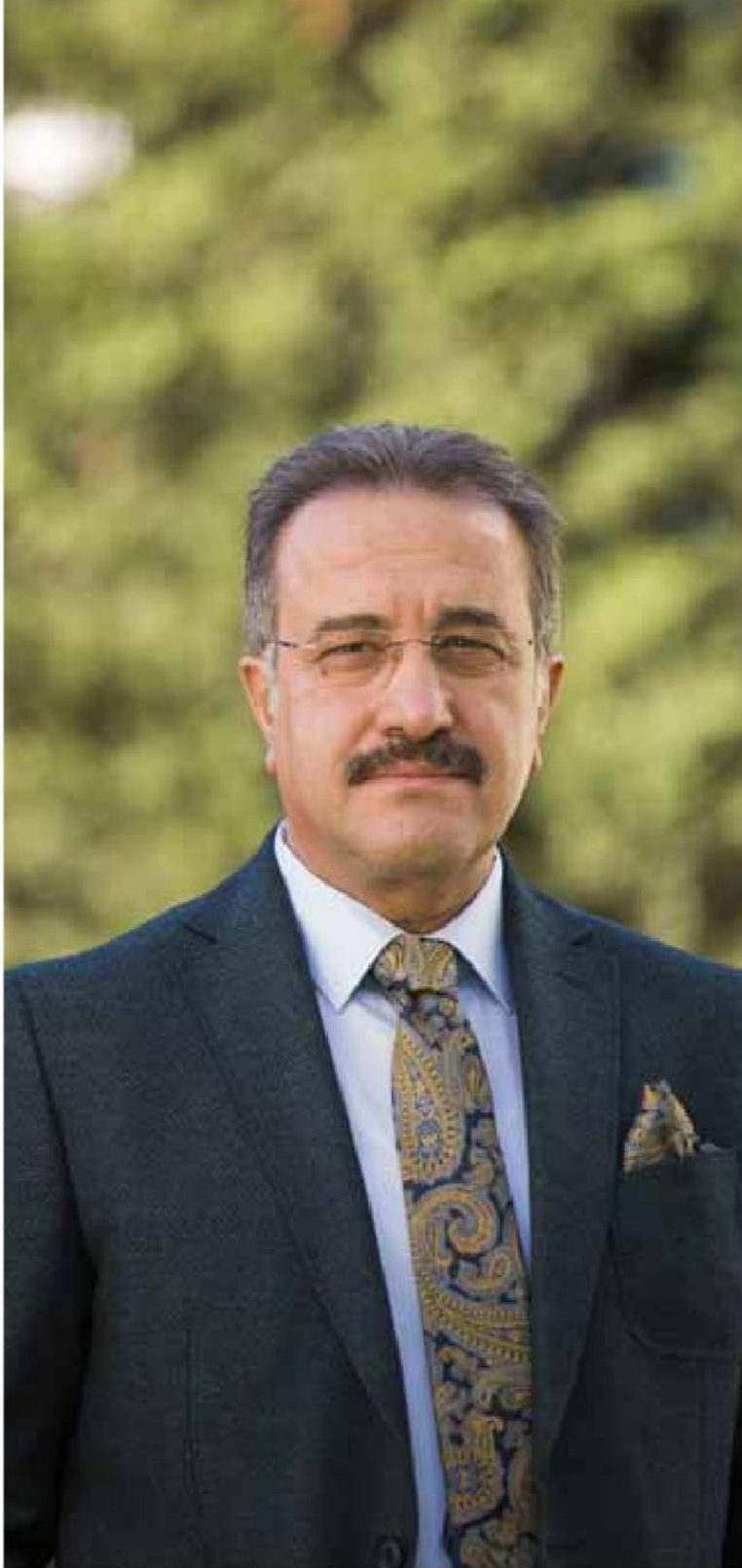


Kentsel Dönüşüm Aydınlatma Sektörünü Büyütecek

Mimar Nihat Şen, 1999 depremi ile birlikte eski binaların yenilenmesi gündeme gelip, daha sonra kentsel dönüşüm adıyla yasalaştıktan sonra bu konuda ciddi çalışmalar yapmış kişiler arasında yer aldı. Özellikle yasanın çıkması ile birlikte yazılı ve görsel Medya'da kentsel dönüşüm nasıl olmalı ve ne gibi sorunları içinde barındırdığı konusunda düşüncelerini paylaştı. Geline nokta, ne biliyoruz, eksiklikler ve uygulamanın son halini dergimiz okurları ile paylaştı.



Öncelikle Kentsel dönüşüm dediğimizde insanlarımız ne alıyoruz?

Normal sadece vatandaşımız Kentsel dönüşüm dediğimizde birincisi rantal dönüşüm, ikincisi ise eski binaların yıkılıp yerine yeni binaların yapılması olarak algılıyor. Oysaki kentsel dönüşüm böyle bir şey değil. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa hızlı ve acil olarak hazırlandığından kamuoyuna anlatılmadığı için yanlış bir giriş ile girilerek kentsel dönüşüm yapıyoruz diyerek bir inşaat furçasına dönüştü. Bununla birlikte sadece vatandaşın elinde bulunan menkuller bir takım yanlış hesaplamalar neticesinde mülklerinin karşılığında 3 -4 dört daire karşılığında bu işe girerek bir rant kapısı görmelerine sebep oldu.

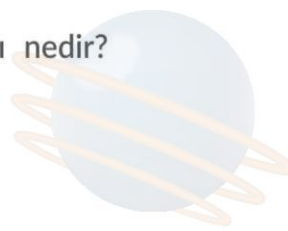
Kentsel dönüşüm insan yaşamını riske sokabilecek önlemleri

Mimar Nihat ŞEN gerçek anlamda bir kentsel dönüşüm olmuş olsa bu pastadan en çok payı alacak iş kolunun başında Aydınlatma sektörü geliyor dedi. Kentsel dönüşümü Osmanlı ve Selçuklu mimarisi ile hiçbir rant kaygısı olmadan yapmış olsak bu gün herkes kazanmış olacaktı. Maalesef gelinen nokta ile tamamen ranta dönüşmüş durumda ve yaşam alanlarını daraltıyoruz dedi.

almak, çarpık kentleşmeden vizyoner şehirleşmeye geçişi sağlayan, sosyal donatıları içinde barındıran, yenilenebilir enerjiyi içine alan, çevresel faktörleri ön planda tutan, bizi biz yapan manevi ve beşeri ilişkileri güçlendiren, komşuluk ilişkilerini sağlayan, tarihi ve doğal güzelliklerin korunmasını sağlayarak ve bir türlü oturtulamayan Türk mimarisini kentsel dönüşüm ile birlikte standarda oturtulmasıdır.

Yukarıda bahsettiğimiz kriterleri içine almayan bir başlangıç ile birlikte gece kondu semtleri ile başlayarak tüm İstanbul'da çarpık ve düzensiz bir hal aldı.

Kentsel dönüşümde yaşanan sorunun kaynağı nedir?



Yasadan kaynaklanan boşluklar mı vardır?

Aslında yasa 1999 depremi ile birlikte gündeme alındı. Uzun bir çalışma süreci ile birlikte 2012 yılında resmi olarak ilan edildi. İlk kentsel dönüşüm melih bey'den önce Karayalçın ile Ankara Dikmen projesi ilk başlatıldı. Buradaki temel sorun yapılan yasanın sivil toplum, meslek odaları ve yerel yönetimlere tam olarak anlatılmadı. Yanlış uygulamalar neticesinde ortaya çıkan sorunlar ile birlikte vatandaşın çekinmesine neden oldu. 24 bin km bir fay hattı üzerinde olan ülkemizdeki yapı stokunun 1999 depremi ile birlikte insanımızı riske sokacak bir halde olduğunu ortaya çıkardı. Ülkemizdeki yapıların yüzde 60 kaçak veya ruhsatsızdır. Bu durum bize yasanın ne kadar önemli olduğunu gösteriyor.

Hızlı ve istekli başlanan Kentsel dönüşüm geçen 5 yıllık süreçte istenilen seviyeye gelmemiştir. Şu anda bakanlık, yerel yönetimler ve meslek odaları gerekli eğilimi göstermemektedir. Gelecekte yaşanacak bir depremde herkes bir eksiklik ve suçlu arayacaktır. 19.500.000 adet yapı stoğu olan Türkiye coğrafyasında 7.500.000 binanın acilen yenilenmesi gerekiyor. 5 yıllık süreçte yenilenen bina sayısı 150.000 civarındadır. Bakanlık yıllık olarak 500.000 hedef koymasına rağmen bu sayı gerçekleşmedi. 500.000 rakamı bile ancak 15 yılımızı alıyor. Bu süreç çok hızlı olması gerekir. Bu konu terörden sonra en önemli sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Kandilli rasathanesi ile Japon bilim insanlarının 5 yıllık ortak araştırmasında izlenen Marmara denizinde 3 metre yüksekliğinde bir tsunami gerçeği ortaya çıktı. İstanbul'un kıyı ilçelerinde bir an önce dönüşümün sağlanması gerekiyor. Yapılan araştırmada 6 büyüklüğünde beklenen depremin 7 ile 9 arasında olacağı tespit edildi.

İstanbul acil dönüşümün gerçekleşmesi gerekiyor....

İstanbul'da gerekli kentsel dönüşüm bu açıdan hızlı bir şekilde gerçekleştirilmelidir. Şu anda 3.400,000 yapı stoğuna sahip olan İstanbul'da 1.800,000 bina acilen yenilenmeyi beklemektedir. Gerekli alt yapının biran önce sağlanarak depreme göre şehirleşmenin düzenlenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümde herkes kafasına göre uygulama yapmaktadır. Bunun için mutlaka işi bilen yöneticilerimizin bu konuyu ciddi olarak masaya yatırması gerekmektedir. Hatta 6306 sayılı yasanın verdiği imkân ve imtiyazlarla yeni imar yasası yapılmalıdır. Ada bazlı kentsel dönüşüm değil de alan bazlı bir kentsel dönüşümü sağlamalıyız. Bunun hızlı sağlanabilmesi için yerel yönetim ile bakanlık koordineli çalışması gerekmektedir. Ankara merkezli bir dönüşümün verimli olacağına inanmıyorum. Bunun için



işinde uzman kişilerden oluşan denetleyiciler ile birlikte bu işi üstlenebilecek bakanlık tarafından akredite edilmiş mimar, mühendis, finansal hesapları yapacak, hukuksal sorunları çözecek avukatları bünyesinde barındıran şirketlerin dahil edilmesi gerekiyor. Bu şirketleri denetleyecek mutlaka bakanlığa bağlı uzman bir kadronun İstanbul'da olması gerekmektedir. Yapılacak yanlışlıklarda ciddi cezai müeyyidesi olması şarttır. Bu sebeple Marmara bölgesinde tam yetkili mutlaka kentsel dönüşüm müdürlüğünün açılması gerekir. Planlamalar, tasarımlar, onaylar bu müdürlük tarafından yapılmalıdır.

Bu yapılanmayı TOKİ eliyle yapılabilir mi?

Bu konuda yeterli olduğunu düşünmüyorum. Yapısal olarak TOKİ'nin görevi çok farklıdır. TOKİ inşaat yapan ve proje geliştiren bir kurumdur. Özellikle sosyal konut üreten bir kurum olarak kurulmuştur. Devlet eliyle bu işin üstünden gelmemiz imkânsızdır. Belediyeler bile bu konuda bir birim kurulmuş değildir.

Vatandaşın Mülkiyet Hakkı korunmalıdır.

Özellikle bu iş vatandaşa çok iyi anlatılmalıdır. Vatandaşın kaygıları giderilmelidir. Güzel bir planlama yapılarak vatandaşa iyi anlatılması gerekir zira vatandaş Çin seddi gibi karşınızda durur. Bunun iyi örnekleri ve kötü örneklerini görebilirsiniz. Şu anda Gaziosmanpaşa ve Fikirtepe kentsel dönüşüm alanları tamamen sorunları içinde barındıran ve uygulama hataları ile doludur.

Özellikle bina yenileme adı altında 4 katlı bina yerine 15-20 katlı yapılar yükseldi. Yol aynı, çevre aynı gelecekte oluşacak insan yoğunluğunda ortaya çıkacak karışıklığı yine vatandaşımız



yaşayacaktır. Okulu olmayan ve hiçbir sosyal imkânı barındırmayan yapıları vatandaşımız sorgulamıyor. Sadece güzel tarafı eski binaların ortadan kalkmasıdır. Vatandaşımızın diğer bir yanılgısı ise mülklerinin değer kazandığını zannederek aslında bir değer kaybını yaşadığını bilmiyor. Geniş ve rahat evlerden daha küçük alanlara sahip olarak komşuluk ilişkilerini minimize eden çok katlı binalar ile birlikte trafik ve otopark sorunu ile baş başa kaldığını fark etti.

Cumhurbaşkanımız yatay mimari ile aslında bu konunun altını çizmektedir. Yerel yöneticilerin kentsel dönüşümü mutlaka alansal olarak değerlendirmelidir.

Özellikli Projeler İnşaat ve reel sektörü geliştiriyor. Özellikle Aydınlatma Sektörü bu payı en çok alacak iş koludur. Alan bazlı kentsel dönüşüm ile birlikte mülkün değeri de artacak. Eğitim alanları, kültür merkezleri, çarşıları, otoparkları, bahçeleri, yürüyüş alanları ve spor tesisleri ile yapılacak dönüşümler mülke olan ilgiyi artıracak. Bu da mülkün değerini otomatik olarak artıracaktır. Özellikle yapılacak projeler mimarisi önceden planlanarak aydınlatmasından, peyzajına kadar ince düşünüldüğünde birçok sektöre yeni imkânlar sağlayacaktır. Bugün Kadıköy ilçesi en fazla yenileme ve dönüşümün yaşandığı ilçelerin başında geliyor. İnsanların nefes alacağı yerler alan bazlı yapılsaydı bu gün Kadıköy gibi yerlerden insanlar kaçmayacaktı. Caddebostan'da eski yapıların yıkılmasıyla bir şantiye ve rant alanı haline geldi. Bu gün insanların kaçmasıyla dükkânlar kapanmaya başladı. Planlaması yapılmadan kat karşılığı yenileme ile birlikte bu bölgede ciddi sorunlar ortaya çıkardı. Bu gün bu konuda Beyoğlu'nda bir dönüşüm başlatıldı. Baktığınızda

kendine özgü bir mimarisi ile birlikte yukarıda bahsettiğimiz insan odaklı bir dönüşüme imza atıldı. Başkan Ahmet Misbah Demircan yerel yönetici anlamında bu konuda başarılı bir örnek olarak ortaya çıktı. Bu çalışma 'da her şey düşünülmüş. Burada kullanılacak aydınlatma ürünleri ve aydınlatma tasarımı ortaya çıkıyor. Birçok aydınlatma firması yeni ürünler sağlayacak.

Türk toplumu olarak zengin bir kültüre sahip bir milletiz. Orta Asya'dan Anadolu'ya değişik kültürleri yaşayarak geldik. Geldiğimiz bu topraklardaki mimari yapıları geliştiren ve gören bir neslin varisleriyiz. Selçuklu ve Osmanlı mimari kültürü olan bir medeniyete sahibiz. Ecdadımız gittiği yerlere köprüler, hanlar, çeşmeler yaptı.

Bu gün ABD gibi ülkeler daha yeni yol kenarlarına çeşmeler yapmaktadır. Bizim yol kenarlarındaki dinlenme tesisleri bile bu geleneğin göstergesidir. Aile kavramının gelişimi bize ait olan yapılaşmanın bir sonucudur. Biz mimarimizde öze dönüş yapamazsak gelecek nesillere sunacağımız hiçbir şeyimiz olmayacak. Sokak ve mahalle kültürünü korumak için mutlaka kentsel dönüşümü iyi uygulamamız gerekiyor. Bunu başaramadığımız zaman kültürel dönüşüm yaşayarak geleceğimizi kaybedebiliriz.

Sayın cumhurbaşkanımız yatay mimari ile aslında bu konunun altını çizmektedir. Yerel yöneticilerin kentsel dönüşümü mutlaka alansal olarak değerlendirmelidir. Bu konuda bakanlık İstanbul başta olmak üzere deprem riski taşıyan tüm illerde mutlaka yapılanmasını tamamlaması gerekir. Firma olarak biz bu konuda insanlarımızın önce mülk hakkını garanti ederek çalışmalar yapıyoruz. Gelen talepleri inceleyerek a'dan z'ye açık ve şeffaf bir şekilde vatandaşımıza aktarıyoruz. Durum tespiti ve yapılabilecek her şeyi anlatıyoruz. Bu konuda finansal destek imkânları sağlanarak, anahtar teslimi dönüşüm ve yapı yenileme imkânlarını sunuyoruz.

İmar Affı hakkında ne düşünüyorsunuz?

Çıkartılmış olan yasanın doğru olduğunu düşünüyorum. Bu yasa ile birlikte sorunlu olan yapıların yasal hale gelmesi sağlanacak. Fakat yetersiz yerel yöneticilerin olduğu bir ülkede imar aflarının caydırıcılığının olması gerekiyor. İmar yasalarının bir standarda kavuşturulması zorunludur. Ülkemiz yerel yöneticilerinin bilgili ve tecrübeli kişilerden seçilmesi gerekir. Bu yasanın kentsel dönüşümde sorunlu olan yapılar içinde büyük avantaj sağlayacaktır.

