Toplam	4719	

### Bina Yapı Tarzları

Araştırma alanı içindeki 4719 binanın incelenmesi sonucunda, 2064 betonarme yapı, 2636 kagir yapı, 10 ahşap yapı ve 9 prefabrike yapı bulunduğu belirlenmiştir (Şekil 6).

Betonarme ve kagir tarzındaki yapıların, toplam yapıların hemen hemen tamamına yakın olduğu görülmektedir. İncelenen alanın kuzey tarafında kalan yapıların daha çok betonarme yapı tarzında olduğu görülmektedir. Arazinin kuzey kesiminin en uç kısımlarında ve güneydoğu kesiminde kagir yapılar çoğunluktadır. TEM karayoluna yakın olan yerlerde özellikle arazinin güneyinde ve güneydoğusunda yapı tarzı kagir olurken, arazinin güneybatı taraflarında oldukça yoğun sayıda betonarme yapı göze çarpmaktadır.

Tablo 6: Armutlu Gecekondü Bölgesinde Bina Yapım Tarzları

Betonarme	2064	% 43.7
Kagir	2636	% 56
Ahşap	10	% 0.2
Prefabrike	9	% 0.1
Toplam	4719	

### Bina Kat Adetleri

Bölgede yapılan çalışmalar sonucu var olan toplam 4719 binanın 2868'i bir katlı, 1099'u iki katlı, 482'si üç katlı, 35'i beş katlı ve 12'si altı katlı olduğu saptanmıştır (Şekil 7).

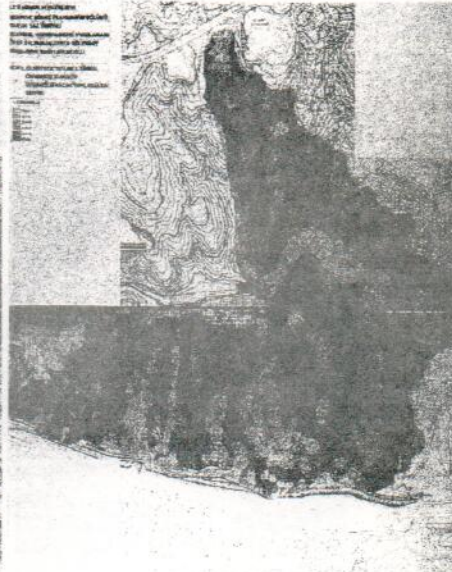
İncelenen arazi üzerindeki yapıların büyük çoğunluğu 1-2 katlıdır. Özellikle TEM otoyolunun sınırına yakın bulunan arazinin güneydoğusundaki yapıların çoğu tek katlıdır. Arazinin güneybatısına doğru yapıların kat sayısı artmakta (2-3 katlı), kuzeyde ise çok katlı yapılar bulunmaktadır. Arazinin kuzey kesimindeki yapılar üç-beş katlıdır.

Tablo 7: Armutlu Gecekondü Bölgesinde Bina Kat Adetlerinin Dağılımı

1 Katlı	2868	% 61
2 Katlı	1099	% 23
3 Katlı	482	% 10
4 Katlı	223	% 5
5 Katlı	35	% 0.7
6 Katlı	12	% 0.3
Toplam	4719	



Şekil 1: Mülkiyet Durumu



Şekil 2: Arazi Topoğrafyası



Şekil 3: Binaların Dolu-Boş Oranları



Şekil 4: Arazi Kullanışı



Şekil 5: Bina Durumları



Şekil 6: Bina Yapı Tarzları



Şekil 7: Kat Adetleri



Şekil 8: Çatılı ve Çatısız Binalar

### Binaların Çatılı-Çatısız Oluşu

Bölgede yapılan araştırmada binaların % 75.6'lık bölümünün çatılı, % 24.4'lük bölümünün ise çatısız olduğu belirlenmiştir (Şekil 8).

Çatılı yapıların büyük bir bölümünün TEM otoyolunun ve Kolordu lojmanlarının çevresindeki alanlarda olduğu görülmektedir. Yapılaşma sürecini tamamlamış olan kısımlardaki binaların çatılı olduğu, yeni yapılaşmanın devam ettiği İSKİ Baltalimanı ön arıtma tesisinin bulunduğu alandaki yapıların ise büyük bölümünün çatısız olduğu görülmektedir. Çatısız binalar içinde, inşaat süreci devam eden veya kat ilavesi için beton filizler bırakılan yapıların büyük bir oran tuttuğu gözlenmektedir.

Tablo 8: Armutlu Gecekondu Bölgesinde Binalardaki Çatılı-Çatısız Oranları

Çatılı	3572	% 75.6
Çatısız	1147	% 24.4
Toplam	4719	

### Yol Kaplaması

Bölgedeki yol kaplamaları incelendiğinde asfalt kaplama türünün yaygın olduğu görülmektedir (13.90 Ha). Alanın doğu yönünde kalan yerleşmelerde ağırlıklı olarak toprak yol kaplaması görülmektedir. Ayrıca bölgede yeterli altyapının bulunmaması nedeniyle mevcut asfalt yollar da zarar görmüştür.

Tablo 9: Armutlu Gecekondu Bölgesinde Yolların Kaplamaları

Asfalt	13.9	% 65.8
Toprak	7.3	% 34
Taş	0.06	% 0.2
Toplam	21.26	

## ARMUTLU GECEKONDU BÖLGESİNDE SOSYO-EKONOMİK VE MEKANSAL YAPI ETKİLEŞİMİ

Yaklaşık 30.000 kişinin yaşadığı Armutlu gecekondu mahallesinde 1998 yılı Mayıs ayında toplam 212 kişi ile ankete dayalı bir sorgulama yapılarak, bölgede yaşayanların demografik ve ekonomik yapıları saptanmış, buna paralel olarak, konut ve arsanın elde edilme biçimleri, yakın çevreye ilişkin değerlendirmeleri, ve geleceğe yönelik düşünceleri araştırılmıştır.

### Ailelerin Demografik Yapısı

Armutlu gecekondu bölgesinde, aile büyüklükleri incelendiğinde, çoğunluğun (%43) 3-4 kişilik aileler olduğu görülmektedir. Bunu izleyen ikinci grubu 5-6 kişilik aileler (%38) oluşturmaktadır. Armutlu gecekondu bölgesinde görüşülenlerin %54'ü kadın ve %46'sı erkektir. Anket çalışmasında görüşülen kişiler çoğunlukla genç ve orta yaşlı olup, %36'sı 31-40 yaşında, %27'si 41-50 yaşında ve %22'si 20-30 yaşındadır. Bu veriler gecekondu ailelerinin genç bir nüfus yapısına sahip olduğunu göstermektedir. Ailelerin %55'inin çocukları 18 yaşın altındadır. Tüm hanehalklarının yaş grupları itibariyle dağılımı incelendiğinde, toplam nüfusun %16'sını 0-12 yaş grubu oluştururken, %38'ini 13-25 yaş grubu, %40'ını 26-55 yaş grubu ve %6'sını 56 yaş ve üzeri grubun oluşturduğu saptanmıştır. 25 yaş altındaki nüfusun oranı %54'tür.

Görüşülen kişilerin eğitim durumları incelendiğinde, çoğunluğun diğer gecekondu alanlarında olduğu gibi (Şenyapılı, 1996b) ilkokul mezunu olduğu görülmektedir. Hiç okula gitmemiş olanlar ise %8 oranındadır. İlkokul sonrası eğitime devam etmiş olanların oranı ise %35 olup bu oran diğer gecekondu alanlarına göre daha yüksektir. Görüşülenlerin birlikte yaşadıkları kişilerin eğitim durumları açısından, toplam 631 kişilik grup için alınan sonuçların 1990 İstanbul verileri (Kal'a, vd., 1997a) ile karşılaştırılması yapıldığında şu sonuçlar ortaya çıkmıştır: Armutlu'da hiç okula gitmeyenlerin oranı %14 ile İstanbul ortalamasının iki katıdır. Sadece okur yazar olanların oranı İstanbul'da %15 iken araştırma alanında bu oran %6'ya düşmektedir. İlkokulu bitirenler İstanbul'da %13, Armutlu'da %18, Lise ve ortaokul mezunları İstanbul'da %25, Armutlu'da %40 ve Üniversite mezunları İstanbul'da %6 iken, Armutlu'da %3 olarak tespit edilmiştir.

Örnekleme, doğum yerlerine göre kentlere göçmüş bir nüfus olduğu izlenmektedir. Bu konuda diğer alan araştırmalarının da bulgularına paralel olarak, en fazla göçün %37 ile Karadeniz Bölgesinden olduğu saptanmıştır. Bunu hemen arkasından İç Anadolu bölgesinden göçenler (%32) ve Doğu Anadolu (%15) ile Marmara Bölgesi doğumlular (%13) izler.

Armutlu gecekondu bölgesine 1980 öncesi gelenler %21 oranında iken, alanın yaklaşık %80'inin 1980 sonrası geliştiği saptanmıştır. 1980 sonrası her beş yılda %25'ler civarında yeni taşınan olmuş, ancak 1995 sonrası alana taşınanlar %8'lerde kalmıştır. Bu durum, İstanbul'un nüfus artış hızındaki azalmaya paralellik göstermektedir.

### Ailelerin Ekonomik Yapısı

Aile reislerinin mesleklerine göre dağılımlarına bakıldığında, %33'ünün hizmet sektöründe çalışmakta olduğu, %25'inin işçi ve %19'unun da serbest meslek



sahibi olduğu görülmektedir. Bunun dışında %10 esnaf, %8 şoför ve %5 oranında da memur bulunduğu görülmektedir.

Ailelerin ait oldukları sosyal katmanı tanımlayan önemli bir gösterge babalarının kendileri yetişirken en uzun süre yaptığı işidir. Babası çiftçi olanların oranı %45 iken, %33'ü babanın serbest iş ile uğraştığını, %15'i de işçi olduğunu ifade etmiştir. Bu bilgiler örneklemdaki kişilerin yetişirken ailelerinin yaklaşık yarısının kır kökenli işlerde, yarıdan fazlasının ise kent ile ilgili işlerde çalıştığını göstermektedir.

Çalışmada ekonomik düzeylerinin göstergesi olarak sahip oldukları mülk ve dayanıklı tüketim malları incelenmiştir. Bu bölgede yaşayanların %22'sinin kendisinin ve ailesinin başka evi vardır. %22'sinin özel arabası ve %76'sının telefonu vardır. Buzdolabı, çamaşır makinası, elektrik süpürgesi ve renkli televizyon gibi temel dayanıklı tüketim mallarına %63 ile %80 arasında değişen oranlarda sahip oldukları saptanmıştır. İlk fırsatta ise bulaşık makinası almayı istemektedirler.

#### **Konut ve Arsanın Edinilme Süreci**

Armutlu mahallesinde konut ve arsanın piyasa oluşumunu belirlemek amacıyla emlakçılar ile yapılan görüşmede, son zamanlarda en çok konut alınıp satıldığı ve ana cadde üzerindeki 80-100m<sup>2</sup> konutların 5-6 milyar (Mayıs 1988) civarında olduğu belirtilmiştir. Aynı tarihlerde 150-200m<sup>2</sup> arsanın değeri 500-800 milyondur ve fiyatların %100 arttığı ifade edilmiştir. Alıcılar genellikle Sivas, Kastamonu, Tokat yörelerindedir. İstanbul içinde daha önce Okmeydanı, Gültepe, Çeliktepe'de oturmaktadırlar ve kendi işlerinin sahibidir. Satıcıların ise genellikle Karadeniz ve diğer yörelerden oldukları, en uzak Karaköy'de çalıştıkları, çeşitli işler ile uğraştıkları ve Armutlu'da yaşadıkları belirtilmiştir.

Ailelerin %48'i evini kendisinin yaptığını, %41'i ise satın aldığını belirtmiştir. Bu durum, gecekondunun barınma gereksinimini sağlayan bir araç olmaktan çıkıp, alınıp satılır ticari bir meta haline dönüşmesi sürecinin bir kanıtıdır. Öte yandan, burada yaşamakta olan kiracı ve ev sahiplerinin %22'si kendilerine ait bir başka evleri ve özel araçları olduğunu ifade etmiştir.

Yapıların yasal olmayışı, konut inşaatlarının yapım süreleri üzerinde etkili olmuştur. Kullanıcıların yarıdan çoğu evin inşaatının bir yıldan az sürdüğünü ifade etmiştir. % 13'ü 1-2 yıl sürdüğünü, %5% i 2 yıldan fazla sürdüğünü belirtmiştir. Yaşayanların %19'unun ise bu konuda bir bilgisi yoktur. Armutlu gecekondulu mahallesindeki yapılar değişim süreçleri açısından incelendiğinde, %64'üne kat ilavesi yapıldığı, %23'üne oda ilave edildiği ve %13'ünün de

balkonla kapatıldığı saptanmıştır. Ancak fiziksel tespitlerden %24 oranında çatısız bina var olduğu da hatırlanarak, spekülatif amaçla konut yapım sürecinin devam etmesi konusunda, bölgenin diğer gecekondu alanlarından farklı bir yapıda olduğu görülmektedir.

Görüşülen ailelerin çoğunluğu (%73) ev sahibidir. Kiracıların oranı ise gene diğer gecekondu araştırmalarının bulgularına paralel olarak %30'lara yaklaşmıştır. Armutlu'da konuta sahip olma biçimi sorgulandığında, satın aldığı ifade edenlerin oranı %41'dir. %48 konutu kendisi yapmış, %11 de bir başka şahsa yaptırmıştır. Bu bulgular ışığında, yörede emlak piyasasının oluştuğu ve konutun el değiştirmeye başladığı gözlenmektedir. Evini kendisi yapanların yarısından çoğu, aile üyeleri ve akrabalarından, %12'si de komşulardan yardım almıştır. Evini ustaya yaptıranların oranı %26 iken, müteahhide yaptıranların oranı %5'dir.

Konutunu kendi yapanların arsayı elde ediş biçimi de, yörede kısmen akrabalık-hemşehrilik ilişkilerine dayalı örgütlenmiş bir emlak-arsa piyasasının varlığını doğrulamaktadır. Bu ailelerin yarısından çoğu evin arsasını daha önce satın almış olanlardan aldığı belirtilirken, %15'i emlakçılardan, %22'si "diğer" kişilerden, %9'u da akrabalarından satın aldığı ifade etmiştir. Arsanın alım tarihi sorgulandığında, %38'inin 1980-1984, %21'inin 1985-1989, %18'inin 1970-1979, %16'sının 1990-1994 döneminde arsayı elde ettikleri saptanmıştır. Arsanın bedelini kullanıcıların %40'ı peşin ödemiş, %24'ü taksitle ödemiş, %18'i de borç alarak peşin ödemiş, %14'üne de akrabaları yardım etmiştir. Evin yapımında arsaya ödenenden daha fazla para harcandığı belirtilmiştir. Arsanın bu bölgede tercih edilmesinin başlıca nedeni akraba-hemşehrilerin burada olması vurgulanmıştır. Bunu izleyerek tercih nedenleri arasında fiyat uygunluğu, akraba-eş dost tavsiyesi, işe yakınlık sıralanmıştır.

Evlerinin yapımında komşu arsalardan ve yoldan ne kadar uzaklıkta olacağına alanda görüşülenlerin %47'si kendisi karar verdiğini belirtirken, %12'si komşu ile birlikte karar verdiğini ifade etmiştir. Belediye, muhtar ve "diğer" kişilerin karar verdiğini ifade edenlerin oranı ise %38'dir. Yarısından çoğu evin istediği gibi olduğunu düşünürken, %43'ü evin istediği gibi olmadığını düşünmektedir. Yörede yaşayanların büyük çoğunluğu bu evi ailesi, kendisi ve çocukları için yaptığını belirtmiştir.

Konutun düzenine evin beyi ve hanımının yanısıra aile büyüklerinin ve yapı ustalarının karar verdiği ifade edilmiştir. Evin büyüklüğü ve kat adetine de çoğunlukla kendileri akraba ve hemşehrilerine danışarak karar verirken, belediyedeki tanıklara, muhtara ve "diğer" kişilere danıştığını belirtenlerin oranı %45'lere ulaşmaktadır.

Evi satın almış olanların %60'ı burayı daha önce satın almış olanlardan, %14'ü akrabalarından, %10'u da emlakçıdan aldığını belirtmiştir. Satın alma tarihi sorgulandığında dağılımlar sırasıyla, %31'inin 1985-1989 dönemi, %26'sının 1970-1979 dönemi, %24'ünün 1990-1994 dönemi, %19'unun ise 1980-1984 döneminde satın almış olduğunu göstermektedir. Evin bedeli peşin ya da borç alarak peşin ödenmiştir. Bu bölgede ev alma nedeni olarak en başta akraba eş dost tavsiyesi (%53) gelirken ikinci sırada fiyat uygunluğu (%38) ifade edilmiştir. Bu evi aileleri, kendileri ve çocukları için satın aldıklarını belirtmişlerdir.

Görüşülenler arasında kiracı oldukları belirlenenlerin bölgeyi tercih etme nedenleri sorulduğunda, fiyat olarak uygunluk (%47), işe yakınlık (%28) ve akraba/hemşehrilerin buradaki varlığı (%18) belirtilmektedir. Kiracıların %91'inin bu bölgede arsası yoktur. %38'i bu bölgede arsa almayı düşünmektedir. Ev almayı ya da yaptırmayı düşünen kiracıların oranı ise, %60'dır. Bu da kiracıların yarıdan fazlasının gelecekte bu bölgede yaşamayı düşündüğünü göstermektedir.

#### **Yakın Çevreye İlişkin Değerlendirmeleri**

Bölgede yaşayanların, kendi mahallelerinde en sevdikleri özellik sorulduğunda, komşuluk (%33), sakinlik (%22), yörenin yeşil olması (%17) ve akrabalar (%9) olarak ifade edilmiştir. Mahallede en fazla rahatsızlık veren faktörler ise, kötü yollar (%26), hizmetlerde yetersizlik (%14) ve altyapı sorunları (%12) olarak ifade edilmiştir. Son günlerin en önemli sorunları arasında hizmetlerde yetersizlik (%39) ve yollar (%28) olarak sıralanmıştır.

Bölgede eksikliği duyulan donatıların başında çocuk oyun alanı (%20) gelirken, bunu alışveriş yeri (%19), PTT (%16), kanalizasyon şebekesi (%13) ve kültür merkezi (%8) gelmektedir.

Mahallede yaşayanların şimdiye değin ortaklaşa gerçekleştirdikleri sorulduğunda kullanıcıların %45'i caminin ortaklaşa gerçekleştirildiğini belirtirken %17'si altyapı, %11'i sokak temizliği ve %9'u da ağaç ve çiçek dikmenin ortaklaşa gerçekleştirildiğini ifade etmiştir.

Armutlu gecekondü mahallesinde eksikliği duyulan donatıların ortaklaşa yapımına yönelik katılım potansiyeli sorgulandığında, yaşayanların %17'si okul, %14'ü cami, %13'ü ağaç çiçek dikme ve çocuk parkını ifade etmiş, bunları altyapı, sokak temizliği ve aydınlatması izlemiştir. Yörede yaşayanların ortaklaşa hizmetlere katılım biçimi ise, kendisi çalışarak (%37), para vererek (%35), bağış bularak (%27) gibi yöntemler olarak belirtilmiştir.

### **Geleceğe Yönelik Tutumları**

Armutlu'da görüşülen konut kullanıcılarının yarıya yakını gelecekte gene burada yaşamak istediklerini belirtirken %36'sı İstanbul'da bir başka yerde yaşamak istediklerini ifade etmişlerdir. Köyde ya da küçük bir kasabada yaşamak isteyenler %17 civarındadır.

Bölgede yaşayanların yarıdan fazlası nüfusun daha fazla artmasını istememektedir. Daha önce yaşadığı yere göre Armutlu'nun şehir ile ilişki, sakinlik komşuluk ve işyerine yakınlık yönleriyle daha iyi olduğu belirtilmiştir. Olumsuz yönleri arasında ise, yollar, çevre kirliliği altyapı eksikliği sıralanmıştır.

Gelecekte bu bölgelerin iyileştirilmesi çalışmaları yapılırsa, kendilerine verilecek altyapısı olan bir arsa, bir daire veya bir işyeri ile konutlarını değiştirmeyi örneklemdeki kullanıcıların yarısı düşünmemekte iken, %34'ü değiştirebileceklerini ifade etmiştir. Bu soruyu yanıtlamayanlar %16 düzeyindedir.

### **Yönetime İlişkin Görüşleri**

Belediye ile ilişkilerin muhtar ile ilişkilere kıyasla daha az olduğu saptanmıştır. Armutlu'da yaşayanların % 70'i Belediye'ye gitmediğini belirtmiştir. Konutun üzerinde bulunduğu sokak ile ilgili problemler için Belediye'ye yakında başvurmadığını ifade edenlerin oranı ise %80'dir. Yörede yaşayanların yaklaşık yarısı muhtara belli zamanlarda gittiğini ifade etmiştir. Sema Erder'in Ümraniye araştırmasında da muhtarlara günlük işler, altyapı ve iş takibi için başvuruların çok olduğu saptanmıştır (Erder,1996).

### **TARTIŞMA**

Çalışma kapsamında ayrıntılı bir biçimde incelenmiş olan bölgeye ilişkin olarak elde edilen bulgular, farklı ve kendine özgü bir durumla karşı karşıya olduğumuzu göstermektedir. Boğaziçi gerigörünüm bölgesi sınırları içinde olması şimdiye değin buradaki yapılaşmayı, İmar Islah planları ile bir yasallaştırma sürecinin gerçekleştirildiği diğer gecekondular bölgelerinden farklı bir şekilde etkilemiştir. Diğer taraftan yapılaşmanın önemli bir bölümünün İTÜ'ye tahsis edilmiş alanda gelişmiş olması, farklı bir mülkiyet sorunu ortaya koymaktadır. Barınma sorununun yasa dışı ve kişisel bir biçimde çözümü ile başlayan, giderek spekülasyon bir yapıya dönüşen gecekondular çevreleri için geliştirilebilecek iyileştirme modellerinden farklı bir yaklaşım benimsenmesi gerektiği açıkça görülmektedir.

Plansız veya yasal olmayan yerleşmelere yönelik olarak, çeşitli ülkelerde 1960'larda ve 1970'lerde geliştirilen politikalar temizleme ve yeniden yerleştirmeye yönelik iken, günümüzde geçerli olan yaklaşım iyileştirme ve sağlıklılaştırma yönündedir. Geliştirilen modellere bakıldığında, 1980'lerden önce benimsenen yaklaşımın gecekonduların yok edilmesi ve nüfusun düşük maliyetli konut projelerine yeniden yerleştirilmesi şeklinde olduğu görülmektedir. 1970'lerin sonlarında gecekondular "iyileştirme" ve "arazi ve servislerin geliştirilmesi" gibi daha farklı politika ve stratejiler geliştirilmeye başlanmıştır. Birçok yönetim standart altı konutları ve gecekonduları konut stokunun bir parçası olarak kabul ederek, "slum" ve gecekonduların yıkımının sosyoekonomik yönden olumsuz etkilerini kabul etmiştir. 1980'lerde mevcut gecekonduların yerleşmelerinde resmi "slum" iyileştirme politikaları benimsenmiş, araziye temel hizmetlerin getirilmesi ve konut geliştirme çalışmaları yapılmaya başlanmıştır. Yerleşmelerde altyapıyı geliştirme ve arsa sahipliğini yasallaştırma yoluyla iyileştirme yaklaşımları önem kazanmıştır. Bugün, temizleme hala yaygın olarak kullanılan bir çözüm olduğu halde, iyileştirme Üçüncü Dünya kentlerindeki informel yerleşmelerin sorunlarını çözümlenmekte daha duyarlı bir yaklaşım olarak kabul edilmektedir (Brodehox, 1994). Kent kimliği, çevresel, toplumsal ve kültürel konular giderek daha fazla önem kazanmaktadır. Bu süreçte halkın katılımı, tüm düzeylerde başarı için önemli bir faktör olarak görülmektedir. Tasarım, yapım, finans ve yönetim düzeylerinde yaygın katılım gereklidir.

Yasal olmayan yerleşmeler sorunu ile ilgili olarak farklı yaklaşımlar açısından "yeniden yerleşim", ya da "iyileştirme" programları, kendi içinde olumlu ve olumsuz yönleri ile önemli bir tartışma konusudur (Bhatt, 1996). Yeniden yerleştirme yaklaşımlarının arazi kullanımı etkinliğini artırdığı, kişilerin kentsel yaşam standartlarına "daha uygun" olan alanlara yeniden yerleştirilmesiyle konutların fiziksel koşullarını geliştirdiği söylenmektedir. Kuşkusuz var olan sosyal yapıyı kesintiye uğratan yeniden yerleştirmenin toplumsal maliyeti çok yüksektir. Kötü fiziksel koşullarına rağmen, informel yerleşmelerin kabul edilebilir yaşam çevreleri oluşturduğu bilinmektedir. Plansız olma özelliklerine rağmen kültürel yapıya uygun çözümleri nedeniyle, kişisel yorumlar, zengin çeşitlilikteki tipoloji ve özellikle de yapı malzemesi seçiminden ötürü, bu yerleşmelerin belirli bir mekansal potansiyeli olduğu kabul edilmektedir.

"Yeniden yerleştirme", fiziksel açıdan olumlu, uygulaması daha kolay bir yaklaşım olarak görülmektedir. Sakıncaları ise, mevcut yapıya olan yatırımın kaybı, toplum "dokusu"nun önemli ölçüde zarara uğraması, mevcut yerleşmede beğenilen toplumsal hizmetlere, işe ve kamusal fırsatlara ulaşılabilirliğin, yeni alanda çoğunlukla geçerli olmaması ve yüksek taşınma maliyeti, şeklinde

özetlenebilir. "İyileştirme"nin üstünlükleri ise, yoksul kentlinin ihtiyaç duyduğu mevcut ekonomik sistem ve fırsatların korunması, düşük maliyetli konut sistemini avantajlı yönleriyle koruması, birçok olumlu özelliği olan toplumu koruması şeklinde özetlenebilir. Ancak kendiliğinden gelişmiş bir yapının iyileştirilmesinde fiziksel ve organizasyon açısından çeşitli güçlükler olduğu görülmektedir.

İyileştirme programlarında, geliştirilen çözümlerin arazi, altyapı ve hizmetler ile konuta yönelik alanları kapsadığı görülmektedir. Bu tür uygulamaların bazılarında da, insanlar kendi konutlarını iyileştirebilir mantığı ile, yardım potansiyeli daha çok arazinin geliştirilmesine ayrılmaktadır. İyileştirme programları bir çok ülkede uygulanmaktadır (UNCHS, 1996). Örneğin: Endonezya'da Kampung Improvemet Programme adı ile, 1968'den beri 500'ün üzerinde kentsel alanda; Hindistan'da Urban Basic Services Programme for the Poor adı ile, 1992-1997 arasında 500 kentsel merkezde uygulanmıştır. Ayrıca, Sri Lanka'da (Million Houses Programme), Pakistan'da (Katchi Abadis Improvement and Regularization Programme) ve başka pek çok örnekte çeşitli iyileştirme programlarına rastlanmaktadır. Bu tür uygulamalardaki en ciddi iki güçlük, başlangıçtaki ivmenin sürdürülebilmesi ve yaygınlaştırılabilmesidir. Başarılı iyileştirme programlarında bile (Hindistan'daki Hyderabad ve Visakhapatnam gibi), başlangıçtaki konut ve altyapı yatırımları tamamlandıktan sonra, özellikle de sağlık, eğitim ve toplumsal gelişme gibi alanlarda toplumun ilgisini sürdürmekte güçlükler yaşanmıştır. Bölgede yaşayanların iyileştirme programlarına bütünüyle dahil edilmesi bakım ve yönetim sorumluluğunun yürütülmesi açısından önemli görülmektedir. Ancak iyileştirme örneklerinde bu nadiren başarılabilir. Örneğin, Pakistan'daki Katchi Abadis Improvement and Regularization Programme'ında 1978-1989 arasında alanın yalnızca % 13.9'u geliştirilebilmiştir. Bunun sebepleri kaynak yokluğu, vergilerin yüksekliği, halk katılımının azlığı olarak özetlenebilir. Ayrıca, başka politik, toplumsal ve finans sorunları da yaşanmaktadır.

Endonezya'da Kampung Improvement Programme, düşük gelirli hane halklarına yüksek oranda ulaşan örneklerden biridir. Aynı zamanda ilk geniş iyileştirme programlarından olduğu belirtilmektedir. Jakarta ve Surabaya'da 1960'ların sonlarında başlatılmış ve sonra da kapsamı giderek genişletilmiştir. Genellikle başarılı olarak nitelendirilmektedir, çünkü görece düşük maliyetle milyonlarca hane halkına ulaşılmıştır. Altyapı ve hizmetler geliştirilmiştir. Ancak bazı bölgelerde arazi fiyatlarının artmasına ve ucuz kiralık konut pazarında gerilemeye neden olmuştur. Tasarım ve uygulamada bölge sakinleriyle birlikte çalışma yapılmadığı bazı durumlarda, bakım ve yeni altyapı sağlanmasında önemli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Şimdi en başarılı

büyük ölçekli iyileştirme programlarından biri olarak belirtilse de Surabaya, kamusal taraf ile yöre sakinleri arasında anlaşma sağlanabilmesi için gerekli zaman nedeniyle 'çok yavaş' şeklinde nitelenmektedir.

Belki de geniş, bilinen ve iyi belgelenmiş iyileştirme programlarından daha önemli olanlar, küçük iyileştirme örnekleri olmaktadır. Bu tür uygulamalar düşük gelirli sakinlerin yerel yönetim veya başka kamu kuruluşları ile arsanın yasallığı veya temel altyapı ve hizmetler için işbirliği yapmaları şeklinde gelişmektedir. Kaynaklarda bu örnekler yavaş ve verimsiz şeklinde değerlendirilse de, yerel yönetimlerin yasadışı ya da plansız yerleşmelere olan tutumunda temelde bir değişim göstermeleri açısından önemlidir. Ayrıca "bottom-up" yaklaşımına örnek oluşturmaktadırlar.

1980'ler ve 1990'ların başlarındaki en önemli gelişmelerden biri de konut ve temel hizmetlerin pek çok yönünde kadının rolünün giderek artması olmuştur. Kadının konuta sahip olma, konut için arazi satın alma, kredi alma veya konut kiralama gibi haklarını kısıtlayan veya yasaklayan ayrımcılık anlayışının giderek sarsıldığı görülmektedir. Programlarda cinsiyeti göz ardı eden bu tutum konusunda bilinçlenme giderek artmaktadır. Kadınların önemli rol oynadığı ve erkeklerden daha etkin kontrol sağladığı çeşitli örnekler vardır. Örn. Hindistan'da Integrated Slum Improvement Programme, Visakhapatnam, kadınlarca sürdürülen ve gerçekleştirilen birkaç örnekten biridir (UNCHS, 1996). Kadınların lider konumunda olduğu örgütlenmelerin artmasının yanı sıra, halkın örgütlenmesi ve katılımı modellerinin yaygınlaştığı ve kamusal ile özel girişimlerin işbirliğinin denendiği çözümlerin de uygulandığı görülmektedir. Bu tür farklı bir yaklaşım örneği olarak, ülkemizde Ankara Belediyesi'nce uygulanan Dikmen Vadisi Projesi de sayılabilir (1/5000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).

Tüm bu uygulamaları değerlendirerek, Armutlu bölgesinin belirleyici özelliklerine bakıldığında, tek bir strateji benimsemenin mümkün olamayacağı açıkça görülmektedir. Önceki bölümlerde incelendiği gibi, mülkiyet durumu açısından çok farklı sorunlar içeren bu bölge için, tüm ilgili grupların ve yörede yaşayanların katılımı ve oluşturulacak modelde bu farklılaşan özelliklere karşılık gelebilecek farklı stratejilere olanak verilebilmesi gerekli olacaktır.

## KAYNAKLAR:

- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, Resmi Gazete, 22 Kasım 1983.
- 3194 sayılı İmar Kanunu, 46, 47, 48. madde ve Geçici 7. madde, Resmi Gazete, 9 Mayıs 1985.
- T.C. Kültür Bakanlığı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğünün Sarıyer 1/1000 Ölçekli İmar Uygulama Planları ile 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Plan Değişiklikleri Hakkında 8 Şubat 1990 tarih ve 1730 Sayılı Kararına İlişkin Rapor.
- Dikmen Vadisi, Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, 1/5000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, Metropol İmar Proje İnşaat Danışmanlık (tarihsiz).
- BHATT, V., (1996) Urban Upgrading, Minimum Cost Housing Group, McGill University, (<http://www.cyberstation.net/hf/mchg/pix/mexiv18.htm>)
- BÖLEN, F.; ÖZSOY, A; ERKUT, G.; TÜRKOĞLU, H.; BAYCAN LEVENT, T.; TEZER, A.; (1996) Shelter for All Versus Sustainable Development, Two Settlements in Ömerli Dam Water Basin: Sultanbeyli and Sarıgazi, HABİTAT II, İstanbul Workshops, İstanbul Technical University, Faculty of Architecture, 10-14 June 1996
- BROUDEHOX, A., (1994) Neighborhood Regeneration in Beijing: An Overview of Projects Implemented in the Inner City Since 1990, McGill University, School of Architecture, Montreal, (<http://www.cyberstation.net/hf/mchg/amb/ambrcov.htm>)
- ERDER, S.;(1996), İstanbul'a Bir Kent Kondu: Ümraniye, İletişim Yayınları, İstanbul.
- EYÜBOĞLU, E.; (1998) Tarihsel Süreç İçinde Şehirselleşmeyi Yönlendiren Etmenler ve İstanbul Örneği, (Doktora Tezi), İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- GÜLERSOY ZEREN,N.; TEZER, A.;YİĞİTER, R.; (1998), İstanbul'da Mekansal Gelişimin Dünü, Bugünü ve Yarını Üzerine Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme, 8. Bölge Bilimi- Bölge Planlama Kongresi, Bölge Bilimi Türk Milli Komitesi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, S.78-79.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (1995),1/50 000 Ölçekli Nazım Plan Raporu, Belbim Matbaası, İstanbul.



- KAL'A, A., MURAT, S. ; (1997a) Nüfus ve Demografi 1927-1990 I, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı, İstanbul.
- KAL'A, A., MURAT, S. ; (1997b) Nüfus ve Demografi 1927-1990 II, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı, İstanbul.
- KARPAT, K., (1976) The Gecekondu, Cambridge University Press, Cambridge.
- KONGAR, E.; (1998) 21. Yüzyılda Türkiye, 2 000 li Yıllarda Türkiye'nin Toplumsal Yapısı, Remzi Kitapevi, İstanbul.
- ÖZSOY, A. ; ZEREN,N., (1990) " Planning and Conservation in İstanbul Bosphorus Area: Opportunities and Challenges", 30th RSA European Congress, August 28-31,1990, İstanbul.
- SARAN,N.; (1971) "İstanbul'da Gecekondu Problemi",Türkiye/Coğrafi ve Sosyal Araştırmalar, yayına hazırlayan E. Tümertekin, F.Mansur,ve P. Benedict, İstanbul,s.371-409.
- SELÇUK,Z., (1992) Boğaziçi Koruma Alanında 1970-1990 Yılları Arasındaki Gelişmenin Değerlendirilmesi (Y.Lisans Tezi), İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- SÖNMEZ, M.:(1994) Grafiklerle 1990 larda İstanbul, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı, İstanbul.
- ŞENYAPILI, T.; (1996a) Yeni Sorunlar - Eski Çözümler, Kentsel Mekanda Bir Gecekondu Yolculuğu, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, (Ed. Y.Sey), İstanbul Habitat II, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- ŞENYAPILI, T., (1996b) 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
- TEKELİ, İ.,(1994 a) The Development of the İstanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning,IULA-EMME, Kent Basımevi, İstanbul.
- TEKELİ, İ.,(1994 b) Gecekondu, İstanbul Ansiklopedisi, Cilt 3, s381-385.
- TÜMERTEKİN, E.:(1967) İstanbul'da Bir Sanayi Bölgesi: Bomonti, İ.Ü. Coğrafya Enstitüsü, İstanbul.
- TÜMERTEKİN, E.:(1995) İstanbul'un Coğrafi Anatomisi, İstanbul Dergisi, Sayı 14, s 19-24.

TÜMERTEKİN, E.:(1997)" Boğaziçi'nde Coğrafi Görünümü Değiştiren Bir Faktör Olarak Sanayi", İstanbul İnsan ve Mekan,Tarih Vakfı-Yurt Yayınları, s.82-100

UN Centre for Human Settlements (HABITAT), (1996) An Urbanising World: Global Report on Human Settlements 1996, Oxford University Press, Hong Kong.

ZEREN, N., (1976) Boğaziçi'nde Düzenleme Yaklaşımı, İTÜ Mimarlık Fakültesi, (MMLS Bitirme Ödevi), İstanbul.

ZEREN, N.,SELÇUK,Z., (1995) İstanbul Boğaziçi Koruma Alanında 1970-1990 Yılları Arasındaki Gelişmelerin Değerlendirilmesi, Türkiye'de 17. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu, Kent ve Çevre: Planlamaya Ekolojik Yaklaşım, 4-5-6 Kasım 1993, Bursa, (baskı) İstanbul, s.345-362

ZEREN GÜLERSOY (1998) "İstanbul'da Boğaziçi ve Karadeniz Kıyı Kuşağında Doğal ve Tarihsel Çevre Koruma ve Kullanma Politikalarının Değerlendirilmesi" Prof.Dr. Ayten ÇETİNER'e Armağan, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, s.58-82