

KENT MERKEZLERİ YENİDEN CAZİBE MERKEZİ HALİNE GELEBİLİR: SEGEB MODELİ

Kent merkezleri, toplumun her kesimini bir araya getiren ve kaynaştıran, ekonomik aktivitenin yoğunlaştığı ve yüzyıllar içinde oluşan kültürel mirası sergileyen cazibe merkezleridir. Ancak kent merkezleri artık bu cazibelerini koruyamıyor.

Kentler kontrolsüz bir şekilde yayılıyor, kent merkezlerini oluşturan yerleşimlerde nüfus azalıyor. İstanbul, Ankara ve İzmir'in 2009-2014 yılları arasındaki nüfus değişimi kent merkezi olarak nitelenen ilçe veya mahalle gruplarının nüfusunun il genelindeki artışa rağmen azaldığını gösteriyor.

Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı (TEPAV) uzmanları Emre Koyuncu ve Onuralp Aydın da "Kent merkezlerinin cazibesini artırmak için semt işletmeleri arası bir yönetim modeli geliştirilebilir mi?" başlıklı analizinde çarpıcı tespitlerde bulunuyor. Koyuncu ve Aydın'ın değerlendirmeleri şöyle: "Hane halkının alım gücünün yükselmesi, tüketim alışkanlıklarının değişmesiyle gayrimenkul piyasasının canlanması, arsa fiyatlarının merkezden uzaklaştıkça görece düşüklüğü, imar rantlarının cazibesi, etrafı çevrili, güvenli, içinde çeşitli fonksiyonları bir arada sunan yeni yaşam alanlarına olan ilgi gibi bazı faktörler şehirlerin dışa doğru yayılmasında rol oynamaktadır. Meseleyi erişilebilirliği artırmak olarak değil trafiği azaltmak olarak gören, sadece yolların kapasitesini artırmaya odaklanarak uzun vadede trafik sorununu yeniden üreten ulaşım politikaları ve özel menfaatleri kollayan imar politikaları, şehirlerin kontrolsüz bir biçimde yayılmasını hızlandırmaktadır.

İnsan ölçeği kayboluyor

Şehirlerde büyük bir yatakhaneyi andıran konut alanları, sanayi bölgeleri, şehir hastaneleri, okul kampüsleri, tematik alışveriş merkezleri, büyük rekreasyon alanları gibi farklı işlevler dev boyutlarda sunulmakta, işlevler arasındaki mesafeler

Fotoğraflar: Dünya Gazetesi Fotoğraf Arşivi



KENT MERKEZLERİ ÇEŞİTLİ NEDENLERDEN DOLAYI ARTIK CAZİBESİNİ KAYBEDİYOR. KENTLER KONTROLSÜZ BİR ŞEKİLDE YAYILIYOR, MERKEZLERİ OLUŞTURAN YERLEŞİMLERDE NÜFUS AZALIYOR. PEKİ KENT MERKEZLERİNİN CAZİBESİNİ ARTIRMAK MÜMKÜN MÜ? TEPAV YAPTIĞI İLGİ ÇEKİCİ ARAŞTIRMADA BU SORUNUN YANITLARINI VERİYOR.

artmakta, otomobil vazgeçilmez hale gelmekte, insan ölçeği kaybolmaktadır.

Kent merkezleri lüks yaşam alanlarına dönüşmektedir. Küçük işletmeler yüksek emlak fiyatlarıyla baş edememekte, tarihi işletmeler kapanmakta, sosyal çeşitliliği gözetmeyen kentsel dönüşüm politikaları imar rantı yüksek merkezi alanlarda yüksek gelir gruplarına özel yaşam alanları oluşturmaktadır. Sonuç olarak kent merkezleri ya tenha, güvensiz çöküntü alanlarına ya da ortak yaşam alanlarının kısıtlandığı yalnız yüksek gelir gruplarına odaklanan rezidans, plaza, alışveriş merkezi üçlüsünün oluşturduğu "kurtarılmış" alanlara dönüşmektedir.

AVM'ler gerilimin temel aktörlerinden mi?

AVM'ler kent merkezlerinin yaşadığı gerilimin temel aktörlerinden biridir. Türkiye'de kişi başı AVM metrekare büyüklüğü Avrupa ortalamalarının altında olsa da Avrupa pazarında yeni açılan AVM metrekare büyüklüğü açısından Rusya'dan sonra ikinci sırada gelmektedir. Türkiye'deki AVM'lerin ortalama büyüklüğü Avrupa, Kuzey Amerika ve dünya ortalamalarının üzerindedir.

Özellikle şehir merkezleri dışındaki devasa AVM'ler insan akımlarını çekerek insanların kent merkezine ticari, sosyal veya kültürel ihtiyaçlar için gidişini engellemektedir. Şehir merkezindeki AVM'ler makul bir büyüklüğe kadar kent merkezine canlılık katarken irileştikçe kent merkezinin canlılığını sağlayan sokak, cadde, meydan, park, restoran, mağaza vb.'yi kendi içine alarak adeta yutmaktadır.

2014 yılında Ankara Güvenlik Caddesi ve çevresindeki 68 farklı iş kolunda faaliyet gösteren esnaf "Bu mahallede ne aradınız da bulamadınız, açık ve temiz havada dolaşarak alışveriş yapın" diye vatandaşlara feryat etmiş ve tek eksiklerinin el ele vermek olduğunu, mahalle esnafı ve sakinleri olarak ele ele verip AVM'ler gibi kampanyalar düzenleyerek mahalle sakinlerini mahalledeki esnaftan alışveriş yapmaları için teşvik etmek istediklerini belirtmişti.





Esnafın feryadı…

Ankaralı esnafın bu feryadı aslında şehir merkezlerinde ekonomik ve sosyal aktivitenin yoğunlaştığı semt ve caddelerin AVM'ye dönüşmeden ama AVM'lerdeki ortak hizmet ve altyapı avantajlarından faydalanarak cazibesini artırabileceğinin ipuçlarını içermektedir.

AVM modeli temelde aidatlar aracılığıyla finanse edilen bir yönetim, altyapı ve ortak hizmet sunum, tanıtım, işlevlerini içinde barındırdığı işletmelere sunmaktadır. AVM içindeki düzenlilik, temizlik, görsel estetik, kültürel faaliyetler, güvenlik, otopark gibi ortak hizmetler veya ortak altyapı imkânları ile çekiliş, kampanya gibi promosyon faaliyetleri, AVM modelinde cazibeyi yaratmaktadır.

AVM'lerin böylesi imkânlara sahip olması, aidat yoluyla edindikleri fon, örgütlenme ve kurumsal kapasiteleriyle mümkün olmaktadır.

"Soslu" mekânlar yaratılıyor

Sonuç olarak AVM'ler bir cadde ya da bir semtte kümelenmiş işletmelerin, buralardaki kamusal alanların yarattığı cazibeden daha fazlasını sunabilmektedir. Hatta AVM'ler alışveriş caddelerinin canlılık, açık hava gibi çekici özelliklerinden öykünmekte kendi içlerinde kamusal alan "soslu" mekânlar yaratmaktadır.

Kamusal alanlarda ise ortak ihtiyaçların yerel yönetimler aracılığıyla yerine getirilmesi beklenmektedir. Şehir merkezlerinin canlılığının ve cazibesinin korunması, bunun için gerekli ortak altyapı, hizmet, tanıtım işlevleri büyük ölçüde yerel yönetimlerden beklenmektedir.

Üç önemli sorun

Ancak yerel yönetimler "çarşı" olarak tabir edilen kimi zaman bir mahalleden küçük kimi zaman birkaç mahalleyi içeren merkezi semtler ya da alışveriş caddeleri gibi bu tür sosyal, kültürel, ekonomik yoğunlaşmanın olduğu bölgeleri iyileştirme konusunda, **1)** Tüm şehirle ilgili sorumlulukları içinde kent merkezi için çözümler üretme konusunda yerinden düşünememek, **2)** Büyükşehirlerde büyükşehir-ilçe belediyeleri arasında ve altyapı şirketleri ile koordinasyon sağlayamamak, **3)** Yeterli finansman sağlayamamak gibi sorunlarla karşı karşıya kalmaktadır.

Kent merkezlerindeki semt/cadde gibi cazibe merkezlerinde yer alan işletmelerin ortak menfaatlerini savunma, bu bölgelerin ekonomisini canlandırma konusunda gönüllü girişimler ortaya çıkmaktadır. Mahalle veya semt sakinlerinin örgütlenmelerinden farklı olarak bu girişimler ortak ekonomik kaygılar temelinde oluşmaktadır. İstanbul'da Beyoğlu Eğlence Yerleri Derneği (BEYDER) Ankara'da Tunalı Hilmi İş ve Sosyal Yaşamı Destekleme Derneği (Tunalım) gibi örgütler bölgelerinin ihtiyaçları konusunda farkındalık oluşturmak ve bölgenin cazibesini artırmak için doğrudan ya da yerel yönetimlerle işbirliği yaparak çeşitli etkinlikler düzenlemektedir. İzmir'de ise klasik sivil toplum örgütlenmesinin ötesine geçen bir deneyim yaşanmaktadır.

Kemeraltı örneği

116 ortaklı bir anonim şirket olan Tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Ticaret A.Ş. (TARKEM) Kemeraltı bölgesinin toplumsal ve ekonomik olarak canlandırılmasını hedeflemekte tasarım, planlama ve iyileştirme projelerini finanse etmektedir. %30 hissesi büyükşehir belediyesine ait olan şirket bir kısmı Kemeraltı semtinden olmak üzere, önde gelen iş insanları ve şirketin ortaklığıyla kurulmuştur.

Semt/esnaf dernekleri gibi gönüllü kuruluşlar ya da şirket modelleri birlikte hareket ederek üyelerine hatta üyelerinin ötesinde genel bir toplumsal fayda oluşturmaya çalışmaktadır. Dernek modeli üyelerinin gönüllü katılımına dayalıdır üyeler ilgi gösterdiği sürece var olmakta-



dır. Diğer yandan dernek modelinin bölgede yapılacak iyileştirme ve geliştirme çalışmaları için kayda değer bir finansman sağlaması mümkün değildir. Şirket modeli ise şirket ortakları aracılığıyla finansman konusunda dernek modelinden çok daha etkin olsa da sermayenin kara dönüşmesi için zamanla doğrudan şirkete kar getirecek yatırımlar tercih edilmesi nedeniyle sürdürülebilir değildir.

SEGEB modeli nedir?

AVM modelinin özel mülkiyet içinde kiracı işletmelere sağladığı avantajları kamusal alanlardaki işletmelere sağlayan Business Improvement District (Semt Ekonomisini Geliştirme Bölgesi-SEGEB) modeli Türkiye'deki şehirlerin alt-ticari bölgelerinde sosyal ve ekonomik canlığı artırmak için kullanılabilir.

SEGEB modeli küçük ölçekli ortak hizmet ve ortak altyapı imkânlarının belirlenen bir semtte yarı kamusal kimliğe sahip üyeleri bölgedeki işletme sahipleri olan bir örgüt eliyle sunulduğu, mali olarak sürdürülebilirliğe sahip bir oluşumdur. İlk örnekleri 1970'te ilk kez Toronto - Kanada'da uygulanan SEGEB modeli 1990'ların ardından dünyaya hızla yayılmış, 2010'lara gelindiğinde en az 16 ülkede bir çeşit kamu özel işbirliği modeli olarak uygulanmaktadır. İlk uygulamanın yapıldığı Toronto'da günümüzde yaklaşık 40 bin işletmenin üye olduğu 81 SEGEB faaliyet göstermektedir.

SEGEB'ler yerel yönetim hizmetine alternatif değildir, yerel yönetimlerin yerini almaz, yerel yönetimle rekabet etmez yerel yönetim hizmetlerinin niteliğini, kapsamını geliştirecek şekilde yerel yönetimle işbirliği içinde çalışır. Belediyelerin üstlerindeki mali yükü hafifleten bu uygulama çoğunlukla yerel yönetimlerin yönlendirme ve destekleriyle oluşturulmaktadır. Yerel yönetimler öncelikle fizibilite çalışması yaparak, hangi bölgelerin SEGEB kurulumuna uygun olduğunu tespit etmektedirler. Kuruluma uygun bölgede işletmeleri bilgilendirme görevi yine belediyelerce yürütülmektedir. Daha sonra yerel işletmelere referandum yoluyla tercih hakkı verilmektedir. Oluşturulabilecek kanunla nitelikli veya basit çoğunluğun sağlandığı durumlarda SEGEB kurulması belediye meclisine sunulabilmektedir. Belediye meclisinin onayı ile kurulan SEGEB'ler yarı resmi özerk kuruluşlar olarak hizmet vermektedir. Fonları bölge işletmelerinden toplanan aidatla oluşmaktadır. Bölgedeki işletmelerin aidat ödemeleri Türkiye'de emlak vergileri ya da altyapı harcamalarına katılım paylarında olduğu gibi yerel yönetimler aracılığıyla tahakkuk eder. Gelirin bu yolla garanti altına alınması modeli gönüllü bir kuruluştan ayrıştırmakta ve mali olarak sürdürülebilirliğini sağlamaktadır.

SEGEB'ler ekonomik canlığı sağlamak için ne yapar?

Belediyenin ve yerel işletmelerinin onayı ile faaliyete geçen SEGEB yönetimi bölgelerinde ortak hizmet ve altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi için yerinden çalışan kurumsal bir kapasite oluşturmaktadır. Böylece kentsel ticari merkezler belediyenin mali durumu ve öncelikleri çerçevesinde sıranın kendilerine gelmesini beklemeden kendi bölgelerini iyileştirebilmektedir.

SEGEB'ler güvenlik, temizlik ve bakım



onarım hizmetlerinin yanı sıra kamusal alanların artırılması ve verimli kullanılması, görsel estetiğin artırılması, işletme danışmanlığı, sosyal aktiviteler, yardımlar, pazarlama, lobicilik, çekiliş ve kampanya, faaliyetlerini üstlenmektedirler. Diğer yandan yerel önceliklere göre hizmetlerini çeşitlendirilebilmektedir.

◗ Temizlik ve bakım-onarım hizmetleri genellikle merkezi bölgelerde rastlanan SEGEB kurumlarının temel hizmetlerinden biridir. Bu bölgelerdeki kaldırımların daha sık kullanılması nedeniyle kirlilik ve tahribat diğer bölgelere oranla daha fazla olmaktadır. Kırılan kaldırım taşları ve toplanmayan çöpler zaman zaman bu merkezi bölgeleri yürünemez alanlara dönüştürmektedir. Toronto Entertainment District bunun bir adım ötesine geçerek bölgenin yürünebilirliğini artıracak çalışmalarla, kaldırım mesafelerini kalitesini, çevre düzenini bölge esnafıyla beraber planlamış ve belediyenin kabulü ile hayata geçirme çalışmalarına başlamıştır. NYC'de bulunan The Grand Central Partnership, yılda 54,600 ton atık toplama hizmetinin yanında belediyenin geri dönüşüm programına destek olmaktadır.

◗ Kamusal alanların iyileştirilmesi, yaya alanlarının artırılması ve ulaşım düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi konusunda SEGEB'ler çeşitli başarı örnekleri oluşturmaktadır. Londra SEGEB'lerinden Better Bankside, cadde ve sokakların yaya ve bisikletler için daha elverişli olması üzerine çeşitli faaliyetler ve aktiviteler yürütmektedir. Bu bağlamda elverişli sokakların tamamen yayalaştırması için planlama ve lobicilik faaliyetleri ve kaldırım çevrelerinin yeşillendirilmesi gibi icraatlar yapmıştır. Sosyal etkinlikleri de bu çerçevede organize eden Better Bankside yayaların yürüyerek ziyaret edilebileceği açık hava sanat galerileri, koşu ve bisiklet etkinlikleri oluşturmuştur. Times Meydanı Birliği bölgenin yeniden tasarlanmasına yönelik çalışmaları finanse etmiş, bölgede trafik güvenliğini artıran düzenlemeler yapılmasını sağlamış ve Broadway'in yaya alanına dönüşmesinde belediye ile işbirliği yapmıştır.

◗ Downtown-LA ABD'nin batı yakasında bölgenin ekonomik gelişimini önceliklendiren bir SEGEB örneğidir. Standart SEGEB hizmetlerinin yanında bölgede iş merkezlerinin çoğunlukta olması sebebiyle ekonomik danışmanlık desteği sağlamaktadır. Bölgeyi yakından tanıyan uzman ekonomistleri ekibine katan Downtown-LA, sokak bazında ulaşabilecek ekonomik verilerle öngörülebilirliği artırmakta ve işletmelerin doğru tercihlerle büyümelerine yardımcı olmaktadır. Bunun yanında network geliştirme organizasyonları ve iş koluna göre konferanslar düzenlenmesiyle bölgede bulunan yatırımcıların gelişmesi için uygun sosyal faaliyetlere odaklanılmıştır.

◗ SEGEB'lerin bulunduğu bölgelerde bu bölgelerin merkezi ve kalabalık olması bakımından ekstra güvenlik önlemlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda birçok SEGEB'de özel güvenlik önlemleri alınmakla beraber Times Meydanı Birliği suç sebeplerinin araştırılmasına yönelik polis teşkilatıyla işbirliği içinde çalışma yürütmüştür.

Sonuç olarak SEGEB'ler AVM modelindeki ortak hizmet ve ortak yönetim avantajlarını kullanmakta ve yerel yönetimler ile yapısal bir ilişki içindedir. Model kuşkusuz sihirli bir değnek değildir. Bununla birlikte özellikle merkezlerindeki sosyal ve ekonomik canlığını kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya olan şehirlerimizde cazibeyi güçlendirmek için faydalanılması gereken bir deneyimdir.