

KENTSEL DÖNÜŞÜM, AFET YASASI VE DÜŞÜNDÜRDÜKLERİ

Kentsel dönüşüm kavramı, **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun**'un 31 Mayıs 2012'de yürürlüğe girmesiyle çok konuşulan ve gündemi meşgul eden konulardan ilk sıralara taşınmış durumdadır. Hemen herkes kentsel dönüşümün ne olduğunu ve neler yapılmak istendiğini anlamaya, evinin ve kentinin ne olacağı konusunda sorulara yanıt bulmaya çalışıyor.

Kentler, 1950'li yıllardan beri gerek nüfus yoğunluğu, gerek sosyo-ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik ve gerekse arz-talep eğilimleri gibi çeşitli sebeplerden dolayı olumsuz süreçler yaşamaktadır. Bugünlerde ülkemizde yaşanan ve gündemi saran bu tür kent sorunları tüm dünyada da etkisini göstermektedir. Sağlıksız ve plansız yapılaşmanın gelişimi yanında doğal afetler ve çevre koşulları da kentleri olumsuz yönde etkileyen en önemli sebepler arasında yer almaktadır. Bugün ve çeşitli zamanlarda kentlerin çeşitli nedenlerden dolayı tehdit altına girmesiyle kentsel yenileme, kentsel dönüşüm gibi çeşitli müdahale biçimleri geliştirildi.

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2009 yılında gerçekleştirilen Kentleşme Şurası'nda Kentsel Dönüşüm konusundan: *"Fiziksel mekânın dönüşümünün yanı sıra, sosyal adalet ve gelişim, sosyal bütünleşme, yerel-ekonomik kalkınma, tarihi ve kültürel mirasın ve doğal çevrenin korunması, zarar azaltma ve risk yönetimi, sürdürülebilirliğin sağlanması vb. ilkeler çerçevesinde kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşımla ele alınması gereken bir konu"* olarak bahsedilmiştir.

Türkiye'de kentsel dönüşümde ön plana çıkarılan konu daha ziyade gecekonduların dönüşümü üzerine olmuştur. 1990 sonrasında günümüze kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, kentsel yenileşme ya da kentsel canlandırma üzerine olmuştur. Bu dönemde çok aktörlü ve çok sektörlü işbirliklerine dayalı kentsel dönüşüm süreçlerinin gerekliliği çeşitli şekillerde ifade edilmiştir. Ancak uygulamada farklı aktörlerin (halkın, mahalli örgütlerin, üniversite ve meslek örgütlerinin, özellikle özel sektörün işe katılması ve katılmasındaki süreçte -kent rantının dağıtılması açısından düşünüldüğünde- rekabetçi koşulların) göz ardı edildiği de gözlemlenmiştir.

Kentsel dönüşümde önemli bir aktör olan yerel yönetimler merkeziliğin altında kalarak bu olayı yeterince sahiplenememiş ve iyi bir sınav verememiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşümde aktörler arası eşgüdüm ve katılımı sağlayacak örgütlenme ve organizasyon modelleri üretilmemiştir. Üretilmiş olan bilgi ise dikkate alınmamış ve uluslararası deneyimlerin getirdiği ve ürettiği bilgi gözardı edilmiştir.

Uluslararası deneyimler kentsel dönüşümü kentlin ihtiyaçları, halkın ihtiyaçları, örgütlenme modelleri göz önüne alındığında durumun farklı olduğu gözlenmiştir. Örneğin İngiltere'de kentsel dönüşümde özel sektör gerek danışmanlık da gerek uygulamada ön plana çıkarılmıştır. Yine kentsel dönüşümde özel sektör kuruluşları,

yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerle ortaklıkların kurulmasına öncülük eden, finansal kaynak sağlayan kuruluşlar mevcuttur. Bu anlamda ülkemizde de kentsel dönüşüm problemlerine cevap verebilecek özel sektör yapılanması da teşvik edilememiştir. Ya da kamunun da işin içinde olduğu farklı modeller için bir çaba gösterilmemiş, iş TOKİ'ye havale edilmiş, TOKİ'nin anlayışı ise kaynak aktarma modeline dönüşmüştür.

Kentsel dönüşüm: Bir kentin tamamına veya belirli bölgelerindeki yerleşim alanlarına yönelik olmak üzere bilinçli olarak planlanmış bir eylemi ifade ediyor. Bu kapsamda; son elli yılda kentleşmenin ortaya çıkardığı sorunların giderilmesi, kentlerimize toplumsal ve mekansal anlamda bir kalite kazandırılması, koruma anlayışının benimsenmesi, yarınlara aktarılması, yasadışılığın önlenmesi gerek...

Kentsel dönüşümde sadece yıkıp yeniden yaparak ranta yer açan değil, dönüşümün sosyal yönünü de içeren projelerin uygulamaya geçilmesine de yer vermeye dikkat etmek önemlidir.

Kentsel çevrenin dönüşümünü ekonomik ve politik nedenler yanında düzenleyici ve belirleyici ve toplumsal yapı ve gündelik yaşam pratikleri de bu sürecin içinde düşünülmelidir. Dolayısıyla sosyal ve mekansal süreçlerin önemini unutmamak gerekir. Kısacası kentsel dönüşüm sadece mekansal-fiziki anlamda değil; kent mekanı ve o çevrede yaşayan insanlardaki etki ve dönüşümü de ifade etmekte olduğu bilinmelidir.

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ

Cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'lerde göçün hız kazanmasıyla konut sorununu gündeme taşımış ve bu sorunu kendilerince çözmeye başlayanlara karşı etkin bir denetim, kalıcı çözüm getirilememiş ve sağlıklı politikalar da geliştirilememiştir.

1960'larda gecekondulaşma biçim değiştirmeye başlamış, 1970'lere gelindiğinde tehdit haline gelmiştir. Ardı arkasına çıkarılan imar afları ile de özellikle büyük kentlerde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur.

1980'lerde yapılan imar değişiklikleri ile birlikte kentler farklı formatlar almış, gecekondu apartman-kondulara dönüşmüştür. Rant dağılımı mevcut gecekondu sahiplerine de aktarılmaya çalışılmış ve bir oy potansiyeline dönüştürülmüştür. Kentin sağlıklı ve planlı gelişimi ve güvenli yapı üretimi konusunda yeni bir sorun yaratılmıştır.

Ülkemizde 1990-2000'lerde yoğun olarak gündeme gelen kentsel dönüşümün sebepleri, göç, kaçak yapılaşma, kent merkezlerinde yaşanan sorunlar ve özellikle de depremler olmuştur.

Ülkemizde sağlıklı ve yaptırımı olan politikalar üretilmemesi ve yaşama geçirilememiş olması, kentlerde deformasyonu giderek arttırmıştır. Yerel yönetimler ve merkezi yönetimler kadar, üzerine büyük görevler düşen özel sektör; gerek ekonomik nedenler gerekse teşvik gereksinmesi nedeni ile kent içlerine, çöküntü bölgelerine yatırım yapmaya yönelmemiş ve bu deformasyona hız kazandırmıştır.

Kentsel dönüşüm olayının gündeme oturması ve sık sık konuşulmaya başlamasında 1999 depremlerinin



yaşanmasının önemli etkileri olmuştur.

DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ

Dünyadaki kentsel dönüşümün gelişimi -çeşitli kaynaklarda- dönemsel olarak; *şehirlerin yeniden yapımı ve endüstrileşme, şehirlerin savaş sonrası yeniden inşası, sanayinin desantralizasyonu ve fiziki müdahaleler, şehirlerin yeniden yapılandırılması* olarak belirtilmektedir.

Dünyada yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları yıkılmakta olan ve eskiyen kentsel alanları yaşanabilir hale getirmek için fiziksel yapıldığı belirtilmektedir. İlk yapılan dönüşüm çalışmalarında bir kent veya bir kent parçasının (mahalle) bölüm bölüm yıkılarak yeniden inşa edilmesi üzerine olmuş ve yapılan çalışmalar tamamen devlet bütçesi kullanılarak yapılmış. Kentsel dönüşüm ile ilgili kararların tamamı yerel yönetimler tarafından alınmış ve yerel yönetim birimleri; belediye başkanının öncülüğünde, birtakım bürokratlar, bilim adamları ve planlama uzmanları ile kentsel dönüşüm konusunda tek yetkili olmuşlar. Sonraki dönemlerde yapılan kentsel dönüşüm (1960-1980) çalışmalarında kentsel ekonomik boyutun öncelik olduğu

görülmüş, kent/kent parçası noktasından daha öteye geçerek bölgesel olarak gerçekleştirilmiş. Bu dönemlerde birçok yenileme çalışmasında özel sektör ile işbirliği yapıldığı gözlenmiştir.

1990'lı yıllarda gerçekleşen kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyut da önem kazanmıştır. Bu dönemde yaşanan ırksal, sınıfsal çatışmalar ve suç oranlarının artması gibi nedenler sosyal boyutun da işin içine girmesine altlık oluşturmuştur. Kentsel dönüşüm konusuna eklenen sosyal boyut ile birlikte halk projelerde söz sahibi olmaya başlamış ve kamu-özel sektör ortaklığı ile çok sayıda kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiş. 2000'li yıllarda ise kentsel dönüşüm çalışmaları her alanda ve her boyutta hayata geçirilmeye başlanmıştır.

İSTANBUL'DA KENTSEL GELİŞİM SÜRECİ

Türkiye'de kentleşmenin oluşturduğu dönüşüm sürecini en yoğun şekilde yaşayan kent İstanbul olması, en çok göç alan kent oluşunda yatmaktadır.

TÜİK verilerine göre, 2010-2011 döneminde kişi sayısı olarak en fazla göçü İstanbul almıştır. Söz konusu dönemde İstanbul'un aldığı

net göç 121 bin 782 kişi, net göç hızı da binde 8,98 olarak tespit edilmiştir. Aynı dönemde Ankara'ya 191 bin 864 kişi göç ederken, en fazla göç alan üçüncü şehir ise Antalya olmuştur. Göç alan iller arasında ekonomik gelişmişliği daha yüksek olan büyük şehirler başı çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerinden derlenen bilgilere göre, bir yılda toplam 2 milyon 420 bin 181 kişi yer değiştirmiştir. 2010-2011 döneminde Türkiye'deki 81 ilin 58'i net göç vermiş, 22'si göç almıştır.

Kentte, ekonomik açıdan güçsüz olan bir nüfusun göçüyle oluşan gecekondulaşma ile niteliksiz kentsel yoğunlaşmaları ortaya çıkarmıştır. Nüfusunun % 45'i gecekondu bölgelerinde yaşayan İstanbul'da, gecekondulaşma, sağlıklı yaşam çevrelerini oluşturmuştur.

1980'li yıllardan beri gecekondulara verilen imar afları ve kültürel ve tarihi değerleri barındıran dokuların yık-yap yoluyla yüksek yoğunluklu, kentsel donatılardan yoksun niteliksiz yapıları barındıran alanlara dönüştürülmesi (Sulukule, Tarlabası vs.) gündeme gelmiş ve kentsel arsa üretimi ilkelerine göre davranmamanın biçimi olarak ortaya çıkmıştır. Yani, kamu yararı anlamındaki bir yaklaşım gözardı edilerek, yeni bir soruna yol açmıştır.

Kentsel dönüşüm, kentsel gelişimde rol alan kişi/kurumların öncelikle insan faktörünü iyi düşünmeleri ve mekansal, sosyal, ekonomik olarak iyi düşünülüş

bir dönüşüm stratejisi ile hareket etmelerini gerekli bir koşul olarak ele alınmasını gerektirmektedir. Günümüzde uygulanmaya çalışılan kentsel dönüşüm adıyla yapılan çalışmalarda, planlama anlayışı ve ilkeleri, depremden korunmanın ilkeleri, kentli hakları, mülkiyetle ilgili haklar geri plana atılmıştır.

Bugünkü kentsel yenileme, düşük gelir grubuna dahil olanların yerlerinden edilmesi, bunların boşalttığı alanlara daha kazançlı lüks konut, ofis ve ticari iş merkezlerinin yapılması olarak gündeme gelmektedir. Kentsel yenileme gayrimenkul piyasasının talepleri doğrultusunda düzenlenmektedir.

Deprem ve Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri: Deprem riskinin azaltılması, yapıların eskimiş olması, deprem sonrası kent mekanının yaratacağı risklerin azaltılması, (Suç işleme oranı ve güvenlik), yaşam kalitesinin artırılması, sanayinin kent dışına çıkarılması, küresel bir kent olmaya uygun mekansal düzenleme olarak sıralanabilir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

Yoğun gecekondu alanlarının olması, kaçak yapılaşmanın giderek artması ve yaşanan 1999 depremleri sonucunda kentsel dönüşüm projelerinin gerekliliğini de beraberinde getirmiştir. Kentte meydana gelen çarpık yapılaşma, altyapı eksiklikleri, yeşil alan, otopark ve sosyal donatıların eksikliği kentsel dönüşüm projeleri

ile giderilmesi konusunu gündeme getirmiştir.

Dünyada yapılan uygulamalarda görüldüğü gibi bütün kentsel dönüşüm uygulamaları sağlam bir ortaklık stratejisine ve açık, şeffaf bir yönteme dayanmaktadır. Uygulamaların, merkezi-yerel yönetim, özel sektör ve halk işbirliğiyle gerçekleştirildiği, hazırlık aşamasından projenin sonuna kadar aktif halk katılımının olduğu görülmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm projelerinde;

- Kullanıcıların bireysel hak ve tercihleri dikkate alındığı,
- Kullanıcıların karar süreçlerine örgütlü bir şekilde katılımlarının sağlandığı,
- Kullanıcılara doğru ve sağlıklı bilgiler verildiği,
- Uygulamalarda şeffaflık olduğu,
- Yapılması düşünülen projelerin önceden görülebildiği,
- Gelir ve giderin ne olacağı konusunda gerekli bilgilendirmelerin yapıldığı,
- Geleceğe dönük yaşam kalitesi hakkında gerekli olan bilgilerin aktarıldığı,
- Projelerin kentli yaşamına ve yaşam kalitesine ne getirip, ne götüreceği konusunun yeterli ölçüde açıklandığı,
- Anlaşmaların teker teker "kamulaştırma" korkusuyla değil, anlaşarak ve ikna edilerek yapıldığının açıkça ortaya konması gerekmektedir.

Yukarıdaki ilkeler çerçevesinde ülkemizde, kentsel dönüşümle ilgili alanlarda yaşayanların sürekli olan huzursuzlukları giderilmelidir. Davaları azaltacak çalışmalar

İl	ADNKS 2010 Nüfusu	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
Türkiye	73.722.988	2.360.079	2.360.079	0	0,00
İstanbul	13.255.685	439.515	336.932	102.583	7,77

TÜİK verilerine göre Türkiye ve İstanbul'un verdiği göç ve net göç hızı (2009-2010 dönemi)

yapılmalıdır. Yapılan kentsel dönüşümler ıslah imar planlarının daha da katmerlisi olarak ortaya çıkmaktadır. Bu çalışmaların İstanbul'u afetlere daha da açık bir hale getirip, getirmediği konusu bir kez daha gözden geçirilmelidir. Toplumsal Afet, Kentsel Kıyım ve Hukuksuzluk konuları yeniden değerlendirilmelidir. Özellikle;

- Hak sahiplerinin yerinden edilmesi,
- Tapu güvencesi olmayan hak sahiplerinin haklarının tanınmaması,
- Kiracıların mağduriyetlerinin giderilmemesi, yerinden edilen vatandaşların eğitim, sağlık ve istihdam sorunlarının dikkate alınmaması,
- Projelerin aleni ve şeffaf bir anlayıştan uzak olması,
- Projeden etkilenen tarafların, proje sürecine katılımının sağlanmaması,
- Yeni projenin mevcut dokuyu ve kültürü yok etmesi,
- Projelerin yeni ve daha eşitsiz bir ekonomik dağılım ve sınıfsal harita yaratması konularına dikkatle durulması gerekmektedir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KATILIMCILARIN ROLÜ

Murat Balamir şöyle diyor; kentsel dönüşüm modellerinde yerel toplulukların ortaklıklar kurma yoluyla dönüşüm çalışmalarına girmelerinin desteklenmesi ve özendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu açıdan kentsel dönüşüm modellerinin başarıyı yakalayabilmelerini sağlayacak ortaklıkların ve katılımın önünü açmak adına merkezi yönetimlerce çeşitli önlemler alınabilmektedir. Bunlar;

- Yatırım yapmak isteyenlere kolaylık ve yardımlar,
- Dönüşüm projelerinde kredi sağlayan bankalara ayrıcalıklar,
- Üstlenecek yapımcılara eğitim ve vergi muaflikları,

- Yerel gelir kapasitesi ve beceri kazandırmaya yönelik sosyal projelere ulusal ve uluslararası STK katılımı için kolaylıklar sağlama,
- Yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklıkları yönlendirme görevlerinde donanımlı hale getirilmesi,
- İnsan odaklı kentsel dönüşüm projeleri geliştiren yerel yönetimlere mali ve teknik destek, şeklinde sıralanabilir.

Kiracıların Beklentileri:

Kiraların artmaması, yerinden olmamaları, yeni bir konut sahibi olmak, sürdürdükleri düzenin bozulmaması.

Mülk Sahiplerinin Beklentileri:

Güvenli yapılar ve yaşam kalitesi yerine daha fazla imar hakkı beklentisi, haklarının yenmemesi, devlet garantisi, yaşadığı yerden olmamak.

GÜNÜMÜZDE UYGULANMAYA ÇALIŞILAN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DÜŞÜNDÜRDÜKLERİ

Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm projelerinde aşağıdaki sorunların olduğu ve bu sorunlara karşı mahallelerin hızla örgütlendiği ve karşı koydukları her gün kamuoyuna yansıyan haberlerden görülebilir. Ancak bu sorunların giderilmesi doğrultusunda bir adım atılmadığı gibi bildik yöntemlere devam edildiği de görülmektedir. Bu sorunların giderilmesi, yukarıda aktarmaya çalıştığımız yaklaşımlar göz önünde bulundurularak ve bu yönde yeni politikalar üretilerek ancak aşılabılır.

Peki bu yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında;

- Deprem öncesi ve sonrası için varolan donatı alanlarının gerekliliği,
- Çalışanların önemli bir kısmının işini kaybetmesi durumu,
- Aidat, ısınma gideri gibi ek maliyetler karşılanabilmesi durumu,
- Yer değiştiren ailelerin sosyal

ağlarını yitirmesi durumu,

- Konutların yaşam koşullarına uygunluğu durumu,
- Mevcut yerleşme alanları içerisinde düzensiz olan konut alanları sağlıklı hale getirilmesi ve donatı alanları artırılarak kentsel yaşam standartları yükseltilebilmesi durumu,
- Tarihi ve kültürel değerlerin yok edilmesi (sadece deprem olmadığı) durumu,
- “Yok etmede ne kadar büyük güçlerin rol aldığı”,
- Kamuya ve vakıflara ait arazilerin satılmasının ne getirip, ne götürdüğü konusu yeterince sorgulanıyor mu? Bu endişelere cevap verilemediği taktirde sorunlar her zaman büyüyerek gelişecek ve kamuoyunda yer alarak kendisini gösterecektir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE PROJELER

Kentsel dönüşüm alanında proje uygulama aşamasında yapılacak olan işler; kentsel dönüşüm projesi yapılacak olan bölgenin özelliklerine, mülkiyet yapısına göre değişiklik gösterir. Bu çalışmalar kullanıcıların fiziksel, çevresel ve yaşam kalitesini yükselten projeler olmalıdır. Bireylerin konut edinme ve sağlıklı çevrede yaşama hakkına saygı olmalıdır. Afet sonrası ortaya çıkan gereksinimler dikkate alınmalı, donatı alanları yok edilerek, mevcut toplu konut donatılarına yeni ortaklar getirilmemelidir.

AVRUPA MEKÂNSAL GELİŞİM PERSPEKTİFİ

Avrupa Mekânsal Gelişim Perspektifi ve ilgili AB karar ve hedef belgelerinde belirtildiği gibi, AB'nin sürdürülebilir kentsel gelişme ve yenileme için dört hedefe bağlı kalmayı zorunlu görmektedir. Bunlar,

- Kasaba ve kentlerdeki ekonomik refah ve istihdam olanaklarını artırmak,

- Kentsel alanlarda eşitlik ve sosyal katılımı özendirmek,
- Kentsel çevreyi korumak ve iyileştirmek,
- İyi yönetim ve yerelin güçlendirilmesine katkıda bulunmak.

Ayrıca, bütüncül ve koordineli bir kentsel yenilemeyi sağlamak için, stratejik planlama ve program gelişimi için, görülebilir bir kapasitenin oluşturulmasının gerekliliğine vurgu yapılmaktadır.

- Geniş ve bir dizi paydaş tarafından paylaşılan bir vizyonun değişik düzeylerde geliştirilmesi (Büyükşehir, ilçe ve mahalle).
- Belirlenmiş olan vizyonun gerçekleşmesi için başarılması gereken stratejik hedeflerin saptanması,
- Bir dizi kamu, özel ve gönüllü/toplum sektörü paydaşının katılımını garantilemek için ortaklık çalışmasının yaratılması,
- Türkiye’de bulunan kentleri deprem güvenli bir noktaya çekmek için kentsel dokuları iyileştirmek, milyonlarca yurttaşın taahhüt ve yatırımlarını güvence altına alarak, toplum tabanlı bir yenileşme yaklaşımının geliştirilmesi,
- Stratejik hedefleri gerçekleştirecek proje gruplarının oluşturulması,
- Proje geliştirip, gerçekleştirilmesini sağlamak için, yüksek nitelikli kentsel gelişim proje yönetiminin oluşturulması,
- Gelecek 20 yıl boyunca gerekli olan büyük miktardaki inşaat çalışmalarının, kamu yönetici ve yetkilileri tarafından, saydam ve hesap verebilir bir biçimde ihale edilmesi,
- Neyin yapılabilir, nelerin yapılamaz olduğunu belirleyip, sonra da deneyimleri kurumsallaştırarak yeni program ve proje gerçekleştirilmesi gibi konuları izleme ve değerlendirme kapasitesinin geliştirilmesi, bağlamında değerlendirme yapılmaktadır.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLİŞKİSİ

Yaşanabilir kentler yaratılabilmenin en önemli ayağı yerelin ve yerel halkın kent düzenlemelerine katılabilmesi, açıklık, şeffaflığın oluşabilmesi, farklılığın fark edilmesi, sürdürülebilmesi, doğal ve kültürel mirasın korunabilmesi, merkezin yerel üzerindeki baskılarının ve kentin hazırladığı planlarının öngörülebilir bir şekilde yaşama geçirilebilmesinin önündeki engellerin kaldırılmasıdır.

Öte yandan halk, uzmanlar ve sivil toplum örgütlerini planlamanın araçlarından biri olarak görmek gerekiyor. Merkezin yerel ile emir komuta zinciri içinde değil, yerelin inisiyatifini öne çıkaracak politikaların, öncelikli olarak yaşama geçirilebilmesinin yasal yollarını hazırlamak gerekmektedir.

Oysa ki, kentte, katılımcılığa, planlamaya, açıklığa, şeffaflığa dair ne varsa Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’da bunun tam tersi bir dönüşümü öngörmektedir.

- Bunlardan en önemlisi yerelin tüm hakları alınmış tüm haklar TOKİ gibi bir merkeze yani başbakanlığa verilmektedir.
- Yerel yönetimlere sadece riskli alanları belirleme hakkı verilmektedir.
- Belirlenecek alanlardaki güvenli yapılar da dönüşüm kapsamına alınmaktadır.
- Mülk sahiplerinin dönüşüme itiraz hakkı kısıtlanmakta, dönüşüm alanlarının belirlenmesi durumunda yerel halkın yapacağı hukuksal mücadele kısıtlanmaktadır.
- Yapılacak planlar hakkında yerel halkın açık ve şeffaf bir şekilde bilgilendirilmesi hakkından yoksun bırakılmaktadır.

- Sosyal donatı alanlarının nasıl olacağı ve yaşanabilir bir kent kriterlerini öğrenebilme imkanı bulunmamaktadır.

• Yapıların riskli yapılar olarak tespitinde, kriterler sorun olmaya aday olarak karşımıza çıkarak ve hukuksal sorunları beraberinde getireceği gibi; hukuksal sorunda da “yürütmeyi durdurma” anlamında bir karar oluşamayacağı için mülk sahiplerinin “hak sahipliği” sorunlarını da giderebilecektir.

• Arsa rantının paylaşımında ve verilecek “emsal” kararlarında sorunların oluşması kaçınılmazdır.

• Rezerv alanı tamamıyla keyfi kullanılmaya müsait bir durum, kentlerin yeni alanlarının nasıl ve niçin ayrılacağına merkeze bırakılması ile yerelin tükenmesine yol açabilecektir. Ancak bu Kanun gelinen bilgi birikimini karşılayabilecek bir “kentsel dönüşüm” yasası olamamıştır.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun tasarısı açıklanmadan önce yapılan çalışmalarda “kentsel dönüşümün” nasıl olacağı noktasında merkezi iktidarla birlikte üretilmiş bilgi ile yukarıda işaret ettiğimiz tüm uyanları meslek odaları, akademisyenler olarak yapmış bulunmaktayız. Bu Kanun ve Yönetmelik, katılımcı bir anlayışla düzenlenmemiştir.

Sorunların tespitinde çözüm önerilerinin yaşama geçmesi için eylem planlarının hazırlandığı bir süreç dikkate alınmamıştır. Ancak bilinmelidir ki, “Çatışmacı, ben bilirimci ve tepeden inme” dayatması, “yaşanabilir ve sürdürülebilir” kent ilkeleriyle ters düşmektedir.

Siyaset-inşaat sektörü ilişkisi, şaibeli ihaleler ve ayrıcalıklı imar izinleri ile yeni zengin müteahhitler yaratılmıştır.

Örnek olarak bugün İstanbul'da kişi başına düşen yeşil alan 2 m², Dünya Sağlık Örgütü'nün alt sınırı 6 m², bu kentsel dönüşümün kişi başına düşen yeşil alanı kaç m²'ye çıkaracağını belirleyebilecek bir yapılanmaya izin vermediği ortadadır. Ayrıca İstanbul'da olacak bir depremde insanların ve yaralıların tedavisi için kurulacak "sahra çadırlarına" bir alan bırakacak mı? **Bilindiği gibi 17 Ağustos 1999 depreminden sonra İstanbul'da belirlenen toplanma alanları ve çadır yerlerinin önemlice bir kısmı yapılaşmaya açılmıştır.**

Kentsel dönüşüm dendiğinde bazı alanların yoğunluğunun artırılacağı veya bazı alanlarda da yoğunluğun azaltılması söz konusudur. Bu kanunun mantığı "yoğunluğu" artırarak kentsel dönüşümü yapabileceği böylece kenttin nüfusunu hızla artıracak bir dünyanın yolunu açacaktır.

İBB tarafından yaptırılmış olan İSTANBUL DEPREM MASTER PLANI gereklerini -neredeyse 10 yıldır- yerine getiremeyenlerin bu kanun ile İstanbul'un sorunlarına çare bulacakları anlayışı önemli bir soru işareti olarak karşımızda durmaktadır.

"NASIL BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM?"

- Kentin makroformu ile ilişkili, planlama hiyerarşisi çerçevesinde bütünün dikkate alındığı bir planlama,
- Demokratik ve katılımcılığı sağlayan bir yaklaşım,
- İstihdam yaratan, geleceğe dönük canlı bir kent,
- Eşitlikçi ve ayrımcı olmayan bir bakış,
- Tüm afetlere karşı güvenli bir çevre ve güvenli bir yapı,
- Finansman sorunu çözülmüş bir dönüşüm,
- Tarihe ve çevreye saygılı, sürdürülebilir bir yaklaşım,

- Eğitim ve sağlık hizmetlerini dikkate alan,
- Nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun rahatsız edici olmayan,
- Sosyal bölünmüşlüğe ve ötekileştirmeye karşı korunaklı,
- Yoksulları kollayan, satın alınabilir konutların olduğu,
- Yeterli ölçüde açık alana sahip bir düzenleme,
- Kimliği korunmuş bir kentte, kimlikli, yenilenmiş bir çevre,
- Yaşayanlar arasında dayanışma duygusu güçlenmiş, sosyal ilişkileri güçlü bir kent,

Şimdi soralım bu yürürlüğe giren kanun ve yönetmelik bu saydığımız maddelerden hangisine cevap verebilmektedir?!

Deprem senaryolarında önemli bir can kaybının olacağı söylenen bir kentte toplanma alanlarının bile neredeyse yok edildiği gözlenirken, İstanbul'da yeşil alanın 2 m² olduğu gerçeği ile nasıl bir kentsel dönüşümdür bu yazılan-çizilen ve bize sunulan, DÜŞÜNMEK AMA ÇOK DÜŞÜNMEK GEREK...

31 MAYIS 2012 TARİHİNDE RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN"A İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI:

1. Binamız yıkılacak mı nasıl anlayabiliriz?

"Binanız 'riskli yapı, riskli alan, rezerv alanı' grubuna giriyorsa evet yıkılacak. Bu alanlar yerel yönetimler ya da bakanlık tarafından tespit edilip bakanlar kurulu tarafından ilan edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan yapı ömrünü tamamlayan yapılarda riskli alanda olup olmadığına bakılmayarak riskli yapı tanımına girmektedir. Alan tespitleri yapıldıktan sonra;

binanızın masrafları size ait olmak üzere kat malikleri, Bakanlık tarafından yetkilendirilen kuruluşlara risk tespit işlemi yaptırılarak sonuç belediyeye bildirilecek. Bu tespit işlemi için bina maliklerine bir süre verilecek. Bu süre içinde yaptırılmayan bina risk tespiti Bakanlık İl Müdürlüklerine bildirilecek."

2. Kat malikleri binalarına 'riskli yapı' tespiti için başvuru yapmazlar ise ne olur?

"Binanızın riskli yapı olup olmadığını anlamak için size verilen süre içinde siz bir başvuru yapmaz iseniz; bu süre içinde tespit Bakanlıkça yada Belediyelerce yapılacak yada yaptırılacak."

3. Binamızın yıkılmasını istemiyoruz itiraz hakkımız var mı?

"Evet itiraz hakkınız var. Yapılan çalışmalarda binanız riskli yapı olarak tespit edilmişse, kat malikleri bu duruma 15 gün içinde itiraz edebilir. Bu itirazlar; Bakanlıkça, üniversitelerde görevli inşaat, jeoloji veya jeofizik mühendisliği ile hukuk öğrenimi görmüş öğretim üyeleri arasında seçilecek üç ve Bakanlıkta görevli iki kişiden teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanacak."

4. İtiraz edilmesi durumunda yapılan masrafları kim karşılayacak?

"İtiraz işlemi takip eden süre içerisinde bakanlık ve belediyenin yaptığı tespit çalışmalarının tüm masrafları kat malikleri tarafından karşılanacak karşılanmadığı durumda ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşteriye ipotek belirtmesinde bulunarak hak sahiplerine de bilgi verecek."

5. Binamız riskli yapı olarak tespit edildikten sonra ne olacak?

"Binanız riskli yapı olarak tespit edilmişse, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit

tarihinden itibaren en geç 10 iş günü içinde Bakanlık, TOKİ veya Belediye tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek.”

6. Binamızın yıkılmasını istemeyen kat malikleri var bu durumda başvuru yapamayacak mıyız?

“Binanızı ister kendiniz ister yetkili kurum tespit etmiş olsun eğer riskli yapı olarak değerlendirmişse çoğunluk aranmayacak ve yıkılacak. Dolayısıyla itiraz eden varsa bile başvuru yapabilirsiniz.”

7. Binaların yıktırılması nasıl olacak?

“Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların kat mülklerine 30 günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde bina, kat mülkleri tarafından yıktırılmadığı takdirde, belediye tarafından yıktırılacağı belirtilir ve tekrar ek süre verilir. Verilen bu süre içinde de kat mülklerinince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapılar tahliye ettirilerek yıktırılacak.”

8. Yıktırma masraflarını kim karşılayacak?

“Binanızın dönüşümü için eğer müteahhit ile özel bir anlaşma yapıldıysa yıkımı müteahhit firma yapabilir. Yıktırma işlemi Bakanlık veya Belediye tarafından yapılırsa, yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının hakları oranında ipotek koyacak ve bunu hak sahiplerine bildirecek.”

9. Yıkım aşamasında müteahhitle anlaşma nasıl sağlanacak?

“Öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilecek. Bina sahipleri yıkım aşamasında müteahhitler ile anlaşma yapabilecek ve şartları aralarında özel bir anlaşma ile sağlayabilecek.”

10. Binamız yeni yapıldı ama riskli alan içinde kalıyor yine de yıkılacak mı?

“Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanlar; riskli alan, rezerv

alanı sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılar (yeni yapılmış olan bina, riskli olmayan bina) uygulama bütünlüğü bakımından birlikte değerlendirileceği için gerekirse yıkılacak.”

11. İmar ve yapılaşma sürecinde durdurma yetkisi TOKİ ve Belediye'nin mi olacak?

“Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare (belediye), riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurma yetkisine sahip olacak.”

12. Elektrik su ve doğalgaz hizmeti verilmeyecek mi?

“Uygulama sırasında, Bakanlık, TOKİ veya Belediye tarafından talep edilmesi hâlinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri verilmeyecek ve verilen hizmetler ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulacak.”

13. Kiracı olanlara yardım edilecek mi?

“Anlaşma ile tahliye edilen yapılarda ki kiracı veya aynı hak sahibi olanlara da geçici kira ve konut yardımı yapılabilecek.”

14. Bina yıkıldıktan sonra nasıl değerlendirilecek?

“Üzerindeki bina yıkıldıktan sonra arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerine sorulmadan, tapu müdürlüğüne re'sen terkin edilecek ve önceki vasfı ile değerlendirilecek. Eğer kat mülkleri ile yapılan anlaşma var ise şartları tapu kütüğünde belirtilerek kat mülkleri adına payları oranında tescil edilecek. Bu taşınmazların sicilinde bulunan her türlü şerh hisseler üzerinde devam edecek. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık,

TOKİ veya İdare (belediye) tarafından re'sen yapılır veya yaptırılır.”

15. Yıkımdan sonra nasıl anlaşma sağlanacak, çoğunluk aranacak mı?

“Yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilecek.”

16. Anlaşmaya yanaşmayan malikler ne olacak?

“Çoğunluk 2/3 ye katılmayanların, bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu şekilde diğer paydaşların almaması durumunda, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına re'sen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya Belediyeye devredilir.”

17. Üzerindeki bina yıkılmış olan kat malikleri aralarında anlaşma sağlayamazlar ise kamulaştırma yoluna gidilecek mi?

“Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın mülklerine yapılan tebligatı takip eden 30 gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya Belediye (İdare) tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilecek. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın re'sen tapu siciline işlenmesi sağlanacak.”

18. Anlaşma ile tahliye edilen binalardaki kat maliklerine yardım yapılacak mı?

“Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan

veya kamulaştırılan yapıların mülklerine ve mülk olmasalar bile bu yapılarda kiracı olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya konut sertifikası verilebilir.”

19. Bina sahibi yıkılan binasını kendisi yapmak isteyebilir mi?

“Konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilecek. Dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya Belediye tarafından, borçlandırma suretiyle de verilebilecek.”

20. Güçlendirilebilecek binaların güçlendirme maliyetlerini kim karşılayacak?

“Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilecek.”

21. Açılan davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilmeyecek.

“Yapılan tespitler sonrası, idarî işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde dava açılabilir. Ancak bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.”

22. Yıkılacak binaların ve alanların yeni imar çalışmasını kim nasıl yapacak?

“Bakanlık, TOKİ ve Belediye (İdare); danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım plânı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plân yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını birlikte gerçekleştirecekler.”

23. Yıkıtma ve tahliye işlerini engelleyen kişi ve kamu görevlileri hakkında Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusu

yapılabilecek mi?

“Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıkıtma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunulacak. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıkıtılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tâbi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanacak.”

24. Gecekondu sahiplerine yardım yapılacaktır mı?

“Gecekondu sahibine, gecekonduya karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya konut verilinceye veya nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, konutunu yapmaya kadar, nakdi yardım yapılabilecek.”

25. Tarafların anlaşamadıkları durumlarda mahkemelerde bilirkişi olarak kimler görev alacak?

“Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer gözönünde bulundurularak; taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilecek.

Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasında bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın âdil olarak

yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.

Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl Ocak ayı içinde, mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara veya belediyenin (idare) belirleyeceği uzmanlara yaptırılacak.”

KAYNAKLAR

- Şube Başkanımız Cemal GÖKÇE'nin “Kentsel Dönüşüm” konusu üzerine hazırlamış olduğu sunum
- Türkiye'nin Deprem Gerçeği Raporu (İMO)
- Senem DEMİRKIRAN (Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü, Yüksek Lisans tezi, 2008, Trakya Üniversitesi)
- Türkiye'de Kent Planlama Deneyimleri(www.belgeler.com)
- Onur DAYIOĞLU (Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç Ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans tezi, 2006, İTÜ)
- Selcen Mutlu (Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği, Yüksek Lisans tezi, 2007, Ankara Üniversitesi)
- Fatma Ceylan ELGİN (‘Kentsel Dönüşüm’ Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi- Pangaltı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, 2008, YTU)
- TUİK
- haber.com (Hatice KOLÇAK, Gayrimenkul Uzmanı)