

**2018-2021 Arası Yerleşikler Gözüyle Erzincan Kızılay ve Hocabey Mahallelerinde Kentsel Dönüşüm Süreci**  
Urban Renewal Process of Erzincan Kızılay and Hocabey Neighborhoods in the Eyes of Residents Between 2018-2021

Strategic Public Management Journal  
Volume 8, Issue 15, pp. 45-56  
December 2022  
DOI: 10.25069/spmj.898428  
Research Article/Araştırma Makalesi  
Received: 17.03.2022  
Accepted: 04.06.2022  
© The Author(s) 2022  
For reprints and permissions:  
<http://dergipark.gov.tr/spmj>

**Mustafa Şeref AKIN<sup>1</sup>**

**Öz**

*Bu makale Erzincan'da Kızılay ve Hocabey Mahallesi kentsel dönüşüm projesi sürecinde yerleşiklerin beklentilerini ve kaygılarını ortaya koymaktadır. Etnografi yöntemlerle 2018-2019 ve 2020-2021 dönemlerini kapsayacak şekilde iki ayrı mülakat gerçekleştirilmiştir. Alışık hayattan ayrılmanın verdiği zorluklar ve belediyenin kısıtlamalara karşı oluşturduğu çözümler tespit edilmiştir. İlk mülakat serisinde mahalledekilerin yaşamış oldukları en belirgin iki duygu; daha iyi yaşama doğru ümit ve evsiz kalma veya evin değerini alamama kaygısıdır. İkinci dönemde belediyenin atmış olduğu doğru adımlar, şeffaf şekilde bütün hane halklarıyla tek tek ilgilenmeleri bu belirsizlikleri azaltmış ve genelde tarafların memnuniyetiyle sonuçlanmıştır. Süreçte en büyük zorluk aynı parselden birden çok hak sahibinin olmasıdır. Her parsel için bir daire verilmiş ve pay sahiplerine kendi aralarında antlaşması istenmiştir. Antlaşamama durumlarında herkesin pay miktarına göre nakit ödeme yapılmıştır.*

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, belirsizlik, kaygı, şeffaflık

**Abstract**

*This article reveals the expectations and concerns of residents Kızılay and Hocabey neighborhoods in Erzincan before and during the urban transformation project. Two separate interviews were conducted with the ethnographic method, covering the 2018-2019 and 2020-2021 periods. The difficulties of leaving the habitual life and the municipality's solutions against the restrictions have been identified. In the first interview series, the two most prominent feelings experienced by the neighborhood residents are the hope for a better life and anxiety about being homeless or not getting the house's value. In the second period, the correct steps taken by the municipality and the transparent care of all households one by one have overcome these uncertainties and generally resulted in the satisfaction of the parties. The biggest challenge in the process is to have more than one owner from the same parcel. One flat was given to each parcel, and the shareholders were asked to agree with each other. In cases of non-agreement, cash payment was made according to the amount of everyone's share.*

**Key Words:** Urban renewal, uncertainty, anxiety, transparency.

<sup>1</sup> Prof. Dr., Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, [mustafa.akin@erzincan.edu.tr](mailto:mustafa.akin@erzincan.edu.tr), ORCID: 0000-0002-1850-9118

## GİRİŞ

Kentsel dönüşüm üzerine yazılan eserler kavramları ve gerçekleşen örnek projeleri tanıtmaktadır. Bu makalede kentsel dönüşümü en derinden maruz kalan ve evlerinden geçici veya kalıcı olarak ayrılanlara odaklanılmıştır. Fiziksel yapıların yıkım öncesi, onların yaşadıkları beklentiler ve kaygılar etnografik mülakat tekniğiyle incelenmiştir. Ayrıca bu çalışmada sürecin başından sonuna kadar geçen 4 yıl boyunca aralıklarla iki kez mülakat yapılmıştır. Birinci mülakat serisi belediye başkanıyla paylaşılmıştır. İkinci mülakat serisinde belediyenin mevcut kısıtlar içinde izlediği stratejinin yerleşikler üzerindeki etkisi takip edilmiştir. Çözüm, yıkım ve inşaat süreçlerine mahallelerin tepkisi gözlenmiştir. Oldukça başarılı geçen bu süreçte kamu yönetiminin alması gereken anahtar çıkarımlar belirlenmiştir.

Araştırması yapılan Erzincan merkezde Kızılay ve Hocabey mahallelerinin 10 Kasım 2019 kentsel dönüşümü kararı 1775 sayılı Cumhurbaşkanlığı acele kamulaştırma kararnamesiyle çıkmıştır (Resmi Gazete, 2019). Toplamda 693 parsel bulunmaktadır. 3 Nisan 2020 tarihinde ilk yıkım gerçekleşmiştir. İlk etapta 370 daire 48 iş yerine kapsayan 42.000 metrekarelik bir projedir. Tamamı 2023’de bitirilmek üzere 988 konuttan oluşacaktır.

Yerleşiklere kentsel dönüşümün çıkış sebepleri sorulduğunda iki ayrı görüş ortaya çıkmaktadır. **Birinci görüş eski ve yıkık evlerin yenilenmesidir:** *Erzincan içinde eski ve yıkık yapıların şehrin görüntüsünü kötü gösterdiği için diye düşünüyorum (X16). Şehir geliştikçe eski yapılar şehri gölgelemeye başladı bundan dolayı bu proje yapılma kararı alınmıştır diye düşünüyorum (X20). Güvenlik vurgulanmaktadır: İnsanların güvenliği için yapılmıştır (x29). Kötü görüntü ortadan kalkmaktadır: Şehir içindeki kötü görüntüsünden dolayı bu karar verildi (x22). Eski bir mahalleydi insanların güvenliği ve görüntü kirliliğini önlemek için bu karar alındı (x23). Güzelleştirme amacına vurgu yapılmaktadır: Eski yerleri güzelleştirmek için yapıldı (X26). Şehri güzelleştirmek için bu karar alındı (x24). Yıkık dökük harabelerde yaşayan insanları bu durumdan kurtarmak ve şehre güzel bir hava katmak amacıyla alınan bir karardı (x30).*

**İkinci görüş siyasi sebeplerdir:** *Ülke genelinde yapılıyor bu projeler genelde seçim kampanyası olarak kullanılıyor (X17). İnşaat ekonomisi ile siyaset arasında ilişki kurulmaktadır: Siyasi olduğu düşünüyorum Türkiye’de siyaset inşaat sektöründe dönüyor zaten (x19). Bu tarz projeler depreme dayanıklı evler ve şehirleri güzelleştirmek amacıyla yapılır, bir nevi siyasi rant (X28). Belediye başkanın siyasi propaganda döneminde vaatlerinden biri olduğu belirtilmektedir: Belediye başkanımızın seçim kampanyasında da vardı zaten bu proje verilen sözün gerçekleştirilmesi tabii ki hoş bir davranış. X16*

Sn. Belediye başkanıyla yapılan mülakatta bunun siyasi ayağını olduğunu ifade etse de asıl hedefin şehrin iyileşmesi olduğunu vurgulamaktadır: *Seçim vaadimizdi. Üzerimize düşen sözümüzü tutmaktı ek olarak ise şehre canlılık katmak ve en önemlisi halkımız güvenliğini sağlamaktır (Belediye Başkanı -BB). Diğer görüşlere ek olarak belediye başkanı canlılığa vurgu yapmaktadır. Ekonomik olarak şehre hareket getirmek istediği anlaşılmaktadır.*

## 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm kavramı bir kentin yıkık alanlarının ekonomik ve fiziksel olarak geliştirilmesi için politikalarıdır. Yerleşiklerin sosyal hayatlarını ve mekanların çevresel koşulları da dikkate alınmaktadır (Thomas, 2003).

Kentsel dönüşüm sağlanırken iki alan önceliklidir. Geçmişte önemli roller oynamış kentsel alanların günümüz şartlarına tekrar adapte olmasının sağlanmasıdır. Örneğin eski finans merkezinin turizm sahası ilan edilmesidir. İkincisi de göç ile beraber gelen gecekondu mahallerinin ıslah edilmesidir (Nalkaya, 2006). Ancak ekonomik ve fiziksel olarak halen kötü durumda olmasa da toplumun yeni ihtiyaçlarına göre iyileştirilmesi gereken mekanları da eklemek gerekir (Bayraktar, 2006). Öte yandan kentsel dönüşümde önceliğin yoksul kesimlerin yaşadığı ve sağlıksız yaşam alanları olduğu vurgulanmaktadır (Kurtuluş, 2006).

Yapıların içindeki ikametgâh edenlerle beraberle planlanması gereken süreçtir. Mekânın kendi özelliklerinden doğan sebeplerden dolayı farklı aktörlerde dahil olmaları gerekebilir. Örneğin tarihi dokusu veya orman içinde olan mekanlarda koruma kurulları veya bakanlıklar sürece iştirak etmekteledir (Turok, 2005).

Kentsel dönüşümün bir rant aracı olduğu konusu üzerinde durulmuştur (Kurtuluş, 2006). Kapitalist sistemin karları arttırmak için geliştirdiği iddia edilmiştir.

Kentsel dönüşüm içinde birçok farklı modeller mevcuttur. “Kentsel yenileme” sağlıksız binaların yıkılıp yeniden yapılmasıdır (Tekeli, 2011). Daha dar kapsamlı olursa “kentsel yeniden geliştirme” denmektedir (Keleş, 2012). Fazla yapılaşma yapılmadan düzenlenmesi ise “temizlemedir” (Özden, 2008). Fiziksel olarak az dokunulan ama işlevsel olarak değiştirme yeniden canlandırmadır (Keleş, 2012). Yıkımın tam tersi mevcut binaları tarihsel, kültürel sebeplerle muhafaza etme gayretleri kentsel korumadır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Kızılay ve Hocabey mahalleri ise kentsel yenilemedir. Şehir göç olarak bu mahalleler oluşmuştur. Erzincan’da sanayi olamadığı için göçün motoru büyük bir ekonomik hareketin sonucundan oluşmamıştır. Yine hareketli bir şehir olmadığı için kapitalist manada bir rant oluşmamıştır. Şehir sakinlerinin belirttiği üzere çirkin binaların temizlenip güzel yapılaşmanın önünün açılması için kamulaştırma yapılmıştır. Ancak projenin büyüklüğü (988 konut) göz önüne alınacak olursa, Erzincan gibi küçük ekonomi ölçekli şehirler için önemli yer tutmaktadır.

## 2. METOT

### 2.1.Araştırma Grubu

Araştırmanın evreni kentsel dönüşümde etkilenen ve mahallede yaşayan yerleşiklerle yapılmıştır. İki grup halinde kentsel dönüşüm öncesi olan 2018-2019 ile kentsel dönüşüm dönemi kapsayacak şekilde 2020-2021’de yapılmıştır.

Örnekleme; Kızılay ve Hocabey mahallelerinde oturanlar arasında 25-55 yaş arası 30 erkekle yapılmıştır. Ata erkil erkek aile yapısından dolayı kararı vericiler ve belediyeyle muhatap olanlar erkeklerdir. Ayrıca sn. belediye başkanıyla da süreçle ilgili mülakat gerçekleştirilmiştir. Makalede belirlenen bulguların doğruluğunun teyit ve ek bilgiler için bir belediye meclis (BM) üyesiyle de görüşülmüştür.

### 2.2.Veritoplama Araçları

Araştırma yöntemi etnografik yöntemdir (Nielsen, 2000). Yerlerinden olma riski taşıyan insanların yaşadıkları derin endişeleri ve beklentileri anlayabilmek için niteliksel yöntem olan etnografik derinlemesine yarı yapılandırılmış mülakat yapıldı.

Etnografik mülakat, genelden özele doğru yapılmaktadır (Elliot ve Elliot, 2003). Öncelikle kullanıcının çevresini ve yaşam perspektifini anlaşılmalıdır. Spesifik hikayeler aranmaktadır (Liedtka ve Ogilvie, 2011; Akın, 2020). Takip soruları daha derine inmektedir. Yüzeysel bilgiler güvenli olmamaktadır. Daha derine indikçe, kullanıcının mantığını, tepkilerini, yol gösterici ilkelerini ve motivasyonlarını anlamaktadır. Bunlar güvenli ve açık cevaplardır (Merriam ve Tisdell, 2015; Luma Institute, 2012). Görüşme sırasında kullanıcıya hiçbir çözüm sunulmamaktadır. Yalnızca sorunu ortaya çıkarmak amaçlanır (Young, 2015). Kullanıcılar ilgili bir dinleyici bulduklarında açılırlar. Uzun cevaplar içeren soruların yanına takip soruları sorulur (Coulter vd., 2001).

2018-2021 arasındaki süreçte halkın beklentileri ve belediyenin siyaseti takip edilmiştir. İlk mülakat analizleri rapor halinde belediye başkanıyla paylaşılmıştır. Ancak makaleye dönüştürülüp yayınlanmamıştır. Kentsel dönüşüm sürecinin olgunlaşması beklenmiştir. İkinci mülakat serisinde belediyenin sıkıntılı konuları nasıl aştığı mahalleli gözünden irdelenmiştir. Uzun soluklu süreci takip eden çalışmalar kentsel dönüşüm sürecini daha iyi anlaşılmasına ve çekilen zorluklar ve aşılma çözümleri kavranmasına yardımcı olmaktadır.

Mülakatları yazarın gözetiminde Tablo 1'deki sorular çerçevesinde kalkınma ekonomi öğrencileri tarafından derslerde pratik eğitimleri verildikten sonra yapılmışlardır. Etnografik mülakat gereği, mülakatta soruların ucu açıktır. Kısa cevaplı sorular yerine sürecin (olanın) anlatılması istenir. Yaşanan duyguları üzerine durulur (Akın, 2020).

Tablo 1. Kentsel Dönüşüm Mülakat Protokolü

Protokol başlangıcı	Merhaba, adım . Erzincan'daki Kızılay ve Hocabey Mahallerindeki kentsel dönüşümü anlamak için buradayım. Bu mülakat tamamen sizin açınızdan isteğe bağlıdır - eğer herhangi bir nedenden dolayı durmak istiyorsanız, lütfen bana bildirin. Bu noktada görüşmeyi sona erdirebiliriz, Bana o ana kadar söylediğin her şeyi de söyleyebilirim. Rızanız var mı? Tamam o zaman, devam edelim.
En temel sorun	Erzincan'daki kentsel dönüşüm nasıl gerçekleştirildi?
Isınma turu	Araştırma sorusundan önce kısa sohbetlerle mülakata başlanmaktadır.
[Mülakat başladıktan sonra...]	Ses kaydı yapmamın sakıncası var mı? Bu sadece hiçbir şeyi kaçırmamak için - araştırma ekibinden başka hiç kimse kayıtlara erişemez. Teşekkürler.

Kentsel dönüşüm	Kızılay ve Hocabey Mahallerindeki mevcuttaki yıkılan ve yerine yapılan kentsel dönüşüm nasıl gerçekleşti?
Kendi deneyiminiz	Sizin durumunuz ne oldu? Evinizin yıkılma ve sonrasında gerçekleşenleri anlatır mısınız? Nerede kaldınız? Şu anki durumunuz nedir?
Karşılaştığınız sorun	Kentsel dönüşüm döneminde karşılaştığınız sorunlar ne oldu? Belediyenin yaklaşımı nasıl oldu? Siz nasıl çözdünüz?
Memnuniyet	Kentsel dönüşümde sizin memnun olduğunuz nelerdir? Neden? Anlatır mısınız?
Memnuniyetsizlik	Kentsel dönüşümde sizin memnun olmadıklarınız nelerdir? Neden? Anlatır mısınız?
Sormam gereken – eğer bir soru söylerse, soru sorulacak-	Sormam gereken ama sormadığım bir soru oldu mu?

### 2.3. Veri Analiz Yöntemleri

Katılımcılardan elde edilen veriler gruplanmıştır. Örgü oluşturulmuştur. Bu amaçla katılımcıdan yüzlerce iç görüşler elde edildi. 13 ana başlık altında toplanmıştır. İtalik olarak yazılanlar mahallede oturanların yorumlarıdır.

## 3. BULGULAR

Kentsel dönüşümde öncesi, süreç ve netice olarak üç etapta incelenebilir. Öncesinde özellikle belirsizliğin hâkim olduğu, her kafadan bir sesin çıktığı aşamadır. Süreçte belediyenin ikametgâh edenlerle görüşüp tedirginlikleri yatıştırmasıdır. Neticede ikametgâh edenler memnun kalacakları yeni evlerinin inşasına veya nakit paraya kavuşmuşlardır.

### 3.1. Kentsel Dönüşüm Öncesi: 2018-2019

İlk mülakat serisinde 1775 sayılı karar çıkma aşamasında yapılmıştır. Henüz belediye yerleşiklerle görüşmemiş. Hatta belediye hangi stratejiyi takip edeceğini de belirlememiştir. Mülakatlarda cevaplar ağırlıklı olarak belirsizlik tonundadır.

#### 3.1.1. Kentsel Dönüşüm Algısı

**Kentsel dönüşüm algısı evlerin yıkılıp yeniden yapılması olarak anlaşılmaktadır:** *Eski binaları yıkıp yerine yenisini yapıyorlar (x1). Toplulaştırma yapıp binaları toplu konut yapacaklar (x2). Eski evleri satın alıp kat veriyorlar (x3). Valla yeğenim harabe evlerimizin yerine güzel evler yapacaklar (x6). Usulüne değinilmiştir: Kat karşılığı daire yapıyorlar. Kamulaştırma ile evlerimizi satın alacaklar (x5).*

### 3.1.2. Belirsizlik

**Kentsel dönüşüm öncesi en önemli sorun mahallelinin kentsel dönüşümü duymuş ama bilgilendirilmemiş olmalarıdır. Bu aşamada kulaktan dolma duyularla ve ne yapılacağı konusunda belirsizlik vardır:** *Duyduk, bizimle irtibata kim geçecek onu bilmiyoruz (X1). Sadece söylüyorlar, ortada bir şey yok (x2). Belediye evleri satın alacak diyorlar ama nasıl bilmiyoruz (x7). Tapuda çıkacak sıkıntılar mevcuttur: Duyduk ama bizim tapuda 10 tane varis var, hangi birinden tapuya izin çıkar belli değil (x8). Söylentiler dolaşmaktadır: TOKİ yapılacakmış, sadece onu duyduk (x5). Müteahhitler satın alacaklarmış ama kaçta alacaklar nasıl olacak belli değil (x9).*

### 3.1.3. Beklentiler

**Beklentileri** üçe ayırmak mümkündür: Ekonomik, kültürel ve daha iyi bir yaşam. Bu beklentilerin temelinde mağduriyet kaygısı mevcuttur.

**Ekonomik olarak mağdur olmamayı istemektedirler:** Mahalleliler en azından şimdikinden daha kötü bir ekonomik duruma düşmeyecekleri bir çözüm talep etmekte: *Bundan başka evimiz yok kat karşılığı vereceğiz yoksa yok (x11). Kendi dünyalarında pazarlık yapmaktadırlar: Bizim beklentimiz en azından oturacak bir daire almak (x10). Bizim arsamız büyük, buraya müteahhit girse en az iki daire isteriz (x13). Bize burada daire vereceklerse o zaman kabul ederiz, ancak ev yapılanaya kadar dışarda kalacak halimiz yok, bize yer vermeleri lazım (x3). Bazıları müteahhitlerle konuşmaya başlamışlardır: Müteahhitlerin önerdiği teklifler ben dahil herkesi olumlu düşündürdü (x7). Fiyat belirlemişlerdir: Burası şehrin göbeği 400 bin lira versinler anca çıkarız (x14).*

Oturanlar mahallesindeki alışkanlıklarını kaybetmekten dolayı kaygı içerisinde olup çıkmak konusunda kararsızlardır. **Mahalle kültürü ve manevi değer kaybolacak endişesi yaşamaktadırlar:** *Yıllardır gece kondu da oturmuş yaşını başını almış insanlar mahalle kavramının biteceğinden endişe ediyorlar (x11). Evimin yıkılmasını istemiyorum. Çünkü babamdan yadigâr. Benim için manevi bir değer var. O evde büyüdüm, çocukluğum, gençliğim o evde geçti (x11).*

Gecekondu düzeninden çıkıp daha kaliteli bir ev sahibi olacaklarını düşünmekte. **Daha kaliteli bir yaşama geçiş olacağını ummaktadırlar:** *Bu yaştan sonra güzel bir evimiz olacak yeğenim mutluyuz (x7). Aslında güzel bir uygulama (x13). Ancak iyi bir imkân olursa biz evimizi boşaltırız (x15). Aksi olasılığı düşünenlerde vardır. Özellikle de nakit karşılığında alacakları evlerin şehrin uzağında olacağından endişelenmektedirler: Müstakil evden apartmana neden çıkayım? Şehrin bu kadar merkezinden kimse çıkmaz, Ulalara -şehir merkezine 10 dakika uzaklıkta bir mahalle- geçide gitmek istemez, herkesin arabası yok ki, şimdi dışarı çıksak 2 dakikada çarşının göbeğindeyiz, otobüse dolmuşa binmeye gerek yok, uzak bir yere gitsek bir de o dert çıkacak*

## 3.2. Maddi Bedel

### 3.2.1. Para Karşılığında

**Evlerin satış fiyatı ne kadar olmalı sorusuna istenilen rakamlar 200-500 bin lira arasındadır. Bunu da Kızılay ve Hocabey mahallerinin merkeze yakınlığı, metrekare ve şehirdeki daire fiyatları belirlemektedir:** *Bana 500 bin verseler tamam derim (x10). Bana iki daire parası verseler tamam derim (x12). Bugün bir daire alacak para olursa ki bi daire 250-300 bin civarında, o zaman tamam derim (x7). Şehrin bu kadar merkezinde 400 binden aşağı olmaz (x14). Genelde 150 -200 bin civarında satmayı düşünüyorlar (x13).*



### 3.2.2. Kat Karşılığında

**Kat karşılığı durumunda oturduğu eve karşı en az 1 daire istemekteler. Gönüllerinden 1 kat (2-3 daire) geçmektedir:** *Bana iki daire parası verseler tamam derim (x3). Şehrin bu kadar merkezinde en az bir daireye ancak (x9). Daire karşılığı değil de kat karşılığı olduğunda sıcak bakarlar (x11).*

### 3.3. Sıkıntılı Durumlar

#### 3.3.1. Parselde Birden Fazla Daire

Küçük parselli alanlarda kentsel dönüşüme girmeleri mali olarak kazançlı olmamaktadır. *Erzincan'da olmadı İstanbul'da tanıdıklarımın oldu memnun kalmadılar çünkü eski evlerinin yerine daha küçük daireler verdiler (x7).*

Mevcut parsel üzerinde birden fazla daire bulunan yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde, ortaya çıkan maliyetin mevcut hak sahiplerine ücretsiz daire vermesine izin vermemektedir. Örneğin, 2 katlı toplam 4 daire bulunan bir parselde, kentsel dönüşüm noktasında 3 katlı 6 dairelik bir yapı ortaya çıkmaktadır. Müteahhit kendisine düşen 2 daire geliriyle, çok yüksek bir rant olmadığı takdirde, 6 dairenin maliyetini çıkaramamaktadır.

Bu durumda:

- 1- Müteahhit bu işte hiç kar etmeden iş yapmış olacaktır.
- 2- Hak sahipleri daire sahibi olmak için müteahhitte ödeme yapmak zorunda kalacaklardır.
- 3- Daha fazla daire çıkabilmek için dairelerin metrekaresi küçültülecektir.

Ayrıca, yeni bina yapılana kadarki süreçte hak sahipleri, her ne kadar devlet aylık 500 TL civarında bir kira yardımı yapsa dahi, yeni bir eve taşınmak, fazlaca kira ödemek vb. gibi maliyetlerden dolayı ek yardım isteyeceklerdir.

#### 3.3.2. Parselde Bir Daire

Tek malik bulunan konutlarda ise durum farklıdır. 1 parsel de 1 ev varsa, burada hak sahibine 1 daire ücretsiz olarak sunulabilecektir. Hatta rant değeri daha fazla olduğu yerlerde 2 daire veya bu bedele mukabil para ödemeleri gerçekleşebilir.

Bahçesi büyük alana sahip hak sahipleri, mevcut koşullarının bilincindedir ve mevcut arsalarının şehrin merkezinde olmasından dolayı oldukça yüksek bedeller talep edebilecektir. Bu durumda da birçok davaya konu olacak bir süreç söz konusu olabilecektir: *Şehrin bu kadar merkezinde 400 binden aşağı olmaz. Bana iki daire parası verseler tamam derim.*

#### 3.3.3. Parselde Birden Fazla Hak Sahibi

İlgili bölgelerde parsellerde birden çok oturan veya mirasçı görülmektedir. Bu durumda hak sahibinin kentsel dönüşümü kabul etmesi pek de mümkün değildir, çünkü ne kadar kötü durumda olursa olsun, mevcutta bir eve sahiptir, fakat mevcut durumunu kaybetmesi durumunda bir ev alması mümkün değildir.

Yerleşikleri borçlandırılarak yeni konut almasına yönelik çabalarda ikna aşırı zorluklar içerecektir: *Daha önce duyduklarım oldu, apartmanca birleşip kentsel dönüşüme müteahhitte anlaştılar, 100 bine saymışlar evini,*

üstüne 100 bin daha verdiler ki ev alsınlar. Durduk yere 100 bin borçlandılar. Ayrıca bankadan kredi almışlar 100 bin borcu ödemek için o da olmuş 150 bin, evlerinden oldukları yetmedi bir de 150 bin borçlandılar (x9).

### 3.4. Kentsel Süreç Dönüşümü: 2020-2021

Bu bölümden itibaren 2020 sonrası yapılan mülakatlardan elde edilen iç görüşler konmuştur. Bu bölüm özellikle belediyenin izlediği stratejilerin yerleşiklerin verdiği tepkiyle ilgilidir. İlk bölümde söylentiler (ve dolayısıyla seçenekler) TOKİ veya müteahhitlerin bu süreci yürütecekleri yönündeydi: *TOKİ yapılacakmış, sadece onu duyduk (x5). Müteahhitler satın alacaklarmış ama kaçta alacaklar nasıl olacak belli değil (x9)*. Özellikle yapım-inşaat alt başlığın belediyenin önündeki stratejiler derinlemesine incelendi.

#### 3.4.1. Çözümler

Ana sıkıntıları üç grupta toplanabilir: belirsizlik, daire ve para miktarı ve çok hisseli tapularda karışıklık.

İlk mülakat turunda, mahallelilerdeki kentsel dönüşümü kabullenmede bir duygunun ön planda olduğu tespit edilmişti: Deprem korkusu. **Erzincan'ın 1 derece deprem bölgesi olması sebebiyle, mahallelinin ikna edilmesi kolaylaşmaktadır:** *Mahallemizdeki evler çok eski ve dayanıksız. O yüzden kentsel dönüşüme girmesi çok iyi oldu (x11). Erzincan 1. Dereceden deprem bölgesi olduğu için eski binaları yıkıp daha sağlamları yapılıyor (x7). Gerekli önlemin alınmaması ailemi tehlikeye sokuyor (x9).*

#### 3.4.2. Belirsizliğe Karşı İletişim

Mahalledekilerin beklentilerini karşılama ve belirsizlikleri ortadan kaldırma amaçlı belediye Ocak 2020 tarihinden itibaren görüşmelere başladı. Belediyenin imajı açısından yapıcıdır. **Ancak kaygıları dindirici şekilde yerleşikleri içine alıcı şekilde tasarlanması gereklidir:** *Ev sahipleri ile konuşup ortak nokta belirlediler ve herkes ikna olunca gereken şartlar sağlanınca binaları boşaltıp yıkıma başladılar (x18). Ev sahiplerinin istekleri öğrenildi ve sonra harekete geçildi (X19). Zorlama yapılmadı: Zorlama yok ve gereken ortak noktalar bulunmaya çalışıldı diye düşünüyorum (X17). Tek tek ilgilenildi ve 242 aileyle görüşme yapıldı: Herkesin tek tek istek ve arzusu karşılanmaya çalışıldı. Herkesle tek tek görüşüldü ve ilgilenildi (x23). Herkesin hakkı verildi gece konu sahipleri ile tek tek ilgilenildi (X20).*

**Antlaşmadan sonra yıkım başladı:** *Ev sahipleri ikna edildikten ve hakları ayarlandıktan sonra yıkıma başlandı (X21). Öncelikle gece konu sahipleriyle anlaşmalar uzlaşmalar gerçekleştirildi hemen ardından mart mıydı nisan mıydı ne yıkımlara başladılar (X17).*

#### 3.4.3. Daire ve Para Seçeneklerinde Adil Rakam

**Daire ve para seçeneği önlerine kondu:** *Herkes ile tek tek görüşme sağladılar isteklerini dinlediler ve parasını isteyene tapu karşılı parasını isteyene de yapılacak yeni yapılardan ev verdiler (X16). Ağırlıklı olarak daire seçeneği gidilmiştir: Görüşme yapılan hane halklarından 92'si konut, 44'ü nakit para, 17'si ailenin ise itiraz ederek herhangi bir tercihte bulunmamaktadır (BB). Kendi içlerinde sıkıntılı durumda 95 aile çok hisseli, tapu intikal ve yurt dışında bulunan hissedarları var. Onlarla görüşmelerde de %60'ı konut, %29'u nakit ve %11'i itiraz etmektedir (BB).*

Yerleşiklere teklif edilen daire tipleri, metrekareleri ve fiyatları tablo 2.'de gösterilmektedir. Adil rakam oldukça göreceli bir rakamdır. Ayrıca bu pazarlık konusunda önemli bir hususta siyasi yönünün olmasıdır. Kamulaştırma belediye eliyle olacaktır. Burada oturan yerleşikler aynı zamanda seçmenlerdir. Belediye



başkanı seçim çalışmalarında dönüşümle ilgili vaatler vermiştir. *Fiyatlamada binanın yapım maliyeti öncelikle belirlendi* (Aksun, 2020b). Böylece daire yolunu seçenler bittikten sonra muhtemelen değerlendirilmiş ekonomik varlığa sahip olabilecekler. Nakit tercih edenler ise baştan paralarını almışlardır.

**Tablo 2. Yerleşikler İçin Daire Fiyat Maliyetleri**

Oda	Metrekare	Fiyat
2+1	110	290.000
3+1	147	390.000
4+1	177	490.000

Buradaki çetrefilli konulardan biri de parsellerin büyüklüğünün aynı olmamasıdır. Ancak parselere göre metrekare belirlemek zorluğuna karşı, belediye her parsel için bir daire teklif edilmiştir (Aksun, 2020b). Küçük parsellerde oturanlarda bir daireye (2+1) hak kazanmışlardır.

#### 3.4.4. Çoklu Hisseli Yapıya Karşı Kendi Aranızda Antlaşın

Kentsel dönüşüm projesi uzun süre mahalle oluştuktan sonra gerçekleşmiştir. Bu süre zarfında birçok ev mirasçılara bölünmüştür: *693 parsel için karşı 2100 mirasçı vardır* (Aksun, 2020b).

**Belediye oldukça pratik bir yol seçerek kendi aralarında antlaşma yolunu zorlamıştır:** *Eğer antlaşma yapılmadıysa o vakit nakit parayı hesaplarına ödenecektir* (BB). **Ağırlıklı olarak kendi aralarında antlaşma yoluna gitmişlerdir:** *%90'ı antlaştı* (BB).

#### 3.5. Yapım-İnşaat

**Belediyenin önünde üç çözüm vardı:** i) Müteahhitlerin pay sahipleriyle antlaşma yapması, ii) TOKİ, iii) Belediyenin yaptırması

**Müteahhitlerle olan çözümün sakıncıları vardı.** İnşaat konusunda en büyük sıkıntı çok parçalı hissedarlık yapısıyla müteahhitlerin antlaşmaya çalışmasında yatmaktadır. Ciddi bir kaos doğuracak ve projenin gerçekleşmesinin önünü kesecekti. Ayrıca müteahhitlerin teslim edememesinden dolayı büyük mağduriyet çıkacaktı.

**TOKİ ile çözümde;** TOKİ arsa sahiplerine düşük değer teklif etmektedir (BM).

**Bu durumda tek çözüm belediyenin organizasyonuydu. Ayrıca önce hak sahiplerini mağdur etmemeye çalışan belediye çözümü kendisinin organizasyon kurmasında ve maliyeti yüklenmekte karar kılmıştır.** Burada belediye içindeki tartışmada müteahhitlere ihale edilmesi veya belediyenin müteahhitlik yapması üzerine tartışıldı (BM). Belediye kendisi yaparsa müteahhitlere vereceği kâr payı belediyeye kalacaktı. Ancak inşaat maliyetlerindeki belirsizlik büyük bir risk oluşturmaktaydı. Belediye güvencesinde müteahhitlere ihale edilmesi hem bu riski bertaraf edecek hem de inşaat kusurlarından dolayı müteahhit sorumlu tutulabilecekti (BM).

**İnşaat iki etaptan oluşmuştur:** İlk etap toplam 30 bloktan ilk 5 blok 12.ay sonuna kadar teslim edilecektir. İkinci etap 16 bloktan 2023'e bitirilecektir (BB).

**İnşaat yapımında öncelik yerleşiklere tanınmıştır.** Toplamda 988 konut yapılacak. 1/3 hak sahiplerine (maliyetin altına) ve 2/3 dışarıya verilecek. İlk daireler yerleşiklere verilecek. Belediye tarafından yerleşikler kayırlmaktadır: Fiyatlar belirlendikten sonra maliyetler yükseldi. Yine de fiyatlar yükseltilmedi (Aksun, 2020a; 2020b).

**Anlaşılmaktadır ki, belediye hak sahiplerine yaptığı ödemeler ve daire satışında zararda kalmakta sonrasında daireleri ve iş yerlerini dışarıdakilere satarak zararı örtüp kara geçmeyi hedeflemektedir. Fiyatlama konusunda daire bitiminde ihale usulü ile piyasa rayıcı elde edilmeye çalışılmaktadır:** Dışardakiler için fiyat belirlenmemiş, ihale usulü ve komisyon tarafından yapılacaktır. Satışı "değer bulma komisyonu" üzerinden daire daire ihale çıkılacak. Önceden yazdırma olmayacaktır. Daireler bittikten sonra satışa sunulacaktır (BB).

**İnşaat hızla başladı.** Mahallelilerle 6 Ocak'ta görüşmeler başladı ve 3 Nisan'da ayında inşaat başladı (BB). Projenin nereye yapılacağı seçildi ve kış ayında başladı çalışmalar (X20). Ev sahipleri ile anlaşma sonrası bölgenin boşaltılması ve yıkıma başlanıldı (x22). Evleri boşalttıktan sonra yıkımlara başlanıldı (x24). Evler boşaltıldıktan sonra yıkık olanlardan yıkıma başlanıldı (x23). Öncelikle yıkık ve boş olan binaların yıkımına temizlenmesine başlanıldı. Evler boşaldıktan sonra yıkıma geçildi (X29). **Ev sahiplerinin istekleri öğrenildikten sonra yıkım başlanması vurgulanmaktadır:** Ev sahiplerin istekleri öğrenildi evler boşaltıldı ve yıkım başladı (X27). Hane halkları ile istişare binaların boşaltılması ve yıkıma geçilmesi ile gerçekleşen aşamalardan oluşuyor (X28).

## SONUÇ: KENTSEL SÜREÇ NETİCESİ

**Kentsel dönüşümde mevcut sakinlerle iletişim kurulması ve belirsizliğin ortadan kaldırılmasının önemi görülmüştür:** Görüşmeler sonunda evleri boşalttıktan hemen sonra çevre güvenliği sağlanarak yıkımlara başlanıldı en kısa zamanda da güzel bir sonuç elde edilecektir (BB). **Halka bitirilme konusunda güven telkin edilmiştir:** Belediyemiz her şeyin en baştan takipçisiydi ve sonuna kadar ne yapılması gerekiyorsa yapmaya devam edilecektir (BB).

**Görüşmelerin tek tek yapılması muhatapları ciddi alındığını göstermektedir:** Tek tek ilgilenildi herkesin hakkı gözetildi (X30). Herkesle tek tek konuşuldu ve kimin ne isteği varsa karşılanılmaya çalışıldı (X30). Ev sahiplerinin görüş ve istekleri dikkate alındı diye düşünüyorum erzincana ve ev sahiplerine hayırlı olsun (X17).

**Yerleşikler antlaşma şartlarından memnundurlar:** Çoğunluk memnundu (x21). Memnundu genel olarak (X23). Memnunuz çok iyi davrandılar (x27). Memnunuz herkesle ilgilendiler (X23). Dediğim gibi bir sorun yaşamadık başarılıydı (X20).

**Siyaseten iyi olması gerektiği vurgulanmaktadır:** İyiydi dediğim gibi siyasi olduğu için iyide olması gerekir (x21). Memnunuz hakkımız yenilmedi ve iyi ilgilendiler (X29).

**Antlaşmanın en önemli konusu tazminattı:** Ev isteyen yeni bir ev, arsa parasını isteyen ise parası verilmiştir (X18). Çoğunluk mutluydu bu projeden kimi para kazanacak kimi de eski evinden kurtulacaktı (X19). Herkes yerinin değerinde para yada ev aldı memnundurlar diye düşünüyorum (X19). **Hakkı yenmediği belirtildi:** Kimsenin hakkı yenmedi mülk sahipleri memnundur diye düşünüyorum (X19). Belediye halkı gözeterek herkesin hakkına sahip çıkıldı (X27). **Kazanılan fayda gösterilmektedir:** Herkes memnundu

sonuçta yepyeni binalar ya da karşılığında paralar aldılar (X29). **Yine de buruk olanlar vardır:** Yeni ev veya parayı fırsat görenler için iyi oldu ama eski bile olsa sevenler vardı onlar istemediler (X17).

**Karlı çıkanlar:** Daire yerine peşin para alanlar süreçte karlı çıkmamıştır. Zira inşaat maliyetlerin artması ve yerin merkezi olmasından dolayı 390.000 TL (3+1) olan evlerin teslim tarihinde (Kasım-Aralık 2021) 650.000 TL değerinde olacağı beklenmektedir (BM). Yine belediyenin müteahhitlere ihale etmesi aniden döviz kurunun artışından kaynaklanan maliyet yükünü önlemiştir (BM). Öte yandan, müteahhitlerin (edindikleri deneyimleri sonucu) baştan inşaat malzemeleri satın almaları zarar etmemeleri sağlamıştır (BM). **Bu durumda devlet (belediye) güvencesi pay sahiplerine huzur verirken, belediyenin müteahhitlere ihale etmesi inşaat ile olan riskleri belediyenin üstlenmesini engellemiştir.**

Erzincan'da kamu yönetiminin istişare ile sorunu çözmesi kentsel dönüşümde en önemli anahtar noktasıdır. Yerleşikler haklarının yenmemesinden ve adil tekliften dolayı memnun ayrıldılar.

Bu çalışmanın göstermiş olduğu en önemli netice; kamu yönetiminde esas olanın iletişim olduğudur. Söylentilerin fazla yayılmasına engel olup, kısa zamanda kamu yönetimin niyetiyle vatandaşların beklentilerinin ortaya konması ve bir ara formülle uzlaşılması gereklidir. Gruplar halinde toplantı yapmak yerine muhataplarla tek tek görüşmenin daha etkileyici sonuç aldığı da anlaşılmıştır.

Bu makalenin devamında bütün inşaatların bitme tarihi olan 2023 sonu beklenmelidir. Daire ve iş yerlerinin satış süreci, satış fiyatları, elde edilen gelir ile yapılan maliyetleri karşılaştırmak gereklidir. Belediyenin yerleşiklerden zarar edip, arta kalan dairelerden ve dükkanlardan elde edeceği gelir ile kapama hesaplanmalıdır.

## KAYNAKÇA

- Akın, M.S. (2020). Advanced Design Thinking Model For Innovation and Entrepreneurship: Ethnographic, Brainstorming, Prototyping (EBP Canvas Method). Berlin: Lambert Publishing
- Aksun, Bekir (2020a), Yıkım Başladı, <https://www.haberler.com/kentsel-donusum-kapsaminda-ilk-yikim-yapildi-13087231-haberi/> adresinden temin edilmiştir.
- Aksun, Bekir (2020b), Kızılay Ve Hocabey Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Oktay Kılınc'ın hazırlayıp sunduğu "Yaşama Dair" Cantv24. <https://www.facebook.com/erzincancantv24televizyonu/videos/356830558875267/> adresinden temin edilmiştir.
- Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi. 1775 sayılı Cumhurbaşkanlığı acele kamulaştırma kararı <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/11/20191111.pdf> adresinden temin edilmiştir.
- Elliot, R. ve Elliot N.J. (2003). Using Ethnography in Strategic Consumer Research. Qualitative Market Research An International Journal, 6(4), 222.
- Keleş, Ruşen, (2012). *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınevi, 12. Baskı, Ankara.
- Kurtuluş, Hatice (2006), Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak, *Planlama Dergisi*, 2, ss. 7-11.
- Liedtka, J. ve Ogilvie, T. (2011). Designing for Growth. New York: Columbia Business School

- Luma Insistutue. (2012). Human Centered Design. Pittsburg: Free Press.
- Nalkaya, S., (2006). Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliği, *Yapı Dergisi*, 292, ss. 39-43.
- Merriam, S.B. ve Tisdell, E.J. (2015). Qualitative Research: A Guide to Design and Implementation. John Wiley & Son
- Nielsen, J. (2000). Why You Only Need to Test with 5 Users
- Polat, Sibel, Dostoğlu, Neslihan (2007), Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12, 1, ss. 61-76.
- Özden, Pelin (2008), *Kentsel Yenileme*, İmge Kitapevi, Ankara.
- Tekeli, İlhan (2011), *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Thomas, Slan., (2003). A Glosorry of Regeneration and Local Economic Development, Local Economic Strategy Center, Manchester.
- Turok, Ivan (2005). Kentsel Dönüşüm Neler Yapabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul, 25-30.
- Young, I. (2015). Practical Empathy: For Collaboration and Ceativity in Your Work. New York: Rosenfeld Media.