Kentsel dönüşümde hedef

AKILLI ŞEHİRLER

2012'de yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun ile yeni bir dönem başladı. Türkiye genelinde riskli bölgelerde kentsel dönüşüm için start verilirken, uzmanlar ise çağdaş bir şehircilik anlayışının ön plana çıkarılmasını istiyor, uygulamaların da ağır işlediği görüşünü paylaşıyor.



Fotoğraflar: Dünya Gazetesi Fotoğraf Arşivi ve TOBB Fotoğraf Servisi



TOKİ ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Akıllı Şehirler" için kolları sıvadı. Bu doğrultuda daha az enerji harcayan, az su tüketen, toplu taşıma sistemleriyle ulaşım sorunu çözülmüş, ekolojik kentlerin temelinin atıldığı yeni bir şehircilik anlayışına öncelik verilmesi planlanıyor.

Deprem bölgelerinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarının Türkiye'deki şehircilik anlayışını değiştirmesi bekleniyor. 17 Ağustos 1999 Marmara, 12 Kasım 1999 Düzce, 19 Mayıs 2011 Simav, 23 Ekim – 9 Kasım 2011 Van ve Erciş depremlerinde yaşanan can ve mal kayıpları "kentsel dönüşümü" özellikle deprem bölgelerinde zorunluluk haline getirdi.

Yaşanan acı depremlerin ardından ilk adım ise 2000 yılında Zorunlu Deprem Sigortası başlatılarak atıldı. 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun ile de yeni bir döneme girildi. Kanun ile afetler sonucu bir daha can kaybı yaşanmaması için, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıları, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürmek hedeflendi. Bu doğrultuda tüm Türkiye'de riskli alanlar tek tek tespit edilerek, kentsel dönüşüm bölgeleri belirlendi.

Fikirtepe örnek oldu

2013'te ayda 50 bina kentsel dönüşümden yararlanırken, bu rakam 2014'te ayda bin 500 bina seviyesine ulaştı.

Türkiye çapında bakıldığında ise toplam 20 bin bina kentsel dönüşüm sistemine giriş yaptı. Her bir binanın ortalama 10 daireden oluştuğu düşünülürse, en az 200 bin ailenin kentsel dönüşüm projelerinden yararlandığını söylemek mümkün.

Kentsel dönüşüm projelerinin yaklaşık dörtte üçü İstanbul ve çevresinde gerçekleşirken, Türkiye kentsel dönüşüm kavramını ise ilk olarak İstanbul -Fikirtepe bölgesi ile tanıdı. Fikirtepe'de bugüne kadar imza aşamasını tamamlayıp inşaat ruhsatı alabilen üç firma bulunuyor. Çalışmaların sürdüğü Fikirtepe, Türkiye'de bir ilk olması açısından önem arz ederken, uygulamadaki bazı aksaklıklar ile sürecin ağır işlemesi de eleştiri konusu oluyor.

"Yasadaki eksikler giderilmeli"

Uzmanlar özellikle yönetmelikler ile yasanın bir bütünlük arz etmesini ve 6306 sayılı yasanın aksayan yanlarının düzeltilmesini istiyor.

Parsel bazında değil de ada bazında projeler geliştirilmesi gerektiğine dikkat çekilirken, "Kentsel Dönüşüm Fonu" kurulması da gelen öneriler arasında yer alıyor.

Uzmanlar ve iş dünyası temsilcileri deprem bölgelerinde "sadece dayanıklı bina" anlayışının yeterli olmayacağı uyarısında bulunurken, kentsel dönüşümde öncü kurum TOKİ ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ise "Akıllı Şehirler"için kolları sıvadı.

Bu yeni anlayış çerçevesinde kentsel dönüşümde daha az enerji harcayan, az su tüketen, bisiklet yollarıyla birbirine entegre olan, toplu taşıma sistemleriyle ulaşım sorunu çözülmüş, ekolojik kentlerin temelinin atıldığı yeni şehircilik anlayışı başlatılıyor.

Kullanılan inşaat malzemesinden geri dönüştürülen evsel atığa, ulaşım sisteminden enerji üretim ve tüketimine kadar emisyonların azaltılmasını sağlayan temiz ve çevreci akıllı kentlerin inşa edilmesi planlanıyor.

Yepyeni şehircilik anlayışı geliyor



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da kentsel dönüşüm sürecinde afetlere dayanıklı, sağlam konutlar inşa ederken, yepyeni bir şehircilik anlayışını hayata geçirmek üzere kolları sıvadı. Bakanlık, daha az enerji harcayan, az su tüketen, bisiklet yollarıyla birbirine entegre olan, toplu taşıma sistemleriyle ulaşım sorununu çözülmüş, ekolojik kentlerin temellerini attığı yeni şehircilik anlayışını başlatıyor.

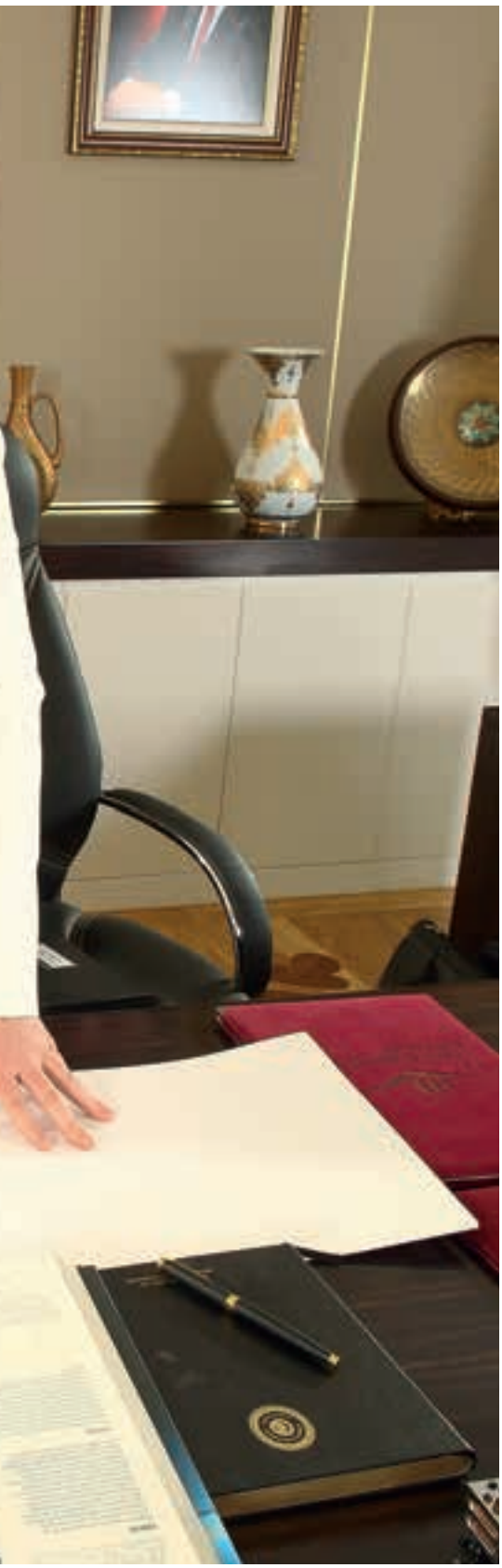
"Kentsel dönüşümde yolumuza "akıllı şehirler" adını verdiğimiz strateji ile devam edeceğiz" diyen Çevre ve Şehircilik Bakanı Fatma Güldemet Sarı, sorularımızı şöyle yanıtladı.

Deprem bölgelerinde kentsel dönüşüme yönelik Bakanlığınızın yaptığı çalışmaları öğrenebilir miyiz?

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak afet riski, göç ve çarpık yapılaşma gibi problemleri olan kentlerimizin daha yaşanabilir ve marka şehirler haline getirilmesini hedefliyoruz.

Bu anlamda kentsel dönüşüm olmazsa olmazımızdır. Kentsel dönüşüm ile insan odaklı, yüksek kaliteli, güvenli, konforlu ve modern olduğu kadar kadim şehir kültürümüzün de yansıması olan yeni yerleşim alanları ve yaşam alanları oluşturmayı amaçlıyoruz.

> *"İnşaat malzemesinden geri dönüştürülen evsel atık ile enerji üretim ve tüketimine temiz ve çevreci akıllı kentleri inşa edeceğiz."*



Seferberlik başlattık

Cumhurbaşkanımız Sayın Recep Tayyip Erdoğan öncülüğünde, 2012 yılında başlatılan "Kentsel Dönüşüm Seferberliği" bu hedeflere ulaşma yolunda çok önemli bir dönüm noktası olmuştur. Bu seferberlikte, Türkiye'nin 81 ilinde sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini oluşturmak amacıyla 2012 yılında '6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun' yürürlüğe konulmuştur. Bu kanun kapsamında vatandaşlarımızın afetler karşısında risk taşıyan yaşam çevreleri ve konutlarının güvenli, sağlıklı yaşam alanlarına dönüşmesi sağlanmaktadır. Yaklaşık 3,5 yıllık uygulama dönemini geride bıraktık. Bu süreçte 47 farklı ilimizde Bakanlar Kurulu Kararı ile 180 adet riskli alan ilan edildi. Ayrıca 81 ilimizin tamamında 100 bini aşkın riskli yapı tespiti yapıldı. Bu bağlamda dönüşüm uygulamalarından etkilenen nüfus büyüklüğü yaklaşık 2,5 milyon kişiye ulaştı. Söz konusu alanlarda ve riskli yapılarda yürütülen dönüşüm çalışmaları, Bakanlığımızca sağlanan kira ve faiz desteği, proje giderleri ve bazı muafiyetler eşliğinde, yerel idareler, TOKİ ve vatandaşların katılımı ile devam etmektedir.

> *"Afet riski, göç ve çarpık yapılaşma gibi problemleri olan kentlerimizin daha yaşanabilir ve marka şehirler haline getirilmesini hedefliyoruz."*

Öncelik huzur ve güven

Vatandaşlarımızın sağlıklı ve sağlam konutlarda yaşaması, şehirlerimizin doğal, tarihi ve yöresel dokusu korunarak, insanların mutluluğu, huzuru ve güvenini temel alacak şekilde planlanması en büyük önceliğimizdir. Bizim kentsel dönüşüm ile yapmak istediğimiz de tam olarak budur.

Bakanlık olarak kentsel dönüşüm sürecinde afetlere dayanıklı, sağlam konutlar inşa ederken, yepyeni bir şehircilik anlayışını da hayata geçirmek üzere kolları sıvadık. Daha az enerji harcayan, az su tüketen, bisiklet yollarıyla birbirine entegre olan, toplu taşıma sistemleriyle ulaşım sorununu çözülmüş, ekolojik kentlerin temelinin atıldığı yeni şehircilik anlayışını başlatıyoruz.



Kullanılan inşaat malzemesinden geri dönüştürülen evsel atığa, ulaşım sisteminden enerji üretim ve tüketimine kadar emisyonların azaltılmasını sağlayan temiz ve çevreci akıllı kentleri inşa edeceğiz. Kentsel dönüşümde yolumuza "akıllı şehirler" adını verdiğimiz bu strateji ile devam edeceğiz.

Kentsel dönüşümde önceliği hangi bölge ve şehirlere verdiniz?

81 ilimizin sağlıklı, güvenli, çevresiyle barışık yaşam alanlarını oluşturmak amacıyla kentsel dönüşüm faaliyetlerini yürütüyoruz. Kentsel dönüşümde öncelikli olarak, afet riski altında bulunan; vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğini tehdit eden, kentlerimizin sağlıklı gelişimini engelleyen alanlarda çalışmalarımızı sürdürüyoruz.

Vatandaşların talepleri dikkate alınmalı

Kentsel dönüşümde iş dünyasından beklentileriniz nelerdir?

Kentsel dönüşüm, her şeyden evvel insan odaklı bir süreç olmak zorundadır. Bu süreç, içerisinde toplumsal, ekonomik ve sosyolojik pek çok unsuru barındırmaktadır. Güvenli yapılar inşa ederek dönüşüm sürecine destek verilirken, vatandaşların talep ve beklentilerinin dikkate alınması, dönüşümün uzlaşı ve gönüllülük esasına göre yürütülmesi sağlanmalıdır. Doğru planlama ile daha güvenli yapılar inşa edilmesi afetler karşısında yaşanabilecek zararları en aza indirgeyecektir. Bu süreçte iş dünyasının, yatırımcıların ve ilgili paydaşların kentsel dönüşümün tüm bileşenlerini dikkate alarak, gereken duyarlılık ve bilinçle hareket etmesi bizler için çok önemlidir.



TOKİ, 131 farklı proje yürütüyor

Afetlere karşı riskli, yapı ömrünü tamamlamış konut stoğu, ülkemizin en önemli iskan sorunları arasında yer alıyor. Ülkemiz kentlerinde bulunan kaçak, gecekondu tarzı, köhnemiş ve fonksiyonunu yitirmiş, riskli durumdaki yapılar, içinde yaşayanların mal ve can güvenliğini tehdit etmenin yanı sıra şehirlerin sağlıklı gelişimini ve sürdürülebilirliğini engelliyor.

Bu temel sorunun çözümüne dönük Türkiye'nin en büyük kentsel dönüşüm hareketini ise TOKİ yürütüyor. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı Mehmet Ergün Turan deprem bölgelerinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları hakkındaki sorularımızı şu şekilde yanıtladı:

TOKİ'nin deprem bölgelerindeki kentsel dönüşüm çalışmalarını öğrenebilir miyiz?

Rekabetçiliği ve sosyal uyumu geliştiren Kentsel Dönüşüm Programı Eylem Planı çerçevesinde 49 ilde yerel yönetimlerle müştereken başlattığımız büyük kapsamlı kentsel yenileme programı kapsamında; 131 farklı proje fiili olarak sürdürülmekte olup, 236.366 konutluk kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır. 111.141 konutun ihalesi yapılmış, 75.761 konutun üretimi ise tamamlanarak hak sahibi olan vatandaşlara teslim edilip yeni bir yaşamın kapıları açılmıştır.

17 Ağustos 1999 Marmara, 12 Kasım 1999 Düzce, 19 Mayıs 2011 Simav, 23 Ekim – 9 Kasım 2011 Van ve Erciş depremlerinde yaşanan can ve mal kayıpları "kentsel dönüşümü" özellikle deprem risk bölgelerinde zorunluluk haline getirdi. Kentsel Dönüşüm Programı'mızda deprem riski yüksek şehirlerin barındırdığı tehlikeyi esas alarak, önceliğimizi deprem kuşakları üzerindeki yerleşimlere veriyoruz. 1. dereceden 5. dereceye deprem kuşakları üzerindeki riskli alanları projelendirdik. Yaklaşık 236



bin konutluk Kentsel Dönüşüm Programı'nı 171 bin konutu kapsayan bölümünü bu kuşaklar üzerinde uyguluyor.

Kentsel dönüşümde önceliği hangi bölge ve şehirlere verdiniz?

TOKİ olarak Kentsel Dönüşüm Programı'mızda deprem riski yüksek şehirlerin barındırdığı tehlikeyi esas alarak, önceliğimizi deprem kuşakları üzerindeki yerleşimlere veriyoruz. 1. dereceden 5. dereceye deprem kuşakları üzerindeki riskli alanları projelendirerek, yaklaşık 236 bin konutluk Kentsel Dönüşüm Programı'mızın 171 bin konutu kapsayan bölümünü bu kuşaklar üzerinde uyguluyoruz.

> *"İstanbul'da kentsel dönüşüm konusunda önümüzdeki dönemde çok daha aktif olacağız. Şu anda yedi ilçe ile sonlanma aşamasına gelmiş, bir ay içerisinde ihaleye çıkacağımız yerler var."*

Yerel yönetimlerle çalışıyoruz

İdaremizce yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde ülkemizin geneli itibariyle bir deprem kuşağında yeraldığı gerçeği de dikkate alındığında öncelik deprem odaklı afet riskli alanlar olmakla birlikte, kent merkezlerinde hem fiziksel, hem de sosyal anlamda köhnemiş, fonksiyonunu yitirmiş, kent için bir katkı oluşturmadığı gibi sorun teşkil eden alanlarda da yerel yönetimlerin talebi ve işbirliğinde, inandığımız, kente bir değer katacak ve kendi içinde bir anlam ifade eden projelere desteğimiz her zaman sürecektir.

Deprem tehlikesi, toplumsal uyum ve şehir dokusunun korunması açısından en riskli ve rehabilitasyona ihtiyaç olan şehirlerin başında İstanbul geliyor. İstanbul gibi kadim bir şehrin kentsel dönüşüm açısından projelendirilmesi, titizlik ve özel çalışma gerektiriyor. Başta İstanbul olmak üzere, bölgeye özel kentsel dönüşüm projeleri yürüten İstanbul Hizmet Birimimiz İstanbul'da kapsamlı projeksiyonlar gerçekleştiriyor, ayrıntılı çalışmalar yürütüyor.

İstanbul'da daha aktif olacağız

İstanbul›da kentsel dönüşüm konusunda önümüzdeki dönemde çok daha aktif olacağız. Şu anda 7 ilçe ile sonlanma aşamasına gelmiş, bir ay içerisinde ihaleye çıkacağımız yerler var. Bunlar Gaziosmanpaşa, Esenler, Güngören, Üsküdar, Beyoğlu, Bayrampaşa ve Bağcılar'dır.

Deprem kuşakları üzerindeki şehirlerimizde örnek kentsel dönüşüm projeleri yürütüyoruz. '1. Derece Deprem Risk Alanı' üzerinde olan Uşak ilimize yeni değerler katacak kentsel dönüşüm projemiz hızla sürdürülüyor. Uşak'ta, 'Yerinde Kentsel Dönüşüm 'ün en kapsamlı örneklerinden birini hayata geçiriyoruz. Eski Tabakhane bölgesinde 430 bin metrekarelik alanda 2 etap halinde gerçekleştirilen proje, diğer Anadolu kentlerine örnek teşkil ediyor.



Kent için milat olacak

Bu yıl içinde tamamlayacağımız dönüşüm projemiz, kent için de bir milat olacak. Tamamı idaremiz tarafından finanse edilen 450 milyon lira maliyetli dev projemizde, 1.051 konut, 923 işyeri, 750 kişilik cami, 24 derslikli ilköğretim okulu ve sağlık ocağını da ihtiva eden kentin yeni yaşam ve iş merkezi kuruluyor.

Birinci Derece Deprem Risk Alanı üzerinde yer alan Çankırı ilimizde yürüttüğümüz kentsel dönüşüm projesi kapsamında ilk aşamada 280 konutu hak sahibi vatandaşlarımıza teslim ettik. Merkez Mimar Sinan Mahallesi 2. Etap alanda ise idaremizin yeni vizyonuna uygun ve ülke genelinde ses getirecek bir kentsel tasarım projesi çerçevesinde, mahalle kültürüne uyumlu 502 konutumuzun yapımı devam ediyor.

Çevre düzenlemesi öncelikli

Tarihi Çankırı Kalesi'nin yamacında şehirin tüm alanlarından rahatlıkla görünen bir noktada konumlanan konutlarımızı, yatay ve yerel mimari perspektifiyle hayata geçiriliyoruz. Toplu Konut İdaresi olarak sadece yapıları yıkıp yerlerine yenilerini inşa etmenin ötesinde çevre düzenlemeleri, donatı alanlarıyla sosyal ihtiyaçlara da yanıt veriyoruz. 0-5 yaş okul öncesi çocuk grubundan üniversite gençliğine, kadınlardan erkeklere, tüm nüfus profillerine dönük ihtiyaç ve beklentileri düşünerek yerleşimleri, yerel dinamikler ışığında, teknik ve mühendislik bilgi birikimimizle çağdaş standartları baz alarak yeniliyoruz.

Deprem bölgelerinde kentsel dönüşümde iş dünyasından beklentileriniz nelerdir?

Kentsel Dönüşüm'e sadece fiziksel bir iyileştirme, "sağlam bina yapmak" şeklinde bakmıyoruz. Sosyal, kültürel ve fiziki dönüşümü, bütünleşik temel unsurlar olarak ele alıyoruz. Yapılan üretimlerin, sosyal dokuya uyumluluğunu, tarihi ve kültürel geçmişi güçlü alanlarda kimliği zedelememesini, fiziki olarak güvenli ve mekansal açıdan sürdürülebilir olmasını önemsiyoruz. Sosyal ve kültürel farkları bir toplumsal zenginlik olarak görüp kentsel tasarım ve mimari projelerle harmanlayarak hak sahiplerine sunma yaklaşımını benimsiyoruz. Zira projelerin sosyal yönü üzerinde tüm paydaşların kapsamlı düşünerek ortak akla ulaşması, STK'ların katkı sağlaması, dönüşümün çok yönlü başarısını artırıyor.

İş dünyası destek vermeil

Kentsel dönüşüm aynı zamanda bir zihinsel dönüşümdür. İnsanların karşılıklı adım atmasıyla ilerlenebilecek bir çalışmadır. Sürecin başarılı olabilmesi için başta mülk sahipleri olmak üzere, tüm paydaşların bu işin önündeki engelleyici yaklaşımlardan uzak durması gerekiyor. Başta deprem olmak üzere barındırdığı risk ve tehlikeler karşısında dönüşüm gereklilik değil, zorunluluktur. Son olarak en büyük yanılgı kentsel dönüşümün bir zenginleşme aracı olarak görülmesidir. Kentsel dönüşüm projelerini sosyal devletin bir yükümlülüğüdür. Özel sektörün, kamunun ve hak sahiplerinin, dönüşümleri bir fırsat ve zenginleşme aracı olarak değil, geleceğimizi garanti altına alan, çocuklarımızı daha sağlıklı şehirlerde yaşatma çabası olarak görmeleri gerekiyor. İş dünyasının özellikle kentsel dönüşüm projelerine memleket eksenli bir perspektifle yaklaşarak, bölgelerinde hak sahibi olan vatandaşların memnuniyetlerinin azami korunmak üzere çalışma yürütmesi, bu yolla kamunun desteklenip ülkemizin güçlenmesinin yolu açılmalıdır.

Kültürel ve tarihi değerlerimizi korumaya yönelik yürütülen kentsel dönüşüm projeleriniz var mı?

Tarihî kent alanları ve yapılar, kentlerin kimliğini oluşturmaları açısından önemlidir. Bu nedenle, tarihî alanlar ile yapılarının

TOKİ Kentsel Dönüşüm Programı Deprem Risk Alanları Konut Çalışmaları						
Deprem Risk Bölgeleri	1. Derece Deprem Risk Alanı	2. Derece Deprem Risk Alanı	3. Derece Deprem Risk Alanı	4. Derece Deprem Risk Alanı	5. Derece Deprem Risk Alanı	TOPLAM
Proje Sayısı	48	51	19	30	4	152
Yıkım Sürecindeki Konut Sayısı	9.294	11.263	11.532	11.681	2.526	46.296
Yapımı Süren Konut Sayısı	29.16	19.006	14.274	25.82	450	88.71
Toplam Konut Sayısı	49.047	42.311	26.852	48.064	4.673	170.947

korunması ve sürdürülebilirliği o kentin kimliğinin korunmasına ve gelişimine katkı sağlar Bu yüzden İdaremiz bugüne kadar sürdürmekte olduğu kentsel dönüşüm projeleri kapsamında dönüşüm yaparken, proje alanında varsa mevcut kültürel ve tarihi değerleri özellikle korumaya ve iyileştirmeye özen göstermektedir. Örneğin İdaremiz ile Nevşehir Belediyesi arasında imzalanan bir protokol ile yürütülmekte olan Nevşehir Kale Etrafı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Belediye tarafından inşaat uygulamaları öncesi yürütülen yıkım çalışmaları sırasında yer altı mağaraları ve tarihi kalıntılar tespit edilmiş olup bu alanın dünyanın en büyük eski yerleşimlerinden olduğu düşünülen bir yeraltı şehri olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda proje alanı Nevşehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararı ile 3.derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiştir. Zira, bu bölgede 7 kilometrelik tüneller boyunca keşfedilmiş yeni bir yeraltı kentinin kalıntılarına ulaşılmış olup, Anadolu tarihine de ışık tutabilecek önemli bir tarihi zenginliğimiz, Nevşehir ilimize de çok önemli değerler katacaktır. Bu gelişme üzerine İdaremiz Nevşehir Belediyesi ile birlikte bu alanın korunması konusunda anlaşarak yerinde tahliye edilen hak sahiplerine bu alan dışında (Mehmet Akif Ersoy Mahallesinde üretilen konutlardan sunulmuş ve 3177 konut karşılığı uzlaşma sağlanmış, bunların 2600 adedi teslim edilerek iskan sağlanmıştır. Bununla birlikte İdaremiz Mardin Valiliği ve Belediyenin işbirliğinde 08/03/2012 tarihinde imzalanan protokol kapsamında Mardin-Merkez'de Eski Mardin olarak bilinen sit alanları içinde tarihi doku içindeki, tescili bulunmayan ve sonradan inşa edilmiş betonarme yapılar ile eklentilerin temizlenip Koruma Kurulunun görüşleri doğrultusunda hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planına uygun mülk sahiplerince inkişafın sağlanması amacıyla çalışmalar yürütülmektedir. Bu kapsamda Eski Mardin sit alanı içindeki yıkımı gerekecek yapı maliklerine sunulmak üzere İdaremizce Nur Mahallesinde 16/04/2013 tarihli ihale kapsamında başlatılan 1423 Adet Konut, 1'er Adet Ticaret Merkezi ve Cami inşaatı tamamlanmak üzere olup İstasyon Mahallesinde ise 20.11.2014 tarihinde Mardin yöresel mimari öğelerini uygun ihale edilen 375 Konut, 16 Derslikli İlköğretim Okulu, Büfe ve Sosyal Tesis İnşaatı İşi sürdürülmektedir.

Bunun yanında Şanlıurfa Eyüpnebi'de, Siirt Tillo'da, Siirt Veysel Karani'de çalışmalarımız sürdürülüyor.

Deprem bölgelerinde kentsel dönüşüme yönelik bir araştırma yaptınız mı?

Kentsel Dönüşüm, özellikle deprem odaklı kentsel dönüşüme verdiğimiz öneme binaen 2011 yılında, İstanbul'da Uluslararası katılımlı Kentsel Dönüşüm üst başlığında 2.Konut Kurultayı İdaremizce düzenlenmiş olup sonuçları kentsel dönüşüm çalışmalarımıza ışık tutmaktadır. İdaremizce deprem bölgelerinde projelendirme çalışmalarında tüm Zemin etüdleri ve gerekli mühendislik disiplinleri çerçevesinde detaylı çalışmalar sonucu dikkate alınmaktadır. TOKİ olarak Kentsel Dönüşüm Yenileme Programı'mızda deprem riski taşıyan bölgelerin dönüşümü esas alınarak, projelendirdiğimiz yaklaşık 236 bin konutluk kentsel dönüşüm projelerimizde 171 bin konutu bu kuşaklar üzerinde uyguluyoruz.

Diyarbakır'da kentsel dönüşüm

Son aylarda Güneydoğu Anadolu'daki bazı illerimizde yürütülen terör operasyonları sonucu kentsel dönüşüm projeleri uygulanacağı konuşuluyor. Özellikle Diyarbakır Sur'da TOKİ'nin faaliyetleri nedir, bundan sonra sürecin neresinde olacak, gerçekten kentsel dönüşüm projeleri "bir insansızlaştırma ve mutenalaştırma" politikasının bir ürünü mü ?

Henüz böylesi terör olayları ve buna karşı operasyonların olmadığı günlerde, İdaremiz ile Diyarbakır Valiliği, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi ve Sur Belediyesi arasında 14/10/2009 tarihinde imzalanan protokoller kapsamında Alipaşa-Lalebey Mahallesinde 13,5 ha, Cevatpaşa-Şemhane Mahalleleri'nde (Surdibi, Hz.Süleyman Cami Karşısı) 11 ha alanda dönüşüm projeleri başlatılmıştır. Sur bölgesi yaklaşık 187 hektar bir alanı kapsamakta olup 4/11/2012 tarih-28457 sayılı Resmi Gazetede Bakanlar Kurulu'nun 22/10/2012 tarih ve 2012/3900 sayılı kararı ile riskli alan ilân edilmiştir. İdaremizce sadece bu alanın 24,5 ha'lık bir bölümünde çalışma yürütülmekte olup kalan alan olan 162,5 ha alanda ise yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır.

Proje yürüttüğümüz 24,5 ha alanda taşınmazı bulunan şahıslara konut ve nakit bedel ödemesi gerçekleştirilmek suretiyle uzlaşma görüşmeleri yürütülmüş olup günümüze kadar hak sahiplerine 703 adet konut, fiyatları indirimli olacak şekilde sunulmuş, ayrıca bedel anlaşmalarında ise toplam 1040 tapu hissedarına 20.222.122,56 TL ödeme İdaremiz öz kaynaklarından gerçekleştirilmiştir.

Sur içi olarak tariflenen 187 ha alanın tümü için; Diyarbakır Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2012 gün ve 565 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu koruma amaçlı imar planı Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nce de uygun görülmüştür. İdareler onaylı koruma amaçlı imar planı dışında bir uygulama yapamazlar, aksi yönde yapılan açıklama ve beyanlar tamamen hedef saptırmaktan ibarettir. Diyarbakır-Sur'da İdaremizce 24,5 ha alanda yapılan çalışmalarda amaç halkın katılım ve desteği ile koruma amaçlı imar planı kararları doğrultusunda Diyarbakır'a yakışır, yaşanabilir, güvenli yaşam alanları oluşturabilmektedir.

Denetim olmazsa inşaatçı müteahhit furyası yaşanır

Kentsel dönüşüm, yıpranmış ve riskli hale gelmiş eski yapıların boşaltılmasını ve burada yaşayan kişilerin daha güvenli evlerde oturmasını sağlamak için gereklidir. Deprem gerçeği ile daha hazırlıklı bir şekilde yüzleşmek için tüm ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlara kanun ve yönetmeliklerde belirtildiği üzere görevler düşmektedir. Ancak tüketicinin de bu konuda artık daha bilinçli davranması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm yasasının çıkmasıyla Türkiye çapındaki yaklaşık 19 milyon konutun yüzde 55'lik kısmının yenilenmesi gündeme geldi. Özellikle İstanbul'un merkezi ama varoş niteliği taşıyan birçok semtinin yenilenmesi gündemde. Öncelik, birinci derecede deprem bölgelerindeki dönüşüm. Bunların 5 milyonu 2000'den sonra yapılmış. Kalan 14 milyon konut incelenmeli. Bunun da yaklaşık 6 milyonunun büyük risk altında olduğunu düşünülüyor.

150 bin bina risk altında

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi'ne göre İstanbul'da 150 bin bina risk altında. Olası bir afette bunların 140 bininin ağır hasar alabileceğine dikkat çekiliyor. Proje bütünlüğü sağlamak için 150 bin binanın yanı sıra 100 binanın daha yıkılması öngörülüyor.

1999 depremi hem büyüklüğü hem de yarattığı tahribat ile deprem gerçeğini gözler önüne sererken, riskli bir yapılaşmanın bir an önce düzeltilmesi gerektiğini anlattı. Doğal olarak deprem sonrası olası bir İstanbul depreminin yaratacağı felaketin boyutları konuşuldu, konuşuldu, konuşuldu. Her ne kadar kendi yaptığı binaya riskli raporu alarak kentsel dönüşümü suiistimal etseler de yenileme maliyetini karşılamak için kamunun sağladığı emsal artışına tamah etmeseler de; plan tadilatlarını toplum ve kamu yararının dışına taşırsalar da kentsel dönüşümün başarıya ulaşacağına inanıyoruz.

Yeter ki insanların zihinlerindeki soru işaretleri yaratmadan plan tadilatları yapılsın; imar hakları mantıklı ve makul oranda artırılsın.

İstihdam artacak ekonomi canlanacak

Kentsel dönüşüm yasasının çıkmasıyla birlikte birçok merkezi bölgedeki eski bina ve apartmanların yenilenmesi için çalışmalar başladı. Buraya kadar her şey güzel. İstihdam artacak, ekonomi canlanacak ve hepsinden önemlisi insanlar deprem riski taşımayan konutlarda oturacak diye düşünebiliriz. Ancak bu çalışmalar konut yapım işini profesyonelce sürdüren firmalar tarafından yapıldığı zaman bu düşüncelerde olacağım. Bu çalışmalar sıkı bir denetim altına alınmazsa ortaya 1970'lerde olduğu gibi bir sürü müteahhit çıkacaktır. Bu durum, sektör açısından büyük bir tehlikedir. Kentsel dönüşümle beraber 1970'lerdeki inşaatçı müteahhit furyasını tekrar yaşamamak gerekir.

Eski yerleşim bölgelerinde olduğu için yıkılıp yapılmasını sağlayan 'kat karşılığı yenileme' şeklinde adlandırılan finansman modeli, mevcut imar hakkı nedeniyle kullanılamamaktadır. Özellikle binanın inşasından sonra yol genişletilmesi için yapılmış kesintiler, imar mevzuatındaki komşu mesafeleri gibi konularda yapılmış değişiklikler, yeni yapılacak binaların mevcut büyüklüğünden de daha küçük yapılabilmesine yol açmaktadır. Kısaca, günümüz koşullarında, ortak mahallerin ve bina donatı alanlarının yapılabilmesi için parsel büyüklüğü ve şekli yeterli olmamaktadır. Bu bölgelerde arsaların birleştirilerek daha büyük parseller elde edilmesi bu parsellere ulaştıkları büyüklüklere göre % 10- % 30 gibi emsal fazlalığı vererek özendirilmeli. Yapı adası oluştuğu takdirde, emsal kat sayısı ne olursa olsun 0,50 emsal fazlalığı vererek teşvik edilmeli.

Bu şekilde büyüyen parsellerde otopark vs gibi donatı alanlarının yer altına inmesi, birkaç bina yerine bir bina yapılabileceğinden ortak alanların daha rasyonel kullanılması, yapılacak inşaatın daha donanımlı firmalar tarafından yapılmasına olanak sağlanacağı gibi bir sürü fayda sağlanacaktır. Bu çözümler, deprem riski taşıyan binaların yıkılıp yapılması için gerekli katma değeri kendi içinden sağlayacaktır.



İstanbul İnşaatçılar Derneği Başkanı
Nazmi **DURBAKAYIM**

İstanbul'un silueti bozulmamalı

Kentsel dönüşüm çalışmalarıyla birlikte teknik ve mühendislik hizmetleri açısından donanımlı, enerji ve su tasarruflu, yeşil yapılar inşa edilecektir. Gerçekleştirilecek her yeni proje ile çarpık yapılaşmanın olduğu eski bölgelerin yerinde bir bütünlük sağlanmış, birbirinden bağımsız ve parçalı projeler yerine birbirini tamamlayan doğayla barışık, İstanbul'un siluetini bozmayan binalar yükselecektir.

En güzel uygulama daha ortaya çıkmadı ancak ilk ve en önemli pilot uygulaması olarak Fikirtepe'yi gösterebiliriz. Modern şehircilik ilkelerine göre inşa edilecek Fikirtepe yatırımcılar için de önemli fırsatlar sunuyor. Fikirtepe'deki dönüşümün Türk ekonomisine çok büyük bir katkı sağlayacaktır. Yaklaşık 34.000.000 metrekare büyüklüğündeki Kadıköy'ün yüzde dört büyüklüğüne sahip Fikirtepe (1.340.000 m^2) sil baştan yeniden inşa edilecek. 5 yılda tamamlanması öngörülen bu önemli dönüşüm ile birlikte yaklaşık 30 milyar liralık bir ekonomik büyüklük ortaya çıkmasını öngörüyoruz.

İstanbul'da dönüşmesi gereken alanlar Bayrampaşa, Fikirtepe, Beşiktaş ve Topkapı'yı sıralayabiliriz. Diğer taraftan Ankara'da Keçiören, Pursaklar, Gölbaşı ve İncek; Konya'da Meram; Şanlıurfa'da Yeşildirek; İzmir'de Basmane, Buca; Bursa'da ise Nilüfer gibi ilçeleri sayabiliriz.

Kentsel Dönüşüm Fonu kurulmalı



Şehir plancısı, TAK ve Vizyon Atölyeleri Kurucu Ortağı Faruk **GÖKSU**

Bugüne kadar yapılan kentsel dönüşüm projelerinin pek çoğu yapı risklerinin azaltılması gerekçesi ile geliştirilmektedir. Genel yaklaşım ise daha önceki dönüşüm süreçlerinde olduğu gibi yapı yoğunluğunun artırılması ve piyasa koşullarında yık-yap ya da sat-yap modeli. Bu yaklaşımın ortaya çıkardığı temel soru ise minimum riskli alanlar mı, yoksa maksimum riskli alanlar mı dönüşüyor oluyor. Özel sektör tarafından geliştirilen projelerin pek çoğu minimum riskli alanların dönüşümünü kapsıyor. Kamu odaklı kentsel dönüşüm projelerinde ise mahalle ve ilçe ölçeğinde büyük ölçekli projeler ele alınıyor. Genel eğilim piyasa koşullarının iyi çalıştığı merkezi alanlar oluyor. Yani, kentsel dönüşümün, sosyal ve ekonomik boyutlarını içeren çalışmalar çok yetersiz kalıyor.

Özellikle deprem riski dikkate alındığında toplanma ve çadır alanları, yani açık alanlar yaratılmalı. İkinci öncelik ise bugüne kadar çeşitli nedenlerle yetersiz olan sosyal donatı alanları, yani kamusal alanlar olmalı.

Önerilerim ise şöyle: Birincisi, Kentsel Dönüşüm Fonu kurulmalı. Fonun kaynağını artırılan imar hakkı oluşturulmalı. Yani, imar hakları satılmalı ve elde edilen kaynak fona aktarılmalı. Fonun kaynakları eşitlik ve katılım ilkesi ile 1/3 oranında belediyeler, özel sektör ve sivil toplum örgütleri arasında pay edilmeli. Üç taraf uzlaşma sağlarsa bu kaynak kullanılmalı. İkincisi, İmar Hakları Transferi. Açık alan ve kamusal alan yaratmak için İmar haklarının bir alandan diğer alana transferine imkan veren yasal düzenlemeler yapılmalı. İmar hakları gerektiğinde menkul kıymete dönüştürülmeli. Üçüncüsü ise imar planlaması yerine şehir planlaması yaklaşımı. Klasik imar planı anlayışı kentlerimizi hızlı yık-yap süreci ile artık yaşanmaz hale getirdi. Beklentiler hep emsal talebi, yöntem ise imar planı değişikliği oldu.

6306 sayılı yasanın aksayan yanları düzeltilmeli



Anadolu Yakası İnşaat Müteahhitleri Derneği Başkanı Melih **TAVUKÇUOĞLU**

Deprem bölgelerine yönelik olarak 2012 yılından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Yapıların Yenilenmesi, yaygın adıyla kentsel dönüşüm yasası uygulanmaya başladı. Siyasi yönetimin şimdiye kadar uygulamaya koyduğu en önemli çalışmalardan biri olarak bu yasayı görüyoruz. Çünkü deprem kuşağı üzerinde bulunan ülkemizin bir an önce depreme dayanıklı binalara ihtiyacı bulunuyor. Deprem kuşağı üzerinde yer alan her bir birimin; konutların, okulların, hastanelerin, kamu binalarının yenilenmesi/yeniden inşa edilmesi gerekiyor. Çünkü yasal yönetimlerin asli görevlerinden bir tanesi, vatandaşların can güvenliğini sağlamaktır. Siyasi yönetim kentsel dönüşümü başarıyla uygulayabilmesi için 6306 sayılı yasanın aksayan yanlarını bir an önce düzeltmelidir. Örneğin; 10.000 m2'lik bir alanda dönüşüm yapılacak. Ancak bu alanın içerisinde 10 m2 yeri bulunan bir vatandaş dava açıp dönüşümü yıllarca geciktirebiliyor. Bu tip sorunların ivedilikle çözülmesi gerekiyor.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında önerimiz; her alanda yüksek binalarla sorunu çözmek yerine daha yatay, yeşil alanlarla bütünleşen yaşanabilir kentler yaratılmasıdır. Bunun dışında AYİDER olarak parsel bazında dönüşümden değil, ada bazında dönüşümden yanayız. Hatta emsal transferi bile söz konusu olabilir. Bir adada yaklaşık 30 parsel bulunuyor. Adada 5'li proje yapılabilir. Parseller arasında imar transferi olabilir. Böylece boş arazilerde yeşil ve sosyal alanlara yer verilebilir. Keza arsa stoğu sorununun da önüne geçilmiş olabilir. Örneğin Kadıköy bölgesi emsal transferine uygun. Sadece plan değişikliği gerekiyor. Emsal artırmadan da bu iş yapılabilir.



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Müdürü Makbule Yönel **MAYA**

Kamu ve özel sektör işbirliği iyi kurgulanmalı

Bu çalışmalarda deprem riskinin amaçtan çok araç gibi kullanıldığını düşünüyorum. Niteliksiz konut stoğunu dönüştürme aşamasında, bölgenin deprem riski mutlak surette dikkate alınıyor fakata yapı stoğunun durumu ile birlikte ancak bunun temel amaç olduğunu gösteren donelerle maalesef ki çok karşılaşamıyoruz. İstanbul özelinde şu ana kadar riskli alan ilan edilen yerlerin yüzdesel olarak 2. deprem bölgelerinde olduğunu görüyoruz. Bina bazında yapılan dönüşümlerde ise deprem riskinden çok rantın yüksek olduğu yerlerde ve ilave inşaat hakkı kazanılan parsellerde böyle bir gelişimin olduğu görülüyor. Halihazırda bölgesel olarak riskli alan ilanı ile bölgesel projelerin ilerlemesi ile ilgili de çeşitli riskler ve sıkıntılar ile ilgili belediyeler de mal sahipleri de karşı karşıya kalıyor.

Riskli alan tespitlerinde mutlaka ki detaylı fizibilite ve tespit raporları hazırlanmakta. Bu raporlarda deprem riski ve yapı stoğu kalitesi çakıştırılmak sureti ile dönüşüm bölgeleri önceliklerine göre alt bölgelere ayrılabileceğini düşünüyorum. Dünyada kentsel dönüşüm projelerinin iyi örneklerine baktığımızda ortak özeliklerinin başarılı bir kamu - özel sektör işbirliği yönetimi olduğu sonucuna ulaşıyorum. Buradan hareketle belki bu birlikteliği çok iyi kurgulamak gerekir. Bu denli büyük projelerde para çok ama çok önemli... Finansal kaynak yaratamadığınız sürece projelerin hayata geçmesine imkan yok. Bu nedenle işin çatısını oluştururken kamu kadar özel sektörün de beraber hareket ettiği, finansal modelin ve planlamanın da iyi yapıldığı bir süreç yönetimi öncelikli şart. Bunları çözümledikten sonra doğru planlama ki bir master plan gerekliliği sözkonusu oluyor bu noktada. Küçük alanlar için değil salt üst ölçekten başlamak suretiyle alt ölçeklere inmek kaydıyla doğru bir plan, bir kimlik ve bir stratejiye ihtiyaç var.



Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı Ali Güvenç **KİRAZ**

Yönetmelikler ve yasa bir bütünlük arz etmeli

Deprem bölgelerinde başlatılan kentsel dönüşüm çalışmaları özellikle problemli yapı stoğunun yenilenmesi açısından çok önemli. Lakin özellikle riskli alanlarda yaşanan ilan edilen riskli alan ile deprem bölgesinin uyuşmaması akıllara rantsal uygulama tartışmasını getiriyor. Onun dışında riskli yapılar noktasında mülkiyet hakkı sorunu dışında kentsel dönüşümün hızla ilerlediğine inanıyorum.

Önümüzdeki 10-15 yıllık süreçte kentsel dönüşüm hem malikler hem müteahhitler hem de gayrimenkul sektörü için vazgeçilmezdir. Bu çalışmalarda öncelik deprem veya afet sonrası hasar göreceği belli olan bölgeler konusunda hızlılık çalışmaları yapılmalı. Şu an için kentsel dönüşüm ekonomik değeri yüksek bölgelerde ilerliyor fakat afet riski yüksek bölgelerde oturan vatandaşlar için daha hızlı bir hal almalı. Deprem bölgelerindeki kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili önerilerim ise şöyle:

1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tüm sürece hakim değil ve personeli de çok yetersiz. Ciddi bir eğitim sürecinden geçirilmeli. Her bir ilde farklı kentsel dönüşüm uygulaması yapıyor bakanlık. Bu bir standarda oturmalı

2) Mülkiyet hakkına riayet edecek şekilde bir düzenleme yapılmalı ki şu an 2/3 istediği şekilde karar vererek büyük hak ihlallerine sebep oluyor.

3) Yönetmelikler ve yasa bir bütünlük arz etmeli. Şu an hem yasa hem yönetmelik ve bundan dolayı yargı süreci tıkayabiliyor.



DAP Holding Yönetim Kurulu Başkanı Ziya **YILMAZ**

Pojeler sadece mimari mantıkla yapılmamalı

Depremde çarpık yapılaşma zayiatı artırdı. Bugün şehrin dört bir yanında yeni ve güzel projeler üretiliyor olmakla birlikte, gecekondular da kimi iki katlı, kimi de müstakil ev adı altında varlığını sürdürüyor. Hatta bazen "gecekondu" tanımını hak eden çok katlı binalara dahi rastlıyoruz. 80'li yıllara kadar inşa edilmiş sağlıksız binaların yenilenmesi için kentsel dönüşümün hızlandırılması gereklidir. İstanbul, kentsel dönüşüm projeleri ile 'ıslah' edilmeye çalışılsa da gecekondular en lüks semtlerde bile plaza ve rezidansların arasında şehre bakmaya devam ediyor.

İnsanlara, hak ettikleri şekilde güvenli ve modern ortamlar sunulmalıdır. Yenileme dönüşüm projelerini gönülden destekliyoruz. Kentler kendi kendini değiştirebilme kapasitesine sahip olmakla birlikte değişim kendiliğinden gerçekleşmediğinde kamusal müdahale yoluyla hayata geçirilmeli. Kentlerin değişime ayak uyduramamış ve kendini yenileyememiş bölgelerinde kamu müdahalesi bazen kaçınılmaz oluyor. Yine de kentsel dönüşüm projeleri sadece mimari mantıkla yapılmamalı. Yenileme alanlarına projeyle birlikte sosyal- teknik donatıyı da getirmek lazım. Katılımcı bir model gerekiyor, insanların yaşam tarzları bozulmamalı. Orijinal tasarımları olan, gelecek nesillere kalacak ve değerini uzun yıllar boyunca koruyacak binalar inşa etmek gerekiyor.



NEF İcra Kurulu Başkanı Erden **TİMUR**

Master ve imar planları ihmal edilmemeli

Sağlıklı ve amacına uygun kentsel dönüşüm süreçleri için öncelikle her şehir, her semt için master planlar oluşturulup bu doğrultuda gerçekleştirilecek imar planlarının üzerinden gitmek gerektiği görüşündeyim. Ancak mevcutta kentsel dönüşüm algısı ise eski veya güvensiz binaların yıkılıp yerine yenilerinim yapılmasının ötesine geçemiyor maalesef. Tabii ki daha güvenli binaların inşa edilmesi, kentsel dönüşümün en önemli sonuçlarından. Ancak bu yapılırken, daha güzel, daha planlı şehirler için master planlar ve imar planları ihmal edilmemeli.Sürecin sağlıklı yürümesi için kentsel dönüşüm konusunda önemli çalışmalar yürütüyoruz. Bunlardan biri Nef ve Kentsel Strateji işbirliğiyle kurulan Kentsel Vizyon Platformu. Bu çerçevede bugüne dek 81Kent81Vizyon, 39KENT1İstanbul programları yürütüldü. 81Kent81Vizyon ile kentlerin vizyon ve eylem çerçevesinde yeniden kurgulanması için yol haritaları oluşturduk. Her bir il için bir kitapçık hazırladık. 39KENT1İstanbul ile de her biri Avrupa ve Anadolu kentlerinin bazılarından büyük 39 ilçenin farklılık gösteren dönüşüm dinamiklerini ortaya çıkardık.



Aydoğan İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı İrfan **AYDOĞAN**

Parsel değil, ada bazında projeler geliştirilmeli

Kentsel dönüşümün gerekliliği olan yeşil alanlar, sosyal donatılar ise göz ardı ediliyor. Fikirtepe'de kentsel dönüşüm çalışmaları 4 sene önce başlamasına rağmen hâlâ tam bir sonuç alınabilmiş değil. Kentsel dönüşümle parsel bazında değil, ada bazında projeler geliştirilirse beton yığınları azalacak, yeşil alanları fazla ve sosyal donatıları, kapalı otoparkları, geniş sokakları olan projeler geliştirilebilecek. Ada bazında inşaat yapabilmek için birtakım yasal düzenlemelerin yapılması gerekiyor. Ada bazında çözümün önündeki en büyük engellerden birisi, ülkemizde uzlaşma kültürünün olmamasıdır. Kentsel dönüşüm, eski yıpranmış binaları yıkıp, sağlam bina yapma olmamalıdır. Aksi takdirde, çeyrek asır sonra sağlam binaların önündeki mekanların kalitesini yükseltmek için yeniden kentsel dönüşüm yapmak zorunda kalacağız. Kentsel dönüşüm, sadece yapı ve mekan kalitesini yükseltmek için değil, toplumun bütüncül huzur ve refahını artırmak için de kullanılmalıdır. Kentsel dönüşüm, tüm tarafların ortak menfaatlerine yönelik önermeler içermesi halinde, bir ortak uzlaşıya dönüşebilir. Bu anlamda devlet mutlaka denetleyen ve hakem olmak zorundadır.