

KENTSEL YENİLEME VE İSTANBUL

Cemal GÖKÇE
İMO İstanbul Şube Başkanı

1999 yılının 17 Ağustos'unda yaşadığımız Gökçek Depremi'yle birlikte "kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm" kavramlarını sıkça duymaya başladık. **Bir kentin tamamına veya belirli bölgelerindeki yerleşim alanlarına yönelik olmak üzere ve bilinçli olarak planlanmış bir eylemi** ifade etmesi gereken "kentsel yenileme" kavramı giderek içi boşaltılmış bir noktaya oturmuştur.

Bugün İstanbul'da her boş alana yapılan her türlü konut, rezidans ve iş merkezleri dahil olmak üzere ortaya çıkan inşaat faaliyetlerinin neredeyse tümü, kentsel dönüşüm adına veya deprem sonrası "kentsel yenileme" adına yapıldıkları ilgililer tarafından ifade edilmektedir. Bu anlayış, yeni kavramların hızla tüketilmesine katkı sağladığı gibi, "deprem tehlikesinin de" önemli bir rant aracı olarak kullanıldığı izlemine ortaya koymaktadır.

Oysa, başta İstanbul olmak üzere son elli yılda kentleşmenin ortaya çıkardığı sorunların giderilmesi gerekmektedir. Kentlerimize toplumsal ve mekansal anlamda bir kalitesizlik hakim olmuştur. Koruma olgusu tümüyle devre dışı bırakılmış, yasadışı örgütlü bir noktaya oturmuştur. Bir yandan kent merkezlerinde diğer yandan da kent çeperlerinde kimliği olmayan kalitesiz ve güvensiz yerleşmeler ortaya çıkmıştır. Orman alanları ve su havzaları kontrolsüz ve kaçak yapılaşmanın en yaygın olduğu yerler olarak kendisini göstermiştir.

Ortaya çıkan bu olumsuzlukların ışığında, bugüne kadar yapılmış olanların yeniden üretilmesi, yenilenerek sağlıklı ve deprem güvenliği olan bir yaşam çevresine dönüştürülmesi İstanbul'un en temel konularından biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Birçok argümanı içinde taşıyan ve çok boyutlu bir hal alan İstanbul'un yenilenmesi; yerel yönetim, kent bürokrasisi, TOKİ, özelleştirme idaresi ve hükümet tarafından, "bir kur-

tuluş yolu" olarak görülmektedir. Bu bağlamda, sağlıksız ve deprem güvenliği olmayan mevcut yapı stokunun, düşük yaşam standartları da dikkate alınarak İstanbul'un yenilenmesi ve dönüştürülmesinin zorunlu olduğu sürekli olarak gündeme getirilmektedir.

Ayrıca, İstanbul'un yenilenmesinin ve dönüştürülmesinin bilinen yöntemlerle başarılmayacağı da ifade edilmektedir. Bu nedenledir ki İstanbul'un yenilenmesi ve dönüştürülmesi konusu planlamanın yerini almaya başlamıştır. Yerel yönetimler planlama uygulaması yerine, dönüşüm projeleri yapmaya başlamışlardır. Oysa "kentsel dönüşümün" bir sonuç olması gerektiğini dikkate almayarak, bunun da kentsel yenilemeden ve bütüncül bir planlamadan geçtiğini neredeyse unutulmuşlar veya unuttur görünmüşlerdir.

Anlaşıyor ki kentsel yenileme kavramı; birçok ülkede bulunan eski kent ve kasabalarda bulunan merkezi iş alanları da dahil olmak üzere birçok yapının yıkılıp yeniden yapılması veya iyileştirilmesi olarak gündeme gelmektedir. Bu tanımlama uygulamaya dönük olarak tamamen farklı bir çerçeveye oturmaktadır. "Kentsel yenileme" genellikle düşük gelir grubuna sahip olan kesimlerin yerlerinden edilmesi, bunların boşalttığı alanlara daha kazançlı lüks konut, ofis ve ticari iş merkezlerinin yapılması veya ulaşım altyapısının oluşturulması olarak gündeme gelmektedir.

Özellikle kentsel yenilemenin gayrimenkul piyasasının talepleri doğrultusunda oluşturulması nedeniyle, bütün çalışmaların sonuçları genel olarak olumsuz olmuştur.

AB Standartları ve Kentsel Gelişme

Avrupa Mekânsal Gelişim Perspektifi ve ilgili AB karar ve hedef belgelerinde belirtildiği gibi, AB'nin sürdürülebilir kentsel gelişme ve yenileme için dört hedefine

bağlı kalmayı zorunlu görmektedir. Bunlar,

- Kasaba ve kentlerdeki ekonomik refah ve istihdam olanaklarını artırmak,
- Kentsel alanlarda eşitlik ve sosyal katılımı özendirme,
- Kentsel çevreyi korumak ve iyileştirmek,
- İyi yönetişime ve yerelin güçlendirilmesine katkıda bulunmak.

Yine, bütüncül ve koordineli bir kentsel yenileşmeyi 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.

Kentsel Yenilemenin ve Depreme Hazırlanmanın Yasal Gerekçeleri

Ülkemizde Belediyeler Yasası’nın 2005 yılında değiştirilmesiyle, Büyükşehir Belediyesi bundan sonra çevresel planlar ve afet planlarıyla birlikte, geniş kapsamlı

stratejik planlar hazırlamakla da yükümlü kılınmıştır.

Ayrıca, deprem riski taşıyan konut alanlarını kamulaştırıp, yıkmak için yeni yetkilerle donatılmıştır. Yine, belediyeler yeni inşaat ve yapı şirketleri oluşturmak ya da bunların oluşumuna da katılabilmektedirler. Ulusal ve uluslararası kamu sektörüne ait kuruluşlar ve özel sektör kuruluşlarıyla birlikte çeşitli sivil toplum örgütleri ile ortak projeler yürütebilmektedirler.

Yine bu yasayla nüfusu 50.000’den fazla ilçe belediyesine yeni konut alanları açmak ve yapmak yetkisi verilmiştir. Bu bağlamda, deprem riskini azaltmak amacıyla yeni “**kentsel yenileme alanları**” tahsis edilmiştir. Bu alanların 50.000 m²’den küçük olmaları şartı vardır.

Yine tüm belediyelerin kültür değerlerinin korunması ve kullanılması için yetkileri artırılmıştır. Bu çerçevede yerel emlak vergisinde %10’luk bir artış yapabilirler.

Yine merkezi hükümetin konut sağlama birimi olarak TOKİ’ye uygun gördüğü yerleri kamulaştırıp yeniden planlayarak “**kentsel yenileme alanlarını**” hazırlama ve uygulama yetkileri bulunmaktadır.

Yine Özelleştirme İdaresi de herhangi bir kent parçasına yönelik yeni bir plan yapma, yapıların hangi amaçla kullanılacaklarına karar verebilme yetkileriyle donatılmıştır.

Ayrıca TOKİ, deprem riski yüksek olan konutlarda yaşayanları yeni bir yere yerleştirmek içinde yetkili kılınmıştır. TOKİ artık her istediği yere, “**kentsel yenileme**” adı altında istediği planı ve projeyi yapabilmekte, iş merkezleri, yol ve kavşak düzenlemeleri, köprü yapımı gibi işleri de yapmaktadır. Ayrıca TOKİ’nin, ülke ölçeğinde anakent belediyeleri ve ilçe belediyeleri ile ortaklıklar kurarak veya ayrı olarak mahalle yenileme ve uygulama projelerinin büyük bir birimi haline gelmiş olduğunu da ifade etmek gerekir.

Sonuç olarak; çağdaş, bilimsel ve ekosistemi bozmayacak bir planlamanın ortaya koyacağı yapı üretim alanlarının belirlenmesine önemli ölçüde ihtiyaç vardır. Kendi dar bakış açılarıyla birilerine bilinçsizce, daha çok bilinçli olarak taşeronluk yapan ve rant aktaran yerel ve merkezi yöneticilerin bu kusurları hiçbir zaman unutulmamalıdır.