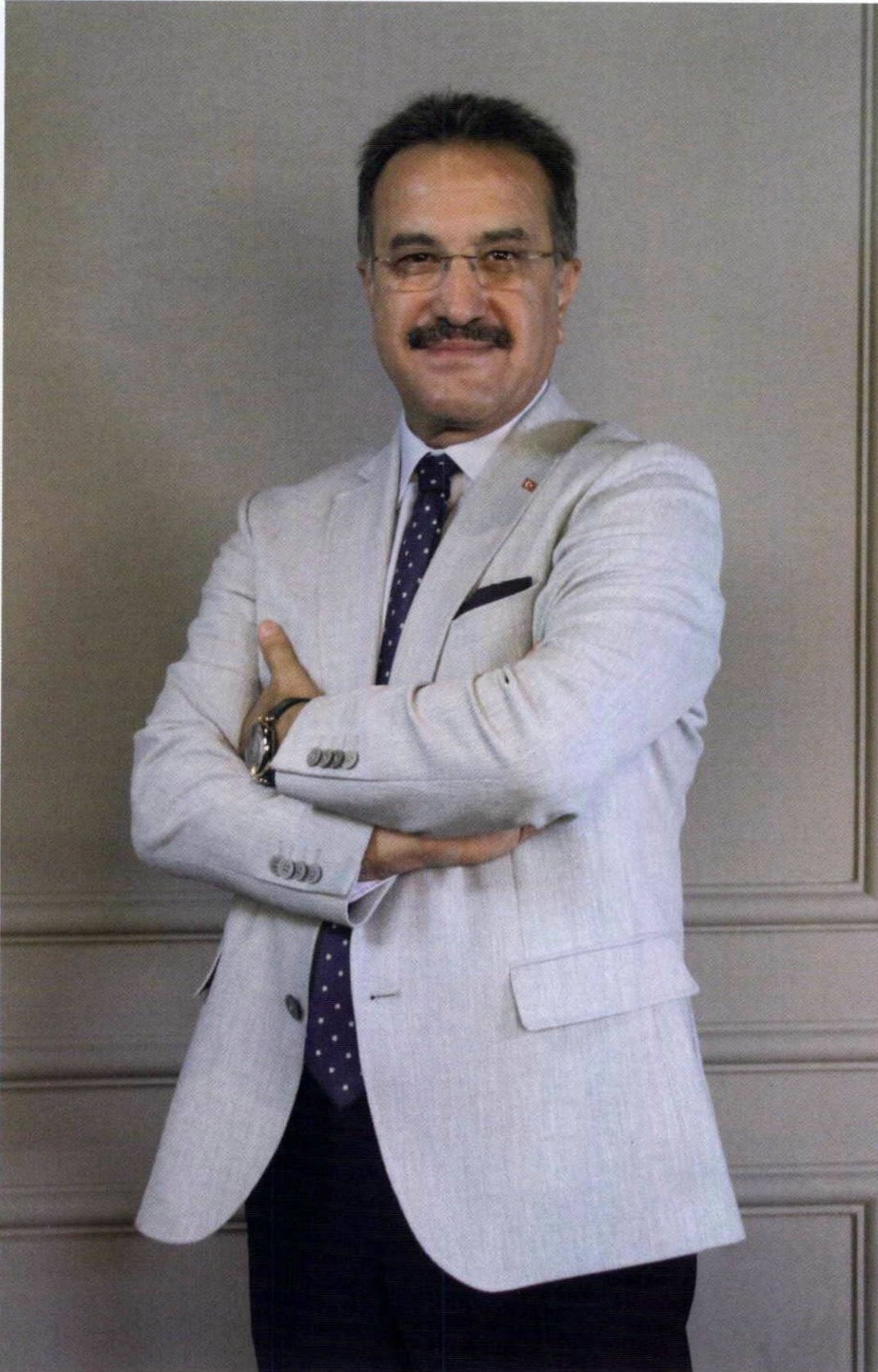


KENTSEL DÖNÜŞÜM'DEN ÖNCE ZİHİNSEL DÖNÜŞÜME İHTİYAÇ VAR

"İyi bir kentsel dönüşüm yapmak istiyorsanız; özüne uygun bir zihinsel dönüşümü de gerçekleştirmeniz lazım. Aksi halde sadece kâğıt üzerinde kalır ve kentsel dönüşüm yapamazsınız. Bu anlamda herkese büyük görev düşüyor."



NIHAT ŞEN

Mimar, Kentsel Dönüşüm Uzmanı

Kentsel dönüşümden ne anlıyoruz ve ne anlamamız gerekiyor?

Mevcut Kentsel Dönüşüm Yasası'nın eksiği olabilir ama çok iyi niyetle yapılan bir yasadır. Üzerinde ciddi çalışmalar yapıldıktan sonra 2012 yılında yürürlüğe girdi.

Yasa hazırlandıktan sonra uygulaması, ilgili kişi ve kurumlar tarafından anlaşılması sanırım sürecin en önemli parçası. Yasayı, detaylarıyla kamuoyuna, sivil toplum örgütlerine, meslek odalarına ve yerel idarelere iyi anlatmak lazım. Mevcut yasa vatandaşa yeterli şekilde anlatılmadı, zaman zaman mağduriyetler yarattı ve şöyle bir algı oluştu: Bir yerde kentsel dönüşüm çalışması varsa orada ciddi bir rant getirisi vardır. Bu kötü algıların oluşmasına, sadece eski binanın yıkılıp yeni binanın yapılması şeklindeki kentsel dönüşüm yaklaşımı da neden oldu.

Bir mimar ve kentsel dönüşüm uzmanı olarak bina odaklı, parsel bazlı dönüşümler, Fikirtepe örneğindeki gibi süreçler için kentsel dönüşüm ifadesini kullanmayı doğru bulmuyorum. Fikirtepe yoğunluğu arttırılmış inşaat hamlesinin yapıldığı, kültür asimilasyonuna uğratılan bir yerdir. Mevcut yoğunluğun artırılması nedeniyle ciddi bir rant artışı yaşandı. Birçok firma bölgeye girdi ve bölgesel planlama eksikliği süreçte sıkıntılar doğurdu.

Biz kentsel dönüşüm deyince ne anlamalıyız dersiniz; mülkiyet hakkını ön plana alan, vatandaşın rıza ve muvaffakiyetine önem veren, yeraltı yerüstü kaynaklarını verimli kullanan, tarihi zenginlikleri koruyan, beşerî ilişkileri ve mahalle kültürünü ön plana alan çalışmaları akla getirmeliyiz.



İnsanî ve toplumsal gereksinimleri sağlaması, yenilenebilir enerjiyi kaynak alması, mimari karakteri dikkate alması süreci kentsel dönüşüm yapan ilkelerdir. Bugüne kadar alan bazlı yapılanların haricinde mahalle aralarında görülen çalışmalar kentsel dönüşüm değil, bina dönüşümüdür.

Marmara depreminden bugüne gerçekleştirilen çalışmalar ve yasal düzenlemeler yeterli mi?

1999 Marmara Depremi kentsel dönüşüm yasasının hazırlanmasına sebebiyet verdi. Daha önce de Türkiye'nin değişik yerlerinde çok şiddetli depremler oldu ancak 1999 depreminden sonra bu işin artık bilimsel boyutlarda incelenmesi gerektiği ortaya çıktı. Ben o tarihte Türk Dünyası Mühendisler ve Mimarlar Birliği Başkanlığı'nı yürütüyordum. Bakanlıktan hasar tespiti ve durum raporuyla ilgili ilk yetkilendirilen kişiydim. Mevcut binaların incelenmesi gerekiyordu. En gösterişli mahallelerde, birçoğu dört beş yıllık olan binaları inceledim.

Kadıköy Moda'dan tutun Erenköy'e kadar 380 binayı incelediğimde olayın rehabetini anladım. Hasar tespitine gittiğimizde; duvarlardaki çatlakları alçılarla doldurmaya çalışan insanlar gördük. O dönemde deprem güvenliği ile ilgili bilincimiz bu seviyedeydi. Binaları incelediğimizde gördük ki 6-6.50 şiddetindeki olası bir depremde mevcut yapı stokumuzun %70'inin uzun şartlarda ayakta kalma şansı yok.

Bunun üzerine biz 6306 sayılı yasa ile ilgili çalışmalara başladık. O tarihe kadar statik hesaplamalar yapılmıyordu, yapılsa da hesaplamalardaki katsayılar bölgelere göre ayrılmıyordu.

DEPREM SONRASINDA YAPILAN BİNALARIN DA DEPREM GÜVENLİĞİ SORGULANMALI

Türkiye'de özellikle 1950'li yıllardan sonra artan göçlerin ve sanayinin etkisiyle betonarme hareketi çok hızlı oldu. Bunun neticesinde de sağlıksız binalar ve çarpık kentleşmeyle karşı karşıya kaldık. Altyapısı yeterli olmayan yerlerde o günün şartlarına ve tekniklerine göre binalar yapıldı uzun süre. Ama bu sağlıksız durum Marmara Depremi'nden sonra da hemen son bulmadı. Deprem sonrası yapılan binaların da deprem güvenli olmadığını gördük. Hatta statik deprem yönetmeliği ve katsayılar da 7-8 kere değişim oldu. Şimdi rayına oturdu diyebiliriz. 6306 sayılı yasa 2012'nin mayıs ayından itibaren yürürlüğe girdi.

O zaman 1999'dan sonraki binalar depreme dayanıklı diyemeyiz değil mi?

1999'dan sonra yapılan binalarda hasar biraz daha az olabilir ama depremin şiddetine göre hiç hasar olmayacak diyemeyiz. Bundan beş ay önce İstanbul Boğaziçi Rasathanesi ve Japon Deprem Araştırma Enstitüsü'nün beraber yaptığı bir araştırma açıklandı. Beş yıl boyunca Marmara Denizi'nin dibinde her gün ölçüm yapıldı. Araştırmanın sonucunda

7-7.30 şiddetinde depremle karşılaşacağımız öngörüldü. Hatta simülasyonlarda 2.5-3 metreyi bulan tsunami oluşabileceği görüldü.

İSTANBUL'DA EN İYİ İHTİMALLE 2 MİLYON YAPININ YENİLENMESİ GEREKİYOR

Türkiye'de bugün iki yüz otuza yakın yer riskli alan ilan edildi ama şimdiye kadar hızlı bir ivme yakalanamadı. 24.500 km dikey ve enlemesine fay hattı üzerindeki bir coğrafyada yaşıyoruz. Mevcut yapı stokumuzun %60'ı ya ruhsatsız ya da ruhsat yönetmeliğine aykırı. Bu hesaplamalar neticesinde bizim acilen 7 milyon 500 bin adet yapıyı yenilememiz gerekiyor. En iyi ihtimalle yılda 500 bin hedef alsanız 15 yıl gibi bir süreç oluyor. 6 yılda yaptığınız 130 bin civarı. İstanbul'da da en iyi ihtimalle 2 milyon yapının acilen yenilenmesi gerekiyor. Kamu binalarının çoğu ya yenilendi ya da güçlendirildi ama mülkiyeti özel olan yerlerde maalesef bu yapılamadı. Tabii ki kötü örnekler iyilerin yapılmasına da engel oldu.

Denetim sağlıklı uygulanıyor mu?

Kentsel dönüşümde hızlı ilerleyememenin en önemli 3 sebebi; yasanın doğru anlatılamaması, ruhuna özgün bir şekilde kurgulanamaması ve denetlenememesi.

6306 sayılı kanun da olası bir depremde insan hayatını tehlikeye sokacak unsurları ortadan kaldırmak için hazırlandı. Deprem anındaki



yıkım sadece binadan kaynaklı da olmuyor, zeminden kaynaklı da olabiliyor. Her etkenin denetlenmesi son derece önem arz ediyor.

YEREL İDARELER TAŞIN ALTINA ELİNİ KOYARSA DÖNÜŞÜM HIZLANIR

Biz bunu nasıl sağlayacağız? Denetim tarafında bahsettiğiniz alanlarda uzmanlıkları olan kişiler tarafından bir kurum mu oluşturulmalı? Bu yasayı uygulayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisini büyükşehir belediyelerine devretti. Fakat öncelikle mevcut yasalardaki eksikleri de mutlaka gidermek durumundayız.

Bazı şeyleri sahaya çıktığımızda görebiliyoruz, bu nedenle şimdi o tecrübeye sahibiz. Yanlışlarını, eksikliklerini giderecek şekilde 6306 sayılı yasayı yeniden yazmak ve yürürlüğe koymak durumundayız. Yasanın uygulanabilirliğini sağlamak için yerel idarelerin ciddi bir sorumluluğu var, bu görevi üstlerine almaları gerekiyor. Her şeyi bakanlıktan beklemek mümkün değil. Bakanlık veya devlet uygun yasayı çıkarır, uygulamayı size bırakır. Kentsel dönüşümün bu kadar yavaş gitmesinin en büyük sebeplerinden biri de yerel idarelerinin bu taşın altına yeterince elini koymamalarıdır.

Yasanın yenilenmesiyle ilgili bir çalışma var mı?

Bakanlık tarafından hazırlıklar yapılıyor diye biliyorum ama Prof. Dr. Saba Özmen, Hasan Nokay ve ben bakanlığa yardımcı olmak amacıyla 6306 sayılı yasayı 158 madde kanun olarak yeniden yazıp öneri olarak yetkililere sunduk.

Yasa bugünün şartlarına göre kendini mutlaka yenilemek durumunda. Günün koşullarına göre de rehabilite edilmek durumunda. Sonrasında da vatandaşımızı bilgilendirmek zorundayız.

MÜLKİYET HAKKINI ÖNEMSEMEYEN KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLI OLMAZ

Vatandaşın bilgileneceği neden bu kadar önemli?

Çünkü bizim toplumumuzda mülkiyet çok kutsaldır. Mülkiyet hakkını ön plana almayan bir yerde verimli bir kentsel dönüşüm çalışması yapamazsınız. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 23. Maddesi: "Türkiye Cumhuriyeti vatandaşının can ve mal güvenliğini sağlamakla görevlidir."Yasa koyucu bunu söylüyorsa ben vatandaşın mülkiyetine saygı duymak zorundayım. Bu perspektiften bakarak vatandaşımıza bu yasanın içeriğinin ne olduğunu iyi anlatmak lazım. Alan bazlı, ilçe bazlı kentsel dönüşüm modellerini göstermek lazım.

MÜTEAHHİT OLMAK KOLAY OLMAMALI

Bu yasayı revize edip, öneride bulunurken hangi organizasyonla nasıl yapılacağına dair önerilerde bulundunuz mu?

Siz bugün kamuda bir inşaat ihalesi yaptığınızda o kamu işini yapacak müteahhitten referans mektubu, iş bitirme belgesi, tek tek personel listelerini istiyorsunuz ancak özel sektör projelerinde böyle bir zorunluluk yok.

Kentsel dönüşüm modellemesini, kentsel dönüşümün inşaat çalışmalarını yapacak özel teşebbüsler kuruldu. Bu özel teşebbüslerin, yani

müteahhitlerin de finansal gücünü, sermayesini, kredibilitesini, teknik donanımını, ekibini denetlemek ve bunu da görmek durumundasınız. Çok kolay müteahhit olunamamalı. Türkiye'de bugün yaklaşık, 300 bin civarında müteahhit var.

Ekonominin ve istihdamın can damarlarından olan sektörün verimli ilerleyebilmesi için bu konuda faaliyet gösteren müteahhit firmaların, o işi yapabilme kapasitelerine sahip olup olmadıklarını denetlemeniz lazım. Daha önce böyle bir işi bitirdi mi diye bakmanız lazım. Yani belediyeler, A4 kâğıdına bir ruhsat vererek bu sorumluluktan kurtulmamalı, bu kadar kolay inşaat ruhsatı verilmemeli.

O bölgede gerçekten konut talebi var mı, varsa nasıl bir konut talebi var, ona göre inşaat çalışmaları yapılması lazım. Bugün Kadıköy'ün nüfusu yaklaşık 1 milyon. Kadıköy'ün alanı belli, yolları belli. Siz Kadıköy'e bir buçuk milyon nüfus getirdiğinizde Kadıköy'ü yaşanabilir olmaktan çıkarıyorsunuz. Bugün Bağdat Caddesi'nde gayrimenkullerin değeri düşmesinin nedeni bu çünkü 10 dairelik bir yeri aldı, 13 daire yaptı, ilave yoğunluk getirdi. Yol aynı, park yok. Eğitimi, sağlığı nerede olacak, insani gereksinimleri nerede karşılayacağız? Hâlbuki ben orada yaşayanın mali yükümlülüklerini vatandaş olarak yerine getiriyorum. Emlak vergimi veriyorum, yol katılımı veriyorum, arabam varsa egzozundan çıkan gazın vergisini veriyorum.

Yoğunluğu arttırarak ihtiyaçtan fazlasını ürettiğinizin o bölgede ihtiyaç fazlasını satmanız çok zor. Fikirtepe örneğindeki gibi inşaatlar yapıldı, satılmıyor. Yapılanlar satılmadığı için iflas ya da konkordato ilan ettiler. Vatandaşımız da sorumluluk düşüyor. Yerini verirken bir hukukçuyla, teknik adamla çalışmaları lazım. Ayrıca bizim önerdiğimiz yasada bir bölge riskli alan ilan edildikten sonra, dönüşüme bir zaman kısıtlaması konulmasıdır. Yani kentsel dönüşüm yapacağım diye vatandaş mağdur edemezsiniz.

Zaman kısıtlaması dediğiniz yapıların ortaya çıkışlarıyla mı ilgili?

Hayır. Bir mahalleyi baz alın, biz bu mahalleyi riskli alan ilan edebiliyorsak, o mahallede 6 ay içinde uygulamaya geçmemiz lazım. Çünkü vatandaşlarımız mağdur oluyorlar. Oradaki mevcut binaları iyi incelemeniz lazım. Binalar riskli mi değil mi, zemin yapıları nasıldır incelememiz gerekiyor. 5 yıl önce riskli alan ilan edildiği halde bekleyen yerler var.

Bu durumda mülk sahibi mülkünü kiraya veremiyor, tadilat yapamıyor. Çünkü kanunen yasaklanmış durumda. İyi bir kentsel dönüşüm yapacaksanız ve riskli alan ilan ediyorsanız, başlangıcını ve gelişimini takip etmeniz, işe dair tüm kriterleri de işin başında belirlemeniz lazım.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MÜTEAHHİT VE VATANDAŞ YALNIZ

Kentsel dönüşüm müteahhit ve vatandaş arasında iki taraflı bir ilişki olarak mı ilerledi bugüne kadar?

Vatandaş ve müteahhit yalnız bırakıldı. Üstüne düşen görevleri yapan müteahhitler de vardı ama dediğimiz gibi; maliyet analizini yapamayan, satış perspektifini göremeyen müteahhitler de vardı. Onlar süreç içinde ya iflas etti ya da sözleşmeleri intikalleri yapıp ortadan kayboldular. Burada devlet ve yerel idareler bu işin uygulanabilirliğini de kontrol etmedi, işi başından sıkı tutmadı. Türkiye nüfusunun %22'sini İstanbul barındırıyor. İstanbul bugün finans merkezi, kültür başkenti, doğa harikası, sanayinin can damarıdır. Olası bir 3 dakikalık depremin sonucunda; yüzbinlere varan ölüm ve binlerce yıkım yaşanacaktır. Bununla beraber sanayisi ve ekonomisi büyük zarar görecektir. O yüzden 6306 sayılı yasa; insan hayatını, tarihini, kültürünü içinde barındıran bir yasadır diyoruz.

Biz Türk toplumu olarak 20 dakika sonra her şeyi unuturuz. Bize düşen görev bu unutmayı ortadan kaldırmaktır. Bugüne kadar olandan çok daha hızlı hareket etmek durumundayız. Devletimize ve bakanlığımıza çok fazla görev düşüyor. Ben de bir kentsel dönüşüm uzmanı olarak gece gündüz demeden bu yasanın önemini, nasıl uygulanması gerektiğini anlatmaya çalışıyorum.

İMAR BARIŞIYLA KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI HIZLANABİLİR

Gündemdeki imar barışı kentsel dönüşüm çalışmalarını nasıl etkileyecek?

Kentsel dönüşümün hızlı ilerleyememesinin önemli konularından biri de imar barışıdır. Maalesef Türkiye'de bugün 13 milyon bağımsız bina ya kaçak ya da ruhsatsız. Mülkiyet problemi olan yerler de var. Örneğin; hazine arazisine, belediye arazisine vatandaşın yaptığı binalar var. Bina bir kişinin, arazi başka bir kişinin. Bu uyumsuzlıklardan dolayı da kentsel dönüşüm çalışmaları ilerleyemiyor.

Şimdi imar barışıyla kentsel dönüşüm çalışmaları hızlanabilecek, mülkiyet problemleri ortadan kalkabilecektir. Özetle imar barışıyla vatandaşla devlet arasında sulh sağlanmış olacaktır, vatandaş yapı kayıt belgesi alarak ve sonrasında kat mülkiyetine geçerek kentsel dönüşümde daha çok söz sahibi olacaktır.

Ancak imar barışında da eksiklikler, hatalar var. Bu eksikliklerinde düzeltilmesi lazım. Bununla ilgili konunun uzmanı arkadaşlarımla birlikte 154 madde olarak imar barışını çalıştık ve bakanlığa verdik. Kamuoyundaki sıkıntıyı ve mülkiyet hakkındaki sıkıntının nasıl çözülmesi gerektiğini bilerek üzerimize düşen vazifemizi yaptık.

Yönetmelikler çıkarken doğru kişilerden, doğru uzmanlardan bilgi alınmaması gibi bir sorun mu söz konusu?

Sürece bilim adamlarını, sahayı, uygulamayı bilmeyen teknik insanları dâhil etmezseniz bu işi yapamazsınız. Biz kentsel dönüşüm, imar barışı diyoruz, ancak kamu kurumundaki teknik arkadaşlar bu işin özünü bilmiyorlar. Maalesef ki eksikliğimiz; bilginin doğru bir şekilde, doğru yere aktarılmaması.

Yapı denetim tarafı nasıl?

Yapı denetim şekli de artık Türkiye'de değişmeli. Vatandaş lehine yapı denetim kontrolü yapılıyor gibi görünüyor ama bugüne kadar yapı denetim firmaları müteahhitler ile anlaşarak hareket etti. Burada bir yanlışlık söz konusuydu. Bakanlık şimdi bu yanlışlığa el attı, yapı denetim sistemi de 2019 Ocak'tan itibaren değişiyor. Artık yapı denetimleri bakanlık tarafından yetkilendirilecek ve havuz sistemiyle işleyecek. Yani vatandaşın lehine oradaki çalışmayı denetleyebilecek.



Avustralya'nın Brisbane kenti gerçekleştirilen kentsel dönüşümden sonra Dünya Kenti ödülü aldı.



Hukuk sisteminde de bir eksiklik görülüyor mu? Devlete veya kamuya karşı suçlar ortaya çıkıyor ama bunların cezalandırılmasında da bir problem var değil mi?

Orada da bir problem var. Eğer bir sorumluluk alıyorsanız ve o sorumluluğu yerine getirmiyorsanız bunu cezai yaptırım olması lazım. Yasalarda bunun net belirtilmesi lazım. İyi bir kentsel dönüşüm yapmak istiyorsanız; özüne uygun bir zihinsel dönüşümü de gerçekleştirmeniz lazım. Aksi halde sadece kâğıt üzerinde kalır ve kentsel dönüşüm yapamazsınız. Bu anlamda herkese büyük görev düşüyor.

Sivil toplum örgütlerine, meslek odalarına, belediyelere, yerel idarelere, sizlere büyük görev düşüyor.

Peki şehir planlamacılar bunun neresinde? Doğru yerde istihdam ediliyorlar mı?

Şehir planlamacıları çok önemli. Planlama çalışması yaparken vizyon sahibi bir bakış açısıyla 40 yıl, 80 yıl sonrasını gözetken planlamalar yapmak zorundasınız. Yapılacak planlamaları, bir seçim dönemi, belediye dönemi için gibi görmeyip, uzun vadeli düşünülmesi. Yıllara göre artan nüfusu baz alması, insanların sosyal

alanlarda neye ihtiyaç duyduklarını anlamaları, ulaşım akslarını geliştirmesi, yenilebilir enerjiden tutun yeraltı, yerüstü kaynakların nasıl kullanılacağına varıncaya kadar her şeyi şehir planlamacıların hazırlaması gerekiyor. Onların hazırlayacakları planlar şehre kimlik, vizyon katacaktır. Artık dünyada markaysanız sesiniz var. Sizin yaşadığınız ilçe bir marka olursa orası yaşanabilir bir yer olur. Marka olmanın da bir standardı var. O standartları kentsel dönüşüm çalışmaları içerisinde mutlaka yakalamak durumundayız. Bilim adamları ve mesleğindeki teknik adamları bu işe dâhil etmek istemezseniz, başarılı olmazsınız.

KENTSEL DÖNÜŞÜM OFİSLERİ SÜRECİ HIZLANDIRABİLİR

Kentsel dönüşümün sosyolojik boyutunu da göz ardı etmemek gerek. Sosyolojiyi uzmanlık alanı içine alan birçok insan istihdam edilemiyor ülkemizde. Kentsel dönüşümde nasıl faydalanılabilir bu uzmanlardan?

Biraz önce atlamış olabilirim. İyi bir kentsel dönüşüm yapmak istiyorsanız; iyi bir psikoloğa ve sosyoloğa da ihtiyacınız vardır. Özellikle sürecin daha hızlı olabilmesi için merkezi yerden ziyade bölgesel ölçekte kentsel dönüşüm birimleri oluşturulmalı. Örneğin; Karadeniz'de, İç Anadolu'da, Marmara'da oluşturacağınız kentsel dönüşüm birimlerinde işin uzmanı deneyimli kişiler olmalı ve yetkilendirilmelidir. Bu ofislerde; mimarından inşaat mühendisine, makine mühendisinden elektrik mühendisine, jeoloji mühendisinden avukatına, sosyoloğuna, maliyet analizcisine, gayrimenkul uzmanına kadar tüm birimleri içinde barındıran ama bakanlığın akredite edeceği kentsel dönüşüm ofisleri olmalı.

Bu sizin öneriniz mi yoksa konuşulan bir şey mi?

Ben bunu bir yıldır dile getiriyorum. Bu ofisler her şeyi yerinde çözebilir. Projesini, zemin etüt raporlarını, maliyet analizlerini, satış öngörülerini, mimari karakterini hatta yatırımcı bulma noktasına kadar ilerleyebilir ve sürecin hızlanmasını da sağlayabilir. Örneğin Ataşehir'de Örnek Mahallesi'nde bir kentsel dönüşüm yaparsanız, o bölgede bakanlığın akredite ettiği kentsel dönüşüm ofisine bildirirsiniz; saha çalışmasını, vatandaşla görüşmeyi, gerekli protokolleri, sözleşmeleri, maliyet analizlerini bu ofis yürütür, mağduriyet yaşanmaz. Bölgenin inşaat maliyetini de çıkarır. Bu maliyet karşısında ne kadar inşaatın yapılması gerektiğini de çıkarır. Onun finansını da bulabilir. Kentsel dönüşüm ancak bu şekilde hızlanabilir.



Büyük çaplı ilk kentsel dönüşüm projesi George Eugene Hausmann tarafından 19. yüzyılın ikinci yarısında Paris'te gerçekleştirilmiştir.