

Ece Berfin Ergezer<sup>1</sup>  
Politika Analisti

Sercan Sevgili<sup>2</sup>  
Politika Analisti

Yağmur Celep  
Araştırmacı

## DEĞERLENDİRME NOTU

**KUSHNER'İN GAZZE PLANI: GERÇEK BİR MEKÂNSAL PLAN MI YOKSA GAYRİMENKUL PROJESİ Mİ?**

22 Ocak 2026'da Davos'ta düzenlenen Dünya Ekonomik Forumu'nda, Gazze'nin savaş sonrası geleceğine ilişkin tartışma yeni bir "master plan" sunumuyla farklı bir eşiğe taşındı. Donald Trump yönetimi, yeniden inşa sürecini kurumsal bir çerçeveye bağlayan "Board of Peace" (Barış Kurulu) fikrini öne çıkarırken; Jared Kushner aynı oturumda Gazze için hazırlanan ana planı, aşamalı bir uygulama yaklaşımı ve görsel bir anlatı setiyle kamuoyuna tanıttı. Plan şeması; kıyı şeridinde turizm odaklı gelişme alanları, düzenli konut bölgeleri, sanayi parkları, lojistik düğümler ve büyük ölçekli ulaşım altyapısı gibi bileşenlerin bir arada kurgulandığı "yeni şehir" tahayyülünü görünür kıldı.

Sunum, yalnızca bir mimari/planlama önerisi olmaktan ziyade, aynı zamanda bir yeniden inşa anlatısı kuruyordu: Önce güvenlik ve yönetim kapasitesinin tesis edilmesi, ardından insani yardım ve geçici barınma düzeneklerinin güçlendirilmesi, daha sonra ise özel sektör yatırımlarını ve ekonomik büyümeyi mümkün kılacak koşulların oluşturulması. Bu yaklaşımın pratik iddiası, yeniden inşayı soyut bir fon vaadi düzeyinde bırakmak yerine, programlanabilir bir üretim rejimi gibi kurgulamasında yatıyor. Gazze daha önce de uluslararası donör konferanslarının konusu oldu; büyük meblağlar telaffuz edildi, niyet beyanları verildi. Ancak bu niyetin sahaya hangi projeler, hangi sözleşme setleri ve hangi teslim takvimleriyle ineceği çoğu kez belirsiz kaldı. Yeniden inşa sürecinde, aktörlerin farklı öncelikleri ve parçalı müdahaleleri arasında

<sup>1</sup> <https://www.tepav.org.tr/tr/ekibimiz/s/1471/Ece+Berfin+Ergezer>

<sup>2</sup> <https://www.tepav.org.tr/tr/ekibimiz/s/1461/Sercan+Sevgili>

Bu çalışmada ifade edilen bulgular, yorumlar, sonuçlar, öneriler ve görüşler tamamen yazarına aittir. TEPAV'ın resmi görüşü değildir. © TEPAV, aksi belirtilmedikçe her hakkı saklıdır.

koordinasyon kayıpları yaşandı. Master planın ortaya konması, en azından teorik düzeyde, bileşenleri tanımlayan bir “iş kırılımı” üretip sorumluluğu paketlemeye yani belirli altyapı hatlarını, konut kümelerini ya da lojistik düğümleri üstlenilebilir ve izlenebilir parçalara dönüştürmeye elverişli bir zemin sunuyor. Bu nedenle Davos'ta açıklanan çerçeve, bir yandan “hızlı toparlanma” vaadiyle dikkat çekerken diğer yandan Gazze'nin geleceğinin hangi kentleşme modeli üzerinden tarif edildiği sorusunu da kaçınılmaz bir biçimde gündeme getirdi. Çünkü sunumun merkezindeki “New Gaza” imgesi, kentin yalnızca altyapı ve konut ihtiyacına yanıt verme hedefiyle değil; aynı zamanda küresel yatırımcı diline yakın bir estetikle parlak silüetler, yeni odaklar, net zonlama mantığı ve prestijli kıyı kullanımlarıyla anlatılıyordu.

Bu yazı, Davos'ta ilan edilen bu master planı, soylulaştırma ve şehircilik açısından değerlendirmektedir. Çünkü planın sunduğu kent imgesi, sadece “yeniden inşa”yı değil, aynı zamanda kimin için, hangi bedellerle ve hangi değer artışı mekanizmalarıyla bir “yeniden değerlendirme” sürecinin tasarlandığını da düşündürüyor. Gazze gibi toplumsal hafızanın, mülkiyet ilişkilerinin, yerinden edilmenin ve geçim kaynaklarının iç içe geçtiği bir bağlamda; kıyı turizmi, büyük ölçekli gayrimenkul geliştirme ve küresel markalaşma diliyle kurulan her vizyon ister istemez Dubai benzeri kalkınma anlatılarıyla kıyaslanıyor. Dolayısıyla burada mesele, “bir şehir ne kadar hızlı yapılabilir?” sorusundan önce, “bu şehir hangi toplumsal sözleşmeyle kurulacak ve kimin şehri olacak?” sorusuna dayanıyor.

### **Gazze'nin Yeniden İnşası Bir Kentleşme Meselesidir**

Gazze'deki yeniden yapılanma süreci, yalnızca savaşın yarattığı fiziksel yıkıma yanıt vermekle sınırlı bir teknik mesele değildir. Aksine, bu süreç; alanın nasıl biçimleneceğine, kimler için ve nasıl bir yaşamın örgütleneceğine dair derin bir kentleşme meselesidir. Barınma, altyapı ve hizmet gibi temel gereksinimlerin yeniden inşası, beraberinde kaçınılmaz olarak sosyal örgütlenmenin, mekânsal sınıflandırmanın ve gündelik yaşam pratiklerinin yeniden tanımlanmasını da getirir. Bu nedenle Gazze'nin geleceği, sadece yeniden inşa edilecek binaların değil, aynı zamanda kurulacak kentsel düzenin, aidiyetin ve kamusal alanın da şekilleneceği bir dönüşüm alanı olarak ele alınmalıdır.

Kentleşme, her zaman yalnızca nüfus artışıyla ya da yapı yoğunluğuyla ilgili bir süreç değildir. Aynı zamanda iktidarın mekânla kurduğu ilişkiyi, bireylerin kent hakkını ne ölçüde kullanabildiğini ve mekânsal kararların toplumsal etkilerini de kapsar. Gazze'nin savaş öncesi kentleşme yapısı uzun süredir zaten baskı, kısıtlılık ve izolasyonla şekillenmiş; abluka altında yaşayan bir toplumun günlük yaşamı, sadece fiziksel değil, yönetsel ve ekonomik bariyerlerle de kuşatılmıştı. Bu bağlamda yeniden inşa, geçmişin sorunlarını yeniden üretmek yerine, adil ve özgürleştirici bir kentsel yapı inşa etme fırsatı ya da riski barındırmaktadır.

Özellikle barınma politikalarının nasıl şekilleneceği, sadece kimin nerede yaşayacağını değil, aynı zamanda kimin kamusal alana, hizmete ve güvenliğe erişebileceğini de belirleyecektir. Kamusal alanların inşası ya da ihmal edilmesi; kentte ortaklaşmayı, hafızayı ve sosyal bütünlüğü doğrudan etkileyen bir unsur haline gelecektir. Bu noktada “yeniden inşa” ifadesi, yalnızca betonarme yapılara değil, toplumsal mekânın yeniden tarifine de işaret eder. Gazze'nin yeniden kentleşme süreci, aynı zamanda şiddetin mekânsal izlerini silme ya da muhafaza etme kararıdır. Yerinden edilmiş toplulukların nereye, nasıl ve hangi koşullarda döneceği; yıkılan yapıların yerine neyin yapılacağı; yeni kamusal alanların kimleri kapsayacağı

gibi sorular, hem teknik hem de derinlemesine politik tercihler içerir. Dolayısıyla bu süreç, sadece “yeniden yapmak” değil, “nasıl bir toplum tahayyül edildiğini” mekâna kazımadır.

Bu nedenle Gazze'nin yeniden inşası, mekânsal adalet, kent hakkı ve kolektif hafıza gibi kavramların merkezde yer aldığı, disiplinler arası bir kentleşme süreci olarak ele alınmalıdır. Aksi takdirde yapılacak her fiziksel müdahale, mevcut eşitsizlikleri yeniden üretme ve yeni çatışmaların zeminini hazırlama riskini taşır.

### **Ana Planın Kentsel Şeması: Bölgeleme, Yönetim ve Güvenlik Eşiği**

Davos'ta 22 Ocak 2026'da kamuoyuna yansıyan “New Gaza” ana planı, Gazze'yi mevcut kentsel dokusunun “onarımı” üzerinden değil, büyük ölçekte yeniden kurgulanacak bir arazi kullanımı şeması üzerinden tarif ediyor. Sunumlarda görünen renk-kodlu masterplan; konut bölgeleri, endüstriyel parklar ve veri merkezleri gibi yeni ekonomik kullanımlar ile sahil hattında turizm/karma kullanım odaklarını aynı çerçevede birleştiriyor. Bu kurgu, bir yandan “mülkiyet, yerinden edilme, geri dönüş” gibi en temel kentleşme başlıklarını planın merkezine almadan; diğer yandan Gazze'yi küresel yatırım ve tedarik zinciri mantığıyla yeniden konumlandırmayı hedefleyen tipik bir “yatırım-odaklı yeniden yapılanma” dilini benimsiyor.

Rafah'ın başlangıç noktası olarak seçilmesi, çoğu zaman kentin “en uygun” ya da “en acil” parçası olduğu için değil, yeniden inşanın ilk aşamasının fiilen saha yönetimini kurmak anlamına gelmesiyle ilgilidir. Sınır hattı, bu açıdan güçlü bir lojistik avantaj sunar: malzeme ve ekipman girişini düzenlemek, depolama-dağıtım alanlarını kurmak, şantiye organizasyonunu hızla çalıştırmak ve özellikle enkaz kaldırma operasyonunu daha kısa sürede “ölçeklemek” mümkündür. İlk haftalarda asıl kritik eşik, çoğu zaman mimari tasarım tartışmalarından ziyade, molozun temizlenmesi, geçici barınma ve temel hizmetlerin (su, sanitasyon, sağlık, erişim yolları) işletilebilir hale gelmesidir. Bu pratik gerekçeler Rafah'ı “başlatılabilir” bir düğüm gibi gösterir.

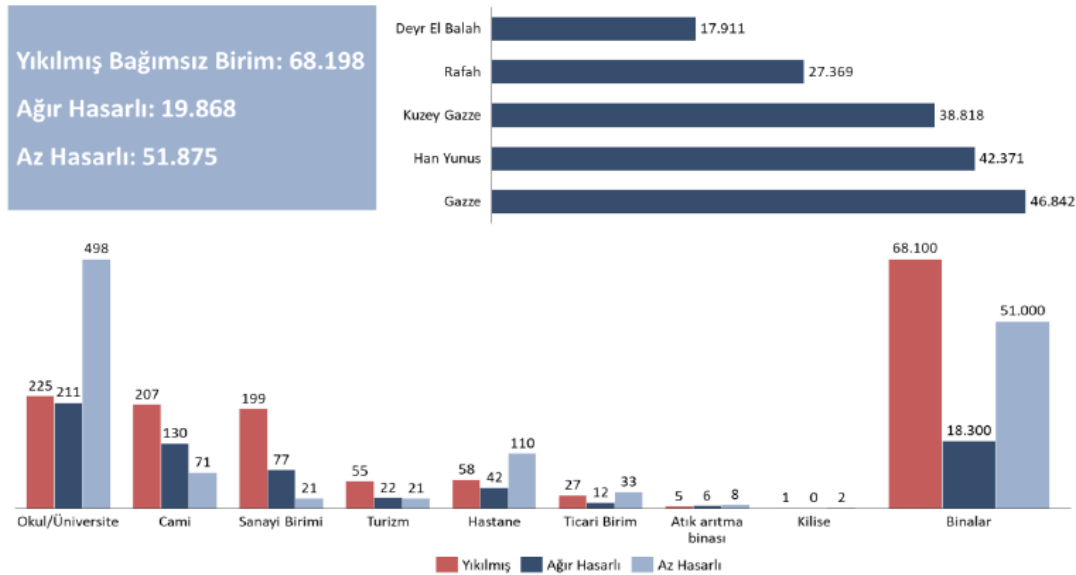
Fakat tam da bu pratiklik, şehircilik açısından daha derin bir okuma gerektirir: Rafah'tan başlamak, yeniden inşayı önce bir kent kurma meselesi değil, bir yönetim düzeni kurma meselesi olarak çerçeveleyebilir. Sınır mekânı, giriş-çıkışın kayda alınması, izin/ruhsat mekanizmalarının işletilmesi, tedarik zincirinin standardizasyonu gibi süreçlerle yönetimin kendini en hızlı “kanıtladığı” yerdir. James Scott'ın tarif ettiği anlamda, karmaşık toplumsal dokuyu değil; ölçülebilir akışları, kuralları ve denetlenebilir prosedürleri öne çıkaran bir “okunabilirlik” üretimi burada daha kolay kurulur (Scott, 1998). Bu da yeniden inşanın, “mahalleleri ayağa kaldırmaktan” önce “sistemi ayağa kaldırma” mantığıyla başlaması sonucunu doğurabilir.

Bu çerçevede Rafah, kentin bir parçası olmaktan çok bir eşik mekân gibi çalışır: yeni düzenin kuralları burada test edilir, başarı göstergeleri (kaç kamyon girdi, kaç ton enkaz çıktı, kaç ünite kuruldu) buradan üretilir ve süreç giderek bu metrikler etrafında yönetilir. Aihwa Ong'un “istisna mekânları” diye tartıştığı gibi, normal düzenin askıya alındığı ya da yeniden tanımlandığı; yönetim ve yatırım araçlarının hızla uygulanabildiği bir tür “özel yönetim adası” oluştuğunda, kuralların kent geneline yayılma biçimi de bu adanın mantığıyla şekillenebilir (Ong, 2006). Başlangıçta hız ve düzen sağlayan bu yaklaşım, ilerleyen evrelerde kentin daha karmaşık ihtiyaçlarına (geri dönüş, mülkiyet, mahalle ölçeğinde yaşamın yeniden kurulması) aynı hızla yanıt veremediğinde, meşruiyet gerilimi üretebilir.

Bir de daha sessiz ama çok etkili bir boyut var: değer ve rant coğrafyası. Yeniden inşa ekonomisinde stratejik olan yalnızca “nerede bina yapılacağı” değil, akışların nereden geçeceği. Sınır kapısı çevresinde büyüyen lojistik, hizmet, güvenlik ve tedarik altyapısı, erken bir değerlendirme dalgası yaratma eğilimindedir; bu da Neil Smith’in “rent gap” yaklaşımında anlatıldığı gibi yeniden değerlendirme ve yer değiştirme dinamiklerini tetikleyebilir (Smith, 1979). Başka bir deyişle Rafah’ın “başlangıç düğümü” olması, planın niyetinden bağımsız şekilde, kentin geri kalanına kıyasla erken bir ekonomik merkez yaratır; bu da soylulaştırma riskini sonradan ortaya çıkan bir yan etki olmaktan çıkarıp etaplamanın içine gömülü bir sonuç haline getirebilir (Lees, Slater & Wyly, 2008). Kent güvenliği ve düzeni göstermek için en hızlı sahnelenen yerin sınır olması ise, bu başlangıcı aynı zamanda bir “siyasal koreografi”ye dönüştürür; fakat güvenlik/denetim ile yatırımın aynı coğrafyada yoğunlaştığı modellerin uzun vadede ikili bir şehir ve dışlanma hissi üretebildiğini tartışan literatür bu riske işaret eder (Caldeira, 2000; Graham, 2010).

Özetlemek gerekirse Rafah’tan başlamak, lojistik ve enkaz yönetimi açısından güçlü bir hız ve uygulanabilirlik vaadi taşır; bu, yeniden inşanın ilk eşiklerini aşmak için gerçek bir avantajdır. Ama aynı karar, yeniden inşayı “kent hakkı ve toplumsal ihtiyaçlar”dan önce “yönetilebilirlik ve akış denetimi” üzerinden kurma eğilimi taşıyorsa, süreç daha baştan yeni bir mekânsal hiyerarşi ve değerlendirme hattı üretebilir. Tam da bu nedenle Rafah’ı bir başlangıç düğümü olarak kullanırken bu düğümün kentin geri kalanını geride bırakmamasını sağlayacak açık bir adalet ve önceliklendirme mantığına ihtiyaç vardır.

### Şekil1: Gazze’deki hasar/yıkım tablosu



Kaynak: UNOSAT, TEPAV Hesaplamaları

1993 Oslo I İlkeler Bildirgesi'nin ardından, 1995 yılında imzalanan Oslo II Anlaşması, Batı Şeria'da 5 yıllık bir geçiş dönemi için tasarlanan ancak kalıcı hale gelen idari bir bölünme yaratmıştır. Bu bölünme, arazileri güvenlik ve sivil yetki kriterlerine göre üç ana bölgeye ayırmıştır. Buna göre Batı Şeria'nın yaklaşık %18'ini oluşturan A bölgesinde, Filistin Yönetimi hem sivil idareyi hem güvenliği üstlenirken %22'sini oluşturan B'de sivil idare Filistin tarafında

kalmış ama güvenlikte İsrail kontrolünde ilerlemiş, %60'lık kısmı oluşturan C'de ise güvenlik ve planlama/ımar dâhil idari yetkiler büyük ölçüde İsrail kontrolünde toplanmıştı.

Trump'ın Gazze planında da benzer bir yetki ayrıştırması dikkat çekiyor: Board of Peace stratejik gözetim ve uluslararası kaynak mobilizasyonu iddiasıyla üst çerçeveyi kurarken sahadaki uygulama ve günlük yönetim yükünün önemli kısmı geçiş döneminde Gazze'yi yönetmesi beklenen NCAG (Gazze Yönetimi Ulusal Komitesi) yapısına bırakılıyor. Davos'ta çizilen bu ikili mimari, yeniden inşayı "yerel temsil-yerel karar" çizgisinden çıkarıp "dış sözleşme/finansman otoritesi-yerel uygulayıcı" eksenine yaklaşıyor; bu da daha baştan hesap verebilirlik ve meşruiyetin nerede üretileceği sorusunu sertleştiriyor. Bu nedenle Gazze'nin ortaya çıkan statüsü, tam egemen bir "A" modelinden ziyade, sivil idarenin yerel/Filistinli bir yapıda görünmesine karşın güvenlik ve stratejik kararların dış denetimle şekillendiği "B" benzeri bir düzene daha yakın duruyor; planın kime "hizmet" ettiği ile kimin "karar" verdiği aynı yerde buluşmadıkça kentsel yeniden kuruluş kaçınılmaz olarak gerilim biriktirir.

**Şekil 2: Dünya Ekonomik Forumunda açıklanan Gazze Planı**





Üçüncü katman, planın güvenliği bir “kapı” olarak ele alması. NCAG’nin “tek otorite, tek yasa, tek silah” ilkesi, kentsel yaşamı düzenlemenin bir aracı gibi sunulsa da, şehircilik açısından bunun anlamı şudur: Kentin yeniden kuruluşu, kamusal ve hak temelli geri dönüş yerine, silahsızlanma ve denetimli güvenlik rejimi üzerinden koşullandırılmaktadır. Güvenlik önceliği sahada zorunlu bir başlangıç koşuludur; fakat güvenlik rejimi kentin mekânsal organizasyonunun “kalıcı tasarım parametresi”ne dönüştüğünde, kamusal ve erişim hakları üzerinde yapısal bir baskı üretebilir. Bu durumda normalleşme, toplumsal yaşamın serbestleşmesiyle değil, denetim eşiklerinin yeniden tanımlanmasıyla ölçülür.

### Mekânsal Adalet Riski: “Boş Sayfa” Varsayımı ve Hakların Buğulanması

Planın şehircilik açısından en kırılgan noktası, Gazze’yi mevcut yerleşim dokusu, mülkiyet ilişkileri ve geri dönüş pratikleri yokmuş gibi ele alan “boş sayfa” yaklaşımıdır. İsrail sınırı boyunca bir tampon kuşak öngörülmesi ve buna paralel biçimde, kuşaklar boyunca oluşmuş mülkiyet/yerleşiklik haklarının plan şemasında ikincil kalması; yeniden inşa sürecini, sosyal ve hukuki boyutları geri plana itilen bir imar ve şantiye organizasyonu düzeyine çekme riski taşır. Oysa çatışma sonrası yeniden yapılanmada mülkiyetin tanınması, geri dönüşün koşulları, geçici barınmanın mekânsal dağılımı ve tazmin/onarım mekanizmaları “ek başlıklar” değil, kentin adalet mimarisini kuran asli bileşenlerdir (Lefebvre, 1968; Soja, 2010).

Bu çerçevede planın iki kritik belirsizliği özellikle önem kazanır: (i) Mülkiyet kayıplarının tanınması ve telafisine ilişkin çerçevenin nasıl kurulacağı, (ii) yeniden inşa sürerken yerinden edilmiş nüfusun nerede, hangi standartlarda ve hangi hak rejimiyle yaşayacağı. Bu iki başlık netleşmeden yürüyen bir konut üretimi, barınmayı “çözmek” yerine, kimin hangi mahallede, hangi erişim imkânlarıyla ve hangi güvenceyle yaşayacağını belirsiz bırakarak yeni bir ayrışma mekanizmasına dönüşebilir. Çünkü konut, yalnızca birim sayısı ve metrekaresi üzerinden değil; erişilebilirlik, geri dönüş hakkı, kamusal hizmetlere yakınlık ve hak temelli güvence üzerinden anlam kazanır (Fainstein, 2010; Harvey, 2008).

## Gentrification'a Açılan Kapı: Yeniden İnşadan Sermaye Yeniden Yerleşimine

Tarihsel olarak bakarsak Osmanlı'dan İngiliz Mandasına uzanan dönemde Filistin'de toprak mülkiyetinin dönüşümü, çoğu zaman borç ve vergi baskısı altındaki küçük üreticilerin mülkiyet haklarını fiilen koruyamadığı bir ortamda, rızaya dayalı küçük ölçekli satışlardan başlayıp giderek mülkiyetin daha az elde toplanmasına doğru evrilmiştir: 1858 Osmanlı Arazi Kanunnamesi ile tescil zorunluluğu getirilse de bazı köylüler vergi yükü ve askerlik kaygılarıyla tescilden kaçınmış, kimi durumlarda araziler yerel eşraf ya da kentli büyük tüccarlar adına kaydedilerek köylüler kendi topraklarında kiracı konumuna itilmiştir; Manda yönetimi döneminde kadastro ve yeni vergiler bu süreci kurumsallaştırırken ekonomik sıkışma küçük çiftçileri satışa zorlamış, büyük ölçekli el değiştirmeler ise çoğunlukla bölgede yaşamayan büyük toprak sahiplerinin geniş arazileri dış aktörlere bağlı fon ve kurumlara devretmesiyle gerçekleşmiş ve bu devirler yerleşik nüfus için tahliye gibi ağır sonuçlar doğurabilmiştir. Kısaca, Kenneth Stein'in de vurguladığı gibi, *Araplar toprak sattıkça kendi gelecekleri üzerindeki kontrollerini kaybetmişlerdir* (Stein, 1984). 1948 ve 1967 sonrasında ise mülkiyet rejimi, ekonomik yıkım ve yerinden edilmenin yanı sıra "Gaiplik Yasası" ve "Askeri Emir No. 59" gibi düzenlemelerle şekillenen kamulaştırma/müsadere ve idari bölgeleme pratikleri üzerinden daha sistematik bir nitelik kazanmış; birçok Filistinli topluluk verimli tarım arazileri ve kıyı bölgeleriyle bağını kaybederek Batı Şeria ve Gazze'de daha sınırlı alanlara sıkışmıştır. Bugün Gazze için gündeme gelen büyük ölçekli yeniden inşa ve dönüşüm projeleri de benzer bir "mülksüzleşme baskısı" riskini taşıyor: Bu projeler arsa ve konut fiyatlarını yukarı çekerken yerel halkın önemli bir kısmı artan maliyetler karşısında bu yeni konutlara erişemeyip kentin daha kenar bölgelerine itilebilir; hatta barınma ve geçim imkânları daraldıkça Gazze dışına yönelmek zorunda kalma ihtimali güçlenebilir.

Tam bu noktada tartışma, planın doğrudan hedeflediği "yatırım çekme" stratejisinin Gazze'de nasıl bir sınıfsal-mekânsal sonuç üretebileceğine bağlanır. Gentrification, klasik anlamıyla, belirli kent parçalarına sermayenin ve görece daha yüksek gelir gruplarının girişinin; konut piyasası, kira düzeyleri, yaşam maliyetleri ve kamusal alan kullanımı üzerinden mevcut sakinleri yerinden etmesi veya kent hakkını fiilen daraltması sürecidir (Glass, 1964; Smith, 1979). Literatür, bunun yalnızca "eski mahalleye yeni orta sınıfın gelmesi" olmadığını; büyük ölçekli projeler, mega-etkinlikler ve yeni yapım (new-build) üzerinden de işleyebildiğini gösterir (Lees, Slater & Wyly, 2008; Davidson & Lees, 2005).

"New Gaza" şemasında konut kuleleri, sahil odaklı turizm kullanımları, veri merkezleri ve endüstriyel parkların aynı masterplan diliyle yan yana kurulması, tam da bu "proje-odaklı gentrification" riskini büyütür. Çünkü böylesi projeler, kentin en değerli parçalarını (erişilebilir sahil, lojistik akslar, yeni altyapı omurgası) yatırım mantığıyla yeniden fiyatlandırır. Eğer geri dönen nüfusun mülkiyet güvencesi, kira/arsa spekülasyonuna karşı koruma araçları ve kamusal hizmetlere eşit erişimi aynı anda inşa edilmezse; "yeniden yapılanma", yerel halkın kentte kalabildiği bir toparlanma değil, yerel halkın kentin merkezî ve değerli parçalarından sistemli biçimde dışlandığı bir yeniden yerleşim dalgası yaratır. Bu, yerinden edilmenin yalnızca fiziksel değil; haklar, kamusal ve gündelik yaşam pratikleri üzerinden de yaşandığı bir süreçtir (Marcuse, 1985; Lees et al., 2008).

Planın yatırımcı güveni ve güvenlik eşiği vurgusu, gentrification'ı hızlandıran ikinci bir mekanizmayı daha tetikleyebilir: seçici altyapı ve seçici kamusal. Literatürde "splintering urbanism" olarak tartışılan bu durum, altyapının ve hizmetlerin tüm kenti eşitlemek yerine

“değer üreten adalara” yoğunlaşmasıyla, kenti parça parça ayırıştırır (Graham & Marvin, 2001). Gazze bağlamında bu ayrışma, yalnızca gelir farkı üzerinden değil; hareket özgürlüğü, erişim izinleri, güvenlik denetimleri ve kentsel dolaşımın kontrolü üzerinden de çalışabileceği için daha da sertleşebilir. Böyle bir düzen, kentte “kimlerin görünür ve meşru kullanıcı” sayılacağına dair yeni bir iktidar rejimi üretir: planın kentsel iktidarı, belediye ölçeğinde seçilmiş bir kamusalıktan çok, dış finansman, sözleşme otoritesi ve güvenlik mimarisinin kesişiminde kurulur.

### Dubai Deneyimi Işığında Gazze’de Gentrification Riski

Dubai, son otuz yılda küresel sermaye akışları, yoğun emlak yatırımları ve mega-proje odaklı kentsel gelişim stratejileri sayesinde dünyanın en hızlı dönüşen kentlerinden biri hâline gelmiştir. Ancak bu dönüşüm çoğu zaman ikonik mimari yapılar, lüks konut projeleri ve makro-ekonomik büyüme göstergeleri üzerinden okunmakta; kentsel mekânda meydana gelen sosyo-ekonomik ve demografik dönüşümler ikincil planda kalmaktadır. Oysa daha yakından incelendiğinde, bu kentsel yeniden yapılanma sürecinin belirli bölgelerde “gentrification” (soylulaştırma) dinamiklerini tetiklediği görülmektedir. Artan mülk değerleri, yükselen kira seviyeleri ve kentsel mekânın üst gelir gruplarına göre yeniden düzenlenmesi, geleneksel yerleşim dokularının çözülmesine ve mevcut sakinlerin kent içindeki konumlarının giderek kırılganlaşmasına yol açmaktadır.

Yeniden inşa ve kentsel dönüşüm projeleri kapsamında bölgede yaşayanlara çoğu zaman maddi tazminat ya da alternatif barınma çözümleri sunulsa da bu uygulamalar “displacement” (yerinden edilme) gerçeğini ortadan kaldırmamaktadır. Dönüşüm süreci sonucunda mevcut sakinler, yükselen yaşam maliyetleri ve mekânsal yeniden düzenlemeler nedeniyle kentin merkezî ve dönüşen bölgelerinde tutunamamakta; kentin çeperlerinde yer alan, çoğunlukla işçi yerleşimleriyle özdeşleşmiş alanlara yönelmek zorunda kalmaktadır. Bu durum, kentsel mekânın yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda sınıfsal ve sosyal olarak da yeniden üretildiğine işaret etmektedir.

Dubai örneğinde olduğu gibi “leapfrog developments” (sıçramalı gelişimlerde) kentsel ve sınıfsal kutuplaşma derinleşmektedir. Ödenabilir konutlara ayrılan arazi kullanımı sınırlı olduğu için Dubai örneğinde, düşük ve orta gelirli sınıflar için barınabilecekleri yer kalmamıştır (Abdelfattah ve Maghelal, 2024). Bu bağlamda Dubai’de gentrification dinamiklerinin en görünür biçimde izlenebildiği alanlardan biri Al-Satwa bölgesidir. Uzun yıllar boyunca düşük ve orta gelirli grupların, göçmen işçilerin ve küçük ölçekli esnafın yoğun olarak yaşadığı Al-Satwa, “Jumeirah Gardens” isimli lüks yerleşim alanına dönüştürülmüştür. Bu dönüşüm sürecinde sürekli ertelenen ancak varlığını koruyan yerinden edilme tehdidi, mahallede kalıcı bir belirsizlik ve güvensizlik atmosferi yaratmış; fiziksel bir müdahale gerçekleşmeden dahi gündelik yaşamı zedeleyen bir psikolojik şiddet biçimi olarak deneyimlenmiştir. Şekil 3’te de görüldüğü üzere, Al-Satwa’da lüks gökdelenler ile düşük gelirli yerleşimlerin yan yana varlığı, bu belirsizliğin ve mekânsal gerilimin gündelik hayatta nasıl somutlaştığını ortaya koymaktadır. Mahallenin yıkımına yönelik planlar ise, bölgede yaşayan düşük gelirli işçilerin yalnızca barınma alanlarını değil, aynı zamanda güçlü sosyal bağlar ve aidiyet duygusuyla kurdukları yaşam çevrelerini de kaybetme riskiyle karşı karşıya kalmasına neden olmuştur. Bu çerçevede Al-Satwa örneği, Dubai’de gentrification sürecinin yarattığı çok katmanlı sosyal olumsuzlukları somut biçimde ortaya koymaktadır (Alawadi, 2014).

### Şekil 3: Al-Satwa'da Gökdelenler ve Düşük Gelirli Yerleşimler



Kaynak: BINAA, 2025.

### Toplumsal Ayrışma ve Yeniden Çatışma Riski: Yeni Mekânın Siyasi Yükü

Bu kadar yüksek ölçekli, dış yatırım odaklı ve hak rejimi netleşmemiş bir mekânsal kurgu, siyasal istikrarın zaten kırılgan olduğu bir yerde “barışın mekânını” kurmaktan çok, barışın üzerinde duracağı zemini daha da gerilimli hale getirebilir. Bölünmüş ve çatışma yaşamış kentler üzerine çalışmalar, mekânsal ayrışmanın-kimin nerede yaşayacağı, kimin hangi alana erişebileceği, kentin değerli parçalarının kimlere açılacağı-toplumsal gerilimleri görünürleştirdiğini ve zamanla siyasal çatışmaları besleyen bir yapıya dönüşebildiğini gösterir (Bollens, 2000; Calame & Charlesworth, 2009). Gazze’de mülkiyetin tanınması, geri dönüşün koşulları ve yerinde yaşamın nasıl güvence altına alınacağı muğlak kaldıkça, yeniden inşa süreci insanların gözünde “adil bir toparlanma” değil, kimin içeride kimin dışarıda kalacağını belirleyen yeni bir eleme mekanizması gibi algılanabilir. Bu da meşruiyet açığını büyütür: insanların yeniden kurulan kente yalnızca fiziksel olarak değil, toplumsal ve siyasal olarak da ait olabildiklerini hissetmeleri gerekir.

Ayrıca planın “gelecek” ve “yatırım” dili, sahada gündelik yaşamın hâlâ güvenlik ve belirsizlik içinde aktığı bir zamansallığa oturuyor. Böyle bir ortamda büyük ölçekli projeler, çatışmayı yatıştıran bir ortak hedef yaratmaktan ziyade, kimin neye eriştiğini daha görünür kılarak kutuplaşmayı derinleştirebilir. Günlük hayat güvensizken ve haklar net değilken, “parlak yeni merkezler” ve “yüksek değerli bölgeler” vaadi, toplumsal beklentiyi yönetmek yerine hayal kırıklığı ve dışlanmışlık hissini büyütme riski taşır.

Sonuçta “New Gaza” şemasının şehircilik açısından temel riski şurada düğümleniyor: Kent hakkı ve mekânsal adalet kurumsal tasarımın merkezine yerleştirilmediğinde, yeniden yapılanma kolayca soylulaştırma (gentrification) dinamiklerini hızlandıran bir sermaye yeniden yerleşimi sürecine dönüşebilir (Glass, 1964; Smith, 1979). Bu da, toplumsal ayrışmanın

derinleştiği ve siyasal meşruiyetin kırılğan kaldığı bir ortamda istikrarı güçlendirmek yerine yeni gerilim hatları üretir; Gazze gibi çatışma hafızası güçlü bir coğrafyada ise bu gerilim, zamanla yeniden çatışma riskini besleyebilir.

## Sonuç

Bu çalışma, “New Gaza” ana planını teknik bir yeniden inşa önerisinden ziyade, kentsel mekânın kimler adına ve hangi önceliklerle yeniden düzenleneceğine dair politik bir proje olarak ele almıştır. Planın yatırım, güvenlik ve yönetilebilirlik odaklı dili; barınma hakkı, geri dönüş, mülkiyetin tanınması ve kent hakkı gibi temel şehircilik meselelerini ikincil plana itmektedir. Bu durum, yeniden inşayı toplumsal iyileşmenin aracı olmaktan çıkararak mekânsal bir eleme mekanizmasına dönüştürme riski taşır.

Dubai örneği, görece siyasal istikrar ve yerel karar alma kapasitesine rağmen, büyük ölçekli ve yatırım odaklı kentsel dönüşüm projelerinin yerinden edilme ve mekânsal eşitsizlik gibi ciddi sosyal olumsuzluklar üretebildiğini göstermektedir. Gazze bağlamında ise yeniden inşa süreçlerinin büyük ölçüde uluslararası aktörler tarafından yönlendirilmesi ve yerel toplulukların sınırlı biçimde sürece dâhil edilmesi, bu riskleri daha da derinleştirmektedir. Çatışma sonrası yeniden yapılanma literatürü, dış aktörlerin belirleyici olduğu modellerin çoğu zaman güvenlik ve yatırım öncelikli, yerel ihtiyaçlardan kopuk mekânsal müdahaleler ürettiğine işaret etmektedir (Pugh, 2005; Duffield, 2007). Sonuç olarak Gazze'nin yeniden inşası, bir gayrimenkul ya da altyapı meselesi değil, açık biçimde bir kentleşme ve toplumsal sözleşme meselesidir. Kent hakkı ve mekânsal adalet kurumsal tasarımın merkezine yerleştirilmediği sürece, yeniden yapılanma barışın mekânını kurmak yerine, barışın üzerinde duracağı zemini daha da kırılğan hale getirecektir.

## Kaynakça

Abdelfattah, R. S., & Maghelal, P. K. (2024). The anatomy of urban regeneration-led gentrification in the Middle East and North Africa—A systematic literature review. *Journal of Infrastructure, Policy and Development*, 8(8).

Alawadi, K. (2014). Urban redevelopment trauma: The story of a Dubai neighbourhood. *Built Environment (1978-)*, 40(3), 357-375.

Duffield, M. (2007). *Development, security and unending war: Governing the world of peoples*. Polity Press.

Pugh, M. (2005). The political economy of peacebuilding: A critical theory perspective. *International Peacekeeping*, 12(1), 23-42.