

Kentsel dönüşümde söz uzmanların

“Önce insanlar binaları şekillendirdi sonra şekillendirdikleri binalar insanları” söylemi ile değişen kentlerimiz yeni yaşam biçimlerini de getiriyor. Kentsel dönüşüm daha iyisini elde etmek adına bu anlamda bir fırsat. Öte yandan İstanbul’un deprenselliği bu dönüşümün ritmini tetikliyor.

Olumlu şeyler yapmak için tüm taraflar hemfikir. Lakin Fikirtepe örneğinde olduğu gibi bazı sorunlar nedense çözülemiyor. Peki uzmanlar bu alanda neler diyor?

EVİNİZİ GEZİYORUM



MİMAR

Esin TÜMER

etumer@htgazete.com.tr

Kentsel dönüşüm nedir, Fikirtepe’de yapılan hata neydi, şimdi neler yapılabilir gibi sorulara uzmanlardan cevap aldık. İşte satırbaşları.

Uzmanlar ne diyor?

CEM YILMAZ

(Kentsel Yenileme Merkezi, KEYM, Y.Şehir Planlamacı)

Kentsel dönüşümde kamu, vatandaş (hak sahibi), yatırımcı üçgeninin sabit ayağı olması gereken kamu, Fikirtepe’de yöneticilik, uzlaştırıcılık ve yaptırım rollerini terk ederek sadece “kolaylaştırıcılık” yaptı. Yani kentsel dönüşüm master planını, uzlaşma modellerini, kentsel tasarımı, donatı alanlarının organizasyon ve yeterliliğini sağlamadan 2.07 olan yapılanma emsalini 2 katına çıkararak



4,14 olarak yasallaştırdı, vatandaş ve yatırımcıyı baş başa bıraktı. Kamusal alan ve kamu hakkının korunmasını bir nevi

“tamahkârlığın insafına” bırakıldı. Bir an önce temiz, pis su, elektrik ve ulaşım altyapısı için gelecek senaryoları çerçevesinde yenileme proje ve uygulamalarına başlanmalı. Gerekirse bazı teşviklerle sürdürülebilir bir sosyal doku oluşumu sağlanmalı.

DOĞU KAPTAN (ATÖLYE 70, Mimar)

Toplumsal ve mekânsal çeşitlilik perspektifinde yaşayacak insanların talepleri tasarım sürecinde gözetilmelidir. Fikirtepe’de yaşanan en büyük problem planlama sürecinin doğru yönetilememesidir.

Süreç yönetimi, dönüşecek bölgenin kendine has yapısı ve koşullarına göre tanımlanmalıdır. Fikirtepe sahip olduğu enerji ve potansiyeller bakımından Kadıköy’ün alt merkezlerinden biri olabilirdi. Alt-merkez planlaması, işlevlerin



birbirleri ile dengeli ve birbirlerini destekleyici, özel ve kamu sektör yatırımları ile uygulanabilir ve sürdürülebilir kentsel gelişmenin

tasarlanma sürecidir. Fikirtepe’de ise yoğunluğun tüm dönüşüm alanında eşit dağılması, bugünkü resmin belirleyicisi olmuştur. Buradaki asıl soru Fikirtepe’nin nasıl kurtulacağı değil, dönüşümün tamamlanması ile gelecek yoğunluğun çevresini nasıl etkileyeceğidir.

NİHAT ŞEN (Mimar)

Başta İstanbul olmak üzere, her şeyden önce “zihinsel dönüşüme geçmeli ve yapmalı” ki hazırlıklı olunabilsin.

Çok acele ve hazırlıksız başlanılan Fikirtepe, bugünkü durumu ile bekleneni verememektedir. Çok iyi niyetli vatandaşlarımızın hak ve hukukunu koruyan modellemeler yapılmalıdır. Bundan sonra yapılacak olan yerlerin yapımını üstlenecek olan firmaların talip oldukları



projeye ilgili maliyet analizlerini, iş programlarını, finansman modellemelerini, öz sermaye ve kredilerini, yani inşaatı bitirebilecek

finansmanlara sahip olup olmadıklarının incelenmesi aynı zamanda hangi müşteri profiline göre satışlarının olabileceğinin de sorgulanması gerekir. Ancak bahsettiğim bu kriterler sorgulanır ise Fikirtepe kurtulabilecektir.