

T.C
İstanbul Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
Sosyoloji Anabilim Dalı

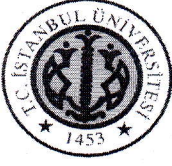
Yüksek Lisans Tezi

**Kentsel Dönüşüm Projesi Çerçevesinde
Zeytinburnu Tekstil İşçilerinin Geleceği**

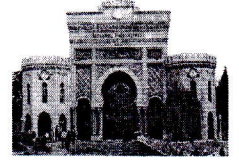
Serdar NERSE
2501070694

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Korkut TUNA

İSTANBUL 2010



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MÜDÜRLÜĞÜ



TEZ ONAYI

Enstitümüz **SOSYOLOJİ ANABİLİM** Dalında ders dönemindeki Eğitim - Öğretim Programını başarı ile tamamlayan **2501070694** numaralı **SERDAR NERSE'nin** hazırladığı **“KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÇERÇEVESİNDE ZEYTİNBURNU TEKSTİL İŞÇİLERİNİN GELECEĞİ”** konulu **YÜKSEK LİSANS/ DOKTORA TEZİ** ile ilgili **TEZ SAVUNMA SINAVI**, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 15.Maddesi uyarınca **24.11.2010 Çarşamba** günü saat **14.00'de** yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin 'ne* **OYBİRLİĞİ /OYÇOKLUĞUYLA** karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	KANAATİ(*)	İMZA
PROF.DR.KORKUT TUNA	Kabul	
PROF.DR.HAYATİ TÜFEKÇİOĞLU	Kabul	
PROF.DR.İSMAİL COŞKUN	Kabul	
YRD.DOÇ.DR. ENES KABAKÇI	Kabul	
YRD.DOÇ. DR.FİLİZ BALOĞLU	Kabul	

“Kentsel Dönüşüm Projesi Çerçevesinde Zeytinburnu Tekstil İşçilerinin Geleceği”
Serdar Nerse

ÖZ

Bu çalışmada; Zeytinburnu'ndaki riskli binaların zemin ve zemin altı katlarında bulunan deri konfeksiyon atölyelerinin Zeytinburnu Pilot Projesi (ZPP) çerçevesinde öngörülen yeni çalışma alanlarına gidip gitmeyecekleri fikrinden hareketle, ortaya çıkacak uyum ve istihdam sorunlarına, meydana gelebilecek değişim ve bu değişimin dinamiklerine ışık tutmayı amaçladık. Bu amaca yönelik olarak, Zeytinburnu ilçe profilini ele aldıktan sonra, meydana gelen sağlıksız ve riskli yapılaşma, göç sorunları sonrasında ortaya çıkan kentsel dönüşüm ihtiyacı ve Zeytinburnu deri konfeksiyon atölyelerinin durumları genel bir şekilde ele alındı. 1992'deki deri tabakhanelerinin taşınmasıyla ortaya çıkan istihdam sorunlarının benzeri bir durum tekrar yaşanacak mı sorusunun cevabını aradık. Bu bilgilerden hareketle son olarak, çalışma boyunca verilen teorik bilgiler alan araştırması verileri ile karşılaştırmalı bir şekilde ele alınarak deri konfeksiyon atölyelerinin sahiplerinin ve çalışanlarının Zeytinburnu Pilot Projesi hakkındaki görüşlerini değerlendirdik.

ABSTRACT

In this study, the ground floor and six floors of the buildings at risk Zeytinburnu leather garment workshops in Zeytinburnu Pilot Project (ZPP) will not go to go and just as provided for under the new workspaces, integration and employment problems will arise, which may occur to shed light on the dynamics of

change and this change was to. For this purpose, after handling Zeytinburnu district profile, in unhealthy and risky construction, immigration issues and the need for urban transformation occurring after the leather garment workshops Zeytinburnu situations were discussed in a general way. Leather tanneries in 1992, moving to live again is a situation similar to the problems of employment emerging looked for the answer to the question. Starting from this information, finally, during the study period compared with the theoretical knowledge of field survey data by taking a leather garment workshops owners and employees' opinions about the Zeytinburnu Pilot Project were reviewed.

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın konusu, Zeytinburnu'nda zemin ve zemin altı apartman katlarında faaliyetlerine devam eden deri konfeksiyon atölyelerinin Zeytinburnu Pilot Projesi çerçevesinde tasfiye edilmesi durumunda yaşanabilecek istihdam, uyum sorunlarını tanımlamaktır. 1940'lı yılların sonlarına doğru ilçe büyük bir şekilde göç almış ve yetersiz kalan konut problemini çözmek amacıyla, civardaki fabrika, tabakhane ve atölyelerde çalışanlar barınabilecekleri gecekondular yapmışlardır. Gecekondulaşma sonrasında, ilçede gecekondudan bozma sağlıklı ve riskli bir yapılaşma ortaya çıkmıştır. Özellikle 1999 Marmara Depremi'nden İstanbul'u olası bir depreme hazırlamak amacıyla çeşitli hazırlıklar yapılmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri de bu çerçevede değerlendirilebilir. Zeytinburnu'nda yapılmak istenen kentsel dönüşüm projesi pilot olması bakımından büyük bir öneme sahiptir. Bu proje çerçevesinde taşınmaları gündeme gelen deri konfeksiyon atölyeleri ise, çeşitli avantajları bulunan Zeytinburnu'nda çalışmalarına devam etmek istemektedirler. Bu bağlamda, deri konfeksiyon atölyeleri işveren ve işçilerinin kentsel dönüşüm çerçevesinde ne yapılmak istendiği, nereye tasfiye edilecekleri, işveren ve işçilerin proje hakkındaki genel görüş ve tutumları çalışmalardaki genel diyebileceğimiz ele alış tarzlarına bağlı olarak değerlendirilecektir.

Büyük bir yoğunluk içerisinde olmasına rağmen, bu çalışmanın her aşamasında sabırla bana destek olan, bana emeği geçmiş olan değerli hocam ve tez danışmanım Prof. Dr. Korkut TUNA'ya teşekkürlerimi sunarım. Çalışmanın en sıkışık anında önerileri ve fikirleriyle bana destek olan Prof. Dr. Hayati TÜFEKÇİOĞLU'na, çalışmanın en başından beri hiç sıkılmadan beni bir arkadaş gibi dinleyen ve her türlü desteği sağlayan değerli hocam Prof. Dr. İsmail COŞKUN'a ve yakın ilgilerini esirgemeyen diğer bölüm hocalarıma teşekkür ederim.

Çalışmamı rahat yürütebilmem için büyük bir maddi destek sağlayan TUBİTAK'a teşekkürlerimi sunuyorum.

Son olarak, çalışmamın veri analizi ile diğler aşamalarında bana yardım eden Sümeyye GÜŐEN'e, alan çalışmam boyunca bana yardım eden Faysal NERSE ve aileme sonsuz teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	iii
ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
TABLOLAR LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xi
HARİTALAR LİSTESİ.....	xi
RESİMLER LİSTESİ.....	xi
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xii
GİRİŞ.....	1

I. BÖLÜM: ZEYTİNBURNU İLÇE PROFİLİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM	8
A. ZEYTİNBURNU KONUMU VE TARİHÇESİ.....	8
B. GÖÇÜN NÜFUS ÜZERİNDEKİ ETKİSİ VE GECEKONDULAŞMA SORUNU.....	12
C. ZEYTİNBURNU İSTİHDAM YAPISI VE İŞ OLANAKLARI.....	18
D. DERİ KONFEKSİYON SEKTÖRÜNÜN BARINDIRDIĞI SORUNLAR...	23
E.AŞIRI YAPILAŞMANIN SONUCU RİSKLİ BİNALAR VE DEPREM GERÇEĞİ.....	27
F. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	32
II. BÖLÜM: DÖNÜŞÜM İHTİYACI VE ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ (ZPP).....	40
A. ZEYTİNBURNU'NDAKİ SORUNLARA BAĞLI DÖNÜŞÜM İHTİYACININ ORTAYA ÇIKIŞI.....	40
B. ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ (ZPP), AMACI VE KAPSAMI.....	47

C. PROJENİN UYGULANMA AŞAMASINDA ÖNE ÇIKAN İHTİYAÇLAR.....	57
D. ZPP İÇİN DÜŞÜNÜLEN DÖNÜŞÜM SENARYOLARI.....	64
III. BÖLÜM: ZEYTİNBURNU ARAŞTIRMASI... ..	72
A. ARAŞTIRMANIN METODOLOJİSİ.....	72
B. ARAŞTIRMA BULGULARI.....	75
SONUÇ.....	116
KAYNAKÇA.....	126
EK-1: ZEYTİNBURNU ARAŞTIRMASI SORU FORMU 1 (İşveren).....	136
EK-2: ZEYTİNBURNU ARAŞTIRMASI SORU FORMU 2 (İşçi).....	143

TABLolar LİSTESİ

1. BİRİNCİ BÖLÜM

Tablo 1: Bitiş Yılına Göre Binalar.....	29
---	----

2. İKİNCİ BÖLÜM

Tablo 1: JICA En Kötü Senaryoya Göre Zeytinburnu.....	42
---	----

3. ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tablo 1: Yaşlarına Göre İşverenlerin Dağılımı.....	75
Tablo 2: İşverenlerin Eğitim Durumu.....	75
Tablo 3: Atölyelerin Ölçeği.....	76
Tablo 4: Atölyedeki İşçilerin Sigortalılık Durumu.....	76
Tablo 5: Atölyenin Ciro su.....	77
Tablo 6: Çalışılan Binanın Türü.....	78
Tablo 7: Atölyenin Bulunduğu Kat.....	79
Tablo 8: Atölyelerin Mülkiyet Durumu.....	79
Tablo 9: Atölyenin İçinde Bulunduğu Binanın Yaşı.....	80
Tablo 10: Atölyenin İçinde Bulunduğu Binanın Durumu.....	81
Tablo 11: Atölyenin Depremden Etkilenme Durumu.....	81
Tablo 12: Atölyelerin Ruhsat Durumu.....	82
Tablo 13: Atölyenin Denetlenme Durumu.....	83
Tablo 14: Atölyeler Kentsel Sorunlara Yol Açıyor mu?.....	84
Tablo 15: Atölyelerin Yol Açtığı Kentsel Sorunlar.....	84
Tablo 16: Zeytinburnu'nun Deri Konfeksiyonculuğu İçin Uygunluk Durumu.....	85
Tablo 17: İşyerlerinin Çevredeki Ailelerin Yaşantısını Etkileme Durumu.....	85
Tablo 18: Zeytinburnu'ndan Gidip de Dönmeyenler Kimler.....	86
Tablo 19: İşverenler Zeytinburnu Pilot Projesi'nden Haberdar mı?.....	87

Tablo 20: İşverenler Kentsel Dönüşümü Nasıl Tanımlamaktadır?.....	87
Tablo 21: İşyeri sahibinin Zeytinburnu'ndan Gitmemesinin Nedeni.....	89
Tablo 22: ZPP'nin Uygulanması Durumunda Ne Yapılması Düşünüyor.....	90
Tablo 23: Destek Verilmesi Durumunda İşverenler Taşınmayı Düşünüyor mu?.....	91
Tablo 24: Ne Tür Bir Destek Beklenmektedir.....	91
Tablo 25: İşverenler Nereye Taşınmak İstiyor.....	92
Tablo 26: Herhangi Bir Taşınma Durumunda İşverenler İşçilerini Götürmeyi Düşünüyorlar mı?.....	93
Tablo 27: Herhangi Taşınma Durumunda Ne Tür Bir Zorlukla Karşılaşılır.....	93
Tablo 28: Kentsel Dönüşümden Bir Beklenti Var mı?.....	94
Tablo 29: Zeytinburnu'nun da Geleceği Göz Önüne Alındığında Beklenenler.....	95
Tablo 30: Kentsel Dönüşüm Sonrası Zeytinburnu'nun Geleceği.....	96
Tablo 31: İşçilerin Cinsiyeti.....	97
Tablo 32: İşçilerin Yaşları.....	97
Tablo 33: İşçilerin İşyerindeki Görevi.....	98
Tablo 34: İşçilerin Sağlığıyla İlgili Bir Şikayeti Var mı?.....	98
Tablo 35: İşçiler Nerelerinden Rahatsız.....	99
Tablo 36: Sosyal Güvenlik (SSK, Bağ-Kur vs) Durumu.....	100
Tablo 37: Çalışma Ortamının Sağlık Ve İşyeri Güvenliği Açısından Uygunluğu.....	100
Tablo 38: Çalışılan Ortamın Uygun Olmadığı Durumlar.....	101
Tablo 39: İşyerinin Taşınacağı Yerin Donanım Açısından Yeterli Olabileceği Düşünüyor mu?.....	102
Tablo 40: İşçileri Zeytinburnu'nda Çalışmaya Yönlendiren Etkenler.....	102
Tablo 41: Bu İşyerinden Önce Başka Yerde Çalışma Durumu.....	103
Tablo 42: İşçilerin Atölyeden Ayrılma Nedenleri.....	104
Tablo 43: Zeytinburnu'nun Deri İşçiliği İçin Uygunluk Durumu.....	105
Tablo 44: Atölyeler Zeytinburnu'nda Kentsel Sorunlara Yol Açıyor mu?.....	105
Tablo 45: Atölyeler Ne Tür Kentsel Sorunlara Yol Açıyorlar?.....	106
Tablo 46: İşçiler Zeytinburnu Pilot Projesi'nden Haberdar mı?.....	106
Tablo 47: İşçiler Kentsel Dönüşümü Nasıl Tanımlamaktadır?.....	107
Tablo 48: Zeytinburnu'nun Kentsel Dönüşüme Duyduğu İhtiyaç.....	108

Tablo 49: Kentsel Dönüşüm Sonrası Zeytinburnu’nun Geleceği.....	108
Tablo 50: Kentsel Dönüşüm İle İlgili Bir Beklenti Var mı?.....	109
Tablo 51: Atölyelerin Geleceği İle İlgili Beklentiler.....	109
Tablo 52: Herhangi Bir Taşınma Durumunda Ne Tür Bir Zorlukla Karşılaşılır.....	110
Tablo 53: Taşınma Durumunda Patronla Gider mi?.....	111
Tablo 54: Patronunuzla Gitmemeniz Durumunda Ne Yaparsınız?.....	112

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Zeytinburnu’nda Nüfus Artış Oranı.....	16
Şekil 2: Kuzey Ve Güney Odakları İle Kentsel Omurga.....	53
Şekil 3: ZPP İçin Temel Gereksinimler.....	57
Şekil 4: Kentsel Dönüşüm Fonu.....	60
Şekil 5: Öngörülen Konut Alanı Ve Bina Kesitleri.....	70

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1: Zeytinburnu Haritası.....	9
Harita 2: Bandlar-Stratejik Akşlar-Alt Bölgeler.....	54
Harita 3: Çalışmanın Yapıldığı Alan.....	73

RESİMLER LİSTESİ

Resim 1: Zeytinburnu’ndan Eski Görünümler.....	13
Resim 2: Yaşam Standartlarının Gerisinde Kalmış Bir Zeytinburnu.....	46
Resim 3: Zeytinburnu’nda Yapılması Düşünülen Liman.....	68

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ACEP	: Acil Eylem Planı
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
BİMTAŞ	: Boğaziçi İnşaat Müşavirlik Anonim Şirketi
İDMP	: İstanbul Deprem Master Planı
İŞAT	: İstanbul Şehircilik Atölyesi
JICA	: Japan International Cooperation Agency/Japon Uluslar arası İşbirliği Kurumu
KAP	: Kaynak Aktarım Projeleri
KAPFON	: Kaynak Aktarma Proje Fonu
METROGAR	: Metroliten Gar Kompleksi
METROMOD	: Metroliten Tasarım Ve Moda Kompleksi
MİA	: Merkezi İş Alanı
MTM	: Mahalle Toplum Merkezi
POP	: Proje Ortaklık Payı
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
ZEŞAT	: Zeytinburnu Şehircilik Atölyesi
ZGO	: Zeytinburnu Geliştirme Ortaklığı
ZPO	: Zeytinburnu Proje Ortaklığı
ZPP	: Zeytinburnu Pilot Projesi

GİRİŞ

Zeytinburnu kendi içinde çok karmaşık bir yapıya sahip ve fazla sorunu olmasına rağmen, kapsamlı dönüşüm için çok önemli fırsatların sunulduğu bir ilçe olarak dikkati çekmektedir. Zeytinburnu İlçesi, İstanbul'un merkezine yakın olup, genel gelişim stratejisi için son derece önemli bir noktadadır. Buna rağmen, gerek gelişmesi açısından gerekse deprem faktörü de düşünüldüğünde, ilçenin mekânsal ve sosyal anlamda büyük sorunları bulunmaktadır. Bu sorunların bir dönüşüm projesi çerçevesinde halledilmesi düşünülmektedir.

“Kentsel Dönüşüm Projesi Çerçevesinde Zeytinburnu Tekstil İşçilerinin Geleceği” konusunu ele alan çalışmamızda, Zeytinburnu tekstil sektörü bünyesinde yer alan deri konfeksiyon atölyelerinin şu an içerisinde bulundukları koşullar ve dönüşüm süreci sonrasında durumlarının ne olacağı ele alınacaktır.

Zeytinburnu Pilot Projesi (ZPP) çerçevesinde; uzun yıllardan beri ilçede yerleşmiş bulunan ve ilçenin en önemli imalat sektörü olan, deri konfeksiyon atölyelerinin ilçeden uzaklaştırılması öngörülmektedir. Deri konfeksiyon sektörü, hem ilçe emekçileri hem de çevre ilçelerden gelen emekçiler için istihdam alanı oluşturmaktadır. Sektörün dönüşüm projesi çerçevesinde başka bir yere taşınması, bölgede istihdam sorunları başta olmak üzere, başka ne tür sorunlar yaratacağı bilinmemektedir.

Zeytinburnu'nda deri konfeksiyon atölyeleri apartmanların zemin ve zemin altı katlarını çalışma alanı olarak seçmiştir. 1999'da meydana gelen Marmara Depremi sonrasında yapılan bina etüt çalışmalarıyla, bu yerlerin büyük bir bölümünün risk grubu içinde oldukları ortaya çıkmıştır.

Bölgenin başka bir özelliği de ilçenin yaşam ve kent kalitesini düşüren işyeri-konut yapısı biraradalığıdır ki, deri konfeksiyon atölyelerinin hemen hemen tamamı konut alanlarının içerisinde yer almaktadır. Apartmanların zemin ve zemin altı katları ya

ticaret alanı ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Zeytinburnu'ndaki her apartmanın zemin katında tekstil veya deri konfeksiyon üretimi yapan bir atölye görmek mümkündür. Bu durum çeşitli problemlere yol açmaktadır. Kaçak çalışma ve çalıştırma, trafik, gürültü kirliliği, çevre kirliliği, bina tahribatı gibi problemler ortaya çıkmıştır.

İlçedeki gecekondulaşmayla başlayan hareketler zaman içerisinde büyük problemlere yol açmış ve bu problemler bir dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Özellikle Marmara Depremi'nden sonra, İstanbul'un ciddi bir deprem riski olduğu anlaşılınca İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından 30 yıla yayılan bir dönüşüm projesi hazırlanmış ve bu çerçevede Zeytinburnu Pilot Bölge olarak seçilmiştir.

ZPP ile neler yapılmak istendiğini ortaya koyan ve İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu "Zeytinburnu Strateji Ve Eylem Planı"nı olduğu gibi almayı uygun gördük. Elde ettiğimiz bu bilgilerden hareket ederek, çalışmamızda kentsel dönüşüm çerçevesinde deri konfeksiyon atölyelerinin ne olacağını, geleceklerini ele almaya çalışacağız. Bu amaçla, ZPP'ye değinmeden önce; kentsel dönüşüm nedir, kentsel dönüşüm ile ne amaçlanmaktadır, dönüşüm uygulamaları ne zaman başlamıştır gibi sorulara cevap bulmamız gerekmektedir.

Dünyada kentsel müdahale faaliyetleri II. Dünya Savaşı sonrasında, öncelikle savaşın yaratmış olduğu hasar ve üretim biçimindeki değişimlerin kent alanlarının fiziksel olarak bozulmasına yol açmasından sonra gündeme gelmiştir. Özellikle 1960 sonrasında, sanayinin kent içindeki bölgeyi terk etmesiyle beraber, bu alanların daha sonraları çeşitli kentsel müdahalelerle tekrar sosyal yaşam ve iş alanları olarak düzenlendiğini görüyoruz. Kent ve kentle beraber içinde yaşayan bireyler zaman içerisinde bu müdahalelerle sürekli bir değişime ve dönüşüme uğramıştır.

Ülkemizde ise dönüşüm faaliyetlerine ihtiyaç duyulması uzunca bir göç süreciyle gelen mekânsal, sosyal ve ekonomik problemler sonucu ortaya çıkmıştır.

1950’li yıllarda sanayileşme ile birlikte İstanbul, İzmir, Ankara ve Bursa gibi kentler yoğun bir şekilde göç alarak, kontrolsüz bir biçimde büyümüştür. 1970’lerde ise kentleşme devam ederken uydu kentler oluşmaya başlamıştır.

İstanbul’daki iç göç hareketleri 1940’ların sonunda belirgin bir artış sürecine girmiştir. İç göç hareketleri 1950’lerden sonra da Türkiye’deki sosyo-ekonomik yapı değişikliklerine ve sanayinin İstanbul’da hızla gelişmesine bağlı olarak artmıştır.¹ Sanayileşme hızının yavaş olmasına rağmen, kentleşme hızlı bir şekilde devam etmektedir. Göçle gelen nüfusu barındırabilecek yeterli konut olmadığından, büyük kentler bu nüfusu emememiştir. İş piyasası kente göç edenleri emebilme gücünden yoksun olduğundan, göçle gelenler kentte var olabilmek için daha çok enformel ilişki kanallarını kullanarak, enformel iş piyasasına dahil olmuşlardır.² Bu ilişkiler ağı içerisinde “gecekondu” diye tabir ettiğimiz konut birimi ortaya çıkmıştır. Gecekondu, bir mekân problemi olup, önce kentin iskân edilmiş bölgelerindeki boş alanlara yapılmış, daha sonra kent dışına doğru yayılma eğilimi göstermiştir. Gecekonduların göz önünde kurulması gecekonducular açısından pek istenir bir şey değildi. Dolayısıyla, yerleşim için kullanılan yer doğal olarak, kentin iskân edilmiş bölgelerinin hemen dışındaki çevrede sahipsiz arazi olmuştur.³

Nitekim Zeytinburnu ilk zamanlarında tarihi İstanbul’un hemen dışında kurulan bir sanayi bölgesiydi. Zeytinburnu gecekondulaşması 1940’lı yılların sonlarına doğru ortaya çıkmış ve gecekondu ilk olarak vakıf arazileri üzerine kurulmuşlardır. Zeytinburnu’nda dericilik sektörünün öncülerinden ve Derimod’un ortaklarından olan Hasan Yelmen bu durumu; “Buradaki gecekonduardan bazıalarını Kazlıçeşme deri fabrikaları, Mensucat Santral, Bozkurt Mensucat, Sümer, Akın Tekstil, Aksu, Akfil gibi fabrikalarda iş bulmak için Anadolu’dan, Trakya’dan göç eden insanlarımız ya devlet ya da Surp Pırgıç Ermeni Vakfı veya Balıklı Rum Hastaneleri’nin arazilerinde akşamları

¹ Turgay Gökçen, “Zeytinburnu Gecekonduaları” , Surların Öte Yanı Zeytinburnu , İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, Şubat 2005, s:182

² Sema Erder, İstanbul’a Bir Kent Kondu Ümraniye, İstanbul, İletişim Yayınları, 2006, s:17-18

³ Çağlar Keyder, “Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına” , İstanbul Küresel İle Yerel Arasında, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, s:175

yapmışlardır. Kimi zaman bunun için işe gelmedikleri de oluyordu^{*}” şeklinde anlatmaktadır. Gecekondulaşma bu yıllarda, formel yollardan çözülemeyen konut sorununa bireylerin getirmiş oldukları bir çözüm ve işçilerin sanayi alanlarına yakın yerlerde başlarını sokabilecekleri bir yer arayışı olmuştur.

Zeytinburnu gecekonduları, bölgedeki sanayileşmeye bağlı olarak, ortaya çıkmış ve 1950’li yıllardan itibaren, uzun bir geçmişe sahip olan deri ve dokuma sanayinin bölgede yer seçmesi ile hızla dönüşüm sürecine girmeye başlamıştır. Bu süreç özellikle ilçenin kuzeyindeki Maltepe ve güneyindeki Kazlıçeşme bölgelerinde ağır sanayinin yer seçimi ile daha da hızlanmıştır. Bu gelişmeler, bölgede gecekondulaşma sürecinin hızlanmasını tetiklemiştir. Bu hızın önü kesilememiş, bölge giderek arsa spekülasyoncularının gözde mekânlarından biri olmaya başlamıştır.

Zeytinburnu İlçesi’nde en başından beri gecekondulaşmaya bağlı gelişen riskli bir yapılaşmanın meydana geldiğini görmekteyiz. Zamanla gecekonduдан bozma iki katlı yapılar ortaya çıkmaya başlamış ve yavaş yavaş apartmanlaşma evresi doğmuştur. Kent genişledikçe, merkezde kalan bu alanların arazi değerleri artmış, bunu apartmanlaşma dönemi izlemiştir.⁴ Değeri artan gecekondu alanları, Türkiye’de önü kesilemeyen çeşitli rantlarla, 1960’larda başlayarak 1970’lere kadar inşaat sahaları olmuş ve apartmanlaşmaya başlamışlardır. Apartmanlaşma Türkiye genelinde olduğu gibi Zeytinburnu’nda da sağlıklı bir yapılaşma şeklinde karşımıza çıkmıştır.

Gecekondulaşma, sadece bir mekân problemi olmayıp, aynı zamanda bir dizi sosyo-ekonomik problemleri de beraberinde getirmiştir. Bu tür problemlerin o dönem Türk sinemasında da yansımaları olmuştur. Osman F. Seden’in yönettiği “Bekçiler Kralı” filminde Zeytinburnu’nun 1970’li yıllardaki hali gözler önüne serilerek, mekânsal problemlerin yanında, belediye hizmetlerinin yetersizliği, işçi sorunları, nüfus problemleri ile bu sorunların günlük yaşama etkilerine değinilmiştir. Bir bölümü

^{*} 03.02.2009 tarihinde Derimod binasında Hasan Yelmen ile Zeytinburnu dericiliği hakkında yapılan görüşme.

⁴ Erdoğan Bayraktar, Gecekondu Ve Kentsel Yenileme, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 2006, s:153

Zeytinburnu’nda çekilen ve Muzaffer Hıçdurmaz’ın yönetmenliğini yaptığı “Çark” filminde de göç ile gelen, kente yerleşen dört arkadaşın kent ortamındaki mücadeleleri, işçilik hakları, çalışma koşulları ele alınmıştır. Toplumsal problemlerin bu ilişki ağları içerisinde nasıl ortaya çıktıklarını ve birer büyük probleme dönüştüklerini Zeytinburnu örneğinde gözlemleyebiliyoruz. Ömer Lütfi Akad’ın ilk ödüllü filmi olan, tekstil fabrikasında işçi bir kadının hayatının ele alındığı “Üç Tekerlekli Bisiklet” ile Zeki Müren, Belgin Doruk, Sadri Alışık’ın oynadığı ve Belgin Doruk’un Bozkurt Mensucat Fabrikası’nda çalışan bir kızı canlandığı “Poyraz” filmi de yine ilçedeki tekstil yaşamını ve günün koşullarını, mekân ve sosyal ilişkileriyle beraber gözler önüne sermektedir.

Yukarıda değindiğimiz sorunlar, Türkiye’deki gelişmelere paralel bir şekilde veya bu gelişmelerden etkilenerek devam etmiştir. Buna çare olarak düşünülen kentsel yenileme ve dönüşüm gibi uygulamalar ülkemizde 1980’li yıllarla beraber gündeme gelmiştir. 1980’lerde küresel etkiler ile beraber Türkiye’de kentsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmış, mekânsal problemlerin yanında, toplumsal ve ekonomik etkiler de dönüşüm ile yenileme uygulamaları çerçevesinde ele alınmıştır. Gelişen bu etkilerle beraber; ilk olarak gecekondulu alanlarında yapısal bir değişimin meydana geldiğini görüyoruz. 1980’lerin sonunda, kentsel dönüşüm projeleri belediyelerin gündeminde yer almaya başladı. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondulu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği olmuştur. Ayrıca küreselleşme, varoşlar, soylulaştırma, kentsel yenileme-yenileştirme ve kentsel dönüşüm gibi çeşitli söylemler ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu dönem politikaları kentleşmeyi yavaşlatmak yerine, kentleri daha yaşanılabilir bir duruma getirme çabasına dayanmaktadır.

Zeytinburnu İlçesi sürekli dönüşüm problemi yaşamış, daha Adnan Menderes döneminden beri ilçedeki deri tabakhane işletmelerinin başka bölgeye taşınması gündeme getirilmişse de taşınma işlemi 1990’lı yıllardan sonra gerçekleşmiştir. Ancak bu durum ilçe problemlerinin çözümü için yeterli olmamıştır. Deri tabakhanelerinin ilçeyi terk etmesinden sonra ilçe yeni bir değişime sahne olmuştur. İşyerleri Tuzla ve Çorlu (Tekirdağ)’ya taşınmasına rağmen, sektörde çalışan işçilerin önemli bir bölümü

buralara gitmemiştir. Bu işçiler Zeytinburnu'nda kalarak zemin ve zemin altı apartman katlarında ya deri konfeksiyon atölyeleri açmışlar ya da bu alanda açılan atölyelerde çalışmaya başlamışlardır. Ciddi bir sermaye gerektirmeyen bu küçük işletmeler hızla yaygınlaşmıştır.

Deri tabakhaneleri bölge dışına çıkarılmış, ancak bu durum Zeytinburnu'nda bir istihdam sorunu yaratmıştır. İşçilerin önemli bir bölümü kendi yaptıkları konutları terk etmek istememiş ve yine kendi imkânlarıyla bir iş alanı yaratmışlardır. Konut ve işyeri artık aynı alanda bir arada konumlanmıştır.

1990'lı yıllarda Doğu Sorunu'na bağlı olarak ortaya çıkan göç hareketi Türkiye'nin kimi bölgelerinde olduğu gibi Zeytinburnu'nu da hızlı bir şekilde etkilemiştir. Nüfus çok kısa zamanda katlanarak büyümüş ve artık Zeytinburnu nüfusu kaldıramayacak bir duruma gelmiştir. Bu durum ilçe için bir mekân problemi olmaktan çıkmış, sosyal ilişkilerin denetlenemediği bir problem olmuştur. Küçük yaştaki işçiler dahil, gelen bu yeni nüfus diğerine eklemlenerek, riskli tekstil ve deri konfeksiyon atölyelerinde çalışmaya başlamışlardır.

Zemin ve zemin altı diye tabir edilen tekstil (özellikle deri) imalathaneleri, günümüzde şehir içinde işçi sağlığı ve güvenliğinden yoksun mekânlar olarak işlevlerine devam etmektedirler. Kiraları düşük olan zemin ve zemin altı apartman katları zaman içerisinde ömrünü tamamlamışlardır. Kent statüğünü bozan ve deprem gerçeği karşısında büyük bir risk oluşturdukları ortaya çıkan bu alanların ısrarla tercih edilmelerinin başlıca amacı enformel ilişki ağlarının rahatça sürdürülmesidir.

1999'da meydana gelen Marmara Depremi sonrasında İstanbul'un genel durumunu ele alan deprem hazırlık çalışmaları yapılmış ve değişik senaryolar hazırlanmıştır. Yapılan çalışmalara göre Zeytinburnu, İstanbul'un depremde en çok etkilenecek beş ilçesinden biri olarak ortaya çıkmıştır. İstanbul'u depreme hazırlamak amacıyla yapılan, Japan International Cooperation Agency (JICA) ve İstanbul Deprem Master Planı (IDMP) çalışmalarındaki sonuçlar ele alınarak, deprem riskini azaltmak ve

ilçeyi daha güvenilir, yaşanılabilir bir duruma getirmek amacıyla, dönüşüm projesi gündeme gelmiştir.

Uzun yıllar sonucu eskimeye başlayan yapılar büyük risk oluşturmaya başlamışlardır. Dolayısıyla olası bir depremde, binlerce insanın etkileneceği öngörüsüyle Zeytinburnu'nun genelini ele alacak şekilde bir dönüşüm stratejisi geliştirilmiştir. İstanbul'un genel bir özeti durumunda olan Zeytinburnu, pilot bölge olarak seçilmiştir. Zeytinburnu Pilot Projesi olarak adlandırılan proje, 17.08.2009 tarihinde başlatılmıştır.

Çalışmamızın amacı doğrultusunda, Zeytinburnu profilini ele alan, ilçede yürütülen imalat sektörü analizleri, bunların gecekondulaşma süreci ile kent yapısına etkileri ve kentsel dönüşüm olgusu ele alınmıştır. Birinci bölümde genel olarak Zeytinburnu'nun tarihi yapısı, bölgedeki gecekondulaşma süreci ile bu süreç sonunda karşımıza çıkan kentsel dönüşüm kavramını ele almaya çalışacağız. İkinci bölümde İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından geliştirilen “Zeytinburnu Strateji Ve Eylem Planı” çerçevesinde Zeytinburnu Pilot Projesi'ni tanıtacağız.

Yukarıda da değindiğimiz gibi benzer bir tasfiye süreci 1990'lı yılların başında uygulanmış ve deri tabakhaneleri bölgeden çıkartılmıştır. Ancak bu durum Zeytinburnu'nda yeni ve başka sorunların ortaya çıkmasına yol açmıştır. Çalışmamızda ele aldığımız zemin ve zemin altı deri konfeksiyon atölyeleri sorunu bu uygulamanın sonuçlarından biridir.

Günümüzde gündeme gelen ZPP birtakım sorunları çözmekle birlikte, benzer yeni sorunları ortaya çıkaracak mıdır? Halen zemin ve zemin altı katlarda çalışan insanlar ZPP çerçevesinde öngörülen yeni çalışma alanlarına gidecek midir? Çalışanlar geçmişte olduğu gibi gitmez veya bölgeyi terk etmezlerse bu durum ciddi bir istihdam sorunu yaratır mı? Bu ve benzer sorunlarla ilgili olarak çalışmamızın üçüncü bölümünde, hem işyeri sahipleri hem de işçilerle mevcut durum ve geleceğe dair beklentiler konusunda yapılan araştırmaya yer verilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

ZEYTİNBURNU İLÇE PROFİLİ

VE

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Zeytinburnu İlçesi, sanayi ile beraber gelen gecekondulaşmadan sonrasında, apartmanlaşma süreci içerisine girmiştir. Zeytinburnu'nun kentsel dönüşümüne değinmeden önce, ilçenin toplumsal, ekonomik ve mekânsal boyutlarını içerecek şekilde konuyu ele alacağız. Zeytinburnu kent mekânı, barındırdığı nüfusa yarattığı iş olanakları ile belirli bir çerçeve içerisinde değerlendirilebilir. Bu çerçevede, deprem gerçeği de göz önüne alınarak yapılacak bir dönüşüm sonrasında, nüfusa daha iyi yaşam koşulları sunulması gerekmektedir. Zeytinburnu, dünden farklı bir kimlik arayışı ve tarihsel süreç içinde kaybetmiş olduğu birtakım fırsatları, bugün farklı bir biçimde devam ettirme çabası içindedir. Zeytinburnu, özellikle deri, tekstil ve metal sanayi alanındaki ekonomik üretimi, Anadolu'nun çeşitli yerlerinden gelenlerin oluşturduğu kültürel yapısı ve İstanbul'un kentsel gelişim şeması içindeki avantajlı konumu ile farklı dinamikler ortaya çıkarmaktadır. Bunun yanında ilçe hala kentleşme ve kentlileşme sorunları yaşanmaktadır. Kentte barınmaya çalışan ama bir türlü kentlileşemeyen bir nüfus söz konusudur. Kentsel sorunlar iyice belirlendikten sonra; “depreme karşı ne tür önlemler alınabilir” , “ilçe nasıl bir dönüşüme uğrayacak” ve “dönüşüm için neler gerekli” gibi sorulara, Zeytinburnu'nun bulunduğu konum ve özelliklere göre cevap verebiliriz.

A. ZEYTİNBURNU KONUMU VE TARİHÇESİ

Zeytinburnu, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Zeytinburnu, İstanbul'un tarihi kent

merkezinin batısında, dikdörtgene benzeyen şekliyle 11.42 km karelik yeri kaplamaktadır.¹

Harita 1: Zeytinburnu Haritası



Zeytinburnu 1957 yılına kadar bir kısmı Fatih ve bir kısmı da Bakırköy'e bağlı bir yöre olarak yönetildi. İlçe 1953 yılına kadar doğusu Fatih, batısı Bakırköy'e bağlıyken, yönetimi zor olduğundan yönetsel bir örgüte kavuşturulmaya çalışılmış ve 30.07.1953 tarihinde Fatih İlçesi'ne bağlı "Zeytinburnu Bucağı" olarak örgütlendirilmiş, batı bölümü yine Bakırköy İlçesi'ne bağlı olarak kalmıştır. Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyümüştür. O yıllarda artık Fatih İlçesi'nin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 01.09.1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile "Zeytinburnu İlçesi" adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlendirilmeye başlandı.² Zeytinburnu kaza olduğu zaman yedi ilçesi vardı.

¹ Zeytinburnu İlçe Portalı, "Zeytinburnu İlçe Profili" , <http://www.zeytinburnu.com.tr> , 02.06.2010

² Zeytinburnu Belediyesi Resmi Web Sitesi, "Tarihçe" , <http://www.zeytinburnu.bel.tr> , 28.10.2009

Mevcut dokusunun sanayi dönüşümlü merkezi iş alanı, tarihi yarımada ve surlar, deniz, hipodrom alanı ve Çırpıcı Deresi ile çevrili olduğunu görmekteyiz. İlçe arazisini batıda Çırpıcı Deresi, doğuda ise Zeytinburnu'nu tarihi yarımada'dan ayıran kara surları sınırlar. İlçenin güney kesimi surlardan başlayarak, kıyı boyunca Bakırköy İlçesi'nin sınırlarına kadar düz bir ova görünümündedir.

İlçenin güneyinden Sirkeci-Florya karayolunun yanında, “banliyö tren hattı” da geçmekte ve bu hat İstanbul’u Avrupa’ya bağlayan demiryoludur. Tren yolu, Zeytinburnu imalat sektöründe çalışan işçiler genellikle “banliyö trenleri”ni tercih etmektedirler. Topkapı’yı sahile bağlayan “100. Yıl Caddesi” de Zeytinburnu ulaşımı için büyük bir önem arz etmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını bağlayan uluslararası “E-5 Karayolu” da ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Zeytinburnu, konumu ve ulaşım ağlarına entegrasyonu (deniz, kara ve hava ulaşımı) ile kent dokusunda önemli bir noktada bulunmaktadır. Ulaşımın kolay olması ilçenin yerleşim ve çalışma açısından tercih edilmesindeki en önemli unsurlardan birini oluşturmaktadır.

Bu konum ve entegrasyon Zeytinburnu'nun tekstil merkezi olmasını sağlamıştır. Ulaşım olanaklarının çokluğu, ilçeye gelen iş gücü açısından da rahatlık sağlamaktadır. Hatta zamanla bu yüzden iş olanakları artmış ve iş olanakları bu alanı tek katlı gecekondulardan, çok katlı rant üreten bir dokuya dönüştürmüştür.

Zeytinburnu İlçesi'nin tarihi yaklaşık 2000 yıl öncesine dayanmaktadır. Bu kadar eski bir geçmişe sahip olmasına rağmen, Zeytinburnu hakkında bilinen en yaygın kanaat, bu bölgede yerleşimin gecekondulaşma ile başladığı ve sadece 50 yıl öncesine dayandığı yönündeki yanlış kanaattir. Oysa Zeytinburnu'nun geçmiş tarihine baktığımızda, hem Bizans'tan kalma kiliselerin ve ayazmaların, hem de İstanbul'un birçok yerinde olduğu gibi, camiler, medreseler, tekkeler, zaviyeler ve Mevlevihanelerin bir arada olduğu bir yer olarak çok eskilere dayanmaktadır.

Zeytinburnu; Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde “*sur dışı*” olarak anılmıştır. Tarihsel süreç içinde sur dışında, yerleşimin ve yaşamın çok kolay

olmadığı, ancak çok farklı mekân kullanımlarının olduğu bilinmektedir. Günümüzde, “Zeytinburnu” adıyla bilinen ilçenin yer aldığı alan, Hebdomon’un bir uzantısı olarak geçer ve tarihteki yazgısını onunla paylaşır, Hebdomon ise, bir proasteion, yani sur dışında kalan bir dış mahalledir ve günümüzdeki Bakırköy’ün karşılığıdır.³ Zeytinburnu ismindeki "Zeytin" kelimesi Kudüslü Papazlar’ın yaşadığı dönemlerde ilçenin güneyinde uzanan kıyı şeridinde yetiştirilen zeytin ağaçlarından; "Burun" kelimesi ise Marmara Denizi kıyısında Yedikule ile Bakırköy arasında bulunan ve ilçenin güneyinde denize doğru hafif çıkıntı yapan küçük burundan gelir. Önceleri "Zeytinli Burun" olarak anılan bu yerin ismi zamanla "Zeytinburnu" olarak söylenmeye başlanmıştır. İlçe sınırları içerisinde bir çok tarihi yapı bulunmaktadır. Zeytinburnu’nda asıl adı Zoodokhos Peges olan Balıklı Ayazması, Bizans dünyasının en saygın dini merkezlerinden biri olan Meryem Ana Kilisesi, Merzifonlu Kara Mustafa Paşa Camii, Fatih Camii, Seyit Nizam Tekke ve Camii, Merkezefendi Tekke ve Camii, Perişan Baba Tekkesi, Yenikapı Mevlevihanesi gibi ibadethaneler, Surp Pırgiç Ermeni Vakfı Hastanesi, Balıklı Rum Vakfı Hastanesi, Yedikule Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Zeytinburnu Askeri Hastanesi gibi sağlık kuruluşları, Kazlıçeşme İskelesi, Kazlıçeşme Mezbaha ve Tabakhaneleri gibi imalat ve sanayi alanları ve ulaşım aksları bulunmaktadır.

Zeytinburnu, daimi ve yoğun bir yerleşim sürecine özellikle II. Abdülhamid zamanında konu olmuştur. İlçenin zamanında İstanbul’daki en önemli iki sanayi kompleksinden biri olan Fabrika-ı Hümayun’un yeri olarak tayin edilmesiyle birlikte, semt, hem imparatorluk hem de İstanbul için mühim bir yer işgal etmeye başlamıştır.⁴ Osmanlı Devleti’nin ilk modern sanayi komplekslerinden biri olarak bilinen Zeytinburnu Fabrika-ı Hümayun içerisinde deri, demir, basma fabrikaları, askeri hastane, baruthane, fişekhane, tüfekhane ve benzeri tesisler bulunmaktaydı.

³ Erendiz Özbayoğlu, “Bizans Döneminde Zeytinburnu” , Surların Öte Yanı Zeytinburnu, İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, Şubat 2005, s:12

⁴ Erol Özvar, “Osmanlıların Zamanında Zeytinburnu” , Surların Öte Yanı Zeytinburnu, İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, Şubat 2005, s:42

İlçenin kimliğinin değişmesinde en etkili kararlardan biri, Osmanlı döneminde tabakhanelerin Kazlıçeşme'ye yerleştirilmesi olmuştur. Bu tarihten sonra, deri işçiliği denilince ilk akla gelen yer, Zeytinburnu olmaya başlamıştır.

Cumhuriyet döneminde ilk dokuma fabrikasının da Zeytinburnu'nda kurulması oldukça etkili olmuştur. Bu durum ilçenin sanayi karakterini kuvvetlendirirken, ilk gecekondu yerleşim alanlarının da bu bölgede ortaya çıkmasına sebep olmuştur.⁵ Sanayileşme hızlı bir gecekondulaşmayı da beraberinde getirmiş, sağlıksız, riskli, kaçak yapılaşmanın ilk temelleri yavaş yavaş atılmaya başlanmıştır. Böylece Zeytinburnu'nda ikinci bir döneme girildiğini ve gecekondu sorunlarının başladığını görüyoruz.

B. GÖÇÜN NÜFUS ÜZERİNDEKİ ETKİSİ VE GECEKONDULAŞMA SORUNU

Zeytinburnu, 1940'lerden 1960 yıllarına değin birçok kentsel ve toplumsal problemle karşılaşmıştır. İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 1947 yılında yayımladığı "İstanbul Sanayi Bölgelerine Ait Talimatname"nin, İstanbul'da sanayi bölgesi olarak ayrılan bölgeler arasına Zeytinburnu'nu da katması ilçenin kaderini değiştirir. Söz konusu kanunla beraber bölgede hızla sanayi tesisleri inşa edilmeye başlanır.

Zeytinburnu İlçesi, İstanbul'da gecekondulaşmanın ilk başladığı yer olması bakımından her zaman ilgi çekmiştir. İlçedeki ilk gecekondu 1947 yılı Nisan ayında "Devlet Hava Yolları Telsizi" civarında yapılmıştır.⁶ Gecekondular ilk önce Zeytinburnu-Kazlıçeşme alanlarında kümelenmiştir. Buradaki deri ve dokuma sanayi kırdan gelenlerin toplanmasında etkili olmuş, kente entegrasyonu sağlayacak ilk

⁵ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü , "Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı" , İstanbul , Haziran 2005 , s:16

⁶ Ergun Kanbir, "Zeytinburnu Gecekonduları" , İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Antropoloji Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul, Eylül 1968, s:3

hareketlenme burada yaşanmıştır. Hatta bunun için, 1948 yılında “Zeytinburnu-Kazlıçeşme Havalisi Gecekonduarını Güzelleştirme ve Teşkilatlandırma Derneği” adı altında bir dernek kurulmuştur.

Resim 1: Zeytinburnu’ndan Eski Görünümler



Gecekonduarın kuruluş yerleri şehirlerdeki işgaller olarak ortaya çıkmıştır. Bir gecede yapılan bu yapılarda, kiraya para vermektense kendi mülküne sahip olmaya çalışan halk oturmuştur. “Gecekondu” kaçak olarak kurulan, onu yapan ve yaptıranın maddi imkânı ile inşaat bilgisine göre inşa edilen, genellikle ahşaptan oluşan yapılardır. İlk gecekondu yapanlar geniş arazileri çevirip bu araziye sahip çıkıyorlardı. Zeytinburnu gecekonducuları da Surp Pırgiç Ermeni Hastanesi Vakfı, Balıklı Rum Hastanesi Vakfı ve devlet arazilerini zapt ederek, gecekonduarını yapmışlardır. 1950 yılındaki verilere baktığımızda, Zeytinburnu’nda 3476 gecekondu bulunmaktadır. Gecekondu sayıları 1965’te 11383, 1968’de 13750 civarına yükselmiştir.⁷ Bu tarihten sonra ilçe daha fazla nüfus almaya başladı ve buna bağlı olarak gecekonduar yayılmaya devam etti. Yine aynı yıllarda konut sahipleri ile kiracılar arasındaki ilişkileri düzenleyen bir yasa çıkarıldı. Bu yasa ev sahiplerine kiracılarından diledikleri parayı alabilme, diledikleri zaman istemedikleri kiracıları konutlarından çıkarabilme konusunda sınırsız haklar tanımıştı. Böylece gecekondu

⁷ Ergun Kanbir, Ibid, s:6-7

sahipleri, daha fazla gecekondur sahibi olarak, sahip oldukları gecekonduları kiraya vermenin peşine düşmüşlerdir. Daha çok arazi kapatılarak yeni gecekondur yapılmıştır. Gecekondur bir ihtiyaç olmaktan çıkmış, bir rant kapısı olmuştur. Gecekondur mafyasının da ortaya çıkmaya başlamasıyla işler, enformel ilişki ağları içinde yürümeye devam etmiştir. Çağdaş yaşamın yüzkarası olarak ele alınan gecekondur, politikacıların da ilgisini çekmiştir. Her seçimde çeşitli vaatlerle buralardan oy almaya çalışmışlardır.

İstanbul ve Zeytinburnu'ndaki gecekondulaşma 1949 yılından sonra çıkarılan af yasaları ile artmaya devam etmiştir. Bölge 1957 yılında ilçe olduğunda neredeyse tamamı gecekondulardan oluşmaktaydı. Zeytinburnu'nda ilk modernizasyon girişimleri Adnan Menderes döneminde, özellikle Kazlıçeşme Mahallesi'nde bulunan tabakhane ve yerleşim yerlerine yönelik temizleme ve ıslah faaliyetleri şeklinde başlamış, 1960'lardan sonra ise bu çalışmalar hızlandırılmıştır. 1961'den başlayarak gecekonduların önlenmesi, temizlenmesi veya tasfiyesine yönelik girişimler olmuştur. 1966'da çeşitli çalışmalar yapılmıştır. İlk olarak, gecekondur bölgelerinin tespiti yapılmış ve ilgililerden beyanname almak suretiyle bu bölgelerin içinde veya dışında kalan gecekondur binaları tespit edilmiştir. Bu tespitin ardından ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri kurularak ve hukuki ve fiili işlemlere başlanmıştır.⁸ Bunun için ilk olarak gecekonduların, ıslah edilmesi yoluna başvurulmuştur. Islahı mümkün olan gecekondur ıslah edilmeye çalışılmıştır. Bundan sonra, izin verilen gecekondulara her türlü hizmetin götürülmesi yolu açılmıştır. Islah edilemeyecek kadar kötü olan gecekonduları ise tasfiye etme, ancak gecekondulu vatandaşın konut ihtiyacının karşılanması yoluna gidilmiştir. Son olarak, ticaret malı olan gecekondur, ticarileşmeden kurtarılarak, istismarlara son verilmeye çalışılmıştır.

Aynı yıllarda çevrede bir başka gelişme daha meydana gelmiştir. Dericilik sektörü sanayileşerek gelişmiş ve bunu dokuma sektörü izlemiştir. Öteki sanayi

⁸ Erdoğan Bayraktar, Gecekondur Ve Kentsel Yenileme, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 2006, s:142

kollarının da kurulmasıyla, bölge bir endüstri bölgesi durumuna gelmiştir.⁹ Sanayileşmeyle beraber artan gecekonduların önüne geçmek için, 30 Temmuz 1966 tarihinde 775 sayılı Gecekondu Kanunu yürürlüğe girdi. Bu kanun, bundan sonra gecekondu yapılmasını önlemek amacını güdüyordu. Bu tarihe değin yapılan gecekondulara dokunulmayacak, bundan sonra yapılanlar yıkılacaktı. Ancak bu yasayla gecekondu yapımının önüne geçilememiştir.

1967 yılında Zeytinburnu'nda 16 inşaat ruhsatı alınmıştır.¹⁰ İlçede, İstanbul genelindeki ilk gecekondunun yapımı ile başlayan süreç, diğer bir ifadeyle gecekondu ve kaçak yapılaşma 1983 yılında 2805 sayılı Af Yasası çıkana kadar devam etmiştir.¹¹ Gecekondulaşma esnasında ve sonrasında kat çıkma, kaçak yapılaşmalar devam etmiştir. Yavaş yavaş kaçak apartmanlar ilçeyi sarmaya başlamıştır. 1970'li yılların sonunda ortaya çıkan apartmanlaşma olgusu, Zeytinburnu'nda da 1980'lerin başından itibaren hız kazanmaya başlamıştır. Konut ve gecekondulaşma süreci özellikle 1984 yılından itibaren yerini hızla apartmanlaşma ve kaçak yapılaşma sürecine bırakmıştır.¹² 1980'li yıllarda apartmanlaşma yaklaşık iki katına çıkmıştır. Gecekonduyan bozma apartmanlar hızla artmaya başlamıştır.

1940'ların ikinci yarısından itibaren Zeytinburnu'nun fazla göç almaya başladığını söyledik. Aynı tarihlerde Balkanlar'dan gelen göçmenler, 1950'lerden itibaren ülkenin çeşitli bölgelerinden İstanbul'a gelenler ve Adnan Menderes istimlâkleri esnasında Aksaray ve civarında evleri yıkılan vatandaşlar Zeytinburnu topraklarına yerleşmeye başlamışlardır. Göç ile beraber toplumsal, ekonomik ve kültürel sorunlar artmıştır. Bu sorunların en önemli nedeni her geçen gün artan nüfustur. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.343 oldu. Bu yıllardan sonra da ilçe nüfusu artmaya devam etmiştir.

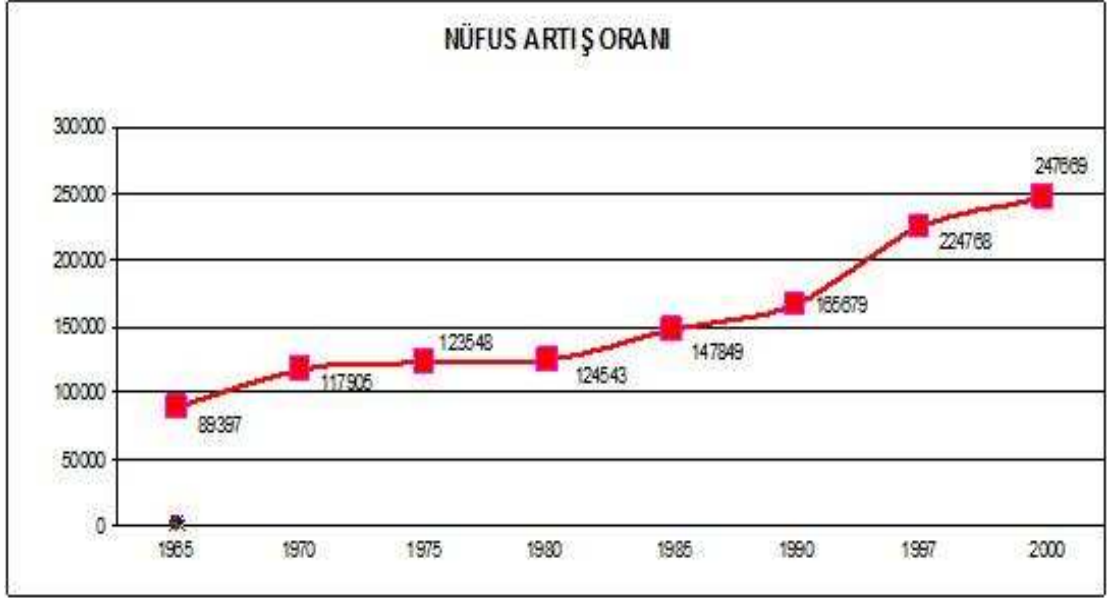
⁹ Faik Akçay, Gerçek Yönleriyle Bir Gecekondu Kenti, İstanbul, Çelikkilt Matbaası, 1974, s:12-15

¹⁰ Ergun Kanbir, Ibid. , s:5

¹¹ Sedat Murat, Halis Yunus Ersöz, Zeytinburnu'nun Sosyo-Ekonomik Ve Siyasal Yapısı, İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, s:162

¹² İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü , “Bir Zamanlar İstanbul” , “Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı” , İstanbul, Haziran 2005, s:16

Şekil 1: Zeytinburnu'nda Nüfus Artış Oranı



1980 sonrasında, Zeytinburnu İlçesi hızlı göçün etkisi ile önemli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 24 yılda nüfus yaklaşık 2,5 katına çıkmıştır. 1960'lı yıllarda Zeytinburnu'na gelen kiracı veya ev sahibi nüfusun çoğunluğu Karadeniz Bölgesi'ndendir.¹³ Ancak bu süreç zaman içerisinde değişmiş ve son yıllarda Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden göçle gelenler çoğunluğu oluşturmuşlardır. Bu süreçte, ilçede iki yönlü göç hareketi ve potansiyelinin bulunduğunu görüyoruz. Anadolu'dan gelenlerin bir bölümü kalıcı bir diğer bölümü ise diğer ilçelere gitmek üzere geçici konaklama yeri olarak Zeytinburnu'na yerleşmektedirler. Özellikle 1990'lı yıllarda Doğu bölgelerimizde artan çatışma ortamı bu durumun oluşmasına yol açmıştır. Her ne kadar sorunların başı ekonomik olarak görünse de siyasi faktörler de göçün oluşmasında etkili olmuştur. 1990 sonrasında meydana gelen nüfus artışını bu göçler ile açıklamak mümkündür. 2000 yılı nüfus sayımına göre 247.669 kişi olan Zeytinburnu ilçesinin 2004 yılı itibarı ile nüfusu 280.000 kişiye ulaşmıştır. Zeytinburnu'nun nüfusu, 2007 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 288.743'tür.

¹³ Charles W. M. Hart, Zeytinburnu: Gecekondu Bölgesi, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 1969, s:18

Zeytinburnu ilçesindeki göçten kaynaklanan bu nüfus hareketliliği ilçedeki sosyal dokuya da zarar vermiştir. Sosyal doku sürekli değişmekte, yenilenmekte ve birbirine yabancılaşmaktadır. Alt kimliklerin oluşmasıyla beraber, ilişkiler giderek zayıflamıştır. Sosyal dokunun zayıflaması mahalle veya kent içinde doğal ilişkilerin kurulmasını da güçleştirmiştir. Mahalleleri birbiri içinde tutan ve yapıştıran temel unsur hemşerilik ilişkisi olarak devam etmektedir.¹⁴ Bu ilişki durumu aynı apartman içerisinde yaşayan aileler arasında da gözlenmekte, çoğu zaman ortak bir hareket veya bir bilinç oluşamamakta, toplu kararlar genellikle hemşeri grupları arasında alınmaktadır. İlk göçlerle ilçeye yerleşen ve gecekondulaşmayı başlatanlardan geriye kalan kuşaklar, kendilerini Zeytinburnu'nun yerlisi olarak görmekte ve çeşitli mahalle dernekleri etrafında toplanmaktadırlar. Telsiz Mahallesi sakinlerinin bir araya geldikleri “Telsiz Mahallesi Kültür Ve Dayanışma Derneği” bu tür yerlerden biridir. Hemşerilik ilişkisini yürütenlerse ya köy ya ilçe dernekleri ya da çeşitli kıraathanelerde toplanmaktadırlar. Bu da sosyal yaşamda bir parçalanmışlığa neden olmaktadır. Göç alan mahallelerde, kent standartlarının üstünde nüfus yoğunlaşması ve normal standartların aşağısında yaşam koşulları olduğunu görüyoruz. Göçlerin ilçenin gelişiminde etkisi olduğu kadar, toplumsal ayrışmada da etkisi vardır.

Her ne kadar Zeytinburnulular arasında bir ayrışma söz konusu olsa da Zeytinburnu'nun kırsal kesimi bulunmamakta, dolayısıyla tüm nüfusu kentsel nüfus olarak ele alınmaktadır. Zeytinburnu'nda yaşayan herkes kentli sınıfına dâhil edilmektedir.

Yoğun göç alan bir il olması nedeniyle, İstanbul nüfus artış hızı Türkiye genelinin çok daha üzerinde olmuştur. Ülke genelinde olduğu gibi, İstanbul'da da nüfus artış hızının çok yüksek ve düşük olduğu dönemler olmuştur. Benzer özelliği Zeytinburnu için de söylemek mümkündür. (bkz. Şekil 1)

Anadolu'dan göç edildiğinde ilk gelinen yerin Zeytinburnu olması, İstanbul'da kentlileşme sürecinin de ilk olarak burada başlamasına neden olmuştur. Bu durum örgütlenme ve kentli hayata alışma konusunda sorun yaratmaktadır. İlçe

¹⁴ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, “Bugünkü Zeytinburnu” , “Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı” , İstanbul, Haziran 2005, s:30

sakinlerinin yarıya yakınının deprem tehlikesine karşı yeterli bilinç düzeyine ulaşmamış olması ve önlem almaması ilçenin özel durumunun dikkate alınmadığını göstermektedir. Zeytinburnu'nda yaşayanların deprem konusunda bilgi düzeylerinin düşük olması ve depremin bu kişilerce ciddiye alınmaması, Kentsel Dönüşüm Projesi için de önemli bir sorun olarak görülmektedir.

C. ZEYTİNBURNU İSTİHDAM YAPISI VE İŞ OLANAKLARI

Zeytinburnu'nda sanayileşme ile paralellik arz etmeyen plansız ve programsız göçler sonucunda, bir taraftan istihdam piyasaları ile eğitim ve insan gücü planlamalarında ciddi dengesizlikler meydana gelirken; diğer taraftan hızlı kentleşmenin neden olduğu konut, gecekondular, altyapı, ulaşım, çevre kirliliği ve benzeri sorunlar ortaya çıkmaktadır. Hızla büyüyen kentlerde bu tür sorunların çözümlenebilmesi ve engellenmesi kentsel yönetimlerin gücünü aşan finans kaynaklarına sahip olunmasını gerekli kılmaktadır. Sağlıklı bir yaşam için gerekli olan altyapı hizmetlerinin sağlanamaması, yaşam koşullarının zorlaşmasına, toplumsal sorunların ortaya çıkmasına sebep olur.

Zeytinburnu nüfusu, Türkiye'nin farklı yerlerinden, Batı Trakya, Bulgaristan ve Afganistan'dan göçle gelen yerli halk ve soydaşlarımızdan oluşmaktadır. Bu nüfusun çoğunluğunun emek yoğun bir ekonomik faaliyet olan tekstil ve konfeksiyon sektöründe çalıştığını görebiliriz. Zeytinburnu'nun toplumsal ve mekânsal yapısına baktığımızda, özellikle Güneydoğu'dan göçle gelen nüfus Çırpıcı ve Telsiz Mahalleleri başta olmak üzere belli mahallelerde, hemşehrilik veya akrabalık ağları çerçevesinde aynı yerde toplanmışlardır. Mardin, Şırnak, Batman, Bitlis ve Bingöl'den gelen çoğu aile bu iki mahallede yaşamakta ve genellikle deri konfeksiyon atölyeleri ya da tekstil atölyelerinde çalışmaktadırlar.

İlçede çeşitli ve her tür ölçekten ekonomik faaliyet bulunmaktadır. Büyük, orta ve küçük ölçekli işyerlerine ve ekonomik faaliyet alanlarına rastlamak mümkündür. Bu durum istihdam olanaklarının artmasına yol açmıştır. İlçede

taşımacılık, imalat, ticaret, sanayi ve hizmet istihdam yaratan ekonomik alanlar olarak sıralanabilir. Zeytinburnu'nda erkek ve kadın işgücünün en fazla bulunduğu iktisadi faaliyet alanı, “*imalat sanayi*”dir. İlçede ekonomik faaliyetler mekânsal olarak belirli alanlarda yoğunlaşmıştır. Birçok sektörü sayesinde yarattığı değerlerle Türkiye'nin ekonomisine önemli etkilerde bulunan Zeytinburnu'ndaki en önemli iş kollarının deri, tekstil ve demir-çelik olduğunu görüyoruz.

Zeytinburnu'ndaki en yoğun imalat sektörünün, Osmanlı Devleti döneminden beri süregelen deri işlemeciliği olduğunu görüyoruz. Osmanlı Devleti'nden başlayarak günümüze kadar deri işlemeciliği büyük aşamalar geçirmiştir. Kazlıçeşme-Zeytinburnu dericiliği kendi başına bir tarih olarak ele alınabilir. Fatih Sultan Mehmet İstanbul'u fethettikten sonra, ordunun mamul deri (ayakkabı, at koşum takımları için) ihtiyacını karşılamak için, dağınık halde bulunan dabbağhanelerin kullanılmak üzere temin ettiği gön, meşin, sahtiyan gibi deri ürünlerini daha kolay ve bir arada sağlayabilmek için, debbağhanelerin sulak olan Kazlıçeşme'de bir araya toplanması düşünülmüş,¹⁵ Fatih bu bölgeye 360 adet debbağhane ile bunların ham deri ihtiyacını karşılamak üzere 35 adet salhane (mezbaha) inşa ettirip, debbağhane atölyelerini debbağlık yapmayı murat edenlere tahsis etmiş ve kiralarını Ayasofya Vakfı'na ödemelerini emretmiştir.¹⁶

Cumhuriyet'e doğru geldiğimizde de deri işlemeciliği ilçedeki etkinliğini sürdürmeye devam etmiştir. Cumhuriyet'in kuruluşundan sonra birçok gayrimüslim vatandaş, özellikle kromlu debağat yapmak üzere Kazlıçeşme'de deri fabrikaları kurmuştur.¹⁷ 6-7 Eylül 1957 Olayları'na dek genelde en büyük deri fabrikaları gayrimüslimlerin elindeydi. Bu tarihten sonra, özellikle Rum kökenliler Türkiye'den ayrılmış, Yugoslavya, Bulgaristan ve Romanya'dan gelen Türk göçmenler Kazlıçeşme'de deri imalatına girişmişlerdir. Bundan sonra her türlü deri imalatı Türklerin eline geçmiştir.

¹⁵ Hasan Yelmen, “Kazlıçeşme” , Surların Öte Yanı Zeytinburnu, İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, Şubat 2005, s:60

¹⁶ Hasan Yelmen, Bir Ömrü Deriyorum, İstanbul, Simya Reklam ve İletişim, Ocak 2009, s:67

¹⁷ Hasan Yelmen, Ibid. , s:70

Zeytinburnu'nun tekstil geçmişi de dericilikte olduğu gibi Osmanlı Devleti'ne dayanmaktadır. Osmanlı Dönemi'nde ırpıcı Deresi kenarında uha, basma, tlbent ve keçe gibi tekstil ürünlerinin üretildiğini biliyoruz. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Kazlıeşe Bölgesi'nde Bezmen Dokuma Fabrikası kurulmuştur. Son yıllarda Telsiz ve Beştelsiz Mahalleleri'nde Balıklı Yolu boyunca penye-tekstil atölyeleri, örme ve hazır kumaş toptancılarının büyük firmalar haline geldiklerini görüyoruz. Özellikle Telsiz, Beştelsiz ve ırpıcı mahalleleri başta olmak üzere küçük ölçekli penye-tekstil atölyeleri bulunmaktadır. Doğudan göçle gelen büyük bir genç nüfus bu tür işyerlerinde çalışmaktadır. İşyerlerinin hemen hemen tamamı zemin ve zemin altı atölyelerden oluşmaktadır.

Zeytinburnu'nda kendi başına; bağımsız binalarda veya apartmanların giriş katlarında olmak üzere, 300 civarında toptan örme kumaş ticareti yapan işletme faaliyet göstermektedir. 2000 civarında da tekstil atölyesi faaliyet göstermekte, bu atölyelerden makine sayısı 15-20 arası ve üzerinde olanlar yaklaşık olarak 200 tanedir. Bununla beraber kayıt dışı çalışanları da özellikle belirtmek gerekir. Zeytinburnu'nda 5-10 makine çalıştıran 1000 civarı atölye bulunmaktadır. Bu küçük atölyeler genellikle aile işletmesi olup, oturulan apartmanın ya da yakınlardaki bir apartmanın giriş veya bodrum katında faaliyet göstermektedirler. Penye-tekstil ve konfeksiyon sektörü özellikle vasıfsız eleman ihtiyacını bölgeden karşılamaktadır. Zeytinburnu, deprem sonrasında konut kiralarda yaşanan gerilemeyle beraber göçle gelen düşük gelirli, ekonomik sıkıntı içindeki ailelerin uğrak yeri olmuştur. Bu durum bölgedeki işletmeler için ucuz işgücü oluştırmada kolaylıklar sağlamıştır. Penye-konfeksiyon atölyelerinde çalışanların %80'i Zeytinburnu ilçesinde yaşamaktadır.

İlçenin kuzeyinde yer alan Maltepe Mahallesi'nde ise 190 imalat sanayi firmasında 12.000 – 12.500 kişilik istihdam yaratılmaktadır. Maltepe Mahallesi'nde çok yoğun bir sanayi üretimi (büyük, orta, küçük ölçek) bulunmaktadır. Üretim alanları çok yoğun, ulaşım yetersiz, altyapı ve enerji kapasitesi sınırlıdır. Bazı noktalarda çöküntü alanları oluşmaya başlamıştır. Fiziki ve mekânsal yapı itibarı ile bu alan Zeytinburnu'nun geri kalanına hiç benzememektedir. Mevcut yapının tüm karakteristik zellikleri, Bayrampaşa, Esenler, Güngören ve Bağcılar ile aynı

özellikleri göstermektedir. Bölgenin Zeytinburnu'nun ekonomik hayatına katkısı ise sınırlıdır. Girişimciler ve çalışanların önemli bir kısmı Zeytinburnu dışındadır. Çalışanların sadece yüzde 15'i Zeytinburnu'nda oturmaktadır. E-5 hattı fiziki bir sınır oluşturduğundan, kuzeydeki bu yoğun üretim alanının güneydeki ekonomik ticari ve sosyal hayata katkısı sınırlı kalmaktadır.¹⁸

Demir-çelik sektöründe ülkenin ve yakın coğrafyanın en büyük pazar payına sahip olan Demirciler Sitesi ve Nakliyeciler Sitesi ilçenin iş dünyasındaki önemini arttıran oluşumlardır.¹⁹ İlçenin mekânsal özelliğinden kopuk olan bu yerlerin de Zeytinburnu Pilot Projesi çerçevesinde tasfiye edilmesi düşünülmektedir.

Zeyport Limanı uluslararası taşımacılık için yapılmış olup, buradan özellikle Karadeniz ülkelerine ihracat malları taşınmaktadır. İlçenin ulaşım ağları üzerinde veya bu ağlara yakın olması iş akışını da rahatlatmaktadır. Zeyport Limanı, Atatürk Havaalanı, banliyö treni, metro, tramvay, otobüs, metrobüs ve minibüsler ilçeye ulaşımı rahatlatmaktadır. Ekonomik üretim faaliyetleri için, ulaşım ağları ve limanlarına çok yakın olunması ve ulaştırma yollarının mevcudiyeti önemli bir avantaj sağlamaktadır. E-5 karayolu üzerinde olunması E-6'ya Esenler üzerinden bağlantı, Atatürk Havalimanı'na yakınlık ile ilçe içinde Ambarlar ve Zeyport'un bulunması büyük avantaj sağlamaktadır.²⁰

Zeytinburnu barındırdığı tüm bu iş olanakları ve avantajlarına rağmen, nüfusun büyük bir bölümü ekonomik faaliyetlerin ihtiyaç duyduğu niteliklere sahip değildir. Nitelikli iş gücü ihtiyacının bir kısmı çevreden karşılanmaktadır. Penye-tekstil atölyelerinde çalışan işçileri bu grup dışında tutmak gerekir. Özellikle deri sektöründe çalışanların bir bölümü çevre ilçelerden gelmektedir. Buna rağmen sektörde çalışanlar, genellikle çalıştıkları atölyelere yakın yerlerde oturmayı tercih etmektedirler.

¹⁸ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, "Bugünkü Zeytinburnu" , "Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı" , İstanbul, Haziran 2005 , s:25-26

¹⁹ Zeytinburnu İlçe Portalı, "Zeytinburnu'nda İş Yaşamı" , <http://www.zeytinburnu.com.tr> , 30.10.2009

²⁰ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Ibid. , s:29

Tekstil atölyelerinde çalışanlar, genellikle Zeytinburnu'nda veya yakın semtlerde (Yedikule) oturan işçilerden oluşmaktadır. İlçede yetişmiş kalifiye insan gücü sınırlı olup, kadınlar iş hayatına pek katılmamakta, kız çocuklar ise hazır giyim atölyelerinde sağlıklı olmayan koşullarda çalıştırılmaktadırlar. İlçede işsiz olan nüfusun yanı sıra, işgücüne katılmayan büyük bir oran (özellikle kadınlar) söz konusudur. 2005 yılında, Zeytinburnu İlçesi genelinde toplam istihdam 195.360 kişi olarak belirlenmiştir. Bu toplamın 100.004'ünü erkek işgücü, 95.356'sını kadın işgücü oluşturmaktadır. Verilere göre, işgücünde olmayan toplam nüfus, 97.724 kişi; işsiz olarak gözüken toplam nüfus ise, 13.351 kişidir. İşgücünde olmayan ve işsiz olarak gözüken nüfusun %33'ü, 20-39 yaş arası grupta toplanmıştır. İşgücünde olmayan toplam nüfusun %27'si erkek, %73'ü kadın işgücüne, işsiz olarak gözüken toplam nüfusun ise, %67'si erkek, %33'ü kadın işgücüne aittir.²¹ İşgücüne dahil olmama kategorileri temelde; öğrenci, ev kadını, emekli ve irad sahibi (ve diğer) grupları olarak tanımlanmaktadır.

İlçenin iş yaşamında önemli bir yere sahip olan diğer bir alan daha Kazlıçeşme'de yer alan büyük deri konfeksiyon üreticileri, işletme sahipleri ve ortakları olup, tamamına yakını Zeytinburnu dışındandır. Hazır giyim işletmelerinin sahipleri ve ortaklarının büyük bir bölümü Zeytinburnu'nda yaşamaktadır. Tekstil işletmelerinin sahipleri ve ortaklarının yarısına yakını Zeytinburnu'nda yaşamaktadır. Zeytinburnu'nda yaşayan girişimcilerin işletmeleri küçük ölçekli, kişisel esnaf işletmeleri niteliğinde ve hizmet sektörü ağırlıklıdır. Bu tür işletmelerin sahiplerinin, büyük bir bölümü ekonomik koşullar nedeniyle, başka yerlerden göçle gelenlerden oluşmaktadır.

Zeytinburnu bugün dünden farklı bir kimlik arayışı içine girmiştir. Tarihsel süreç içinde kaybetmiş olduğu birtakım fırsatları, farklı bir biçimde devam ettirmek çabasında olduğunu görüyoruz. Özellikle deri, tekstil ve metal sanayi alanındaki ekonomik üretimi, Anadolu'nun çeşitli yerlerinden gelenlerin oluşturduğu kültürel

²¹ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, "Bugünkü Zeytinburnu", "Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı", İstanbul, Haziran 2005, s:35-36

yapısı ve İstanbul'un kentsel gelişim şeması içindeki avantajlı konumu ile farklı dinamikler ortaya çıkarmaktadır. Günden güne büyüyen Zeytinburnu'nda göçle beraber büyük bir mekan probleminin de oluştuğunu unutmamak gerekir.

D. DERİ KONFEKSİYON SEKTÖRÜNÜN BARINDIRDIĞI PROBLEMLER

Zeytinburnu'na gelen göçün iş yaşamı ve ekonomik yaşamda olduğu gibi mekânsal anlamda da etkileri olmuştur. 1984'te başlayıp, son dönemlere doğru gelindiğinde yoğun bir şekilde apartmanlaşan ilçede, konut ve çalışma alanlarının bir arada olduğunu görüyoruz. Sanayi ve yerleşim etkileşimi Zeytinburnu'nun mekânsal, ekonomik ve demografik çeşitliliğini ortaya çıkarmıştır. Binaların alt tarafları çalışma alanları olarak ayrılmıştır. Zemin ve zemin altı katlar tekstil ve deri konfeksiyon atölyeleri olmaya başlamıştır. Adnan Menderes döneminde başlayıp sürekli devam eden, gündemde tutulan Kazlıçeşme dericilerinin tasfiyesi, 1992'ye doğru gelindiğinde gerçekleştirilmiştir. Kazlıçeşme'deki deri fabrikalarının tamamı hükümet gündemine alınarak kaldırılmıştır. Buradaki fabrikaların sayısı kaldırılmadan önce 150 olarak belirlenmiştir. Bu deri debagat fabrikalarının büyük bir bölümü Tuzla Organize Deri Sanayi Bölgesi'ne taşınmıştır.

Kazlıçeşme Bölgesi'nden deri tabakhanelerinin taşınmasından birkaç yıl sonra, 1990'lı yılların sonlarından itibaren, Beyazıt ve Laleli'den taşınan deri konfeksiyon atölyeleri Zeytinburnu'ndaki apartmanların zemin ve zemin altı katlarına yerleşmeye başlamıştır. Kentsel ve sosyal problemler bu yıllardan sonra artmaya başlamıştır. Mahalle içlerinde güvenlikten yoksun, riskli, sağlıksız yapılar her geçen gün artmıştır.

1990'lı yıllardan sonra, Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nden göçle gelen nüfus, deri sektörüne de atılmaya başlamışlardır. Doğu'dan gelen vatandaşlar

da yeni atölyeler açmış veya bu işyerlerinde çalışmışlardır. Küçük ölçekli olan atölyelerin büyük bir bölümü aile işletmesi olarak kurulmuşlardır. Deri işlemeciliği artık binaların giriş ve bodrum katlarında yoluna devam etmiştir. Bu tür işletmelerin büyük bir bölümü ruhsatsız (bir kısmı geçici ruhsat aldıklarını belirtmekte) olarak çalışmaktadırlar. Bunun yanında profesyonel bir şekilde deri konfeksiyon imalatı yapanlar da bulunmaktadır. Biz bu tür işyerlerini araştırmamız kapsamına dahil etmedik. Bu işletmeler konut alanının dışında olup, zemin ve zemin altı katlarda faaliyet gösteren atölyelerden farklı, ayrı bağımsız birimler olarak sahile yakın kısımda konumlanmışlardır.

Günümüzde kürk konfeksiyonu, deri ceket konfeksiyonu, deri ayakkabıcılığı, deri cüzdan-kemer, deri çantacılığının yanı sıra, diğer deri ürün imalathane ve yan ürün üretimi yapan işletmelerin farklı yerlerde ve şekillerde konumlandıklarını gözlemlemek mümkündür. Deri ayakkabı ve kemer, cüzdan gibi aksesuar fabrika ve imalathaneleri Beyazıt-Gedikpaşa ve İkitelli gibi bölgelerde yoğunlaşmışken, deri hazır ceket imalathanelerinin Zeytinburnu'nda yoğunlaştığını görüyoruz. Kürk konfeksiyonculuğu da deri ceket imalathanelerinin bulunduğu yerlere yakın yerlerde konumlanmıştır. Deri tabakhaneleri ise Tuzla'da ve Çorlu'da imalat yapmaktadırlar. Deri imalathaneleri farklı branşlarda uzmanlaşarak yollarına devam etmektedirler. Her bir imalathanenin ihtiyaç duyabileceği işçiler çoğu zaman farklılıklar gösterebilir. Zeytinburnu'nda deri imalat işinde çalışan ve deri konfeksiyonculuğu yapan kişiler ile bu kişilerin çalıştıkları iş kollarını araştırma kısmında sorduğumuz sorularla ele almaya çalıştık.

Deri konfeksiyon üretimi ve ticareti ilçenin güneyinde sahil boyunca, demiryolu hattı (banliyö tren hattı) ve Kazlıçeşme'ye paralel bir şekilde; başta Gökaltı olmak üzere, Yenidoğan, Nuripaşa, Sümer, Telsiz ve çok az olmakla beraber Yeşiltepe Mahalleleri'nde yoğunlaşmıştır. Deri sanayi yaklaşık 2000 atölye ve firma ile 15.000 – 18.000 arasında bir istihdam yaratmaktadır. İşletmeler genellikle küçük ölçeklidir. Ancak önemli sayıda orta ve büyük ölçekli işletme bulunmaktadır.²²

²² İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, “Bir Zamanlar Zeytinburnu”, Zeytinburnu

Zeytinburnu deri konfeksiyonculuğu, ilk zamanlarında küçük atölyelerde başladı ve bu küçük atölyelerde başlayanlar zamanla büyüüp fabrikalaşmışlardır. Bunlardan bazıları Zeytinburnu sahilinden geçen Kennedy Caddesi'ne yakın yerlerde konumlandı. Derimod, Punto, Levinson ve Pahsa gibi büyük firmalar bunlardan birkaç tanesidir. Bu tür büyük işletmelerin yanı sıra küçük atölyeler hiçbir zaman Zeytinburnu'ndan eksik olmadı. Atölyelerin bir kısmı ruhsatsız ve çalışma koşulları bakımından yetersiz, sağlıksız koşullarda çalışmalarına devam ederlerken, bir kısmı ise gerekli standartları yerine getirmeye çalışmaktadır.

Deri atölyelerinin çoğunluğu çalışma ortamı bakımından yetersiz kalmaktadır. Çalışma alanı olarak genelde zemin ve zemin altı apartman katları tercih edilmektedir. İşçiler sağlık açısından riskli olan yerlerde; ışığı yetersiz, yüksek ısı, yetersiz hava, nem oranının yüksek olduğu şartlarda çalışmaktadırlar. Konfeksiyon sektöründe, işin şekli ya da içeriği gereği de belirli tehlikeler mevcuttur. Özellikle çalışılan ortamın ergonomi, aydınlık, hava, bina sistemi, makine elektrik teçhizatı bakımından yetersizliği çoğu tehlikeyi beraberinde getirmektedir. Deprem gerçeğini de göz önünde bulundurursak, genel itibarıyla bina statığı sağlam olmayan bu atölyelerin büyük bir risk oluşturduklarını söyleyebiliriz. Bu tür sağlıksız, riskli zemin ve zemin altı apartman katlarının tercih edilmesinin başlıca sebebi, kiralara düşük olmasıdır. Atölye sahiplerinin büyük bölümü kiracı konumunda olup, yer aldıkları mülkler mülk sahibi için gelir durumundadır.

Tabakhanelerin taşınmasından sonra, Zeytinburnu bölgesinde deri üretiminde farklı alanlar ortaya çıkmış, deri konfeksiyon üretimi, ticaret ve ihracatı yoğunlaşmıştır. Türkiye'deki deri konfeksiyon ihracatının beşte dördü Zeytinburnu'nda yapılmaktadır. Ülke dericilik sektörünün önemli üretim ve ticaret merkezlerinden biri olan Zeytinburnu'nda, işlenmiş ham deri (yarı mamul deri), deri konfeksiyon mağazaları ve deri konfeksiyon atölyeleri bulunmaktadır. Atölyelerde deri konfeksiyon ürünlerinin tamamına yakını ihraç için üretilmektedir. Ürünler

genellikle Laleli ve çevresinde Rusya, Ukrayna, Moldova, Beyaz Rusya, Kazakistan, Azerbaycan gibi ülkelerden gelen ve bavul ticareti yapan turistlere satılmak üzere üretilmektedir. İhracat üretimi yapan deri konfeksiyon sektörünün başlıca sorunları; yetersiz üretim koşulları, kayıt dışı üretim, düşük ücretle çalıştırma, markalaşma eksikliği, ruhsatsız çalışmadır.

Zemin altı kullanımlarında yoğunlaşan konfeksiyon atölyeleri, konut alanları içinde yerleştiklerini belirtmiştik. Atölyeler yaşam standartlarını ve fiziki çevreyi olumsuz etkilemektedir. İlçedeki bina yapısı da bu duruma uygun bir vaziyet oluşturmaktadır. İlçe bina yapısına baktığımızda, tamamına yakınının apartmanlardan oluştuğunu görüyoruz. Zeytinburnu'ndaki binaların sadece %36,1'i barınma amacıyla kullanılan konutlardan (ev veya apartman olarak ikamete ayrılmış yapılar) oluşurken, %10,7'si ticari faaliyette bulunulan binalardan meydana gelmektedir.

İlçede 16.030 bina bulunmaktadır. Zeytinburnu Belediyesi tarafından 2005 yılında hazırlanan istatistiklere bakacak olursak, ilçede bulunan 15.573 binadan 5.621'i konut, 7.489'u konut ve konut dışı karışık amaçla kullanılan binalardan oluşmaktadır. İlçe genelinde; sadece ikamete ayrılan konutların %60'a yakını Veliefendi, Seyitnizam, Telsiz, Çırpıcı ve Merkezefendi, konut ve konut dışı karışık binaların da yine %60'a yakını Telsiz, Beştelsiz, Sümer, Çırpıcı ve Gökalp mahallelerindedir.²³ Asıl dikkati çeken husus tüm binaların yarıya yakın kısmının konut ve konut dışı karışık bina olarak kullanılıyor olmasıdır. Diğer bir ifadeyle, bu tür binalarda hem ikamet edilmekte hem de diğer amaçlara yönelik faaliyetler yerine getirilmektedir. Yani bina çok amaçlı kullanılmaktadır. Zeytinburnu'nda, özellikle ana arterler dışında, mahalle içlerindeki bina giriş ve bodrumlarının işyeri, üst katların ise konut olarak kullanımı oldukça yaygındır. Özellikle küçük ölçekli atölye ve işyeri sahipleri, üretim yeri veya depo olarak kullanmak üzere mahalle içindeki düşük kirali yerleri tercih etmektedir.²⁴

²³ Sedat Murat, Halis Yunus Ersöz, Zeytinburnu'nun Sosyo-Ekonomik Ve Siyasal Yapısı , İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, 2005, s:161

²⁴ Sedat Murat, Halis Yunus Ersöz, Ibid. , s:167

Zeytinburnu'nda konut ve işyeri iç içe bir durum göstermesine rağmen, eskisi gibi işler eve götürülmemektedir. Her ne kadar mahalle ve sokak aralarında üç-beş kişinin çalışmakta olduğu atölyecikler, işlikler, torna-tesviye dükkânları, dökümhaneler olsa da işlerin evlere taşınması açısından, ev ve işyerlerinin neredeyse tamamına yakını ayrılmış durumdadırlar. Aradaki fiziki yakınlık bina giriş veya bodrumlarının işyeri olarak kullanılmasından ibarettir. Bu tür yerler sağlık açısından iyileştirildiğinde ve daha uygun çalışma koşulları sağlandığında, Zeytinburnu'nun daha modern bir görünüm kazanacağını düşünüyoruz.

İşyerleri ve çevresinde yaşanan sorunlar; çevrenin bakımsız ve kirli olması, altyapı yetersizliği, ulaşım, otopark yetersizliği, gürültü ve güvenlik şeklindedir. Deri konfeksiyon atölyelerinin büyük bir kısmının konut dokusu içinde yer alması kentsel çevre kalitesini olumsuz etkilemektedir. Zeytinburnu'nda uzun yıllardan beri sanayi ve ticaret var olmuştur. Bu nedenle işverenlerin kalıcı özellik göstermesi, mevcut işletmelerin dönüşüm projesinin uygulanması aşamasında karşılaşılabilecek direnci arttıracakları düşünülmektedir. İşyeri sahiplerinin kiracı olmaları ise dönüşüm için bir avantaj olarak ele alınmakta ve desantralizasyon sürecini hızlandıracak bir etken olarak değerlendirilmektedir. Zeytinburnu Pilot Projesi çerçevesinde deri sektörünün ilçeden tamamen tasfiye edilmemesi gerektiği fikrini savunuyoruz. Çünkü deri sektörü ilçe kimliğini oluşturan önemli parçalardan biri olup, ilçenin ekonomik gelişimini sağlayan en önemli unsurlardandır. Araştırmamızda ZPP çerçevesinde nasıl bir tutum takınılması gerektiğini, proje özelliklerine değindikten sonra ele almaya çalışacağız.

E. AŞIRI YAPILAŞMANIN SONUCU RİSKLİ BİNALAR VE DEPREM GERÇEĞİ

Zeytinburnu İlçesi göç ile meydana gelmiş bir ilçe olup, son yüzyıl içerisinde inanılmaz derecede değişmiştir. 1940'lı yılların sonunda gecekondulaşmaya başlayan Zeytinburnu günden güne büyümeye başlamıştır. Gecekondulaşmadan sonra bir

apartmanlaşma süreci enformel ilişki ağları içerisinde, ilçenin mekansal yapısını oluşturmaya başlamıştır. Rantlaşma ve hemşehrilik ağları içinde yürüyen bu süreç, zaman içerisinde Zeytinburnu’nu çarpık bir yapılaşmaya götürmüştür.

İlçe kentsel gelişme sürecinde, özellikle son 30 yılda birçok defa hızlı ve köklü değişimler geçirmiştir. Zeytinburnu’nun bu değişim süreci içinde tarihsel kimliğinden ve özelliğinden çok şey kaybettiğini, ortaya bir sürü sorunun çıktığını görüyoruz. Gecekondulaşmadan sonra hızlı bir kentleşme süreci başlamıştır. Zeytinburnu, gecekondu merkezi olarak anılsa da tarihinin çok daha eskilere dayandığını ve eskiden beri süregelen bir iş kolunun merkezi durumuna dönüştüğünü biliyoruz. Bina yapısı deprem açısından ciddi endişeler yaratmaktadır. Çarpık kentleşme sonucu riskli yapılar Zeytinburnu’nun geneline hâkim olmuş durumdadır.

Göç ve gecekondu hareketleriyle paralel giden Zeytinburnu yapılaşması, 1950 yılında mekânsal olduğu kadar, toplumsal açıdan da bir patlama yaşamıştır. 1950-1959 arası dönemde yapılaşma oranı beş katına çıkmıştır. 1980-1989 arası dönemde de hızlı bir yapılaşma oranıyla karşılaşmaktayız. Aynı yıllarda apartmanlaşma olgusu hızla devam etmiş ve 1980’li yılların ikinci yarısında bir toplu konut ve kooperatif furyası başlamıştır. 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi kredi olanakları sunmuştur. Kooperatifçilik ise hızlı bir trend göstererek yoluna devam etmiştir. Ölçeklerinden ötürü daha büyük alan gereksinen kooperatif girişimleri, çoğunlukla kent çevresindeki ucuz arsaları tercih etmiş ve böylelikle de *kentlerin desantralizasyonu* sürecini hızlandırmıştır.²⁵ 1980’lerin ikinci yarısında başlayan kooperatifleşme, orta sınıfların arkalarına devlet desteğini de alarak, kentteki rant paylaşım kavgasına katılmaları olarak görülebilir.²⁶

²⁵ Oğuz Işık, M.Melih Pınarcıoğlu, Nöbetleşe Yoksulluk Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2008, s:132

²⁶ Oğuz Işık, M.Melih Pınarcıoğlu, Ibid., s:135

Tablo 1: Bitiş Yılına Göre Binalar (2000)

	Türkiye	%	İstanbul	%	Zeytinburnu	%
Bina	7 838 675	100,0	869 444	100,0	15 573	100,0
-1929	171 643	2,2	22 279	2,6	82	0,5
1930-1939	102 187	1,3	5 799	0,7	28	0,2
1940-1949	205 538	2,6	10 478	1,2	98	0,6
1950-1959	425 556	5,4	28 214	3,2	513	3,3
1960-1969	799 175	10,2	65 740	7,6	1 148	7,4
1970-1979	1 566 037	20,0	151 264	17,4	2 443	15,7
1980-1989	2 134 106	27,2	247 385	28,5	4 815	30,9
1990-2000	2 361 642	30,1	327 555	37,7	6 254	40,2
Bilinmeyen	72 791	0,9	10 730	1,2	192	1,2

(Kaynak*)

Zeytinburnu İlçesi'nin bina yoğunluğu son yıllarda İstanbul ve Türkiye yüzdeliklerinin üzerinde bir durum göstermektedir. Günümüze doğru geldiğimizde Zeytinburnu'ndaki bina sayısı sürekli artmış ve 1990-2000 yılları arasında 16 bini geçmiştir. 1990'lı yıllardan itibaren, Türkiye ve İstanbul'da olduğu gibi Zeytinburnu'nda da yoğun bir yapılaşma meydana gelmiştir. Ancak Zeytinburnu Türkiye ve İstanbul ortalamasını geçmiştir. Bu durum, afet yönetimi açısından ciddi bir yoğunluk ve risk oluşturmaktadır. Özellikle, ulaşım alt yapısı bu tür yoğunluklarda önem kazandığından, Zeytinburnu dar cadde ve sokaklarıyla da yetersiz kalmaktadır. Böylesi bir yoğunluğun içinde güvenilir ve yapısal bakımdan güçlü olan binaların oranının, toplam bina sayısı içinde yüksek olması gerekmektedir. Çalışma alanı içindeki betonarme karkas yapı oranı % 74.4 ve briket/tuğla yığma yapı oranı % 21.7 olduğundan, binaların % 96.1'i bu tip iskelet taşıyıcı sistem ve dolgu duvara sahiptir. Son otuz yıl içinde, yeni gelişen alanlar betonarme yapılardan oluşmuştur. Bu bina yapısını Zeytinburnu'nun tüm mahallelerinde görmek mümkündür. Bu yapı tarzı daha önce de değindiğimiz, değişik yıllarda meydana gelen göçün bir sonucudur. Göçle gelenlerin aynı yerde ve çalışma alanlarına yerlerde iskan etmesi, belli mahallelerde konut arzını artırmıştır.

* Sedat Murat, Halis Yunuz Ersöz, Zeytinburnu'nun Sosyo-Ekonomik Ve Siyasal Yapısı, İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, 2005, s:172

İstanbul'un gündemine “*deprem riski*”nin girmeye başlamasıyla beraber; hızlı kentleşmenin son otuz yılda ortaya çıkardığı olumsuz yapılaşma ile kötü yaşam koşullarının yeni bir yaklaşımla çözümüne yönelik kapsamlı birtakım çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Deprem gerçeğinin iyice anlaşılmasıyla beraber, kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyulmuştur. 1999 Marmara depremi sonrası çarpık yapılaşmanın yol açtığı hasarlar iyice anlaşıl, İBB yeni arayışlar çerçevesinde kurumsal örgütlenmeler oluşturmuş ve önemli çalışmalar başlatmıştır. Bu durumun hükümet gündemine de alındığını görüyoruz. Nitekim Sekizinci Beş Yıllık Plan, Marmara ve Düzce depremlerinin zararlarının giderilmesini içerecek biçimde hazırlanmıştır.²⁷

Deprem sonrasında iki araştırma yapıldığını görüyoruz. İBB ve JICA tarafından yapılan araştırmada İstanbul farklı büyüklükteki dört deprem senaryosuna göre incelenmiş ve riskler ortaya çıkarılmıştır. Yapılan çalışmaların sonucu ürkütücü derecede çıkmış, olası 7,5 şiddetindeki bir depremde büyük hem can ve hem de mal kayıplarının meydana geleceği öngörülmüştür.²⁸ İlçelere göre yapı hasarları da JICA raporuna göre değerlendirildiğinde, Zeytinburnu ilçesinde hasarlı yapı oranlarının, İstanbul geneli yapı hasar ortalamalarının üzerinde kaldığı görülmektedir. Zeytinburnu bina yapısının riskli ve yoğun bir durum arz ettiğini belirttik, bu durum İstanbul ilinin genel durumunu sunan bir özet olduğundan ilçenin pilot olarak seçilmesinde öncelik oluşturmuştur. Dolayısıyla yapılacak bir eylem stratejisinin öncelikle Zeytinburnu'ndan başlatılması planlanmaktadır.

İstanbul'u olası depreme karşı hazırlıklı bir duruma getirmek için çeşitli projeler geliştirilmiştir. Bu projelerle bölgede yaşayan nüfusun konut problemleri ile diğer yaşam ve kentsel sorunlarının çözülmesi düşünülmektedir. 2003 yılından sonra depreme dayanıksız binaların tasfiye edilmesi amacıyla iki proje hazırlanmış ve uygulamaya sokulmuştur. Birincisi Zeytinburnu Pilot Projesi olup, riskli binaları sağlamlaştırma, konut ve işyerlerini ayırma, yeni yaşam alanları oluşturma gibi

²⁷ Ruşen Keleş, Kentleşme Politikası, İstanbul, Ocak 2008, İmge Kitabevi, s:547

²⁸ Erdoğan Bayraktar, Gecekondular ve Kentsel Yenileme, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Mayıs 2006, s:190

amaçlar taşımaktadır. İkincisi de “sağlıksız gecekondü alanları”nın tasfiye edilmesi amacıyla, Küçükçekmece’de başlatılan projedir.²⁹

İBB tarafından Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi ortaklığına, İstanbul Deprem Master Planı diye bir başka çalışma hazırlanmıştır. Bu çalışmada İstanbul’un yüksek risk gösteren bölgelerinde bir an önce harekete geçilmesi ve bu hareketin *eylem planlaması* yapılması gerektiği vurgulanmıştır. Bu yaklaşımın nasıl gerçekleşeceğine ilişkin olarak da yasal, finansal ve örgütsel boyutları içeren yöntem ve öneriler ortaya sunulmuştur.³⁰

Zeytinburnu Marmara Denizi’nin sahilinde bulunduğundan, uzmanlar olası bir depremde en çok zarar göreceğ beş ilçeden biri olacağını söylemektedirler. Deprem ile gelebilecek zararları önlemek veya azaltmak amacıyla çeşitli çalışmalar yapılmaktadır. Bu çalışmalar, bir dönüşüm projesi olan ZPP çerçevesinde yürütölmektedir. Zeytinburnu’nda uygulanmak istenen proje ağırlıklı olarak, “*deprem odaklı*” bir proje niteliğı taşımaktadır. Zeytinburnu’nda 16 bin 30 bina taranıp, mevcut 16 bin 30 yapı stokunun yaklaşık yüzde 14’ü olan 2295’i deprem dayanımı açısından yüksek riskli olarak tespit edilmiştir. Buradan hareketle Zeytinburnu’ndaki riskli yapıların güçlendirilmesi için, çalışmaların önündeki engeller kaldırılmaya çalışılmaktadır. Ruhsatsız, güvenliksiz, risk grubundaki zemin ve zemin altı deri konfeksiyon atölyeleri de bu gruba dahil edilmiştir. Zeytinburnu kent sorunlarını sadece zemin ve zemin altı atölyelere bağlarsak yanlış bir sonuca varmış oluruz. Her geçen gün artan nüfus, ilçeye gelmeye devam eden göç ve göçün yarattığı toplumsal problemlerin yanı sıra, ilçe statüğünü bozan çarpık yapılaşma, yol, sokak ve caddelerin dar ve düzensiz oluşu Zeytinburnu’nu bir dönüşüm süreci için hazırlamaktadır.

Zeytinburnu’ndaki sorunlar zaman içerisinde büyüyerek bir dönüşüm ihtiyacının gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. İstanbul’u depreme hazırlamak amacıyla

²⁹ Serkan Gölbaşı, Kentleşme ve Suç, İstanbul, 12 Levha Yayınları, Ocak 2008, s:

³⁰ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü , “Genel” , “Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı” , İstanbul , Haziran 2005 , s:2

başlatılan ve pilot proje olma niteliği taşıyan ZPP, ilçe için genel dönüşüm stratejisi taşımaktadır. Dönüşüm projesini ele almadan önce, kentsel dönüşüm ile ne demek istediğimizi, kentsel dönüşüm uygulamalarının ne zaman başladığını ve kentsel dönüşümle yakın kavram ile yöntemleri bilmemiz gerekir. Kentsel dönüşüm olgusunun ne olduğunu, bu olgu ile nelerin amaçlandığına değindikten sonra, ortaya çıktıkları dönem, amaç ve gelişimine kısa bir şekilde değinmeye çalışacağız.

F. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm; çeşitli nedenlerle zaman içinde eskimiş, yıpranmış, kimi durumlarda terkedilmiş ya da aşırı nüfus artışının getirdiği gecekondulaşma ve çarpık yapılaşmayla oluşan kentsel dokunun, günün koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, iş alanları, sosyal donatı ve yaşam alanlarının yeni bir perspektifle oluşturulmasıdır. Bu tür alanların tamamının yeniden yapılanması ile tekrar kent bütününe kazandırılması olarak da ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm fiziksel, sosyal, ve ekonomik değişimlerden dolayı sorunlar yaşayan ve kendi kullanıcılarına sağlıklı yaşam çevrelerini sunmakta geri kalan bölgelerin yeniden geliştirilmesini, katılım sağlamasını amaçlayan bir kentsel müdahale olarak tanımlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm, toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığıyla kentsel yapılaşmanın/gelişimin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem planlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir.³¹

Kentsel dönüşümün amacı yaşanılabilir, sürdürülebilir alanların oluşturulmasıdır. Bunun için fiziksel değişimin yanında, ekonomik gelişmişlik de önemli bir etkidir. Kentsel dönüşüm; her ülkede, her şehirde, her bölgede farklı

³¹ Arzu Kocabaş, Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me):İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler, İstanbul, Literatür Yayınları, Ekim 2006, s:10

uygulamalar gerektirdiğinden, anlam olarak da değişkenlik göstermektedir. Ancak genel olarak bu kavram, “zamanla niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönlerden bozulmuş ve köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik açıdan dışlanmışlıkla karşı karşıya olan kentsel alanların belli programlarla yenilenerek/dönüştürülerek kente kazandırılması” olarak tanımlanabilir.³² Bu kazanım sırasında halkı zor durumda bırakmadan, uygun yollardan dönüşüm uygulamasının halledilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ilkeleri ve hedefleri açığa çıkaracak, bunlara dayanarak projelerin nasıl yürütüleceğini belirleyen stratejiler söz konusudur. Ekonomik, sosyal, fiziksel, çevresel ve yönetsel olan bu stratejiler çoğu yerde birbiriyle ilgili durumlardır. Kentsel dönüşüm projeleri tasarlanırken, kamuya fazla yük getirmeyecek modellerin uygulanması ve bu kapsamda gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekânları oluşturulması, sosyolojik uyum çalışmalarının yapılması ve finansman modellerinin geliştirilmesi gereklidir.³³ Kentsel dönüşümün bugün sahip olduğu konumu açıklamak için, geçirmiş olduğu süreçleri iyi bilmeliyiz.

Kentsel dönüşüm kavramının farklı farklı adlar altında daha önceleri kullanıldığını görebiliyoruz. Çöküntüye uğrayan, eskiyen bir kentsel alan parçasındaki yapıların ve fiziksel öğelerin tümüyle yıkılıp yerine yenilerinin yapılması işlevi için “*alansal temizleme*”, “*yeniden canlanma/canlandırma*” ise; yerleşim alanları ve kentsel altyapının fiziksel açıdan iyileştirilmesi anlamı içermenin ötesinde, yaşayan bir kentteki ekonomik rekabeti ve o kentin sosyo-ekonomik koşullarını iyileştirecek birçok ölçütten yalnızca birini belirten geniş kapsamlı bir kentsel politikadır.³⁴ “*Soylulaştırma*”, yönteminde de genel olarak üst ve orta sınıfların kent içinde dar gelirli ve yoksul kesimlerin yaşamakta olduğu köhneleşmeye yüz tutmuş tarihi konut alanlarına yerleşmeleri, bu alanları yenileyerek kendi yaşam standartlarına uygun hale getirmeleri süreci takip edilir. “*Kentsel yenileme/yenilenme*”; bir kent parçası, bir alanın belirli bir kısmının, bir yapının belirli bir bölümünün teknik ve usulüne uygun olarak bakımını yapıp yenileştirme

³² Erdoğan Bayraktar, Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Mayıs 2006, s:235

³³ Erdoğan Bayraktar, Ibid, s:237

³⁴ Pelin Pınar Özden, Ibid., s:168

faaliyettir. “Yeniden geliştirme”; iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılmasını ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni tasarımlama düzeni içinde imar edilmesini gerektiren kentsel müdahale şekli olarak ifade edilmektedir. “Esenleştirme” ; yerleşim yerlerinin belirli bir kısmında ya da tümünde bozulma, köhneme, sağlıksızlaşma ve benzeri niteliksiz gelişmeler meydana gelmesi durumunda, kendine has nitelikleri barındıran bu tür yerlerin, eski haline kavuşturulmasıdır. Son olarak “kentsel koruma” yönteminde de eskimeye yüz tutmuş yapı ve kent dokularının günümüzde de işlevlerini devam ettirmesi amacıyla günün sosyo-ekonomik koşullarına göre fonksiyon yüklenilmeye çalışılır. Müdahale şekilleri farklı alanlara yönelik, değişik müdahale tipleri olarak hazırlanmış olduğundan, farklı isimler almışlardır. Ancak genelde bu girişimler, kenti değiştirme ve geliştirerek, daha kullanışlı bir duruma getirme amacı taşımaktadırlar.

Kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk olarak II. Dünya Savaşı sonrasında, Avrupa’nın yıkılmaya ve çökmeye başlayan bölgelerini toparlamak amacıyla ortaya çıktığını, küreselleşme çabalarıyla beraber Türkiye’de de uygulandığını görüyoruz. Kentsel dönüşüm uygulamaları özellikle son otuz yılda küreselleşme çabalarının etkisinde yaşanan ekonomik koşullarla farklı formlarda karşımıza çıkmıştır. Kent ortamı küreselleşme ile beraber değişmiş; site yaşamı, alışveriş merkezleri, temalı parklar, süper marketler, fastfood restoranlar tüm kent ortamına hakim olmuşlardır. Kent tarihinin sonlarına doğru küreselleşme ile beraber, etkiler sorgulanmaya başlandığında, bu etkilerin kentsel dönüşüm ile aynı anlamlar taşıdığını görmek mümkündür. Küreselleşme ile beraber, kente ve kent araştırmalarına daha çok ilgi duyulmuş, fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak kent değişimleri gözlemlenmiştir. Yenilenmesi düşünülen kent üstünde farklı senaryolar hazırlanmakta, uygulamalar yapılmakta ve kent yeni baştan bir forma sokulmak istenmektedir. Nitekim gecekondulaşma, çarpık yapılaşma, altyapı sorunları gibi kentsel sorunların yanında, göç, yoksulluk, statü farkı, suç gibi toplumsal sorunları, kaynakların yetersizliğini de göz önüne alarak düşündüğümüzde, yenileme, dönüşüm gibi fikirlerin giderek daha çok önem kazandığını görüyoruz.

Son dönemlerde dünya çapında yaşanan değişiklikler ülkemizi de etkilemiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının farklı yerlerde, kimi zaman küçük kimi zaman büyük olacak şekilde ve değişik formlarda karşımıza çıktıklarını görüyoruz. Kentsel dönüşüm; bir alanın içerisinde küçük bir bölge; bir liman, bir kanal, bir endüstri mahallesine uygulandığı gibi, şehrin büyük bir bölümü, hatta bazen tamamını seçerek, seçilen bölgeye yönelik akıllıca oluşturulmuş bir plan uygulamaya geçirilerek, o bölgeye farklı bir fonksiyon kazandırılmaktadır. Eskiden liman, kanal, endüstri işlevi gören bir bölge, zamanla nüfusun artması ve konut alanlarının genişlemesi sonucu içerde kalmaya başlamaktadırlar. Kentsel dönüşüm ile beraber bu tür yerler tamamen fonksiyon değişikliğine uğrayabilmektedir.³⁵

Avrupa’da sanayinin kent içini boşaltması sonrasında, kent içinde kalan değerli arsaların dönüşüm ve yenilenme süreci başlamıştır. Avrupa’da kentsel dönüşüm ve mahalle yenileştirme evriminin dinamik süreci, İngiltere deneyiminden sonra yavaş yavaş ortaya çıkmaya başlamıştır. İngiltere’den sonra endüstrileşme sürecine giren ülkelerde tarihi binaların korunması, konut alanları ağırlıklı mahalle yenileştirme programlarından önce oluşturulmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örnekleri İngiltere’de başlatılmıştır. Bu örneklerden bazıları; The London Thames Gateway, Paddington ve Elephant & Castle gibi dönüşüm projeleridir. İngiltere ile Avrupa arasında ekonomik açıdan büyük bir öneme sahip olan “*Thames Gateway*”, Londra’nın büyük alanlarından biridir. Zamanla bu alanda çöküntü mahalleleri, alanlar arasındaki dengesizlikler, toplumsal kutuplaşma ve çatışma gibi sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Çevre, ulaşım, sürdürülebilir konut, sürdürülebilir, sağlık, eğitim, beceri ve istihdam problemlerini çözmek amacıyla 2003 yılında kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır. Elephant & Castle bölgesinin de Londra’ya yakın olmasına rağmen yatırım yapılmaması ve bu nedenle istihdam olanaklarının düşmesi, aynı zamanda bu bölgeyi artan suç oranı ile karşı karşıya getirmesi sonucu kentsel dönüşüm ihtiyacı duyulmuştur. Uygulamadan sonra, bölgenin bir ticaret merkezi haline getirilmesi düşünülmektedir.

³⁵ Ergin Uçarlı ile Zeytinburnu İkinci Binası İmar ve Planlama Müdürlüğü’nde 15.04.2009 günü yapılan mülakattan.

Hollanda ilk başlarda, kentsel korumanın tarihi çekirdek adı verilen 7000 birimlik bir alan ile sınırlandırıldığını görüyoruz. Portekiz ise; 1990'ların ortalarında 50.000 sağlıklı konutu(/slums) 10 yıllık bir süreçte yıkıp temizlemek için toplum tabanlı ve katılımcı bir program başlattı. El Salvador'a bağlı bir bölge olan La Paz'da da "Deprem Sonrası Yeniden Yapılanma Programı" adıyla, afetlerde yapım için bölgelerin dikkatli seçimi, uygun tesislerin kurulması ile tahribatın en aza indirgenmesini amaçlayan toplum tabanlı bir proje uygulanmıştır. La Paz Projesi ile depreme dayanıklı hale getirilen binalar, imece usulü yardımlaşmalarla yapılmıştır. Olası bir depremde yıkılmamasını sağlayacak evlerin yapımı uzun erimli çalışmalar ve katılım süreçleri sayesinde başarılmıştır.

Türkiye'de ise 1950'li yıllardan itibaren katlanarak büyüyen kentleşme, konut ve gecekondu sorunlarının çözümü doğrultusunda uygulanan politikaların sonuç vermediği aşikârdır. 2000'li yıllara gelindiğinde de, ortada devasa bir sorun vardır ve karşısında bu sorunu çözecek nitelikte bütüncül uygulanabilir, kararlı bir politika yoktur.³⁶ Türkiye'deki konut ve kentleşme sorununun çözümü, dikkatimizi "Gecekondu Dönüşüm/Kentsel Yenileme Projeleri"nin önemine çekmektedir. Bir başka deyişle, bir yandan bundan sonra kentlerin planlı, denetimli ve modern dünyanın gerçeklerine uyumlu gelişmesi sağlanmalı, öte yandan şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler yenilenmelidir. Bu açıdan son yüzyıl içerisinde yaşanan kent değişimlerini iyi gözlemlemek gerekir. Türkiye'de son yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları önem kazanmış, özellikle büyük şehirlerde uygulanmaya başlanmıştır. İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir gibi büyük şehirler için konum ve coğrafya göz önünde bulundurularak, mekâna özgü kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin son dönemde gelişen, değişen, birçok kültürel miras barındıran ve büyük bir nüfus yoğunluğuna sahip kentlerimizde, eskimiş veya işlevlerini kaybetmeye başlayan kent parçalarının dönüşümünü sağlamak amacıyla başvurulmuş önemli araçlar olduğunu söyleyebiliriz. Kentsel dönüşümün Türkiye'deki pratiğine baktığımızda, içerdiği önceliklerin yasa dışı yapılaşma alanlarının dönüştürülmesi, tarihsel kent bölgelerinin korunması, depreme

³⁶ Erdoğan Bayraktar, Gecekondu Ve Kentsel Yenileme, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Nisan 2006, s:192-201

dayanıklı kesimlere dönük yeniden yapılanmaların geliştirilmesi gibi önemli farklılıklar taşıdığını görüyoruz. Bu durum büyük ölçüde gelişmişlik aşamalarına ve küresel sistemle olan farklı entegrasyon düzeylerine bağlı olarak, kentlerimizde yaşanan öncelikli sorunların değişik olmasından kaynaklanıyor.³⁷ Türkiye ölçeğindeki örneklerle baktığımız zaman kentsel dönüşüm uygulamalarının ya mahalle ya da ilçe bazında gerçekleştirildiklerini görüyoruz.

Dünyanın bir çok ülkesinde olduğu gibi Türkiye’de de gerçekleştirilmiş ve sonucu değerlendirilebilecek kentsel dönüşüm projeleri vardır. Benzer projeler İstanbul ölçeğinde de uygulanmaktadır. Daha çok eski kent dokularının korunarak kültür değerlerinin canlandırılmasına yönelik bina ölçeğinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirildiğini görüyoruz. Zamanla çöküntü merkezi olan yerlerde, çarpık yapılaşmanın hakim olduğu ve depremden zarar görmüş alanlarda da kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. İstanbul’un sosyal ve fiziki problemleri de göz önünde bulundurularak, olası bir Marmara depreminin risklerini en aza indirmek için İstanbul’da yapılması düşünülen başlıca kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirileceği alanlar; Tarihi Yarımada, Avcılar, Zeytinburnu, Kağıthane, Boğaziçi, Bakırköy, Beyoğlu, Gaziosmanpaşa, Kartal ve Ümraniye Bölgeleri olarak ele alınmaktadır. “*Tarihi Yarımada*”da; eskimeye başlayan, bozulan, başka fonksiyonlar yüklenmeye başlayan alanların yenilenmesi, rehabilite edilmesi gerekmektedir. Bunun yanında yeniden oluşum ve soylulaştırma gibi kentsel müdahale tiplerine başvurulmalıdır. İstanbul Tarihi Yarımada ve Eminönü İlçeleri Sit Alanları 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma-Yenileme-Dönüşüm Kapsamında Ekonometrik Model oluşturulması Kentsel Tasarım Projesi³⁸ çerçevesinde dönüştürülmektedir. Detaylı eylem planları ve kent tasarımlarıyla Müze Kent Projesi veya ilçe açısından bakacak olursak, yine İDMP çerçevesinde eskimiş ve yıkılmaya yüz tutmuş yapıların yıkılarak yerlerine yenilerini yapmak amacıyla da projeler geliştirildiğini görmekteyiz. “*Kağıthane Bölgesi*”nde kaçak, plansız, denetimsiz

³⁷ Polat Sökmen, “Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu , İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, Haziran 2003

³⁸ Arzu Kocabaş, Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler, İstanbul, Literatür Yayınları, Ekim 2006, s:133

yapılaşmadan kaynaklanan kalitesiz fiziksel çevrenin ıslahı gerekliliği, belli bölgelerin yeniden işlevlendirilerek canlandırılması sorunu, boş alanların kentsel alt bölgelere ayrılarak yeniden ele alınıp düzenlenmesi gerekliliği, donatı alanlarının yetersizliği gibi nedenlerden dolayı, rehabilitasyon, yenileme, yeniden oluşum ve canlandırma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Benzer sorunları “Ümraniye” , “Kartal” ve “Gaziosmanpaşa” bölgelerinde de kaçak, denetimsiz, plansız yapılaşmadan kaynaklanan kalitesiz fiziksel çevrenin ıslahı, boş alanların kentsel alt bölgelere ayrılarak yeniden ele alınıp düzenlenmesi gerekliliğinde rehabilitasyon, yenileme, yeniden oluşum ve canlandırma yöntemlerine başvurulmaktadır.

“Boğaziçi Bölgesi” ve ona yakın noktalarda bulunan yerler, yeniden canlandırma yönelimli kentsel yeniden üretim şeması ile sosyo-mekânsal yıpranmış mahalle sokağından, sosyo-ekonomik ve mekansal olarak yükseltilmiş tarihi sokak, meydan ve alan haline dönüştürülmektedir. Yine benzer şekilde “Tarihi Beyoğlu” da kültür mirasının tahribine karşı soylulaştırmaya başvurulduğunu görüyoruz.

Depremi yol açacağı zararları önlemek amacıyla hazırlanan senaryolar da bulunmaktadır. “Avcılar” ve “Bakırköy” bölgelerinde de deprem riski altında bulunan konut alanlarının yenilenmesi, yapılanmamış ya da deprem sonucu yıkılan binalardan boş kalan parsellerde yeni yapılanma koşullarının tanımlanması, ulaşım politikalarının gözden geçirilmesi, ticaret yoğun alanlar için yeni çarşı tasarımları geliştirilmesi gibi nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmaktadır.

Yukarda saydığımız bölge ve bu bölgelere yönelik müdahale tiplerinden bazıları hazırlık, bazıları da uygulama aşamasındadır. Kentsel dönüşüm uygulanmadan önce, dönüşüme uğrayacak yerlerde yaşayan halka konut veya işyeri bedelleri verilerek kendi istekleriyle başka yerlere gitmeleri istenecek, anlaşmanın sağlanmadığı durumlarda da 5393 Sayılı Belediye Yasası’nın “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ile ilgili 73. maddesine dayanılarak, bu alanlar kamulaştırılacaktır. Dönüşüm sonucunda da küçük veya büyük çaplarda, il içerisine veya dışına isteğe bağlı ya da zorunlu bir göç meydana gelmektedir. Oysa kentsel dönüşümün, bir kent için başlıca iki amacı olmalıdır. Bunlardan biri; kentin ekonomisini canlandırmak,

geliştirmek ve geleceğe dönük sürekliliği sağlamak, diğeri ise; istihdam yaratmaktır.³⁹
Bu iki amaç doğrultusunda halkın yararı gözetilmelidir.

İstanbul’da son yirmi yıldır kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamaları yoğun bir şekilde ele alınmaktadır. arpık bir yapılaşmanın uzun yıllar İstanbul kentleşmesine hâkim olması, yapı stokunun %60’ının depreme karşı dayanıksız durumda olması gibi nedenlerden sonra kentsel dönüşüm süreci üzerinde daha çok durulmaktadır. İBB’nin çeşitli birimleri başta olmak üzere problemlerin çözümüne yönelik projeler geliştirilmektedir. İstanbul için pilot proje olma özelliği taşıyan ZPP de İstanbul şehircilik Atölyesi (İşAT) ile Zeytinburnu şehircilik Atölyesi (ZEşAT) tarafından hazırlanmıştır.

³⁹ Tarihi Kentler Birliği Seminerleri, “TKB Yeni ıkarılan Kentsel Dönüşüm Yasasını Beypazarı’nda Masaya Yatırdı” , www.tarihiKentlerBirligi.org/doc/basin/seminersonrasi_bulten.doc , Ankara, 25-26 Kasım 2006,

İKİNCİ BÖLÜM

DÖNÜŞÜM İHTİYACI

VE

ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ (ZPP)

Bu bölümde, İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından hazırlanan Zeytinburnu Pilot Projesi’ni ele aldık. Bunun yanı sıra İŞAT ve ZEŞAT tarafından yapılan hazırlıklar, Zeytinburnu Belediyesi’nin elde etmiş olduğu istatistiklerden yararlandık. ZPP’nin basılı halde bir metni veya elektronik ya da dijital ortamda bir kopyası bulunmadığından, orijinal çalışmayı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nde kopyaladıktan sonra yararlanmaya çalıştık. Bu bölümde ele alacaklarımızın büyük bir bölümü, bu çalışmadan alınmıştır.

A. ZEYTİNBURNU’NDAKİ SORUNLARA BAĞLI DÖNÜŞÜM İHTİYACININ ORTAYA ÇIKIŞI

Bir yerde yapılması düşünülen kentsel çalışmaların başlıca amacı, sağlıklı koşullarda yaşayan halkın bilinçli bir politika ile bu bölgelerde, daha yaşanabilir, yeşil alanların çoğunlukta olduğu bir çevrede, sağlıklı modern konutlarda yerleşmelerinin teşviki olmalıdır. Bu amaç gerçekleştirilirken halkın talepleri göz önünde tutulmalıdır. Zeytinburnu’nda uygulanacak proje de bu çerçevede düşünüldüğünde, İstanbul’un otuz yıl içerisinde meydana gelebilecek olan büyük depreme hazırlık aşaması olarak planlanmaktadır. Ancak ZPP nüfusun genel refahını planlayan bir proje olmalıdır.

Zeytinburnu’nun İstanbul içindeki mekânsal ve ekonomik konumuna bağlı ve kendi sınırları içerisinde dönüşüm stratejisi geliştirilmelidir. Gecekondulaşma

sonrasında, ikinci nesil hisseli mülkiyetler, kaçak parselasyon ve yapılaşma süreçlerinden dolayı ortaya çıkan; niteliksiz çevre, küçük imar ve ada parselleri, kaçak ve standartları düşük yapılar, güvensiz yapı stoku ve yüksek yapı yoğunluğu, dar sokaklar, zemin altı ve zemin üstü sanayi/imalat alanları, düzensiz şekilde dağılmış sanayi alanları, yetersiz kamusal alan gibi kentsel sorunlara yol açmıştır. Eğitim seviyesinin düşüklüğü, gelir ve refah düzeyi dengesizliği ve kalifiye işçi sayısının azlığı gibi toplumsal sorunlar da ortaya çıkmıştır. Tüm bu problemlerden dolayı kapsamlı bir dönüşüm programına ihtiyaç duyulmaktadır. ZPP'ye değinmeden önce dönüşüme neden ihtiyaç duyulduğunu iyi bilmek gerekmektedir. ZPP kapsamında deprem riski, binaların kullanım ve yapısal durumları ile yoğunluklarına değindikten sonra, kentsel açıdan eksik olan donatılar ile yapıyı bozucu etmenlerin neler olduğunun iyice irdelenmesi gerekmektedir.

Yoğun Yapılaşma Ve Deprem Riski

ZPP çalışmasına göre, Zeytinburnu İstanbul'daki 37 ilçe içinde gelişme potansiyeli olan en şanslı ilçelerimizin başında gelmektedir. Deprem, Marmara Denizi'ne yakın yerlerde daha etkili olduğundan, ilçenin alınacak önlemler açısından ilk sıralarda bulunması gerekmektedir. Gecekondü bölgesi olarak kurulan Zeytinburnu'nda binalar önce 4 kata, daha sonraları kaçak yapılaşma sonucunda 7-8 kata kadar yükselmiş ve risk oluşturmaya başlamışlardır. Aşırı yoğunluk, zemin yapı dengesizliği, fay hattına yakınlık gibi nedenlerden dolayı, ilçe İstanbul'un "Birinci Derecede Riskli Alanlar" kapsamında değerlendirilmiştir. İDMP sonuçları da bu gerçeği göstermektedir.

Projede ifade edildiği üzere, Zeytinburnu İlçesi'nin Kuzey Anadolu Fayı'nın Marmara Denizi kısmına olan uzaklığı 10–15,5 km arasındadır. Faya olan yakınlığı ve zemin özellikleri nedeniyle Zeytinburnu, İstanbul'un en riskli bölgeleri arasındadır. JICA ve İDMP çalışmaları ile ortaya çıkan sonuca göre, muhtemel bir depremde Zeytinburnu'nun en riskli bölgeler arasında olduğunu belirtmiştik.

Zeytinburnu'nda mevcut 16.030 yapı stokunun yapılan mühendislik çalışmaları sonucunda yaklaşık % 14,3'ü olan 2295 adedinin çok riskli olarak tespit edilmesi, olası bir depremde acil ulaşım ve tahliye yollarının yeterli olmaması riski daha da artırmaktadır. JICA raporuna göre, Zeytinburnu'ndaki riskli bina ortalaması (%14,3), İstanbul ortalamasının (%7) oldukça üzerinde çıkmıştır.

Tablo 1: JICA en kötü senaryoya göre Zeytinburnu (Kaynak*)

	Zeytinburnu	İstanbul
Nüfus	239.927	8.831.766
Alan (ha)	1.150	77.054
Bina sayısı	15.573	724.623
Ağır Hasarlı Bina sayısı	3.306	59.176
Felaket Hasarlı Mahalle	8	54
Ölü sayısı	5.455	87.273
Ağır Yaralı	7.455	135.169
Tahliye Alan Gereksinimi (ha)	36	1.320

Yönetmeliğe uyumlu olmayan binaların oranı ile gerçekte yıkılan veya ağır hasar gören binaların oranı arasındaki büyük farklar dikkate alındığında, depremde yıkılma veya ağır hasar görme riskine sahip olan mevcut binaların belirlenmesi için öncelikle etkili ve basit, hızla uygulanabilir bir yöntem ihtiyacı olduğu açıktır.¹ Bu amaçla Zeytinburnu Belediyesi tarafından her bir binanın kimliğini ortaya çıkaran çalışmalar yapılmıştır. Yapı denetim ve kullanım izinlerinin çıkarılması, projelerin imara aykırı olması durumunda, bu tür yapıların veya kaçak katların yıkılması ve yerel yönetimlerin imarla ilgili sorunlarından kurtulmaları amacıyla 5216 sayılı

* İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü , “Genel” , “Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı” , İstanbul , Haziran 2005 , s:11

¹ Haluk Sucuoğlu, VI. Ulusal Deprem Mühendisliği Konferansı, “Kentsel Yapı Stoklarında Deprem Risklerinin Sokaktan Tarama Yöntemi İle Belirlenmesi”, www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/2675.pdf , 12.06.2010

Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 5366 sayılı Tarihi ve Kültürel Varlıkların Korunması Hakkında Kanun'ların çıkarıldığını görüyoruz. Bu kanunlar ile riskli ve imar mevzuatına aykırı yapılaşmalara artık izin verilmemektedir. Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na dayanılarak, İBB tarafından yaşanan kentsel işlev alanlarının yeniden değerlendirilmeleri, yapıların güçlendirmeleri, kaçak, çarpık, riskli yapılaşmış alanlar ve Islah İmar Planları ile yasallaşmış alanların yenilenmeleri, donatıları yasal standartların altında bulunan yerleşim alanlarının iyileştirilmeleri, gerekli yolların genişletilerek tahliye koridorlarının açılması, toplanma mekânları oluşturulması, kentsel dönüşüm planlaması ve projelendirilmesi, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, proje ortaklıklarının kurulması konularında kurallar konulmuştur. Bu projelerin gerçekleştirilmelerini sağlamak, gerçekleştirmek üzere hazırlıklar yapılmıştır.

1999 Marmara Depremi sonrasında yapılan araştırmalar, Zeytinburnu'nun depreme karşı dayanıksız yapı stokuna sahip olduğunu ortaya çıkarmıştır. Bu durum dönüşüm ihtiyacını kuvvetlendirmiştir. Başlangıç olarak, Zeytinburnu'nun yapısal açıdan en riskli binalarının bulunduğu Sümer Mahallesi'nin boşaltılması öngörülmüştür. Bina sahiplerinin deprem bilincinde olmaması, yapılaşmanın büyük bir bölümünün imara aykırı olması, sosyal donatı alanları ve yaşam standardını artıran bölgelerin az olması önemli sorunlar olarak ortaya çıkmıştır. Zeytinburnu İlçesi'nde olası bir depreme hazırlık amacıyla çeşitli çalışmalar yürütülmektedir. Çalışmalar hazırlanırken ve uygulanma aşamasında ilçenin sosyal ve mekansal dokusuna dikkat edilmelidir. Mevcut sosyal yapıya zarar vermeden, mevcut yapılar depreme dayanıklı hale getirilmelidir.

Kent Statüğünü Bozan Etmenler, Yol Açtığı Sorunlar Ve Hazırlık Aşaması

Zeytinburnu İlçesi'nin genel durumuna bakıldığında, ilçe genelinde bakımsız ve kirli çevre, yetersiz altyapı, konut/üretim/ticaret alanlarının biraradalığı, otopark

yetersizliği, gürültü kirliliği ve güvenlik, iş ve yatırım ortamı açısından ciddi riskler ve sınırlamalar oluştuğu görölmektedir. Üretim ve konut alanlarının iç içe geçmiş olması kentsel çevre kalitesini düşürürken iş verimliliğini de önemli ölçüde azaltmaktadır. Zeytinburnu'nun arazi kullanım çeşitliliği ve kullanımların mekânsal dağılımı çok farklı bir yapı ortaya koymaktadır. Zeytinburnu'nda deri ve tekstil konfeksiyonu ile metal eşya sektörünün mekânsal dağılım açısından ilçeye hâkim olduğunu görmekteyiz. İlçenin ağırlıklı iş kollarından biri olan konfeksiyon üretimi uygun olmayan yerlerde, konutların giriş veya bodrum katlarında, sıhhi olmayan ve küçük ölçekli (işyeri ve üretim standardı ve izni olmayan) yerlerde yapılmaktadır. Zeytinburnu'nda konut alanlarının büyük bir bölümü üretim fonksiyonlarını içeren iş alanları ile aynı yerdedir. Yerleşim bölgesinde, bina kullanımları zemin, zemin altı ve zemin üstü şeklinde değerlendirilmiştir. İlçede zemin kat bina kullanımı yoğundur. Küçük sanayi baktığımızda, konut alanları içerisinde zemin altı bir fonksiyon göstermektedir. Yine mahalleler açısından bakıldığında, tekstil sektörünün yoğun olduğunu görüyoruz. Dericilik sektörü, Gökalp, Nuripaşa ve Yenidoğan'da yoğunlaşmıştır. Bu alanlarda önemli ölçüde kayıt dışı üretim yapılmaktadır. İşgücü açısından da çalışma koşulları bu yerlerde çok uygun değildir. Maltepe ve Kazlıçeşme Mahalleleri hariç ilçenin diğer bölgelerinde de konut-işyeri kullanım alanları bir arada bulunmaktadır. Bu da nüfus dağılımını önemli ölçüde etkilemektedir.

ZPP çalışmasına göre, ilçenin merkez ve batı mahallelerinde nüfus çok yüksek ve yoğunluk hem uluslararası standartların hem de imar planlarının öngördüğu rakamların çok üzerindedir. İlçede nüfusun en yüksek olduğu mahalleler sırası ile Telsiz, Sümer, Çırpıcı ve Veliefendi'dir. Nüfusun en yoğun olduğu mahalleler ise sırası ile Yeşiltepe, Çırpıcı, Nuripaşa, Telsiz ve Beş Telsiz'dir. Buna karşın, Maltepe ve Kazlıçeşme Mahalleleri nüfus dağılımı açısından iki önemli karakteristik göstermektedir. İlçenin sanayi alanı olan Maltepe'de nüfus çok azdır. 1980 yılından sonra nüfus her iki mahallede de 1000'in altına düşmüştür. Zamanla Kazlıçeşme Mahallesi tamamen boşalmış ve hiç konut alanı kalmamıştır. Bu durum kent statüğü ve yerleşim bakımından uygun olmayan bir durumdur.

İlçeye göç ile gelen ve farklı ilişki kanalları ile emek piyasasına katılma imkânı bulan nüfus, sosyal göstergeler açısından belirli bir düzeyin altında görünmektedir. Bölge genelinde eğitim seviyesi düşük ve bununla ilişkili olarak nüfusun çoğunluğu herhangi bir mesleki nitelik gerektirmeyen işlerde istihdam edilmektedir. Ayrıca kadın nüfus içerisinde okuma-yazma bilmeyenlerin oranı yüksektir. Bu durum sadece ilçenin sosyal açıdan yaşam seviyesini düşürmemekte, aynı zamanda ekonomik potansiyellere göre gerçekleştirilebilecek bazı yapısal değişimlere yanıt verememe ve var olan durumdan daha üst seviyelere doğru hareket edememe sonucunu da doğurmaktadır. İlçede işsiz olan nüfusun yanı sıra, işgücüne katılmayanların da (özellikle kadın emeği) çoğunlukta olması, yetişmiş ve kalifiye insan gücünün oldukça sınırlı, işgücü vasfı ve niteliğinin zayıf, üretim için diğer ilçelerden çalışanların gelmesi, ilçenin sosyo-gelişmişlik statüsünün düşüklüğüne başka bir örnek olarak sunulabilir. Sosyal doku ile ekonomik gelişmişlik arasında yakın bir ilişki bulunmakta ve çoğu zaman karşılıklı olarak birbirini olumsuz etkilemektedirler. Çevre kalitesinin de oldukça düşük olduğunu belirtmiştik. Konut ve işyerlerinin (üretim yerlerinin) iç içe geçmesi nedeni ile ciddi bir çevre sorunu yaşanmaktadır. Bazı sanayi alanlarında gece nüfusunun olmaması bu alanlarda çevre kirliliğine, güvenlik sorununa ve sınırlı da olsa çöküntü alanlarının doğmasına yol açmaktadır.²

Genel olarak Zeytinburnu'ndaki Yenidoğan, Yeşiltepe, Telsiz, Nuripaşa, Gökalp, Veliefendi, Çırpıcı, Seyitnizam, Beştelsiz ve Merkezefendi Mahalleri'ndeki donatım alanları oldukça yetersizdir. İlçede yeşil alanların çok yoğun olduğu belirli alanlar bulunmakta ve bir bütün halinde ilçenin batı, güney ve doğu şeridinde uzanmaktadır. Konut alanlarında ise yeşil donatı (aktif-pasif) yok gibidir. İlçe genelinde yeşilin dağılımı çok orantısızdır. Bu tür alanların azlığı, özellikle çocuklar ve yaşlılar başta olmak üzere, ilçe halkının gezebilmesi ve dinlenebilmesi için büyük bir problem oluşturmaktadır. Yeşilin yoğun olduğu alanlara ulaşım ise çoğunlukla

² İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, "Analiz ve Değerlendirme: Bugünkü Zeytinburnu", "Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı", İstanbul, Haziran 2005, s:39

yürüme mesafesinin üzerinde olup, büyük bölümü pasif kullanım alanları olarak düzenlenmiştir.³

Resim 1: Yaşam standartlarının gerisinde kalmış bir Zeytinburnu (Kaynak*)



İlçe gecekondulaşma sürecinden sonra, hızlı ve yoğun bir şekilde apartmanlaşmıştır. Apartmanlaşan bölgede tek tük gecekondular görülebilmektedir. Gecekondulardan sonra, birbirine yakın apartmanlar hızla tüm ilçeye yayılmıştır. Apartmanların birbirine yakın ve yoğun bir durum oluşturmamasından dolayı dar, kullanışsız yol ve sokaklar ortaya çıkmıştır. Zeytinburnu genelinde geniş ve güvenli tahliye koridorlarının açılması gerekmektedir. Ayrıca metro, tramvay, metrobüs, banliyö treni, otobüs ve minibüslerle ulaşımın rahatça sağlanması, bir avantaj olarak görünse de bu durum her zaman geçerli değildir. İlçe bu ulaşım kanallarının yanında, E5 ve diğer otoyollarının da üzerinde olduğundan İstanbul'un iki yönlü trafiğinde geçiş yeri olarak kullanılmaktadır. Bu durum ilçe ulaşım kanallarının tıkanmasına neden olmaktadır. Çoğu zaman çalışma ve üretim birimlerinin ulaşımında sorunlar ortaya çıkmaktadır. Yol ve caddelerin sınırlı ve dar olması sorunları artırmaktadır.

İBB Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu "Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı"nı için hazırlıkların konut-işyeri alanlarının

³ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Ibid., s:55

* İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, "Zeytinburnu Genel Gelişim Stratejisi", Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı İstanbul, Haziran 2005, s:136

ayrılması düşüncesi ile yapıldığını görmekteyiz. İşyeri konut alanlarının bir arada olması ilçe içinde nüfus dağılımı açısından olduğu kadar, kentsel anlamda da bazı düzensizliklere yol açmaktadır. Eylem planı çerçevesinde ve işyerlerinin daha güvenli olmalarını sağlamak amacıyla, Zeytinburnu Belediyesi tarafından yeni açılan ve yönetmeliğe aykırı olan deri konfeksiyon atölyelerine 23 Mart 2010'a kadar ruhsat verilmediğini görüyoruz. Bu tarihten önce ve sonra ruhsat verilen atölye veya diğer risk grubu içindeki üretim birimlerinin tahliye edilmesi ve dönüşüm senaryosunun içine alınması düşünülmektedir. Zeytinburnu'nda acil bir dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Böylece konut ve işyeri alanlarını birbirinden ayırarak, dengeli bir nüfus dağılımının ortaya çıkarılması düşünülmektedir. Ayrıca iş alanlarında işçi sağlığı ve işyeri güvenliğini artırıcı önlemler alınmaya başlanmıştır.

Tekstil üretimi Zeytinburnu'nun iş yaşamında önemli bir yere sahiptir. Tekstil üretimi yapılan atölyelere yakın alanlarda kurulan baskı atölyeleri de ağır kimyasal maddeler ve ısı ile çalışmaktadır. Bu atölyeler çevre için zararlı olduğundan, "Demirciler Sitesi"ne tasfiye edilmişlerdir. Kısa bir süre içerisinde Demirciler Sitesi'nin de dönüşümden geçirilmesi düşünülmektedir. Bu ve benzeri sorunlar kentsel dönüşüm ihtiyacını kuvvetlendirmiştir. Bu düşünceyle yapılan hazırlık çalışmalarının, "Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı" çerçevesinde ele alındığını ve İBB Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından yapılan araştırmalarda mevcut olduğunu belirtmek gerekir.

B. ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ (ZPP), AMACI VE KAPSAMI

İstanbul'da kentsel dönüşüme en çok ihtiyaç duyan bölgelerden biri, sağlıklı yapılaşmanın hâkim olduğu Zeytinburnu İlçesi'dir. Deprem gerçeği de göz önüne alınarak hazırlanacak ilk proje Zeytinburnu Pilot Projesi'dir. JICA ile İBB ortaklığıyla hazırlanan çalışma ve bu çalışmanın önerileri doğrultusunda İBB'si tarafından Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi ortaklığına hazırlatılan İDMP öngörülleri

doğrultusunda ülkemizde ilk kez, ilçe ölçeğinde ulusal ve uluslararası boyutta örnek olabilecek bir kentsel dönüşüm projesi hazırlanmaktadır. ZPP, İBB-İŞAT yürütücülüğünde, belediye iştiraki olan Boğaziçi İnşaat Müşavirlik Anonim Şirketi (BİMTAŞ) tarafından yürütülmektedir. Zeytinburnu'nda uygulanacak proje çerçevesinde geliştirilen yaklaşım, model ve yöntemlerin, başta İstanbul'un diğer ilçeleri olmak üzere, deprem riskinin yüksek olduğu Anadolu'daki kentlerimiz için de örnek olarak kullanılması düşünülmektedir.

İDMP çerçevesinde, Zeytinburnu İlçesi'nin pilot proje alanı olarak seçilmesinin başlıca sebepleri bulunmaktadır. Bu sebeplerden birincisi; Zeytinburnu'nda her gruptan riskli yapının bulunduğu ve yapısal özelliği İstanbul'un bir özeti olduğundan seçilmiştir. İkinci neden; Zeytinburnu Belediyesi tarafından her daire ve birime birer numara verilerek, adres bilgileri tamamlanmış, böylece kısa zamanda yapılarla ilgili ne tür bir bilgi isteniyorsa elde edilebilmesi dolayısıyla pilot proje olarak seçilmesinde belki de en önemli neden olmuştur.⁴ Üçüncü neden ise, uzun yıllardan beri göçün toplandığı ve sağlıksız yapılaşmanın devam ettiği ilçenin, İstanbul'un merkezinde bir avantaj bölgesi olarak yeniden yaratılmak istenmesi olarak gösterilebilir. Bu nedenler doğrultusunda ZPP'nin genel gelişim stratejisi geliştirilmiş ve başlıca hedefler ortaya konulmuştur.

Zeytinburnu Pilot Projesi, “*İstanbul'un yeniden dünya kenti olması*” vizyonu çerçevesinde, merkezi konumu ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak uygulanmaktadır. Bu genel amacın dışında, projenin amaçlardan biri de 2023 yılına kadar tarihi değerleriyle bütünleşik, deprem riskinin en aza indirildiği, korunmuş, yaşanmaya değer örnek bir ilçenin yaratılmasıdır. 2010 yılına kadar güvenli olmayan yapılar güvenli hale getirilmeye ve genişletilmiş yol ağları ile acil durum hizmetlerine ve tahliye alanlarına erişim sağlanmaya çalışılarak, yapılacak örnek uygulamalar ile riskin en aza indirilmesi amaçlanmaktaydı. ZPP'nin planlanan tarihin ve sayılan hedeflerin çok gerisinde kaldığını gözlemlemekteyiz. Haziran 2005 itibariyle

⁴ Ergin Uçarlı ile Zeytinburnu Ek Binası İmar ve Planlama Müdürlüğü'nde 15.04.2009 günü yapılan “ZPP” hakkındaki mülakattan.

çalışmalara başlayan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü İstanbul şehircilik Atölyesi hedefin gerisinde kalmış durumdadır. Her geçen gün depremin getireceği riskler bakımından büyük felaketlere sebebiyet verebilir. Belirlenen vizyonun bir an önce gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu vizyon, Avrupa Birliği (AB)'nin standart hedefleri, İBB'nin eylem planları ve Zeytinburnu'nun kendine özgü koşullarıyla beraber değerlendirilmelidir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm projesinin amacının ana sınırları içerisinde, İşAT tarafından Zeytinburnu Eylem Planı dahilinde bazı hedefler belirlenmiş, bu hedeflere bağlı strateji ve eylemler geliştirilmiştir.

Zeytinburnu kentsel dönüşümünün kapsamlı bir eylem planı içerisinde ele alınması önemli bir konudur. ZPP, İstanbul için hazırlanan ilk “ l e  l eğinde Kentsel Yenileştirme Strateji ve Eylem Planı”dır. Eylem Planı'nın hedefi, İstanbul Metropolitan Stratejik Gelişme  er evesi içinde, Zeytinburnu dönüşüm politikalarının belirlenmesini ve öncelikler çerçevesinde kısa, orta ve uzun vadeli projeleri öngörmektedir. ZPP'nin sorun ve c z m aşamaları tespit edildikten sonra, bunu bir eylem planı d hilinde kamuoyunun görüş ve önerilerine sunarak, tüm kesimlerin görüş ve önerilerini bu çalışmaya katması beklenmektedir. Böylece uygulamaya yönelik ortak bir plan ortaya çıkacaktır. ZPP'si planlama, yasal, finansal ve örgütsel boyutta bir  er eve c zmektedir. ZPP'sinin amacı, geliştirilen tüm stratejiler ve eylem planları sayesinde, Zeytinburnu'nun İstanbul'un önemli ve ayrılmaz dinamik bir parçası olması ve insanların güven içinde yaşayabilecekleri bir yerleşme haline gelmesini sağlamaktır. Bu da başlıca üç amaca işaret etmektedir. Bu amaçlar sırasıyla;

- Kentsel mekân yeni tasarım ilkeleri doğrultusunda geliştirilerek, deprem riskinin en aza indirildiği daha güvenli, yaşanabilir, kentsel standardı yüksek bir  evre yaratılacaktır.
-  l enin ekonomik çeşitliliği g zetlenerek, bu çeşitliliğe dayalı dengeli bir büyümenin sağlanacak, üretim ve ticaret fonksiyonlarıyla gelişen bir ekonomi ortaya çıkarılacaktır.

- Ayrışmanın önüne geçerek, uzlaşmaya dayalı kentsel, toplumsal bir gelişme ve bütünleşme sağlanacaktır.

Zeytinburnu kendi içinde çok karmaşık ve aynı zamanda dönüşüm için çok kapsamlı fırsatlar sunmaktadır. Yukarıda ele alınan üçlü genel amacın, dünyada uygulanan başlıca kentsel dönüşüm örneklerinin amaçlarıyla paralellik gösterdiğini ve sosyal refahı artırmaya yönelik olduğunu biliyoruz.

ZPP’de halkın proje sonrasında yine aynı alanda ikamet etmesine gayret edilecek ve hak sahiplerine sahip oldukları mülk paylarının küçük bir oranda kesilmesi ve eski değerinin üstünde bir konutun iadesi ilkesi benimsenmiştir. Bu nedenle proje yarı korumacı bir yaklaşımla stratejisini geliştirmiştir Uygulama aşamasında haksızlığa yol açmamak için, genel amaçların dışına çıkılmaması ve bunların yerine getirilmesine dikkat edilmelidir. Bu amaçlardan biri de değindiğimiz gibi, *“ilçenin ekonomik çeşitliliği gözetlenerek, bu çeşitliliğe dayalı dengeli bir büyümenin sağlanması, üretim ve ticaret fonksiyonlarıyla gelişen bir ekonomi yaratılması”*dır. Buradan hareketle, ilçedeki imalat canlılığının kaybolmaması ve Zeytinburnu’nun tarihi süreci içerisinde sürekli var olan deri işçiliği ve onun devamı deri konfeksiyon işçiliğinin yeniden üretim aşaması içine sokulması gerekmektedir. Buradan hareketle “deri konfeksiyon atölyeleri”nin durum ve geleceğini tezimizin konusu olarak ele aldık, bu sorun üzerinden konumuza eğilmeye çalıştık. Zemin ve zemin altı katlarda çalışan, ruhsatsız atölyelerin çoğu deprem karşısında büyük bir risk oluşturmaktadır. Risk durumları ile sağlıksız çalışma koşullarının çevre üzerindeki etkilerinden hareketle, projenin uygulanması durumunda nasıl bir tutumun ele alınması gerektiğine araştırmamızda değindik. Bu konuyu açmadan önce, ele aldığımız sorunları çözmeye yönelik, İŞAT ve ZEŞAT tarafından yürütülen çeşitli hazırlıklar olduğunu ve bazı çalışmalar yapıldığını belirtmek gerekir. Bunların bir kısmı da üretim ve ticaret fonksiyonlarıyla ilgili olup, özellikle imalat sektörüne (deri konfeksiyon işçiliği, tekstil vs.) yönelik hazırlanan senaryolardır. Yürütülmekte olan bu çalışma ve hazırlık senaryolarını ele almaya çalışacağız.

Deprem Riskini Azaltmak İçin Yapılan Çalışmalar

Zeytinburnu hem konumu hem de bina yoğunluğundan dolayı, olası bir depremde büyük bir risk taşımaktadır. ZPP çerçevesinde yapılan hazırlıklara göre, risk durum analizi ile en riskli yapılar hızla tespit edilmeye çalışılmış ve mikro bölgeleme çalışmalarına başlanmıştır. Risk durumlarının tespiti için, yapı denetiminden geçirilen 16.030 binanın temel sağlamlık, demir-beton yaşı ve tahmini yaş durumları gibi kıstaslara göre ölçülmüşlerdir. Tespit edilen riskli yerlerin boşaltılması, geçici yer ve bölgelerin oluşturulması, daha hızlı ve koordineli bir şekilde hareket için tahliye koridorlarının açılması, zarar görmüş kamu kurumlarının onarımı ve güçlendirilmesi, tehlikeli bölgelerin tasfiyesi, acil yardım sağlanması için “Acil Eylem Planı (ACEP)” oluşturulmuştur.

Uygulama aşamasında hem zorunluluk hem de örnek oluşturma açısından önemli bir çalışma olarak görülen “*Mahalle Yenileme Programı*” ile başta yüksek riskli yapılar ve tahliye ile toplanma alanlarında bulunan yaklaşık 15.000 birimin yenilenmesi için kısa ve orta vadeli bir dönüşüm programı başlatılacaktır. Bu kapsamda, transfer için geçici yerleşim alanlarının oluşturulacak ve pilot çalışmalar için öncelikli alanlar seçilecektir. Konut alanları belirlenecek, geçici yerleşim yerleri tasarlanacak ve örnek yerleşim alanları (Sümer, İETT Blokları) gerçekleştirilecektir.⁵ Bundan sonraki aşamada bilgilendirme ve eğitim amacıyla halkla ilişki kurma, onu bilinçlendirme yoluna gidilecektir. Böylece herhangi bir deprem afeti karşısında zararlar en aza indirilecektir.

Sosyal Refahı Artırıcı Yaşam Ve Gelişim Alanları İçin Yapılan Çalışmalar

Yaşam alanlarını sosyal açıdan daha yaşanılabilir duruma getirmek amacıyla, farklı ve özgün kullanım politikalarıyla yeni yaşam alanlarının oluşturulması

⁵ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, “Zeytinburnu Genel Gelişim Stratejisi”, Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı İstanbul , Haziran 2005 , s:144

düşünülmektedir. Çırpıcı Deresi'ne yakın yerler boşaltılmaya başlanmış (henüz tam olarak boşaltılmış değil) ve Çırpıcı Vadisi sosyal donatı ile rekreasyon alanı olarak ayrılmıştır.

ZPP'nin kendi içerisinde parçalı yaklaşımla ele alındığını görüyoruz. ZPP'nin başlangıç aşaması ve küçük bir pilot çalışması olarak ele alınan “Sümer Mahallesi Deprem Odaklı Dönüşüm Projesi” de bu parçalardan biridir. Başlangıç aşamasından hareketle bölgede bulunan riskli alanlar boşaltılmış ve oluşturulacak donatı alanları çalışma kapsamı içine alınmıştır.

Her mahallenin nüfus ve istihdam gelişimi gibi özellikleri için, *Mahalle Yenileme Programı* başlatılarak, konutların transfer edileceği alanların tespiti yapılacak, sanayi-konut-ticaret alanları ayrılarak alternatiflerin geliştirilmesi düşünülmektedir. Yeni yaşam ve iş eğitim programlarıyla halk bilinçlendirilecek, böylece gelir ve refah düzeyi dengesi sağlanacaktır.

ZPP çerçevesinde turistik ve kültürel aktiviteler düzenlenerek, eğitim programlarıyla bu alanlara yönelik ilçe halkını istihdam programları oluşturulması düşünülmektedir. Kıyı bandı turizm ağırlıklı bir bölge olarak ayrılacak ve ilçe halkı için yeni istihdam alanları yaratılacaktır. Zeytinburnuluların deniz ile bağlantısını sağlayan kıyı bandı, kamu ve özel sektör arsaları ile yüksek dönüşüm potansiyeli olan bir alandır. Kıyı bandında İstanbul ölçeğinde geliştirilecek turizm ve ticaret odaklı projelerin hem Zeytinburnu hem de İstanbul için yaratacağı değer ve yaratılan değerlerin bir bölümünün kaynak aktarma yöntemi ile özellikle mahalle yenileme projeleri kapsamında geliştirilecek toplumsal ve ekonomik projeler için kullanılması yeni bir yaklaşım olarak benimsenmelidir. Bu bölgede turizm ağırlıklı olarak; kafe, otel, rekreasyon alanları oluşturulacaktır.

ZPP'de öngörüldüğü şekilde yeni yaşam ve iş alanları oluşturulacak, hatta bu amaçla “*Mahalle Toplum Merkezleri(MTM)*”nin kurulması beklenmektedir. Bu merkezlerde iş hayatına yönelik eğitimin verilmesi düşünülmektedir. Şu anda

bölgenin ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalan nitelikli iş gücünün bu MTM projesi ile artırılması düşünülmektedir. Bu proje deri konfeksiyon üretiminin geleceği bakımından da kullanışlı bir proje olarak değerlendirilebilir. MTM’lerin başlıca amacı halkın eğitim seviyesinin artırılması olacaktır.

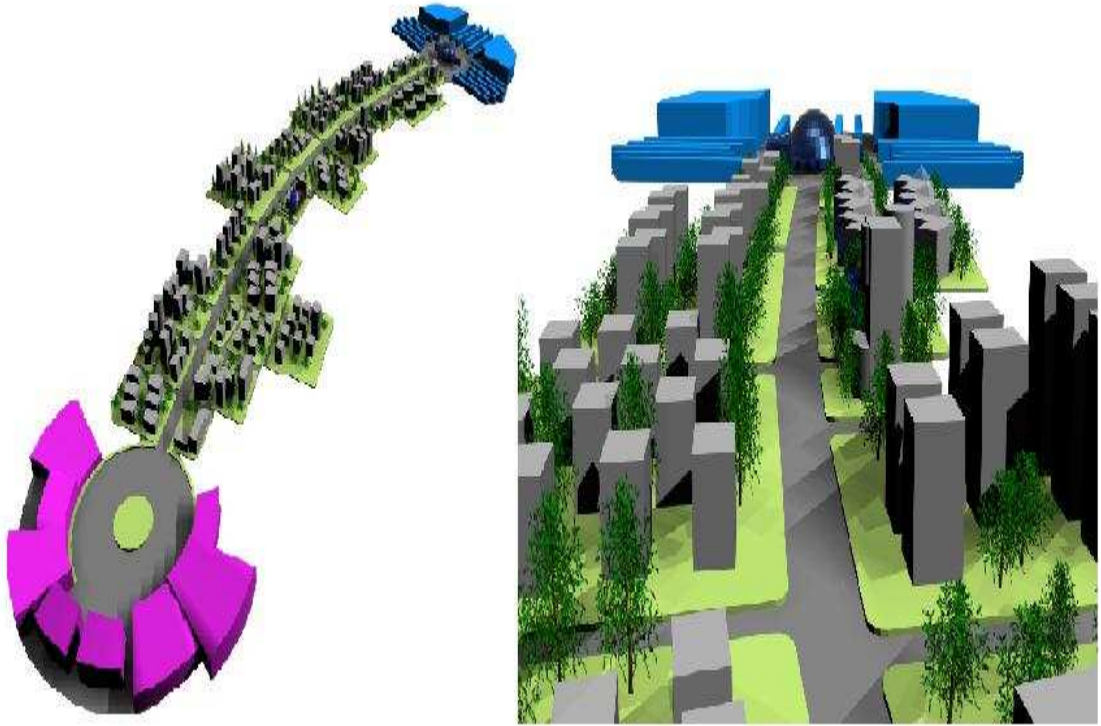
ZPP çerçevesinde daha çok yeşil ve sosyal donatı, eğlence alanlarının oluşturulması düşünülmektedir. Kentin tarihi ve kültürel öğeleri korunmaya çalışılırken, kıyı bandı, Çırpıcı bandı (bunun için 2500 binanın transferi sağlanacak), Tarihi Sur bandı, Kültür Vadisi için projeler üretilecektir. Tarihsel ve kültürel değeri yüksek olan bu alanlarda koruma odaklı geliştirilecek proje ve yatırımlar, Zeytinburnu’nun dönüşümünü tetikleyecek ve özellikle turizm, kültür, sağlık ve rekreasyon odaklı gelişen banlar daha verimli kullanım sağlayacaktır. İstanbul ölçeğinde kullanımların yer alacağı bir Kültür Vadisi yaratma girişimi, Zeytinburnu’nun dönüşümünde önemli ve tetikleyici bir unsur olacaktır.

E5, tramvay, metro, metrobüs, marmaray ve deniz yolu ulaşım ağları ilçenin kuzeyi ve güneyinde yapılacak birer merkezi odak noktası ve bu odakları birbirine bağlayan bir omurga ile bütünleştirecektir. Zeytinburnu’nun İstanbul içindeki stratejik konumu tüm ulaşım noktalarının bölgede yer almasını sağlamaktadır. Önemli olan, bu ulaşım noktaları arasındaki entegrasyonu doğru sağlamak ve bunun sağlayacağı potansiyellerden yararlanacak projeler geliştirmektir. Güvenlik odaklı trafik sistemi geliştirilerek toplu taşımacılık iyileştirilecek ve böylece kara, deniz ile demir yolu ulaşımının birleştirilmesi düşünülmektedir.

Zeytinburnu’nun kuzeyi ve güneyinde geliştirilecek iki adet kentsel odak gelişim için önemli projeler olacaktır. Hem kaynak yaratma hem de yeni bir imaj açısından ilçenin giriş kapıları niteliğini taşıyacak şekilde, kuzeyde “*Metropolitan Tasarım ve Moda Kompleksi (Metromod)*” ve güneyde “*Metropolitan Gar Kompleksi (Metrogar)*” adı verilen kentsel odaklar ve bu odaklar arasında kurulacak bir “*kentsel omurga*” ile ilçenin iyi tasarlanması ve proje geliştirme anlayışının farklı ortaya

konulması düşünülmektedir.⁶ Kuzey-Güney Omurgası ile bağlantılı altı tane aksın (Sümer-Yedikule Aksı, Sümer-Çırpıcı Aksı, Çırpıcı-Topkapı Aksı, Sümer-Kentsel Omurga Aksı, Veliefendi-Kentsel Omurga Aksı, Kentsel Omurga-Belgradkapı Aksı) oluşturulması öngörülmektedir. İlçeye ulaşım bu akslar aracılığıyla sağlanacaktır.

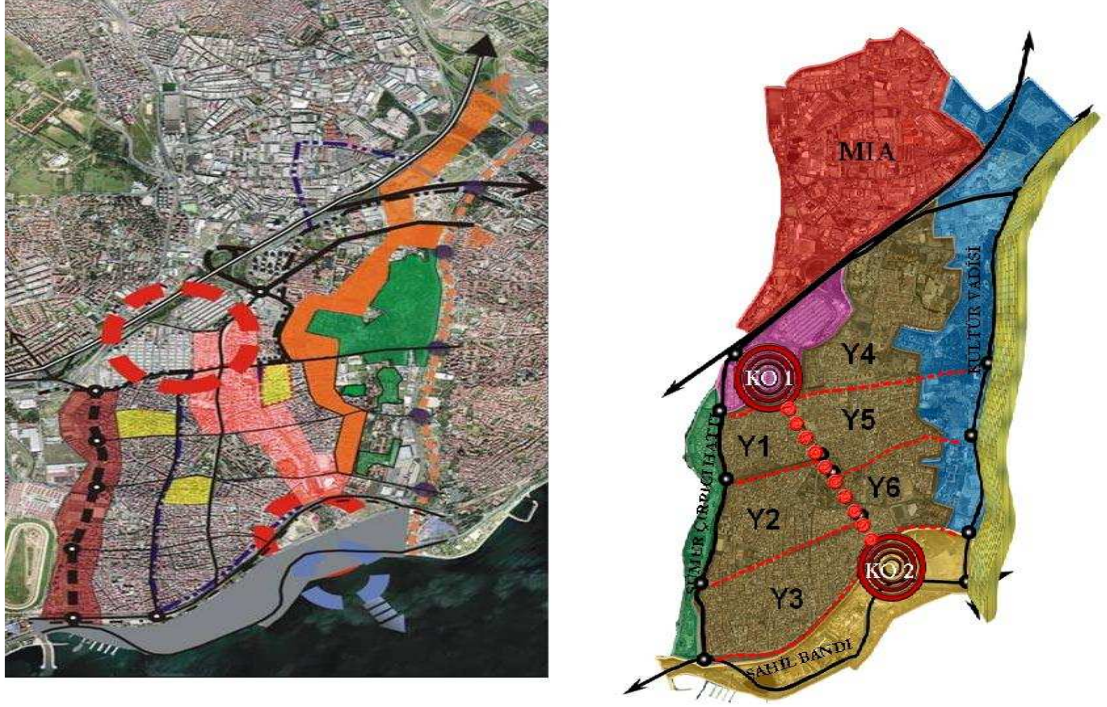
Şekil 1: Kuzey-Güney Odakları İle Kentsel Omurga



Zeytinburnu'nun batısı ile doğusu arasından geçirilecek olan bu kentsel akslara dikkat edilerek, mahalle aralarında yoğun bir şekilde kullanımda olan zemin ve zemin altı imalat yerleri için de strateji geliştirilmesi düşünülmektedir. Bu akslar üzerinde bulunan ve Zeytinburnu konut dokusu içinde yer alan ve özellikle afet anında yüksek risk taşıyan işyerlerinin taşınması için gerekli çalışmaların yapılması amaçlanmaktadır. Kullanım tipi ve sayısı verilen işyerlerinin ruhsat durumları belirlenecek, ruhsatsız olanların tebliğ işlemi yapıldıktan sonra kapatılacak, ruhsatlı olanlara ise yer gösterilecek ve teşvik sağlanacaktır.

⁶ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Ibid. , s:144

Harita 1: Bandlar-Stratejik Akslar-Alt Bölgeler (Kaynak*



Omurgalar üzerinde bağlantılı kültürel bantlar için de projeler oluşturulacaktır. Zeytinburnu’nda yeşil alanlar, parklar ve benzeri mekânlar çok azdır, çağdaş kent yaşamın gereği olan park, yeşil alanlar artırılacaktır. Tüm bu çalışmalar Kuzey-Güney Odakları arasındaki omurgayla bağlantılı geliştirilecektir. Sağlık, spor, eğitim gibi kamu hizmet alanları artırılacak ve halk yararlandırılacaktır.

Üretim Birimlerinin Kümelenmesiyle Ekonomik Çeşitliliğin Canlandırılması

Zeytinburnu’nun en büyük potansiyeli deri, konfeksiyon ve metal eşya faaliyetlerinin çeşitliliği ve zenginliğidir. Uzun yıllardan beri, bölge kimliğiyle özdeşleşen deri debagat üretimi, yerini deri konfeksiyon üreticiliğine bırakmıştır. Son yıllarda, hızlı bir şekilde çoğalan ve zemin-zemin altı katlarda çalışmaya başlayan deri konfeksiyon atölyelerine ruhsat verilmediğini ve Mart 2010’dan itibaren tekrar

* İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, “Zeytinburnu Genel Gelişim Stratejisi” , Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı İstanbul, Haziran 2005, s:174

ruhsat işlemlerinin başladığını belirtmiştik. İlçenin sahip olduğu bu üretim birimlerinin kümelenerek dönüşüm projesi kapsamında canlandırılması düşünülmektedir. Özellikle deri sektörü için, “*Deri Araştırma Ve Teknoloji Eğitim Merkezi*”nin kurulması öngörülmektedir. Merkezi İş Alanı (MİA)’nı olarak düşünülen Maltepe Mahallesi’nin plan ve programı da bu kapsamda oluşturulacaktır. Bu bölgede, tarihsel geçmişinden günümüze kadar süregelen, bölge ile bütünleşmiş olan ve buraya kimliğini veren; deri ve tekstil sektörlerine yönelik uluslararası düzeyde bir “*Moda Merkezi*”nin kurulması düşünülmektedir. Bu fonksiyonu destekleyecek ve tamamlayacak; konaklama, ticaret, hizmet, eğitim, kültür ve eğlence sektörleriyle bölgenin yeniden yapılandırılmasının hem İstanbul hem de Zeytinburnu için büyük önem taşıyacağı öngörülmektedir.

Proje sürecinde inşaat sektörü ve projelerin hayata geçmesi ile ortaya çıkacak olan turizm, ulaşım ve hizmet sektörlerinin yaratacağı yeni iş olanaklarından Zeytinburnuluların yararlanabilmeleri için iyi bir eğitim ve sertifika programının hazırlanması düşünülmektedir. ZPP kapsamında işsizlerin yeni bir işe ve düşük gelir grubu çalışanların ise, daha yüksek gelirli bir işe kavuşmalarını sağlayacak ortamlar yaratılmaya çalışılacaktır.⁷

Bugün Zeytinburnu’ndaki ekonomik aktivitelere baktığımızda, kendi başlarına mal ve hizmet üretimi yaptıklarını ve kendi müşteri profili içinde satışlarını gerçekleştirdiklerini görürüz. Hem üretim hem de pazarlama satış aşamalarında ekonomik faaliyetler arası işbirliği yapılması, hem sektörler için hem de dönüşüm alanının geneli için ilave katma değer ve gelir yaratacaktır. Bu amaçla dönüşüm alanında; turizm ile tarih kültür varlıkları arasında, turizm ile doğal varlıklar (yeşil) arasında, turizm ile hazır giyim-deri-tekstil sektörü arasında, deri sektörü-hazır giyim sektörü-tekstil sektörü arasında birbirini tamamlayıcı unsurları nedeni ile geniş işbirliği alanlarının kurulması düşünülmektedir. MİA’da oluşturulacak işbirliğinin özellikle hizmet üretimi ile satış ve pazarlama alanlarında yoğunlaşabileceği öngörülmektedir.

⁷ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Ibid. , s:150

Halk-Proje Ortaklığı-Yasa Uzlaşmasıyla Getirilen Çözüm Anlayışı

Proje çerçevesinde ülke genelinden başlayarak, ilçenin özeline doğru, kamu, özel sektör, sivil toplum örgütleri ve yerel halk arasında bir işbirliği ortamı yaratılacaktır. Yeni bir yasa çerçevesinde, karşılaştırmalı bir şekilde ZPP'nin geliştirilmesi düşünülmektedir. Öncelikle Zeytinburnu Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasında bir koordinasyon kurulacak, bundan sonra kamu-özel sektör ve sivil toplum arasındaki işbirliği ortamları yaratılacaktır. Bu projeye katılacak ortaklıkların; “proje geliştirme”, “mahalle geliştirme” ve “yerel ortaklıklar” olarak kurulması düşünülmekte, projenin finans ve kaynaklarının nasıl temin edileceği yolları tespit edilmeye çalışılmaktadır. Bu amaçla uluslararası fon, kaynak geliştirme projeleri ve bireysel borçlanma seçeneklerine başvurulması düşünülmektedir. Proje kapsamında kalan mülklerin toplulaştırılması ve kamulaştırılması için de sağlam bir yasaya ihtiyaç duyulmaktadır. Mülk sahipleriyle ekspertiz değerleri belirlenen yapılar için uzlaşma yoluna gidilecektir.

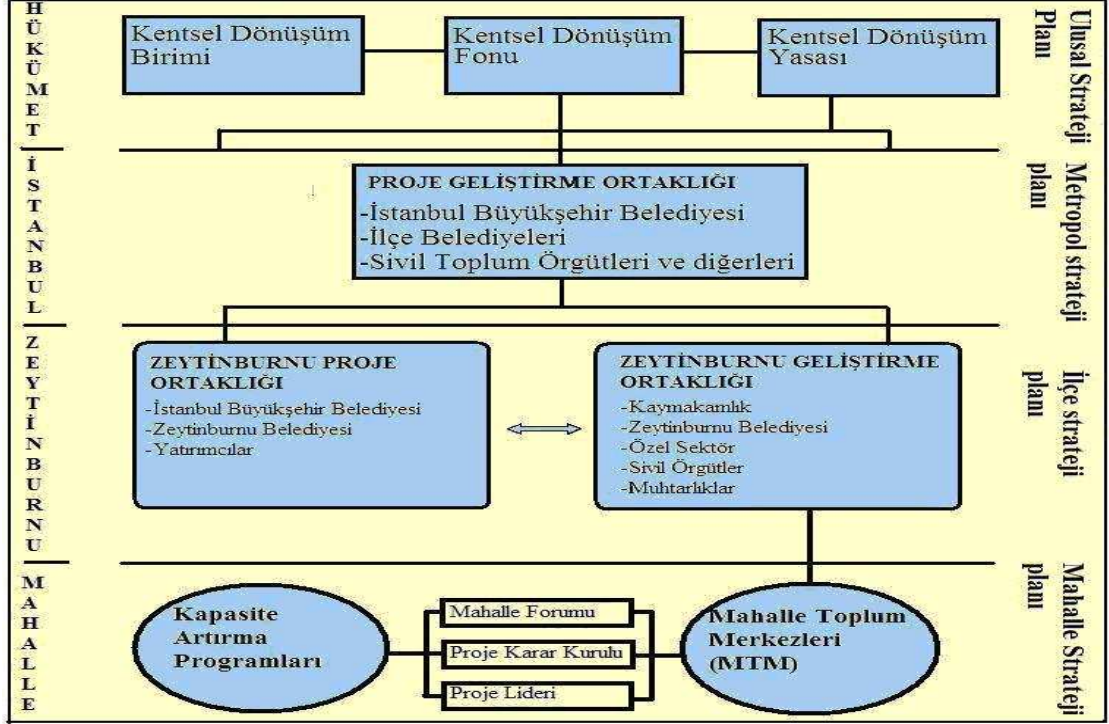
Yukarıdaki hedefler çerçevesinde ZPP'nin yerine getirilebilmesi için, proje sağlam bir çerçeveye oturtulmaktadır. Bu açıdan yasal ve kurumsal dayanaklarının iyice belirlenmesi, hükümet eliyle yeni bir yasanın çıkarılması gerekmektedir.

C. PROJENİN UYGULANMA AŞAMASINDA ÖNE ÇIKAN İHTİYAÇLAR

Bu projede, yeni bir kurumsal çerçevenin oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Çerçevenin genel hatlarından başlayarak özele doğru ele alınması gerekmektedir. Genel gelişimi sağlayacak çerçeve oluşturulduktan sonra, projenin maliyet ve finansman konularının halledilebilmesi için, ortaklık ve girişimciler nasıl bir araya getirilecek, projenin uygulanabilmesi için de maddi kaynak nasıl sağlanacak iyice bilinmelidir. İzlenecek yatırım programı ve uygulama aşaması için, sağlıklı, halkla uzlaşma içinde uygulamaların devam ettirileceği, güvenilir bir yasa oluşturulması

düşüncesi üzerinde durulduğunu görüyoruz. Bu aşamada Zeytinburnu Pilot Projesi için şöyle bir çerçeve ortaya çıkmaktadır:

Şekil 2: ZPP İçin Temel Gereksinimler



ZPP'nin sağlıklı yürüyebilmesi, İstanbul ve Zeytinburnu düzeyinde hazırlanacak çalışmaların, şeffaf, eşgüdümlü, kararlı, işbirliğine dayalı, uygulanabilir yeni bir proje yaklaşımıyla ele alınması gerekir. Özellikle deprem riski yüksek kentlerimizin ön gerekliliklerinin belirlenmesinde pilot olacak bu projede ortaklıkların, kurumsal ve yasal çerçeveler ile finansal anlayışın iyice belirlenmesi gerekmektedir. Şimdi sırasıyla bu gerekliliklerin neler olduğunu ele almaya çalışacağız.

Temel Geliştirme Tabanlı Kurumsal Çerçeve Oluşumu

ZPP için kurumsal bir çerçeve oluştururken, kapsamlı bir dönüşümün gereği olarak, projenin genel hatlarından başlayıp özele doğru ele alınması gerekmektedir. Bu açıdan hükümet, il, ilçe, mahalle düzeyinde yukarıdan aşağıya ve aynı şekilde

aşağıdan yukarıya doğru bir örgütlenme modeli oluşturulmalıdır. Zeytinburnu İlçesi ölçeğinde çeşitli çalışmalar yapılırken, bunu benimseyip destekleyecek bir tabanın olması gerekir. Kentsel dönüşüm projelerinde güven ortamı oluşturularak, katılan kurum, kuruluş ve ortaklıklar ile toplumun projeyi benimsenmesi sağlanabilir. Böylece uygulama aşamasında ilerleme hızlı bir şekilde meydana gelir.

Zeytinburnu Pilot Projesi'yle kurumsal veya kurumsal olmayan bir örgütlenme çerçevesi içerisinde, kamu ve özel sektör ortaklığının gerçekleştirileceği “*Zeytinburnu Proje Ortaklığı (ZPO)*” sayesinde proje yatırımlarının belirlenmesi, finansman yaratılması, eşgüdümün sağlanması ve ortak altyapının geliştirilmesi konularında stratejik kararların alınması amaçlanmaktadır. Mahalle ölçeğinde geliştirilecek toplumsal ve ekonomik dönüşümü dikkate alan, “*Zeytinburnu Geliştirme Ortaklığı (ZGO)*” adı verilen ikinci ortaklık modelinde ise, mahalleler arası sosyal eşitsizliği azaltan ve ekonomik gelişmeyi teşvik eden projelerin geliştirilmesinde, yerel halkın aktif katılımı sağlanacaktır. ZGO organizasyonu altında, projelerin gelişiminde, sosyal ve ekonomik programların uygulanmasını sağlayan “*Mahalle Toplum Merkezleri*” kurulacaktır. Söz konusu merkezler aracılığı ile bölge için nitelikli işgücünün oluşturulması düşünülmektedir. Deri konfeksiyon işçileri de bu grup içinde değerlendirilecek ve böylece sektörün emek ihtiyacı ilçeden karşılanacaktır. Ayrıca proje kapsamında; proje karar kurulu, danışma kurulu, sekreteryaya ve proje liderinin yanı sıra %80'i mahallede yaşayanlardan, %20'si ise belediye (İBB ve Zeytinburnu Belediyesi) ile gönüllü kuruluşlardan meydana gelen bir “*Mahalle Forumu (Meclis)*” oluşturularak, mahallede yaşayanlar, muhtar, dernekler ve benzeri kuruluş ile kişilerin katılımı sağlanmaya çalışılacaktır.

Finansman Modelleri Ve Yatırım Programı

Kentsel arsanın yeniden üretimi, klasik imar planı anlayışı yöntemlerinin dışında, “Proje Ortaklık Payı (POP) ” yaklaşımıyla değerlendirilmesi ve kamu ile özel sektör ortaklıklarının geliştirilmesi düşünülmektedir. Böylece proje uygulama aşamasında bir artı değer yaratma yoluna gidilerek, toplumsal ile ekonomik projeler

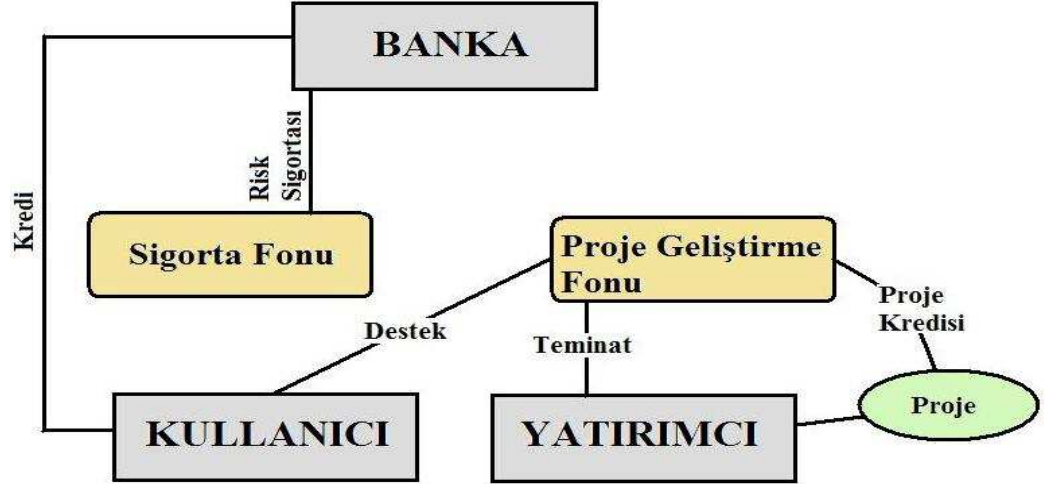
geliştirilecek ve yerel halkın ilçede kalması için finans desteği olarak kullanılacaktır. İlçenin taşımış olduğu gelişme dinamiği, kaynak yaratımı ve kaynak transfer gelişimi sayesinde, kentsel odaklar (Kuzey ve Güney Odakları), kentsel omurga, stratejik akslar, bandlar (Çırpıcı, Sahil, Sur ve E5 Bandı), Maltepe Merkezi İş Alanı için ZPP’de “Kaynak Aktarım Projeleri (KAP)” belirlenmiştir.

ZPP’si başta mahalle yenileme ve gelişme alanlarında uygulanacak projeler için; Toplum Tabanlı Yeniden Yatırım, Fon Tabanlı Yeniden Yatırım, Proje Ortaklığı Tabanlı Yeniden Yatırım olmak üzere 3 adet finansman modeli önermektedir. Ancak, her bir model kendi içinde uygulanabileceği gibi ortaklaşa da uygulanabilecek şekilde geliştirilmiştir.

- Toplum Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli’yle tüm imar haklarının toplulaştırılması ve yeniden dağıtımı yoluyla, mülk sahibi ucuz ama uzun dönemli bir borçlandırmaya sokulacaktır. Bu sayede ilçe sakinlerinin depreme dayanıklı yapılarda oturmaları amaçlanmaktadır. Bu modelde, yıkım maliyetleri için hurda ile ödeme yoluna gidilecek, arsa maliyeti söz konusu olmadığından sadece inşaat maliyetleri oluşacaktır. Belediye tarafından harç ve vergilerin kaldırılması, ayrıca maliyetler için hazine ve İBB kefaletinin alınması söz konusudur. Yaklaşık 18 ay kadar sürmesi düşünülen üretim süresinde yerinden edilen hane halkı ve işyerlerinin alternatif barınma maliyetlerinin de bireysel maliyet ve borçlanma hesaplarına alınması planlanmaktadır.
- Fon Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli’nde; dönüşüm kapsamında evi güçlendirilecek ya da dönüşüme uğrayacak vatandaşın, öz kaynağının ve kredi çekme potansiyelinin bulunmaması durumunda, hazine, banka ve kullanıcı arasında “*Kentsel Dönüşüm Fonu*” adı verilen iki bölümlü bir finansal sistemin devreye sokulması düşünülmektedir. Birinci bölüm, “Dönüşüm Sigorta Fonu” olarak düşünülmektedir. Burada banka kredilerine başvurulacaktır. Hazine, İBB ile kullanıcı kefaletiyle verilen krediyi

borçlunun ödeyememesi durumunda, kredi sağlayan bankaların %15-20’lik bir riski göze almaları gerekmektedir. “Proje Geliştirme Fonu” denilen ve hazine, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile İBB’nin kaynaklık etmesi planlanan ikinci bölüm ise Güçlendirme Kredisi ve Konut Yenileme Kredisi olarak düşünülmüştür. Projelerin finansmanında kullanılmak üzere, kullanıcılara orta ve uzun vadeli kredi verilmesi amaçlanmaktadır. Proje Geliştirme Fonu ile riskli alanlarındaki yapı stokunun devralınarak, yeni kullanımların altyapı ve proje finansmanında kullanılacaktır. Güçlendirme Kredisi orta vadeli olup, gayrimenkulün ipotek edilmesi karşılığında verilecek ve gayrimenkulün sigorta ettirilmesi şartı da eklenecektir. Uzun vadeli olan Yeni Konut Kredisi ise uzun vadeli olup, konum ve mülkiyet durumu belirlenen konut banka kredisi ile finanse edilecektir. Yeni konut teslim edildikten sonra da eski konut fona teslim edilecektir.

Şekil 3: Kentsel Dönüşüm Fonu



- Proje Ortaklık Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli; kamu ve özel sektör ortaklığına dayalı bu yaklaşım, özellikle Kaynak Aktarım Projeleri’nde daha yaygın kullanılabilecektir. Yaklaşımın amacı, kamu ve özel sektörün projenin tasarlanmasından, pazarlamasına kadar geçen süre içinde işbirliği içinde olması, projeden elde edilen artı değerın “Kaynak Aktarma Proje Fonu (KAPFON)”nda biriktirilmesi ve kaynakların diğer projelerin finansmanında kullanılmasıdır. Söz konusu modelin işlemesi için ZPO’lığı tarafından

geliştirilmiş proje alanlarının özel sektörün işbirliğine sunulur hale getirilmesi gerekmektedir. Proje Ortaklık Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli özellikle yabancı yatırımcıların vizyon projeleri için fon ve kaynak ayırmaları açısından önemi vardır. Zeytinburnu Proje Ortaklığı tarafından sunulan projelerin, yabancı yatırımcıların fon ve kaynakları çekilerek, tasarlanma aşamasından sunulma aşamasına kadar bu projelerle kamu ve özel sektörün işbirliği içinde hareket etmesi planlanmaktadır.

Yatırım modellerine baktığımız zaman, her üç modelde de mülk sahipleri proje kapsamında taraf olarak alınmıştır. Bölgede çalışanlara (işçiler), kiracılara ve geçici konumda olan diğer kesimlere yönelik bir tasfiye söz konusu olacağından, bu gruplar için bir maliyet değerlendirmesine girilmemiştir. Ele aldığımız deri konfeksiyon atölyelerinde çalışan işçilerin büyük bir bölümü de bu gruba girmektedir. İstihdam edilen işçilerin büyük bir bölümü başka ilçelerden geldikleri için, bu grup için de bir değerlendirme yapılmamıştır. Deri konfeksiyon atölyelerinin mülkiyet durumunu ellerinde bulunduranlar, söz konusu yatırım model ve programlarından yararlanabileceklerdir.

Yeni Bir Yasal Çerçevenin Oluşturulması

Bugünkü yasal çerçeve kentsel dönüşüm uygulamaları için yeterli değildir. Yasanın AB kriterleri kapsamında değiştirilip, deprem gerçeğiyle paralel bir duruma getirilmesi düşünülmektedir. Ancak yasa değiştirilirken, belediyelerin istediği gibi sorunsuz hak tanıma yasaları olmamalıdır. Halkın istek ve görüşleri doğrultusunda bir yasa çıkarılmalıdır. Bunun için mevzuat hem deprem hem de kentsel dönüşümü içine alacak şekilde genişletilmelidir. İŞAT'ın görüşlerine göre, İmar Kanunu Tasarısı Taslağı, İpotekli Konut Finansmanı Konut Tasarısı ve Kamu-Özel Ortaklıkları Kanun Tasarıları geniş hükümler içermelerine rağmen, ilerde kanunlaştıkları takdirde Anayasa'ya aykırılık engeliyle karşılaşılabirler. Anayasa'nın bu engelini ortadan kaldırmak amacıyla, "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir

planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”⁸ kanununun 57. maddesine bir paragraf eklenmesini istemektedir. Böylece ortaya çıkan önerilere dayanarak, proje alanlarında “ortaklıklar” idari ve mali özerklik alarak, lehlerinde kamulaştırma ve gayrimenkul takası yapılabilecek, fon oluşturulabilecek ve belediyeler koordinatörlüğünde TOKİ ve Kültür Bakanlığı’nın da katılımları sağlanarak, dönüşüm projelerini birlikte yürütebileceklerdir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün istediği yasal düzenleme, ortaklıklar ve belediyeler lehine düzelmeler sağlarken, halkı zor duruma sokacak sonuçlar doğurmaktadır. Boşaltma, yıkım ve kamulaştırma da anlaşma yolu açık tutulmuş olsa da anlaşmanın sağlanamadığı durumlarda zorunlu kamulaştırmaya başvurulacaktır. Böyle bir durumda belediyeler gayrimenkulün deprem riski taşıyor olmasına bakmaksızın, dönüşüm ve yenileme projesi çerçevesinde kamulaştırmaya başvurabilecektir. Bölgenin kentsel dönüşüm alanı içerisinde değerlendirilmesi yeterli bir şart olarak görünmektedir.

Getirilmesi düşünülen yasa ile afet riski taşıdığı ve yıkılması gerektiği bilimsel bir raporla belirlenen (Mühendislik Grubu raporu ile belirlenebilir) ve belediyenin teknik birimi tarafından da karara bağlanan bir yapının yıkımı için, mülk sahibi veya hak sahibi olanlarla anlaşma yoluna gidilmeyecektir. Belediye Encümeni kararıyla yıkım yapılabilecektir. Kamulaştırılacak yapının ruhsatlı ve iskânlı olması veya olmaması fark etmeyeceği gibi, bunlara bir tazminat verilmesi de söz konusu olmayacaktır. Bu şekilde yıkılan yapının yerine, İmar planı ile verilen fonksiyona ve yapılanma koşuluna uygun yapı yapılacaktır. Ancak, binaların bulunduğu alan, afet riski taşıyan bir alan ise ve bu alana hiçbir yapı yapılmayıp, kamu hizmetine tahsis edilecekse, o zaman yasal ruhsatlı ve iskânlı olan binalar, arsaları ile birlikte kamulaştırılabileceklerdir. Ruhsat alınmadan yapılmış ve iskânı bulunmayan yapılar için kamulaştırma bedeli ödenmeyip, sadece arsa bedeli ödenecektir. Yasa tasarısına göre, yasal olarak yapılaşmış alanlar dâhil, tüm ülke (askeri alanlar hariç) dönüşüm

⁸ Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” , Beta Yayıncılık, İstanbul, s:40-41

alanı olarak tespit edilip, burada yaşayan insanlar buradan sürgün edilebilmekte, mülkleri üzerindeki tasarruf hakları ellerinden alınabilmektedir. Böyle bir haksızlığın oluşmaması için, yasa toplumun refahını isteyen, sağlıklı fiziki mekânlar yaratan ve ülke toprağını gelecek kuşaklara devredebilen planıcı bir yaklaşımla ele alınmalıdır.

D. ZPP İÇİN DÜŞÜNÜLEN DÖNÜŞÜM SENARYOLARI

Zeytinburnu için düşünülen dönüşüm programı mekânsal düzenlemeye dayalı olup, parçalı ve kapsamlı dönüşüm yaklaşımlarıyla ele alınmaktadır. İlk olarak “*Parçalı Yaklaşımlar*” üzerinde durmamız gerekmektedir. Bu yaklaşımda iki farklı yol takip edilecektir. Bunlar; Deprem Odaklı Senaryo ve Parçalı Geliştirme Senaryosu’dur. Deprem Odaklı Senaryo’da yıkılacak 2295 yapının tasfiye edilmesi, tahliye yollarının açılması, ulaşım, acil yardım paketi ve benzeri durumlar ele alınacak, Parçalı Geliştirme Senaryosu’yla da ilçenin 25.000 kişilik birimler halinde tasfiyesi ve yeniden yerleştirilmesi politikaları takip edilecektir. “*Kapsamlı Yapılandırma Ve Dönüşüm Senaryosu*”nda da sürdürülebilirliğin kanıtı olan toplumsal, ekonomik ve mekansal boyutların kapsamlı dönüşümü ele alınacaktır. Bu iki yaklaşım çerçevesinde İstanbul Şehircilik Atölyesi (İŞAT) tarafından ZPP için geliştirilen senaryoları şu şekilde ele alabiliriz:

Parçalı Yaklaşımlar

- “*Deprem Odaklı Senaryo*” ile yerleşme dokusunun sağlıklılaştırılması ve afet sonrası can kaybının azaltılmasına yönelik acil önlemlerin alınması, halkın sosyal ve ekonomik yapısının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Bunun için ACEP çerçevesinde tespit edilen 2295 yüksek riskli binanın yer değiştirme modeli ile üç yıllık bir periyotta yıkılması ve yer değiştirmesi öngörülmektedir. İlk olarak, tahliye koridorları ve toplanma alanları oluşturulacaktır. Mevcut yolların genişletilmesiyle aks ve bulvarlardan elde edilecek asgari genişlik ile tüm binaların toplanma alanlarına belirli bir

uzaklıkta olması sağlanacaktır. Proje başladıktan sonra, toplanma alanlarının ana akslara belirli bir uzaklıkta olan her yere ulaşacak tahliye koridorları ağının 3 yıl içinde tamamlanması düşünülmektedir. “Riskli binaların ayıklanması modeli” kullanılarak tahliye koridoru binalar yıkılacaktır. Koridorların açılması sırasında yapılacak bina ayıklanmalarında *Kamulaştırma, Trampa ve Kira Yardımı, Geçici Yerleşim Alanları* gibi uygulama araçları kullanılarak mülk sahiplerine alternatifler sunulacaktır. İkinci öncelik ise pilot mahalle dönüşümü eylem alanları ile potansiyel alanlar eylem planlarında yer alan yüksek risk taşıyan binalara verilmiştir. Zeytinburnu konut dokusu içinde yer alan ve özellikle afet anında yüksek risk taşıyan tüp satış birimi, kimyevi madde üretim birimi ve akaryakıt istasyonu gibi yanıcı, patlayıcı madde bulunduran işyerlerinin Maltepe İş Alanı’na taşınması için gerekli çalışmaların yapılması amaçlanmaktadır.

Ayrıca ZPP kapsamında, afet sırasında geçici barınmanın ve yüksek riskli binaların yıkımı sonucunda gerekli olan yerleşimin sağlanması için, geçici yerleşim alanları oluşturulması gerekmektedir. ZPP’sinin 33 geçici yerleşim alanı içerisinde; 13 adet geçici konut alanı, 5 adet kalıcı konut alanı, 4 adet yaşam destek merkezi, 6 adet çadır alanı ve 1 adet deprem öncesi hizmetler, 2 adet depolama dağıtım merkezi ve 1 adet afet yönetim merkezinin kurulması tasarlanmıştır.⁹ Bu senaryonun sonlarına doğru yeni kullanım kararları çerçevesinde, Maltepe Bölgesi ile bütünleşecek deri ve tekstil sektörlerine yönelik uluslar arası düzeyde bir “moda merkezi” kurulması ve Sur Bandı’na yakın bölgede sağlık alanının genişletilmesi öngörülmektedir. Deri konfeksiyon sektörü Maltepe Mahallesi’ne taşınarak, burada bir deri üretim merkezinin yanı sıra, deri konfeksiyon üretiminin markalaşması yolunda bir gelişim sağlaması için “moda merkezi”nin kurulması öngörülmektedir.

⁹ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, “Zeytinburnu Eylem Planları Ve Projeler” , Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı İstanbul, Haziran 2005, s:180

- “*Parçalı Geliştirme Senaryosu*”nda ilçenin geneline yayılmış niteliksiz çevre koşulları yerine, uzun vadeli bir süreci içine alan kapsamlı bir proje ile daha yaşanılabilir ve düşük yoğunluklu bir yer yaratılması planlanmaktadır. Aşamalı olarak gerçekleştirilecek olan senaryoda, yıkıp-yeniden yapma modeliyle ilk aşamada İstanbul civarında 25.000 kişilik yeni bir şehir kurulması düşünülmektedir. Bu şehir 8–9 km karelik alana düşük bir yoğunlukla yayılacak, ayrıca ilçenin etrafında 1,5 km karelik alanda yeşil bir kuşak oluşturulacaktır. Kurulacak yeni şehrin 6 mahalleden oluşması beklenmekte ve her mahallenin 4 bin veya 4 bin 500, toplamda ise 25.000 kişiden oluşması amaçlanmaktadır. 6000 kişinin özelliklerine göre yarısının hizmet sektörüne (eğitim, sağlık, idari, kültür vb), diğer yarısının sanayi sektörüne dağıtılarak çalışmaları beklenmektedir. Yeni şehirde yapılan planlama öngörülerine bağlı olarak, 3.000 sanayi çalışanı için 12.000–15.000 arasındaki aile nüfusunun gelir düzeyi, aile yapıları, konut talepleri, çalıştıkları sektör bilgileri ile tespit edilmeli ve nakli planlamalıdır. Hizmet sektöründe çalışacak 3.000 kişi için de yine toplam hane halkı nüfusu yaklaşık 5.000–10.000 arasında olacaktır. Geriye kalan yaklaşık 2.000 kişi de kamu çalışanları ve idari çalışanlar ile ailelerinden oluşacaktır.¹⁰ Her mahallede 1000 konut olacak ve bu konutlar, bir ve iki katlı konutlar ile bunların % 15’i oranında üç katlı konutlar, bahçeler, yapı yolları, çıkmazlar, meydanlar ve taşıt yolları olacaktır. Mahalle merkezlerinde ilköğretim okulu, yuva, sağlık ocağı, kitaplık-okuma salonu, çok amaçlı salon, küçük bir mescit, 2–3 adet dükkân-atölye, spor tesisleri ve otopark alanları olacak. Şehir merkezinin ise; kültür merkezi, merkezi kitaplık, merkez camii, ticaret merkezi, dükkânlar, mağaza ve büro binalarından oluşması amaçlanmaktadır.

Depremde hasar görecektir veya yıkılarak felakete sebep olacak yapıları deprem vuku bulmadan boşaltarak, nüfusu ve işyerleri doğru planlanmış yeni şehirlere yerleştirme çalışmasının ikinci aşamasını ise, boşaltılan Zeytinburnu’nun yeniden yapılaşması oluşturmaktadır. Zeytinburnu’nda

¹⁰ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, “Zeytinburnu Genel Gelişim Stratejisi”, Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı İstanbul , Haziran 2005 , s:158

boşaltılan 25.000 kişilik nüfusun yerine, yeni konut alanları yapılarak 40.000 kişinin barındırılması amaçlanmaktadır. Burada da nüfus dengesi izlenerek iş ve konut alanları ayrılacaktır.

Boşaltılacak alanda fiziki planlama ve arazi kullanım kararları alınmadan önce yeni nitelikler ve tasarım ilkeleri belirlenmektedir. Modern konutların ve yaşam alanlarının oluşturulması, konut, sosyal donatı, yeşil donatı, iş alanları uyumunun sağlanması, tarihi ve kültürel değerlerin ön plana çıkarılması, ulaşımın rahatlatılması, şehrin diğer alanları ile etkin bir bütünleşme, kötü yapılaşma ve çarpık sanayileşmeden kurtulma ana nitelikler olacaktır. İlçenin kuzeyinde kalan alan ise, ilçe yapısına uygun az katlı Merkezi İş Alanı olarak tasarlanmıştır.

Kapsamlı Yapılandırma Ve Dönüşüm Senaryosu

Bu senaryo çerçevesinde, Zeytinburnu halkının yerinde kalmaları düşünülerek, hem sürdürülebilir bir mahalle dönüşüm programı uygulanacak hem de yeniden yapılandırılma ile ilçede yeni yatırım potansiyelleri ve gelişim aksları çerçevesinde halk örgütlendirilecektir. Yukarda da değindiğimiz gibi, ilçe gelişmesine, “iki odak” ve bu odaklar arasındaki “kentsel omurga” hakim olacaktır. Bu ikisi arasında Zeytinburnu dokusunun dönüşmesini hızlandıracak, yapılaşma yoğunluğunu azaltacak, ticaret, hizmetler ve rekreasyon kullanımını özendirecek bir “Kent Omurgası” yapılarak, uluslararası yatırımları çekecek konsorsiyumların kurulması (bkz. Şekil 2) öngörülmektedir.¹¹ METROMOD’da deri konfeksiyonunu canlandıracak ve markalaşmasını sağlayacak birimler kurulacaktır. Ayrıca bu kısım, MİA’ya yakın olacağından, deri konfeksiyon birimlerinin de sağlıklılaştırılıp daha güvenli bir şekilde üretimlerine devam etmeleri sağlanacaktır. Zeytinburnu’nda metropoliten ölçekli iki büyük yatırım merkezinin (Metrogar ve Metromod) yaratacağı çekim gücüyle, söz konusu iki odak arasında kalan yaklaşık 1500 metre

¹¹ İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Ibid. , s:161

uzunluğundaki bir band boyunca Zeytinburnu'nun derinliğinde hızlı bir değişim yaşanması beklenmektedir. Güney Odağı (Metrogar)'nın bulunduğu yer aynı zamanda Marmaray'ın çıkış istasyonu olacaktır. Bu durum Zeytinburnu'nun büyük değer kazanmasına yol açacak ve yakın gelecekteki biçimlendirecek ve asıl güç merkezi olarak kaderini belirleyecektir.

Senaryo çerçevesinde Kıyı Bandı; turizm, rekreasyon ve ulaşım, Haliç'e kadar uzanan Sur Bandı; yine turizm, yeşil alan, Çırpıcı Bandı; park ve yeşil alan, E5 Bandı ise; iki tarafında metropoliten karayolu ulaşımını sağlayacak işlevlerle donatılacaklardır. Bu bandların yanı sıra, oluşturulacak olan "Mahalle Yenileme Programı" çerçevesinde 6 adet stratejik aksın yanı sıra, 6 alt bölge (bkz. Harita 2) belirlenecektir. Zeytinburnu yerleşim dokusu içinde belirlenen 6 adet alt bölge içindeki yapı yoğunluğunun yüksek olması ve yapıların altında zemin-zemin altı ve zemin üstü ticaret, küçük sanayi ve depo kullanımlarını içeren faaliyetlerin yoğunluklu ve sağlıklı koşullar içinde yer alması konut-işyeri, ya da konut-üretim ilişkisini yeniden düzenlemeyi gerektirmektedir. Küçük ölçekli sanayi birimleri (deri konfeksiyon atölyeleri, tekstil atölyeleri ve benzeri) kesinlikle bu bölgeden taşınacaktır. Eskiden Telstilkent, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Tuzla gibi yerlere taşınmaları gündeme alındıysa da deri ve tekstil konfeksiyonculuğunun bölge için bir kazanç oluşturması ve ilçe ekonomisini canlandırması bakımından, son zamanlarda yapılan çalışma ve hazırlıklarla MİA bölgesinde bir araya getirilmeleri düşünülmektedir. Böylece deri konfeksiyon üretimi ilçe içinde bir kazanç unsuru olarak barınmaya devam ederken, belirli bir kontrol mekanizması da getirilmiş olacaktır.

Yeni yerleşim dokusu içinde özellikle Çırpıcı Vadisi'ne cepheli yaklaşık 2 km'lik hat üzerinde, 3,000 konutu ve ticari fonksiyonları içeren bir "Proje Vitrin'i" yaratılacaktır. Ayrıca Kıyı Bandı'nda da Zeyport Liman'ı yapılacak ve Marmaray'ın çıkış yerinden itibaren, banliyö tren hattının yenilenmesi çalışmaları yapılacaktır. Bu bir anlamda, ilçeye gelecek emek gücü ile yatırımcıların ulaşım açısından rahatlamasına yol açacaktır.

Resim 2: Zeytinburnu’na Yapılması Düşünülen Liman (Kaynak*)



“Kültür Odakları”yla, Merkez Efendi, Yenikapı Mevlevihanesi, Seyitnizam ve Balıklı Ayazma ve Kilisesi ile bir kültürel çekim merkezi yaratmaktadır. Somut ve somut olmayan kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi Zeytinburnu’nun dönüşümünde en etkili araçlardan biri olacaktır.¹²

Zeytinburnu Pilot Projesi çerçevesinde yapılacak çalışmalar çok önceden başlatılmış, Sahil Bandı üzerinde bulunan atıl sanayi tesisleri tamamen tasfiye edilmiş, bölge temizlenmiştir. Bu alanda, turizm ve ticaret amaçlı yapılaşmaya izin verildiğinden, sadece iki otel inşa edilmiştir. Sahil Bandı’nın doğu sınırını, boşaltan deri fabrikalarının sahiplerinin oluşturduğu Kazlıçeşme Dericiler Kooperatifi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki Kazlıçeşme’de yeniden yapılanma alanı oluşturulacaktır. Zeytinburnu’nda gerek mevcut tekstil ve deri sektörlerinin iç ve dış rekabetlere karşı dirençli kılınması, gerekse büyüme potansiyeli gösteren turizm sektörünün işgücü gereksinimlerinin karşılanması için Mahalle Toplum Merkezleri’nde organize eğitim projeleri uygulanacak, yetiştirilen elemanlarla iş yürütülecektir.

* İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, “Zeytinburnu Eylem Planları Ve Projeler” , Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı İstanbul, Haziran 2005, s:199

¹² İ.B.B Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Ibid. , s:161

Hazır giyim sektörü bugünkü yapısı ile orta-uzun vadede rekabet gücünü kaybederek, üretim işlevini kaybedecektir. Atölyelerde ve konut altlarında yapılan hazır giyim (tekstil, baskı) atölyelerinin tasfiyesi veya İkitelli/Giyimkent gibi yerlere nakliyesi önerilmektedir. Deri sektörü konfeksiyon üretimini yine küçük atölyeler halinde dönüşüm alanında ve daha nitelikli küçük sanayi sitelerinde devam ettirebileceklerdir. Pazarlama-satış için ise modern ve toplulaştırılmış alışveriş merkezleri önerilmektedir. Üretimin taşınması halinde istihdam kaybı meydana gelecektir. Pazarlama satış alanındaki yenileşmeyle nitelikli (yabancı dil bilen) işgücüne yeni istihdam alanları yaratılması amaçlanmaktadır. Deri sektörü uluslararası ve bölgesel niteliği ve işlevi en yüksek sektör konumunda olduğundan, deri sektörünün uluslararası nitelikleri güçlendirilecektir. Tasarım, moda, ar-ge faaliyetleri genişletilecek, yabancı ortaklıklar ile üretim ve pazarlamada nitelik geliştirilecek, satış ve pazarlamada aktif faaliyetlere geçilecektir. Bu amaçla ilçedeki zemin ve zemin altı atölyeler kapatılarak, MİA'da kompleksler oluşturulacaktır. Deri Üretim Sitesi, Deri Moda Merkezi, Araştırma Merkezi, Eğitim Merkezi, Pazarlama, Fuar, Show-Room Alanları, Deri Show Merkezi ve Perakende Satış Deri Çarşısı gibi yerler açılması düşünülmektedir.

Konut stokunun dönüştürülmesinde, Zeytinburnu'nun bugünkü küçük ve biçimsiz yapı adalarından oluşan ve deprem tehlikesi karşısında büyük kentsel riskler içeren uygunsuz kent dokusu yerine, daha uygun ve kullanışlı yapı blokları yapılması gerekir. Konut alanı içerisinde en riskli bölge seçilen Sümer Mahallesi'nde 38 riskli bina bulunmaktadır. Örnek proje olarak başlatılan, "Sümer Mahallesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi" çerçevesinde 171 bin metrekarelik konut alanı ve 46 bin 500 metrekarelik dükkân alanını kapsayan, mahalle dokusu korunarak, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 1280 konut ve işyerinin yapılması planlanmaktadır. Projenin içinde iç bahçelerin, spor tesislerinin, çocuk oyun alanlarının ve kapalı otoparkların da bulundurulması öngörülmektedir. Her daireye kapalı bir otopark verilecektir. 2 yılda tamamlanması düşünülen kentsel dönüşümün ilk etabında, 642 adet daire, 22 adet işyeri yapılacak ve 400 milyon TL'ye mal olacaktır.

Şekil 5: Öngörülen Konut Alanı Ve Bina Kesitleri



Zeytinburnu Pilot Projesi kapsamında yapılar boşaltılıp, yıkılması için mülk sahipleriyle anlaşma yolu açık tutulmaktadır. Anlaşma olmadığı takdirde kamulaştırmaya başvurulacaktır. İstimlâk edilecek binalarda yer alan bağımsız birimlerin konut, ticaret, küçük sanayi, işyeri fonksiyonlarına göre ayrıştırılarak envanteri çıkarılmış, birimler 100 metre kare üzerinden hesaplanmıştır. Konut alanı için 500 \$/m² ve işyeri ile sanayi alanı için ise 1000 \$/m² istimlâk bedeli hesaplanmıştır. Böyle bir durumda çoğu mülk sahibi mülklerini sattıkları takdirde zararla, satmayanlar da kamulaştırma tehdidiyle karşılaşmaktadırlar.

Zeytinburnu'nda 800 küçük sanayi birimi, 2900 ticaret birimi ve 15000 bağımsız konut birimi sağlıksız bir yapılaşma arz etmekte ve olası bir deprem durumunda büyük risk oluşturmaktadırlar. Dolayısıyla bu birimlerin yıkılması zorunlu görülmüş ve kamulaştırma maliyeti toplamda 1.359.850.000 dolar (\$) olarak belirlenmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ZEYTİNBURNU ARAŞTIRMASI

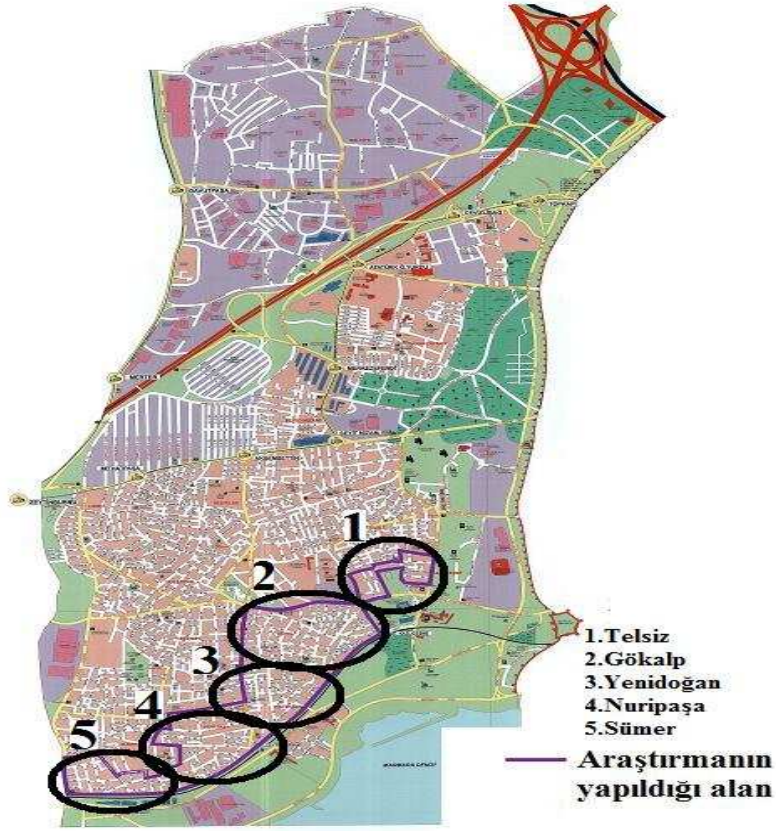
A. ARAŞTIRMANIN METODOLOJİSİ

Günümüzde kent merkezleri ve merkeze yakın yerler büyük bir hızla değişmekte ve dönüşmektedir. Son yıllarda İstanbul, özellikle de Zeytinburnu yoğun bir şekilde göçe maruz kalmıştır. Kent alanının plan ve programlardan yoksun bir şekilde değişime uğradığını görüyoruz. Değişim sonucu ortaya çıkan toplumsal, mekânsal ve ekonomik problemleri çözmek için dönüşüm projesi uygulama aşamasına sokulmuştur. Dönüşüme uğrayacak alanda yaşayan veya çalışan nüfusun ya bir kısmı ya da tamamının tasfiye edilmesi, ilçe sınırları içerisinde başka bir bölgeye nakledilmesi düşünülmektedir. Sanayi alanları ile imalat yapan diğer işyerlerinin çalışma koşulları açısından yeterli olmaması, kent merkezine zarar vermeleri veya çirkin bir durum oluşturmaları, özellikle deprem ve sağlık açısından yetersiz olmaları tasfiye sürecini hızlandırmıştır. Batılı ülkelerdeki uygulamalarda da başta büyük ölçekli sanayi ve işletmeler olmak üzere, son yıllarda orta ve küçük ölçekli iş alanlarının da kent merkezinden tasfiye edildiğini ya da bunların belirli bölgelerde bir araya getirildiğini görmek mümkündür.

“Kentsel Dönüşüm Projesi Çerçevesinde Zeytinburnu Tekstil İşçilerinin Geleceği” konusunu ele aldığımız çalışmamızda, özellikle işveren ve işçilerin şu anki durumlarından hareketle, dönüşüm sonrasında bölgedeki tekstil işçilerinin ne olacağı, onların nereye tasfiye edileceği, işçilerin ne yapmak istedikleri, nasıl davrandıkları, dönüşüm karşısındaki tavırlar, tutum alışlarına karşılık bulmaya çalışacağız.

Araştırma alanımızı, deri konfeksiyon işçilerinin yoğun olarak çalıştığı ve Zeytinburnu Pilot Projesi kapsamında büyük bir bölümü “*dönüşecek bölgeler (MİA, Sahil Bandı)*” olan; Gökalp, Yenidoğan, Nuripaşa, Sümer ve Telsiz Mahalleleri olarak belirledik.

Harita 3: Çalışmanın Yapıldığı Alan



Alanımızı belirledikten sonra, sıra çalışmamız kapsamında ele alacağımız deri konfeksiyon atölyelerine geldi. Deri konfeksiyon atölyelerinin büyük bir bölümü zemin ve zemin altı apartman katlarında kaçak olarak çalıştığından, atölyeleri belirlemek oldukça zor oldu. Atölyelerin büyük bir bölümü belediyeden ruhsat alamadıkları için, ruhsatsız çalışmaktadırlar. Ruhsatlı çalışanlar da eski ruhsat sahipleridir. Belirlenmeleri oldukça zor olan bu atölyeler enformel bir şekilde çalışmaktadır. Çoğu işçinin de sosyal güvenliği yoktur. Araştırmamızı kaçak çalışan ve risk grubu içinde bulunan ve belirlediğimiz beş mahalledeki (Telsiz, Gökalt, Yenidoğan, Nuripaşa ve Sümer) atölyelerde yaptık. Mahalle, cadde ve sokaklar taranarak, atölyelerin bulunduğu adreslerin bir listesini oluşturduktan sonra çalışmamıza başladık.

Araştırma evrenimizi oluştururken deri konfeksiyon işçilerinin istihdam oranlarından yararlandık. “Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı” çerçevesinde yürütülen saha çalışmalarının sonuçlarından elde edilen verilere göre, Zeytinburnu’nda yaklaşık

2000 civarında olan deri konfeksiyon atölye ve firmaları 15.000–18.000 arasında bir istihdam yaratmaktadır. Beş mahallenin ara sokaklarında ve banliyö treninin hattı boyunca sahile paralel uzanan standartları düşük ve kalite belgeleri de çok eksik olan 900’ün üzerinde atölye tespit ettik. Atölyelerin büyük bir bölümü ya tamamen ya da sezon dolayısıyla kapanmış olduğundan veya işverenlerin itirazlarından dolayı çalışma alanına alınamamıştır. İşverenlerin büyük bir bölümü resmi kurumlarca yapılmış ve yapılmakta olan araştırmalara karşı olduklarından, önyargılı davrandıklarından araştırmamıza katılmamışlardır. Çalışma yapmak için belirlediğimiz atölyelerden bazılarında kimi zaman beş kere atölye sahibiyle görüşülmek istenmiş fakat cevap alınamamıştır.

Sonuç olarak tüm grubu yansıtabilecek atölyelerde araştırma yapmaya başladık. Araştırmamızı deri konfeksiyon işiyle uğraşan 60 atölyede, mahallelerde bulunan atölye yoğunluğuna bağlı olarak; Gökalp Mahallesi’nde 22, Yenidoğan Mahallesi’nde 16, Nuripaşa Mahallesi’nde 12, Sümer Mahallesi’nde 6 ve Telsiz Mahallesi’nde de 4 atölyede yaptık.

Araştırma için belirlediğimiz atölyeleri; çalışma koşulları, çalıştırılan kişi sayısı ve mahallelerde bulunan atölye yoğunluğuna göre, 60 işveren ve 500 işçiyi tesadüfi örneklem ile belirledik. Seçtiğimiz işveren ve işçilerle yüz yüze görüşerek, çoktan seçmeli sorulardan oluşan bir soru formu yönelttik. Araştırma kapsamına aldığımız 60 işverene, işverenin kişisel bilgilerinin yanında, çalışılan bina ve atölyenin özellikleri ile mülkiyet durumundan sonra, kentsel dönüşüme dair bilgi ile şu anki tutum ve gelecekteki görüşlerini öğrenebileceğimiz 32 soruluk bir soru formu yöneltildi. 500 işçiye yönelttiğimiz 26 soruluk soru formunda ise, kişisel sorular ve görevleri ile ilgili soruların yanı sıra, çalışılan ortamın sağlık ve donanım açısından özellikleri ve işçilerin sağlıklarıyla ilgili sorular, Zeytinburnu’nun çalışma koşulları açısından önemi, işçilerin kentsel dönüşüme dair tutum, görüş ve bilgiler soruldu.

Araştırma kapsamında görüşülen işçi ve işverenlerin büyük bir bölümü Zeytinburnu veya Zeytinburnu’na yakın yerlerde oturan kişilerden, kalan az bir kısmı

da başka ilçelerde oturup Zeytinburnu'nda çalışan ve yatırımlarda bulunan kişilerden seçilmiştir. Bunun başlıca sebebi; ulaşım, yakınlık gibi faktörleri ölçmek içindir. İşçi seçiminde de aynı yola başvurulmuştur. İlçe dışından gelen emek gücünün fazla olduğunu belirtmemiz gerekir.

Araştırmamızda öncelikle işverenlere yönelttiğimiz soruların, daha sonra işçilerin cevaplarını analiz etmeye çalıştık. Yorumlama aşamasında analiz için kullanılmak üzere, her mülakattan sonra ne düşündüklerini açık bir şekilde belirtmeleri istendi. Anket formlarının kodlamaları yapıldıktan sonra, SPSS programı ile çeşitli frekans tabloları oluşturulmuştur. Ayrıca yapılan çapraz tablolar ile farklı değişkenlerin etkileri sınanmıştır.

B. ARAŞTIRMA BULGULARI

Zeytinburnu, İstanbul'un fethinden sonra deri işleme ve üretim yeri olmuş, 1950'li yıllar ile beraber gecekondulaşmayla beraber hızlı bir yerleşme bölgesi olmuştur. Araştırmamızda görüştüğümüz çalışanların büyük bir bölümü, 1990'lı yıllardan itibaren deri konfeksiyon sektörünün üretim kapasitesini hızla arttırdığını ve sektörün dünyanın en büyük deri imalat merkezi olduğunu belirtmişlerdir. Yüksek maliyet ve ucuz iş gücünden hareketle, sağlıksız koşullarda ruhsatsız ve denetimsiz çalışmaya devam etmişlerdir. İstanbul'u işhanlarının ve apartmanların bodrum katlarını saran ruhsatsız binlerce konfeksiyon atölyesi tehlike saçmaktadır. Yaptığımız araştırmada da bu durum ortaya çıkmıştır.

İlköğretim çağındaki çocuklar ile yine okul çağındaki genç kızların çalıştığı atölyelerde saat ücreti uygulanmaktadır. Kaçak işçi çalıştıran işyerleri, çalışanlara sigorta yapmadığı için devlet ciddi vergi kaybına neden oluyor. Konfeksiyon atölyelerinin sayısı da tam olarak bilinmemektedir. Zeytinburnu, Bayrampaşa, Bağcılar ile Bahçelievler'de neredeyse her evin ve işyerinin bodrum katında bir atölye bulunmaktadır. Çoğu ruhsatsız ve iş sağlığı koşullarına uygun değildir. İstanbul'da konfeksiyon atölyelerinde çocuk ve kadın yaklaşık 700 bin kişi sigortasız ve sağlıksız

koşullarda çalışıyor. Deri sektöründeki durum ise işler acısıdır. Sektördeki 250 bin işçinin yüzde 60'ı sigortasız çalıştırılıyor. Zeytinburnu, kayıt dışılığın en yüksek olduğu yerlerden biridir.¹

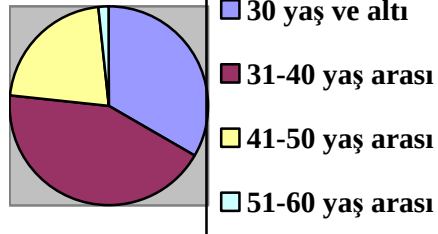
İşveren ve işçilerin büyük bir bölümü, bu sorunlara rağmen herhangi bir tasfiyeye ya da iş alanlarının ilçeden uzaklaştırılmasına karşı çıkmaktadırlar. Çalışanlara göre, deprem dayanımı açısından tespit edilen 2300 riskli binanın zemin katlarında atölyeler bulunduğundan, yıkılmaları çeşitli istihdam sorunlarına yol açacaktır. Çalışmamızda ele aldığımız işçi ve işverenlerin büyük bir bölümü, ortaya çıkacağı düşünülen yer, istihdam, sağlık, maliyet, sigorta problemlerinin bir an önce halledilmesini istemektedirler. İşveren ve işçilerin verdiği cevaplar neticesinde elde ettiğimiz bilgilerden, ne tür problemlerin yaşandığını ve mümkün çözüm yollarının ne olması gerektiğini ele almaya çalıştık.

İşveren Anketlerinin Analizi

İşverenlere yönelttiğimiz sorulardan oluşan bu bölümde, işverenlerin işyerleri ile ilgili verdikleri bilgiler, işçilerine dair görüşler, ZPP hakkındaki bilgileri, ZPP uygulanmadan ve uygulandıktan sonraki aşamada düşündükleri ve yapmak istedikleriyle ilgili bilgiler ele alınıp, yorumlanmaya çalışıldı.

Tablo 1: Yaşlarına Göre İşverenlerin Dağılımı

		Frekans	Yüzdelik
Yaş Aralıkları	30 yaş ve altı	20	33,3
	31-40 yaş arası	26	43,3
	41-50 yaş arası	13	21,7
	51-60 yaş arası	1	1,7
	TOPLAM	60	100,0

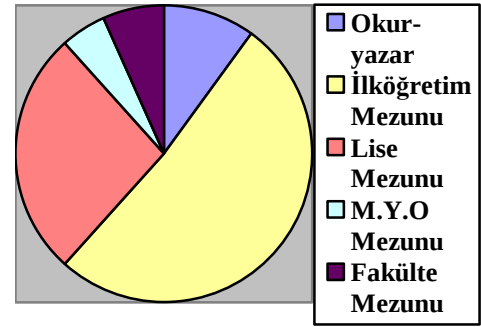


¹ Güngör Karakuş, Zülfikar Ali Aydın, “İstanbul’u Ağ Gibi Saran Merdiven Altı İşletmeler” , Sabah Gazetesi, <http://arsiv.sabah.com.tr/2008/02/02/haber,57A326FF21964C33BB6E1DB150D1C244.html> , İstanbul, 02.02.2008

İşveren yaş dağılımları, işverenlerin büyük bir bölümünün genç denilebilecek yaşlarda olduğunu göstermektedir. 40 yaş ve altı yaş dağılımına baktığımız zaman, işverenlerin büyük bir bölümünün bu yaş grubu içerisinde yer aldığını görüyoruz. Bu sektörün genç kişiler tarafından devam ettirilmesi, sektörün geleceği ve devamı açısından da olumlu görünmektedir.

Tablo 2:İşverenlerin Eğitim Durumu

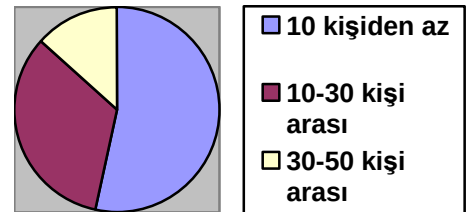
		Frekans	Yüzdelik
En son mezun olduğu okul	Okur-yazar	6	10,0
	İlköğretim	31	51,6
	Lise	16	26,7
	M.Y.O	3	5,0
	Fakülte	4	6,7
	TOPLAM	60	100,0



Araştırmaya katılan işverenlerin yarısından fazlası ilköğretim mezunudur. Deri konfeksiyon atölyelerinin çok az bir bölümü yüksek öğretim almıştır. Zemin ve zemin altı katlarda çalışmalarına devam eden işyeri sahiplerinin büyük bir bölümü erken yaşta okulu bırakıp, iş hayatına atılmışlardır. İşverenlerin çoğunun genç olduğunu belirtmiştik. İşverenlerinin yaşının genç ve eğitim durumlarının düşük olması, ilçe profiline yakın bir durum göstermektedir.

Tablo 3: Atölyenin Ölçeği

		Frekans	Yüzdelik
Atölye Ölçeği	10 kişiden az	32	53,3
	10-30 kişi ara.	20	33,3
	30-50 kişi ara.	8	13,3
	TOPLAM	60	100,0



İşyerlerinin ölçeklerine baktığımızda, görüşmeye gittiğimiz yerlerin yarısından fazlası, 10 kişiden az işçi çalıştırmaktadır. Dönüşüm sürecinde atölyelerin ölçeğine bağlı kalınarak, bir tasfiyenin zor olmayacağını söyleyebiliriz. Zeytinburnu'ndaki deri konfeksiyon işiyle uğraşan çoğu atölye daha az kişi çalıştırarak işlerine başlamış zamanla, istihdamı arttırmışlardır. Zamanla atölyelerde

alışan işçi sayıları 30-50'ye kadar yükselmiştir. Atölyelere baktığımızda, genellikle bunların sokak aralarında birkaç kişi ile çalıştıklarını görebiliriz. Bu durum temel bir özellik halini almıştır.

Tablo 4: Atölyedeki İşçilerin Sigortalılık Durumu

		Frekans	Yüzdelik
İşçilerin sigortalılık durumu	Evet	25	41,7
	Hayır	26	43,3
	Bir kısmı	9	15,0
	TOPLAM	60	100,0



The pie chart illustrates the distribution of insurance status among workshop workers. The legend indicates three categories: 'Evet' (Yes) in blue, 'Hayır' (No) in maroon, and 'Bir kısmı' (Partially) in yellow. The chart shows that approximately 41.7% of workers are insured, 43.3% are not, and 15.0% are partially insured.

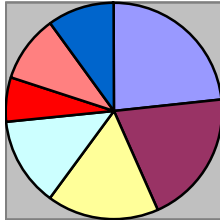
Deri konfeksiyon sektöründe sigortalama sorunu, işverenler için başta gelen sorunlardan biridir. İşverenlerin büyük bir kısmı, işçileri sigortalatmayı kendileri için ayrı bir maddi külfet olarak görmektedir.

Sigortasız işçi çalıştırıldığından, kimi zamanlar işyeri sahipleri atölyelerin kapı ve pencerelerini kapatarak çalışmaktadırlar. İşyerlerinin kapıları sigortasız işçi çalıştırıldığından, vergi kaçakçılığından, ruhsatsız işyeri açmaktan ve benzeri nedenlerden dolayı, belediye, maliye ve Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) görevlilerinden kaçmak için kapatılmaktadır. Dönüşüm projesi çerçevesinde Deri Üretim Merkezi'yle bu tür problemlerin denetlenmesi düşünülmektedir. İşverenlerin bir kısmı özellikle denetimlerden kaçmak için tasfiye sürecine karşı çıkmaktadırlar.

İşverenlerin yarıya yakını işçileri sigortasız çalıştırdıklarını kabul etmektedirler. Ancak bu durumu işçilere sorduğumuzda daha yüksek bir oranla karşılaşmaktayız. İşyeri ölçeği büyüdükçe, işyeri sahibi zor durumda kalmamak için bazı işçilerin sigortalarını yapmaktadır. Genellikle işyerinde uzun süre çalışmış olanlar ya da işyeri sahibiyle akrabalık bağları olanlar sigortalıdır. Bazı işyerleri sahipleri ise, akrabalarını sigortalatıp işçi olarak göstermektedir.

Tablo 5:Atölyenin cirosu

İşyerine Ayrılan Ciro Miktarları		Frekans	Yüzdelik
	100 binden az	14	23,3
	100-200 bin arası	12	20,0
	200-400 bin arası	10	16,7
	400-600 bin arası	8	13,3
	600bin-1 milyon arası	4	6,7
	1-1,5 milyon arası	6	10,0
	1,5 milyondan fazla	6	10,0
	TOPLAM	60	100,0



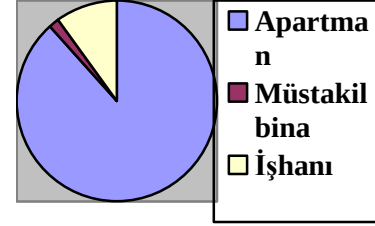
- 100 binden az
- 100-200 bin arası
- 200-400 bin arası
- 400-600 bin arası
- 600 bin- 1 milyon arası
- 1-1,5 milyon arası
- 1,5 milyondan fazla

Taşınma açısından cironun sorun oluşturup oluşturmadığını öğrenmek için, bu soruyu araştırma kapsamına aldık. İşyerlerinin neredeyse 1/4’nün cirosu 100 bin TL’den azdır. Bu tür işyerleri genelde küçük işletmeler grubuna girmektedir. Herhangi bir taşınma durumunda işyeri büyüklüğü değil, denetimlerin sıklaşması daha çok etkili olmaktadır. Deri işçiliği aslında kârlı bir iş olup, vergi kaçırıldığından cirolar düşük tutulmaktadır. Bir önceki sorumuzda değindiğimiz gibi, atölyelere kimi zamanlar maliyenin baskınları olmaktadır. Denetimlerden uzak bir şekilde işlerin devamı istenmektedir. Milli gelire de katkısı olan deri konfeksiyon atölyelerinin denetim altına alınarak kaçmasına yol açacak yollardan çok, onu ilçede tutacak yolların aranması gerekmektedir. İşyerlerinin dengeli bir şekilde denetlenebileceği kontrollü, güvenli bir ortamın yaratılması gerekmektedir.

Ölçek ve ciro bakımından atölyeleri karşılaştırdığımızda, atölyelerin genellikle küçük ölçekli olduklarını ve az ciro elde ettiklerini görüyoruz. Araştırmada dikkati çeken bir başka nokta ise 1/5’lik bir grubun bir milyon TL’nin üzerinde ciro elde etmesidir.

Tablo 6: Çalışılan Binanın Türü

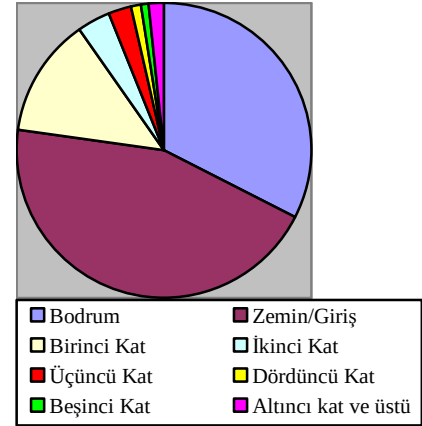
		Frekans	Yüzdelik
Ne tür bir binada çalışılmaktadır	Apartman	57	95,0
	Müstakil bina	1	1,7
	İşhanı	2	3,33
	TOPLAM	60	100,0



Görüşmeye gittiğimiz atölyelerin hemen hemen tamamı apartmanların zemin ve zemin altı katlarında bulunmaktadır. Bu aslında bir zorunluluğun sonucudur. Zeytinburnu’nda işhanı eksikliğinin olması veya çalışmaya uygun müstakil yerlerin bulunmamasından, apartmanların zemin katları tercih edilmektedir. İşverenler genellikle, “hatboyu” diye tabir edilen, tren hattına paralel uzanan Zübeyde Hanım Caddesi üzerindeki apartmanlarda ya da buraya yakın olan Gökalp, Yenidoğan, Nuripaşa, Sümer ve Telsiz Mahalleleri’nin ara sokaklarındaki apartmanların zemin ve zemin altı katlarını tercih etmektedirler.

Tablo 7: Atölyenin Bulunduğu Kat

		Frekans	Yüzdelik
İşyeri hangi katlarda bulunmaktadır	Bodrum	37	32,5
	Zemin / Giriş	51	44,7
	Birinci Kat	15	13,2
	İkinci Kat	4	3,5
	Üçüncü Kat	3	2,6
	Dördüncü Kat	1	0,87
	Beşinci Kat	1	0,87
	Altıncı Kat ve Üstü	2	1,75
	TOPLAM	114	99,99

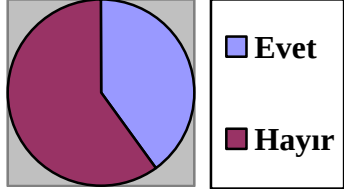


“İşyerinin hangi katta bulunduğu” sorusunu yönelttiğimiz 60 işverenden, içinde bulundukları binanın kat sayısı ve kiraladıkları-mülkiyetini ellerinde bulundurdukları katların sayısına bağlı olarak, 114 farklı cevap aldık. İşverenlerin büyük bir bölümü zemin ve zemin altı (bodrum) katlarda çalıştıklarını belirtmişlerdir. Bazı işverenler, zemin ve zemin altı katların yanı sıra üst katlarda da çalışmaktadırlar. Bunlar zaman içerisinde büyümeye başlayan ve yüksek cirolar elde eden yerlerdir.

Mahalle aralarında küçük sanayi işletmeleri olarak örgütlenen deri konfeksiyon atölyeleri, konut alanları içerisinde zemin altı fonksiyonu olarak karşımıza çıkmakta, dolayısıyla atölyelerin büyük bir çoğunluğunun zemin ve zemin altı atölyeler olması tezimizi de doğrulamaktadır. İşverenin işi büyüdükçe, iş alanı da artmakta ve genişlemektedir. İş alanı genişledikçe yatırımlar da artmaktadır. İlçede yatırım yapan işverenler, herhangi bir dönüşüm karşısında bulundukları yerleri bırakmak istememektedirler.

Tablo 8: Atölyenin Mülkiyet Durumu

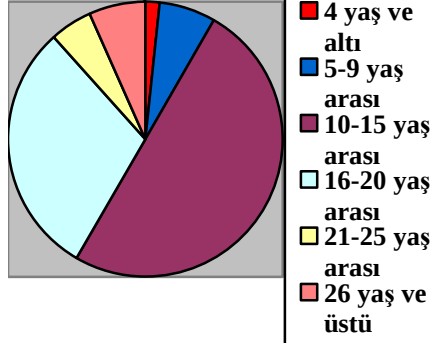
		Frekans	Yüzdelik
İşyeri mülkiyet durumu	Mal Sahibi	24	40,0
	Kiracı	36	60,0
	TOPLAM	60	100,0



İşverenlerin yarısından fazlası işyerlerinin kendilerine ait olmadığını belirtmişlerdir. İşyeri olarak genelde, zemin ve zemin altı olan düşük kiralı yerler tercih edilmektedir. İşyeri için genellikle kiralık yerlerin tercih edilmesinden dolayı, atölyelerin bulunduğu alanda, ZPP ‘nin kolay uygulanabileceğini düşündürmektedir.

Tablo 9: Atölyenin İçinde Bulunduğu Binanın Yaşı

		Frekans	Yüzdelik
Yaş aralığı	4 yaş ve altı	1	1,7
	5-9 yaş arası	4	6,7
	10-15 yaş arası	30	50,0
	16-20 yaş arası	18	30,0
	21-25 yaş arası	3	5,0
	26 yaş ve üstü	4	6,7
	TOPLAM	60	100



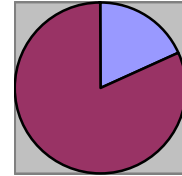
Zeytinburnu bina yapısı birbirine yapışık ve yolun iki tarafında paralel seyreden, çoğunluğu deprem öncesinde yapılmış, eski apartmanlara dayanmaktadır.

Apartmanların zemin katlarında çalışan atölyelere baktığımızda, deprem açısından büyük bir risk taşımaktadırlar. Araştırma alanı olarak seçtiğimiz atölyelerin neredeyse tamamı 1999 Marmara Depremi’nden önce yapılmış ve ömrünü tamamlamış binalarda faaliyet göstermektedirler.

Zeytinburnu yollarının dar, binaların yan yana ve eski olması deprem açısından büyük bir risk oluşturmaktadır. Yol genişlikleri İstanbul iline bağlı ilçeler bazında incelendiğinde, bir dizi afet yönetim riski içermekte olduğu görülmektedir. JICA raporunda dar yol etkisi olarak tanımlanan söz konusu parametre özellikle acil durumlarda yaşam hattı (life-line) olarak nitelenen, yaşamsal aksların tıkanma riskini gündeme getirmektedir. Acil durumlara müdahalede, özellikle doğal afetlerin en yıkıcılarından biri olan depremde, yolların kapanma riski önemli bir lojistik sorun yaratmaktadır. Tahliye, acil sağlık, yangın ve arama kurtarma müdahale birliklerinin ulaşımının sağlanmasında önemli etkisi olan yol genişliği parametresi açısından, Zeytinburnu ilçesinin şanslı olduğunu söylemek olanaksızdır.

Tablo 10: Atölyenin İçinde Bulunduğu Binanın Durumu

		Frekans	Yüzdelik
Bina Zarar Görmüş mü?	Evet	11	18,3
	Hayır	49	81,7
	TOPLAM	60	100,0

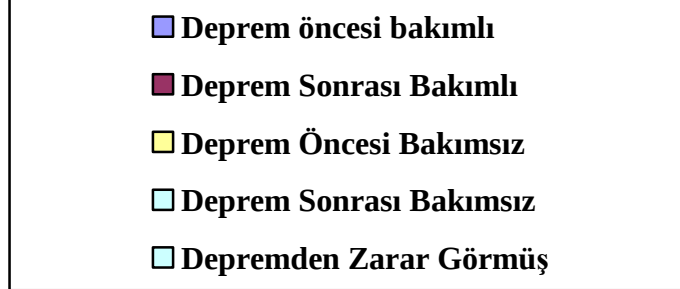
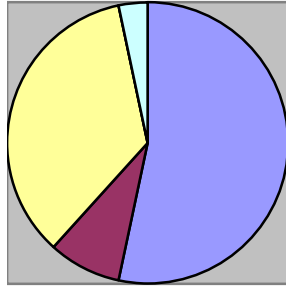


Atölyelerin bulunduğu binaların neredeyse tamamı depremden önce yapılmış, eski ve risk taşıyor olmalarına rağmen, işyeri sahiplerine “*Binanız Depremde Zarar Görmüş/Yıkılacak Binalar Arasında mı Yer Alıyor?* ” diye sordüğümüzda, işverenlerin büyük bir bölümü “*hayır*” demiştir. “Hayır”ın bu kadar baskın çıkmasının sebebi, “buraların yıkılmasına gerek yok, belediye, diğer yerel ve kamu görevlileri bizi rahat bıraksın” anlamını taşımakla beraber, işyerlerini ellerinden almaya çalışanlara karşı bir güvenlik olarak değerlendirilebilir. Büyük bir kesim işyerlerinin yıkılmasına karşı çıkmaktadır.

Deprem riski yüksek bir bölge olarak bilinmesine rağmen, günlük yaşama olağan şekilde devam edilmesi, sadece kaderci bir anlayışla açıklanabilir. Dönüşüm çerçevesinde deprem bilinci kazandırılarak yeniden bir yapılanma sürecine girilmesi gerekmektedir.

Tablo 11: Atölyenin Depremden Etkilenme Durumu

		Frekans	Yüzdelik
Bina durumuna ilişkin bilgi	Deprem öncesi bakımlı	32	53,3
	Deprem sonrası bakımlı	5	8,3
	Deprem öncesi bakımsız	21	35,0
	Deprem sonrası bakımsız	0	0,0
	Depremden zarar görmüş	2	3,3
	TOPLAM	60	100,0

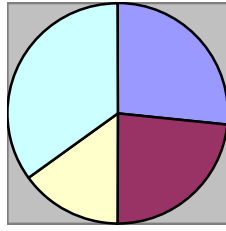


Görüştüğümüz işverenlerin yarısından fazlası, binaların büyük bir bölümü depremde önce yapılmış olmasına rağmen, atölyelerin bakımlı olduğunu ve zarar görmediğini belirtmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar, bir önceki soruyla paralellik göstermektedir.

JICA raporuna göre, Zeytinburnu İlçesi'nde bina hasar durum tahminleri ortadayken, işverenlerin binalar için sağlam demesi, herhangi bir tasfiye tehdidini bertaraf etme çabası olarak görülebilir. Kendileriyle görüşülen işverenlerin 2/5'si işyerlerinin depremde herhangi bir zarar görmediğini söylemiştir. Ruhsatları olmayan ve neredeyse tamamı kiralık olan bu atölyelerin, işverenlerce bu kadar savunulmasının sebebi, benzer bir iş ortamının bulunmasının zor olacağı kaygısı olarak değerlendirilebilir.

Tablo 12: Atölyelerin Ruhsat Durumu

		Frekans	Yüzdelik
Ruhsat durumu	Geçici ruhsata sahibim	16	26,7
	Tam ruhsata sahibim	14	23,3
	Yeni başvurdum/başvuracağım	9	15,0
	Ruhsatım yok	21	35,0
	TOPLAM	60	100,0



- Geçici ruhsata sahibim
- Tam ruhsata sahibim
- Yeni başvurdum/başvuracağım
- Ruhsatım yok

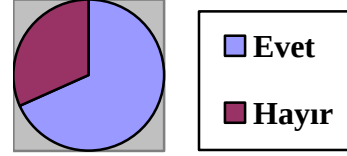
Zeytinburnu Belediyesi son birkaç yılda deri konfeksiyon atölyelerine çalışma ruhsatı vermemiştir. Ruhsatlara sahip olanlar da genellikle eski atölyelerdir. Atölye sahipleri tasfiye dolayısıyla ruhsat verilmediğini düşünmektedir. Kendilerinin geçici ruhsata sahip olduğunu söyleyenler çoğunluktadır.

Zeytinburnu Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2007 yılına ait faaliyet raporlarında deri işiyle uğraşan toplam 215 işyerine ruhsat verilmiş olup, bu işyerleri arasında deri atölyeleri, deri işleme atölyeleri, deri konfeksiyon atölyeleri, deri finisaj atölyeleri ve daha başka deri atölye ile mağazaları da bulunmaktadır. Rapor verilen işyerlerinden 116 tanesi deri konfeksiyon atölyeleridir. Bu durum şunu göstermektedir ki, 2007 yılından sonra kurulmuş ya da bu yıl içinde veya öncesinde kurulmuş olmalarına rağmen ruhsat almamış ve kaçak çalışmışlardır. Belediye tarafından deri konfeksiyon atölyelerine ruhsat verme işlemleri belirli bir süre durdurulmuş, 20.03.2010 tarihinde Zeytinburnu Belediyesi resmi web sitesinde yayınlanan habere göre, Ruhsat Denetim ve İktisat Müdürlüğü, işyeri açma-çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik ve belediye kanunları uyarınca sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerini denetleyip ve ruhsat verme işlemlerine tekrar başlamıştır. Mimari projeye göre çizilen sıhhi tesisat, elektrik tesisatı ve ısı yalıtım projelerinin uygunluğunu kontrol edip onayladıktan ve işyerlerinde kullanılmakta olan asansör, vinç, kompresör, buhar kazanı ile benzeri basınçlı kapların periyodik

muayene işlemlerini yapıp, cihazların kullanılabileceğine dair muayene raporu tanzim ettikten sonra, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, hafta tatili çalışma ruhsatı ile ısı yalıtım ve tesisat uygunluk raporu verilmesi işlemlerine başlanmıştır.

Tablo 13: Atölyenin Denetlenme Durumu

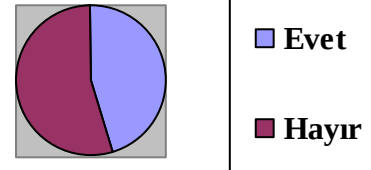
		Frekans	Yüzdelik
Denetlenme durumu	Evet	41	68,3
	Hayır	19	31,7
	TOPLAM	60	100,0



İşverenlere “ *İşyeriniz denetleniyor mu?* ” diye sorduğumuzda, işverenlerin büyük bir bölümü “evet” diye cevap vermişlerdir. Kaçak olmalarına rağmen, maliye veya belediye görevlileri tarafından denetlendiğini söylemişlerdir. Bir önceki soruyla karşılaştığımızda, yarısı kaçak olan bu yerlerin bir bölümünün vergi levhası da bulunmamaktadır. Sosyal Güvenlik Kurumu’ndan sigorta takibi, maliyeden vergi kaçakçılığını önlemek gibi durumlar dolayısıyla, kimi zaman çalışma bölgelerine ani baskınlar da yapılmaktadır. Geçici ruhsat verilen veya ruhsatsız işyerlerinin çoğundan çöp vergisi alınmakta, su ve elektrik faturaları kesilmektedir. Ayrıca çoğu işyerinde de elektrik ve su kaçak olarak kullanılmaktadır.

Tablo 14: Atölyeler Kentsel Sorunlara Yol Açıyor mu?

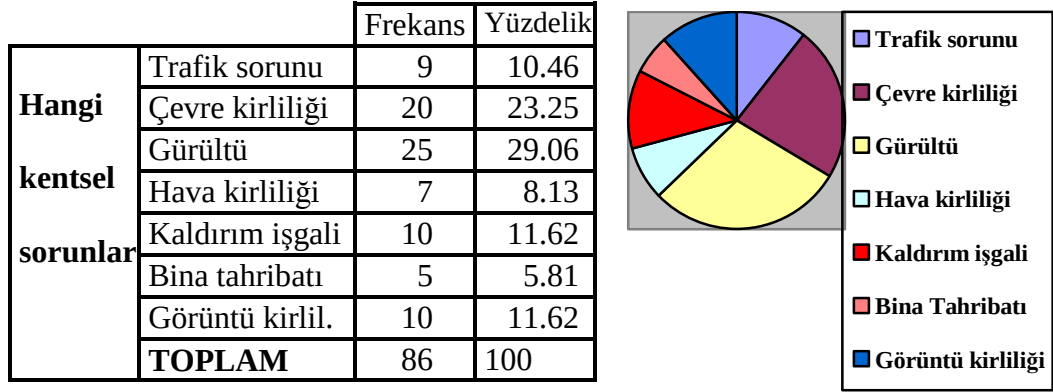
		Frekans	Yüzdelik
Kentsel sorunlara yol açma durumu	Evet	27	45,0
	Hayır	33	55,0
	TOPLAM	60	100,0



İşyeri sahiplerine “ *Sizce bu tür işyerleri Zeytinburnu’nda çeşitli kentsel sorunlara yol açıyorlar mı?* ” diye sorduğumuzda, işverenlerin neredeyse yarısına yakını deri atölyelerinin Zeytinburnu’nda çeşitli kentsel sorunlara yol açtığını düşünmektedir. Deri konfeksiyon atölyelerinin tamamı konut dokusunun içerisinde yer almakta ve bu durum kentsel çevre kalitesini olumsuz etkilemektedir. Üretim ve

konut alanlarının iç içe geçmiş olması kentsel çevre kalitesini düşürürken iş verimliliğini de önemli ölçüde azaltmaktadır.

Tablo 15: Atölyelerin Yol Açtığı Kentsel Sorunlar

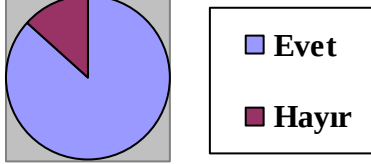


İşyeri çevresinde yaşanan sorunlar; çevrenin bakımsız ve kirli olması, altyapı yetersizliği, ulaşım, otopark yetersizliği, gürültü ve güvenlik olarak ele alındı. Deri konfeksiyon atölyelerinin Zeytinburnu’nda çeşitli kentsel sorunlara yol açtığını düşünen 27 kişi birden fazla cevap verdikleri için, 86 farklı cevap alınmıştır. Burada dikkati çeken nokta, işverenlerin en çok “gürültü”yü Zeytinburnu’ndaki en büyük sorun olarak görmesidir. Gerçekten gürültü büyük bir sorun olarak karşımıza çıkıyor. Apartmanların zemin katlarında, sabahın erken vaktinden, çoğu zaman gece yarısına kadar 10 ile 50 arası dikiş makinesi, pres, ütü ve kesim aletleri beraber çalışmakta ve gürültülü bir ortam oluşmaktadır. Bu durumun işverenlerce de dile getirilmesi, sorunun büyüklüğünü göstermektedir. İşverenler “gürültü” faktöründen sonra, atölyelerinin en çok “çevre kirliliği”ne yol açtığını söylerken, aslında sadece geri dönüşümü olmayan maddelerin atölye önlerine veya sokağa atılmasından bahsetmektedirler.

Zeytinburnu deri konfeksiyon atölyeleri, ağır sanayide görülen trafik sorunlarına veya kaldırım işgallerine yol açmamaktadır. Yani bu tür yerler ulaşım açısından sorun teşkil etmemektedir. Bu sorun Zeytinburnu’nun parselasyon ve imar sorunu olarak ortaya çıkmış ve devam etmiştir. Sokak ve caddelerin dar olmasından dolayı trafik sorunları yaşanmaktadır.

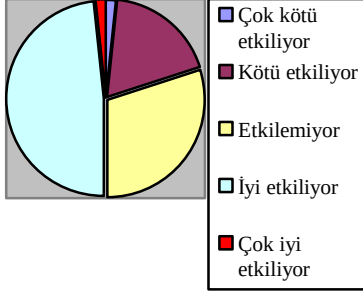
Tablo 16: Zeytinburnu’nun Deri Konfeksiyonculuğu İçin Uygunluk Durumu

		Frekans	Yüzdelik
Uygun olma durumu	Evet	52	86.7
	Hayır	8	13.3
	TOPLAM	60	100



Tablo 17: İşyerlerinin Çevredeki Ailelerin Yaşantısını Etkileme Durumu

		Frekans	Yüzdelik
İşyerleri nin aileleri etkileme durumu	Çok kötü etkiliyor	1	1,7
	Kötü etkiliyor	11	18,3
	Etkilemiyor	18	30,0
	İyi etkiliyor	29	48,3
	Çok iyi etkiliyor	1	1,7
	TOPLAM	60	100,0

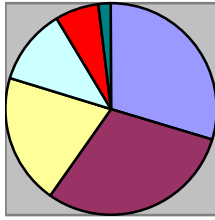


İşverenlerin çoğunluğu, Zeytinburnu’nun deri işçiliği için uygun bir yer olduğunu belirtmiştir. Zeytinburnu yüzyıllardır deri işçiliğinin yapıldığı yerdir. Artık deri işçiliği denilince ilk akla gelen yerlerden birisi Zeytinburnu olmaktadır. İşverenler deri konfeksiyon atölyelerinin ilçede çeşitli sorunlara yol açtığını söylese de büyük bir kısmı, hatta neredeyse tamamına yakını Zeytinburnu’nun uygun olduğunu söylemektedirler. Bu durum ilçenin ulaşım, işçi ve yer bulma, diğer iş bölgelerine yakınlığı gibi avantajlardan kaynaklanmaktadır.

Diğer bir soruda işverenlere “Sizce bu tür işyerleri çevredeki ailelerin yaşantısını nasıl etkiliyor?” diye sorduğumuzda ise, işverenlerin yarısı “iyi etkiler” demiştir. Deri konfeksiyon sektörü Zeytinburnu’nda ekonomik katma değer üreten ve rekabet potansiyeli taşıyan üç sektörden biri olup, ilçeyi ekonomik olarak kalkındırmaktadır. Zeytinburnu ulaşım açısından uygun bir yerde olduğundan iş ortamı için avantajlı bir durum yaratmaktadır. İşverenlerin önemli bir kısmı da bu tür işyerlerinin Zeytinburnu’nu herhangi bir şekilde etkilemediğini söylemiştir. 1/5’lik bir gruba göreyse bu tür işyerleri Zeytinburnu’ndaki ailelerin yaşantısını kötü etkilemektedir.

Tablo 18: Zeytinburnu’ndan Gidip de Dönmeyenler Kimler?

		Frekans	Yüzdelik
Kimler Gitti	Fabrikasyon üretime geçebilenler	31	29.80
	Sermayesi ve dış anlaşmaları güçlü olanlar	31	29.80
	Zamanında buradan tahliye edilenler	21	20.19
	Zeytinburnu’nda gelecek görmeyenler	12	11.53
	Bu iş ortamının kahrını çekmek istemeyenler	7	6.73
	Hiç kimse gitmedi	2	1.92
	TOPLAM	104	100

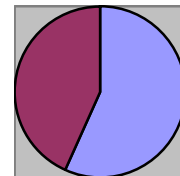


- Fabrikasyon üretime geçebilenler
- Sermayesi ve dış anlaşmaları güçlü olanlar
- Zamanında buradan tahliye edilenler
- Zeytinburnu'nda gelecek görmeyenler
- Bu iş ortamının kahrını çekmek istemeyenler
- Hiçkimse gitmedi

Zeytinburnu’ndaki ilk tasfiyeler deri tabakhaneleriyle Adnan Menderes döneminde başlatılmıştır. İlçeden daha önceleri gitmiş olan dericilerin kimler olduğunu öğrenmeye çalıştık. Bu soruda, işverenlerin farklı cevaplar vermesini istediğimizden, işverenler bu soruya birden fazla cevap vermişlerdir. Dolayısıyla 60 işverenden 104 farklı cevap aldık. “Zamanında buradan tahliye edilenler” , Zeytinburnu’na çalışmak üzere dönmeyenler arasında çoğunluğa sahip olmalarına rağmen, işverenlerden aldığımız cevapların çok az bir bölümü bu yöndedir. İşverenlerin büyük bir bölümü, maddi durumlarını iyi olarak düşündükleri, “fabrikasyon üretime geçebilenler-sermayesi ve dış anlaşmaları güçlü olanlar”ın bölgeyi terk ettiğini, daha iyi koşullarda çalışmak üzere başka yerlere taşındıklarını söylemişlerdir. Sermaye yönünden güçlü olanlar, fabrika kurarak daha büyük yatırımlar gerçekleştirmişlerdir.

Tablo 19: İşverenler Zeytinburnu Pilot Projesi’nden Haberdar mı?

		Frekans	Yüzdelik
K.D.P hakkında Bilgisi var mı	Evet	34	56,7
	Hayır	26	43,3
	TOPLAM	60	100,0

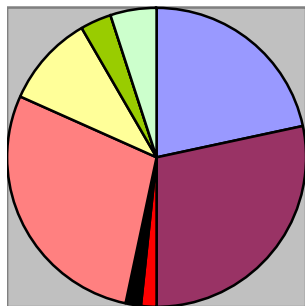


- Evet
- Hayır

İşverenlerin yarısından fazlası, Zeytinburnu Pilot Projesi'nden haberdar olduklarını söylemektedir. Proje başlatılmış ve başlangıç noktası, dericilerin çoğunlukta olduğu bölgeye yakın olmasına rağmen, büyük bir kısmı da henüz projeden haberleri olmadığını belirtmiştir. Hem dönüşüm sürecinde hem de sonrasında halkın bilinçlendirilmesi ve eğitilmesi gerekirken, deri konfeksiyon işverenlerinin yanı sıra yerel halkın da çoğunun dönüşüm projesi hakkında bilgisi yoktur. Halkı bilgilendirme amaçlı eğitim programları bir an önce başlatılmalıdır.

Tablo 20: İşverenler Kentsel Dönüşümü Nasıl Tanımlamaktadır

		Frekans	Yüzdelik
Kentsel Dönüşümün Tanımı	a- Yok olmuş, çöküntüye uğramış bir bölgenin tümüyle yıkılıp yenilenmesi	13	21,7
	b- İşlevini yitirmeye başlayan bir bölgeyi Canlandırma girişimi	17	28,3
	c- Yoksul sınıfların yaşadığı alanların Temizlenerek orta ve üst sınıfa terk edilmesi	1	1,7
	d- Gücü yetmeyeler için eski yapıların bayındırılması	1	1,7
	e- Bir alanın belirli destek ve kredilerle dönüştürülerek sahiplerine geri verilmesi	17	28,3
	f- Çökmüş bir alanın kamulaştırılıp, temizlenerek satılması	6	10,0
	g- Kirlenmiş, çökmüş bir bölgenin eski sahiplerinden alınarak, canlandırılarak satılması	2	3,3
	h- Bir alanın tarihi yapılarıyla korunarak temizlenmesi	3	5,0
	i- Belirli bir alanın belediye tarafından işgali	0	0,0
	TOPLAM	60	100



■ a ■ b ■ c ■ d ■ e ■ f ■ g ■ h ■ i

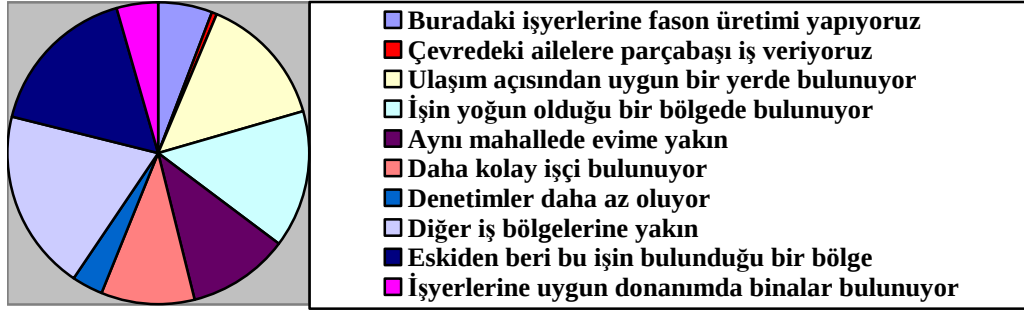
İşverenlere yönelttiğimiz soruda, şıklardan hangisinin onlara göre kentsel dönüşümü tarif ettiğini söylemelerini istedik. İşverenlerin büyük bir bölümü kentsel

dönüşümü, “Bir alanın belirli destek ve kredilerle dönüştürülerek sahiplerine geri verilmesi” olarak doğru bir şekilde tanımlamışlardır. Her ne kadar tanım verilmiş olsa da kentsel dönüşümü “işlevini yitirmeye başlayan bir bölge” veya “yok olmuş, çöküntüye uğramış bir bölge” olarak tanımlayanlar da az değildir.

Kentsel dönüşümün tanımının yanlışlığı tam olarak nasıl bir çalışma yürütüldüğünün bilinmemesinden kaynaklanmaktadır. Bir önceki sorumuzda da yerel halkın ZPP hakkında yeterli bilgiye sahip olmadığını, sadece ilçede bazı çalışmalar yapıldığını bildiklerini söyledik. İlçede nasıl bir çalışmanın yürütüldüğünü bilmeyen işverenler, gelecekteki durumlarını da göz önünde bulundurarak kentsel dönüşüm projesine nasıl destek vereceğiz demektedirler. İlçede yapılmak istenen çalışmalar, ilçe halkı başta olmak üzere kamuoyu ile paylaşılmalı ve projenin sağlıklı bir şekilde yürüyebilmesi ve sonuçlandırılması için, halk bu konuda bilgilendirilmelidir. “Zeytinburnu Pilot Projesi Genel Gelişim Stratejisi”ne baktığımız zaman, halkın deprem hakkında bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesinin yanı sıra, konut ve işyeri ilişki sistemini tanımlayıcı, halkla ilişkiler programının (tanıtım, broşür, web sitesi ve benzeri gibi) hazırlanması planlanmaktadır. Ancak diğer konularda olduğu gibi halkın bilgilendirilmesi aşamasında geç kalındığını görüyoruz.

Tablo 21: İşyeri Sahibinin Zeytinburnu’ndan Gitmemesinin Nedeni

		Frekans	Yüzdelik
Zeytinburnu’nda çalışmaya devam etmesinin nedeni	Buradaki işyerlerine fason üretim yapıyoruz	13	5,93
	Çevredeki ailelere parçabaşı iş veriyoruz	1	0,45
	Ulaşım açısından uygun yerde bulunuyor	31	14,15
	İşin yoğun olduğu bir bölgede bulunuyor	32	14,61
	Aynı mahallede evime yakın	24	10,95
	Daha kolay işçi bulunuyor	22	10,04
	Denetimler daha az oluyor	7	3,19
	Diğer iş bölgelerine yakın	43	19,63
	Eskiden beri bu işin bulunduğu bir bölge	36	16,43
	İşyerlerine uygun donanımda binalar bulunuyor	10	4,56
	TOPLAM	219	100



İşverenlerin bölgeyi tercih etmelerinin başlıca sebepleri; deri showroamları, malzemecileri, yan ürünlerin satıldığı işyerleri ile konfeksiyon ürünlerinin pazarlandığı mağazaların yakın olması ve ihtiyaç duydukları zamanlarda bu yerlere kolay ulaşabilmeleri gibi çeşitli avantajlardır. Başka bir bölgeye taşınma durumunda bu avantajların ellerinden gideceğini düşünmektedirler. İşverenler, burayı seçmelerinde yukarıdaki bir veya daha çok etkenin etkili olduğunu belirtmişlerdir. (Dolayısıyla çok cevap verilmiş; 60 işverenden 219 farklı cevap alınmıştır.)

İşverenlerin 1/5'i bu tür yerlerin yakın olmasından dolayı, hala Zeytinburnu'nun tercih edildiğini ve ileriki aşamalarda dönüşüm olsa dahi tercih edileceğini belirtmişlerdir. İlçenin uzun yıllardan beri deri merkezi olmasından dolayı tercih edilmektedir.

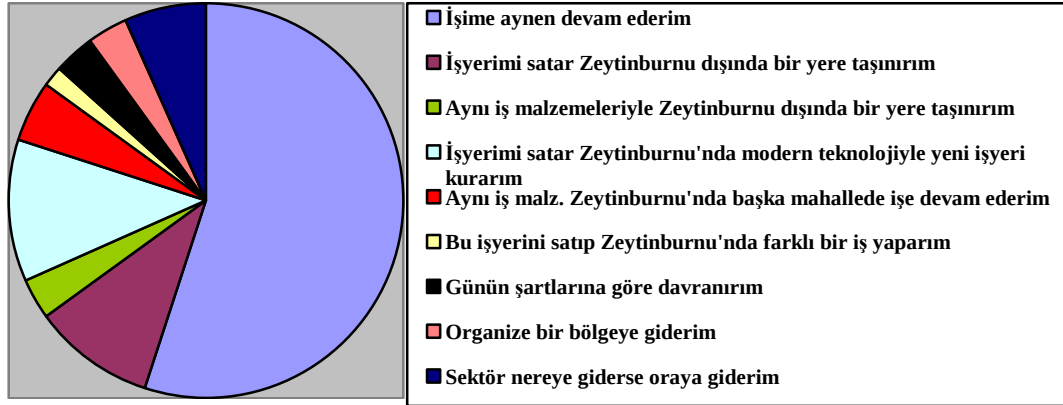
İlçe merkezde olup, ulaşımı da rahat olduğundan, çevre ilçelerden gelenlere de iş fırsatları sunmaktadır. Çalıştırılmak üzere daha kolay işçi bulunmaktadır. Tüm iş çevrelerine yakın olması, işin yoğun olduğu dönemlerde ulaşım sorununun büyük bir kısmını ortadan kaldırmaktadır. En önemli sebeplerden biri, ulaşım olarak ortaya çıkmıştır. İşverenlere göre iş ve konut alanlarının yakınlığı bir avantajdır.

İlçe bina yapısı çalışma alanlarına uygun olmasına rağmen, işverenlerin çok az bir kısmı "*işyerlerine uygun donanımda binalar bulunmaktadır*" demişlerdir. Zemin ve zemin altı apartman katlarının atölye olarak seçilmesi, Zeytinburnu'na özgü bir durum değildir. Bayrampaşa, Güngören, Esenler, Bağcılar ve Bahçelievler'de de benzer bir durum söz konusudur. Dolayısıyla başka bir bölgeye geçilebilir, ancak deri

tabakhanelerinin bölgeden çıkarılması sonrasında görülen istihdam sorunlarının tekrar ortaya çıkacağı bilinmelidir.

Tablo 22: ZPP'nin Uygulanması Durumunda Ne Yapılması Düşünüyor

		Frekans	Yüzdelik
Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandığı zaman nasıl davranır	İşime aynen devam ederim	33	55,0
	İşyerimi satar Zeytinburnu dışında bir yere taşınırım	6	10,0
	Aynı is malzemeleriyle Zeytinburnu dışında bir yere taşınırım	2	3,3
	İşyerimi satar Zeytinburnu'nda modern teknolojiyle yeni işyeri kurarım	7	11,7
	Aynı is malzemeleriyle Zeytinburnu'nda başka bir mahallede ise devam ederim	3	5,0
	Bu işyerini satın Zeytinburnu'nda farklı bir iş yaparım	1	1,7
	Günün şartlarına göre davranırım	2	3,3
	Organize bir bölgeye giderim	2	3,3
	Sektör nereye giderse oraya giderim	4	6,7
	TOPLAM	60	100



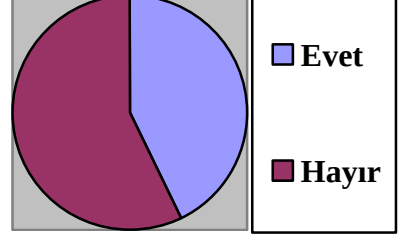
Araştırmaya katılan işverenlerin yarısından fazlası ZPP uygulansa dahi “işime aynen devam ederim” veya “Zeytinburnu’nda modern teknolojiyle yeni bir işyeri kurarım” demiştir. İşverenlerin büyük bir bölümü işini terk etmek istememekte ya aynı ya da farklı iş malzemeleriyle Zeytinburnu’nda çalışmaya devam etmek istediklerini belirtmişlerdir. İşverenlerin 1/3’üne yakın bir kısmı (İşyerimi satar Zeytinburnu dışında bir yere taşınırım/ Aynı is malzemeleriyle Zeytinburnu dışında bir yere taşınırım/ Günün şartlarına göre davranırım/ Organize bir bölgeye giderim/

Sektör nereye giderse oraya giderim/ Bu işyerini satıp Zeytinburnu'nda farklı bir iş yaparım) tasfiye sürecinde taşınabileceklerini belirtmişlerdir.

İşverenler arasında herhangi bir örgütlülük yoktur. Aldığımız cevaplara baktığımızda da işverenlerin çoğunun bireysel hareket ettiğini gözlemlemekteyiz.

Tablo 23: Destek Verilmesi Durumunda İşverenler Taşınmayı Düşünüyor mu?

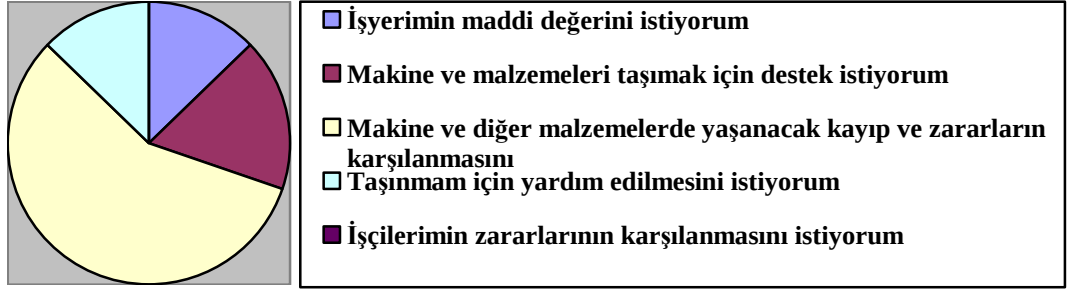
		Frekans	Yüzdelik
Destek alırsa gider mi?	Evet	19	31,7
	Hayır	41	68,3
	TOPLAM	60	100



İşverenlerin tamamına, “Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde herhangi bir destek almanız durumunda taşınmayı düşünüyor musunuz?” diye sordüğümüzda 2/3’sinden fazlası “hayır” cevabını vermiştir. İşverenlerin çoğunluğu bir önceki soruda herhangi bir şekilde tasfiye sürecine karşı olduklarını belirtmişlerdi. Herhangi bir destek verilmesi durumunda bile bu tasfiye sürecine olumlu bakılmamaktadır. Destek verilmesi durumunda fikrini değiştirenlerin oranı oldukça düşüktür. Dolayısıyla daha önce de bahsettiğimiz gibi, işverenlere daha uygun veya yakın özellikleri olan ortamlarla sahip oldukları avantajlar sağlanırsa dönüşüm önündeki direnç küçük de olsa kırılabilir.

Tablo 24: Ne Tür Bir Destek Beklenmektedir

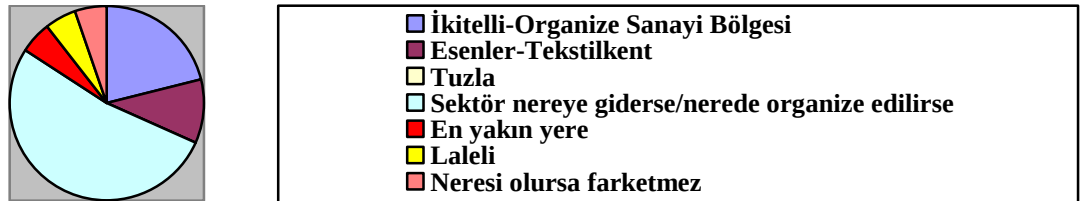
		Frekans	Yüzdelik
Ne tür bir destek bekliyorsunuz	İşyerimin maddi değerini istiyorum	12	37,5
	Makine ve malzemeleri taşımak için destek istiyorum	2	6,25
	Makine ve diğer malzemelerde yaşanacak kayıp ve zararların karşılanmasını istiyorum	6	18,75
	Taşınmam için yardım edilmesini istiyorum	5	15,62
	İşçilerimin zararlarının karşılanmasını istiyorum	7	21,87
	TOPLAM	32	100



“Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde herhangi bir destek almanız durumunda taşınmayı düşünüyor musunuz?” sorusuna “evet” diye cevap veren 19 işverene “ Ne tür bir destek bekliyorsunuz?” diye sorduğumuzda 32 farklı cevap aldık. İşverenlerin 4/5’ine yakını, işyeri mülkiyeti ve işyerine alınan makine ile malzemeler için harcanan sermayenin karşılığını, yaşanabilecek zararların karşılanmasını talep etmektedir. 1/5’i de böyle bir durumda işçilerinin zarar göreceğini belirterek, işçilerinin zararlarının karşılanmasını talep etmişlerdir. Makine ve diğer araçlarda yaşanacak zararların karşılanmasını isteyenler de %18,75’tir. İşverenlerin çoğu destek verilse dahi taşınmayacaklarını belirtse de bu taleplerinin yerine getirilmesini istemektedirler.

Tablo 25: İşverenler Nereye Taşınmak İstiyor?

		Frekans	Yüzdelik
Taşınma durumunda uygun görülen yerler	İkitelli-Organize Sanayi Bölgesi	4	21,05
	Esenler-Tekstilkent	2	10,52
	Tuzla	0	0
	Sektör nereye giderse/nereye organize edilirse	10	52,63
	En yakın yer	1	5,26
	Fark etmez neresi olursa	1	5,26
	Laleli	1	5,26
	TOPLAM	19	100

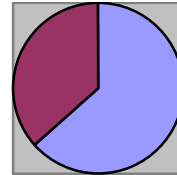


“Destek Verilmesi Durumunda İşverenler Taşınmayı Düşünüyor musunuz?” diye sorduğumuz soruya “evet” diyenlerin büyük bir bölümü, organize olmuş bir

bölgede çalışmak istemektedirler. Deri konfeksiyon sektörünün bir yerde organize edilmesi, dönüşüm açısından en uygun seçenek olarak görülmektedir. İşverenler, MİA’da ayrı bir yer oluşturulması fikrine sıcak bakmaktadırlar. Ama bu düşünce araştırmaya aldığımız işverenlerin sadece 1/6’sı tarafından destek görmektedir. Taşınmayı düşünen işverenlerin çoğunluğu İkitelli-Organize Sanayi Bölgesi fikrine sıcak bakmaktadır. Ulaşım sorunu olmayan merkezi ve organize iş bölgelerinin daha çok tercih edildiğini görüyoruz. Tuzla merkezden uzak olduğundan tercih edilmemiştir.

Tablo 26: Herhangi Bir Taşınma Durumunda İşverenler İşçilerini Götürür mü?

		Frekans	Yüzdelik
İşçileri götürür mü	Evet	38	63,3
	Hayır	22	36,7
	TOPLAM	60	100

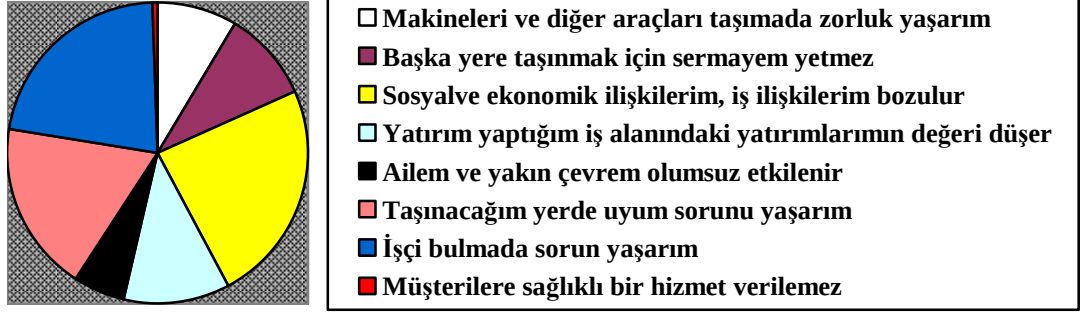


■ Evet
■ Hayır

İşverenlerin 3/5’ü “*gideceğim yerde işçi sorunu yaşarım*” endişesiyle, işçilerini götürmek zorunda olduklarını söylemektedirler. Nitekim daha önce sorduğumuz soruda (bkz. Tablo 23) Zeytinburnu’ndan gitmemelerinin sebepleri arasında; “*daha kolay işçi bulunduğu için*” gitmek istemediklerini belirtmişlerdir. İşverenlere göre, yeniden işçi bulmak ve onları baştan eğitmek büyük bir zaman ve maliyet kaybı olacaktır.

Tablo 27: Herhangi Taşınma Durumunda Ne Tür Bir Zorlukla Karşılaşılr

		Frekans	Yüzdelik
Yaşanabilecek zorluk	Makinelere ve diğer araçları taşımada zorluk yaşarım	19	8,71
	Başka yere taşınmak için sermayem yetmez	21	9,63
	Sosyal ve ekonomik ilişkilerim, iş ilişkilerim bozulur	52	23,85
	Yatırım yaptığım iş alanındaki yatırımlarımın değeri düşer	25	11,46
	Ailem ve yakın çevrem olumsuz etkilenir	12	5,5
	Taşınacağım yerde uyum sorunu yaşarım	40	18,34
	İşçi bulmada sorun yaşarım	48	22,01
	Müşterilere sağlıklı bir hizmet verilemez	1	0,45
	TOPLAM	218	100



İşverenlerin çoğunluğu, herhangi bir taşınma durumunda birden fazla faktör tarafından maddi veya manevi olarak etkilenebileceğini belirtmişler ve 60 işveren 218 farklı cevap vermiştir.

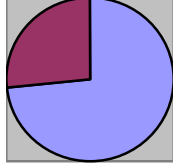
Zeytinburnu'nda meydana gelecek dönüşümle beraber, deri konfeksiyon atölyelerinin taşınması durumunda, ne tür zorlukların ortaya çıkabileceğini işverenlere sorduk, işverenlerin 1/5'inden fazlası “sosyal ve ekonomik ilişkilerim, iş ilişkilerim bozulur” cevabını verdi. Her hangi bir taşınma durumunda, aynı iş çevresinin tekrar kurulması büyük zaman almaktadır. Bu zaman zarfında, işverenler müşterilerini kaybetme, alınan siparişlerin zamanında ve yetersiz bir şekilde ulaştırılması, kaliteyi zamanında takip edememe gibi sorunlarla karşılaşabilir. Maddi açıdan yaşanacak kayıpların yanında, çoğu zaman manevi kayıplar da meydana gelmektedir ki yine işverenlerin 1/5'i de taşınacakları yerde uyum sorunu yaşayacağını belirtmiştir..

İşverenlerin bir bölümü herhangi bir taşınma durumunda yapmış oldukları yatırımların zarar göreceğini belirtmektedir. Bunun için, projenin maddi külfeti vatandaşa ödetilmeden hazırlanan proje finansman anlayışında, üretim birimlerine yönelik zararların karşılanması veya zararları en aza indirecek bir bölümün açılmasıdır.

İşverenlerin en büyük problemlerinden biri de nitelikli işçi bulmadaki zorluktur. Bir önceki sorumuzda da işverenler, işçilerin bulunması zahmetli bir iş olacağından, yanlarında çalışan işçileri götürmeyi düşündüklerini belirtmişlerdir.

Tablo 28: Kentsel Dönüşümden Bir Beklenti Var mı?

		Frekans	Yüzdelik
Beklenti var mı?	Evet	44	73,3
	Hayır	16	26,7
	TOPLAM	60	100



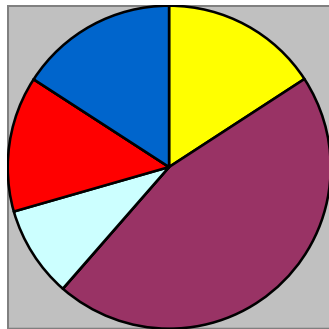
Evet

Hayır

Atölye sahiplerinin büyük bir bölümü, işyerleri ve Zeytinburnu'nun geleceği bakımından, dönüşüm çerçevesinde beklentileri olduğunu belirtmiş, geriye kalanlar ise böyle bir projeden umutları olmadığı için herhangi bir beklentileri olmadığını söylemişlerdir.

Tablo 29: Zeytinburnu'nun da Geleceği Göz Önüne Alındığında Beklenenler

		Frekans	Yüzdelik
Ne tür bir beklenti içerisinde	Bu tür işyerleri Zeytinburnu dışında bir yerde bir araya getir.	7	15,9
	Bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda bir yerde bir araya getir.	20	45,45
	Zeytinburnu bu tür işyerlerinden tamamen temizlenmeli	0	0
	Bu tür işyerlerinin sadece bir kısmı temizlenerek bir araya getirilmeli	4	9
	Bu tür işyerleri desteklenerek, dönüşüm çerçevesinde temizlenerek sahiplerine geri verilmeli	6	13,63
	İşyeri sahiplerinin taşınmasına yardımcı olunmalı	0	0
	İşyerleri işçi ve çevre sağlığı için temizlenerek/ onarılarak daha uygun hale getirilmeli	7	15,9
	TOPLAM	44	100

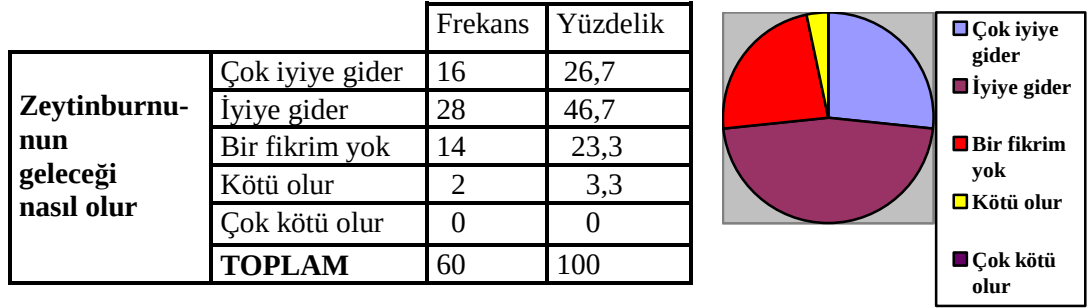


- Bu tür işyerleri Zeytinburnu dışında bir yerde bir araya getirilmeli
- Bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda bir yerde bir araya getirilmeli
- Zeytinburnu bu tür işyerlerinden tamamen temizlenmeli
- Bu tür işyerlerinin sadece bir kısmı temizlenerek bir araya getirilmeli
- Bu tür işyerleri desteklenerek, dönüşüm çerçevesinde temizlenerek sahiplerine geri verilmeli
- İşyeri sahiplerinin taşınmasına yardımcı olunmalı
- İşyerleri işçi ve çevre sağlığı için temizlenerek/ onarılarak daha uygun hale getirilmeli

“Kentsel Dönüşüm’den bir beklentiniz var mı?” diye sorduğumuz soruya “evet” cevabını veren işverenlerin yarısına yakını “*bu tür işyerleri Zeytinburnu’nda bir yerde bir araya getirilmeli*” görüşünü savunmuştur. Tablo 25 ve Tablo 29’dan ortaya çıkan sonuçlardan hareketle, işverenlerin MİA’da deri konfeksiyon atölyelerinin bir araya getirilmesi düşüncesine sıcak yaklaştıklarını bir kez daha belirtmek gerekir. İşverenlerden bir kısmı “*bu tür işyerleri desteklenerek, dönüşüm çerçevesinde temizlenerek sahiplerine geri verilmeli*” demiş ve bir kısmı da bu tür işyerlerinin tamamen ilçeden uzaklaştırılması gerektiğini söylemişlerdir.

Konut ve işyerlerinin ayrılması için, işyerleri farklı bir yerde organize edilmelidir. Konut alanı içinde cazibeyi artıracak, mağaza ve alışveriş merkezleri kurulabilir. Kuzey ve Güney Odaklar ile Kentsel Omurga alanı içerisinde ve sahile yakın yerlerde bu tür cazibe alanlarının yapılması daha olumlu görünmektedir.

Tablo 30: Kentsel Dönüşüm Sonrası Zeytinburnu’nun Geleceği



Araştırmaya katılan işverenlerin çoğunluğu, ZPP sonrasında Zeytinburnu’nun geleceği iyi olur demiştir. 1/3’ine yakını da Zeytinburnu’nun geleceğinin çok iyiye gideceğini düşünmektedir. Çoğunluk projeye karşı olmasına rağmen, Zeytinburnu için kötü olacağını düşünenler çok azdır. Bu durum Zeytinburnu Pilot Projesi’nin uygulanması aşamasında direncin kırılabileceğini göstermektedir.

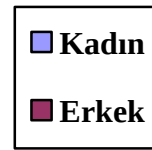
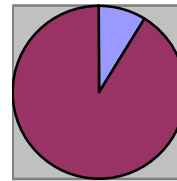
İşçi Anketlerinin Analizi

Araştırmamızın bu kısmında, görüştüğümüz 500 işçiye özel soruların yanı sıra, görevleri, görevlerinden kaynaklanan sağlık problemleri, rahatsızlıklarının neler olduğu, deri konfeksiyon atölyesinin çalışma açısından yeterlilik durumu, donanımı, işyerinin Zeytinburnu için yararları ve zararlarının ne olduğu kentsel dönüşüm projesi hakkındaki bilgi ve beklentilerle ilgili sorular sorulup, analizleri yapılmıştır.

Görüştüğümüz 500 işçinin çok az bir bölümü kadın olduğundan, diğer ağır sektörlerde olduğu gibi deri konfeksiyon sektöründe de erkekler çoğunluktadır. Deri konfeksiyon işçiliği, çok uzun çalışmayı gerektirdiğinden ve makine üzerinde çalışılan ağır bir iş olduğundan, kadın işçi oranı oldukça düşüktür. Atölyelerde çalışan kadınların büyük bir bölümü de el işçileri, ilikçi/düğmecilerden oluşmakta veya temizlik gibi hafif işlerde çalışmaktadırlar. İlçede işsiz olan nüfusun yanı sıra, özellikle kadınlar da deri iş gücü arasına ya katılmamakta ya da çok az oranda katılım sağlamaktadırlar. İlçenin istihdam durumuna daha önce de değindiğimiz gibi, ilçe genelinde 195.360 kişinin 95.356'sı kadındır. İşgücünde olmayan 13.351 kişinin %73'ü yine kadındır.

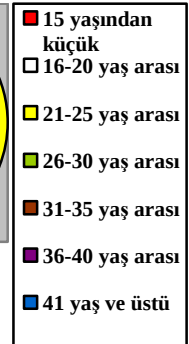
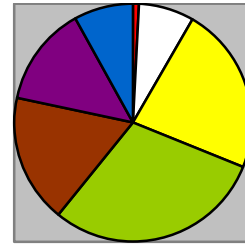
Tablo 31: İşçilerin Cinsiyeti

		Frekans	Yüzdelik
Cinsiyet	Kadın	44	8,8
	Erkek	456	91,2
	TOPLAM	500	100



Tablo 32: İşçilerin Yaşları

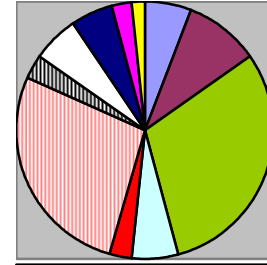
		Frekans	Yüzdelik
Yaş Aralığı	15 yaş. küçük	4	0,8
	16-20 yaş arası	38	7,6
	21-25 yaş arası	113	22,6
	26-30 yaş arası	149	29,8
	31-35 yaş arası	88	17,6
	36-40 yaş arası	68	13,6
	41 yaş ve üstü	40	8
	TOPLAM	500	100



Deri konfeksiyon atölyesinde çalışanların yarısından fazlasını 21-30 yaş arası işçiler oluşturmaktadır. Görüştüğümüz işçilerden 2/5'si 20 yaşından küçüktür. Deri konfeksiyon atölyelerinde çalışanların çoğunluğunu gençler oluşturmaktadır. Yaş aralıklarına baktığımızda, deri konfeksiyon işinde çalışanların sayısının küçük yaşlardan genç yaşlara doğru arttığını ve ileri yaşlara doğru azaldığını görüyoruz. Dolayısıyla çalışma aralığının genç yaşlarda yoğunlaştığını görmek mümkündür.

Tablo 33: İşçilerin İşyerindeki Görevi

		Frekans	Yüzdelik
Atölye deki görevi	Ustabaşı	29	5,8
	Kesimci	48	9,6
	Ayakçı	152	30,4
	Overlokçu	30	6,0
	Çakımcı	13	2,6
	Makineci	137	27,4
	Ütü/pres/baskıcı	15	3,0
	Çırak	29	5,8
	İlikçi/düğmeci	26	5,2
	Diğer işler	13	2,6
	Birden çok iş yapıyorum	8	1,6
	TOPLAM	500	100

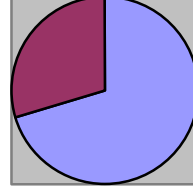


İşçiler ya gün boyunca ayakta (*ayakçı*) çalışmakta, ya düz dikiş makinesinde, overlokta işleri dikmekte, ya da derileri veya kürkleri kesmek için keskin bir falçata (deri kesmeye yarayan bıçak) veya razor jilet kullanarak (kesici) çalışmaktadırlar. Çalışanların bir bölümü ütücü/presçi/baskıcı olarak çalışmakta ve gün boyunca yüksek ısıya maruz kalmaktadırlar.

İşçilerin nerdeyse tamamı gün boyunca küçük bir alanda yüksek derecede ısınmış, sesli/gürültülü, nemli, havasız, kimi zaman aşırı aydınlatılmış, kimi zaman da karanlık bir ortamda kimyasal ürünlere maruz kalarak, herhangi bir güvenlik önlemi alınmadan uzun süre çalışmaktadırlar. Küçük yaştan itibaren iş hayatına atılanları da düşündüğümüz de çalışma koşullarının insanı ne kadar yıpratabileceğini tahmin etmek zor değil.

Tablo 34: İşçilerin Sağlığıyla İlgili Bir Şikâyeti Var mı?

		Frekans	Yüzdelik
Sağlık problemi var mı	Evet	352	70,4
	Hayır	148	29,6
	TOPLAM	500	100,0

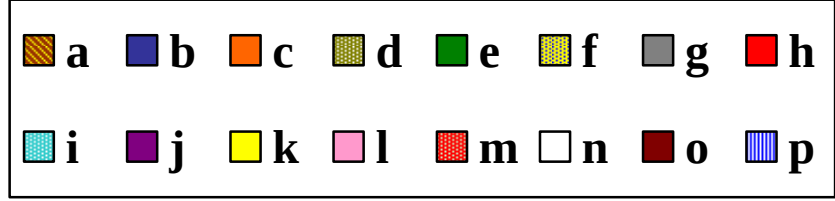


■ Evet
■ Hayır

İşçilere “ *Çalıştığınız ortam veya görevinizden dolayı sağlığınızla ilgili herhangi bir şikâyetiniz var mı?* ” diye sordurduğumuzda, işçilerin büyük bir çoğunluğu çalıştıkları ortamı şikayet etmiş ve ortamın sağlık açısından uygun olmadığını belirtmişlerdir. İşçilerin 1/3'üne yakını herhangi bir rahatsızlıkları olmadığını belirtmiştir. Çalışma alanları sağlıksız olduğunu belirten 352 işçiden 531 farklı şikâyet alınmıştır. Alınan şikâyetlerin bir bölümünü “*yüksek sestten dolayı işitme problemleri çekenler*” oluşturmaktadır. İşçiler işin yoğun olduğu dönemlerde 10 veya 16 saat boyunca, yüksek sese maruz kalmaktadırlar. İşçilerin çoğunluğu vücut ağrılarından şikâyetçidir. Bunun nedeni de fazla mesai ve çalışılan ortamın ergonomik olmamasıdır.

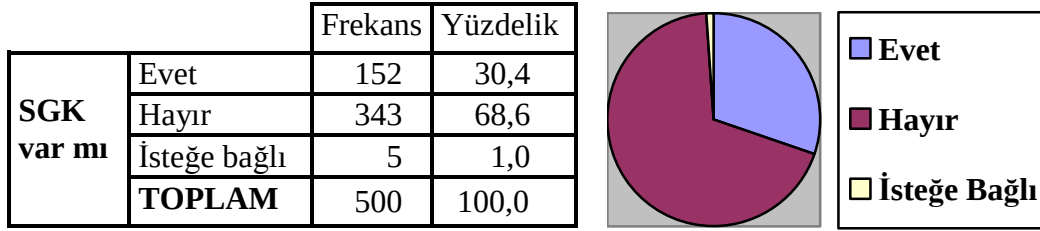
Tablo 35: İşçiler Nerelerinden Rahatsız

		Frekans	Yüzdelik
Vücudun hangi bölümlerinde rahatsızlık hissediyorsunuz	a- Gözüm kızarıyor	32	6,02
	b- Yüksek sestten dol. işitme prob. çekiyorum	65	12,24
	c- Başım dönüyor	30	5,64
	d- Midem bulanıyor	25	4,7
	e- Nefes almakta zorlanıyorum	42	7,9
	f- Boynum ağrıyor	23	4,33
	g- Cildim tahriş oluyor	23	4,33
	h- Kollarım ağrıyor/titriyor	15	2,82
	i- Ellerim ağrıyor titriyor	31	5,83
	j- Belim ağrıyor	27	5,08
	k- Sırtım ağrıyor	47	8,85
	l- Omzum ağrıyor	23	4,33
	m- Bacaklarım ağrıyor/titriyor	36	6,77
	n- Ayaklarım ağrıyor/titriyor	42	7,9
	o- Tüm vücudum ağrıyor/belirtilen tüm rahatsızlıklar	39	7,34
	p- Vücudumun belirli bir bölgesi ağrıyor	31	5,83
	TOPLAM	531	100



Ayrıca ortamın kapalı, havasız, nemli olmasından ve çalışılan kimyasal ürünlerin çokluğundan dolayı, ciltte tahriş, baş dönmesi, göz kızarıkları, mide bulantısı ve nefeste zorlanmalar meydana gelmektedir. Atölyelerde genellikle kanserojen maddeler çok olup, çalışılan ortam oldukça dardır. Bu durum hem işçi hem de çevre sağlığı açısından risk oluşturmaktadır.

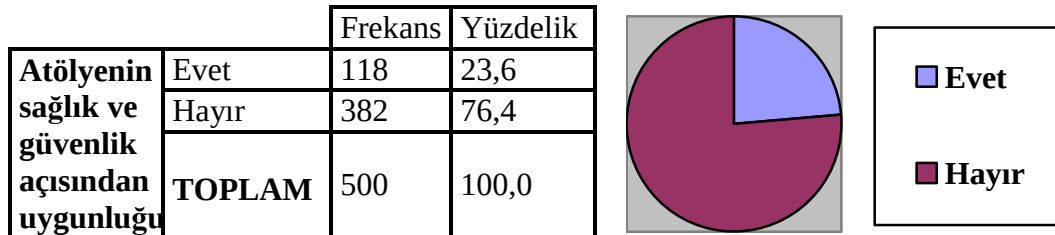
Tablo 36: Sosyal Güvenlik (SSK, Bağ-Kur vs) Durumu



Araştırmaya katılan işçilerin 2/3'sinden fazlasının sigortası yoktur. Sigorta küçük ölçekli ve kaçak çalışan atölyelerde en büyük problemlerden biridir. Zemin ve zemin altı atölyelere ara sıra SGK görevlileri tarafından baskınlar olmaktadır. Ancak denetimler yetersiz kalmaktadır.

İşçilerin büyük bir bölümünün çalıştıkları ortamdan şikayetçi olduklarını görüyoruz. Söz konusu şikâyetler arasında; deprem riskinin yüksekliğini, işyerinde acil çıkışların yokluğu, ortamın ergonomik olmayışı, kimyasal faktörlerin çokluğu, havalandırma yetersizliği gibi bir sürü neden sayılmaktadır.

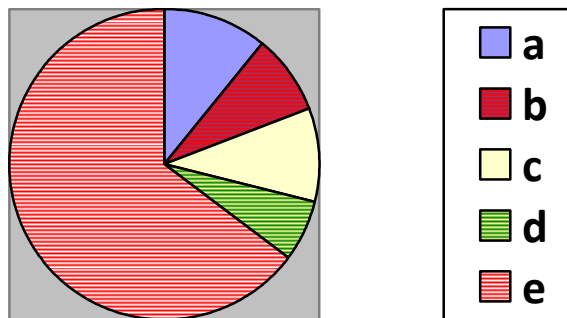
Tablo 37: Çalışma Ortamının Sağlık Ve İşyeri Güvenliği Açısından Uygunluğu



Deri konfeksiyon işçilerinin büyük bir bölümü atölyelerin deprem açısından güvenli olmadığını ve sağlık açısından da yetersiz olduğunu belirtmişlerdir. Bu soruyu, “Çalıştığınız ortam ve görevinizden dolayı sağlığınızla ilgili herhangi bir şikâyetiniz var mı?” sorusuyla karşılaştırdığımızda, “evet” cevabını verenler ile atölyenin sağlık ve güvenlik açısından uygun olmadığını belirterek; “hayır” cevabını verenlerin oranlarının oldukça yakın olduğunu görmekteyiz. İşçiler fiziksel durumlarından dolayı, atölyelerin güvenli olmadığını belirtmişler ve bu oran oldukça yüksek çıkmıştır. Çalışanların dörtte üçü çalıştıkları yerin güvenliğinden şüphelenmektedirler.

Tablo 38: Çalışılan Ortamın Uygun Olmadığı Durumlar

		Frekans	Yüzdelik
Çalışılan Ortamın Uygun Olmadığı Durumlar	a- Kimyasal faktörlerin güvensizliği	69	10,91
	b- Makine ve tezgahlarda güvenlik önlemlerinin yetersiz oluşu + Elektrik tesisatının güvensiz oluşu	52	8,22
	c- Kişisel kor. işçiler tarafından kullanılmaması veya kişisel koruyucuların olmaması	61	9,64
	d- İşçilerin eğitimsiz ve tedbirsiz oluşu	41	6,48
	e- Çevresel ve ortam faktörlerinin yetersiz oluşu	409	64,7
	TOPLAM	632	100



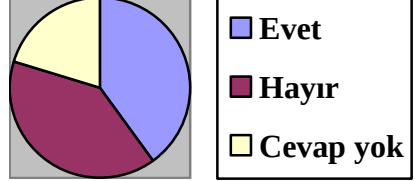
Bir önceki soruda “hayır” cevabı veren 382 işçiye “Çalışılan ortamın uygun olmadığı durumlar nelerdir?” diye sordüğümüzda 632 farklı cevap alıp, verdikleri cevapları beş grup içinde topladık. İşçilerin 2/3’si, atölyelerin çevresel açıdan veya ortam özellikleri açısından yeterli olmadıkları için iş yeri güvenliği açısından yeterli

olamadıklarını belirtmişlerdir. Çalışma ortamı açısından özellikle zemin altı yerlerin tercih edilmesinden dolayı, aydınlatma, ısıtma, havalandırma gibi çevresel faktörlerin eksik kaldığını ve işçi sağlığının tehlikeye girdiğini belirtmek gerekir.

Atölyelerde yapıştırıcıların yanı sıra, deri boyası ve benzeri uçucu, uyuşturucu kimyasal maddelerle uzun süreli temas eden işçiler sağlıklarını riske atmaktadırlar. Kimyasal maddeler çokça kullanılmasına rağmen, kişisel koruyucular ya kullanılmamakta ya da yetersiz kalmaktadır. Ayrıca makine ve teçhizatlardan kaynaklanan çeşitli zararlar da bulunmaktadır. İşçilerin bir bölümünün yaptığı iş açısından yetersiz niteliklere sahip olması veya iş eğitimi almamış olması da hayati riskler oluşturabilmektedir.

Tablo 39: İşyerinin Taşınacağı Yerde de Donanım Açısından Yeterli Olabileceği Düşünüyor mu?

Donanım yeterlilik durumu		Frekans	Yüzdelik
	Evet	200	40,0
	Hayır	199	39,8
	Cevap yok	101	20,2
	TOPLAM	500	100

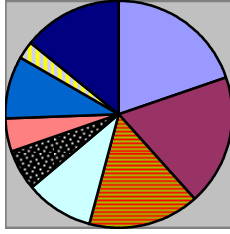


Çalışanların 2/5'si herhangi bir taşınma durumunda, taşınacakları herhangi bir yerde bile, yukarda sayılan donanımların yeterli olmayacağını savunmaktadırlar. Buna karşılık 2/5'si yeterli olacağını ve işyerlerinin daha güvenli olacağını söylemektedir. En azından sağlık ve çevreyle ilgili faktörlerin daha uygun olacağını düşünmektedirler.

İş güvenliği çalışmalarında, çalışma koşulları, sürekli olarak denetim altında tutulmalı, düzeltme iyileştirme ve geliştirme yönünde çabalar gösterilmelidir. Endüstri alanında çalışan bireylerin iş güvenliği ile iş doyum düzeyleri arasında anlamlı bir ilişki olduğunu bildiğimizden, deprem riskinin azaltılması, çalışanların işyerlerinde güvenle çalışmasına yol açacak ve daha çok verim elde edilmesini sağlayacaktır. Böylece hem işveren hem de sektör kazanacaktır.

Tablo 40: İşçileri Zeytinburnu'nda Çalışmaya Yönlendiren Etkenler

Neden Zeytinburnu		Frekans	Yüzdelik
	Ulaşımı rahat	181	19,69
	Daha kolay iş bulunduğu için	172	18,71
	Evime yakın	145	15,77
	Ücret konusunda daha uygun olduğu için	88	9,57
	Akrabalar/hemşeriler burada olduğu için	56	6,09
	Arkadaşlarım burada çalıştığı için	42	4,57
	Merkezi bir yerde bulunduğu için	82	8,92
	Çalışma ortamı rahat olduğu için	23	2,5
	İşin merkezi olduğu için	130	14,14
	TOPLAM	919	100



- Ulaşımı rahat
- Daha kolay iş bulunduğu için
- Evime yakın
- Ücret konusunda daha uygun olduğu için
- Akrabalar/hemşeriler burada olduğu için
- Arkadaşlarım burada çalıştığı için
- Merkezi bir yerde bulunduğu için
- Çalışma ortamı rahat olduğu için
- İşin merkezi olduğu için

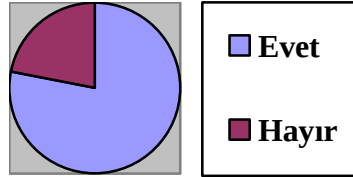
Zeytinburnu'nun çalışma alanı olarak seçilmesinde işverenlerin sahip olduğu avantajların yanı sıra, işçiler de çeşitli avantajlara sahiptir. Ya da işçiler çeşitli nedenlerden dolayı başka bir bölgede çalışmak istemediklerini görmekteyiz. eşitli İşçilerin 1/5'ine yakını Zeytinburnu'nun “*ulaşımı rahat*” olduğu için, ilçeyi tercih ettiklerini belirtmektedirler. Deri atölyelerinde çalışanların bir kısmı Zeytinburnu'nun yerli halkı, bir kısmı da yakın ilçelerden gelmektedir. Sektör liderleri dahil, firmaların ulaşım-servis hizmeti bulunmamakta, işçilerin çoğu Sirkeci-Halkalı banliyö trenini kullanmaktadırlar. Ayrıca otobüs, minibüs, tramvay ve metro ulaşım hatları da çevre ilçelerden emek gücünün gelmesinde kolaylık sağlamaktadır.

Deri sektörü büyük bir iş alanı yaratmış olduğundan, Zeytinburnu işçilerin rahatça iş bulabildiği bir yer olmuştur. İşçilerin 1/5'lik bir kısmına yakını da daha kolay iş bulunduğu için burayı tercih etmektedir. Çalışanların bir bölümü çalıştıkları yer evlerine yakın olduğundan tercih ettiklerini söylemektedir. Bu yakınlığın yanı sıra, işyerinde kurulan arkadaşlıklar ve yakınlıklar da bölgenin tercih edilmesinde etkili olmaktadır. Çalışanların çoğunluğu peş peşe birkaç yıl aynı yerde çalışmışlardır. Aralarında düğmeci, el işçisi veya çırak olarak hafif işlerde çalışan mevsimlik işçiler

olsa da bunlar azınlıktadır. Deri işi sezonluk olup, yılın iki sezonunda da işçiler aynı atölyede çalışmayı tercih etmektedirler. İşçiler açısından daha önce çalışmış oldukları yer her ne kadar öncelikli olsa da zamanla ücret konusundaki sıkıntılar yüzünden anlaşmazlıklar ortaya çıkmaktadır. Bu yüzden çoğunluk sigortası olan, ücreti yüksek, evlerine yakın, ulaşımı rahat olan yerleri tercih etmektedirler.

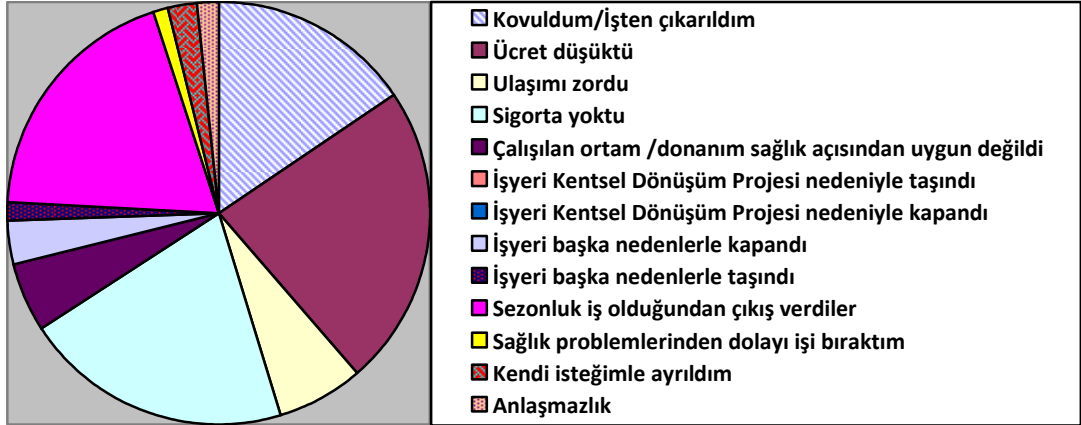
Tablo 41: Bu İşyerinden Önce Başka Yerde Çalışma Durumu

		Frekans	Yüzdelik
Başka yerde çalışıldı mı?	Evet	390	78,0
	Hayır	110	22,0
	TOPLAM	500	100,0



Tablo 42: İşçilerin Atölyeden Ayrılma Nedenleri

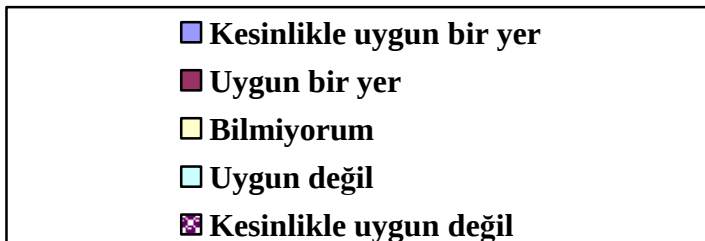
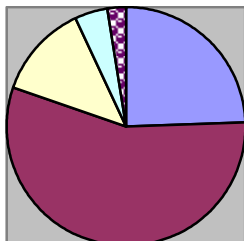
		Frekans	Yüzdelik
Ayrılma Nedeni	Kovuldum/İşten çıkarıldım	80	15,65
	Ücret düşüktü	117	22,89
	Ulaşımı zordu	34	6,65
	Sigorta yoktu	105	20,54
	Çalışılan ortam /donanım sağlık açısından uygun değildi	28	5,47
	İşyeri Zeytinburnu Pilot Projesi nedeniyle taşındı	0	0
	İşyeri Zeytinburnu Pilot Projesi nedeniyle kapandı	0	0
	İşyeri başka nedenlerle kapandı	16	3,13
	İşyeri başka nedenlerle taşındı	7	1,36
	Sezonluk iş olduğundan çıkış verdiler	98	19,17
	Sağlık problemlerinden dolayı işi bıraktım	6	1,17
	Kendi isteğimle ayrıldım	12	2,34
	Anlaşmazlık	8	1,56
	TOPLAM	511	100



İşçilerin çoğunluğu şu anda çalıştıkları yerden önce, başka bir atölyede çalıştıklarını (bkz. Tablo 41) belirtmişlerdir. Bu işyerinden önce, başka bir işyerinde çalıştım diyen 390 kişiden 511 farklı cevap aldık. Araştırmaya katılan işçiler en çok ücret düşüklüğünden dolayı işyerlerini değiştirdiklerini söylemişlerdir. Deri konfeksiyon sektöründe çalışanların en önemli sorunları ücret ve sigorta problemleridir. Denetimlerin yetersiz olması, işçilerin ücretlerinin yetersiz veya düşük ödenmesine veya büyük bir bölümünün sigortasız çalıştırılmasına sebep olmaktadır. Bu gibi nedenlerden dolayı işten çıkmalar çoğunluktadır. İşçilerin bir bölümü de çeşitli nedenlerle işverenler tarafından işten çıkarılmaktadır. İlçe ulaşım açısından uygun yerde olduğundan, işçilerin çok azının ulaşım nedeniyle işlerini bıraktıklarını görüyoruz.

Tablo 43: Zeytinburnu'nun Deri İşçiliği İçin Uygunluk Durumu

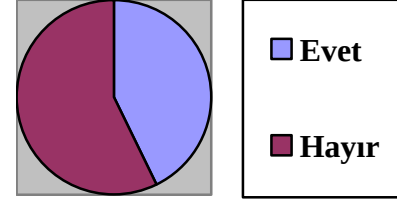
		Frekans	Yüzdelik
İşe uygunluk durumu	Kesinlikle uygun bir yer	122	24,4
	Uygun bir yer	279	55,8
	Bilmiyorum	64	12,8
	Uygun değil	23	4,6
	Kesinlikle uygun değil	12	2,4
	TOPLAM	500	100



Araştırmaya katılan işçilerin çoğunluğu Zeytinburnu'nun bu iş için uygun bir yer olduğunu düşünmektedir. Büyük bir bölümünün böyle düşünmesinin nedeni, daha önceki sorularımızda da belirttiğimiz üzere ulaşım, eve yakınlık durumu, ilçenin işin merkezi olması, kolay iş bulunması, akraba ve arkadaşlarına yakın olması gibi nedenler etkili olmuştur. İşçiler deri konfeksiyon işinin yüzyıllardır Zeytinburnu'nda yapıldığını, çalıştıkları, işin evlerine yakın olmasının kendileri için bir avantaj olduğunu, en azından ulaşım sorununu hallettiklerini belirtmişlerdir.

Tablo 44: Atölyeler Zeytinburnu'nda Kentsel Sorunlara Yol Açıyor mu?

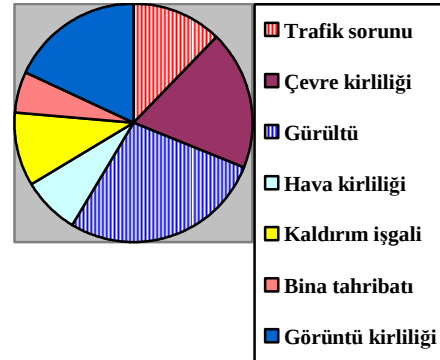
		Frekans	Yüzdelik
İşyerleri kentsel sorunlara yol açıyorlar mı	Evet	351	70,2
	Hayır	149	29,8
	TOPLAM	500	100,0



Araştırmaya katılan işçilerin büyük bir bölümü atölyelerin Zeytinburnu'nda çeşitli kentsel sorunlara yol açtığını düşünmekte ve deri konfeksiyon atölyelerinin konut alanı içerisinde olmasını istememektedirler. İşçiler “işyerleri ile konut alanlarının iç içe olması çirkin ve sağlıksız bir görüntü oluşturmaktadır” görüşünü desteklemektedir. Özellikle atölyelerde çalıştırılan makinelerin sürekli gürültüye sebep olduğunu ve bina sakinlerini rahatsız ettiklerini belirtmektedirler. İşçilere göre trafik akışı da çevre binalardaki aileleri etkilemektedir. İşçilere göre “gürültü” ilçeyi en kötü etkileyen çevresel faktördür. “Görüntü ve çevre kirlilikleri” de ilçeyi en çok etkileyen faktörlerdir.

Tablo 45: Atölyeler Ne Tür Kentsel Sorunlara Yol Açıyorlar?

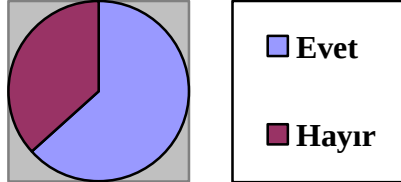
		Frekans	Yüzdelik
Hangi Kentsel Sorunlar	Traf. Sorunu	74	12,29
	Çevre Kirli.	113	18,77
	Gürültü	165	27,4
	Hava Kirlili.	48	7,97
	Kaldırım İş.	59	9,8
	Bina Tahrib.	34	5,64
	Görüntü Kir.	109	18,1
	TOPLAM	602	100



Gürültü faktörü, hem işçiler hem de işverenlerce atölyelerin yol açtığı en büyük kentsel problem olarak gösterilmiştir. Yine çevre kirliliği de her iki kesim açısından ikinci problem olarak tanımlanmıştır. İşçiler dönüşümün başlatılması gerektiğini düşünmekte ve böyle bir çalışmadan haberleri olduğunu belirtmektedirler.

Tablo 46: İşçiler Zeytinburnu Pilot Projesi’nden Haberdar mı?

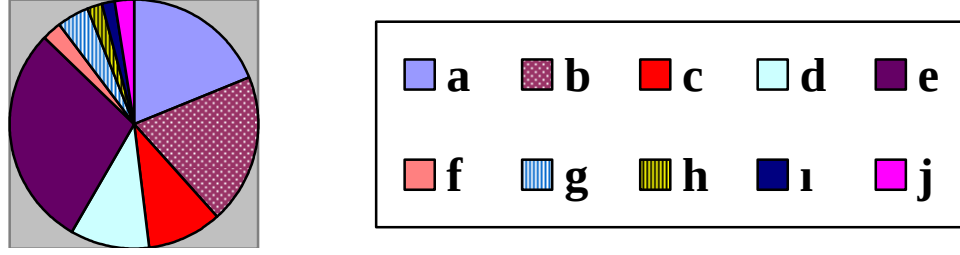
		Frekans	Yüzdelik
K.D.P Hakkında bilgisi var mı	Evet	316	63,2
	Hayır	184	36,8
	TOPLAM	500	100,0



İşçilerin büyük bir kısmı Zeytinburnu Pilot Projesi’nden haberdar olduklarını söylemişlerdir. Büyük bir grubun Zeytinburnu Pilot Projesi hakkında bilgilerinin olmaması biraz düşündürücüdür. Projeden haberleri olmayan işçilerin oranı, işverenlerin oranından düşük olmasına rağmen, bunun her iki grup için de dikkat edilmesi ve halledilmesi gereken bir problem olduğu ortadadır.

Tablo 47: İşverenler Kentsel Dönüşümü Nasıl Tanımlamaktadır?

		Frekans	Yüzdelik
Kentsel Dönüşü mün tanımı	a- Yok olmuş, çöküntüye uğramış bir bölgenin tümüyle yıkılıp yenilenmesi	94	18,8
	b- İşlevini yitirmeye başlayan bir bölgeyi canlandırma girişimi	98	19,6
	c- Yoksul sınıfların yaşadığı alanların temizlenerek orta ve üst sınıfa terk edilmesi	48	9,6
	d- Gücü yetmeyeler için eski yapıların bayındırılması	52	10,4
	e- Bir alanın belirli destek ve kredilerle dönüştürülerek sahiplerine geri verilmesi	144	28,8
	f- Çökmüş bir alanın kamulaştırılıp, temizlenerek satılması	13	2,6
	g- Kirlenmiş, çökmüş bir bölgenin eski sahiplerinden alınarak, canlandırılarak satılması	20	4,0
	h- Belirli bir alanın belediye tarafından işgal edilmesi	10	2,0
	i- Bir alanın tarihi yapılarıyla korunarak temizlenmesi	8	1,6
	j- Hiçbiri	13	2,6
	TOPLAM	500	100

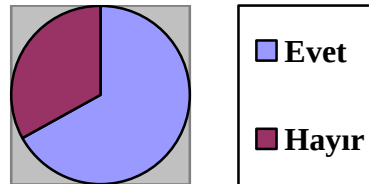


Araştırmaya katılan işçiler de işverenlerle aynı oranda (% 28'e yakın) kentsel dönüşümü doğru bir şekilde tanımlamıştır. Oranlara baktığımızda oldukça düşük olduğu karşımıza çıkmaktadır. İşçilerin bir bölümü Zeytinburnu'nu çökmüş bir bölge olarak görürken, 1/5'lik bir kısmı ise işlevini yitirmiş ve canlandırılması gereken bir bölge olarak görmektedir. İşveren ve çalışanların neyi desteklediklerini veya neye karşı çıktıklarını bilmemeleri, söz konusu iş alanında projenin uygulanması açısından bir risk oluşturacağından, halkın dönüşüm projesi hakkında, detaylı bir şekilde bilgilendirilmesi gerektiğini belirtmiştik.

İşçiler, ilçede bazı çalışmalar yapıldığını bilmekte, ancak söz konusunu çalışmaların kendilerine ne kadar ve hangi açıdan etkileyeceğini tam olarak bilmemektedirler. Bu bilgi eksikliğinden dolayı işçilerden bir bölümü kentsel dönüşüme ihtiyaç olmadığını (bkz. Tablo 48) düşünmektedir. Bu süreç içinde yaşanan bilgi eksikliği dönüşüm hazırlıklarını yavaşlatmaktadır. Buna rağmen işçilerin büyük 2/3'si Zeytinburnu'nun kentsel dönüşüme ihtiyacı olduğunu düşünmektedir. İşçiler yapılacak bir dönüşüme karşı değiller, karşı oldukları nokta, deri konfeksiyon atölyelerinin buradan uzaklaştırılmak istenmesidir. İşçiler çalıştıkları iş sahasının ellerinden alınmasına veya uzaklaştırılmasına karşı çıkmaktadır.

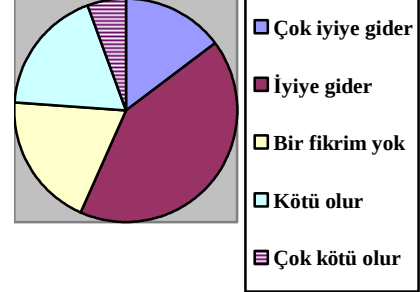
Tablo 48: Zeytinburnu'nun Kentsel Dönüşüme Duyduğu İhtiyaç

		Frekans	Yüzdelik
K.D'e ihtiyaç durumu	Evet	335	67,0
	Hayır	165	33,0
	TOPLAM	500	100,0



Tablo 49: Kentsel Dönüşüm Sonrası Zeytinburnu'nun Geleceği

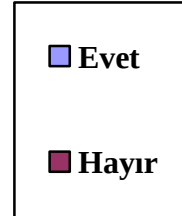
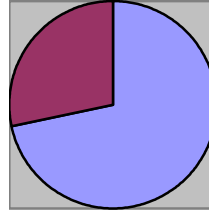
		Frekans	Yüzdelik
K.D'den sonra Zeytinburnunun geleceği nasıl olur	Çok iyi gider	73	14,6
	İyiye gider	211	42,2
	Bir fikrim yok	96	19,2
	Kötü olur	92	18,4
	Çok kötü olur	28	5,6
	TOPLAM	500	100,0



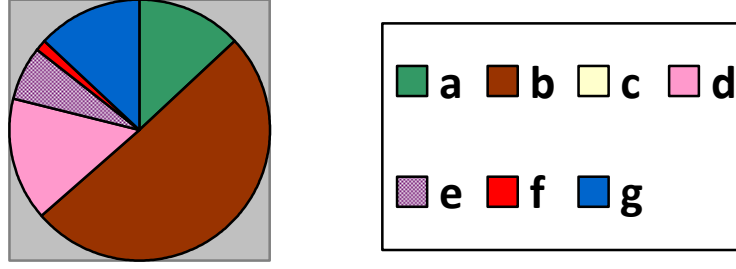
Zeytinburnu'nun dönüşüme ihtiyacı olduğunu düşünen işçilere baktığımızda, bir bölümü dönüşüm sonrasında geleceğin kötüye gideceğini düşünmektedir. İşçiler gelecekle ilgili kesin bir bilgi vermekten kaçınmış, işverenlerin geleceğe yönelik yatırım ve projeleri, işçilere oranla daha kesin görünmektedir. Araştırma yapıldıktan sonra, bunun nedenini işçilere sordüğümüzda, genellikle “Onların malı var, onlar bir şekilde kendilerini kurtaracaklardır, olan yine bize olacak” cevabıyla karşılaştık.

Tablo 50: Kentsel Dönüşüm İle İlgili Bir Beklenti Var mı?

		Frekans	Yüzdelik
Beklenti var mı?	Evet	359	71,8
	Hayır	141	28,2
	TOPLAM	500	100,0

**Tablo 51:** Atölyelerin Geleceği İle İlgili Beklentiler

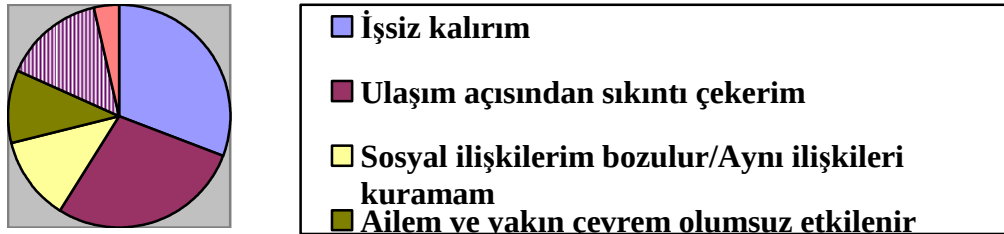
		Frekans	Yüzdelik
Ne tür bir beklenti içerisinde?	a- Bu tür işyerleri Zeytinburnu dışında bir yerde bir araya getirilmeli	47	13,1
	b- Bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda bir yerde bir araya getirilmeli	181	50,4
	c- Zeytinburnu bu tür işyerlerinden tamamen Temizlenmeli	0	0
	d- Bu tür işyerlerinin sadece bir kısmı temizlenerek bir araya getirilmeli	55	15,3
	e- İşçi ve ailesinin yaşayabileceği rahat ortamlar Oluşturulmalı	24	6,7
	f- Bu tür sağlıksız yerler tamamen uzaklaştırılmalı	5	1,4
	g- İşyerleri işçi ve çevre sağlığı için temizlenerek/ onarılarak daha uygun hale getirilmeli	47	13,1
	TOPLAM	359	100,0



İşçilerin büyük bir bölümü ZPP'den beklentileri olduğunu belirterek, 359 farklı cevap vermişlerdir. İşçilerin yarısı, ZPP çerçevesinde bu tür işyerlerinin Zeytinburnu'nda bir yerde bir araya getirilmesi gerektiğini söylemiştir. “Eğer gerçekten bir proje yapılmak isteniyorsa, bu proje Zeytinburnu’nu, Zeytinburnu’nun halkını ve çalışanlarını düşünerek yapılmalıdır” denilmiştir. Araştırmaya katılanlardan çok azı bu tür yerlerin Zeytinburnu’ndan tamamen uzaklaştırılması ya da ilçe dışında bir yerde bir araya getirilmesi gerektiğini söylemiştir. İşçilerin bir bölümü atölyelerin temizlenmesi veya sağlık açısından daha uygun hale getirilmesini istemektedir.

Tablo 52: Herhangi Bir Taşınma Durumunda Ne Tür Bir Zorlukla Karşılaşılar

		Frekans	Yüzdelik
Yaşanabilecek zorluk	İşsiz kalırım	202	30,69
	Ulaşım yönünden çok sıkıntı çekerim	186	28,26
	Sosyal ilişkilerim bozulur, aynı ilişkileri kuramam	80	12,15
	Ailem ve yakın çevrem olumsuz etkilenir	70	10,63
	Çalışacağım yeni yerde uyum sorunu yaşarım	96	14,58
	Etkilenmem	24	3,64
	TOPLAM	658	100



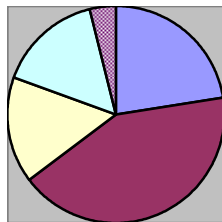
Araştırmaya katılan 500 işçiye “Herhangi Bir Taşınma Durumunda Ne Tür Bir Zorlukla Karşılaşırsınız?” diye sordüğümüzda, işçiler birden çok seçenek sıralayarak 658 farklı cevap vermişlerdir. İşçilerin 1/3’ine yakını herhangi bir taşınma durumunda işsiz kalma endişesi taşımaktadır. Büyük bir çoğunluğu, “Zeytinburnu

Pilot Projesi kapsamında atölyeler başka bir bölgeye tasfiye edilirse, işverenler yakın yerlerden işçi tutacak veya işverenler daha başka işler kuracaklar, o zaman da bize gerek kalmayacak” diye düşünmektedirler. İşçiler genellikle ulaşım sıkıntısı çekmeyecek şekilde, evlerine yakın yerlerde çalışmaktadırlar. İş yerlerinin yakın olması ekonomik açıdan olduğu kadar sosyal açıdan da büyük önem taşımaktadır. Ailevi sorunlarını kolay halledebilmekte, akrabalar veya arkadaşlarıyla yakın ortamlarda kalmaktadırlar. Araya uzaklığın girmesiyle beraber, hem çevresi hem de akrabalarıyla sosyal ilişkilerinin zarar göreceğini söylemektedirler. İşçilerin önemli bir bölümü “ulaşım yönünden çok sıkıntı çekerim” diye cevap vermiştir.

İşçilerin büyük bir çoğunluğu daha önce beraber çalıştıkları, arkadaşlıkları olan kişilerle ya da çalışma esnasında anlaşabilecekleri kişilerle çalışmak isterler. Özellikle ayakçı ve makineciler sürekli beraber çalıştıkları için, iş esnasında uyum içerisinde olmak isterler. İşçilerin bir bölümü herhangi bir taşınma durumunda, taşınacağı yerde bu tür ilişkiler yaşayamayacağını ve uyum sorunu yaşayacağını söylemiştir. Deri konfeksiyon işçileri sabah saat 08:00 gibi mesaiye başlamakta, çoğu zaman akşam saat 23:00’e kadar çalışmaktadırlar. Deri sezonu başladığı zaman genellikle Cumartesi ve ara sıra da Pazar günleri çalışmak zorunda kalıyorlar. Bu nedenle deri işçilerinin ailelerine ayırdıkları çok kısıtlı bir zamanları oluyor.

Tablo 53: Taşınma Durumunda Patronla Gider mi?

Taşınma durumunda nasıl davranır		Frekans	Yüzdelik
	Kesinlikle giderim	113	22,6
	Giderim	210	42,0
	Duruma göre değişir	80	16,0
	Gitmem	77	15,4
	Kesinlikle gitmem	20	4,0
	TOPLAM	500	100,0



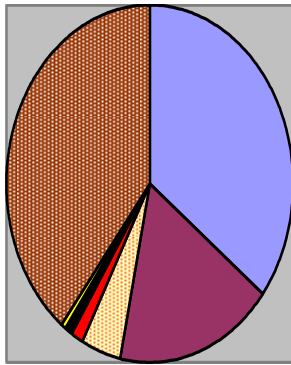
■ Kesinlikle giderim ■ Giderim
■ Duruma göre değişir ■ Gitmem
■ Kesinlikle gitmem

İşçilerin 2/5'si patron istediği takdirde gideceklerini, 1/5'ine yakını da kesinlikle gideceklerini söylemektedirler. İşçilerin bir kısmı henüz bir karar vermemiş, sorunlarının halledilmesi durumunda gideceklerini söylemektedirler. Geriye kalanlarsa, ne olursa olsun gitmeyeceklerini, Zeytinburnu'nda kalacaklarını söylemektedir. İşsiz kalmak istemeyen büyük bir grup, işyerleri nereye taşınırsa taşınısın gitmeyi düşünmektedir.

Aşağıdaki tabloya baktığımız zaman, işçilerin 1/3'i Zeytinburnu'nda başka bir atölyede işine devam edeceğini söylese de işçilerin büyük bir bölümü başka yerde çalışmak istememektedir.

Tablo 54: Patronunuzla Gitmemeniz Durumunda Ne Yaparsınız?

		Frekans	Yüzdelik
Patronla gitmeme durumunda	Zeytinburnu'nda başka bir işyerine/atölyeye girerim	178	35,6
	Zeytinburnu dışında başka bir işyerine girerim	89	17,8
	Zeytinburnu'nda farklı bir iş yaparım	23	4,6
	Zeytinburnu dışında farklı bir iş yaparım	7	1,4
	Zeytinburnu'nda kendi işimi kurarım	4	0,8
	Zeytinburnu dışında kendi işimi kurarım	2	0,4
	Ne yaparım bilemiyorum	197	39,4
	TOPLAM	500	100,0



- Zeytinburnu'nda başka bir işyerine/atölyeye girerim
- Zeytinburnu dışında başka bir işyerine girerim
- Zeytinburnu'nda farklı bir iş yaparım
- Zeytinburnu dışında farklı bir iş yaparım
- Zeytinburnu'nda kendi işimi kurarım
- Zeytinburnu dışında kendi işimi kurarım

İşçilerin büyük bir bölümü ne yapacaklarını bilemekte ve ileriye yönelik karamsar bir tutum içindedirler. İşçilerin ortak isteği atölyelerin Zeytinburnu'nda bir araya getirilmesidir. İşverenlere de baktığımızda büyük bir çoğunluğu bu görüşte olduklarını belirtmişlerdir. İşçilerin yarısı "Bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda bir yerde

bir araya getirilmeli” demişlerdir. İşyerlerinin sağlık ve güvenlik açısından da uygun hale getirilmesini isteyenler az değildir.

Deri konfeksiyon atölyelerinin dönüşüm çerçevesinde sağlıklılaştırılarak, Zeytinburnu’nda bir yerde bir araya getirilmesi genellikle ön plana çıkmaktadır. Böyle bir uygulama hem Zeytinburnu’nun hem de burada çalışmaya devam eden nüfusun geleceği açısından önemlidir. Mühendis Ergin Uçarlı*, benzer bir çalışma yapmak istediklerini, deri konfeksiyon işçiliğinin ilçe için bir zenginlik kaynağı olduğunu ve bunun başka bir bölgeye taşınmasını istemediklerini belirtmişlerdir.

* Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Planlama Birimi Müdür Yardımcısı

SONUÇ

Çalışmamızda iki temel konu üzerinde durmaya çalıştık. Bunlardan birincisi, “Zeytinburnu ölçeğinde uygulanacak Kentsel Dönüşüm Projesi”, diğeri de üzerinde özellikle durduğumuz ve toplumsal yönleriyle irdelemeye çalıştığımız “deri konfeksiyon işçilerinin geleceği” konusu olmuştur. Deri konfeksiyon işçiliği, genel olarak tekstil mesleği içerisinde ele alınmaktadır. Tekstil denildiği zaman, ilk olarak kumaş akla gelse de bu iş kolu bünyesinde çorap, deri, elyaf ve iplik, ev mefruşatı, kumaş satıcılığı, penye, hazır giyim, gelinlik gibi yan kollar bulunmaktadır. Dolayısıyla, deri konfeksiyon işçiliğini tekstil üretiminin bir parçası olarak ele almamız gerekir.

Çalışmamızda öncelikle Zeytinburnu İlçesi’nin genel profiline değindikten sonra, kentsel dönüşümün tanımı ve uygulanan örneklerini ele aldık. Tarihi süreci içerisinde deri işçiliği, tabakhaneçiliğın nasıl önem kazandığı, deri imalat sektörünün geçirmiş olduğu aşamalar ele alınmaya çalışıldıktan sonra, göçle bağlantıları ve gelen nüfusun 1940’lı yılların sonlarından itibaren ilçeyi nasıl değiştirmeye başladığını göstermeye çalıştık. Bu yıllarda ilk gecekonduunun yapılmasıyla Zeytinburnu’nun kaderi bir kez daha değişmiştir. Gecekondulaşma döneminden sonra, zaman içerisinde ilçede meydana gelen mekânsal, toplumsal ve ekonomik değişimlere değindik. Gecekondundan bozma bir apartmanlaşma modeli ortaya çıkarken, yoğun, çarpık, kaçak ve sağlıklı yapılaşma birçok tehlikeyi beraberinde getirdi. İlçe genelinde bakımsız ve kirli çevre, yetersiz altyapı, konut alanları ile iç içe üretim ve ticaret yapılması, otopark yetersizliği, gürültü kirliliği ve güvenlik gibi sorunlar iş ve yatırım ortamı açısından ciddi riskler ve sınırlamalar oluşturmaktadır. Üretim ve konut alanlarının iç içe geçmiş olması kentsel çevre kalitesini düşürürken iş verimliliğini de önemli ölçüde azaltmaktadır. Bu sorunlar deprem gerçeği de göz önüne alındığında önemli bir risk oluşturmaktadır. Zeytinburnu’nun karşı karşıya olduğu en büyük ve öncelikli sorun olan deprem riskine çözüm aranmaktadır. Araştırmamızda ele aldığımız atölyelerin % 92’si (bkz. Tablo 9) deprem öncesi

yapılmış riskli binaların zemin ve zemin altı katlarında olmasına rağmen, işverenlerin % 82'si binaların zarar görmediğini (bkz. Tablo 10) , hatta % 62'ye (bkz. Tablo 11) yakını da atölyelerin bakımlı olduğunu belirtmiştir. Çalışılan binaların büyük bir bölümü 1999 Marmara Depremi'nden önce yapılmış, deprem yönetmeliğine göre eksik olan yapılardır. Bu durum dönüşüm sürecinde işverenlerin, depreme kaderci bir anlayışla yaklaştığını, bilimsel verilerden yararlanmadıklarını göstermektedir. Eğitim durumunun düşüklüğü de (bkz. Tablo 2) dönüşümü bilimsel bir çerçevede değerlendirmenin önüne geçmektedir. Bu öncelikli sorunun çözümüne paralel olarak niteliksiz yapı stoku ve çevre, kentsel donatı alanlarının yetersizliği, eğitimin eksikliği, yetersiz yaşam koşulları, işsizlik ve benzeri temel sorunların iyileştirilmesine yönelik çalışmaların da yapılması gerekmektedir.

Konut alanındaki işyerlerine ruhsat verilmesi, bu tür işyerlerinin formelleştirilmesi süreci, tasfiye aşamasında zorluk çıkarabileceği gibi, tasfiyelerinin gerçekleştirilmemesi durumunda da Zeytinburnu'nun geleceğinde işyeri-konut karışımına izin verilmiş olunacaktır. Bu durum İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu dönüşüm senaryolarına da zıt bir durumdur. Bu açıdan ilçenin kentsel refahı ve gelişimi açısından konut ve işyeri alanlarının farklılaştırılması gerekmektedir. Moda ve markalaşmalarını kazanan, Kazlıçeşme Sahili'ne yakın büyük işyerleri ise çalışmalarıyla ilçe ekonomisine katkıda bulunabilir niteliktedirler. Buradaki asıl sorun, konut alanı içerisinde bulunan küçük ölçekli zemin ve zemin altı deri konfeksiyon (bunun yanında tekstil ve benzeri imalat sektörleri) atölyelerinin MİA olarak belirlenen alanda veya ilçenin başka, uygun bir alanında bir araya getirilmesidir.

Çalışma alanının diğer iş bölgelerine yakın olması, geçmişinin uzun yıllara dayanması, ulaşımının rahat olması, işin yoğun olduğu bir bölgede bulunuyor olması ve evlerine yakın olmasından dolayı tercih edildiğini görmekteyiz. Hatta dönüşüm sürecinde kendilerine uygun koşullar sağlanmadığı sürece, işlerine aynen devam edeceklerini söyleyenler büyük bir çoğunluk (%55) (bkz. Tablo 24) oluşturmaktadır. Böyle bir durumda destek verilse dahi taşınmayacaklarını söylemektedirler. Bu karşı

çıkımların dönüşüm sürecini yavaşlatacağını belirtmek gerekir. Atölyelerin Zeytinburnu'nda bir yerde organize edilmeleri durumundaysa, hem işçiler hem de işverenler tasfiyeye uyup taşınacaklarını belirtmektedirler. İşçiler atölyelerin aynı bu şartlarda devam etmesinden yana değiller elbette, işçilerin %67'si Zeytinburnu'nun bir dönüşüme ihtiyacı olduğunu belirtmişlerdir. Onların istediği, aynı ilçede daha güvenli şartlarda çalışmaktır.

Zeytinburnu, İstanbul içinde düşük gelir gruplu ilçelerin başında gelmektedir. Sosyal doku ile ekonomik gelişmişlik arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. İlçede bu iki ilişkinin de gelişmişlik düzeylerinin düşük olması, karşılıklı olarak birbirini olumsuz etkilemektedir. İlçenin kuzey tarafı hariç, diğer bölgelerinde özellikle deri ve hazır giyim sektöründe yoğunlaşan konfeksiyon üretimi, konutların giriş veya bodrum katlarında, uygun olmayan sıhhi şartlarda ve küçük ölçekli (işyeri ve üretim standardı ve izni olmayan) yerlerde yapılmaktadır. Üretimin büyük bir bölümü kayıt dışıdır. İlçenin genelinde apartmanların giriş ve bodrum katları kaçak atölye olarak kullanılmaktadır. Çalışmamızda da tablo 14'e baktığımızda işyerlerinin %77'ye yakınının ruhsatsız olduğunu görmekteyiz. Kaçak çalışan bu atölyelerin tamamı kaçak işçi çalıştırmaktadır. İşçilerin çalışma koşulları açısından bu yerler uygun değildir. Yaptığımız araştırmada işçilerin %76'sı çalıştıkları ortamdan şikâyetçidir. (bkz. Tablo 39)

Zeytinburnu'nda uygulanması düşünülen dönüşüm projesinin, ilçenin deprem riskini azaltacak, şehir hayatını kesintiye uğratmayacak, şehir yaşamı bakımından ekonomik şehircilik ve mimari standartları yüksek, konut işyeri ilişkisi çözümlenmiş, sosyal gelişimi olumlu etkileyecek, tarihi alanlara eklenen çirkinliği ve insanlık dışı kentsel mekânları tasfiye edecek, tarihi kültürel mirasların tamamlayıcısı olacak bir proje olması gerekmektedir. İşveren ve işçilerin büyük bir oranı atölyelerin ilçe yapısına zarar verdiğini (bkz. Tablo 15-17 ve 45) kabul etmektedir. Bu durum dönüşüm sürecini hızlandıracak bir etken olarak görünmektedir. İşçilerin % 67'si ilçede bir dönüşümün yapılması gerektiğini söylemiştir. ZPP önündeki engeller, projenin tam olarak neyi hedeflediğini, işçi ve işverenlerin nerede çalışmalarına

devam edeceklerini bilememelerinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca işverenlerin dile getirdikleri en büyük problemleri 1992 yılında deri tabakhanelerinin ilçe dışına gönderilmesi örneğinde olduğu gibi, nitelikli işçilerini kaybedeceklerini, iş bölgelerinden uzaklaşacaklarını ve yatırımlarının karşılığını tam olarak alamayacakları düşünceleridir. İşçilerse, böyle bir durumda sosyal bunalımların bile ortaya çıkacağını belirtmişlerdir. Henüz kente uyum süreci yaşayan büyük bir kesim aniden toplu halde yaşam ve çalışma alanlarının değiştirilmesine karşı çıkmaktadırlar. En büyük korkuları da işlerini kaybedecekleri korkusudur.

Zeytinburnu Pilot Projesi için çeşitli gelişim senaryoları ele alınmıştır. Bu çalışmaları konumuz çerçevesinde genişleterek ele alacak olursak, en önemli dönüşüm senaryosu deprem ile ilgili olduğunu görmekteyiz. Deprem açısından riskli bölgede kurulu sektörlerin bölgeden çıkarılması ve toplulaştırılması üzerine kurulmuş olan ile deprem riskinin azaltılması, riskli yapıların yıkılarak tahliye edilmesi düşünülmektedir. Nitekim deri konfeksiyon atölyelerinin büyük bir bölümü deprem riski taşımaktadır. İşçilerin %8,54 (bkz Tablo 40) ve işverenlerin de %38'i (bkz Tablo 13) deprem riski karşısında güvenli olmadığını veya zarar gördüğünü belirtmiştir. Bu süreç içerisinde deri konfeksiyon atölyelerinin de sağlıklı ve güvenli bir bölgeye tasfiye edilmesi düşünülmektedir. Tablo 31 ve Tablo 53'te göreceğimiz gibi, araştırmamızda da işverenlerin (%45) ve işçilerin (50,4) büyük bir bölümü *"bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda bir yerde bir araya getirilmeli"* demektedir. Böylece senaryo dahilinde Zeytinburnu Pilot Projesi'ne karşı gösterilecek direnci minimize ederek, dönüşüm projesine karşı çıkması beklenen sektörlerin bölgedeki ekonomik imkanlarını artırmak ve böylece daha fazla gelir elde etmelerini sağlamak hedeflenmiştir. İlçe içindeki kayıt dışılık, kaçak işçilik ve kaçak elektrik kullanımı elimine ederek kayıt dışılığın önüne geçilmesi, bölgede kalifiye işçiyi tutacak, nitelikli istihdamı artıracak, eğitim ortalamasını yükseltecek, turizm sektörünü de devreye sokarak bölgenin silüetinin değiştirilmesi, Zeytinburnu'nda yaşam kalitesinin artırılması düşünülmektedir. Böylece bölgede faaliyet gösteren tekstil-konfeksiyon, deri konfeksiyon sektörleri ile turizm sektörünün rekabet gücü artırılarak, Dönüşüm Projesi senaryosu ışığında üç ayrı sektörel dönüşüm ve gelişim projesinin

(Zeytinburnu İlçesi Tekstil ve Konfeksiyon Sektörü Dönüştürülmesi ile Zeytinburnu İlçesi Deri ve Konfeksiyon Sektörü Geliştirilmesi ve Zeytinburnu İlçesi Turizm Sektörü Geliştirilmesi) hayata geçirilmesi öngörülmektedir.

ZPP'si kapsamında geliştirilen stratejilerin ve senaryoların temel ortak noktası Zeytinburnu için daha güvenli ve yaşanabilir bir ortamın yaratılmasıdır. Bütün bunları başarmak için izlenecek temel stratejinin, ticaret, sanayi, turizm ve konut gelişimi ve ulaşımı ile Zeytinburnu'nda yaşayanların taleplerini içerecek bir şekilde çok boyutlu olmak zorundadır. Önerilen stratejiler ve geliştirilen projeler, Zeytinburnu'nun geleceğinin kurgulanmasında ve yeniden yapılanmasında önemli roller üstlenecek şekilde, en yüksek önceliği taşıyan ve olası depremin riskini en aza indirmeyi hedefleyen riskli binaların tasfiyesi, tahliye koridorlarının açılması ve toplanma alanlarının yaratılması için kısa vadeli önlemleri ve kriterleri ortaya koyan çalışmalar olmalıdır. Bu çerçevede, güvenli yapı ve yeterli kentsel standartların sağlandığı yeni yaşam alanlarının yaratılmasına yönelik hedefler ve projeler ortaya konularak, kapsamlı dönüşümün temel ilkeleri olan yerel ekonomin canlandırılmasına ve toplumsal kalkınmanın yaratılmasına öncelik verilerek mahalle yenilenmesine gidilmesi, işveren ve işçilerin iş ve yaşam alanları dönüştürülürken görüşleri alınmalıdır.

Konut alanları içinde risk yaratan alanlar ile tarihi dokuya zarar veren Sur Sit Alanı içindeki üretim alanları da dönüşüm kapsamı içinde değerlendirilebilir. “Yenilenecek Bölgeler” Zeytinburnu'nun orta bölgesindeki yoğun konut yerleşimleri içindeki çok riskli yapılar ile daha iyi sağlık ve eğitim hizmetleri ile yol, yeşil alan vb gibi yetersiz bulunan kentsel servis alanlarının artırılması için mahalle ölçeğinde büyük yenileme operasyonlarına gereksinim vardır. Mahalle içlerinde yoğun konut-işyeri kullanımı biraradalığı ise işyeri tasfiye ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Bu strateji İstanbul'un alt merkez (merkezi iş alanı) olma potansiyelini taşıyan sanayi bölgesinin dönüşümü için İstanbul ölçeğinde geliştirilecek stratejiler olmalıdır. Bu amaçla deri konfeksiyon atölyelerinin tasfiye süreci ilçenin kaderi de dikkate alınarak planlanmalıdır. Yerel ekonomi ve istihdama

büyük katkıları olan deri konfeksiyon atölyeleri tasfiye edilirken, işçilerin %45'inin (bkz. Tablo 31) ve işverenlerin de %50,4'ünün (bkz. Tablo 53) bu sektörün ilçedeki bir bölgeye tasfiye edilmesi gerektiğine az önce değindik. Bu sayede Zeytinburnu'nun gelişmesini tetikleyecek ve yapılacak yeni yatırımlar sayesinde yeni iş imkanları ile çapraz proje finansmanı yaratacak alanlar ve istihdam alanları oluşturulmalıdır.

Proje kapsamında ilçenin gelişimine yönelik, iki kentsel odak ve odaklar arasındaki bağlantıyı sağlayacak bir omurganın geliştirilmesi düşünülmektedir. Kuzey Kentsel Odağı'nda deri konfeksiyon sektörünü de içine alan Moda ve tasarım Merkezleri'nin yanında Deri Araştırma Ve Teknoloji Eğitim Merkezi kurulması öngörülmektedir. Bu sektörün Merkezi İş Alanı (MİA)'nda toplanması fikrini yukarda ele aldığımız yüzdellikleri esas aldığımızda işçilerce kabul edilebilirliğinin işverenlere göre daha az olduğunu görmekteyiz. Bu da dönüşüm sürecinde tasfiyenin işçilerce daha az destekleneceğini göstermektedir. MİA'ya taşınacak iş alanları denetim altında tutulacağından, işçi sağlığı ve işyeri güvenliği, sigorta, vergi, ruhsat gibi durumları da göz önüne alıp incelediğimizde işverenlerin işçilere göre daha yüksek bir kabul edebilirlik oranına sahip olmaları, bir tezatlık oluşturmaktadır. Nitekim işverenlerin büyük bir oranı düşük kirali, konut alanlarının içinde vergi memurları, SGK ve belediye görevlilerinin denetiminden uzak kaçak çalışmaktadır. Bu denetimi sağlanmasının mümkün çözümü işyerlerinin bir araya getirilmesiyle sağlanabilir. İşçilerce görülen bu tezatlığın sebebi iş bölgelerinin kaybedileceği korkusu olduğunu söylemiştik.

ZPP kapsamında hazırlanan planlar, yerel halk ile paylaşılmalı ve plan doğrultusunda projeler üretilmelidir. Deri konfeksiyon atölyelerinin sahipleri (%43) (bkz. Tablo 21) ve çalışanlarının (%37) (bkz. Tablo 48) bir bölümü ZPP'den haberlerinin olmadığını belirtmişlerdir. Projenin bir an önce yaygınlaştırılması, uygulama aşaması ve ilçenin yaşam standartlarının gelişimi açısından büyük bir önem arz etmektedir.

Nitelikli işgücü sorunu halledilmelidir. Sosyal gelişmenin en önemli araçlarından biri, beşeri sermaye olarak nitelendirilen işgücünün niteliklerinin geliştirilmesidir. İşgücü niteliklerinin gelişmesi ile mal ve hizmet üretiminde daha yüksek katma değer yaratılmakta böylece gelir ve ücretler yükselmekte ve bireysel refah artışı ile birlikte sosyal gelişmenin alt yapısı oluşturulmaktadır. İşgücü niteliğinin geliştirilmesi sadece temel eğitim ve yüksek öğrenim ile sağlanmamaktadır. İşgücünün iş hayatında sürekli eğitimi önem kazanmaktadır. Bu çerçevede sosyal dönüşümün önemli bir aracı olan işgücü niteliğinin geliştirilmesinin üç yönü bulunmaktadır. Birincisi; vasıfsız işgücüne bilgi ve beceri kazandırılması, meslek sahibi edinilmesi ve bu amaçla uygun ve yeterli mesleki eğitim kurslarının düzenlenmesidir. Böylece herkesin basit bile olsa belirli bir standarda ulaşmış ve bir sertifika ile belgelenmiş bir mesleğinin olması sağlanır. İkincisi; mevcut ve çalışan işgücünün işgücü niteliğinin geliştirilmesidir. Bu özellikle işletmelerin yönlendirilmesinde ve kamu otoritesinin desteği ve özel eğitim kurumların katkısı ile planlanmalı ve yürütülmelidir. Böylece çalışanların sürekli eğitimi ile işgücü niteliği yükseltilecektir. Üçüncüsü ise; belirli bir mesleğe sahip olan ancak istihdam edilemeyen veya bir iş sahibi olmayanlar için ilave veya yeni beceri meslek eğitimlerinin verilmesi potansiyel sahibi olanlar için girişimcilik programlarının düzenlenmesidir.

Kentsel dönüşüm alanı içinde ekonomi politikaları işgücü ve eğitim planlanmasının da yönlendiricisi olacaktır. Dönüşüm alanı içinde ekonomik faaliyetlerin yeniden yapılanması ile birlikte katma değer artırılması, ekonomik faaliyetlerin dönüşüm alanındaki yerleşiklerin bireysel refahını artırması hedeflenmektedir. Bu alan içerisinde Zeytinburnu'nun ekonomik faaliyetlerinin hem yerel refaha etkisi hem de istihdama katılımı sınırlıdır. Bu nedenle temel amaç olarak ekonomik dönüşüm aşamasında öngörülen ekonomik faaliyetlerdeki yeniden yapılanmaya bağlı olarak; yeni iş alanları için Zeytinburnu'ndan nitelikli işgücü sağlanmalı ve yerleşik girişimciler özendirilmelidir. Bu hedefe varılırken, İstanbul'un fethinden beri Zeytinburnu'nda yerleşmeye başlayan deri işçiliğini

ilçeden temizlemek, ilçenin ekonomik gelişimini ve istihdam olanaklarını sınırlamak anlamına gelecektir.

Dönüşüm alanı içindeki ekonomik faaliyetler, yakın alanlar (komşu ilçeler ve diğer ilçeler) için cazibe merkezi haline getirilebilir. Ayrıca metropol ve il ölçeğinde hizmet üretecek ve bağımlılık sağlayacak ekonomik ve sosyal işlevlere de yer verilebilir. İlçenin şu anki ekonomik dayanağı üretim sektörü, ticaret ve hizmet temellidir. Bunu tamamen hizmet sektörüne yönlendirmeye çalışmak ve ilçeyi üretim, imalat sektöründen uzak tutmak yanlış bir tercih olacaktır.

İlçe de bulunan deri konfeksiyon ve tekstil atölyelerinin MİA’da bir araya getirilmesi düşüncesinden hareketle, E5 karayolunun buradan geçmesi, metrobüs, metro ve otobüs gibi ulaşım ağ ve araçlarına yakınlığından dolayı bir avantaj oluşturacağını söyleyebiliriz. ZPP’de Metrogar (Kuzey Odağı) ve Metromod (Güney Odağı) arasındaki omurgaya bağlanan akslarla ilçenin genel ulaşım altyapısının tamamlanması planlanmakta, ayrıca Marmaray’ın ilk çıkış yerinin Kazlıçeşme olarak belirlenmesi de sayılacak avantajlar arasındadır. Bu tür olanakların gerçekten ulaşım açısından da işçi ve işverenlerin kolay ulaşımını sağlayacağını düşünüyoruz. Araştırmaya katılan işçilerden 181’i (%19,7) Zeytinburnu’nu ulaşım açısından rahat olduğu için tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Bunun yanında az önce söylediğimiz gibi burası işçilerce de iş bölgesi olarak değerlendirilmekte ve “*daha kolay iş bulunduğu için + işin merkezi olduğu için*” diyenleri beraber ele aldığımızda işçilerin büyük bir bölümü (%33) (bkz. Tablo 42) Zeytinburnu’nun bu işin merkezi olduğunu söylemektedirler. Nitekim Zeytinburnu’nun bu iş için uygun olduğunu düşünen işçilerin yüzdeliği %80 (bkz. Tablo 45), işverenlerinse %86’nın (bkz. Tablo 19) üzerindedir.

MİA’nın (Maltepe Mahallesi olarak düşünüldüğünden) mevcut iş alanına yakın olması taşınma durumunda ölçek açısından bir sorun oluşturmayacaktır. (bkz. Tablo 5) Ancak bazı işyerlerinin bir milyon, bir buçuk milyon gibi büyük cirolara sahip olması (bkz. Tablo 7) desantralizasyon sürecini zorlaştırabilir.

İşyerlerinin MİA’da bir araya getirilmesiyle, ilçenin trafik yükü de hafifleyecektir. Bunun sonucunda da cadde ve sokakların daha kullanışlı olmasının yanında, işin merkezi olması bakımından da işçilerin güvenlik ve ulaşımı açısından da avantajlar sağlayacaktır.

MİA’da tam anlamıyla oluşturulacak bir denetim ile işçilerin sigorta hakları daha kolay bir şekilde kontrol altına alınabilecektir. Sigortasızlık, güvenlik, ulaşım yüzünden kovulma ve iş bırakmalarının yanında, kaçak ve küçük yaşta çalışanların oranında da azalma olacağını söyleyebiliriz. İşyerlerinin daha güvenli, deprem, iş sağlığı gibi konularda daha çalışılabilir olması gerekir. Ulaşım sorununun halledilmesi, deprem durumunda tahliye koridorlarının ve acil bölgelerin boşaltılması aşamasında da kolaylık sağlayacaktır.

Uzun yıllardan beri deri ve tekstil işçiliğinin merkezi olarak günümüze kadar gelen Zeytinburnu’nda atölye çalışanları ve sahiplerinin yanı sıra tüm kesimlerce bir dönüşüm ihtiyacı oldu vurgusu yapılmaktadır. Zeytinburnu’nun tarihi süreci içerisinde gecekondulaşma, apartmanlaşma gibi farklı evreleri olmuş, çarpık ve düzensiz yapılaşmanın şimdi dönüşüm ile temizlenmesi, dönüştürülmesi süreci için hazırlanan finansman sorunlarının da halka ödetilmemesi gerekir. Mülkiyet haklarının saklı bulundurulması gerekmektedir. Kentsel Dönüşüme uygun finans yolları aranarak, halkın en az zarar göreceği bir dönüşüm maliyeti çıkarılmalıdır. Belediye tarafından hazırlanan dönüşüm senaryolarında da tüm imar haklarının toplulaştırılması ve yeniden dağıtımı yoluyla, mülk sahibi ucuz ama uzun dönemli bir borçlandırmaya sokulabilir. Evi güçlendirilmesi gereken ya da dönüşüme uğrayacak vatandaş için de ZPP’de öngörüldüğü üzere öz kaynağının ve kredi çekme potansiyelinin bulunmaması durumunda, hazine, banka ve kullanıcı arasında “Kentsel Dönüşüm Fonu” adı verilen bir finansal sistem devreye sokulmalıdır. Başka bir şekilde de Zeytinburnu Proje Ortaklığı tarafından sunulan projelerin, yabancı yatırımcıların fon ve kaynakları çekilerek, tasarlanma aşamasından sunulma aşamasına kadar bu projelerle kamu ve özel sektörün işbirliği içinde hareket

edilebilir. Böylece farklı fonlarla dönüşüm çerçevesinde Zeytinburnu daha yaşanılabilir bir duruma getirilebilir.

Kent planlamasında önemli bir yere sahip olan kentsel dönüşüm konusunu ele aldığımız çalışmamızda, kentsel dönüşüm projelerinin, kentsel bölgelerin yaşamak, çalışmak ve yatırım yapmak için daha çekici ve yaşanabilir hale getirilmesini sağlamak adına büyük kentler için önemli bir ihtiyaç olarak belirttiğini, buradan hareketle ZPP'nin Zeytinburnu İlçesi ve genelde İstanbul için, hatta Türkiye için yararlı, bir hazırlık aşaması olması gerektiğini vurgulamak gerekir. Bu süreci bir bölüşüm sürecine dönüştürmeden, yönetim ve planlama birimleri, STK'ları, profesyonelleri, aynı zamanda kuruluşları stratejik ve yönlendirici planların hazırlanmasını sağlarken planlama sürecine katmak gerekir. ZPP'nin genel amaçlarından yola çıkarak, salt yapı odaklı mekânsal alana yönelik bir dönüşüm planlanmamalı, bunun yanında ekonomik kaygıların yanında sosyal ve toplumsal kaygıların da ön plana çıkarıldığı bir dönüşüm planlanmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri farklı çıkar gruplarının ilişkilerini içerdiğinden, çıkabilecek anlaşmazlıkların önceden tanımlanması ve buna uygun yasal düzenlemelerin yapılması hem projeden etkilenen kesim ve tarafların haklarını savunan denetleyici bir çerçeve sağlar hem de uygulamaya yönelik yasal süreçlerin önünü açar. Çalışmamızda dönüşüm projesi çerçevesinde hedeflenen tasfiye sürecinin önündeki engeller, sürecin nasıl gerçekleştirileceği ve deri konfeksiyon işçilerinin geleceğini, ilçenin tarihi süreci içerisinde kazanmış olduğu yere bağlı olarak anlatmaya çalıştık. Bu açıdan ZPP'nin bütüncül bir yaklaşıma sahip, yönetsel, yasal, ekonomik, sosyal ve mekansal boyutları iyi irdelenmiş, katılımcı örgütlenme yapılarının oluşturulmasına bağlı olduğunu bir kez daha belirtmek gerekir.

KAYNAKÇA

- Akçay, Faik: **Gerçek Yönleriyle Bir Gecekondlu Kenti**, İstanbul, Çelikkilt Matbaası, 1974
- Akkayan, Taylan: **Göç Ve Değişme**, İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 1979
- Akkayan, Taylan: “Türkiye’de İller Arası Göçler” , **İ.Ü. Sosyal Antropoloji Ve Etnoloji Bölümü Dergisi**, Sayı:1, İstanbul, 1971, s:59-84
- Ataöv, Anlı
Osmay, Sevin: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım” **ODTÜ Dergisi**, Sayı:24, Ankara, 2007, s:57-82
- Atiker, Erhan: “Toplumsal Açından Marmara’da Deprem Riski” , **Sosyoloji Dergisi**, 3.Dizi-17.Sayı,İstanbul,İ.Ü.E.F. Yayınları, 2009,s:1-29
- Atiker, Erhan: **Bireyselleşme Ve Toplumsal Farklılaşma**, İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 1995
- Avcı, Adnan: **İşyerlerinde İşçi Sağlığı Ve İş Güvenliği Mevzuatı**, İstanbul, Alfa Basım Yayım Dağıtım, 2001
- Balamir, Murat: “Aspects of Urban Regeneration in Turkey The Zeytinburnu Project” , http://emi.pdc.org/DRMlibrary/Istanbul/urban_regeneration_Zeytinburnu_Istanbul.pdf , 28.10.2009
- Baydar, Oya: “Ötekine Yenik Düşen İstanbul” , **İstanbul Dergisi**, Sayı:23, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, 1997, s:74-79
- Bayraktar, Erdoğan: **Gecekondlu Ve Kentsel Yenileme** , Ankara , Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları , 2006

Behar, David

İslam, Tolga : **İstanbul'da "Soylulaştırma" Eski Kentin Yeni Sahipleri**, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006

Berman, Marshall: **Katı Olan Her Şey Buharlaşıyor**, İstanbul, İletişim Yayınları, 2005

Bottomore, Tom: **Toplumbilim**, İstanbul, Der Yayınları, 2000

CHP Somut Politikalar

Ön Raporu : **"Doğu Ve Güneydoğu'da Zorunlu Göç" , 75 Yılda Köylerden Şehirlere**, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, 1999, s:334-342

Durkheim, Emile: **İntihar** , İstanbul, Cem Yayınevi, 2002

Durkheim, Emile: **Sosyolojik Yöntemin Kuralları**, İstanbul, Sosyal Yayınları 1994

Engin, Vahdettin: **"II. Abdülhamit'in Hususi İradeleri Işığında 1894 İstanbul Depremi Ve Gündelik Hayata Etkisi" , Tarih Boyunca Anadolu'da Doğal Afetler Ve Deprem Semineri** , İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 2002, s:141-149

Erder, Sema: **İstanbul'a Bir Kent Kondu Ümraniye**, İstanbul, İletişim Yayınları, 2006

Erder, Sema: **Kentsel Gerilim**, Ankara, U.M.A.G Vakfı Yayınları, 2002

Erder, Sema: **"Köysüz 'Köylü' Göçü" , Görüş Dergisi**, Sayı 36, İstanbul, 1998, s:24-26

Erman, Tahire: **"1990'lar Türkiye'sinde Kadın Ve Göç" , 75 Yılda Köylerden Şehirlere**, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, 1998, s:305-322

- Erman, Tahire: “Kentteki Göçmenin Bakış Açısından Kent/Köy Kimliği: Niçin Köylüyüz Hala? ”, **A.Ü.S.B.F. Dergisi**, Cilt:51-Sayı:1, s:289-304
- Ertüzün, Serap: “Zeytinburnu Gecekondü Bölgesinde Ailelerin Sosyal Yapıları Ve Bölgeden Göç” , **Sosyal Antropoloji Ve Etnoloji Dergisi** , Cilt 1 , İstanbul, İ.Ü.E.F.Y , 1971, s:31-46
- Evren, Burçak: **Surların Öte Yanı Zeytinburnu**, İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları , 2005
- Gölbaşı, Serkan: **Kentleşme Ve Suç**, İstanbul, 12 Levha Yayınları, 2008
- Görgülü, Zekai: “**Kentsel Dönüşüm Kentsel Rantın Yeni Adı Olmamalı**” , İstanbul, Cumhuriyet Gazetesi, 21 Ekim 2005
- Hacıoğlu, Sevim: “Bulgaristan Türkleri Üzerine” , **Sosyoloji Yıllığı Kitap:11** , İstanbul, Kızılelma Yayıncılık, 2004, s:444-462
- Hacısalıhoğlu, İ.Yaşar: **Türkiye’nin Kentsel Gelişme Süreci Ve 1999 Marmara Depremi**, İstanbul, Çantay Kitabevi, 2001
- Hart, Charles W.M. : **Zeytinburnu Gecekondü Bölgesi**, İstanbul, İTO Yayınları, 1969
- Hasol, Doğan: **Yağma Var!** , İstanbul, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları,1997
- Işık, Oğuz
Pınarcıoğlu M.Melih: **Nöbetleşe Yoksulluk Sultanbeyli Örneği**, İstanbul, İletişim Yayınları, 2008
- İlgürel, Mücteba: “Zeytinburnu’nda Bir Demir Fabrikası” , **Tarih Boyunca İstanbul Semineri**, İstanbul, İ.Ü.E.F Yayınları, 1989

- İ.B.B Başkanlığı Kentsel
Dönüşüm Müdürlüğü : **Zeytinburnu Stratejik Eylem Planı**, İstanbul , 2005
- İ.M.P : **Zeytinburnu Pilot Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi**, İstanbul, 2006
- Kahraman, Tayfun: “İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri” ,**Planlama Dergisi**, Sayı:36, İstanbul, 2006, s:93-101
- Kanbir, Ergun: **Zeytinburnu Gecekonduları**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Antropoloji Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul,1968
- Karakaş, İlknur
Turgut, Sırma : **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu** , İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi , 2003
- Karaman, Himmet: “Zeytinburnu İlçesi İçin Deprem Hasar Tahmini Çalışması” , **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2009
- Karakuş, Güngör
Aydın, Zülfikar Ali: “İstanbul’u Ağ Gibi Saran Merdiven Altı İşletmeler” , **Sabah Gazetesi**, <http://arsiv.sabah.com.tr/2008/02/02/haber,57A326FF21964C33BB6E1DB150D1C244.html> , İstanbul, 02.02.2008
- Kocabaş, Arzu: **Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Ve Türkiye’deki Beklentiler**, İstanbul, Literatür Yayınları, 2006
- Kösemihal, N.Şazi: **Sosyoloji Tarihi** , İstanbul , Remzi Kitabevi , 2002
- Keleş, Ruşen: **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi, 2008

- Keleş, Ruşen: **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, Ankara, İmge Kitabevi, 1998
- Keleş, Ruşen: **100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut Ve Gecekondu**, İstanbul, Gerçek Yayınları, 1983
- Keleş, Ruşen: “1950-1960 Yıllarında Kent Araştırmaları”, **Türkiye’de Sosyal Bilim Araştırmalarının Gelişimi**, Ankara, Türk Sosyal Bilimler Derneği Yayınları, 1986, s:269-282
- Keleş, Ruşen
Ünsal, Artun : **Kent Ve Siyasal Şiddet**, Ankara, A.Ü.S.B.F. Yayınları, 1982
- Kıray, Mübeccel: **Toplumsal Yapı Ve Toplumsal Değişme**, İstanbul, Bağlam Yayınları, 1999
- Kıray, Mübeccel: **Örgütlemeyen Kent: İzmir**, İstanbul, Bağlam Yayınları, 1998
- Kıray, Mübeccel: **Ereğli: Ağır Sanayiden Önce Bir Sahil Kasabası**, İstanbul, Bağlam Yayınları, 2000
- Kıray, Mübeccel: **Kentleşme Yazıları** , İstanbul, Bağlam Yayınları, 1998
- Koçak, Hüseyin
Tolanlar, Melek : “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi** , Cilt:10-Sayı:2, Afyon, 2008, s:397-415
- Köktürk, Erol
Köktürk, Erdal: “Deprem Ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri”, **HKM Jeodezi, Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetimi Dergisi**, Sayı: 97, TMMOB Yayınları 2007/2 , s:57-64

- Kurtuluş, Hatice: “Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak” , **Planlama Dergisi**, Sayı:36, İstanbul, 2006, s:7-11
- Kurucu, Tekin: **Zeytinburnu Gecekondualarının Kuruluşu Ve Usta Teşkilatları**, İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Antropoloji Ve Etnoloji Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1964
- Mills, C. Wright: **Toplumbilimsel Düşün** , İstanbul, Der Yayınları, 2000
- Murat, Sedat
Ersöz, Yunuz Halis: **Zeytinburnu’nun Sosyo-Ekonomik Ve Siyasal Yapısı**, İstanbul, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, 2005
- Ozansoy, Esin: “Bizans Kaynaklarına Göre 1200-1453 İstanbul Depremleri” **Tarih Boyunca Anadolu’da Doğal Afetler Ve Deprem Semineri**, İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 2002, s:1-27
- Özçevik, Özlem
Türk, Şence
Beygo, Cem
Taş, Elçin
Yaman, Hakan : “İstanbul’da Deprem Odaklı Dönüşüm Projesinin Ana Bileşenlerinin Analizi: İETT Blokları Örneği” , **İTÜ Dergisi**, Cilt:6 - Sayı:1 , İstanbul, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, 2007, s:81-97
- Özden, Pelin Pınar: “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği” , **İ.Ü.S.B.F Dergisi**, Sayı:23-24, İstanbul, 2000-2001
- Özden, Pelin Pınar: **Kentsel Yenileme** , Ankara, İmge Kitabevi , 2008

- Özer, Mehmet Nazım: “Kentleri Nasıl Dönüştürmeli!” , **Planlama Dergisi**, Sayı:36, İstanbul, 2006, s:169
- Öztürk, Mehmet: “Türk Sinemasında Gecekondular” , **European Journal of Turkish Studies Social Sciences on Contemporary Turkey** , <http://www.ejts.org/document94.html> , 12.06.2009
- Öztürk, Ziya: “Kentsel Dönüşüm Kentsel Yenilenme” , **Yerel Siyaset Dergisi**, Sayı:31 , İstanbul, 2008, s:31-33
- Perouse, Jean François: “Kentsel Dönüşüm Halleri Hakkında Birkaç Saptama: Aman İstanbul Miami Olmasın”,**İstanbul Dergisi** , Sayı:57, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları , 2006, s:28-32
- Pirrenne, Henri: **Ortaçağ Kentleri** , İstanbul, İletişim Yayınları, 2003
- Roberts, Peter
- Sykes, Sir Hugh: **Urban Regeneration: A Handbook** , London, The British Urban Regeneration Association, 2000
- Sezer, Baykan: **Asya Tarihinde Suboyu Ovaları Ve İmparatorlukları**, İstanbul, İ.Ü. Edebiyat Fakültesi Yayınları, 1979
- Sezer, Baykan: **Sosyolojide Yöntem Tartışmaları**, İstanbul, Sümer Kitabevi, 1993
- Schick, İrvin Cemil
- Tonak, Ertuğrul Ahmet: **Geçiş Sürecinde Türkiye**, İstanbul, Belge Uluslararası Yayıncılık, 1998
- Soğancı, Mehmet: “Depremler Ülkemizin Ve Halkımızın Yazgısı Olamaz!

- Olmamalıdır! ” , **İstanbul Bülten**, Sayı 85, İstanbul, İMO Yayınları, 2006
- Sucuoğlu, Haluk: “Kentsel Yapı Stoklarında Deprem Risklerinin Sokaktan Tarama Yöntemi İle Belirlenmesi” , **Altıncı Ulusal Deprem Mühendisliği Konferansı**, İstanbul, 2007
- Şatıroğlu, Ayşen: “Yoksulluk Sempozyumu” , **Sosyoloji Dergisi**, 3.Dizi-7.Sayı, İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 2004, s:201-206
- Şatıroğlu, Ayşen: “Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli” , **Sosyoloji Dergisi**, 3.Dizi-6.Sayı, İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 2003, s:131-137
- Şatıroğlu, Ayşen
Tüfekçioğlu, Hayati: “İstanbul’da Enformel Yerleşim Bölgelerine Bir Örnek: Bayramtepe” , **Sosyoloji Dergisi**, 3.Dizi-8.Sayı, İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 2004
- Şenyapılı, Tansı: **Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu**, Ankara, ODTÜ Yayınları, 1981
- Tarihi Kentler Birliği Seminerleri: **TKB Yeni Çıkarılan Kentsel Dönüşüm Yasasını Beypazarı’nda Masaya Yatırdı**,www.tarihi kentlerbirligi.org, Ankara, 2006
- TMMOB Şehir Plancıları Odası Yönetim Kurulu : “Kentsel Dönüşüm Değil Rant Amaçlı Tasfiye Yasası” , **Planlama Dergisi**, Sayı:36, İstanbul, 2006 s:3-5
- Tuna, Korkut: “Göçle İlgili Birkaç Not” , **Yeniden Sosyoloji** , İstanbul, Karakutu Yayınları , 2002 , s: 330-338

- Tuna, Korkut: “Şehirleşmemize Toplu Bir Bakış” , **Yeniden Sosyoloji**, İstanbul, Karakutu Yayınları, 2002 , s:338-346
- Tuna, Korkut: **Şehirlerin Ortaya Çıkış Ve Yaygınlaşması Üzerine Sosyolojik Bir Deneme** , İstanbul, İ.Ü.E.F. Yayınları, 1987
- Tümertekin, Erol: “Türkiye’de Kademeli Göçler”, **İ.Ü. Sosyal Antropoloji Ve Etnoloji Bölümü Dergisi**, Sayı:1, İstanbul, 1971, s:46-57
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası : **Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler**, İstanbul, Beta Yayıncılık ,2009, s:40-41
- Uçarlı, Ergin: Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Planlama Müdür Yardımcısı ile Zeytinburnu Belediyesi Ek Hizmet Binası’nda 15.04.2009 tarihinde yapılan mülakat
- Uzun, Nil: “Yeni Yasal Düzenlemeler Ve Kentsel Dönüşüme Etkileri” , **Planlama Dergisi**, Sayı:36, İstanbul, 2006, s:49-52
- Wirth, Louis: “Urbanism as a Way of Life” , **The American Journal Of Sociology** , Vol.44 - No.1 , Chicago, 2007, s:1-24
- Yelmen, Hasan: **Bir Ömrü Deriyorum**, İstanbul, Simya Reklam Ve İletişim Hizmetleri , 2009
- Yelmen, Hasan: **Kazlıçeşme’de 50 Yıl** ,Cilt 1-2 ,İstanbul, Ezgi Ajans Yayınları, 1998
- Yelmen, Hasan: **Türk Dericiliği 2400 Yaşında**, İstanbul, Kesişim Yayınları, 2005
- Yelmen, Hasan: 03.02.2009 tarihinde özel olarak yapılan görüşme

Yıldırım, Sercan Özgencil
Güney, Dilay

: **İstanbul Topoğrafyaları Zeytinburnu**, İstanbul, Beykent
Üniversitesi Yayınevi, 2005

Zeytinburnu Belediyesi

Resmi Web Sitesi : **Zeytinburnu Şehircilik Atölyesi (ZEŞAT)**,
http://www.zeytinburnu-bld.gov.tr/bel_calismalar/index.cfm?IcerikId=528 , 28.06.2010

Zeytinburnu Belediyesi

Resmi Web Sitesi : **Tarihçe** , <http://www.zeytinburnu.bel.tr> , 28.10.2009

Zeytinburnu İlçe

Portalı : **Zeytinburnu İlçe Profili**, www.zeytinburnu.com.tr, 02.06.2010

Zeytinburnu Şehircilik

Atölyesi (ZEŞAT)

Çalışma Grubu Ve

İTÜ Mimarlık Fakültesi

Bilim Danışma Kurulu : **Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Programı Bütünleşik Etki
Projesi Yönetimi**, İstanbul, 2004

ZEYTİNBURNU ARAŞTIRMASI SORU FORMU 1
(İşverenlere Sorulacak Sorular)

Anketin Uygulanacağı;

İl : **İlçe** :
Mahalle : **Sokak** :
Bina ve Kapı No : **Bina Adı** :

1-) Görüşülen kişinin adı ve soyadı?

.....

2-) Cinsiyeti? ☐ Kadın ☐ Erkek

3-) Kaç yaşındasınız? Yaşı:

4-) Eğitim durumunuz?

[] Okur-Yazar değil [] Okur-Yazar [] İlkokul mezunu
[] Ortaokul mezunu [] Lise mezunu [] M. Y. O. Mezunu
[] Fakülte mezunu

5-) Nerelisiniz (Doğum yeri)?

Memleketi (İl):

[] Şehir merkezinden
[] İlçesinden
[] Beldesinden
[] Köyünden

6-) İstanbul dışından gelmişseniz kaç senedir İstanbul'dasınız?

[] 1 yıldan az [] 1-5 yıl arası [] 5-10 yıl arası
[] 10-15 yıl arası [] 15-20 yıl arası [] 20 yıldan fazla

7-) Zeytinburnu'nda akrabalarınız var mı?

[] Evet [] Hayır

8-) Zeytinburnu'nda hemşerileriniz var mı?

[] Evet [] Hayır

9-) Bu işyerini ne zaman kurdunuz?

[] 3 yıldan az [] 3-6 yıl arası [] 6-9 yıl arası

- ☐ 9-12 yıl arası ☐ 12-15 yıl arası ☐ 15-18 yıl arası
☐ 18-21 yıl arası ☐ 21 yıldan fazla

10-) İşyeri ölçeğiniz nedir (Kaç kişi çalıştırıyorsunuz) ?

- ☐ 10 kişiden az ☐ 10-30 arası ☐ 30-50 arası ☐ 50'den fazla

11-) İşyeri cironuz ne kadardır?

- ☐ 100.000'den az ☐ 100-200 bin arası ☐ 200-400 arası ☐ 400-600 arası
☐ 600 bin- 1 milyon arası ☐ 1-1,5 milyon arası

12-) Çalışılan binanın türü?

- ☐ Apartman ☐ Müstakil bina ☐ İşhanı ☐ Ticaret merkezi

13-) İçinde çalışılan binanın tamamı kaç katlıdır?

- ☐ Tümü ☐ Bir ☐ İki ☐ Üç ☐ Dört ☐ Beş ☐ Altı ve üstü

14-) İşyeri hangi kattadır? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Bodrum ☐ Zemin ☐ Giriş ☐ Birinci kat ☐ İkinci kat
☐ Üçüncü kat ☐ Dördüncü kat ☐ Beşinci kat ☐ Altıncı kat ve üstü

15-) İçinde çalıştığınız bina kaç yaşında?

Belirtiniz:

16-) Binanın durumu nasıl?

- ☐ Deprem öncesi bakımlı
☐ Deprem sonrası bakımlı
☐ Deprem öncesi bakımsız
☐ Deprem sonrası bakımsız
☐ Depremden zarar görmüş

17-) Sizden önce bu işyeri ne olarak kullanılmaktaydı?

- ☐ Buraya ilk biz yerleştik
☐ Bizden öncekiler de aynı işi yapıyorlardı
☐ Depo olarak kullanılıyordu
☐ Farklı bir sektörde imalat yeri olarak kullanılıyordu

- ☐ Farklı bir sektörde ticaret yeri olarak kullanılıyordu
☐ Farklı bir sektörde hizmet yeri olarak kullanılıyordu
☐ Konut olarak kullanılıyordu

☐ Diğer:

18-) Bu sokakta aynı sektörde çalışan başka işyeri var mı?

☐ Yok

Varsa kaç tane;

- ☐ 1'den az ☐ 1-3 arası ☐ 3-5 arası ☐ 5-7 arası ☐ 7 ve üstü

19-) Ruhsat durumunuz nasıl?

- ☐ Geçici ruhsata sahibim
☐ Tam ruhsata sahibim
☐ Yeni başvurdum/başvuracağım
☐ Ruhsatım yok

☐ Diğer:

20-) İşyeriniz denetleniyor mu?

- ☐ Evet ☐ Hayır

21-) Eskiye oranla işleriniz nasıl?

- ☐ Çok iyi ☐ İyi ☐ Belli olmuyor ☐ Kötü ☐ Çok kötü

22-) İşyerinizin üretim şekli nedir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

- ☐ Fason üretim
☐ Kendi mağazamızda satmak üzere üretiyoruz
☐ Üretim başka mağazaya veriyoruz
☐ Üretim yurt dışına gönderiyoruz
☐ Üretim iç piyasaya sunuyoruz

☐ Diğer belirtiniz:

23-) İşçilerinizin sigortasını yapıyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır

24-) Çevredeki ailelere/evlere parçabaşı iş veriyor musunuz?

- ☐ Evet, her zaman veriyoruz

- ☐ Evet, ara sıra veriyoruz
- ☐ Hayır, işim buna müsait değil
- ☐ Hayır, işçilikleri iyi değil
- ☐ Hayır, pahalıya geliyor
- ☐ Hayır, iyi yapmıyorlar

☐ Diğer:

25-) Sizce bu tür işyerleri çevredeki ailelerin yaşantısını nasıl etkiliyor?

- ☐ Çok kötü etkiliyor
- ☐ Kötü etkiliyor
- ☐ Etkilemiyor
- ☐ İyi etkiliyor
- ☐ Çok iyi etkiliyor

26-) Sizce Zeytinburnu aile yaşamı için uygun bir yer mi?

- ☐ Kesinlikle uygun bir yer
- ☐ Uygun bir yer
- ☐ Bir fikrim yok
- ☐ Uygun bir yer değil
- ☐ Kesinlikle uygun bir yer değil

27-) Zeytinburnu sadece ailelerin yaşadığı bir yer olsa daha mı iyi olur?

- ☐ Çok iyi olur
- ☐ İyi olur
- ☐ Bir fikrim yok
- ☐ Kötü olur
- ☐ Çok kötü olur

28-) Zeytinburnu'nun günümüzdeki durumu eskiye göre nasıl?

- ☐ Çok iyi
- ☐ İyi
- ☐ Bir fikrim yok
- ☐ Kötü
- ☐ Çok kötü

29-) Zeytinburnu'na yatırım yapmayı düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır

30-) Zeytinburnu'ndan gidip de dönmeyenler kimler? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Fabrikasyon üretime geçebilenler
- ☐ Sermayesi ve dış anlaşmaları güçlü olanlar
- ☐ Zamanında buradan tahliye edilenler
- ☐ Zeytinburnu'nda gelecek görmeyenler
- ☐ Bu iş ortamının kahrını çekmek istemeyenler

☐ Diğer:

31-) Kentsel Dönüşüm Projesi hakkında bilginiz var mı?

☐ Evet

☐ Hayır

32-) Sizce aşağıdaki tanımlardan hangisi Kentsel Dönüşüm'ü tanımlamaktadır?

☐ Yok olmuş, çöküntüye uğramış bir bölgenin tümüyle yıkılıp, yenilenmesi

☐ İşlevini yitirmeye başlayan bir bölgeyi canlandırma girişimi

☐ Yoksul sınıfları n yaşadığı alanların temizlenerek orta ve üst sınıfa terkedilmesi

☐ Gücü yetmeyenler için eskimiş yapıların bayındırılması

☐ Bir alanın belirli destek ve kredilerle dönüştürülerek sahiplerine geri verilmesi

☐ Çökmüş bir alanın kamulaştırılıp, temizlenerek satılması

☐ Kirlenmiş, çökmüş bir bölgenin eski sahiplerinden alınarak, canlandırılarak satılması

☐ Belirli bir alanın belediye tarafından işgal edilmesi

☐ Bir alanın tarihi yapılarıyla korunarak temizlenmesi

☐ Diğer:

33-) Kentsel Dönüşüm sonrası sizce Zeytinburnu'nun geleceği nasıl olur?

☐ Çok iyiye gider

☐ İyiye gider

☐ Bir fikrim yok

☐ Kötü olur

☐ Çok kötü olur

34-) Size göre Zeytinburnu bu iş için uygun bir yer mi?

☐ Evet

☐ Hayır

35-) Zeytinburnu'nda sizi işyeri kurmaya yönlendiren etken nedir? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

☐ Ulaşım açısından uygun bir yerde bulunması

☐ İşin yoğun olduğu bir bölge olması

☐ Aynı mahallede, evime yakın olduğu için

☐ Daha kolay işçi bulunduğu için

- ☐ Denetimler daha az olduğu için
- ☐ Diğer iş bölgelerine yakın olması (Malzemeci, showroamlar, deri satış merkezleri vs)
- ☐ Eskiden beri bu işin bulunduğu bir bölge olması
- ☐ İşyerlerine uygun donanımda binalar bulunması
- ☐ Diğer belirtiniz:

36-) Sizce bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda çeşitli kentsel sorunlara yol açıyorlar mı?

- ☐ Evet ☐ Hayır

37-) Cevabınız evet ise hangi kentsel sorunlar belirtir misiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Trafik sorunu ☐ Çevre kirliliği ☐ Gürültü ☐ Hava kirliliği
- ☐ Kaldırım işgali ☐ Bina tahribatı ☐ Görüntü kirliliği

38-) Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandığı takdirde nasıl davranırsınız?

- ☐ İşime aynen devam ederim
- ☐ İşyerimi satar Zeytinburnu dışında bir yere taşınırım
- ☐ Aynı iş malzemelerle Zeytinburnu dışında bir yere taşınırım
- ☐ İşyerimi satar Zeytinburnu'nda modern teknolojiyle yeni işyeri kurarım
- ☐ Aynı malzemelerle Zeytinburnu'nda başka bir mahallede işe devam ederim
- ☐ Bu işyerini satıp Zeytinburnu'nda farklı bir iş yaparım
- ☐ Bu işyerini satıp Zeytinburnu dışında farklı bir iş kurarım
- ☐ Diğer:

39-) Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde herhangi bir destek almanız durumunda taşınmayı düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır

40-) Cevabınız evet ise nereye taşınmayı düşünüyorsunuz?

Belirtiniz:

41-) Taşınmanız durumunda beraberinizde işçilerinizi de götüreceksiniz?

☐ Evet

☐ Hayır

42-) Herhangi bir taşınma durumunda ne tür bir zorlukla karşılaşacağınızı tahmin ediyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

☐ Makineleri ve diğer araçları taşımada zorluk yaşarım

☐ Başka yere taşınmak için sermayem yetmez

☐ Sosyal ve ekonomik ilişkilerim zarar görür, iş ilişkilerim zarar görür

☐ Yatırım yaptığım iş alanındaki yatırımlarımın değeri düşer

☐ Ailem ve yakın çevrem olumsuz etkilenir

☐ Taşınacağım yerde uyum sorunu yaşarım

☐ Diğer:

43-) Kentsel Dönüşüm'den bir beklentiniz var mı?

☐ Evet

☐ Hayır

44-) Cevabınız evet ise Zeytinburnu'nun da geleceğini göz önüne alarak ne tür bir beklenti içerisinde olduğunuzu belirtir misiniz?

☐ Bu tür işyerleri Zeytinburnu dışında bir yerde bir araya getirilmeli

☐ Bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda bir yerde bir araya getirilmeli

☐ Zeytinburnu bu tür işyerlerinden tamamen temizlenmeli

☐ Bu tür işyerlerinin sadece bir kısmı temizlenerek bir araya getirilmeli

☐ Bu tür işyerleri desteklenerek dönüşüm çerçevesinde temizlenerek sahiplerine verilmeli

☐ İşyeri sahiplerinin taşınmasına yardımcı olunmalı

☐ İşyerleri işçi ve çevre sağlığı için temizlenerek/onarılarak daha uygun hale getirilmeli

☐ Diğer:

ZEYTİNBURNU ARAŞTIRMASI SORU FORMU 2
(İşçilere Sorulacak Sorular)

Anketin Uygulanacağı;

İl :

İlçe :

Mahalle :

Sokak :

Bina ve Kapı No :

Bina Adı :

1-) Görüşülen kişinin adı ve soyadı?

.....

2-) Cinsiyeti?

☐ Kadın

☐ Erkek

3-) Kaç yaşındasınız?

Yaşı:

4-) Eğitim durumunuz?

☐ Okur-Yazar değil

☐ Okur-Yazar

☐ İlkokul mezunu

☐ Ortaokul mezunu

☐ Lise mezunu

☐ M. Y. O. Mezunu

☐ Fakülte mezunu

5-) Nerelisiniz (Doğum yeri)?

Memleketi (İl):

☐ Şehir merkezinden

☐ İlçesinden

☐ Beldesinden

☐ Köyünden

6-) İstanbul dışından gelmişseniz kaç senedir İstanbul'dasınız?

☐ 1 yıldan az

☐ 1-5 yıl arası

☐ 5-10 yıl arası

☐ 10-15 yıl arası

☐ 15-20 yıl arası

☐ 20 yıldan fazla

7-) Kaç senedir bu işi yapıyorsunuz?

☐ 1 yıldan az ☐ 1-3 yıl arası ☐ 3-5 yıl arası ☐ 5-7 yıl arası ☐ 7 yıldan fazla

8-) Bu işyerindeki göreviniz nedir?

☐ Ustabaşı olarak çalışıyorum
☐ Kesimhanede çalışıyorum
☐ Ayakçı olarak çalışıyorum
☐ Makineci olarak çalışıyorum
☐ Ütücü/Presçi/Baskıcı olarak çalışıyorum
☐ Çırak olarak çalışıyorum

9-) Hangi vasıta ile bu işyerinde çalışmaya başladınız?

☐ Akrabaların işi olduğu için
☐ Akrabalar aracı oldu
☐ Arkadaşlar aracı oldu
☐ Başkası aracı oldu
☐ İlan üzerine başvurdum

☐ Diğer:

10-) Aldığınız ücret tipi nedir?

☐ Parçabaşı ☐ Haftalık ☐ Aylık

11-) Ailede başka çalışan var mı?

☐ Evet ☐ Hayır

12-) Varsa kaç kişi çalışıyor?

☐ Bir ☐ İki ☐ Üç ☐ Dört ☐ Beş ve üstü

13-) Kazancınız size yetiyor mu?

☐ Evet ☐ Hayır

14-) Yaşam koşullarından memnun musunuz?

- ☐ Çok memnunum
☐ Memnunum
☐ Duruma göre değişiyor
☐ Memnun değilim
☐ Hiç memnun değilim

15-) Çalışma sisteminiz nedir?

- ☐ Sürekli gündüz
☐ Sürekli gece
☐ Hem gece ve hem de gündüz
☐ İş durumuna göre bazen gece bazen gündüz

☐ Diğer:

16-) Daimi olarak mı bu işyerinde çalışıyorsunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Sezona göre değişiyor

17-) İş olduğu dönemlerde fazla mesai yapıyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır

18-) Görevinizden dolayı sağlığınızla ilgili herhangi bir şikayetiniz var mı?

- ☐ Evet ☐ Hayır

19-) Cevabınız evet ise vücudunuzun hangi bölümlerinde rahatsızlık hissediyorsunuz?

(Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Gözüm kızarıyor/bozuluyor
☐ Yüksek sestten dolayı işitme problemleri çekiyorum
☐ Başım dönüyor
☐ Midem bulanıyor
☐ Nefes almakta zorlanıyorum
☐ Boynum ağrıyor

- ☐ Cildim tahriş oluyor
- ☐ Kollarım ağrıyor/titriyor
- ☐ Ellerim ağrıyor/titriyor
- ☐ Belim ağrıyor
- ☐ Sırtım ağrıyor
- ☐ Omzum ağrıyor
- ☐ Bacaklarım ağrıyor/titriyor
- ☐ Ayaklarım ağrıyor/titriyor

20-) İşyerinde sağlık güvenceniz sağlanıyor mu?

- ☐ Hayır ☐ Evetse belirtiniz:

21-) Çalıştığınız ortam sizce sağlık açısından uygun mu?

- ☐ Evet ☐ Hayır

22-) Cevabınız hayırsa bunun nedeni nedir? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Ortamın havalandırması yetersiz
- ☐ Ortam sıcaklığı çalışmaya uygun değil
- ☐ Ortamın gürültüsü çalışmaya uygun değil
- ☐ Ortamın nemi çalışmaya uygun değil
- ☐ Ortam aydınlatması çalışmaya uygun değil
- ☐ Ortam ergonomik açıdan uygun değil (Oturulan/Çalışılan yerin yüksekliği,sertliği vb)
- ☐ Çalışma sırasında kimyasallar kullanılıyor
- ☐ Diğer;

23-) Çalışma ortamınız güvenli mi?

- ☐ Evet ☐ Hayır

24-) Cevabınız hayır ise nedenini belirtiniz?(Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Deprem açısından güvenli değil

- ☐ İşyerinde acil çıkışlar yeterli değil
- ☐ Kimyasal faktörlerin güvensizliği
- ☐ Elektrik tesisatının güvensiz oluşu
- ☐ Makine ve tezgahlarda güvenlik önlemlerinin yetersiz oluşu
- ☐ Kişisel koruyucuların işçiler tarafından kullanılmaması
- ☐ Kişisel koruyucuların olmaması
- ☐ İşçilerin eğitimsiz oluşu
- ☐ İşçilerin dikkatsiz ve tedbirsiz oluşu
- ☐ Çevresel faktörler (aydınlatma, ısıtma, havalandırma vb.)

25-) İşyerinde olmayan veya yetersiz olan donanımları işaretleyiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Bütün donanım var ve sağlam
- ☐ İlk yardım malzemeleri yok/yetersiz
- ☐ Su tesisatı yok/yetersiz
- ☐ Elektrik tesisatı yok/yetersiz
- ☐ Telefon tesisatı yok/yetersiz
- ☐ Kanalizasyon tesisatı yok/yetersiz
- ☐ Havalandırma düzeneği yok/yetersiz
- ☐ Işıklık düzeneği yok/yetersiz
- ☐ Dış cephe yok/yetersiz
- ☐ İç cephe yok/yetersiz

☐ Başka:

26-) Daha önce aynı sektörde başka bir işyerinde çalıştınız mı?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır

27-) Cevabınız evet ise ayrılma nedeninizi belirtir misiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Kovuldum/İşten çıkarıldım
- ☐ Ücret düşüktü

- ☐ Ulaşımı zordu
☐ Sigorta yoktu
☐ Çalışılan ortam donanım/sağlık açısından uygun değildi
☐ İşyeri kapandı
☐ İşyeri başka bir bölgeye taşındı
☐ Diğer belirtiniz:

28-) Kaç senedir bu işyerinde çalışıyorsunuz?

- ☐ Bir seneden az ☐ İki ☐ Üç ☐ Dört ☐ Beş ve üstü

29-) İşyerine gelip giderken daha çok hangi aracı kullanıyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Özel oto ☐ Otobüs ☐ Banliyö treni ☐ Tramvay ☐ Metro ☐ Minibüs
☐ Vapur ☐ İşyeri servisi ☐ Daha çok yaya ☐ Diğer:

30-) İşinizle ilgili bir sendikaya bağlı mısınız?

- ☐ Evet ☐ Hayır

Evetse hangi sendika:

31-) Sizi Zeytinburnu'nda çalışmaya yönlendiren etkenler nelerdir? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Ulaşımı rahat
☐ Daha kolay iş bulunduğu için
☐ Evime yakın
☐ Ücret konusunda daha uygun olduğu için
☐ Akrabalar/hemşeriler burada olduğu için
☐ Arkadaşlarım burada çalıştığı için
☐ Merkezi bir yerde bulunduğu için
☐ Çalışma ortamı rahat olduğu için

☐ Diğer:

32-) Size göre Zeytinburnu bu iş için uygun bir yer mi?

☐ Evet ☐ Hayır

33-) Sizce Zeytinburnu aile yaşamı için uygun bir yer mi?

☐ Kesinlikle uygun bir yer

☐ Uygun bir yer

☐ Bilmiyorum

☐ Uygun değil

☐ Kesinlikle uygun değil

34-) Zeytinburnu'nun günümüzdeki genel durumu sizce nasıl?

☐ Çok iyi ☐ İyi ☐ Bir fikrim yok ☐ Kötü ☐ Çok kötü

35-) Sizce bu tür işyerleri çevredeki ailelerin yaşantısını etkiliyor mu?

☐ Kesinlikle olumsuz etkiliyor

☐ Olumsuz etkiliyor

☐ Etkilemiyor

☐ Olumlu etkiliyor

☐ Kesinlikle olumlu etkiliyor

36-) Zeytinburnu sadece ailelerin yaşadığı bir yer olsa daha mı iyi olur?

☐ Kesinlikle daha iyi olur

☐ İyi olur

☐ Bir fikrim yok

☐ Kötü olur

☐ Kesinlikle kötü olur

37-) Sizce bu tür işyerleri Zeytinburnu'nda çeşitli kentsel sorunlara yol açıyorlar mı?

☐ Evet ☐ Hayır

38-)Cevabınız evet ise hangi sorunlar olduğunu belirtir misiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Trafik sorunu ☐ Çevre kirliliği ☐ Gürültü ☐ Hava kirliliği
☐ Kaldırım işgali ☐ Bina tahribatı ☐ Görüntü kirliliği
☐ Diğer:

39-) Kentsel Dönüşüm Projesi hakkında bilginiz var mı?

- ☐ Evet ☐ Hayır

40-) Sizce aşağıdaki tanımlardan hangisi Kentsel Dönüşüm’ü tanımlamaktadır?

- ☐ Yok olmuş, çöküntüye uğramış bir bölgenin tümüyle yıkılıp, yenilenmesi
☐ İşlevini yitirmeye başlayan bir bölgeyi canlandırma girişimi
☐ Yoksul sınıfları n yaşadığı alanların temizlenerek orta ve üst sınıfa terkedilmesi
☐ Gücü yetmeyenler için eskimiş yapıların bayındırılması
☐ Bir alanın belirli destek ve kredilerle dönüştürülerek sahiplerine geri verilmesi
☐ Çökmüş bir alanın kamulaştırılıp, temizlenerek satılması
☐ Kirlenmiş, çökmüş bir bölgenin eski sahiplerinden alınarak, canlandırılarak satılması
☐ Belirli bir alanın belediye tarafından işgal edilmesi
☐ Bir alanın tarihi yapılarıyla korunarak temizlenmesi
☐ Diğer:

41-) Size göre Kentsel Dönüşüm’e ihtiyaç var mı?

- ☐ Var ☐ Yok

42-) Kentsel Dönüşüm sonrası sizce Zeytinburnu’nun geleceği nasıl olur?

- ☐ Çok iyiye gider
☐ İyiye gider
☐ Bir fikrim yok
☐ Kötü olur
☐ Çok kötü olur

43-) Kentsel Dönüşüm’den bir beklentiniz var mı?

☐ Evet ☐ Hayır

44-) Cevabınız evet ise Zeytinburnu’nun da geleceğini göz önüne alarak ne tür bir beklenti içerisinde olduğunuzu belirtir misiniz?

☐ Bu tür işyerleri Zeytinburnu dışında bir yerde bir araya getirilmeli

☐ Bu tür işyerleri Zeytinburnu’nda bir yerde bir araya getirilmeli

☐ Zeytinburnu bu tür işyerlerinden tamamen temizlenmeli

☐ Bu tür işyerlerinin sadece bir kısmı temizlenerek bir araya getirilmeli

☐ İşçi ve ailesinin yaşayabileceği rahat ortamlar oluşturulmalı

☐ Bu tür sağlıksız yerler tamamen uzaklaştırılmalı

☐ İşyerleri işçi ve çevre sağlığı için temizlenerek/onarılarak daha uygun hale getirilmeli

☐ Diğer:

45-) Bu işyerlerinin taşınması durumunda ne tür bir zorlukla karşılaşacağınızı tahmin ediyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

☐ İşsiz kalırım

☐ Ulaşım yönünden çok sıkıntı çekerim

☐ Sosyal ilişkilerim bozulur, aynı ilişkileri kuramam

☐ Ailem ve yakın çevrem olumsuz etkilenir

☐ Yeni çalışacağım yerde uyum sorunu yaşarım

☐ Diğer:

46-) İşyeriniz buradan taşınırsa, patronunuzla gitmeyi düşünüyor musunuz?

☐ Kesinlikle giderim

☐ Giderim

☐ Duruma göre değişir

☐ Gitmem

☐ Kesinlikle gitmem