

■ Gerçi apartmanda yaşamak birçok durumda kişilerin kendi tercihlerinden çok, devletin TOKİ bloklarını gecekondulara halkına dayatması ve gecekondularında yaşamayı sürdürmelerine izin vermemesi sonucu olmuştur. Ama yine de dairede yaşıyor olmak çoğu eski gecekondulu için bir 'sınıf atlama'dır. O yüzden borçlanarak da olsa yeni evlerini en güzel mobilyalarla döşemek, pencerelerine boydan boya perdeler, tavanlarına gösterişli avizeler asmak istemekte, bunun için çok çaba göstermektedirler.

9

■ Yirminci yüzyılın ikinci yarısı boyunca büyümeye dayalı Türkiye kentleşmesi, rant güdüsüyle ve kendi buluşu olan kat mülkiyeti uyarlamalarıyla, betonarme teknolojisinin 'aldatıcı kolaylığı' ile, yeterli sermaye birikimi bulunmamasına karşın, dünya deneyimi içinde özel bir konuma sahip inanılmaz bir performans göstermiştir. Bu durum, bir refah toplumu emsali güçlü bir planlama ve kamu eli ve denetimi ile değil, piyasa dinamiklerinin yönlendirmesi ve kentlere özgü bir toplumsal örgütlenme biçimini ve fiziki çevre koşullarını oluşturmak, ve giderek ayrışan kent katmanları yaratmakla gerçekleşmiştir

13

■ Konut geleceğin en önemli yatırım araçlarından biridir. Türkiye ise bu pazarın oluşturula bileceği önemli ülkelerden biri olarak görülmektedir. Bu süreci kolaylaştırabilmek için son yıllarda çok çeşitli düzenlemeler yapıldı. Doğal varlıkların ekonomik bir değere dönüştürülmesi için yapılan bütün yasal düzenlemeler, bu süreci yöneten aktörlerle ilgili düzenlemeler, mülkiyet ile ilgili düzenlemeler bu amaca yöneliktir.

28

dosya 20

TMMOB MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ

EYLÜL 2010

kent ve konut

- **KENT VE KONUTU TARTIŞMAK** 3
AHMET MÜFİT BAYRAM
- **KENT, KONUT VE TAŞIDIĞI ANLAMLAR: BAĞLAMLANDIRILMIŞ ('CONTEXTUALİZED') BİR YAKLAŞIM** 6
TAHİRE ERMAN
- **TÜRKİYE KENTLERİNDE TOPLU YENİLEME** 13
MURAT BALAMİR
- **İPOTEKLİ DÜNYA: MALİ SERMAYE VE KONUT** 26
MENAF TURAN
- **YAPI ÜRETİM SÜRECİNDE GÖREV ALAN MİMAR VE MÜHENDİSLERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI İLE YAŞANAN AKSAKLIKLAR** 29
VEDAT AĞCA
- **MEVZUATTA KONUT** 33
ZUHAL DÖNMEZ
- **YUVARLAK MASA TOPLANTISI "KENT VE KONUT"** 35



Kent ve konut başlıkları kuşkusuz mimarlık pratiğinin ve kuramının en yaşamsal, en temel, bir o kadar da karmaşık alanını işgal ediyor. Bu kadar önemli olmasına karşın ülkemizde her iki başlık da en hızlı ve en denetimsiz gelişen alanlar olarak karşımıza çıkıyorlar. Kuşkusuz bu durumun pek çok girdisi ve değişkeni var. Bu açıdan dosyanın bu sayısının görevi ağır ve bu konu tek sayıda geçirileceğe benzemiyor.

Korunma/barınma işlevi ile ele alındığında konut, insanın kendisi ve en yakınlarıyla içe çekilme gereksinimini karşıladığı, özel ve mahrem eylemlerini gerçekleştirdiği, doğal ve sosyal dış dünyadan kendisini soyutlayabildiği bir mekân olarak tanımlanabilir. Bu bakışla konutun insan yaşamında edindiği yerin önemi tartışılmaz. Ancak, konutun bu varoluşsal öneminin yanı sıra, sayısal olarak oluşturduğu ağırlık, ona kenti en çok etkileyen yapı stoğu olma özelliğini ve önemini de kazandırıyor. Bu anlamda bakıldığında her türden konut stoğu bir kentin peyzajını en çok etkileyen, ona genel karakterini veren elemanlar olarak ele alınmalı. Bazı metropollerde, sayıca çok az ve yüksek gelir grubunu hedeflemiş nitelikli örnekleri dışarıda bırakırsak, kentlerimizi oluşturan ve son yıllarda tarifsiz bir hızla ve özellikle TOKİ marifetiyle basmakalıp çoğalan bu yapı stoğu konusunda bazı soruları kendimize yüksek sesle sormamız gerekiyor.

Bu dosyanın yazarları konut ve konut üretiminin toplumsal, ekonomik, hukuksal, teknik boyutlarını ve kentsel dönüşüm kavramını tartışıyorlar. Ben de konut konusunun bu en önemli bileşenlerini bu uzman kalemlere bırakıp, gelecekte çıkabilecek dosyaları da düşünerek, kentlerimizi çok kötü bir biçimde etkileyen bu yapı stoğu konusunda morfolojik / tipolojik açıdan akıllara hemen gelebilecek bir kaç soru ile tartışmayı tetiklemek istedim. Konu yalnızca morfolojik / tipolojik olarak ele alındığında ilk akla gelen soru; eldeki konut stoğunun ve bu stoğu çevreleyen açık alanların biçim ve nitelikleri oluyor.

Kent içinde ya da çeperinde, klasik imar parsellerinde, toplu yerleşkelerde ya da yeni kapalı sitelerde, devlet eliyle, özel girişimle, üst, orta ve alt gelir grubu, yoksul kesim, kimler için yapıldığı hiç farketmeksizin, üretebildiğimiz konut türü, tek/ikiz/sıra ev veya apartman/nokta blok mudur?

Nitelikli pek az örnek dışında, parsel içinde apartman tipolojisinin yükseltilmesi ile oluşan nokta bloğun dünya literatüründe yeteri kadar eleştirisi yapılmıştır. Bütün kentsel dönüşüm alanlarında tek alternatifmiş gibi ele alınan, yer-yöre-arsa gözetmeden mantar gibi üreyen, doğal topoğrafyayı zedeleyen ve yok eden bu bloklar geri dönülmez bir biçimde tüm kentlerimize yayıldılar. Kentleri bu anlamda birbirinden ayırt etmek

dosya

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Adına
Sahibi ve Yazı İşleri Müdürü
Fatih Söyler

YAYIN KURULU
**Berin Gür, Cânâ Bilsel, Elvan Altan Ergut,
Emel Akın, Esin Boyacıoğlu
Serpil Özaloğlu,**

Dosya Koordinatörü
Esin Boyacıoğlu

Dosya Editörü
Ahmet Müfit Bayram

Yayına Hazırlayan
Z. Ebru Aksoy

Kapak Tasarım ve Uygulama
Songül Düzgün

Konur Sokak No:4/3 Kızılay Ankara
Telefon:0 312 417 86 65 Fax:0 312 417 18 04
e-posta: info@mimarlarodasiankara.org
http://www.mimarlarodasiankara.org

ISSN 1309-0704

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından
iki ayda bir yayımlanmaktadır.
6000 adet basılmıştır.Üyelere ücretsiz dağıtılır.
Burada yer alan yazıların içeriğinin sorumluluğu yazarına aittir.
Kaynak gösterilmek koşuluyla alıntı yapılabilir.
Baskı tarihi: Eylül 2010

Baskı
Matsa Basımevi
İvedik Org. San. Matbaacılar Sitesi 558. Sk. No:42 Akara
Telefon: 0 312 395 20 54 (pbx)

imkânsızlaştı. Konut üretim sürecinde tünel kalıp sisteminin ucuz ve hızlı olduğunu herkes kabul ediyor. Ancak bu teknolojiye eleştirel yaklaşmanın zamanı çoktan geçti bile. “Zararın neresinden dönülse kârdır” özdeyişine sığınarak bu konudaki soruları sürdürüyorum.

Tünel kalıp sisteminin kullanımında bu denli yaratıcılıktan uzak olmak zorunda mıyız?

Tünel kalıp denilen sistem benzer tasarlanmış konut birimlerinin istenilen sayıda üst üste konularak tekrarlanması mıdır sadece?

Bu tekniğin estetik niteliklere yönelik endişesi sadece renk arayışı ve son derece kötü, sığ bir tarihe özenme biçimi, nostalji ile mi kısıtlıdır?

Bu mimarlık pratiğinde topoğrafya, tasarımı zenginleştiren, tasarımın doğayla ve çevreyle uyumuna katkı sağlayan bir veri olarak değil, düzlenmesi, yarılması ve yok edilmesi gereken bir veri olarak mı ele alınmalıdır?

Ekonomik, seri ama nitelikli konut birimleri ve komşuluk çevreleri üretebilen başka bir yöntem arayışına giremez miyiz?

Konutun çevresini oluşturan açık alanlar, nokta bloklardan arta kalan ve kullanıcıların sahiplenemediği dekoratif yeşil artık alanlar olarak mı tasarlanmalıdır?

Konutun çevresini oluşturan kamusal ve yarı kamusal alanlar, barındırabilecekleri farklı işlevlerle, genç, yaşlı, kadın, erkek ayırt etmeksizin insanların kentsel yaşamına nitelikli kültürel ve rekreatif tadlar sunamaz mı??

Çocukların oyun alanları, yaratıcılıktan uzak, niteliksiz plastik oyuncaklarla donatılmış, kirli ve bakımsız parklar olmak zorunda mıdır?

Bu gibi sorular kuşkusuz çok daha çeşitlendirilip, detaylandırılabilir. Ancak şu bir gerçek ki, bu konuda oluşan yanlış ezberleri bozmamız, farklı konut çevreleri oluşturma mümkün olduğunu kentliye anlatmamız gereklidir. Mimar, kent plancısı ama herşeyden önce kullanıcı olarak daha fazlasını yapmak ve istemek zorundayız.

KENTİ VE KONUTU TARTIŞMAK

Ahmet Müfit Bayram, YAYED Gen. Baş. Yrd.

Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından yayınlanması planlanan Kent ve Konut isimli “dosya”nın editörlüğü görevi bana verildiği zaman aklıma gelen ilk şey; Kent ve Konut dediğimiz de ne kastediyoruz? Bu kelimeler söylendiğinde bizlerde çağrıştırdığı şeyler nedir? Kentten veya konuttan bahsettiğimiz zaman aynı şeyden mi bahsediyoruz? Soruları oldu.

Ülkemizde ve tüm dünyada evsiz veya sağlıklı barınma koşullarına sahip olmayan yüz milyonlarca insanın var olduğunun bilincinde olarak, şehir plancısı ve mimar açısından kent veya konutun anlamı nedir? Kent ve Konut tasarımı-na ilişkin olarak geçmişten günümüze yapılmış tartışmalar ışığında biçim, fonksiyon, işlevsellik, vb. kavramlar günümüzde tasarım yapan mimar ve şehir plancıları açısından ne ifade ediyor?

Yaşanan cebren kentli yapma (ekonomik ve sosyal nedenler yaratarak kente göçmeye zorlama) sürecinde, yeni gelenlerin veya halihazırda kentte yaşayan insanların ihtiyaç duyduğu kentsel mekân ve barınma alanlarının tasarım veya oluşum sürecinde öne çıkan bir mimari akım veya tasarım ilkeleri bütününden söz etmek mümkün mü?

Kent mekânını aldıkları kararlar ve yaptıkları tasarımlarla o veya bu şekilde biçimlendirdiklerini varsaydığımız bu meslek grupları, bir şekilde

parçası oldukları bu süreç hakkında neler düşünüyorlar, kendi rollerini nasıl tanımlıyorlar?

Sadece ülkemizde değil dünyanın her yerinde insanlar başlarını sokabilecek bir ev alabilmek için tüm birikimlerini harcayıp, bir de üzerine 20-30 yıla varan vadelerle borçlanırken, yani aslında aldıkları konutları değil hayatlarını bu amaçla ipotek ederken gerçekte ne düşünüyorlar?

Barınacak bir ev sahibi olmak neden bu kadar önemli? 40 yaşındaki bir insanın 30 yıl vadeli mortgage kredisıyla ev almasının uzun vadeli ve daha pahalı şekilde kiralık bir konutta oturmaktan (üstelik yapının vergi, sigorta ve bakım masraflarını da üstlenerek) farkı nedir? Aslında borcu bitmediği sürece kendisinin olamayacak binayı kendinin zannederek, burası benim diyebilmek mi tek güdüleyici?

Kendisini doğanın yıkıcı etkilerinden ve etraftaki vahşi yaşamdan korumak için mağaraları barınak yapan insan için bir barınak sahibi olmak hâlâ aynı anlamı mı ifade ediyor? Günümüzde konut sadece barınma ihtiyacından öte anlamlar da mı taşıyor? Konutun anlamı veya konuttan beklentiler tüm toplumsal gruplar için aynı mı? Değilse neye göre değişiyor?

Ülkemizde, 2002 sonunda 39.654.000 ABD Doları olan Konut Kredileri, 2010 Nisanında

34.180.029.000 ABD Doları olmuş. Dünyadaki ekonomik krizlerin dahi konut kredilerinden çıktığı bir ortamda borsacılar, finansman kuruluşları yöneticileri, daha fazla konut kredisi satmak için her türlü yolu deneyen bankacılar kent, kentsel gelişme, konut dendiğinde ne anlıyorlar?

Kopyalamaya çalıştığımız mortgage ve benzeri modellerin çok uzun yıllardır uygulandığı ABD, niçin dar gelirliilerin barınma sorununu çözümüyor veya çözemiyor?

ABD’de milyonlarca aileyi evsiz bırakan sürecin en büyük sorumlusu olan finans sektörü ile onlara insanların barınma gereksinimleri üzerinden finansal oyunlar oynama olanağı tanıyan kamu görevlileri ve siyasilere kendi sorumluluklarını nasıl tanımlıyorlar. Kent plancıları ve mimarların bu süreçteki rolleri neler?

Konut dendiğinde sosyologların aklına insan, finansçıların, GYO’ların, bankacıların aklına para mı geliyor? Günümüzde plancılar, mimarlar, inşaat mühendislerinin durduğu yer hangi tarafa daha yakın?

Finans şirketlerince gerçekleştirilen gayrimenkul zirvelerinde niçin mimarlar, plancılar yer almıyor? Niçin aynı konuda onlar ve biz ayrı terminolojiyi, ayrı verileri kullanıyor, ayrı sonuçlara varıyoruz?

Konutun “mortgage” uygulamalarıyla menkul kıymet olarak piyasalaştırılmasına ilişkin yasal düzenlemeler karşısındaki tutumumuz nedir? Bir tutum oluşturabilecek ilgi ve bilgiye sahip miyiz?

Nüfusa oranla en çok evsiz ABD’de yaşarken bu modelin başarılıymış gibi sunulması ülkemize ithal edilmeye çalışılmasının altında yatan dinamikler neler?

Dünyanın en büyük finans kuruluşları ve bankalarının ülkemiz kentlerine ve gayrimenkullerine ilgisinin altında yatan nedir? Kopyalamaya çalıştığımız bu sistem ülkemizde dar gelirliilerin barınma sorununu çözebilir mi?

Bu işin kazananları kimler olacak? Vatandaşın barınma sorunu ile amacı kâr olan bankaların biraraya gelmesi mümkün mü? Bu konudaki ülkemiz deneyimi nedir? Bu güne taşıyabileceğimiz örneklerle sahip miyiz? Türkiye Emlak Kredi Bankası neden vardı? Neler yaptı? Niçin kapatıldı?

Kent ve Konut üretim sürecinin olmazsa olmazı meslek insanları olarak söylediklerimizle yaptıklarımız birbiriyle örtüşüyor mu?

Konuta yatırılan milyarlarca dolara, 1999 sonrası uygulamaya sokulan “yapı denetimi” uygulamasına ve bunca yeni konuta karşın iskânlı konut oranında niçin bir artış sağlanamıyor? İmar sisteminin sorunları neler?

Belediye başkanları, belediye meclisleri, imar müdürlükleri veya imarla ilgili diğer kamu kuruluşları niçin hep rüşvet iddiaları ile gündeme geliyor? Bu süreçte rol üstlenen (kamuda veya özel sektörde) ve hepsi meslekdaşlarımız olan bu insanlar kent ve konut dendiği zaman bizimle aynı şeyi mi anlıyorlar?

Niçin kentlerimizi yıkıp yıkıp, dışarıdan aldığımız borç parayla yeniden yapıyoruz?

Kentsel dönüşüm, mortgage ve konutun menkulleştirilmesi işlemlerini birbirinden bağımsız şekilde düşünmemiz mümkün mü?

“Kentsel Dönüşüm” bir planlama aracı olarak kamu yararına kullanılabilir mi?

Konut alanını, mahalleyi tasarlayan plancı, konutu çizen mimar, binaların güvenli ve dayanıklı olması için mesleki becerilerini kullanan mühendis bir an durup da üretilen çevre ve konutlara baktığı zaman ne düşünüyor?

Her aşamasında meslektaşlarımızın yer aldığı bu süreç niçin daha yaşanabilir, daha güvenli, dar gelirliiler dahil tüm toplumsal sınıflar için daha ulaşılabilir kentler, konut alanları ve kamusal mekânlar üretmiyor?

Meslek ahlâkı diye bir şeyden bahsetmek mümkün mü? Varsa nedir bu ahlâkın parametreleri?

Yarattığımız kentlerde niçin “gated community” adını taşıyan yüksek duvarlarla çevrilmiş, hapsehane benzeri konut sitelerinin sözde güvenliğine ihtiyaç duyuyoruz?

Yarattığımız konut alanlarında mahalle maçları, yürünecek-oyun oynanacak sokaklar, gençlerin “piyasa” yapacakları caddeler yok. Alışveriş merkezlerini rekreasyon amaçlı olarak da kullanmaya başladık. Evimize, aile dostumuza ziyarette, alışverişe veya gezmeye giderken illâki x-ray cihazlarından geçmemiz, kim olduğumuzu ve aslında ne kadar güvenilir olduğumuzu bilmediğimiz güvenlik görevlileri ile muhatap olmamız mı gerekiyor?

Bütün bunlar farkında olmadan kentlerimize, konut alanlarımıza, konutlarımıza, kenti ve konutu

inşa etme süreçlerine hakim oluveren yeni eğilimler. Yanlış nerde? Doğrularımız neler?

Yanlışların tek suçlusu belediye başkanları, belediye meclisleri veya siyasiler mi? Meslek insanları olarak kendimizi sadece siyasilerce alınan kararların teknik uygulayıcıları olarak görebilir miyiz?

Son sekiz yılda TBMM tarafından çıkarılan yasaların çok büyük kısmı toprakla, kentle, konutla ilgili. Hangi yasalar, niçin değiştirildi son sekiz yılda?

Son sekiz yılda sadece İstanbul'da yaratılan kentsel rantın 100 milyarlarca dolar olduğu uzmanlarca ifade ediliyor. Kamusalılık adına ve kamu yararı gerekçesiyle yapılması gereken, yapıldığı varsayılan planlama ve imar faaliyetleri sonucunda elde edilen bu vergisiz kazanç kimlerin cebine gitti? Kimler kent, konut ve vatandaşın sağlıklı konutlarda barınma ihtiyacının sırtından milyarlarca dolar kazandı? Kimler aracılık etti? Kimler göz yumdu?

Böylesi bir yağmanın öznesi haline gelen kentin ve konutun, ideoloji ve siyasetten bağımsız olarak şekillendiğini iddia etmek, ideoloji ve siyasetten bağımsız olarak sadece fiziki ve teknik ölçütlerle kenti ve konutu konuşmak, tartışmak mümkün mü?

Bu dosya ile tartışmaya başlamak istiyoruz.

Şüphesiz ki bazılarını kendi kendimize dahi sormaktan çekindiğimiz, bazılarını bizim işimiz değil diye ilgi alanımız dışında bıraktığımız bu soruların hepsinin doğru ve yeterli yanıtlarını bulmak bir dosya sayısının sınırlarını çok aşıyor? Soruların sadece burada sorulanlarla sınırlı olduğunu iddia etmemiz de söz konusu değil şüphesiz.

Bu "dosya"da;

Tahire ERMAN hocamız, konutun insanlar açısından taşıdığı anlamı ortaya koyan bir yazı yazdı bizim için. Barınmak için konut nedir? Güvenli bir ortamda barınma (gerek fiziki güvenlik gerekse sahiplik yani konuttan atılmama güvencesi açısından) ne demektir? Niçin gereklidir? İnsanlar niçin konut sahibi olmak için her türlü maddi ve manevi yükü üstleniyorlar? Toplumsal grupların konut ve konut alanından beklentileri nedir? Sorularını tartışmaya açtı.

Sayın Menaf TURAN; ekonomik bir varlık olarak kent ve konut ne anlam taşıyor?, finans sektörü niçin ve hangi araçlarla bu konunun tarafı?, barınma sorunu, finansal araçlarla çözülebilir mi?, kentlerin ve konutların menkul değer haline getirilerek

uluslararası finans piyasalarında satılabilir hale getirilmesi, hangi toplumsal kesimler için hangi anlamı taşır, hangi sonuçları doğurur? sorularının yanıtlarını vermeye çalıştı.

Son yıllarda "Kentsel Dönüşüm"; herkesin farklı amaçla farklı değerler yükleyerek dile getirdiği, neredeyse planlama kavramının yerine ikame edilmeye çalışılan bir kavram haline geldi. Bazıları her derde deva sihirli bir yol olduğunu söylerken, bazıları insanların evlerinin, komşularının ve birikimlerinin ellerinden alınması sonucunu doğuran bu kavramdan nefret ediyor. Kentsel dönüşüm gerekli mi? Mevcut uygulamalar dışında, kentler ve insanlar açısından olumlu sonuçlar yaratabilecek başka bir kentsel dönüşüm mümkün mü? Prof. Dr. Murat BALAMİR bu zor soruya yanıt aradı yazısında.

Mimar Vedat AĞCA; mevcut imar düzeni niçin sağlıklı çevrelerde güvenli konutlar yaratmıyor sorusunun, hiç de kolay olmayan yanıtına ilişkin ipuçlarını bizimle paylaştı.

Belki de ilk kez bir hukukçu, Avukat Zuhale DÖNMEZ; konutun Anayasa ve yasalarda ne anlama geldiğini bizlerle paylaşıyor. Konut olmak üzere tasarladığımız binaların hukuken ne anlama geldiğini, konut tanımına ilişkin Anayasa ve yasalar arasındaki çelişkilerin neler olduğunu anlattığı yazısında, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda konutun, barınılacak bir sığınak veya hak olarak değil "üretilen, rant getiren bir olgu" olarak tanımlandığını ifade ederek, bu kurumların artık niçin kamu hizmeti olarak barınacak konut değil de "rant" için konut ürettiklerini anlamamızı sağlıyor.

Dosya kapsamında yaptığımız Yuvarlak Masa Toplantısına 1999-2004 yılları arasında Yenimahalle Belediye Başkanı olarak görev yapan Av. Tuncay ALEMDAROĞLU, Şehir Plancısı Ömer KIRAL, Şehir Plancısı Kaya ÜRÜNAY, Mimar Bülent ALTAY, Mimar Vedat AĞCA ve Mimar Esin BOYACIOĞLU katıldı. Konunun açık yüreklilikle ve çok boyutlu olarak tartışılmasını sağlayan katılımcılara gerçekten minnettarım. Çok verimli geçtiğini düşündüğüm bu toplantıda yapılan konuşmaların ilginizi çekeceğini umuyorum.

Önemli bir tartışmayı başlatacağını umduğumuz bu dosyanın hazırlanması için verdikleri destekten dolayı sıcak yaz günlerinde çalışmak zorunda bıraktığımız yazarlarımıza, yuvarlak masa toplantısının değerli katılımcılarına, Mimarlar Odası Ankara Şubesinin değerli yöneticilerine ve tüm çalışanlarına sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

KENT, KONUT VE TAŞIDIĞI ANLAMLAR: BAĞLAMLANDIRILMIŞ ('CONTEXTUALIZED') BİR YAKLAŞIM

Tahire Erman, Doç. Dr., Bilkent Üniversitesi Siyaset Bilimi Bölümü

Bu makale 2000 ve 2008 yılları arasında Tuzluçayır-Mamak ve 2008-2010 yılları arasında Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi saha araştırmaları üzerinden konutlar ve kullanıcı için taşıdığı anlamları tartışmaktadır. Yürüttüğüm araştırma projelerinin kentin çeperindeki konutlar, yani gecekondu üzerinde olması, bu tartışmayı kent yoksulu için evinin anlamları üzerinde yoğunlaştırmaktadır. Öte yandan, konutun üst gelir grupları için anlamları da, özellikle günümüzde giderek artan kapalı/kapılı siteler ('gated communities') üzerinden tartışılacaktır. Lefebvre (1991)'in planlar ve kent düzenlemesinde rol alan diğer profesyoneller tarafından oluşturulan 'soyut mekân' ('abstract space'), ve kullanıcıların deneyim ve yaşamışlıkları ile yaratılan 'toplumsal mekân' ('social space') ayrımına denk düşerek, bu makalede kullanıcıların konutla ilgili yaşamışlıkları üzerinden konutun kişi için anlamları anlaşılmasına çalışılacaktır.

Öncelikle, konut insanların temel gereksinimleri arasında olan barınma ihtiyacını karşılamaktadır. Barınma sadece doğal şartlara karşı insanın kendisini koruması demek değildir; içinde bulunulan toplumsal yaşam ve değerler içinde ailenin mahremiyetini ve kadının 'namusu'nu korumak da dâhil olmak üzere çeşitli anlamlar içermektedir (Ghanam, 1997). Dolayısıyla konut, içinde yaşayanları sadece doğaya karşı değil, günümüzün giderek

kentleşen dünyasında diğer insanlara karşı da 'koruma' rolünü üstlenmektedir. Ayrıca, özel mülkiyetin hâkim olduğu kapitalist toplumlarda konut sadece içinde yaşayanı değil, kişinin sahip olduğu mal varlığını da korumaktadır. Günümüzde açılan varsıl-yoksul makası ve tırmanan işsizlik ve yoksulluk sonucunda, en son teknoloji ve özel güvenlik ile korunan kapalı/kapılı sitelerde toplumsal olarak kurgulanan 'yabancı'ya karşı evini koruma 'ihtiyacı' ön plana çıkmaktadır.

Türkiye'de ucuz kiralık sosyal konut geleneğinin olmaması ve enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde paranın değerinin korunması için kişilerin, özellikle de yatırım araçlarının kısıtlı olduğu 1980 öncesinde, konut ve emlak sahipliğine yönelmeleri (Öncü, 1988) ve kiracıların geçicilik üzerinden kurdukları ilişkiden dolayı konutlarına gönülleriyle müdahalede bulunamamaları, ülkemizde ev sahipliğini bir ideal olarak yerleştirmiştir. Çoğu kişi ev kiralamak yerine satın almayı ya da gecekond yaparak konutuna sahip olmayı tercih etmektedir. Dolayısıyla 'barınma hakkı' genelde ev sahipliği üzerinden gerçekleşmektedir. Bu da, gecekondunun yıkım tehditinin bulunduğu durumlar haricinde, kişiye konuttan atılmama güvencesini getirmektedir. İnsanların en büyük ihtiyaçlarından birisi yaşamalarını bir derece de olsa kendi iradeleri doğrultusunda sürdürebilecekleri düşüncesidir. Ancak günümüzde kentsel dönüşüm projeleri ile gecekondular

lar yıkıldıkça ve geçekondü sahipleri TOKİ blokla-
rına, bir çoğu borçlandırılarak ve altından kalka-
mayacakları ödentiler (bankaya her ay ödenecek
konut taksiti, site aidatı, vb.) içine sokularak yer-
leştirildikçe, bu barınma ile ilgili ‘ontolojik güven-
lik duygusu’ sarsılmaktadır. Böylece, geçekondü-
ları ellerinden alınanların direnişleri de ‘barınma
hakkı’ üzerinden kurulmaktadır. Halkevleri’nin ör-
gütlediği ‘Barınma Hakkı Bürosu,’ öncelikle Dik-
men Vadisi ve Mamak Kentsel Dönüşüm Projele-
rinde, kolektif itirazlarını Anayasa’da da yer alan
bu temel ihtiyaç üzerinden temellendirmektedir.

Konut, barınma ihtiyacı yanında, mevcut sosyal tabakaların bir göstergesi olarak da toplumsal ayrıştırmada rol oynamaktadır. Kişilerin adresleri toplumda kim olduklarının, hangi sınıf ve katmanda yer aldıklarının önemli bir işarettir. Ankara-Angora Evleri'ndeki bir villa ile Mamak'daki bir gecekondü çok farklı toplumsal konumlara işaret etmektedir. Konutunun nerede ve ne olduğu sadece ait olduğu toplumsal sınıfı değil, kişinin siyasal duruşunu da gösterebilmektedir. Örneğin, Alevilerin ağırlıklı olarak yaşadıkları ve 1970'lerde 'kurtarılmış bölge' deneyimi olan Ankara-Tuzluca'yı (Mamak) ile muhafazakâr Sünnilerin yoğunlaştığı Sincan ya da Pursaklar farklı siyasal kimliklere işaret etmektedir. Ülkemizde kentleşmenin ağırlıklı olarak 'zincirleme göç' ile olması ve bunun sonucunda belli yörelerden gelenlerin kentin çeperindeki belli yerlerde yoğunlaşmaları, böylece etnik ve mezhep/inanç gruplarının mekânsal kümeleşmelerinin ortaya çıkması, belli mahalle ve semtlerin etnik, inanç ve dolayısıyla siyasal olarak ayrışmasına yol açmıştır ve dolayısıyla belli semtler belli görüş ve yaşam içindeki insanları barındırmaktadır (Gökçe, 1993; Güneş-Ayata, 1990). Tabii kent merkezlerinde heterojen yapının hâkim olduğu ve böyle bir ayrışmanın pek geçerli olduğunu da belirtmek gerekir.

Belli etnik ya da mezhep/inanç gruplarının ağırlıklı olarak bir mahalle ya da semte yerleşmeleri, bir taraftan o insanların kendi kültür ve kimliklerini yeniden üretmelerini mümkün kılarken, diğer taraftan da toplum tarafından damgalanmalarına yol açmaktadır. Alevilerin çok olduğu İstanbul-Gazi Mahallesi'nde (Gaziosmanpaşa) gençler, muhtarın da ifade ettiği gibi, adresleri yüzünden iş bulamakta, Gülsuyu-Gülensu'da (Maltepe) ise panzerler haftada birkaç kez mahallenin içinden su püskürterek geçerek, mahalleliye gözdağı vermektedir. Siyasi güçler de bu gibi mahallelerdeki çatışma eksenlerini Alevilerin mekânsal kümelenmesi üzerinden tahmin ederek, dıştan müdahale etme

ve ‘ortalığı karıştırma’ şansını ya da mahalleli açısından şanssızlığını, yakalayabilmektedirler. Böyle bir mahallenin mahalle halkı için anlamıyla tipik bir orta sınıf mahallenin anlamı çok farklı olmaktadır.

Kıracası, konut, içinde yer aldığı mahalle ya da semte göre etnik, mezhepsel ve siyasi bir kimliğin ifadesi de olabilmekte ve bu bağlamda kişi için derin anlamlar taşıyabilmektedir. Kimliğin önemli parçaları yaşanan konut ve mahalle aracılığı ile yeniden üretilebilmekte ve tam da bu yüzden siyasi iktidarın tepki ve müdahalesine maruz kalabilmektedir. Belediyeler KDP'ler aracılığı ile gecekondularını yıktıkları insanları TOKİ'nin bloklarına yerleştirirken kent çeperindeki farklı köken ve aidiyet üzerinden mevcut ayrışmayı kırma-yı, farklı görüş, inanç ve etnisiteye sahip insanları, yani Çorumlu, Karanlı, Sivaslı, Trabzonlu, Malatyalı yanında Kürdü, Türkü, Romanı, Aleviyi, Sünniyi, dinci-yi, laîgi aynı bloklarda biraraya getirerek 'harmanlama'yı amaçlamaktadır. Böylece 'kentli ve farklılıkların kabulü üzerinden 'demokratik' bir yaşamı, kurdukları 'site yönetimi' ile köy göçmeni insanlara öğretmeyi, bu yönde bu insanları 'eğitmeyi' hedeflemektedir. İlginç olarak, site yönetimi bu hedefi, demokrasi anlayışıyla ters düşer bir biçimde, bir dayatma olarak uygulamaktadır (Erman, 2010). Ayrıca, bugünkü siyasal ortamda bu prati-

[illegible]



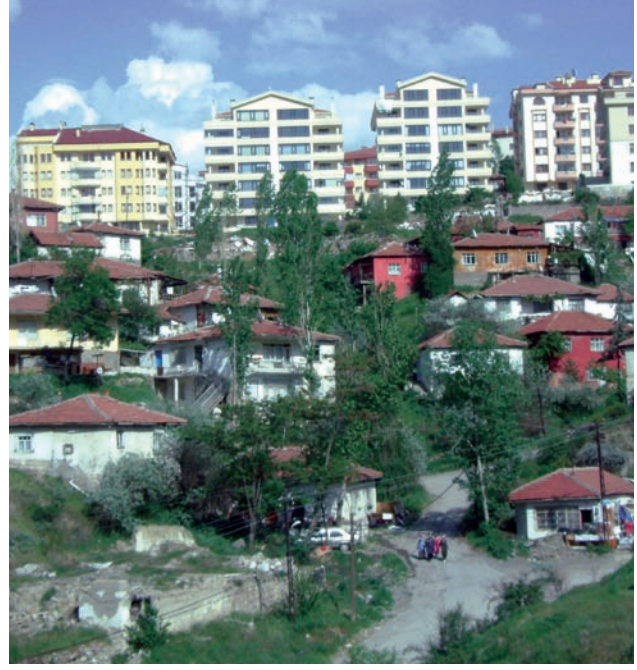
ğin farklı grupların kaynaşmasını sağlamak yerine, ya muhafazakârlık ve Türk milliyetçiliğinin hâkim olduğu grupların diğer gruplar üzerindeki baskısı ile 'azınlık' olan grupların kabuklarına çekilmesine, hatta yok olmasına, ya da sert çekişmelerin ve çatışmaların oluşmasına yol açacağı öngörülebilir.

Köy göçmenlerinin kentin kıyısında TOKİ'nin yaptığı toplu konutlarda yoğunlaşmaları sonucu ABD'de görüldüğü gibi çöküntü alanlarının ortaya çıkması söz konusudur. Bu durumda köylülerin kentlileştirilmesi projesi, eski gecekondu halkının yerleştirildiği TOKİ bloklarının, araştırma şoförünün de ifade ettiği gibi ("Şehir havası görmedim. İnsan garip hissediyor."), insanda gariplik duygusu uyandıran, yüksek bloklarıyla kentsel bir hava verirken, o çevreye uymayan kullanım (Projede yer olmadığından arabalar üstünde havalandırılan yatak yünleri, dairelerde depolama yeri olmadığından, tüm site yönetimi itirazlarına karşın, balkonlardaki erzak yığınları, balkonlardan aşağı sarkıtılarak asılan bisikletler gibi) ve hızla eskimekte olan fiziki yapısı ile çok net bir uyumsuzluğu yansıtan bir bozulmaya dönüşmektedir. Bu bağlamda belli bir yaşam biçimi için, yani kentli olarak görülen apartman yaşamı için, TOKİ'nin yaptığı toplu konut projesi ve oluşturduğu site yönetimi ile yukarıdan bir direktme ve kullanıcıların birer aktör olarak kendi yaşam biçimi ve ihtiyaçları çerçevesinde bu direktmeye karşı direnme pratikleri ortaya çıkmaktadır. Buna bağlı olarak denilebilir ki, konut ve içerdiği anlamlar, farklı güç ve iktidar ilişkilerini içermekte, hâkim anlamlar üzerinde farklı aktörler, kimi zaman meydan okuyarak çekişmekte, değiştirmeye çalışmaktadır. Çoğu insan, özellikle de kent yoksulları, kendi konut ve çevresini kendi tercihlerine göre oluşturmak yerine, sahip oldukları sınırlı güçten dolayı, başkalarının karar verdikleri konut çevrelerinde yaşamak durumunda kalmakta ve kimisi bu 'yabancı' çevreyi, çeşitli güç odakları ile girdikleri müzakereler ve kimi zaman da çatışmalar sonucu, olabildiğince 'kendinin' olarak dönüştürmeye çalışmaktadır. Burada kişilerin tercihlerinin toplumsal olarak biçimlendiğini de vurgulamak gerekir. Örneğin, günümüzün küreselleşen dünyasında üst gelir grupları, gelişen teknoloji sonucunda artan iletişimin ve yayılan medya ve reklâmların etkisi altında, 'ideal evlerini' kent dışında korunaklı sitelerdeki villalar olarak tanımlamakta ve o idealin peşinden gitmektedirler (Öncü, 1997).

Konut önemli bir statü göstergesidir. Kentlerin 'enformel' gecekondu semtleri ve imarlı semtler olarak ayrıştığı ve ikili bir yapı sergilediği ülkemiz-

de, günümüzde bu durum biraz değişse de, gecekondu ve apartman birbirinden çok farklı iki toplumsal konuma denk düşmektedir. Gecekondu 'köylünün yeri' ve giderek de 'suç ve şiddet odakları' olarak kurgulanmakta, küçümsenmekte, hatta kriminalize edilmektedir. Öte yandan, apartmanlar orta sınıf kentli yaşamın mekânı olarak tanımlanmaktadır (Kıray, 1982). Gerçi artık günümüzde üst ve orta sınıflar kent merkezlerini terk ederek, kent dışındaki korunaklı sitelere ve imkânları varsa apartman blokları yerine villalara yerleşmektedirler (Bartu, 2001; Danış, 2001; Geniş, 2007). Ama yine de apartman, yani dar mekânda yoğun yaşamak, kentli olmanın bir unsurudur. Bundan dolayıdır ki, KDP'ler ile gecekondu sahiplerini kaybedenler, tüm (haklı) şikâyetlerine karşın, apartmanda yaşama şansını bulmaktan gururludurlar, artık kentlidirler, kente aittirler. Bir daireye sahip olmak için her türlü maddi ve manevi yükü üstlenmekte, daireleri için borçlandırılmakta, yıllar boyunca ödemek zorunda oldukları borçlarını belli bir süre ödeyemezlerse evlerini kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya kalacaklarını bilmekte, bunun duygusal yükünü taşımaktadırlar. Bundan dolayı kadınların işe girmesi, gençlerin ise okul ve dersanelerden alınması düşünülmeye başlanmıştır (Erman, 2008). Gerçi apartmanda yaşamak birçok durumda kişilerin kendi tercihlerinden çok, devletin TOKİ bloklarını gecekondu halkına dayatması ve gecekondu sahiplerinde yaşamayı sürdürmelerine izin vermemesi sonucu olmuştur. Ama yine de dairede yaşıyor olmak çoğu eski gecekondu için bir 'sınıf atlama'dır. O yüzden borçlanarak da olsa yeni evlerini en güzel mobilyalarla döşemek, pencerelerine boydan boya perdeler, tavanlarına gösterişli avizeler asmak istemekte, bunun için çok çaba göstermektedirler (Erman, 2010).

Apartmanın köylü göçmenin yaşantısındaki anlamını tam olarak anlayabilmek için daha derin analizlere ihtiyaç vardır; gecekondu ve daire sadece toplumsal statü ve atfedilen toplumsal anlamlar açısından değil, yaşam biçimi ve hizmet ve kalite düzeyi açısından da farklılaşmaktadır (Ayata, 1989; Erman, 1997). Gecekondu mahalleleri bir dayanışma ve karşılıklı yardımlaşma sonucunda oluşmuştur, ve gecekondu yaşantısı bu özellikler üzerine kurulmuştur. Gecekondu kısıtlı ekonomik imkânları olan insanların kente tutunma projeleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda konut ve çevresi sadece bireysel bir ihtiyaca verilen bir cevap değil, kolektif bir yaşam alanıdır. Köylü göçmenler birbirleriyle yardımlaşarak, gecekondu sahiplerini kent çeperlerine inşa etmişler, yine kolektif bir şekilde yetkililerle pazarlık içine girerek ve



kendi emeklerini de katarak, gecekondu mahallelerini oluşturmuşlardır; su, elektrik, yol gibi temel ihtiyaçları mahallelerine getirerek yaşam çevrelerini geliştirmişlerdir. Dolayısıyla, konut ve mahalle kolektif bir emek ürünüdür ve bundan dolayı da çok değerlidir. Bir gecekondu araştırmasında katılımcıların %80.6'sı evlerine çok emek verdiklerini söylemişlerdir (Erman, 2008). Düz yerde ev yapmak göreceli olarak daha kolay olmuş; yamaç üzerinde, kayalıklarda ev yapmak ise çok çaba ve emek gerektirmiştir. Balyozlarla kayaları kırıp evleri için düz yer açmaya çalışmışlar, yamacın dikliğinden dolayı çoğu zaman 'tren gibi' odadan odaya geçilen evler inşa etmişlerdir. O evlere ulaşabilmek için de yüzlerce basamak kayalara kazılmıştır. Bu durumda evin adresi, ilginç olarak, çıkılan basamak sayısı ile ifade edilmiştir ("Evim 167. basamakta"). Ayrıca tepede kayalar üzerindeki evlerine aşağıdan topraklar taşıyarak ufak da olsa bahçeler yapmışlar, ağaçlar dikmişlerdir. Zamanla evlerine odalar eklemişler, önlerine teras şeklinde büyük balkonlar yapmışlardır. Yine aynı çalışmada katılımcılar evlerinin ve özellikle bahçelerinin kendileri için çok önemli olduğunu söylemişlerdir (%97.5). Tüm bunlardan dolayı gecekondu halkı için evleri genelde çok özel anlamlar taşımaktadır.

Kısacası, kent yoksulu için konut, sürekli mücadele sonunda elde edilen ve o yüzden de çok değerli olan bir varlıktır: gecekondu kente yerleştirdikleri ayaklarıdır, ve bu sayede kentteki yaşamlarında 'ayakta' kalabilmektedirler. Bugün ise bu

durum, gecekondu üst gelir gruplarının kullanımına yer açmak için müdahale edildikçe, hızla değişmektedir. Bunun sonucu olarak, 'evsizler'in ABD'deki gibi bir toplumsal olgu olarak ortaya çıkması ülkemizde aile kurumunun güçlülüğünden dolayı pek olası görülme de, yoksulun barınacağı konutların hızla azalmasının yeni toplumsal sorunlara yol açacağı kolaylıkla öngörülebilir.

Öte taraftan, günümüzde üst gelir grupları, yani kent zengini için konutun anlamı yüksek statü, seçkinlik, ayrıcalık ve lüks/gösterişçi tüketim üzerinden kurgulanmaktadır. Konut bu kesim için kendini kentin kargaşası ve sosyal ve fiziksel 'kirliliği'nden uzaklaştırarak (Ayata, 2003), kendi gibi düşünen ve yaşayan, kendi gibi kazanan ve tüketen insanlarla biraraya gelerek homojen bir topluluk oluşturma, kendini toplumun diğer kesimlerinden ayırarak aidiyetini büyük ölçüde yaşadığı yer üzerinden kurma, kısacası kendini toplumun diğer kesimlerinden ve de kentten izole ederek, kente ve topluma karşı olan sorumluluklarından uzaklaşma aracı olarak ortaya çıkmaktadır. Kısacası, kentler, içinde bulundukları sosyo-ekonomik modele bağlı olarak değiştikçe, konut tipleri ve içerdiği anlamlar da değişmektedir.

Bir de konunun toplumsal cinsiyet boyutu vardır. Saha araştırmalarında da görüldüğü gibi, evleri ve mahalleleri gecekondu kadınılar için çok önemlidir: Hem bir sosyalleşme ortamıdır – zamanlarının büyük bir kısmını diğer komşu kadın-



larla samimi ilişkiler içine girerek geçirmektedirler, hem de bir kadınlar arasında duygusal paylaşım ve karşılıklı destek söz konusudur (Erman, 1996). Üst gelir gruplarındaki kadınlar ise taşındıkları sitelerde yeni evlerini döşerlerken, gösterdikleri itina ve seçicilik ile ailelerinin 'kültürel sermayesi'ni yaratmakta önemli roller üstlenmektedirler (Ayata, 2003). Tabii bahsedilen bu durumlar toplumdaki cinsiyete dayalı iş bölümü sonucudur ve bugün kadın ve erkek arasındaki asimetrik ilişkiyi sorgulayan ve bunun ötesine geçmek için mücadele veren grup ve akımlar mevcuttur.

Konut giderek daha ağırlıklı olarak bir yatırım ve rant aracına dönüşmekte, bu bağlamda farklı bir anlam kazanmaktadır. Bu gelişmeye üst gelir grupları kadar, alt gelir grupları da dâhil olmakta, köy göçmeni gecekondu karşılığında müteahhitten birkaç daire elde etmeye çalışmakta, KDP'lerde TOKİ'nin standart olarak verdiği bir daireyi bu yüzden de istememe eğilimi içine girmektedir (Erman, 2008). Gecekonduların bir rant aracı haline gelmesi 1980 sonrası 'Özal yasaları' diye bilinen bir dizi yasayla ortaya çıkmıştır. Rant peşinde oldukları için gecekondu halkı suçlanırken, başta belediye başkanları olmak üzere belediye yetkilileri ve siyasetçiler kent arazisi üzerinden çok büyük kazançlar sağlamakta, neoliberal politikaların hakim olduğu günümüzde bu durum yaygınlaşmakta, hatta kanıksanmakta, normalize edilmektedir. Sosyal devlet küçüldükçe, konutun barınma ihtiyacına cevap vermekten çok bir rant aracına dönüşmesi söz konusudur.

Tüm bu bilgi ve tartışmalar ışığında denilebilir ki konut ve taşıdığı anlamlar toplumsal olarak üretilmekte, belli güç ve iktidar ilişkilerini içermekte ve farklı grupların çekişmesini içinde taşımaktadır.

Birey üzerinden oluşan konut ve 'aidiyet' boyutu da önemlidir. Kişiler kim ve ne olduklarını, önemli bir düzeyde, nerede yaşadıkları ile tanımlamaktadırlar. Yaşadıkları çevreler kişilerin kimliklerinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır (Altman ve Low, 1992) ve kişinin etnik kökeni, sınıfı, ya da cinsiyeti kadar etkilidir (Keith ve Pile, 1993). "Ben kimim?" sorusuna cevap, "Şöyle bir mahallede ve evde oturan, dolayısıyla şöyle bir insanım," olabilmektedir. Bunda kişilerin dışarıdan kim olarak görüldükleri değil, kendilerini nasıl gördükleri ve hissettikleri ön plandadır. Bundan dolayıdır ki, yıllarca oturduğu mahalleden ve kendine göre oluşturduğu evinden kendi istediği dışında uzaklaştırılması ve böylece yarattığı 'aidiyet'in dışarıdan müdahale sonucu sekteye uğraması kişilerde ciddi duygusal sıkıntılara, travmalara yol açmaktadır (Fried, 1963; Brown ve Perkins, 1992). Bu durum KDP'lerle yerinden edilen insanlar için de geçerlidir. Gecekonduların yıkılarak TOKİ bloklarına taşınma sürecini araştırarak saha çalışmasında depresyon ve kalp krizi gibi ciddi sağlık sorunları yaşayan insanlarla ve hatta maalesef yakınlarını kaybedenlerle karşılaşmıştır (Erman, 2008). Ancak unutulmamalıdır ki, özellikle kent yoksulu söz konusu olduğunda, yaşanan yer çoğu zaman kendi tercih ve hayalleri dışında olmakta, dolayısıyla sa-



hip oldukları ev ve mahallelerin korunması her zaman yarar getirmemektedir. Önemli olan daha iyi konut ve çevresinin kent yoksulu için onların katılımları ile oluşturulması bilincinin toplumda yerleşmesidir.

Sonuç Yerine

Ontolojik bir kategori olarak 'insan'dan yola çıkan 'konut ve anlamları' yaklaşımından farklı olarak, bu makalede konu belli bağlamlara yerleştirilerek, sınıfsal, etnik, mezhep ve cinsiyet farklılıkları göz önüne alınarak, somut örnekler üzerinden tartışılmıştır. Konut ve çevresi farklı tarihsel dönem ve sosyo-ekonomik sistemlerde farklı sınıflar, kolektif kimlikler ve cinsler için farklı anlamlar taşımaktadır. Bu anlamlar büyük ölçüde toplumsal olarak kurgulanmaktadır. İnsanın doğasından gelen, aidiyet ve barınma gibi ihtiyaçlar da konutla olan ilişki ve konuta yüklenen anlamı etkilemektedir. Bu makalede bu farklı boyutlar, farklı aktörler açısından somut örnekler üzerinden irdelenerek ifade bulmuştur.

KAYNAKÇA

Altman, Irving ve Low, Setha M. 1992. **Place Attachment, New York ve Londra: Plenum.**

Ayata, Sencer. 1989. Toplumsal bir çevre olarak gecekondu ve apartman. **Toplum ve Bilim**, 46/47: 101-127.

Ayata, Sencer. 2003. Yeni orta sınıf ve uydu kent yaşamı, içinde D. Kandiyoti ve A. Saktanber (der.), **Kültür Fragmanları: Türkiye'de Gündelik Hayat** (ss. 37-56). İstanbul: Metis.

Bartu, Ayfer. 2001. Kentsel ayrışımı: İstanbul'daki yeni yerleşimler ve Kemer Country örneği, içinde F.Gümüsoğlu (der.) **21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan** (ss.145-149). İstanbul: Bağlam.

Brown, Barbara B. ve Perkins, Douglas D. 1992. Disruptions in place attachment, içinde I. Altman ve M.S. Low (der.), **Place Attachment** (ss. 279-304). New York: Plenum.

Danış, Didem. 2001.İstanbul'da uydu yerleşmelerin yaygınlaşması: Bahçeşehir örneği, içinde F.Gümüsoğlu (der.) **21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan** (ss.151-160). İstanbul: Bağlam.

Erman, Tahire. 1996. Women and the housing environment: The experiences of Turkish migrant women in squatter (gecekondu) and apartment housing. **Environment and Behavior**, 28 (6): 764-798.

Erman, Tahire. 1997. Squatter housing vs. apartment housing: Turkish rural-to-urban migrant residents' perspectives. **Habitat International**, 28 (1): 91-105.

Erman, Tahire. 2008. **TÜBİTAK Projesi**, no.107K151, Kentsel

dönüşüm projeleri ve yer değiştirme: Uygulamalar, söylemler, deneyimler.

Erman, Tahire. 2010. **TÜBİTAK Projesi**, no.109K360, Kentsel dönüşüm projeleri ve yeniden yerleşme deneyimleri: Karşılaştırmalı ve zaman boyutlu bir yaklaşım.

Fried, Marc. 1963. Grieving for a lost home, içinde L.J. Duhl (der.), **The Urban Condition** (ss. 151-171). New York: Basic Books.

Geniş, Şerife. 2007. Producing elite localities: The rise of gated communities in Istanbul. **Urban Studies**, 44 (4): 771-798.

Ghannam, Farha. 1997. Re-imagining the global: Relocation and local identities in Cairo, içinde A.Öncü ve P. Weyland (der.), **Space, Culture and Power: New Identities in Globalizing Cities** (ss.119-139). Londra ve New Jersey: Zed.

Gökçe, Birsen. 1993. (der.) **Gecekonduarda Ailelerarası Geleneksel Dayanışmanın Çağdaş Organizasyonlara Dönüşümü**. Ankara: Başbakanlık Kadın ve Sosyal Hizmetler Müsteşarlığı.

Güneş-Ayata, Ayşe. 1990. Gecekonduarda kimlik sorunu, dayanışma örüntüleri ve hemşehrilik. **Toplum ve Bilim**, 51/52: 89-101.

Lefebvre, Henri. 1991. **The Production of Space** (çeviri Donald Nicholson-Smith) (orijinal baskı 1974). Malden, MA: Blackwell.

Karaman, Ozan. 2008. Urban pulse- (re)making space for globalization in Istanbul. **Urban Geography**, 29 (6): 518-525.

Keith, Mike ve Pile, Steve. 1993. Introduction part 1 and 2: The politics of place, içinde M. Keith ve S. Pile (der.), **Place and the Politics of Identity** (ss.1-40). Londra ve New York: Routledge.

Kıray, Mübeccel. 1982. Apartmanlaşma ve modern orta tabakalar, içinde M.Kıray, **Toplumbilim Yazıları** (ss. 385-387). Ankara: Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayın, No.7.

Öncü, Ayşe. 1988. The politics of the urban land market in Turkey: 1950-1980. **International Journal of Urban and Regional Research**. 12: 38-63.

Öncü, Ayşe. 1997. The myth of the 'ideal home' travels across borders to Istanbul, içinde A.Öncü ve P. Weyland (der.), **Space, Culture and Power: New Identities in Globalizing Cities** (ss.56-72). Londra ve New Jersey: Zed.

TÜRKİYE KENTLERİNDE TOPLU YENİLEME: DÖNÜŞÜM - MÖNÜŞÜM

Murat Balamir, Prof. Dr., ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Türkiye kentleşmesinin günümüzde eriştiği aşamasında, yerleşim politikaları ve uygulama araçlarında değişikliklerin kaçınılmaz olduğuna bir süredir dikkat çekmeye çalıştım. TÜBİTAK 2023 çalışmasında bu konuya yer verilmesini önemsedğim gibi, farklı platformlarda savunup yayınladım (Balamir, 2002). Yirminci yüzyılın ikinci yarısı boyunca büyümeye dayalı Türkiye kentleşmesi, rant güdüsüyle ve kendi buluşu olan kat mülkiyeti uyarlamalarıyla, betonarme teknolojisinin ‘aldatıcı kolaylığı’ ile, yeterli sermaye birikimi bulunmamasına karşın, dünya deneyimi içinde özel bir konuma sahip inanılmaz bir performans göstermiştir. Bu durum, bir refah toplumu emsali güçlü bir planlama ve kamu eli ve denetimi ile değil, piyasa dinamiklerinin yönlendirmesi ve kentlere özgü bir toplumsal örgütlenme biçimini ve fiziki çevre koşullarını oluşturmak, ve giderek ayrışan kent katmanları yaratmakla gerçekleşmiştir. Bu dönemin özelliği, kentlerin çevreye büyümesi, yeni alanların imara açılması ve parsellenmesi olmuş, dolayısıyla bu işlemler için gerekli arazi toplulaştırma ve paylaşdırma (18. madde), şüyulandırma, kamu payı kesintileri alma, kamulaştırma gibi uygulama araçları mevzuatta özellikle tariflenmiştir.

Yirmibirinci yüzyıla girildiğinde artık belirli bir stok fazlası yaratılmış, kentlerdeki mekânsal yayılma ve saçaklanmalar denetlenemez olmuş, yüksek maliyetleri olan ulaşım ve altyapı sistemleri yanın-

da yapmış olduğumuz büyük yapılaşma yatırımlarının deprem ve sel gibi doğal tehlikeler karşısında aşırı düzeyde korunmasız olduğu kanıtlanmıştır. Özellikle kentsel konut üretimi, gereksinmelerin üstünde bir stok yaratılması, bu varlığın adaletsiz dağılımı ve toplumu konut statülerine göre katmanlara ayrıştırması, bir yanda çöküntü alanlarının, kaçak mahallelerin oluşmasına, diğer uçta seçkin kapalı toplulukların kurulmasına yol almaktadır. Dahası, bu yöntemlerle hızla üretilen Türkiye kentlerinin öz kültürlerini ve yaşam estetiklerini kaybettikleri, niteliksiz ve çirkin çevreler oluşturdukları, TOKİ gibi kültür yoksunu kurumsal mekanizmalar eliyle de bunun hüznün verici biçimlerde hızlandırıldığı görülmektedir.

Öte yandan günümüzde dünya ile bütünleşen piyasalar yoluyla yeni malzemeler, teknolojiler, sermaye oluşturma yöntemleri ve akışları, tasarım anlayışları, kapalı topluluk birimleri gibi ithal yaşam modelleri yaygınlaşmakta ve yeni talepler doğmaktadır. Bu açıdan, sistemi yönlendirmek için çaba gösterme gereği, biriken sorunların ağırlığı kadar, yeni fırsatların varlığı ile de savunulabilir.

Günümüz küresel ekonomik kriz de konut sektöründe ‘kaş yapayım derken göz çıkarma’ ile gerçekleşmedi mi? Dünya finans merkezlerinde konut sermayesini piyasa koşullarında daha geniş kesimlere (ve dar gelirliilere) erişirme çabaları, piya-



Mühendislik Tarama Çalışmaları, Bu Yapıda Öncelikli Risk Bulunmadığı Yargısına Varmıştır.

sa beklentilerini karşılayamayınca zincirleme çöküntüler patlak vermedi mi? Bu kez sermaye kuruluşlarını kurtarmak için yine kamu kaynakları kullanılmadı mı? Varlığı yukarıdan aşağıya aktarma kanallarından biri olduğu ileri sürülen konut sektöründe, üst gelir grupları için yeni konut üretimi sürdürülürken bu grupların terk ettikleri konutların da dar gelirli eline geçeceği, böylece refahın yaygınlaşacağı varsayılır. Varsayımı haklı çıkarmak için ise, piyasayı tamamlayıcı planlama gerekir. Piyasada alım satım işleri kolaylaştırılır, çok konutluluk ağır vergilere konu edilir. Piyasada yukarıdan aşağıya sözde varlık aktarımı yapma vaadiyle yola çıkan sistem, bu kez tam tersi yöntem, yani piyasa dışı siyasi kararlarla aşağıdan yukarı (büyük finans kuruluşlarına, vergilerle oluşan devlet bütçesinden) toptan transferlere başvurmak zorunda kaldı. Bu durum, sistemin iç çelişkilerini çözebilme kapasitesinden yoksun olduğunu bir kez daha kanıtladı.

Ancak plancıların gündeme getirebileceği, söz konusu bu ikinci transfer tutarının yalnızca bir bölümü ile konut piyasasının alt kesimleri önceden desteklenmiş olsaydı, bu ölçeklerde bir kriz yaşanır mıydı sorusunu yanıtlayan bir çalışma henüz görmedim.

Türkiye'nin bu çöküntü zincirlerinden bağımsız kaldığı, krizin 'teğet geçtiği' ileri sürülüyor. Ancak büyük yapımcılarca büyük şehirlerde gerçekleştirilen çağdaş sitelere ilişkin cezbedici ilanlar uzun bir süredir medyada tam sayfa yer almayı sürdürüyor. Bu durumdan, sistemin üst katmanları bile harekete geçiremediğini anlamak gereki-

yor. Alt kesimlere ise, yetki üzerine yetki sahibi TOKİ bile erişemiyor. Bu aşırı yetkilendirmeyi kısıkanlar yalnızca özel kesim değil, yerel yönetimler de olmuştur. Şimdi belediyelerimiz de, belediye yasasındaki değişikliklerle (73. md.) 'yetki çekim merkezleri'ne dönüşmüş bulunuyorlar. Diledikleri gibi 'dönüşüm' alanları belirleyip uygulama yapabilecekler. Demokratik toplumlarda hangi kurumun yetkileri artırılmışsa, o kuruma ilişkin denetim türleri de, denetleyenleri de artırılmıştır. Bunu Türkiye'de de sağlamak bugün için hayalcilik gibi görünüyor. Ancak şu kesindir ki, ne piyasaya, ne de aşırı yetki temerküzüne gösterilen iman, sorunların üstesinden gelinmesini sağlayabilir.

Bu açıdan, daha önce çok yerde sunmuş ve yayınlamış olduğum Türkiye için çok yönlü katkılar sağlayabilecek 'toplular kentsel yenileme' yaklaşımının özelliklerini bir kez daha özetlemekteyim.

Toplu Kentsel Yenileme Yaklaşımı

Türkiye kentleşmesinin eriştiği günümüzde, kentsel büyümenin değil, artık 'iç düzenleme/ iyileştirme' stratejisinin anlam taşıdığını görmemiz gerekir. Bu hem Türkiye'nin (aşırı stok üretimi, deprem/su baskını tehlikeleri gibi) öznel koşulları, hem de küresel (iklim, karbon denetimi, enerji tasarrufu gibi) güncel koşulların dikte ettikleri açısından doğru bir yaklaşım sayılmalıdır. Evet ama nasıl bir kentsel yenileme? Yapılan düzenlemeler gerekenlerin farkında mı?

Türkiye'de 1980'den bu yana tartıştığım üretim fazlalığı gerçeği artık çok yerde kendini göstermektedir (Balamir, 1982). Boş konut oranının artışı, kiralara düşmesi, çok sahipliliğin genişlemesi, satılamayan siteler, hanehalklarının yeni konut yerine mevcut konutlarına yeniden yatırım yapma eğilimlerinin güçlenmesi ve bunu tetikleyen piyasa koşullarının (ucuz ithal malzeme, üstün tasarımlı bileşenler ve tesisat gibi) giderek genişlemesi vb. bu durumun başlıca göstergeleridir. Öte yandan, 1999 depremleri ile ilk kez doğal güçlerin 'ciddi sına'larını yaşayan 1950 sonrası betonarmeleşmiş Türkiye kentleri geçer not alamamış bulunuyor. Bu nedenler, kent içine yönelmemizi özellikle gerektiriyor. Dünyanın en büyük risk havuzlarından biri olan İstanbul örneğinde ise toplu kentsel yenileme bir insanlık görevi.

Deprem tehlikesi karşısında tekil yapıların güçlendirilmesi önerisini tek çare gibi görüp savunan mühendis arkadaşlarımızla yıllardır ters düştük. Tekil yapıların güçlendirilmesinin çok sayıda nedenle



Zeytinburnu Risk Havuzu

taşınmaz sahipleri açısından olumlu karşılanmayabileceğini, sonuçta taşınmaz değerlerini düşüreceğini, başarsa dahi güvence verilemeyeceğini ve aşırı çirkinlikteki kentsel çevreleri konsolide etmekten başka bir etki yaratılmış olmayacağını her fırsatta açıkladım (Balamir, 2006). Bu nedenle toplu yenilemenin, çok açıdan üstünlük gösterdiğini, kendi ekonomilerini yaratabilecek kapasitelere sahip olduğunu ve Türkiye kentleşmesinde nitelikli bir yeni düzene geçiş eşiği olacağını son olarak TBMM Deprem Komisyonu'na sunduğum raporda da savundum (2010). Bu yazının bazı bölümleri aynı rapordan alıntılar yapmaktadır.

İstanbul Deprem Master Planı kapsamındaki çalışmalarımız (2003) sırasında, İstanbul'un yüksek risk taşıdığı kabul edilen ilçelerinde risklerin azaltılması amacıyla ne tür plan ve girişimlerin gerekli olabileceğini araştırmış ve projelendirme yöntemleri önermiştim. Daha sonra İstanbul'un farklı ilçe-

lerinde bu konuda bana üç ayrı araştırma ve proje geliştirme olanağı verildi. Bu çalışmalar toplu yenileme konusunda izlenebilecek ilkeler ve yöntem geliştirme, görgül verilerle olabilirlik sınamaları yapma fırsatlarını yarattı.

Bu araştırmalarda, tehlike kaynaklarının tespiti ve bu alanlarda yer alan varlıkların envanterlerinin çıkarılması öncelikli bir çalışmadır. Bu yaklaşım, aynı zamanda toplu yenileme girişimlerinin ölçeği ve taraflarının, alanın ekonomik potansiyelinin ve yakın gelecekte olası değişmelerin, bunun aktörleri ve eğilimlerinin belirlenmesini gerektirir. Bu makro senaryo kapsamında, ne tür ortaklıkların kurulabileceği ve hangi yerel inisiyatiflerin ortaklaştırılmış bir gelir kaynağı ile desteklenebileceği araştırılarak, müdahale araçları ile alanda hangi dönüşümlere yol açılabilceği ortaya konur. Bu veriler üstünde, toplu yenileme sürecinde yerel toplulukları ve yaşamı örgütlenme olana-



ÖRNEK TOPLU DÜZENLEME ALANI

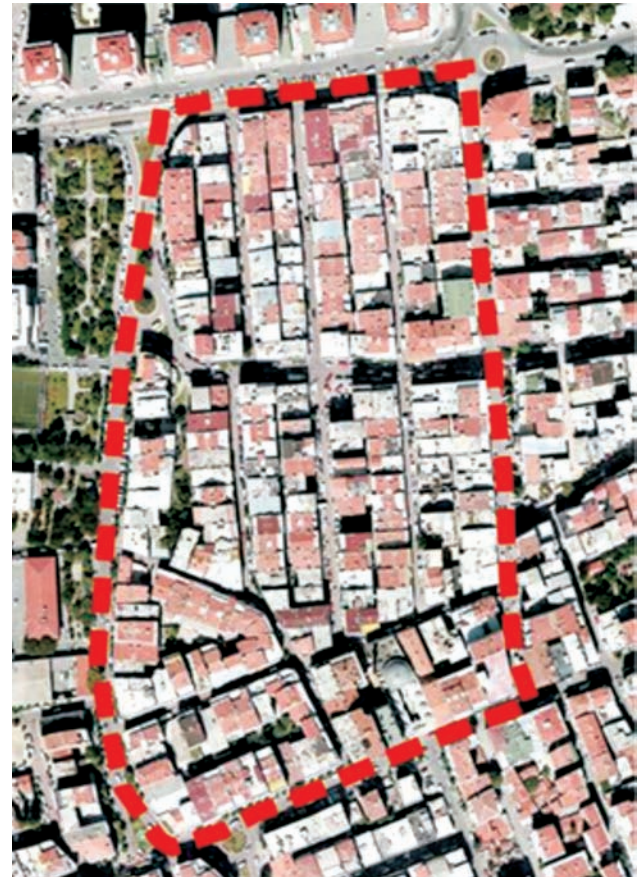
241 YAPI 990 KONUT 4500 KİŞİ



Düzenleme Alanı

ğı kurgulanırken hedef, deprem güvenli çevreler oluşturmak, niteliksiz çevreleri bertaraf etmek ve toplumsal bir kalkınma yöntemi geliştirmektir. Bu araştırmalar arasında Avcılar, Zeytinburnu ve Fatih ilçelerine ilişkin yerel koşullar irdelenmiş, her ilçenin kendi özellik ve potansiyellerini göz önünde tutan, yerine göre en verimli olan toplu yenileme yaklaşımı örneklenir. Bu aşamadan sonra sırasıyla, fiziki, mekânsal, finansal, yasal, yönetsel açılardan olabilirlik irdeleme ve sınamaları yapılır.

Zeytinburnu ("yerinde dönüşüm"): Ekonomik canlılığın korunması amacıyla nüfusun bulunduğu bölgede kalması, yerel topluluk ortaklıklarının kurulması, bu girişimlerin gerekli ölçek ve biçiminin



belirlenmesi, aşırı korunmasız ve kaçak yapı stokunun meşrulaştırılması ve güvenli, çağdaş çevrelere dönüştürülmesi, yeni nüfus çekilmesinin önlenmesi gibi hedeflere ulaşmak üzere uzun süreli bireysel borçlanmalar, sosyal projeler, taşınmaz sahiplerinin ve kiracıların haklarının korunması yöntemleriyle, en zor ortam ve koşullarda dahi bir toplu yenileme modelinin verimli olup olmayacağı farklı açılardan sınanmıştır.

Avcılar ("boşaltma ve yer değiştirme"): Bir heyelan bölgesindeki çok katlı yapılaşmanın tahliyesi, zemin iyileştirme, zemin koşullarına ve konuma uygun ve çok düşük yoğunlukta üst gelir kesim için ('baraj bina' tekniğiyle inşa edilen) bir yapılaşma-

ya tahsisi, boşaltma ve taşınma programı, taşınmaz sahiplerinin haklarının korunması, kamu-taşınmaz sahipleri ortaklığı ile aynı bölgede güvenli zeminde yenileme ve kamu eliyle rant paylaşımı süreçlerinin ekonomik irdelenmesi yüksek verimlilik göstermiştir.

Fatih ("çok odaklı yenileme"): Koruma planı hedefleri ile tehlike bölgelerinin karşılaştırmalı irdelenmesi sonucunda, üst dereceli koruma kararlarının görece olarak daha düşük tehlike düzeylerine sahip alanları kapsadığı tespit edilmiştir. Yapılaşma yanı sıra ulaşım ve altyapı sistemleri, ADG tesisleri, açık alan sisteminin yetersizlikleri irdelenmiş, turizm potansiyeline sahip alanda turizm sektörüne katkı verecek konaklama, eğlence, kültür gibi işlevlere sahip toplu yenileme projelerinin olabirliği farklı açılardan sınanmıştır. Konaklama tesis türlerinin çeşitlendirilmesi ve uygun imar özendirmelele ile verimli toplu yenilemelerle daha dirençli çevrelerin rantabl projeler oluşturabileceği görülmüştür.

Bu araştırmalar arasında Zeytinburnu projesi çok yerde genel geçerliği olan bir model niteliği taşır. Burada öncelikli hedefler şunlar olmuştur:

- 1 Yüksek risk ve kaçak yapılaşma yoğunluğu gösteren alanların yenilenmesine öncelik verilmesi
- 2 Yönetim kararlarıyla tepeden inme değil, projenin yerel topluluklarla ortaklıklar geliştirme yoluyla yürütülmesi
- 3 Kentsel yaşam ve çevre standartlarının ve tasarım niteliklerinin geliştirilmesi
- 4 Yerel ortamda sürdürülebilir bir toplumsal örgütlenmenin sağlanması
- 5 Yönetimlerden ya da başka kaynaklardan finans desteği almaksızın ve aşırı yoğunluk artışlarına yol açmaksızın, projenin öncelikle öz kaynaklara dayalı olarak gerçekleştirilmesi; olanaklıysa, topluluk adına gelir getiren yatırımlar yapılması
- 6 Yalnızca fiziki yenilenme değil, sürdürülebilir ve çok yerde tekrarlanabilir bir yerel kalkınma projesi olması

Zeytinburnu'nda Toplu Yenileme

Zeytinburnu ilçesinde yerel topluluk eğilimleri ve gözlenen özelliklere dayalı olarak proje hedefleri belirlenmiş, bunlara göre olabirlik irdemeleri

yapılmıştır. Zeytinburnu'nda yapılan görüşmeler, yönetimden ve toplumdan iletilen görüşler, belirli hedef ve sınırlamaların belirlenmesine katkı vermiştir:

"Depremde Can ve Mal Kaybı Yaşanmasın/ Alandan Ayrılmak Zorunda Kalınmasın/ Taşınmazlar Kamulaştırılmasın/ Alana Yeni Nüfus Gelsesin/ Taşınmaz Değerleri Kaybedilmesin/ Alandaki Ekonomik Faaliyet Etkilenmesin/ Yaşam Uzun Kesintilere Uğramasın/ Komşuluk İlişkilerimiz Kaybedilmesin/ Büyük Maliyetlere Yol Açılmasın"

Bu koşulları yerine getirmede öneriler geliştirilmiş, bunlar olabirlik irdemelerine konu edilmiştir:

FİZİKİ-MEKÂNSAL OLABİRLİK: Ortaklaştırılmış bir proje alanı için yeterli büyüklüğün hangi meritede olabileceği, öncü analiz konularından biridir. Fiziki bütünlük ve yeterli mekânsal ekonomiler sağlama açısından yaklaşık 800-1000 konutluk bir alanın doğru bir ölçek belirleyebileceği görülmüştür. Bu büyüklüğün, mevcut ve öngörülen yoğunluklar, alan sınırları, yapılaşma biçimi, alan düzenlemesi, potansiyel mekânsal ekonomiler, yönetilebilirlik, güvenlik düzeyi, alana ulaşım biçimi, yerleşim alanı ve yapı bloklarında dolanım seçeneklerine göre farklılık göstereceği anlaşılmaktadır. Hisseli mülkiyet altında en yoğun yapılaşmış bir alanda 11 adanın birleştirilmesi ile 900+ konutluk bir ortaklık kurulması varsayımı yapılmış, alanda farklı bir yapılaşma biçimi ile (yoğunluklar %12-15 artırılsa dahi) mevcut konut birimlerinin sayıca sağlandığı, açık alanların genişletilebildiği görülmüştür. Yapılaşma ve vaziyet planında sağlanan mekân ekonomileri çevre standartlarının yükseltilmesini sağlamıştır. Söz konusu alandaki fiziki düzenleme sınamalarında, vaziyet planı ve yapı bloklarının yerleştirilmesinde zengin seçenekler bulunduğu ve sağlanabilen mekânsal ekonomiler ile mevcut birim sayısını %15'lere kadar artırılsa dahi geniş ortak alanlar elde edilebileceği görülmüştür. Bu kentsel tasarım alanında Türkiye kentlerinin mevcut dokuları ile ilgili yeterli örnek yaratılmamıştır. Bu konunun, kentsel tasarım kuramı ve uygulamalarında katkılar sağlaması beklenmelidir.

SÜREÇ TASARIMI ve ÖRGÜTLENMEDE OLABİRLİK: Kentsel yenileme sürecinin, yerel topluluk taleplerini belirlemek ve yönlendirmekle başlatılması gerekir. Bireylere, 'kat irtifakı' bağtından pek de farklı olmayan bir ortaklık kurarak toplu yenilemede elde edilebilecek olanaklar ve inisiyatif kullanma yöntemlerinin açıklanması gerekir. Bu aş-



Benzer Yoğunluklarda Kentsel Tasarım Örnekleri (Yayımlanmış uluslararası örneklerden alınmıştır)

ma, sosyal bilimciler ve halkla ilişkiler uzmanları danışmanlığında bir kampanya ile yürütülmelidir. Ortaklığa katılım, özendirmelerin yanı sıra haklarının ve kamulaştırma yaptırımının anlatılmasıyla yürütülür. Ortaklık kurma girişimlerinin kendiliğinden gelişebilmesi, yasal bir 'nitelikli çoğunluk' tanımının yapılması ile güç kazanır. Belediye dönüşüm proje bürosu, yerel ortaklığın geliştirilmesinde ve yerel topluluk yönetiminin hukukçular eliyle oluşturulmasında, taraflar arası protokollerin geliştirilmesinde teknik yardımlar sağlar. Protokoller, belirlenen projede yüzölçümü cinsinden paylaşımı ve değer dengeleme transferlerini kapsayacaktır. Taşınmaz sahipleri ve kiracılar için taşınma süreçlerinin programlanması kendi içinde bir projedir. İlçede kamuya ait bir yapı stokunun bu amaçla geçici olarak kullanılması, giderlerin kısmi olarak toplam maliyetler içinde yer alması doğru bir yöntemdir. 'Yerel Topluluk Yönetimi'nin herhangi bir site yönetimi ötesinde bir statüye kavuşturulması için Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında düzenlenmesi uygun görülebilir. Bu tür bir demokratik yerel topluluk yönetimi, Türkiye kentlerinde belediye meclisi ile apartman yönetimi arasındaki boşluğun bir ölçüde köprülenmesini sağlayabilir. Bu olanak, kent yönetiminin içeriğini yeni biçimlerde doldurmaya adaydır.

PROJELENDİRMEDE OLABİLİRLİK: Projelendirme çalışmaları, konut birimlerinin talebe uygun büyüklük dağılımlarını belirlemekle tanımlanacaktır. Önemli ölçülerde ek yüzölçümü talebi gelmesi, ortakların projeye bağlanmalarını sağlayacak, ancak yoğunlukların aşırı artırılmaması gereği bu konuda bir üst sınırın belirlenmesini gerektirecektir. Kentsel tasarım seçenekleri geliştirilip ortaklık üyeleri görüşlerine sunulması sürecin önemli bir aşamasıdır. Öte yandan, yapım maliyetlerinin düşürülmesi en önde gelen bir hedeftir. Hızlı ve kolay tasarımların üretim yöntemleri, perde duvar zengini tünel kalıp üretim, asansör gerektirmeyen ancak gelecekte ekleme olanağı veren tasarımlar, yapı kütle merkezini aşağı çekerek güvenlik standartlarını yükselten, enerji tasarrufu sağlayan teknik öneriler tasarım çabasının temel konuları olacaktır. Yerel topluluğun konut giderlerinin belirlenmesi, bu konudaki borçlanma kapasitelerinin de ölçülmesinde bir göstergedir. Finansal kapasite ve yüzölçümü taleplerinin dengelemesi, ancak topluluk yönetimiyle birlikte çalışarak belirlenebilir. Altyapı iyileştirme, bodrum katlarda depo ve otoparklar düzenlenmesi yaşam standardı geliştiren önemli gereksinimlerdir. Belediye ortaklığı projelendirme kolaylıkları getirmelidir.

FİNANSAL YÖNTEM VE EKONOMİK OLABİLİRLİK: Kentsel toplu yenileme ortaklığına katılan taşınmaz sahiplerinin ayrı ayrı borçlandırma programlarının belirlenmesi, bireysel tercihleri, mevcut hakları, yasal statülere göre farklılaştırılmış borçlanmaları, yapım süresine ilişkin harcamaların kredilendirilmesine ilişkin kararları kapsayacaktır. Toplam kredi hacminin belirlenmesi, bu kaynağın hangi adımlarla yapım işlerinde kullanılacağını gösterir bir harcama takvim ve programı ile birlikte düzenlenmesini gerektirir. Finans akış planlaması, kaynağın ortaklık hesabına aktarılması, yapımcıya ödemeler yapılması, belediye katkılarının neleri kapsayacağını belirlenmesi, belediye hesaplarıyla girdi-çıkı ilişkilerinin izlenmesi vb işler, ortaklık yönetimi, yapımcı ve belediye bürosunun dinamik bir birliktelik içinde çalışmalar yürütmelerini gerektirecektir. Zeytinburnu örneğinde, ortaklık açısından önem taşıyan bir düzenleme kiracılardan burada oturmak isteyenler için ek yüzölçümü sağlanarak yoğunluğun %12 kadar artırılması, ortak mülkiyette sürekli kalan bu yapı bölümünde kiracılara güncel kiralari ile oturma hakları verilmesi, ortaklık yönetimine bu gelirin ise ortaklık alanı işletme giderlerine kullanılması öngörülmüştür. Bu olanak, taşınmaz sahiplerinin ayrıca herhangi bir aidat ödemelerini gereksiz kılmakta-

dır. Kentsel yenileme uygulamaları herşeyden fazla eşgüdümlü bir çalışma ortamının kurulmasıyla ilgilidir. Bu konuda deneyimli ve uzmanlaşmış hizmet veren meslek adamları ve yapımcıların gelişmeleri beklenir. Yerel ekonomik faaliyetin kesintilere uğratılmaması, yatırımların yerel ekonomiye katkılarının sağlanması, yerel işgücünden yararlanma yollarının aranması, yerel değerlerin artmasının gözetilmesi projenin temel hedefleri arasındadır.

YASAL OLABİLİRLİK: Kentsel yenileme işlemlerinin mevcut mevzuata dayanılarak (özellikle yeni değiştirilen Belediye yasası 73. maddesi ile) yürütülmesi olanaksız değilse de, burada öngörülen sürecin kolaylaştırılması için birkaç yönde düzenlemeler yapılması yararlı görülmelidir. Bireyler arasında yerel ortaklıklar kurulması, nitelikli bir çoğunluk tarafından yapılan girişimlerle projelendirme ve yapımcı belirleme, azınlık haklarının korunması, ayrıca belediyenin ortak olması uygun görülüyorsa bu işlemlere ilişkin düzenlemeler sürece kolaylıklar getirecektir. ‘Yerel topluluk yönetimi’nin kurulması, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında paralel bir işleyişle düzenlenebilir. Bu yasada yerel topluluk yönetimleri, ayrı bir bölümde tanımlanarak hükmi bir kentsel organ kimliğine kavuşturulabilir. Burada yer alan önermeler çerçevesinde düzenlenmeler yapılması durumunda, uygulamalar daha hızlı yürütülebilir. Kredi kullanma, plan kararlarına katılım, muafıklardan yararlanma konuları da ayrı özel düzenleme konularıdır.

SOSYAL OLABİLİRLİK: Kentsel yenileme projeleri pek çok ülkede yerel toplumun kalkındırılması amacıyla başvurulmuş girişimlerdir. Özellikle düşük gelirli hanehalklarının gelir ve yaşam standartlarını geliştirmek üzere eğitim, beceri geliştirme, iş bulma, meslek kazandırma, yasal yardım verme, mikro-finans kullanarak işyeri açtırma gibi bireyleri daha verimli kılmaya yönelik destekler verilmesi öngörülür. Ayrıca, kentsel yenileme işlerinin kendisi bir gelir kaynağı olarak değerlendirilerek, alanda yaşayanlara iş öncelikleri sağlanabilmelidir. Bu çalışmaların, alınacak yurt içi/ yurt dışı desteklerle belediye ‘dönüşüm bürosu’nun da rol aldığı bir örgütlenme ile yerine getirilmesi, bir envanter ve veri tabanı yaratılması sağlanabilir. Zeytinburnu örneğinde önerilen sosyal programlar şunları kapsamıştır:

“İletişim ve bilgilendirme platformları/ Yerel topluluk beceri geliştirme eğitimleri/ Mikro-finans uygulamaları/ Kadın işgücü dayanışma destekleri/ Pro-

je kapsamında öncelikli iş edindirme programları/ Depreme karşı dirençlilik eğitim ve uygulama programları”

Ekonomiler Burada tanımlanan toplu yenileme yönteminin olabirliğini sağlayan birden fazla ekonomi söz konusudur:

Mekânsal Ekonomiler (marjinal ölçeklerde de tutulsa, yoğunluk artırma ve ek yüzölçümü yaratma fırsatları)

Finansal Ekonomiler (toplu ve ucuz kredi olanağı)

Teknik Ekonomiler (altyapı, dolanım, otopark, enerji ve ısınmada tasarruflu proje uygulamaları)

Ölçek Ekonomileri (tüm yapım maliyetlerinde)

Zaman Ekonomileri (hızlı üretim, toplu yapım işletmeciliği, zamanlama mühendisliği)

Değer Kazandırma (taşınmaz ve çevre değerlerinde artışlar)

Bireysel Borçlanmada Ekonomiler (toplu kaynak yönetimi; geri ödeme planı: 20-25 yıl)

Topluluk Ortaklığı ve Yönetim/ İşletme Ekonomileri (sıfır aidat, ortak mülkiyet alanları ve akar elde etme)

Yaşam Biçimi ve Sürdürülebilir Kullanım Ekonomileri (çağdaş tasarım, çevre kalitesi, iletişim alt yapısı, akıllı kullanım kolaylıkları)

Zeytinburnu örneğinde mekânsal ekonomiler sağlayan etkenler ise şunlar olmuştur:

- Parsellerin birleştirilmesi ve çekme mesafelerinin birlikte değerlendirilmesi
- Adaların birleştirilmesi, ortaklaştırılmış alanda verimli tasarım ve yol alanlarından tasarruflar
- Yüzeyde yer alan işlevlerin zemin altında düzenlenmesi; dolanım alanları, depolar, otopark gibi kullanımlar sağlanması
- Yapı bloklarında yatay ve düşey ortak erişim alanları tasarımı
- Bugün bağımsız apartmanların zemin ve bodrumlarında yer alan işyeri ve atölyelerlerin toplu düzenlenerek konutlardan ayrılması

- Konut birimlerinin daha verimli tasarımı ve çeşitlendirilmeleri

Finansal İrdeleme

Finansal olabilirlik irdelemesi, tüm projenin maliyetlerinin karşılanmasında (taşınma ve kira yardımları dahil) 25 yıllık bireysel borç düzeylerinin 80 m2 bir konut için 550 TL/ay, 100m2 bir konut için 800 TL/ay mertebelerinde olabileceğini göstermiştir. Konut sahipleri için güncel aylık ortalama konut giderleri, bu geri ödeme düzeylerinin yaklaşık altıda biri kadardır. Dolayısıyla reel geri ödemenin daha düşük olduğu düşünülmelidir. Ayrıca bu borçlanma düzeylerinin farklı önlemlerle daha aşağılara çekilmesi de olanaklıdır:

a) Yapım Maliyetlerinin Düşürülmesi: toplu yapımda, özellikle hızlı üretim yöntemlerine başvurulursa maliyetlerin ciddi ölçülerde tüm maliyet kalemlerinde düşürülmesi olanaklıdır. Malzeme maliyet tablosunda KDV oranının %1'e indirilmesi, nakliyat, enerji, işgücü ve yapımcıların bu işlerde (kamu yararı gerekçesiyle) vergi muafıklarına konu edilmeleri, ayrıca bu ölçeklerdeki üretim sürelerinin uygun teknoloji ve programların kullanımıyla 14-15 ay gibi sürelerle indirilmesi sağlanabilmelidir.

b) Reel Ödeme Düzeyleri: Yerel ve Büyükşehir Belediyeleri'nin aracı ve kefillikleri, menkul değer işlemleri, banka masraf ve kesintilerinden muafıklar ve kimi finansal cambazlıklarla faiz oranlarının daha düşük düzeylere çekilmesi olanaklıdır. Yukarıda hesaplanan aylık maliyetlerden güncel tamirbakım, işletme giderleri, vergiler, sigorta gibi unsurların kalkabileceği varsayılabilir.

c) Muafıklar: Toplu yenileme sürecinin her aşamasında ve her ilgili kesiminde farklı muafıklar sağlanması, ekonomiler sağlayacağı gibi, işleri hızlandıracak ve genelde bürokrasiyi en aza indirmiş olacaktır. Bu ayrıcalıkların bir bölümü doğrudan maliyet azaltacak, süreci hızlandıracak, diğerleri dolaylı olarak toplu yenilemeyi cazip kılacaktır. Bugünden öngörülebilene kimi muafık türleri aşağıdakiler olabilir:

- Mesleki hizmet vergileri (yenileme işlerinde görev yapan meslek adamlarının bu hizmetlerinde gelir vergilerinden muaf olmaları)
- Ruhsat harçları (belediye tarafından yürütülen hizmetler için ücret alınmaması)
- Proje uygulama harçları (uygulamaların bütün adımlarında harç ve kesintilerden muafık)

- Banka kredi masrafları (bu kapsamdaki işlemlerin ücretsiz ve ivedilikle yerine getirilmesi)
- Kurumlar vergisi (yapımcı kuruluş, finans kuruluşu muafıkları)
- KDV' ler (kayıt tutulmasını sürdürmek üzere bu vergilerin %1 oranına indirilmesi)
- Taşınmaz vergileri (10 yıl muafık)
- Topluluk kira gelirleri vergileri (10 yıl muafık)
- Belediye, Noterlik, Tapu Daireleri işlemleri (bireysel taşınmaz el değiştirmeleri, sözleşme giderleri, harç, stopaj, ücret muafıkları; bunların karşılığında, bu birimlerin kendi vergilerinden kimi muafıklar tanınması)
- Denetim işleri (yapı denetimi vergi muafıkları)
- Sigorta işleri (kolaylıklar; toplu deprem sigortası indirimleri)
- Sosyal projelerde muafıklar (masrafsız para hareketleri)

d) Sübvansiyonlar:

- Yıkım, arsa düzenleme, taşınma ve kira maliyetlerinin karşılanması (belediye olanaklarından yararlanılması ve belediyenin aracılığı ile bu hizmetlerin ucuzlatılması)
- Bireysel uzun dönemli borçlanma (yerel ortaklıklar kapsamında belediyelerin aracı ve kefaletleri ile uzun dönemli düşük faiz uygulamaları)
- Merkezi yönetimden, toplu yenileme projeleri uygulayan belediye paylarının oransal artırılması.
- Altyapı proje ve uygulamalarında kamu teknik ve finansal destekleri
- Yerel ortaklık toplu yenileme projelerinin elde edilmesinde belediye teknik destekleri
- Yerel yönetim sosyal destek programları
- Zorunlu Deprem Sigortası tarafından özel fon oluşturularak risk azaltma yatırımlarının desteklenmesi

e) Dış Kaynaklı Destekler: Toplu yenileme projelerinde borçların daha uzun dönemlere yayılması, ya da bir bölümünün başka kaynaklardan sağlan-

ması durumunda bireysel borç programlarının aylık aidatlar düzeylerine kadar yaklaştırılması olanaklıdır. Ancak söz konusu projelerde bu desteklerin, vatandaşların kendi kaynaklarını harekete geçirmelerini gereksiz kılacak düzeylere hiçbir zaman yükseltilmemesi gerekir. Yerel toplumun borçlandırılmasıyla yürütülen toplu yenileme, toplumsal bir seferberliğe katılma anlamına gelir. Bireyleri bu direnç kazanma mücadelesine elden geldiğince yaygın biçimde kazandırmak temel ilke olarak görülmelidir. Bu borçlandırma, aynı zamanda ekonominin canlandırılması, atıl kaynakların harekete geçirilmesi, bireylerin daha randımanlı çalışma ve üretmeye yönlendirilmesini sağlayacak bir etkidir.

Bu karma sistemin uygulanmasında farklı yöntemler geliştirilebilir. Atina depreminden sonra Yunanistan'da uygulanan bir yöntem ile, bireylerin toplam maliyetlerin üçte biri kadar borçlandırılması uygun görülmüş, ancak uygulamada AB kaynaklarından sağlanan destek ile önce inşaatların temel ve altyapılarının 'subasman' düzeyine kadar yapılması sağlanmış, daha sonra kamu kaynakları ile kaba inşaat bitirilmiş, çatının kapatılması ve bitirme malzemeleri seçimi ve maliyetleri ise taşınmaz sahibi bireylere bırakılmıştır. Toplu yenileme projelerinde de, benzer aşamalarla destekler verilmesi ve bireyleri kendi örgütlenmeleri ile uygulamanın tamamlanması olanaklarını yaratmalarına fırsat tanınması etkili yöntemlerdir.

f) Diğer Finansman Araçları: Toplu kentsel yenilemeye ilişkin özel bir finans sistemi geliştirilmede başvurulabilecek çok sayıda yöntem söz konusu olabilir:

- Merkezi yönetimin her yıl düzenli olarak kaynak tahsisleri ile oluşturulan merkezi bir fondan en 'başarılı' (en etkin risk azaltmayı başaran) projelere destek verilmesi, tüm yerel yönetimleri ve toplulukları harekete geçirecek yeterli bir etken olacaktır.
- Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından kaynak sağlama, gerçekleştirme ve uzun dönemli borçlandırma
- DASK sisteminin özendirici kredi destekleri sağlaması
- Büyükşehir tarafından kurulacak konsorsiyumlar ortaklıkları, hisseler ve akarların menkulleştirilmesi

- Belediyenin yerel ortamda yatırım ortaklıkları kurması ve yerel topluluk ortaklıklarına hisseler vermesi ve akar sahibi kılması
- Belediye Gelirlerinin (örneğin gelecekteki taşınmaz vergilerinin) Menkulleştirilmesi

Deprem risklerinin azaltılması amacıyla başvurulacak toplu kentsel yenileme girişimleri, çok yönlü bir örgütlenme ve yönetim kapsamı gösterir. Alınabilecek önlemleri senkronize edebilme becerisi, Türkiye'de yerel yönetim düzeyinde de geliştirilmesi gereken bir özelliktir. Çağdaş bilgi işleme ve iletişim olanaklarıyla bunun büyük ölçüde başarılabılır bir şehir planlama kapsamı belirlediği anlaşıyor. Plancılar, kentsel tasarımcılar, mimarlar ve girişimciler için kapsamlı bir yeni çalışma ortamı sağlanmaktadır.

Toplu Kentsel Yenilemede Neler Gözetilmeli?

Toplu yenileme girişimlerinin tekrarlanabilen bir model oluşturabilmesi için bir süreç tanımı ve her adımın koşulları ve ilgili işlemlerinin belirlenmesi gereği vardır. Sürecin tamamının ve kimi adımlarda işlemlerin kolaylaştırılması için düzenlemeler yapılması yararlı görülecektir. Bu süreci, geçmişte kentlerimizde kendiliğinden beliren kat mülkiyeti ilişkilerine ve bu sürece daha sonra hukuki bir kimlik kazandırılmasına benzetmek mümkündür. Burada başlıca amaç, sürecin piyasada özgürce girişimcilerin, ya da yerel toplulukların çabalarıyla yürütülebilen bir kentsel toplu yenileme ölçeğine kavuşmasıdır. Bu bakımdan, bu nitelikteki her girişimin mutlaka kamu eliyle yapılmasını bir ön koşul olarak kabul etme gereği yoktur. Ancak, kamu sorumlulukları, özellikle yüksek risk gösteren alanlarda süreci başlatan, yönlendiren ve özendiren bir taraf olarak davranma gereğini gösterecektir.

Önce harekete geçen hangi taraf olursa olsun, uygulama sürecinin ilk adımları uygulama alanının belirlenmesi, ortaklık oluşturulması ve proje elde etme yolundaki çalışmaları kapsayacaktır. Belirlenen alanda 'nitelikli çoğunluk' sağlanması ile yerel ortaklık kurulur; azınlıkların hakları korunur ve katılımlı proje elde edilir. Yerel topluluk yönetimi oluşturulması ve işletilmesi, kat mülkiyetinin oluşturulmasından farklı değildir. Yapılaşma öncesi 'irtifak'lar kurulacak, sonrasında ise sürdürülebilir bir yönetim sağlanacaktır. Yapımcıların kendi girişimcilikleriyle yerel topluluğu örgütlemeleri ve ortaklık oluşturmada katalizör rol oynamaları olasıdır.

Bu süreci aşağıdaki adımlarla bir ölçüde de olsa tanımlamak olasıdır:

- 1 Makro ölçekte, yerleşmede riskli alanların değerlendirilmesi ve vizyon geliştirme (büyükşehir belediyesi, ilgili belediye); öncelikli toplu yenileme alanlarının belirlenmesi, ilanı
- 2 İmar planı revizyonları ve yenileme proje bölgelerini belirleyen yeni imar planı elde edilmesi (büyükşehir belediyesi, ilgili belediye)
- 3 Öncelikli proje alanları için tebligat ve ortaklıklara çağrılar yapılması (büyükşehir belediyesi);
- 4 Yerel belediyece, kendi yapısal (vizyon) imar planı açısından gerekli görülen (ya da yerel ortaklık tarafından önerilen) ortaklık birimleri kurularak yürütülecek 'kentsel yenileme alanı' kararlarının alınması
- 5 Yerel topluluk ortaklıklarının yerel yönetimlerce özendirilmesi
- 6 İlgili alandaki taşınmaz sahipleri tarafından (projelendirme, ortak yatırım, yapım işleri ve işletmek amacıyla), kendi girişimleriyle bir ortaklık kurulması
- 7 Ortaklıkların kurulması ve yönetimlerin seçilmesi (ortaklık yönetimlerinde ve yerel belediye de bütçe ve kayıt sistemlerinin işletilmesi)
- 8 Yerel belediyenin, kendi bünyesinde bir 'kentsel yenileme ve irtibat bürosu' oluşturmaları
- 9 Kentsel alan için plan ve program geliştirilmesi
- 10 Ön projelerin hazırlanması ve katılım yoluyla bireysel taleplerin belirlenmesi
- 11 Ortakların, hazırlanan projede, mevcut haklarına göre daha fazla ya da daha az hisse sahibi olmaları için opsiyonlar yaratılması
- 12 Ortakların yeni projede meşru ve tam hak sahibi olarak tanımlanmaları için gerekli yasal işlemlerin düzenlenmesi; kaçak durumlarının niteliğine göre borçlanma programlarında cezai ek maliyetlere yer verilmesi
- 13 Hazırlanan ön projelerde gerekli ve uygun görülen yoğunluk artırma/ azaltma işlemleri yapılması, kimi mülkiyetlerin anlaşmalar yoluyla aktarılması
- 14 Projede sağlanan ek yüzölçümleri ve ilave konut birimlerinin mevcut kiracılara öncelikli tahsisi; Bu kiracılar için en az iki yıl eski kira düzeylerinin geçerli olacağının ortaklık tarafından taahhüdü
- 15 Anlaşmaya katılmayan taşınmaz sahipleri için kamulaştırmalara (2942/3.md.) başvurulması
- 16 Taşınma ve kira giderleri ile tüm inşaat maliyetlerini kapsayan borçlanma programlarının belirlenerek bir irtifak sözleşmesine dönüştürülmesi
- 17 Bireysel hisselerin, yeni proje bütünü içindeki oranlarla tanımlanması; bunun olanaksız kaldığı durumlar için değer tespit işlemlerine başvurulması
- 18 Ortaklık yönetimi ve kurullarının belirlenmesi
- 19 Plan-program ve projelendirme çalışmalarının tamamlanıp Tapu Dairesi işlemlerinin yapılması ve Belediye onaylarının alınması
- 20 Projenin onaylanması; ön paylaşım ve akitlerin (büyükşehir belediyesi, yerel belediye, noterlik, tapu işlerinin) yapılması
- 21 Kredi ve ipotek bağlantılarının yapılması; ilgili finans kuruluşu ile topluluk ortaklığı ve bireysel sözleşmelerin yapılması (büyükşehir belediyesi, yerel belediye, ortaklık, bireyler)
- 22 Belediyenin aracılığı ve denetimi ile belirlenen süreler içinde bireysel kredi ve borçlanma işlemlerinin tamamlanması;
- 23 Üst yapı ve altyapı uygulama projelerinin tamamlanması ve hak sahiplerinin belirlenmesi (büyükşehir belediyesi, yerel belediye, proje kuruluşu, ortaklık, bireyler)
- 24 Taşınma, boşaltma, yıkım çalışmalarının tamamlanması (ortaklık, yapımcı, belediye)
- 25 İhale işlemlerinin, yerel topluluk ortaklığı ve Belediye Yenileme Bürosu destekleri ile yapılması
- 26 Altyapı uygulama çalışmaları ve denetimi (büyükşehir belediyesi, yerel belediye, yapımcı, finans kuruluşu)
- 27 Kira destekleri (büyükşehir belediyesi, yerel belediye)

- 28 Uygulama Denetimi (büyükşehir belediyesi, yerel belediye, yüklenici kuruluşlar)
- 29 Bireysel kredilerin kullanımının iş akış düzenine göre uyarlanması
- 30 Kredi akışları yerel topluluk ortaklık yönetiminde bloke edilmesi, hakedişler uyarınca ödemeler yapılması (ortaklık, finans kuruluşu, yapımcı, belediye yenileme bürosu)
- 31 Hazırlanan projelerin belediye tarafından öncelikle ve bedelsiz olarak onaylanması
- 32 Tanınan haklar uyarınca artırılan yoğunluk ile sağlanan ilave konut birimi sayısı ve yüzölçümlerinin ortaklık hükmi mülkiyetinde tutulması; herhangi bir tarafa devredilemeyeceğinin tapu kayıtlarında şerh verilmesi
- 33 Ortaklık taşınmazları ve hisselerinin gelirleri ile ortak yönetimin işletme giderlerinin karşılanması ve taşınmaz sahipleri için yeni koşullarda aidat ödeme zorunluluğunun kaldırılması
- 34 Ortaklık yönetiminin, 'kat mülkiyeti' işletme usullerine göre ve ayrıca düzenlenip belediye ve Tapu Dairesi tarafından onaylanan 'Yönetim Planı'na göre çalışmaları yürütmesi
- 35 Taşınmazların elden çıkarılmasına on yıllık tahdit uygulanması
- 36 Sosyal projelerin izlenmesi (ortaklık, büyükşehir belediyesi, yerel belediye, uzman kuruluşlar)
- 37 Teslim ve Devir İşleri (ortaklık, Tapu, bireyler, belediye, büyükşehir belediyesi)
- 38 Geri taşınma ve yeni topluluk ortaklığı işletme düzenine geçilmesi (belediye, ortaklık)
- 39 Borç ödemelerinin izlenmesi (ortaklık, finans kuruluşu, belediye)
- Toplu Kentsel Yenilemenin Çok Yönlü Katkıları**
- Yerel topluluk ortaklıklarına dayandırılan kentsel yenileme girişimlerinin makro düzeydeki katkıları Türkiye kentleşmesinde çok yönlüdür:
- 1 Yüksek kayıplara ortam oluşturma potansiyelindeki çevrelerin ortadan kaldırılarak güvenli, iyileştirilmiş standartlarda olan ve çok yönde artı değerler sağlayan ortamların yaratılması;
- 2 Kentsel büyüme ve dağılma eğilimlerinin sınırlandırılması;
- 3 Kaçak yapılaşma kesimi daraltılırken sosyal adaleti gözeten yöntemler geliştirilmesi;
- 4 Kentsel çevre standartlarının ve tasarım niteliklerinin iyileştirilmesi örneklerin çoğaltılması; toplumun çevre niteliği konusunda bilinçlenmesi;
- 5 Yerel toplum örgütlenmesi ve kentsel alan sahipliğinin ara kademeler geliştirme yoluyla yaygınlaştırılması; kentleşme ve ortak yönetim, demokratik ve katılımlı süreçlere olanak tanınması;
- 6 Yerel toplumsal kalkınma konularının gündeme getirilmesi
- Kentsel Yenileme Modeli Süreci Yerel Taşınmaz Sahiplerince Neden Cazip Görülebilir?
- Kolaylaştırılmış ve rasyonelleştirilmiş entegre yenileme süreci
 - Hızlı ve güvenilir yapılaşma süreci
 - Standartları gelişkin bir kentsel çevrede yaşama ve deprem güvenliği
 - Kaçak ve yasadışı statüden kurtulma
 - Taşınmaz değerinin yaklaşık 3 kat artışı
 - Proje belirlemede katılım olanağı
 - Yüzölçümü değiştirme olanağı ve (otopark, depo, işyeri, vb) eklenti alan sahipliği
 - Konut çevresinde sıfır işletme maliyet ve aidatları
 - Kat mülkiyeti kurallarına dayalı demokratik yönetim ve temsiliyet
 - Yerel ortaklık hissedarlığı ve akar olanakları
 - Ucuz kredi ile borçlanma (kira öder gibi uzun dönemli geri ödeme)
 - Belediye ve hazine garantileri

- Çeşitli vergi ve harçlardan geçici ve sürekli muafıflıklar

Kentsel Yenileme Modeli Taşınmaz Sahipleri Açısından Neden Zorunlu Görülebilir?

- Depremde can ve mal kayıplarına uğrama endişeleri
- Kaçak statünün yüklediği suçluluk durumu
- Yerel belediyenin (73. madde yetkileri ile uygulanabileceği gibi) yaptırımlar uygulaması
- Büyükşehir belediyesinin yetkilerini kullanması olasılığı
- Taşınmazın kamulaştırılması olasılığı
- Türk Ceza Kanunu yaptırımları

Toplu Yenileme Yaklaşımında Sağlanabilen Kentsel Tasarım Üstünlükleri:

- Çevre ve yapı güvenliği
- Ölçek ve kullanım ekonomileri
- Kullanım birimlerinde çeşitlilik sağlama olanakları
- Ortak ek yüzölçümü ve tesisler kurma olanakları
- Çevre standartlarının yükseltilmesi, yeterli otopark ve açık alan sağlanması
- Ayırıştırılmış güvenli dolanım: araç, yaya ve bisiklet yolları geliştirme fırsatları

Örgütlenmede Üstünlükler:

- Yerel yönetimler, taşınmaz sahipleri ortaklıkları, bireyler; pekiştirilen yatay ve düşey bağlar kurulması
- Yerel topluluk yönetiminin kurulması
- Ortaklık hükmi kimliği altında mülkiyet, işletme yetkileri, akar ve hisse sahipliği olanakları sunulması
- Konut ortamında küçük üretim işletmelerine olanak tanınması
- Çevre bakım ve idamesinde yerel sorumlulukların paylaşılması

- Yerel kalkınmada entegre planlama ve uygulama deneyiminin yaygınlaşması

- Kentsel alanlarda sahiplik ve demokratik yerel temsiliyetin yaygınlaştırılması

Parasal / Finansal / Ekonomik Konularda Üstünlükler:

- Büyük ölçüde öz kaynak kullanımı ve düşük fırsat maliyeti olan yatırımların özendirilmesi
- Uzun dönemli piyasa borçlanmaları ile ekonomik istikrara katkılar yapılması
- Sıfır işletme maliyeti ve aidat
- Taşınmaz değerlerinin kısa dönemde 3-4 kat artırılması
- Uzun dönemde yerel belediye taşınmaz vergi tabanının yükseltilmesi
- Zorunlu Deprem Sigortası'na toplu katılımın özendirilmesi
- Mikro ölçeklerde yap-işlet-devret gibi modellerin uygulanma olanaklarının geliştirilmesi

Toplu Kentsel Yenileme Modelinde Kolaylaştırıcı Düzenlemeler

Toplu kentsel yenileme modelinin yaşam bulmasında kimi yasal düzenlemelerin önemli kolaylaştırıcı etkileri olabilir. İster 'dönüşüm' yasa tasarısı, ister imar yasası olsun, toplu yenilemeyi ilgilendiren bir düzenlemede yer alması yararlı görülebilecek hükümler şunları kapsamalıdır:

- uygulama alanı belirleme yöntem ve süreci: (alanın tehlike içerdiğine ilişkin bilimsel tespitlerin, tehlike türleri ve risklerin açıklanması, büyüklüğünün yüzölçümü ile değil, kapsanan hane sayısı ve mevcut yapılar ve yatırımların değeri açısından belirtilmesi, alan bütünlüğü ve biçimlenmesine ilişkin öngörüler)
- ortaklık oluşturma yöntem ve süreci: (taşınmaz sahipleri ve kiracı sayılarının belirlenmesi, 'nitelikli çoğunluk' sağlanması gereği, azınlık haklarının korunması, yerel yönetim ortaklığı, kamulaştırma yetkileri)
- ortaklık yönetimi: (kurulması, yetkileri, yönetim yapısı ve işleyiş kuralları, ortaklık malları, denetimleri)

- proje elde etme yöntem ve süreci: (katılımlı süreç, taleplerin belirlenmesi ve irtifak sözleşmeleri, mesleki yetki ve sorumluluklar)
- yerel belediye görev ve katkıları: (belediyenin ortaklık üyeliği ve hakları, teknik yardımlar, özel görevli büro oluşturma, plan onayı, finans kuruluşu ile ilişkiler, veri tabanı, ortaklık ve üyelere krediler sağlanması, altyapı projeleri ve uygulamaları, program geliştirme ve destekler, yıkım ve arsa hazırlanması, hızlı katkılar ve işlemlere ilişkin süre sınırlamaları, kolaylaştırıcı diğer eylemler, proje ve yapım denetimleri)
- ortaklık yönetimi üyelerin yükümlülükleri: (bireysel borçlanma program ve sözleşmelerini üstlenme, kredilerin ortaklık adına devri, irtifak sözleşmelerine katılım, yönetimin sürdürülmesinde demokratik katılım ve haklar)
- mevcut yapılaşmış alanlarda risk azaltma yöntem ve araçlarının belirlenmesi: (tehlike bölgelerine göre plan uygulama kararları ve kentsel standartların farklılaştırılması; kentsel risk azaltma mesleki sorumluluğunun şehir plancıları tarafından üstlenilmesi;
- imara açılan alanlarda tehlikelerden uzaklaşma önlemleri ve standartlar

Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 'Yerel Topluluk Yönetimi'ne ilişkin düzenlemelerin toplu olarak bir yeni bölümde yer alması uygulamaların yaygınlaştırılmasında etkili olmalıdır.

Günümüzde Türkiye'de deprem gibi bir doğal tehlike gölgesinde olmasalar dahi, kentlerimizin iyileştirme, nitelik kazandırma, kendi öz kültürleri ile yeniden buluşturma gibi bir misyon geliştirmeleri gereği vardır. Kentlerimizin bugün aşırı çirkinlikte, düşük standartlarda olan, verimsiz altyapı, ulaşım, ortak alanlar ve kentsel hizmetler, açık alanlar, kültür tesisleri ve tarihi eserlerinin gereksinmelerini karşılayarak yenilemek ve yüksek standartlara kavuşturmak, yerel çabaların ötesinde ulusal bir program ve kampanyaya ihtiyaç göstermektedir. Yapmış olduğum bir hesapta, Türkiye'nin Hint Okyanusu 'tsunami'zedeleri için yaptığı yardım tutarı ile, İstanbul'da toplu yenileme projelerinde birey maliyetlerinin üçte biri kadarı karşılanmış olsa idi, İstanbul'da %70 oranlarında olduğu belirtilen kaçak yapı stokunun yaklaşık dörtte üçünün yenilenme hareketine geçirilmiş olabileceğini görmüştüm.

Bunlara karşılık, getirilen yasal düzenlemeler, ye-

rel toplulukları örgütlemek şöyle dursun, yerel yönetim terörü uygulamak için araç niteliğindedir. Oysa toplu yenileme, özellikle toplumsal dirençlilik kazanmak için bir araçtır. Yukarıda sıralananların hepsini birlikte gerçekleştirebilirsek, ancak o zaman bir 'dönüşüm'den söz etmeye hakkımız olmaz mı?

YAZARIN KENTSEL TOPLU YENİLEME KONUSUNU İLGİLENDİREN YAYINLARI

2010 'Türkiye'de Kentleşme ve Deprem', TBMM Deprem Riskinin Araştırılarak Deprem Yönetiminde Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırma Komisyonu'na sunulan rapor, (Evrak No. 157) Ankara, 67 sayfa.

2006 Afet Politikalarında Yükselen Paradigma: Sakınım, Depremler Ülkesi Türkiye'de Tutumlar ve İstanbul Tartışmaları, Cumhuriyet Bilim Teknik (sayı 20, yıl 996) 18-19, 22.

2006 TOKİ ve Kentsel Yenileme, Konut Kurultayı Kitabı, TOKİ, İstanbul, 239-244.

2006 'Kentsel Dönüşüm' Yuvarlak Masa Toplantısı, Ankara Mimarlar Odası, Dosya 01, Bülten 40 (Mayıs-Haziran) 20-23, 29.

2006 İstanbul'da Deprem Tehlikesi ve Planlama Etkinlikleri, 3. İstanbul ve Deprem Sempozyumu, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, İstanbul Şubesi, Maya Basın Yayın, ISBN: 9944-89-160-3, 73-107.

2006 Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısına İlişkin Görüşler, CHP Yerel Yönetim Dergisi (13) 47-59.

2005 Urban Regeneration, Kentsel Yenileme Türk-İngiliz Semineri için hazırlanmış Broşür, Ankara, 8 sayfa.

2005 Sakınım Planlaması ve Kentsel Yenileme, 'Yeni İmar Kanunu'na Doğru: Şehircilik, Planlama ve İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 59-92.

2005 Depreme Karşı Toplum ve Mimarlık Buluşması, Mimarlık ve Kent Buluşması, UIA 2005'e Doğru, TBMMO Mimarlar Odası, İstanbul, 49-60.

2002 Türkiye'de Kentsel İyileştirme Girişimlerinin Gündeme Alınması ve Planlama Sisteminde Gereken Değişiklikler, Yapı Dergisi (253) 66-70.

1996 Türkiye'de 'Apartkent'lerin Oluşumu: Mülkiyet İlişkilerinin Dönüşümüne Dayalı Kentleşme, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, ed. Y. Sey, İstanbul HABİTAT II, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul, 335-344.

1992 Türkiye'de Kentleşme ve Kat Mülkiyeti, Cumhuriyet Gazetesi, Yunus Nadi Sosyal Bilimler Ödülü, 204 sayfa.

1982 Kentleşme, Kentsel Süreçler ve Kent Yapısı, Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi (1. kitap) der. Y. Gülöksüz, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, 13-54.

1975 Kat Mülkiyeti ve Kentleşmemiz, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi (1:2) 295-318.

İPOTEKLİ DÜNYA: MALİ SERMAYE VE KONUT

Menaf Turan, Yrd. Doç. Dr., Yüzüncüyıl Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi

Bu yazıya başlamadan önce yazının başlığına yönelik bir giriş yapmak yerinde olacaktır. Mali sermayenin neredeyse bütün alanlar üzerindeki egemenliğini ipotek veya ipotek benzeri anlaşmalarla sağladığı yaklaşık son otuz yıllık dönemi anlatmak için ipotekli dünya terimini Engels'in *Konut Hakkı* adlı kitabını okurken not etmiştim. Engels şöyle der:

"Herr Sax'ın Fransız ve bizim Renli küçük köylülerimize bir göz atması gerekir. Evleri ve tarlaları bütünü ile ipotek altındadır. Hasatları toplanmadan alacaklılarına aittir ve arazileri üzerindeki egemenlik gücüyle hüküm süren kendileri değil, tefeci, avukat ve icra memurudur. Bu gerçekten de ekonomik bağımsızlığın kavranabilir en yüksek aşamasını temsil etmektedir - tefeci için!"

Şimdilerde ise bu temsil gücünün modern tefecilerde olduğunu görmekteyiz. Feodalizmden kapitalizme geçiş sürecinde üretim araçlarının niteliği ve onlar üzerindeki mülkiyet biçimlerinin bir yansıması olarak tezahür eden üretim ilişkilerinin, yeni üretim araçlarının ortaya çıkmasıyla birlikte nitelik değiştirmedini ancak uygulama biçiminin değiştiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Bu bağlamda günümüzde mali sermayenin egemenliğinde inşa edilen yeni dünyanın vazgeçilmez araçlarından biri ipotektir. 19. yüzyılın büyük roman-

cılarından Dostoyevski'nin romanlarında ipotek müessesinin nasıl işlediği anlatılır. Değerli eşyalarını rehin bırakması karşılığında borçlanan *Suç* ve *Ceza*'nın kahramanı Raskolnikov'un yaşlı rehineciyi öldürmesi ve daha sonra bunun üzerinden kendisiyle hesaplaşmasını örnek olarak verebiliriz. Değerli küçük eşyaların ipotek edilmesi günümüzde barınma işlevi gören konutun ipotek edilmesinden bütün doğal varlıkların ve kamusal hizmetlerin ipotek edilmesine kadar uzanmaktadır. Bu yazıda yalnızca konutun mali sermayenin bir aracına dönüşmesi süreci ele alınacaktır.

Konut farklı toplumsal kesimler için farklı anlamlar taşımaktadır. Marksist yazında bu en yalın haliyle kullanım değeri ve değişim değeri kavramlarıyla karşılanmaktadır. Bu tartışmanın ayrıntılarına girilmeden söylenebilir ki; konut bir kesim için barınma gereksinmesinin karşılandığı bir araç, diğer bir kesim içinse yatırım ve biriktirim aracı yani finansal bir araç olarak görülmektedir. Ülkemizde konutun bu ikinci anlamının son yıllarda daha revaçta olduğu gözlemlenmektedir. Bu bağlamda sorulması gereken soru şudur: Bir kesim için en temel gereksinme, diğer bir kesim için yatırım aracı olan konuta ilişkin politikalar arasında nasıl bir denge kurulmalıdır? Aslında bu sorunun yanıtı 1950-1980 yılları arasında kısmen olsa da gecekondulu olgusuyla açıklanabilir. Bu toplumsal den-

ge barınma gereksinmesinin karşılanması için yapılan gecekondularla sağlanmıştır denebilir. Bu dengeyi kuran bir başka politika da sosyal güvenlik kuruluşlarının üyeleri için yapmış oldukları konutlardır. Ve son olarak bu denge konut kooperatiflerinin piyasaya girmesiyle kısmen de olsa sağlanabilmiştir. Bunun örnekleri ise daha çok 1970'li yılların sonları ve 1980'li yıllara tekabül etmektedir. 2000'li yıllarda ise bütün bu alanları kuşatan yeni aktörler devreye girmiştir: TOKİ, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve kredi kuruluşları. Gecekondu artık yapılmamakta, tasfiye edilmekte, yasal düzenlemeler ile konut kooperatiflerinin etkinlik alanları daraltılmakta, sosyal güvenlik sistemindeki değişim ile artık üyelerine konut yapan sosyal güvenlik kurumu olgusu ise neredeyse unutulacak kadar geçmişte kalmakta.

Konut Nedir?

TDK Sözlüğü'nde konut, "insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh" veya "bir kimsenin yerleşmek amacıyla oturduğu yer" olarak tanımlanmaktadır. Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde ise konut (dwelling, residential building), "bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak" olarak tanımlanmaktadır. Anayasa'nın konut hakkı başlıklı 57. maddesinde de devletin konut ihtiyacını karşılayacak gerekli tedbirleri alması ve toplu konut girişimlerini desteklemesi hüküm altına alınmıştır. Bu yönüyle bakıldığında konutun bir hak ve gereksinme olduğu anlaşılmaktadır. Ruşen Keleş'in deyişiyle Anayasa'daki bu düzenlemede konut dört duvarla bir çatıdan ibaret olmayan kentlerin özelliklerinin hesaba katıldığı, çevre koşulları ve planlarla ilgili çok yönlü bir yaklaşımla ele alınmaktadır. Anayasa'daki bu düzenlemeye ve konuta biçilen ekonomik ve toplumsal araç olma¹ niteliğine karşın geline nokta konutun yalnızca ekonomik yönünün ön planda olduğu görülmektedir. Nitekim konut gereksinmesi ve konut istemi kavramlarını kullanarak konut politikasını analiz eden Ruşen Keleş, konut isteminin ekonomik, konut gereksinmesinin toplumsal nitelikli kavramlar olduğunu vurgulamaktadır.² Bu yönüyle bakıldığında konut politikasında ekonomik yanı ağır basan konut istemi kavramının gözde bir kavram olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Yine kalkınma ve konut kavramları arasındaki ilişki de konutun nasıl anlaşılması gerektiği konusunda yol gösterici olacaktır. Konut yatırımlarının ulusal gelir içinde-

ki oranı ekonomik kalkınma göstergelerinden biridir.³

Konutun Yarattığı Kriz ve Krizin Çözümünde Konut

1997 Asya Krizi ve 2007 yılından bu yana ABD'de başlayan, neredeyse dünyanın bütün ekonomilerini etkisi altına alan ve halen süregelen krizin konut ile ilgili olduğu bilinmektedir. Murat Karayalçın bunun nedenini konut yatırımlarının nitelik değiştirmesine, iktisadi ve toplumsal olarak değil mali olarak da konutun önemli hale gelmesine bağlamaktadır. Devamla, konut sektörünün sermaye piyasalarında yeni mali türevler yaratan, doğrudan öteki yatırım araçlarıyla yarışan, yatırımcılarına uzun vadede yüksek kazanç sağlayan bir getiri aracı konumuna geldiğini söylemektedir.⁴ Karayalçın'ın saptaması başka birçok kişi tarafından da paylaşılmaktadır. Konut bir yatırım aracına dönüştükçe nitelik değiştirmekte ve barınma hakkı unsuru da giderek etkisizleşmektedir. Dolayısıyla konut açığı ve konut talebine ilişkin istatistik verileri de artık çevrime girebilecek daha fazla konut yapma amacına yöneliktir. Yani daha çok konut üreterek bir konut piyasası oluşturmak. Konut piyasasının dayanacağı aktörlerin de oluşması gerekir. Bu aktörler ise gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri ve bankalardır. Konut piyasası mali sermayenin bu aktörlerine dayalı olduğu için de krizlerin buradan çıkması da olağandır. Yine Karayalçın bu süreci TOBB Başkanı Rifat Hisarcıkloğlu'nun bir konuşmasını aktararak şöyle açıklamaktadır:⁵

"2001 yılında bir evin değeri 100 bin dolardı. Bu evi ABD vatandaşı 20 bin peşin, 80 bin dolar ipotek kredisiyle aldı. 2004 yılında yeni bir ekspertiz yapıldı ve evin değerinin 150 bin dolara çıktığı söylendi. İkinci ipotek ile bankadan bu vatan-daşa 50 bin dolar daha kredi verildi. Krediyi alan Amerikalı bu parayla otomobilini yeniledi. 2005 yılında bir ekspertiz daha yapıldı ve bu defa aynı evin değeri 180 bin dolar olarak belirlendi. Üçüncü ipotek alındı; bu krediyle mobilyalar yenilendi. 2006 yılına gelindiğinde herkes (şahıslar, emlakçılar, banka vs.) evin değerini 180 bin dolar olarak kabul ediyor ve buna göre hareket ediyordu. Ancak 2007 yılında bir gün aynı mahallede benzer bir ev satışa çıktı. Ama kimse bu eve 180 bin dolar para ödemek istemeyince balon bir anda patladı. Öyle ki evin satış fiyatı başlangıçtaki 100 bin doların altına, 70 bin dolara geriledi. Evi için 180 bin dolar ipoteye giren ABD vatandaşı bu durumda ödeme yapmak istemedi. Alacaklarını tahsil edemeyen bankalar, borçlarını ödeyecek kaynak bu-

lamayınca mali sistem durdu. Bankalar birbirine borç veremez oldu, likidite krizi başladı.”

ABD’den başlayarak dalga dalga yayılan bu küresel krizden çıkmak için alınan ilk önlem batan finans kuruluşlarına sağlanan parasal yardımlar veya bazılarının devletleştirilmesi oldu. Hatta kimi yorumcular bu süreci yeni Keynesçilik olarak yorumladılar. Ülkemizde adına mortgage denilen sistem, yasası çıkmış olmasına karşın henüz tam olarak uygulanmadığı için bu krizden en azından konut politikası anlamında tam olarak etkilenmemiştir. Ancak yine de krizin çözümü için gösterilen adres konut olmuştur. İlki yabancı sermayenin konut piyasasına göstermiş olduğu ilgi. Yine Karayalçın’ın çalışmasından aktararak belirtelim. Ona göre, tüm dünyadaki gayrimenkul getirileri sabit getirili menkul değerlerin üzerine çıkmıştır. İstanbul ise 27 Avrupa kenti arasında gayrimenkul kârlılığı açısından bakıldığında ofis (işyeri) satın almada 3. sırada, sanayi gayrimenkulü satın almada 1. sırada ve ticari gayrimenkul açısından 2. sırada yer almaktadır.⁶ Dolayısıyla diğer yatırım araçlarına göre daha kârlı ve daha az riskli olduğu için tercih edilmektedir. Bu tek başına bile önemli bir beklentiye yol açmaktadır. Bu beklenti çeşitli aralıklarla GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği) tarafından düzenlenen Gayrimenkul Zirvesi’nde dile getirilmektedir. Çok sayıda finans kuruluşunun yan kuruluşu olan şirketlerin bir araya gelmesinden oluşan bu dernek aynı zamanda mali sermaye ve konut ilişkisini de yansıtmaktadır. Bu derneğin uluslararası düzeyde bağlantılı olduğu ULI (Urban Land Institute) adlı kuruluşun Türkiye temsilcisi, konutun ne denli “kârlı bir yatırım aracı” olduğunu belirtmek için verdiği mülâkatta Türkiye’de bir konut yatırım ajansı kurulmasını istemektedir. Ona göre Türkiye’de 1 trilyon dolarlık bir konut pazarı bulunmaktadır ve TOKİ bu süreci tek başına yönetemeyeceği için yatırım ajansı kurulmalı ve Meksika ve Brezilya’da olduğu gibi Dünya Bankası projeleri uygulanmalı.⁷ Böylece konut krizden çıkışı sağlayacaktır.

Buradan anlaşılmaktadır ki; konut geleceğin en önemli yatırım araçlarından biridir. Türkiye ise bu pazarın oluşturulabileceği önemli ülkelerden biri olarak görülmektedir. Bu süreci kolaylaştırabilmek için son yıllarda çok çeşitli düzenlemeler yapıldı. Doğal varlıkların ekonomik bir değere dönüştürülmesi için yapılan bütün yasal düzenlemeler, bu süreci yöneten aktörlerle ilgili düzenlemeler, mülkiyet ile ilgili düzenlemeler bu amaca yöneliktir.

DİPNOTLAR

¹ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 11. Baskı, Ankara, 2010, s. 387.

² ak., s. 359.

³ ak., s. 365.

⁴ Murat Karayalçın, *Konut Bunalımı, Kent Rantları ve Proje Muhafızları*, İmge Kitabevi, 2. Baskı, Ankara, 2010, s. 11-12.

⁵ *Radikal*, 24.09.2008. (akt. Murat Karayalçın, age., s. 25-26.)

⁶ Murat Karayalçın, *agk.*, s. 76.

⁷ *Hürriyet*, 22 Haziran 2010.

YAPI ÜRETİM SÜRECİNDE GÖREV ALAN MİMAR VE MÜHENDİSLERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI İLE YAŞANAN AKSAKLIKLAR

Vedat Ağca, Mimar

Yapı üretim sürecinde birçok sorun yaşanmaktadır. Yapının oluşmasında proje sürecinden başlayarak Yapı kullanma izni alınıp iskân edilebilir konuma gelmesine kadar süreçte aktif olarak rol alan birçok taraf bulunmaktadır. Bu tarafların görev ve sorumlulukları mevzuatta tanımlanmıştır. Ancak birden fazla yasada yer alan bu sorumluluklar zaman zaman birbirleriyle çelişmekte, sorunlar ortaya çıktığında sorumluluğunu kimsenin almadığı bir ortam oluşmaktadır.

Yaşanan depremler sonucunda maddi, manevi çok ağır bir bedel ödeyen ülkemizde, bu süreçte rol alan meslek mensupları olarak bizlerin de öz eleştiri yapma sorumluluğuyla karşı karşıya bulunduğumuzu belirtmek gerekir. Bu öz eleştiri meslek mensubu tüm bireylerden başlayarak, meslek odaları, yerel yönetimler, yapı müteahhitleri, şantiye şefleri, proje müellifleri, ilgili kamu idarelerinin yönetim ve kontrol teşkilatında çalışan tüm mühendis ve mimarları da kapsamalıdır.

Yapı üretim süreçlerine ilişkin olarak bugün gelişen durum maalesef yine iç açıcı değildir. Yapı üretim sürecinde rol alan tarafların aldıkları sorumlulukları tam olarak yerine getiremedikleri bir ortam yeniden doğmuştur.

1999 Depremi sonrasında çıkarılan Yapı Denetim Kanunu'nun amaç maddesi; "Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir" şeklinde düzenlenmiş, bu amaçla ulaşabilmek için; Bakanlık, ilgili idare (Belediye veya Bayındırlık İl Müdürlüğü, vb), yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifi, yapı denetim kuruluşu, denetçi mimar ve mühendis, laboratuvar sorumlularına görev ve sorumluluk verilmiştir. Bu kadar çok aktöre görev ve sorumluluk verilen bu sürecin, yasanın amaç maddesinde belirlenen hedeflere uygun yapı üretilmesini sağlayabilmesi, proje ve yapı denetiminin gereğince yapılabilmesi ancak, süreçte rol alan tüm tarafların görev ve sorumluluklarının tam anlamıyla belirlenmesi ile mümkün olabilir. Yapı üretim sürecinde ilgili tarafların görev ve sorumlulukları net olarak tanımlanmış olmasına rağmen yapıların Yapı kullanma izni alınincaya kadar geçirdiği süreçte tanımlayamadığımız bazı aksaklıklar söz konusu olmaktadır.

Proje müellifleri, hazırladıkları projeler ilgili birimlerce onaylanıp, yapı ruhsatı alınincaya kadar sistemin içinde kalmakta, ciddi bir çaba gös-

tererek bu aşamanın tamamlanmasına katkı sağlamaktadır. Sürecin bundan sonraki kısmında yani yapının uygulama aşamasında, proje müellifi sistemin dışında kalmakta, süreç müellifin kontrolü dışında, müellifin öngörmediği bir şekilde gelişmektedir. Bu noktadan sonra projenin niteliği ön plana çıkmaktadır. Detayları çözülmüş, uygulama aşamasında ihtiyaç duyulacak tüm ayrıntıları içeren projelerde uygulama aşamasında pek sorun yaşanmazken, proje kalitesinin düşük olması ve uygulama projelerinin gerekli ayrıntıları içermiyor olması durumunda yapı müteahhitine keyfi uygulama serbestliği sağlanmış olmaktadır. Yapılar ancak Yapı kullanma izni aşamasına gelince ilgili idare tarafından denetlenenilmekte, bu süre zarfında yapılan projeye aykırı işlerin düzeltilme olanağı kalmamaktadır. Oysa proje müelliflerinin Fikir ve Sanat Eserleri Yasası kapsamında uygulama aşamasında da yapısını denetler konumunda olması gerekmektedir. Bu aşamada meslek odasının meslektaş yararına proje mesleki denetimi yapması hem ilgili idare yararına hem de kamu yararına bir durum oluşturmaktadır. Ancak birçok belediye nedeni bilinmeyen bir şekilde bu denetim hizmetini kabul etmemekte, bu süreçte aktörlerin en önemlilerinden birisi olan proje müelliflerini devre dışında bırakmaktadır. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında “Bakanlık”, “İlgili İdare”, “Yapı Sahibi” gibi tarafların görev tanımları ve sorumlulukları net bir şekilde tanımlanmıştır. Ancak kanunun uygulanmaya başlandığı 29.06.2001 tarihinden bu güne kadar uygulama aşamasında ortaya çıkan aksaklıklarının giderilmesi yönünde bir çalışma yapılmaması ve uygulamanın sadece bazı illerle sınırlı tutulması sonucu, yasayla varılmak istenilen hedeflere varılamamıştır.

4708 Sayılı Yapı Denetim Kanununun 2. maddesine göre, “Yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendisler için olması zorunludur. Yapı denetim kuruluşları; denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam eder”. Sahibi ve çalışanları mimar ve mühendislerden oluşan ve faaliyet olarak yapı denetimini yani fen ve sağlık kurallarına, yasa ve yönetmeliklere uygun binaların yapılmasını sağlamak üzere çalışmayı seçen meslek insanları niçin bu görevlerini yeterince yerine getirmemekte ya da getirememektedir?

Yapı denetim kuruluşlarında asgari 1 Denetçi Mimar, 1 Proje Denetçisi İnşaat Mühendisi, 3 Yapı Denetçisi İnşaat Mühendisi, 2 Denetçi Makine

Mühendisi, 1 Denetçi Elektrik Mühendisi yer almakta, denetim sorumluluğu üstlenmektedir. Tanımlarda proje denetçisi ile yapı denetçisi inşaat mühendisleri görevleri gereği iki ayrı kategoride gösterilmiş ve görevleri tanımlanmış, ancak diğer uzmanlıklar için aynı durum söz konusu olmamıştır. Bu durum bir karmaşaya neden olmaktadır. Denetçi makine ve elektrik mühendisleri hem proje denetimi hem de yapı denetimi yapabilmektedir. Bu durum yasaya göre denetçi mimarlar için de geçerlidir. Ancak uygulamada sorunlar bulunmaktadır.

Proje denetçisi mimarların yapının projeye uygun yapılar yapılmadığının denetlenmesi görevi aynı zamanda Fikir ve Sanat Eserleri Yasasının ilgili maddeleri gereği proje müelliflerinin de sorumlulukları arasında yer almaktadır. Bu nedenle de yapının projeye uygun yapılar yapılmadığının denetimine ilişkin görev tanımlarında bir karmaşa söz konusudur. Sorumluluğun proje müellifinde bulunması denetçi mimarın bu hizmetini yapmasının önünde engel teşkil etmektedir.

Denetçi mimarların önünde sorun olarak tespit edilen başka bir konu da proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin, ilgili idarelerce de denetleniyor olmasıdır. Durum böyle olunca denetçi mimarların yaptığı denetim göstermelik bir hal almakta, denetimin sadece bir kaşe vurmakla ibaret olduğu algısına neden olmaktadır. Çizim standartları ve yönetmelikler açısından denetlenmeye çalışılan mimari projelerin mesleki denetim aşamasında ilgili meslek odalarının da denetlenabiliyor olması bu konudaki sorumluluğu iyice tartışmalı hale getirmekte, denetlemenin denetçi mimar tarafından gereği gibi yapılmasını gereksiz kılmaktadır.

4708 Sayılı Yapı Denetim Kanununun 5. Maddesi “Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilir” şeklinde düzenlenmiş olmasına karşın fiiliyatta bu böyle olmamakta, yapı müteahhidi çoğunlukla yapı denetim kuruluşunu kendi belirlemektedir. Mal sahipleri ilgili taraf olmalarından dolayı sadece ve mecburen sözleşme aşamasında yapı denetim kuruluşu ile bağlantı kurmakta, mali açıdan herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir.

Bu durum yasanın özüne aykırı bir durumu ortaya çıkartmaktadır. Yapı müteahhidi tarafından sözleşme yapılması tavsiye edilen yapı denetim kuruluşunun her türlü denetim ve ödemelerle ilgili muhatabı müteahhit olmaktadır. Bu durum yapı de-

netim kuruluşunu parasını aldığı kişiyi, bir anlamda işverenin yapmış olduğu hizmetleri denetlemek durumuyla karşı karşıya getirmekte, yapılan iş doğru bile olsa tartışmalı hale gelmektedir.

Bu safhada laboratuvarların görev ve sorumlulukları ile ilgili olarak da benzer sorunlardan bahsetmekte yarar bulunmaktadır. Beton numunelerinin gününde alınmadığı, beton dökme aşamasında yapı denetim kuruluşunda görev alan teknik elemanların şantiyede hazır bulunmadığı, numune ile ilgili inisiyatifin tamamen yapı müteahhidine bırakıldığı ortamlar yaşanmaktadır. Benzer sorunlar demir çekme deneyleri için de söz konusudur. Ayrıca betonarme dışında oluşturulan yapılar (çelik, ahşap, taş, tuğla vb.) ile eski eser yapılarının onarımı ile ilgili denetimin yapı denetim kuruluşlarınca nasıl gerçekleştirileceğine ilişkin ayrıntılı bir açıklama bulunmamaktadır. Yönetmeliklerde bu anlamda boşluğun bulunduğu bir gerçektir.

Yasada belirtilen nitelikte denetleme yapmayan/yapamayan yapı denetim kuruluşları, iş alabilmek için resmi olarak belirtilen hizmet bedellerinden ciddi tenzilatlar yapmak zorunda kalmaktadırlar. Bu tenzilatlar günümüzde %60 ve daha fazla oranlara çıkmıştır. Denetlenemeyen bir yapılaşma süreci söz konusudur. Diğer bir deyişle, denetlenemeyen bir proje sürecinin ardından denetlenemeyen bir uygulama süreci ortaya çıkmıştır. İyi niyetle çıkarılmış bir yasa, 9 yıllık bir uygulama sonucunda başlangıçta hedeflenen amaca hizmet edemez hale gelmiştir. Durum bazı açılardan 3194 sayılı İmar Yasasında belirtilen denetleme sürecinden daha da geriye düşmüştür.

Proje bürosu, yapı denetim kuruluşu, yapı müteahhidi üçgenin de oluşan bu olumsuz durum, projelerin teminini promosyon haline getirmiş, niteliksiz ve kaliteden oldukça yoksun projeler elde edilmeye başlanmış, bunu takip eden uygulama süreci de denetlenemez konuma gelmiştir.

Mevcut yasalardaki noksanlıkların bir diğeri yapı müteahhidi tanımının olmayışındır. Yapı müteahhitlerinin dernek dışında bağlı bulunduğu bir örgütlenme yoktur. Dolayısıyla bu meslek grubunun sicillerinin tutulduğu ya da denetlendiği bir ortam oluşturulamamıştır. Bu ortam müteahhitlik mesleğini sermayesi olan herkesin yapabileceği bir konuma indirmiştir. Şu anda yürürlükte bulunan mevzuat gereği yapının teknik sorumluluğu müteahhit adına hareket eden şantiye şefine verilmiştir. Ancak yeterli ücret alamayan şantiye şefleri çoğunlukla bu hizmeti kağıt üzerinde gerçekle-

tirmekte, yapı müteahhidi her türlü denetimden ve sorumluluktan uzak olarak keyfi şekilde davranabilmektedir. Bakanlıkça yapı müteahhitleri ile ilgili bir yasa çalışmasının yapıldığı bilinmektedir.

Ülkemizde yapı denetimi ile ilgili hazırlanan yasanın tüm illeri kapsamaması da ayrı bir karmaşa yaratmaktadır. Yapı denetimine tabi olmayan illerde bu denetim 4'lü T.U.S. (Teknik Uygulama Sorumluluğu) adı verilen sistemle yapılmaktadır. Yeterli teknik elemanın bulunmadığı bu bölgelerde, ilgili yönetmelik gereği denetleyebilecekleri yapı alanı da sınırlı olduğundan, mevcut teknik elemanlar işlere yetişememekte, işler hızla ve yeterli denetim yapılamaksızın bitirilmeye çalışılmaktadır. Bu durum yapım sürecine ilişkin tüm inisiyatifin hiçbir teknik niteliği olması gerekmeyen müteahhide kalması sonucunu doğurmaktadır.

Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 14. maddesine göre yapı denetim hizmet bedelleri, dört taksitten az olmamak üzere o hizmete esas işin fenni gereklere ve ruhsata esas projelere uygun yapıldığının denetlenerek tasdik edilmesini takiben ödenecektir. Ödemenin ne şekilde ve hangi koşullarda yapılacağı 15. maddede düzenlenmiştir. Madde; "Yapı denetim kuruluşu, madde 14' de belirtilen her yapı bölümü veya kısmı yapı bölümü için bu bölümlerin tamamlanmasını müteakip, Örnek-11'e uygun hakediş raporu düzenler. Düzenlenen hakediş raporu, yapı sahibi ve ilgili idarenin yetkili birimince onaylandıktan sonra bedeli en geç yedi gün içerisinde yapı denetim kuruluşuna ödenir" şeklinde düzenlenmiştir. Yapı sahibi yapılmış olan hizmetin karşılığı olan bedeli peşin olarak yatırmadan, müteakip bölümün devamına ilgili idarece izin verilmeyecektir.

Pratikte ise işler böyle yürümektedir. Yapı ruhsatı aşamasında ilk dilim yatırılmakta, yapı devam edip bitirilinceye kadar bir daha hakediş düzenlenmemekte, yapı denetim kuruluşlarının gerçek işvereni olan müteahhitin oldubittilerine göz yumulmaktadır. Bu noktada ilgili idareler son derece yanlış bir tutumla ve yasada aksi belirtilmiş olmasına karşın doğalgaz elektrik ve su aboneliği gibi hizmetlerin bağlanması için şart olan yapı kullanma izni almış olma koşulunu görmezden gelmekte, bitmiş yapıların, yasaya, proje ve eklerine göre yapıldığı yani güvenli olup olmadığı denetlenip tasdik edilmeden iskân edilmesine sebep olmaktadır. Bitmiş ve fiilen iskân olmuş yapıların yapı kullanma izni almamalarının bir diğer nedeni de yapı müteahhitlerinin vergi ve SSK borçlarını zamanında ve tam olarak ödemiyor olmalarıdır. Bu

durumdan mağdur olanlar, yani o binadan konut alan insanlar bu sorunları çözmeye çalışmaktadır. Halen birçok yapı yapı kullanma izni olmadan iskân edilir durumdadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Yukarıda belirtilen tüm olumsuzlukların en geniş kapsamda değerlendirilerek, bina yapım sürecinde yer alan tüm tarafların, görev yetki ve sorumluluklarının objektif kriterler konulmak suretiyle yeniden belirlenmesi gerekmektedir. Bu çalışmalar yapılırken, bakanlık, ilgili idareler, meslek odaları ve uzmanların görüşlerinin alınması, görev ve sorumlulukların yetki karmaşasına neden olmayacak şekilde net olarak belirtilmesi acil bir zorunluluktur.

Meslek odalarının yürürlükteki yönetmelikleri, proje müelliflerinin yapı uygulama aşamasında da projesini denetler konuma getirilmesi konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu konunun yasa ile düzenlenmesinde yarar bulunmaktadır.

Yapıların her aşamada ilgili aktörler tarafından görev ve sorumluluk tanımları çerçevesinde gerçekten denetlenmesini sağlayacak gerçekçi ve uygulanabilir bir sistemin kurulması gerekmektedir.

Yapı müteahhitlerinin nitelik ve sorumluluklarını net olarak ortaya koyacak bir düzenlemenin ivedi olarak yapılarak yürürlüğe konması bir zorunluluktur. Her sermaye sahibi kişinin bu işi yapabiliyor olmasının önüne geçilmeli, yeterli teknik donanım sahibi kişi ve kuruluşların insan yaşamıyla doğrudan ilgili bu işeri yapabilmesi sağlanmalıdır.

Denetçi mimarların proje ve yapım sürecine ilişkin denetim fonksiyonları netleştirilmeli, mimarın, projenin yasa ve yönetmeliklere uygun yapılması, yapının projeye uygun olarak gerçekleştirilmesinin sağlanmasına yönelik denetim yetkisi hiçbir tartışmaya yol açmayacak şekilde yeniden düzenlenmelidir.

Denetçi mimarların gerek proje inceleme aşamasında, gerekse şantiyede de yapması gerekli görevleri, tanımsızlıktan doğan karmaşa nedeniyle başkaları da yapabiliyorsa yasada belirtildiği şekliyle tanımlamanın yeniden tartışıldığı bir çalışma yapılması, görevlerin ve sorumlulukların tarifi edilmesi, diğer yasal mevzuatla olan çelişkilerin ortaya çıkarılması ve bunların bu görevleri yapacak üyelerimize anlatılması, tüm meslek odaları ile iletişime geçilerek yasal süreçte meydana gelen olumlu / olumsuz yönlerin ortaya konması, yasa değişikliği ya da yönetmeliklerde yapılacak değişikliklere altlık olacak çalışmaların yapılması önerilmektedir.

MEVZUATTA KONUT

Zuhal Dönmez, Avukat

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasına göre, *kimsenin konutuna dokunulamaz* (21.md.) ve *konut sahibi olmak, Anayasal bir haktır* (57.md.)

Peki “Konut” nedir? İnsanın içinde oturduğu, uyuduğu, dış etkenlerden korunmak için düzenlediği doğal ya da yapay her tür yapıdır, denilebilir. Paravan, mağara, apartman katı, villa vb. yapılar konuttur ve anayasal bir hak olarak **dokunulmazdır**.

Dolayısıyla aslında Anayasa’nın 21. ve 57. maddelerinde ifade edilen ‘konut’ kavramları farklı anlamları içermektedir.

Anayasa’nın 21. maddesi anlamında konut dokunulmazlığı, 5237 sayılı TCK’nun 116. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, *bir kimsenin konutuna, konutunun eklentilerine rızasına aykırı olarak giren veya rıza ile girdikten sonra buradan çıkmayan kişi, mağdurun şikayeti üzerine, altı aydan iki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır*. Buradaki konut dokunulmazlığı kavramında korunmak istenen, maddî bir alan veya mülkiyet hakkı, oturulan yer üzerindeki kullanım (tasarruf) hakkı değil; **kişinin özgürlüğü, huzur ve rahatıdır**. Buna göre konut, kişinin bireysel ya da toplu olarak yasal bir şekilde serbestçe devamlı veya geçici olarak oturduğu, her çeşit yerdir. Buradaki ölçü, “yerin” özel kullanıma ayrılmasıdır.

Türk Medeni Kanununda, *bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yer, yerleşim yeri* (ikâmetgâh) olarak tanımlanmıştır. Bir yerin ikâmetgâh kabul edilebilmesi için kişinin fiilen orada oturması ve oturmanın da yerleşmek amacıyla olması gerekir. ‘Konut’ kavramının, Türk Medeni Kanunundaki (TMK) anlamıyla daha dar, Anayasa ve Türk Ceza Kanunundaki (TCK) anlamıyla daha geniş olduğu görülmektedir.

Anayasa’nın 57. maddesi ile imar ve belediye mevzuatları bakımından, ‘konut’ daha çok mülkiyet hakkı ya da bu hakkın türevleri olan kullanma hakkına ilişkin bir anlam taşımaktadır. Mevzuatta ‘konut’un ortak bir hukuki tanımı bulunmamaktadır. İmar Kanununda, yapı ve bina tanımı yapılmıştır ki ‘konut’ da aslında bina tanımı içinde yer almaktadır. Yani bir bina ‘konut’ olarak kullanılabilir. Kanun, planlamada kullanılan, daha doğrusu planlanan bir bina olarak ‘konut’u da, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi planlamanın bir unsuru olarak göstermiştir.

Kanunlarda yapılmayan tanımın bir Yönetmelikte yer aldığını görüyoruz. “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması Ve Satışına Dair Genel Yönetmelik” te, *brüt kullanım alanı 100 m²’yi geçmeyen ve düşük maliyetli olarak üretilen konutlar sosyal konut, sosyal konutlar di-*

şında kalan diğer konutlar ise **konut** olarak tanımlanmışlardır.

Aslında gerek imar mevzuatı, gerek diğer özel hukuk (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Türk Medeni Kanunu) hükümlerine göre asıl olan, yapının üzerine oturduğu toprak parçasıdır. İmar mevzuatına göre bir arazi parçası planlanır, ne olarak kullanılacağı planda gösterilir. Kat Mülkiyeti Kanununa göre de, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe **Anagayrimenkul**; yalnız esas yapı kısmına **Anayapı**; anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine **Bağımsız bölüm**; bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere **Eklenti**; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına **Kat mülkiyeti** ve bu hakka sahip olanlara **Kat maliki** denir. Dolayısıyla burada **Anayapı ve Bağımsız bölüm**, 'konut'u ifade eder, daha doğrusu edebilir. Yani bir anayapı veya bağımsız bölüm konut olarak kullanılıyor olabilir.

Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan tanımlamalara paralel bir şekilde tapuya kaydedilen **anayapı ya da bağımsız bölüm**, genellikle '**mesken**' olarak görünür. Söz konusu yapı/yapılar mesken olarak kullanılsa dahi mesken olarak görünebilir. *Konut* tanımına en yakın ifadenin mesken olduğu söylenebilir, çünkü özellikle işyeri olarak kullanılan yapılardan ayırmak için konut amaçlı kullanılan yerlere **mesken** denilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda, *Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bina vergisine tabi olduğu ve bu kanuna göre bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı* belirtilmiştir. Dolayısıyla konut amaçlı kullanılan binalar da Emlak Vergisi Kanununa tabidir.

5393 sayılı Belediye Kanunu ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda konut, **üretilen, rant getiren bir olgu** olarak düzenlenmiştir. Bu tanım devletin konut sorununa bakışındaki değişimi göstermesi açısından büyük önem taşımaktadır. Şöyle ki bu tanımlama ile konut; barınmaya yönelik sosyal bir ihtiyaç olmaktan çıkarılmakta, rant amacıyla üretilen ticari bir mal olarak yeniden tanımlanmaktadır. Emlak Bankasının kapatılmasının, 775 ve 2981 sayılı Yasaların neredeyse kadük hale getirilmesinin, TOKİ'nin ve belediyelerin dar gelirliye değil, zengine yönelik konut yapmaya başlamasının, hazine arsalarının rant amaç-

lı konut projelerine tahsisinin altında bu tanım değişikliği yatmaktadır.

Belediye Kanununun 69.maddesinde belediyenin, konut / toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahip olduğu ve bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebileceği belirtilmektedir. Kanunun 73.maddesinde de asıl öznenin yukarıda tanımlandığı şekliyle 'konut' olduğunu söylemek mümkündür.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin, mülkiyet hakkını garanti altına alan 1 No'lu Ek Protokolünün 1. maddesine göre, "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak "kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir." Sözleşmenin 8. maddesi ise özel hayata ve aile hayatına saygıyı güvence altına almaktadır ki; bu hak, konut dokunulmazlığını da kapsamaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kararlarına göre, konut dokunulmazlığına saygı hakkına müdahalenin en aşırı hali ve mülkiyetten mahrumiyetin son haddi konutun yıkılmasıdır. (Belediye Kanununun 73. maddesinde yapılan değişikliklerin bu çerçevede "konut dokunulmazlığına saygısızlık" olarak değerlendirilmesi mümkündür).

Mahkemeye göre, mal ve mülk dokunulmazlığı hakkına müdahaleye, kanun tarafından öngörülmesi, kamu yararı ve demokratik bir toplumda gerekli olması (bu her üç şartın da birlikte yerine getirilmiş olması gerekmektedir. Bu şartlardan birinin dahi yerine getirilmemiş olması Sözleşmenin ihlal edildiği anlamına gelmektedir) halinde izin verilebilir. Ayrıca, Sözleşmenin 15. maddesinin esasına uygun olarak savaş ve diğer olağanüstü durumlarda devlet mülkiyet dokunulmazlığı hakkına saygı yükümlülüğünü sadece durumun zorunlu kıldığı hallerde askıya alabilmektedir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kararlarına göre, hangi kural uyarınca olursa olsun mülkiyet hakkına yapılan müdahale ancak ve ancak, kamu (veya genel) yararına hizmet amacıyla yapılıyor olmalıdır. Dolayısıyla 73.madde uygulanırken, uygulayıcı belediyelerin AİHM Kararlarına bir bakmalarında yarar vardır.

“KENT VE KONUT”

YUVARLAK MASA TOPLANTISI 17.06.2010

Oturum Başkanı: Müfit Bayram

OTURUM BAŞKANI (Müfit Bayram) - Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından Kent ve Konut başlıklı “dosya”nın hazırlanması konusunda benden katkı istendiği zaman, bu görevi kabul edip etmeme konusunda çok düşündüm. Kent ve Konut dendiğinde ben ne anlıyorum? Plancılar kentlerin planlarını hazırlarken konut alanlarını nasıl algılıyor, nasıl kağıda döküyorlar? Dün akşam Ömer Hocamla konuşurken o çok güzel ifade etti, pafta üzerinde bir yerleri sarıya boyuyoruz, kahverengiye boyuyoruz ve orası konut alanı oluyor. Bizlerin konut algılaması plancı olarak genelde bu ölçekte kalıyor. Tabii ki altında bir çok sosyal-ekonomik analiz var veya olduğunu farzediyoruz ama bunlar plana ne kadar yansıyor? Bu planlarla oluşturulan imar ada/parsellerinde mimarlar binalarını tasarlarlarken onları yönlendiren şeyler neler?

Konuyu ne şekilde ele almamız gerektiği konusunda Mimarlar Odası yetkilileriyle bir araya gelip konuştuğumuzda, mimarlar veya plancılar olarak herkes için geçerli tek bir konut algılaması olmadığını, mesleki ve sosyal birikimlerimize bağlı olarak, bazı noktalarda kesişse de bazı noktalarda farklılaşan birden çok konut algılamasına sahip olduğumuz tespiti yaptık.

Diğer yandan, 15– 17 Haziran 2010 tarihleri arasında İstanbul’da Gayrimenkul Zirvesi ve ISTANBUL REstate Gayrimenkul Fuarı düzenlendi. On-

ların konuta bakışı ve algılaması tamamen farklı. GYODER’in web sayfasında ERPA (European Public Real Estate Association) isimli bir kuruluşun geliştirmekte olan ülkelerin konut ve gayrimenkul piyasasına ilişkin hazırlamış olduğu raporlar var. O raporlara baktığımda ben bir şey anlamıyorum. Daha doğrusu anlar hale gelinceye kadar çok çalışmam gerekti. Kimseye haksızlık etmek istemem ama, belki Ömer Hocam ve Kaya Hocam dışında bu masadaki hiç kimse o raporlardan hiçbir şey anlayamaz. İlk bakışta o toplantıda konuşulan konularla bizim konuşmak için toplandığımız konular aynı. Ancak onlar kenti ve konutu bizim tamamen dışımızda, başka parametrelerle ele alıyorlar, başka kavramlarla, değer yargıları ile tartışıyorlar. Kaya Hocam o konuda bize bir şeyler söyleyecektir. Konut meselesi bizim dışımızda bu konuyla ilgilenen gruplarca nasıl algılanıyor? İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı: *“İki sene, üç sene öncesine kadar konut sektörü çok iyi durumda idi, ancak son iki senedir felâket. Sadece İstanbul’da 250-300 bin satılmamış konut fazlası var”* diyor. Onun iyi ve kötü algılaması da farklı.

Diğer yandan bankacılar açısından konuya baktığımızda, 2002 yılında bankaların verdiği konut kredileri neredeyse sıfır düzeyindeyken (39.645.000 Amerikan Doları), 2010 Nisan ayı itibarıyla 34.180.000.000 Amerikan Doları olmuş. Aynı dönemde inşaat sektörünün bankacılık sektörün-

den aldığı nakdi krediler 2.775.000.000 Dolardan 19.710.000.000 Dolar seviyesine yükselmiş. Demek ki, onlar açısından da konut sektörünün bir anlamı var, bizim bilmediğimiz, bizim tartışmadığımız, tartışmadığımız bir anlamı var.

Bir de evi olmayan insanlar var. Bakıyoruz, bunca konut yapılmış, bunca para harcanmış, bunca krediler dağıtılmış. Doğru dürüst veri yok elimizde, gayri resmi veriler var. Bu verilere göre kiracı miktarında da hiçbir azalma yok oransal olarak. Yani bunca para harcanıyor, bunca konut yapılıyor, ama insanlar da ev sahibi olamıyor. Halen barınma ihtiyacı duyan, evi olmayan insanlar açısından da konut sorunu başka bir sorun. TOKİ, bu noktada rol üstlenmesi gereken bir kuruluş. Bir kamu kuruluşu olarak bu konuyu bizlerle, yani bir barınma sorunu olarak algılayan insanlarla beraber tartışmıyor da, İstanbul'daki Real Estate Fuarının sponsoru oluyor. Onlarla beraber oluyor, onların kavramlarıyla tartışıyorlar.

Görülüyor ki ortada tek bir konut algılaması yok, bir sürü değişik sektör, değişik aktör, değişik toplumsal kesim açısından farklı algılanan bir konut-tan konuşuyoruz. Mesela, belediye açısından bu sorun nasıl algılanıyor? Tuncay Bey beş sene belediye başkanlığı yaptı. Bir sürü plan onaylandı onun döneminde, bir sürü planın altına kendisi imza attı. O planlar yapılırken belediye başkanı olarak bu sorunu nasıl algıladı? Konutsuzların sorunu açısından mı algıladı, yoksa piyasa aktörleri açısından mı algıladı gibi sorular akla geliyor.

Bu toplantı ihtiyacı o noktada ortaya çıktı. Konuyu mimarlar ve plancılar olarak kendi açımızdan bakarak değil, konunun diğer ilgilileriyle beraber tartışalım istedik.

Konunun ekonomik açıdan değerlendirilmesi için ekonomist de aradık bu toplantıyı yaparken. Konut konusunda çalışmış bir ekonomist var mı diye. Ancak bu konuyu çalışan ekonomist bulmakta zorlandık. Yukarıda değindiğim maddi büyüklüklere ulaşmış bir sektörü tartışan ekonomist yok. Akıl alır bir şey değil. Finansçılar girmiş bu işin içine esas olarak. Bizim anladığımız anlamda ekonomistlerin çalışmadığı bir konu.

Barınma hakkı, barınma sorunu bağlamında sosyologların ne düşündüğünü de öğrenmek istedik. Sosyolog Tahire Hanım bize katılacaktı, olmadı. Tahire Hanım bu konuda yazı yazarak dosyamıza katkıda bulunacak.

Bu biraz da uzun girişten sonra, ilk kez bu derginin hazırlanmasında birlikte çalıştığımız Esin Hanıma sözü bırakmak isterim. Esin Hanım, sizin çok hoş bir tespitiniz vardı bu konuyu nasıl ve hangi derinlikte tartışacağımız ile ilgili olarak. Uygun görürseniz sizinle başlayalım.

ESİN BOYACIOĞLU- Sizin yaptığınız açılıma şöyle bir şey eklemek istiyorum: Konuta çok yönlü bir bakış getirmeyi istedik bu dosyada. Ancak bu tartışmayı yaparken konutun kente biçim veren bir yapı stoğu olduğunu da unutmamamız gerekiyor. Sonuçta kentler esas olarak biçimlerini barındırdıkları konut stoklarından alıyorlar. O stoklarla iyi, kötü, çirkin ya da güzel sıfatlarını alabiliyorlar aslında. Dolayısıyla konuyu konutun mimarisi açısından da tartışmak gerekiyor. Konutu ve kenti tartışırken bu konuyu unutmamamız gerekiyor.

OTURUM BAŞKANI- O zaman nasıl başlayalım? Buyrun Tuncay Bey.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Konut dediğimiz zaman temel belirleyici olan insandır. İnsan açısından konuta bakmak gerekir, çünkü konut diğer sektörler gibi değil, anayasada tanımlanmış temel insan hakkıdır. Bir kişinin konuta sahip olması, yani devletin sağlıklı bir konutta yurttaşlarını iskân etmesi temel ve asli görevidir. İkinci olarak; kentsel planlama açısından konutu değerlendirmek gerekir. Üçüncü olarak ise; inşaat sektörü açısından konutu değerlendirmek lazım. Sanırım en sağlıklı, en doğru çözüm bu üç temel üzerinde birlikte tartışarak oluşturulabilir.

Sadece inşaat sektörü açısından bakarsanız ne kentin sağlıklı gelişmesi ne insan hakkı umurunuzdadır. Beş kuruş yatırıp on kuruş kazanma hesabı vardır. Planlama açısından baktığımız zaman, mimar ya da şehir plancısı olan arkadaşlarımız ister ki emsal 0.10 olsun. Alabildiğince yeşil alan, alabildiğince yürüyüş alanları vesaire olsun. İnsan açısından yaklaştığımız zaman onun birinci tercihi bütün bu fiziki, sosyal etkilerin dışında başını sokacağı bir yerin olmasıdır. Başını sokacağı yeri oluktan sonra diğerlerine sıra gelir.

Yenimahalle'de ilçe başkanlığı yaptığım dönem, gecekondulaşmanın en hızlı olduğu dönemdi aynı zamanda. Adam gecekonduğunu yapar oraya ve gecekonduğunu yaparken sağındaki, solundaki, arkasındaki komşusuna vereceği rahatsızlığı, onun cephesini kapatmasını falan hiç hesap etmez. Ama kendisi gecekonduğunu yapıp başını soktukten sonra, yeni gelen birisi kendi başını

sokacak bir yapıyı yapmaya kalktığı zaman size gelir. *“Benim yanıma gecekondlu yapıyor, efendim benim görüşümü kapatıyor ya da benim yolunu kapatıyor ya da penceresi benim pencereye bakıyor, ben rahatsız oluyorum. Peki, sen yaparken düşündün mü? Demek istediğim, evini yapan yani başını sokacak evin sahibi olan kişi bu sefer çevresine bakıyor, çevresiyle ilgilenmeye başlıyor, düşünüyor. Ekonomik durumu geliştikçe insan daha iyi koşullarda yaşamak istiyor ve konutunu da ona göre şekillendiriyor. Bunun en tipik örneği; Batıkent. Batıkent çok ilginç bir deneyim. Türkiye için iyi bir laboratuvar, ama iyi bakmak lazım. İlk başta insanlar iki oda, bir salonla yetinirken daha sonra çocuk olunca bu sefer o şirin, küçük mimari yapı yetmemeye başladı. Onu satıp ya da devredip onun yerine üç odalı, daha büyük bir ev alma imkânı da olmadığından bu sefer evin sağından, solundan çıkmalar başladı. Merdivenler kırıldı iki metre fazla yer kazanabilmek için. Yerine yuvarlak demir merdivenler konuldu. Balkonlar kapatıldı.*

Köydeki süreç daha farklı. Niye farklı? Fiziki olarak yapılan işlem aynı, ancak köyde bir ev yapılırken o evin ne kapısı ne penceresi diğer komşunun kapısına, penceresine bakmaz. Onu öyle konumlandırırlar. Ama kentlerde olmuyor. Böyle bakınca burada planlama yani devletin yaptırım gücü devreye giriyor. Barınma hakkı, insan hakkı olduğu için girmesi gerekiyor. Sosyal devletin yapması gereken her vatandaşın sağlıklı bir konut edinmesini sağlamak .

İnşaat sektörünü sadece konut sorunu açısından irdelersek yanılırız. İnşaat sektörü özellikle bizim gibi ülkelerde ekonominin itici güçlerinden birisidir. Yani durgunlukta, işsizlikte inşaat sektörü çok önemli. Hükümet şu kadar konut yaptık ve saire diyor. Bunların hepsinin altında yatan ekonomik tercih.

Oradaki temel amaç konut yapayım, millet gelsin konutu olsun, herkesi konut sahibi edeyim falan değildir. Oradaki temel amaç; durgun olan ekonomiyi canlandırmak. 200 küsur sektörün üretimini ve tüketimini ilgilendiriyor inşaat sektörü. Bu bakımdan inşaat sektörünü sadece konuta olan ihtiyaç ya da konut yapımı olarak da değerlendirmek doğru olmaz.

OTURUM BAŞKANI- Çok teşekkür ederim. Kapsamlı bir giriş yapmış olduk sayenizde. Bir sonraki turda da devam edelim uygun görürseniz. Şimdi plancı açısından konut veya konut alanı ne an-

lam ifade ediyor sorusu ile ilgili olarak Ömer Hocama dönmek isterim.

ÖMER KIRAL- Plancı olarak biz kent ve konuta nasıl bakıyoruz diye düşünüyorum. Yani planlama penceresinden bakmak durumundayım. Genel olarak konut fiziki bir kavram. Konut ve konut alanları dediğimiz şeyler fiziki görünüm. Biz plancılar olarak konut dediğimiz zaman, konutun içindeki aileyi, hanehalkını sosyal ve ekonomik boyutları ile de analiz ediyoruz. Sosyal değişime bakıyoruz, değişim sürecinde aile yapısı da duran bir şey değil. Ancak konut ise duran. Konut yaptığınız zaman ekonomik ömrü ne kadar bilmiyorum, ama başlarına bir dönüşüm kazası gelmezse uzun süre değişmeden kalıyorlar. Halbuki aile yapısı değişiyor. Hanehalkı değişiyor. Kentleşme sürecinde geniş aileden çekirdek aileye geçiyoruz. Bildiğim kadarıyla hem İstanbul hem İzmir’in ortalama hanehalkı büyüklüğü, aile büyüklüğü bile değil, 3,5’ler civarında. Hatta İzmir’de 3.3.

Bu şu anlama gelir: 1 çocuklu, bilemediniz 2 çocuklu bir aile yapısından bahsediyoruz. Parçalanmış aileler var, yani ailelerde sadece geniş aile, çekirdek aile diye ikiye ayrılmıyor süreç içinde. Parçalanmış aileler var, yalnız yaşayanlar var. Son dönemlerde kentleşme sürecinde metropollerde yeni aile yapıları ortaya çıkıyor. Örneğin “DINK” (dual income no kids) aile tipi. Birlikte yaşayan iki gelirli çocuksuz çiftler. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 2. Yalnız yaşama eğilimlerinin de giderek arttığını hesaba katarsanız kentlerde ortalama hanehalkı büyüklüğünün 2’nin altına bile düşebileceği iddia edilebilir. Aile yapısındaki bu değişimlerin konut büyüklüğü, konutun mimari programı, konut alanlarının tasarımı ve kentsel mekân standartlarını da etkileyeceği söylenebilir. Aile yapısında bu değişimler ve çeşitlenmeler devam edecektir. Hanehalkı yapısı sosyal dikey hareketlilik sürecinde refah arttıkça yeni yaşam biçimlerini de çeşitlendirmektedir. Aile yapısı sosyal sınıflara göre de değişiyor. Aile tipleri ve büyüklükleri kentli modern orta sınıfta farklı, yoksullaşma sürecindeki yoksunlar ve işsizlerde farklıdır. Kente yeni göç edenlerde hanehalkı büyüklüğü ortalamaların üzerindeyken zaman içinde işsizliğin ve yoksulluğun etkisiyle giderek küçülmekte ve kent ortalamasına yaklaşmaktadır. Sonuç olarak ortalama kentli aile büyüklüğü 3 civarına doğru inmektedir. Hanehalkları büyüklüğüne bakıldığında coğrafi bölgelere göre de bir farklılık gözlenmektedir. Aile yapısı ve büyüklükleri, Türkiye’nin doğusu, batısı, kuzeyi, güneyi, kırsalı, kentseli, metropolü, bütün bunlara göre de değişiklikler göstermekle birlikte kentleş-

me sürecinde değişmekte ve giderek küçülmektedir. Bu bir sosyal yapı özelliği. Yani ne kadar üç çocuk sahibi olun deseniz de, otomatik olarak çocuk sahipliği artmıyor ve aile büyüklüğü giderek azalıyor.

Bu özellikle gecekondu alanlarında, kaçak yapılaşmış yoksul mahallelerde yapılan sosyal çalışmalarda, araştırmalarda elde edilen bir bulgu. Bu alanlarda, yoksul mahallelerde yaşayan ailelerin ortalama büyüklüğünün de düştüğünü görüyoruz, yani 5,5'lardan 4,5'lara, 4'lere düştüğünü gözlüyoruz. Çünkü yoksulluk bir aileyi sürdürülebilir bir büyüklüğe zorluyor ve düşük gelir düzeyiyle ailesinin yaşamını ancak idame ettirebiliyor. O nedenle yoksullarda bile aynı sosyal değişim sürecini gözlüyoruz.

Konutu anlamak için hanehalkının yapısını, hanehalkını anlamak için de mutlaka sosyal yapıyı analiz etmeniz, yani sosyal sınıflar ve sosyal tabakalara göre bir analiz yapmış olmanız lazım. Ayrıca ekonomik boyutlarına göre istihdam, işsizlik, gelir yapısı gibi boyutlara bakarak değerlendirmek de lazım. Bir de tabii mekânsal özelliklerine, mekânsal dağılımına bakarak konut ve konut alanlarındaki farklılaşmayı kavrayabilmek, algılayabilmek lazım. Onun için mimarların tasarlayacakları konut projelerini kentsel bir "context"/bağlam içinde ele almalarında yarar vardır. Hazırlanacak konut projesi, kentin hangi bölgesinde yer aldığı, o bölgenin makroform özellikleri, sosyoekonomik yapısı ve sosyal değişim süreci analiz edilerek yapılmalıdır. Yani herhangi bir konut projesinde bir konut karışımı yaparsanız, bu proje eğer yoksul mahallesinde yapılacak ise farklıdır, orta sınıf ya da zengin mahallesinde yapılacak ise farklıdır. O nedenle dışarıdan baktığımız konutun fiziksel özelliklerine göre bir anlamda sosyal ve ekonomik yapı hakkında da kestirimlerde bulunabiliyoruz.

Konut dediğimiz zaman, yani fiziki boyutuna baktığımız zaman da birçok özelliği var; büyüklüğü, konfor durumu, biraz önce Esin'in söylediği çirkin, güzel, kötü, iyi değerlendirmeleri ya da güvenli olup olmadığı önemli. Düzeyi nedir, yaşam kalitesi düzeyi nedir, mekân kalitesi nedir, değeri nedir? Dolayısıyla konut dediğiniz zaman birçok boyutu var. Bütün bu boyutlar, aslında konutun ya da o konut dokusunun içinde bulunduğu kentin neresinde olduğuna ve uzun dönemde kentin gelişme alanı içinde olup olmadığına bağlı olarak da değişmektedir. Yani tasarımcıların projelerini tek parselde ve tek boyutlu

olarak değil, zaman ve mekânsal değişimi de dikkate alarak çok boyutlu olarak algılamalarında, tasarımlarında yarar vardır.

OTURUM BAŞKANI- Hocam, şunu sorabilir miyim: Biz plancılar olarak bu dediğiniz kriterleri ortaya çıkardığımız ürüne yani plana yansıtabiliyor muyuz? O plana bakan mimar sizin bu söylediğiniz şeyleri, hani planı yaparken içine koyduğumuzu düşündüğümüz şeyleri net olarak algılayabiliyor mu? Mimar olarak aradığını bulabiliyor mu?

ÖMER KIRAL- Maalesef, plancı da resmi imar planlama sistemi içinde plancılığını tam olarak yerine getiremiyor. Plancı ne yapıyor? Genel olarak imar planlama sistemindeki bir plancı TAKS, KAKS, kat, kot diyor, önden şu kadar çek, yandan bu kadar çek diyor, bazı yapılaşma koşullarını ise yönetmeliğe bırakıyor. Dolayısıyla, o parseli ve parsel üzerinde yapılacak yapıyı tarif ediyor, fiziki olarak yapının boyutlarını ve içinde hangi kullanımlar olacağını tarif ediyor. Bu aslında bir bakıma dolaylı olarak bir sosyal tabaka tarifidir. Yani gizli olarak bu bir anlamda bir sosyal tabakanın tercihlerine göre oluşacak konut ve konut dokusunu tarif etmektir. Ama bunu bilinçli araştırmalara dayalı olarak yapmıyor. Emsal üç-beş, basıp geçip gidiyor. Neden? Rantı artırmak için. Mevzi planlarda hormonlu emsal basılıyor. Maalesef böyle, bütün kentlerde böyle uygulamalara rastlamak mümkün. Şehir Plancıları Odası bunlarla mücadele ediyor.

Kent ve konut konusunu Çayırova örneğinde değerlendirmek istiyorum. Çayırova, İstanbul ve Kocaeli büyükşehirleri arasında kalan TEM üzerinde bir yerleşme. Çayırova'nın kuzeyinde organize sanayi bölgeleri var, lojistik kullanımlar yoğunlaşıyor. Banka operasyon merkezleri var; Yapı Kredi, Akbank gibi. Yani önemli bir istihdam odağının yanı başında.

Çayırova'daki konut alanlarında üç türlü konut dokusu var, birincisi sanayi tesisleri gelmeden önce oluşmuş eski doku. Eski Çayırova konut dokusu kaçak gelişmiş, kaçak gelişmeye devam eden çok sıkışık, sağlıklı bir doku. İkinci tür doku, sanayi kuruluşlarının gelmesiyle başlayan yeni imarlı konut dokusu. Bu konut dokusu biteviye sabun kalıbı yapı adaları ve küçük parsellerden oluşuyor. Bu parseller 250-300 metrekarelik küçük parseller. İmar planıyla küçük apartmanlar tarif ediliyor. Yani üç katlı, her katta bir daire olan küçük apartmanlar. Arazide gözlem yaptığınız zaman görüyorsunuz ki, yapı adalarındaki yapılaşma serbest bırakılmış. Yani kim hangi parselde ne zaman in-

şaat yapmak isterse yapabilir. Liberalizmin imar uygulaması; bırakın geçsinler/bırakın yapsınlar. Bırakmışlar. Her yapı adasında bir-iki inşaat. Dağınık bir gelişme anlayışı. Çok sayıda imarlı parsel piyasaya arz edilmiş. Dolayısıyla, parsellerin ortalama satış fiyatı 100 Bin Lira civarında oluşmuş. Yani 100 Bin Liraya arsayı alıyorlar, genellikle taksitle. Sonra kat karşılığı veriliyor ve bir paylaşım oluyor. Üçte biri arsa sahibine, gerisi de müteahhide. Küçük yap-satçı kendi payını sanayide çalışan örgütlü mavi yakalılara yeni oluşan konut pazarında satıyor. İnanır mısınız, yüzlerce yapı adasında, her yapı adasında iki, üç tane inşaat olduğunu hesaba katarsak, 300-400 apartman inşaatı görüyorsunuz.

Bunun açıklaması şu: Çayirova'nın yanı başında sanayi ve lojistik merkezi var. Örgütlü bir işçi sınıfı var, sendikalı. Gelir seviyesi Çayirova ortalamasının üzerinde ve sürekli. Yani sürdürülebilir bir gelir yapısı olan örgütlü bir kesim var. Bu küçük apartmanlardaki küçük konutlar bu örgütlü işçi kesimin alım gücüne uygun. Bunu mekâna bakarak, fiziki yapıya bakarak makro form ve diğer ilişkilere özellikle sosyoekonomik ilişkilere bakarak görebiliyorsunuz. Bu konut dokusunda oturanların ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 - 4,5 arası.

Bir başka kesim ise; bu kesim sanayi ve lojistik merkezlerinde, banka operasyon merkezlerinde çalışan beyaz yakalılar. Mühendisler, finansçılar, işletmeciler, müdür, yöneticiler... Çayirova'da çalışan bu yeni orta sınıf Çayirova'nın kuzeyindeki konut sitelerinde oturma eğilimindedir.

Bu konut siteleri beş - on kat arasında. Mimar elinden çıkmış, hatta bazıları "gated community" türünde. Yani gelir seviyesi oldukça yüksek. Ortak hizmetler için bakım ve işletme giderlerini finanse edebiliyorlar. Bu iki, üç farklı konut dokusunu yan yana görebiliyorsunuz. Kent ve konut dediğimiz zaman, sosyal yapıyı, yerleşmenin makro formunu, istihdam olanaklarını, istihdamın örgütlü olup olmadığını, yoksulluk düzeyini, dengesiz gelir dağılımını, aile yapısını göz önünde bulundurmalıyız. Bütün bunlar konutun türünü, dokusunu, güvenli olup olmadığını, risk seviyelerini, yaşam kalitesini, mekân kalitesini, yani hepsini etkiliyor.

Çayirova'nın sahip olduğu istihdam olanakları iç göç sürecini etkiliyor ve bir çekim merkezi oluşturuyor. İç göçle gelenler örgütsüz ve yoksul. Bazı sosyal bilimciler bu sosyal kesime "under class" diyorlar. Hanehalkı büyüklüğü 5-5,5 civarında. Ancak iç göçle gelenlerin ikinci ve üçüncü nesille-

rinde hanehalkı büyüklüğü giderek küçülüyor. Bu ise konutun niteliklerini ve büyüklüklerini etkiliyor. Mimarların konut tasarımına geçmeden önce hanehalkının demografik yapı değişimlerine de dikkat ederek projelerinde gerekli esneklikleri sağlamaları faydalı olabilir. Bu kesimlerde hemşehrilik ilişkisi yüksek. Etnik kökene göre sosyal segregasyon olgusu ortaya çıkabiliyor. Kaçak yapılaşma sürecinde yatay ve dikey yoğunlaşma ile konut dokuları oluşuyor. Bu süreç sonunda sağlıklı, güvensiz ve mekân kalitesi düşük bir konut alanı, konut dokusu ortaya çıkıyor. Yani bizim belediyelerimizin, plancılarının baş edemediği bir sorun. Bu konut alanlarında doğru dürüst bir ulaşım sistemi, yaya dolaşım network'ü, ağı yok. Birinci kademe, ikinci kademe, üçüncü kademe yollar yok. Hele biraz da eğimli topografik bir yapı varsa erişilebilirlik azalıyor. Yoksulluğun en fazla olduğu bu alanlarda okuma-yazma oranlarının düşük olduğu bir sosyal yapı gözlüyoruz. Bu sosyal özellikler konutun ve yapı dokusunun kendisine de yansıyor. Yani uzaktan çok hoş manzaralar veriyor belki bunlar ama bu dokunun içine girdiğiniz zaman gerçekten riskli, sağlıklı, güvensiz, yaşam ve mekân kalitesi düşük bir dokuyla karşılaşyorsunuz. Özellikle deprem ve sel afetleri açısından, tehlikeler ve riskler yüksek.

Bu çerçevede aslında bakıyoruz konut ve konut dokularına. Eğer plancılar, mimarlar olarak diyelim ki, bir "gated community" projesi size gelmişse şanslısınız. Orada mimarlığınızı döktürebiliyorsunuz. Ama belediye sizi çağırır, şurada bir mahallemiz var, göçle geldiler bunlar, çok yoksul durumdalar, burayı ne yapacağız, acaba burada binaları yıkmadan bir ıslah projesi yapabilir miyiz? Çünkü yeni bir yapı yaptığınız zaman yeni konutlara ekonomik koşulları nedeniyle erişebilir değiller. Düzenli bir gelire sahip değiller. Yapılan araştırmalara göre en alt gelir grubunun yüzde 15'inin tasarruf kapasitesi yok. Yoksul mahallelerde planlama ve mimari proje geliştirme konularında tecrübemiz çok az maalesef. Bir dönem gecekondu önleme ve ıslah bölgeleri yapıldı ancak başarılı uygulamalar alanında örnekler az. Konut alanlarındaki planlama ve projelendirme tecrübeleri daha çok örgütlü işçi sınıfı ve orta sınıf, yani gelir seviyesi belirli bir seviyede olan orta sınıflarla ilgili konut alanları ile ilgili. Orada da gelir seviyesi, ödeme gücü ve tasarruf kapasitesine bağımlı olarak bir yapı yoğunluğu ortaya çıkıyor. Yani bugünkü apartman dokusunun ortaya çıkması tesadüfi değil.

1990'lardan sonra, araba sahipliliğinin artması,

özellikle orta-üst ve üst gelir gruplarında kent çeperlerinde özel sitelerde, bahçeli evlerde oturma eğilimini yaygınlaştırdı. Kent içindeki mahallelerden çeperlerdeki alanlara taşınma, banliyöleşme, alt-kentleşme bu sefer de kentin içindeki mahallelerde mekân ve yaşam kalitesi sorunlarının yaşanmasına neden olmaya başladı. Bu durumda kent içindeki bu konut alanlarında yaşam ve mekân kalitesini artırıcı, rehabilitasyon, sağlıklılaştırma, iyileştirme ve güzelleştirme adını ne koyarsanız koyun plancı ve mimarların bu tür proje ve uygulama kapasitelerinin geliştirilmesine gereksinim ortaya çıkmaktadır. Şunu da ilave edeyim: Yaşadığımız ekonomik düzen kapitalist sistem. Bu sistem zaman içinde periyodik krizler üretiyor. Kriz dönemlerinde zaten var olan yoksulluğu daha da artırıyor. Orta sınıfın da yoksullaşmasına ve yoksulluğun kalıcı hale gelmesine neden oluyor. Özellikle bu krizlerin uzaması bir anlamda yoksulluğun da derinleşmesi, yaygınlaşması ve kalıcılaşması anlamına geliyor. Bu da kentlerde yoksullaşmış apartman bölgelerinin yaygınlaşmasına neden oluyor. Bu alanlarda yeni proje ve uygulama pratiklerinin geliştirilmesi konusunun mimar ve plancıların gündeminde önemli bir yer tutacağını sanıyorum.

Ben birinci turda bu kadar söyleyeyim, daha sonra mahalle, semt, mahalleleştirme kavramları üzerine bir şeyler daha söylerim.

OTURUM BAŞKANI- Biz plan yaparken Çayyolu'nda veya Susuz'da benzer planlar yapıyoruz aslında bakarsanız. Biliyorsunuz standartlarımız var İmar Yasasında da belirlenmiş; kişi başına yeşil alan vesaire gibi. Daha sonra talep oradaki yapılaşma biçimini yönlendiriyor gibi. Siz o dönem gayet iyi hatırlarsınız, Çayyolu'nun planıyla Batıkent'in planı aslında çok da farklı değildir veya Eryaman, Güzelkent.

ÖMER KIRAL- Evet, orta sınıflar için yapılmış konut alanları.

OTURUM BAŞKANI- Büyük adalar, büyük parseller.

ÖMER KIRAL- Sözü ettiğiniz konut projelerinde bahçeli ev ve apartman olmak üzere iki tür konut vardır. Bahçeli ev bölgelerinde 150-200 metrekare civarında küçük parseller planlanmıştır. Orta sınıfların gelir seviyesi ve ödeme gücüyle orantılı arsa büyüklüğü ve konut türleridir. Çayyolu, Batıkent ve Eryaman orta sınıf kooperatif yerleşmeleridir. Dolayısıyla, orta sınıfın erişebileceği konut ürünleri tarifi yapılmıştır.

KAYA ÜRÜNAY- Ama Ankara dışına baktığımızda, bahçeli ev çok katlılarla bir arada. Konut 1, Konut 2, nereye bakarsanız. MESA, üst gelir grubuna bahçeli ev, ama aynı sitenin içinde çok katlılar var, 20 katlılar falan.

OTURUM BAŞKANI- Rezidans diye adlandırılan şeyler gibi galiba.

KAYA ÜRÜNAY- İnsanda şu mantık var: Biliyorsunuz ben şehrin dışına çıkıyorum ama yine geliyorum, 20 katlı evin 18. katında oturuyorum. Ne anlamı var? O zaman Anıttepe'de gider 3 katlı evin 3. katında otururum, çok daha avantajlı. Ankara'nın merkezi Çukurambar. Her taraf için geçerli, yani mimarlar olarak bakalım. Hiç böyle zevkli bir yapımız yok. Dikkat edin Yenimahalle'nin eski evleri ne kadar güzeldi, yıkıldıktan sonra yapılan şeyler ne kadar çirkin. Yani Cumhuriyet'in ilk yıl Ankara'sına bakıyorsun ne kadar güzel, ama zaman geçtikçe mimari bir gerilememiz var. Bir defa müthiş estetikten yoksun. İngiltere'ye gitsen, seni herhangi bir kasabada bıraksalar hemen İngiltere'ye geldim dersin. Bir yapı tarzı var. Planlamasıyla, yapısıyla...

Almanya'ya gitsen anlarsın. Türkiye'ye gittiğinde seni nereye koyarlarsa koysunlar, yani Trabzon'a git rezalet, Yozgat'a git rezalet, Ankara'nın göbeğine gel, estetik olarak hakikaten çok kötü yapılar var. Ama iyi okullardan mezun olmuş insanlar var burada. Gidiyorsunuz, Bilkent 1 konutlarını yapıyorsunuz. Bomboş bir araziye planlıyorsunuz. Bilkent 1'e gidin, kapalı otoparkları falan vardır ancak bütün yollar araba dolu. Hani dersin ki, ben kentin merkezinde yaptım, zaten yer yok. Bomboş bir yeri planlıyorsun, oradaki aile büyüklüğünü, ailenin araba sayısını hesaplayamıyorsun. Bunu biz köylüye çizdirmiyoruz ki, okumuş adama çizdiriyoruz. Gidin bakın, muhakkak bilen birileri çizmiştir. Ben yapmışımdır, sen yapmışsındır, dışımızda olarak algılamıyorum. Bir estetik yok, hakikaten bütün yapılar kötü. Cinnah Caddesi'ne çık, çıkarken sağlı, sollu bak. Orada 20 sağda, 20 solda bina varsa 2 tanesine mimar eli değmiş. 2 bina güzeldir, ama 18 tanesi kötüdür. Niye bu kadar az? Kendimize bir şeyleri batırmamız lazım.

Havaalanından gelirken dedik ki: Bu gecekondu-ları temizleyelim, dönüştürelim, daha iyi binalar daha iyi bir çevre ortaya çıkaralım. İlk yıkıldığında ilginç bir görüntü ortaya çıktı biliyorsunuz. Camiler yıkıldı sadece minareler kaldı. Bir yabancı da demiş ki: "Amma çok scut füzesi var burada." Peki, devam ettik, yeni binalar ortaya çıktı. Şim-

di havaalanı tarafından geldiğinizde yokuştan inerken karşılaştığı görüntüyü kimse beğenmiyor. Ne demiştik, yabancı biri geliyor gecekonduların arasından geçmek zorunda... Daha önceki görüntü neydi? Bahçeler içinde kavakların olduğu bir çevre vardı... Ne yapman lazım? Oradaki adama yardım et, evini düzeltsin. Daha ne istiyorsun? Sonuçta bu evler, dünya para verip Beysukent'ten aldığı evin fiziki şartları kötü olanı ama yeşilliğin içinde, bu çevre bozulmadan konutların fiziki şartlarının iyileştirilmesi sağlanabilir. Plancı olarak da iyi plan yapmıyoruz, mimar olarak da güzel ev yapmıyoruz. Ankara kent olarak eski dokusunu koruyup sırf dışarıya büyüseydi, o merkez yapısından dolayı dünyanın turisti gelirdi buraya. Bu kadar güzel bir kent dokusu olur mu? Ankara evlerinin olduğu kitaplara bakın, hayranlıkla izleyin, ondan sonra bir de Kızılay'ın bugünkü haline bakın. Rezalet, korkunç.

OTURUM BAŞKANI- Kaya Hocam, tam söylediğin yerden devam edeceğim. Ömer Hocam demin: "Konutun fiziki yapısını belirleyen şeylerden birisi hanehalkıdır" dedi ve bizim hanehalkımızın da küçüldüğünü söyledi. Ama bakıyoruz, hanehalkı küçülürken konutların kullanım alanları anormal miktarda büyüyor. Kültürel mi, nedir? Burada ki tercihleri ne belirliyor? Yani konut algılaması ne gerçekten insanların?

KAYA ÜRÜNAY- 3 oda 1 salon, 4 oda olsun. Niye? Çalışma odası istiyor. Bakıyorsun çalışma odasına ihtiyaç duyacağından değil, ileride çocuklar olacak diye düşünüyor. Daha gelişmiş sosyal devletlerde ne yapıyor adam? 2 oda salonlu evde bir çocuklu aileyi oturtuyor. Bir çocuk daha olunca o da 3 oda salona geçiyor. Bu tür imkânlar var. Bizde öyle bir şey yok. Adam birinci gün seneler sonrayı düşünerek, 4 oda salon ev istiyor.

OTURUM BAŞKANI- Kaya Hocam, örneğin Çukurambar. Bana göre Ankara'nın en kötü yerlerinden birisi oldu. Bir defa kent parçası gibi görmediğim bir yer. 1970'lerde yapılan 100. Yıl'da sokak vardır örneğin, Çukurambar'ın bugün yapılaşan yerlerinde ise yürüyecek sokak yoktur. Yeni yapılan dev bloklar sokağın parçası değildir, tekil olarak durur. O sokakta yürüyemezsiniz, yürümek istemez insan. Hele ki şimdi bakanlar oturuyor, her tarafta da kameralar falan, hiç yürümek istemezsiniz. Nitekim insanlar da yürümüyor. Bilmiyorum, sizler Çukurambar'da gezdiniz mi? Çukurambar'da yürüyen insan yok. Blokların otoparkları var, insanların arabasıyla girip arabasıyla çıktıkları bir konut alanı burası. Burada ço-

cuklar var, aileler var. Hepimizin sokak yaşamı vardı eskiden, bilmiyorum benim vardı Esat civarında. Biz sokakta yaşadık, sokakta büyüdük. Yani sokağın olmadığı böyle bir çevre niçin tercih ediliyor, bilinçli tercihler mi, yoksa sadece bir dolduruş mu var? Çukurambar'da emlak çok para ediyor, hadi gidelim buradan dünyanın parasını verip konut alalım mı deniliyor, nedir bu?

KAYA ÜRÜNAY- Çok iyi satış politikaları var. Çok profesyonel ekiplerle satış yapıyorlar.

OTURUM BAŞKANI- Kaya Hocam, insanlar aslında ev almıyor anladığım kadarıyla, başını sokacak ev almak yerine başka bir şey mi alıyor artık, nedir o?

KAYA ÜRÜNAY- Biz sadece konut işi yapmıyoruz. Bir sürü iş var; iş merkezi gibi. Burada bizim asıl sattığımız şey bilgi. Yani biz bilgi ediniyoruz, bu bilgiyi satıyoruz. Emlakçılıkta asıl satılan şey bilgidir. Yani sen diyorsun ki, burada evim var kaç lira? Ben ezbere burayı söylemem, araştıracağım. Dün Karum'daki bir dükkân 1.500.000 Dolarken bugün aynı dükkân 700.000 Dolar'a gidiyor. Kirası bilmem kaç dolar üzereyken bir zamanlar, bugün artık dolar kirası kalmadı örneğin. Bunların hepsi bilgiye bağlı şeyler. O nedenle biz aslında emlak satmıyoruz, bilgi satıyoruz...

Emlak çeşitleri açısından konut yatırım aracı olarak ilk sırada yer almıyor. Tarla-arsa, işyeri (dükkân v.b.) hem zaman içinde prim yapması açısından hem de kira getirisi bakımından yatırım için daha öncelikli tercih ediliyor. Örneğin bir dükkânın kira getirisi, satın alındığındaki fiyat baz alındığında, konuta göre daha fazla. Ayrıca dükkân kiralama da stopaj kiracı tarafından ödendiğinden vergi açısından da daha avantajlıdır. Konut kira gelirinde ise tüm gelir vergisi konut sahibi tarafından ödeniyor. Konut kira geliri için satın alındığında bir dezavantaj da, konut sahibinin, kiracı çıkınca kazandığı kira gelirinin bir kısmını, konutu tekrar kiraya verebilmek için tamirat ve tadilatla harcamak zorunda olmasıdır. (Mutfak ve banyolarda yenilemeler yapmak zorunda kalıyorsunuz). Hâlbuki dükkânı kiraya verirken dört duvar kiraya veriyorsunuz bütün dekorasyonu kiracı yapıyor, o kiracı çıkıp da yeni kiracı girince kendi açacağı iş dalına göre tüm tadilatı kendisi yapıyor.

Yatırım açısından arsayı ele aldığımızda son zamanlarda ilginç gelişmeler oldu. Kent merkezlerinde eski apartmanlar satın alınıp yapılar yıktırılıyor arsaların bir kısmına yeni yapılar yapılıyor, bu

arsaların bir diğer kısmına herhangi bir yapı yapılmayıp açık otopark olarak işletiliyor ve uzun süreler yeni bina yapılmadan otopark işletmesi olarak kullanılıyor. Bu alanlar hem yatırım olarak elde tutuluyor, hem de bu işletmecilikten iyi paralar kazanılıyor. Ekonomik krizin de bu yapılaşmada etkisi var. Bina yapmak için bir yatırım gerekiyor ayrıca yapılan binalar beklediğiniz fiyatlardan satılmıyor veya kiraya verilemiyor.

Son yıllarda kent dışında (banliyö) yaşamak moda oldu. Bunun yanı sıra birçok AVM de bu alanların yakınında inşa edildi. Kent dışına çıkıldığında bahçeli bağımsız evler ilk tercih edilenlerdir. Tabii alım gücüne göre, ikiz dubleksler, sıra dubleksler. (altılı, onlu sıra evler ki bunların sadece öne ve arkalarında müstakil bahçeleri vardır, sadece köşe parsellerin 3 tarafı bahçelidir).

Banliyölerdeki bir diğer yapılaşmada müstakil dubleks - tripleks yapılar, sıra dubleks - tripleksler ve çok katlı binalardan oluşan sitelerdir. Bu sitelerdeki çok katlı binaların kent merkezlerdeki binalardan farklı olarak 18–20 katlı büyük ölçekli bloklar olmasıdır. Kent dışında yaşamak isteyen ancak müstakil villaya parası yetmeyenler de bu bloklardan konut edindiler ve özledikleri banliyö yaşamına adım attılar. Fakat bir süre sonra bu bloklarda mutlu olmayanlar kent merkezlerdeki konutlara geri döndüler, moda tersine işlemeye başladı. Giyimde olduğu gibi bu modanın kendilerine yakışıp yakışmadığına bakmadan (aynaya bakmadan) bu seçimleri yaptı ve sonunda klasiğe geri döndüler, ömürleri yeter, paraları olursa ileriki bir tarihte bahçeli – bağımsız bir konuta geçerler veya göçerler.

OTURUM BAŞKANI- Bir anlamda ciddi bir zenginleşme aracından, yatırım aracından bahsediyorsunuz aslında.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Yeni yapılan sitelerde konut satılırken sanki o alandaki sosyal donatılar oradan ev alacakların olacakmış gibi sunuluyor, ancak sonra orası site sakinlerinin ücret karşılığı kullanabildiği bir ticarethaneye dönüşüyor. Yasaya da aykırı olan bu tür uygulamalar maalesef çok yaygın ve kanıksanmış durumda.

OTURUM BAŞKANI- Eskiden de vardı ancak günümüzde daha da yaygınlaştı.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Planlama, imar, kent estetiği bunlar kültürle, kent kültürü ile ilgili kavramlar. Bu okumakla, mimar olmakla, avukat olmakla doğrudan ilgili değil.

Batıkent'te gerçekten güzel bloklar var. Bu bloklar kentte yaşayan insanlar için, kent yaşamına göre dizayn edilmiş. Ancak bu bloklara gittiğimiz zaman ayakkabıların evin antresinde değil merdiven sahanlığında olduğunu görüyorsunuz. Sadece misafirlerin değil, ev halkının ayakkabıları da sahanlıkta, dışarıda çıkıyor ayakkabısını.

Planlama konusunda da benzer bir durum var. Planlamayı kimse sevmiyor. Planlama yetkisini demokratikleşme vb. gerekçelerle yerel yönetimlere bıraktılar. Bu durum zaten bozuk olan planlama olayını daha da bozuk hale getirdi. Göreve gelen yerel yöneticiler oy alabilmek ya da seçmeni karşısına almamak için seçmenin tercihlerini planlamada birinci tercih olarak kabul ettiler. Burada bahsettiğim belediye yönetimine ulaşabilen seçmen. Dolayısıyla biraz evvel Ömer Hoca'nın söylediği gibi sosyal ya da toplumsal ihtiyaçlardan kaynaklanan bir planlama olgusundan bahsetmek pek mümkün değil. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü varken işlerin biraz yavaş gittiği yönünde eleştiriler vardı, bu tür gerekçelerle planlama yetkisi yerel yönetimlere verildi. Yerel yönetimlerde de o kadar hızlı gitti ki, bir plan yapıldı, henüz uygulanmadan, özel kişilerin istekleri doğrultusunda bu planlarda değişiklikler yapılmaya başlandı. Plan bütünlüğü bir tarafa bırakılarak emsal değiştirildi, kot değiştirildi, yükseklik değiştirildi.

Ben hatırlıyorum, Büyükşehir Belediyesinde 1 yıl geçmeden sıfır kotunun altının kullanımıyla ilgili iki farklı karar çıktı. O nedenle planlama konusunda daha merkezîyetçi olmanın doğru olduğunu düşünüyorum. Ceza Kanununa imar kirliliğiyle ilgili o maddenin konulması için ben 5 yıl uğraştım. Her ortamda, her yerde bunu söyledim.

Vatandaşın doğrudan baskısına maruz kalan belediyelerin planı, yasa ve yönetmelikleri tam ve doğru olarak uygulamaları mümkün olmuyor. Bu tür davranışların mutlaka cezai bir müeyyideye bağlanması gerekir ki vatandaş da buna uymak zorunda kalsın. Nihayet bu husus yasalarda yer aldı ancak daha sonra cezası düşürüldü. Kişisel görüşüm, planlama yetkisinin belediyelerden alınması yönünde. Planlamayı merkezi yönetim, örneğin eskiden Ankara'da olduğu gibi "Ankara Şehri İmar Müdürlüğü" benzeri kurumlar yapmalı. En azından 1/5000'lik ve daha üst ölçek planları onlar yapmalı. 1/1000'lik planlar yerel yönetimlere bırakılabilir diye düşünüyorum.

Başka bir şey daha var; belki biraz katı bir görüş olacak ancak kent toprağının özel mülkiyete konu

edilmesinin bir şekilde sınırlandırılması gerektiği kanısındayım. Biraz evvel Kaya Bey söyledi; bir arsa almış, üç sene evvel, beş sene evvel 10 Lira-ya, şimdi oradan 100 Lira kazanacak noktaya gelmiş. Peki, bu kişinin o arsanın o değere gelmesi için katkısı var mı? Katiyen yok. Kimin katkısı var? O kentte yaşayan insanların, o kente gelen insanların hepsinin orada payı var. Hal böyle olunca şimdi % 40 olan düzenleme ortaklık payı, çok az. Onu yükseltmek gerekiyor.

Tabii bunun da başka komplikasyonları ortaya çıkıyor zaman içerisinde. Belediyeler kamu gücü, yani planlama erkini kullandıkları için, bu % 40'lık payları, yasaya aykırı çeşitli planlama oyunları ile önce belediye mülkü sonra da satış veya başka bir yolla özel mülkiyet haline getiriveriyorlar. Yasaya aykırı olduğunu bile yapıyorlar bunu. Kimse buna itiraz edemiyor. Belediye gelir başka bir konudan size takabilir, çıkarlarınıza zarar verebilir. Bu yüzden, % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) olarak alınıp yeşil alan olarak ayrılan yer, iki sene sonra bir bakıyorsunuz, bir şekilde parsellere bölünmüş, koca yeşil alan bir çocuk bahçesi haline getirilmiş, kalan kısımdan belediyeye bir arsa çıkmış, o arsayı belediye kat karşılığı bilmem kime vermiş, oradan belediye sekiz daire almış, satıyor. Bunun örnekleri büyük kentlerde çok.

Başka şey daha; maalesef belediyeler imarla ilgili olarak başta söylediğim nedenlerle de gerekli mücadeleyi yapamıyor. Kaya Bey iş merkezlerinden bahsetti, resimlerde görüyorsunuz. Bugün iş merkezlerinin içi neredeyse tamamen imara aykırı, örneğin gezinti alanları hep "café" oldu. Oysa İmar Yönetmeliği'ne göre iş merkezlerinin içerisinde belli bir oranda gezinti alanının bulunması gerekir, ama baktığımızda bu gezinti alanları kalmamış. Her yerde küçük cafeler, satış yapılan büfeler, gecekondular gibi. Birisi dondurma satıyor, hediyelik eşya satıyorlar, bütün iş merkezleri, istisnasız aynı. Bunların hepsi İmar Yönetmeliği'ne ve o yapının kullanım amacına aykırı. Herkesin gözü önünde devasa kaçak yapılar.

OTURUM BAŞKANI- Başkanım, başta anlattığınızı örnek geldi aklıma. AVM'lere ilişkin bu örneğin, Batıkent'teki adamın ailesi büyüyünce balkonunu kapamasından bir farkı var mı? Daha büyük ölçekte aynı şey yapılıyor. O zaman kafa değişmiyor. Üstelik biri ihtiyaçtan yapılırken öbürü daha fazla para için yapılıyor. Şunu da söyleyeyim: Kafa böyle olduktan, yani sistem değişmedikten sonra yetkiyi tekrar merkezi yönetime verseniz ne değişir. Orada iktidar olanın niyeti önemli. Sonucu belirle-

yen şey sadece bu; kimden yanasınız? Hukuka, yasalara saygılı mısınız?

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Sizin söylediğinizi doğrulamak anlamında söylüyorum. Belediyelerin karşı durduğu, herhangi bir nedenle karşı durduğu planların Bayındırlık Bakanlığı'nın yetkisini kullanarak yapıldığına de tanık olduk biz geçtiğimiz dönemlerde. Yani belediye, hayır ben buraya beş kat vermem dedi. Hatta yıkım gönderdi falan. Ondan sonra bir baktık Bayındırlık İskan Bakanlığı yazıyı yazmış, buranın planını ben yapacağım. Yetkiyi almış, planı yapmış, beş katı onaylamış.

KAYA ÜRÜNAY- Eskiden çok güzel olan yerler vardı, ama o kafa değişti. Değişti bugünkü yapıya geldik. Bunlar artık işin iyice suyunu çıkardılar. Eskiden Erbakan'ın oğlu Mercedes'le geziyor diye eleştirildi, şimdi Başbakanın oğlu gemi alıyor. İşin boyutları, ölçekleri o kadar değişti ki, bundan sonra gelecekte insan iyice korkuyor. Bundan sonraki ne yapar acaba diye düşünüyor.

ESİN BOYACIOĞLU- Konutun ekonomik, toplumsal boyutlarının yanısıra bir de mimarlık boyutunda, tasarıma ilişkin sorunları var, şuna dikkat çekmek istiyorum aslında: Ömer Bey konuşurken bir bölge anlattı bize ve o bölgedeki gelir dağılımı hatına göre farklı yapılaşmalardan söz etti. Bu farklı yapılaşmalardan söz ederken ortaya koyduğu ilk fark kapalı yerleşimler olarak tanımlanan, orta gelir grubuna ait yerleşmenin özelliği. İkincisi; kat farkı. Üçüncüsü; yapıların nitelikleriydi. Aslında ben şu gerçeği dile getirmek istiyorum, bu farklılıklardan ve gördüklerimizden yola çıkarak şunu saptayabiliyoruz. Bizim planlama alışkanlıklarımız dehşetli bir biçimde ortak hafızamızı da oluşturmaya başladı. Biz artık konut derken, apartman-nokta bloktan başka bir şeyden söz etmez olduk. Bu bence kentlerin biçimlenmeleri açısından en korkutucu gelişmelerden bir tanesi. Biraz evvel Kaya Bey'in söylediği gibi, yani topografyaya uygun gecekondular yerleşkeleri sökülüp yerlerine ne yapıldı? Topografya yok edildi, apartman-nokta, bloklar yapıldı. Gelir düzeyi de bunu ayırt etmiyor söylediğiniz gibi. Çayyolu'na gidiyorsunuz, daha lüks konut arayışı içerisindeyiz, ama onuncu katta oturuyorsunuz ve bir apartmanın çoğaltılmış formatında oturuyorsunuz. Galiba hem plancılık açısından hem de mimarlar açısından üzerine gidilmesi gereken konulardan biri de bu.

Sizin söylediğiniz konu da; bizim niye Türkiye'de hep daha büyük konutların peşinde olduğumuz. Bunu ben gerçekten çok merak ettim. Orta

Avrupa'ya baktığımız zaman, Orta Avrupa'da genelde kent merkezlerinde çok kısıtlı metrekaireler içinde aileler yaşıyorlar ve durumlarından da gayet memnunar. Ancak aile para biriktirip kendisine bir ev alıyor veya yaptırıyorsa ki, bu da genelde bahçe içinde bir evdir, o zaman konut büyüklüğü konusunda daha talepkâr olabiliyor. Ama kent merkezinde genelde bu kısıtlı konut büyüklükleriyle yetiniyor. Ancak şunu da gözledim: Mesela, İspanya'da da durum farklı değil. İspanya'da da büyük konuta talep var. Bilmiyorum, bu değişken taleplerin nedeni coğrafya mıdır, kültür mü?

KAYA ÜRÜNAY- Size bir katkıda bulunayım. 1980-82 yıllarında İmar İskân Bakanlığı'nda çalışıyordum plancı olarak. İsveç'e gittik. Bizim hayran olduğumuz 20 katlı devasa yapılar. Baktık hepisi boş. Dediler ki, bunlar insanların ruhlarına iyi gelmiyor, onun için bunları boşalttık, burada insanlar yaşamıyor. Yalnız ilk bir iki katına oradaki sarhoşlar (evsizler de değil), oranın serserileri girmiş, işgal etmişler. Toplum dışı kişiler işgal etmişler. Onlara da sosyal hizmetler götürüyorlar, yani orada yaşıyorlar, ama onlar da toplumdan tamamen kopmasın diye birtakım şeyler yapılyordu. Biz bugün o blokların benzerlerini çok iyi fiyatlara Türkiye'de herkese satıyoruz. En fazla ne yapıyoruz? Altına bir "fitness center", kimse inmiyor. Bir tane uyduruk havuz, girsen muhakkak mantar olursun. Ve dediğim gibi çok profesyonel bir ekip bunları satıyor. Yani aldığı anda hep düşünüyorsun ki, her sabah burada yüzeceğiz, sonra burada jimnastik yapacağız, şunu yapacağız, bunu yapacağız, hayatımız değişecek... Buraya söylenen bu üç tane faaliyetten dolayı bir 50 milyar daha fazla para ödüyorsun. Sonuçta buralarda yaşayan insanların ruh sağlığı bozuluyor. Çukurambarla ilgili olarak söylediğim gibi, bir bina da 60 konut olursa kimin kiminle komşuluğu olur? Biz 10 dairelik şehrin içindeki bir apartmanda bile komşuluğu kaybettik. 60 dairelik bir yerde komşuluk mu kalır?

ESİN BOYACIOĞLU- Hiçbir şekilde deneysel bir arayış içinde değiliz.

OTURUM BAŞKANI- Konuttan bahsedildiğinde öğrenciler ne anlıyor, nasıl algılıyor? Sonuçta bu öğrenciler de meslek insanı olarak piyasaya çıkıyor. Piyasaya çıktıklarında ne oluyor? Okulda öğrendikleri mimarlıkla, piyasanın beklentileri.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Müfit Bey, piyasa o mimarı da şartlandırıyor. Bizzat tanık olduğum bir olay bu. Yenimahalle'de sizin bahsettiğiniz o gü-

zel evler yıkılıp yeniden yapılırken otopark yönetmeliği nedeniyle alt katlara otoparklar yapılacak. Öyle bir yapılacak ki, her daire için bir otopark her otopark için şu kadar metrekaire yer ayrılacak. Öyle bir hesap yapmışlar ki, en küçük Volkswagen bile oraya inemiyor, rampanın dikliğinden, ayrılan yere parkedemiyor... Müteahhit mimara gidiyor, mimar diyor ki, olmaz yönetmeliğe göre şu kadar metrekaire olacak. Adam bunu kabul etmiyor, gidiyor öbür mimara, öbür mimar da böyle diyor. En sonunda kendi dediği gibi oraya iki otoparkla bir depoyu sığdıracak ve onu da belediyeden geçirecek mimara projeyi veriyor. Bizim meslekte de vardır, adam gelir hâkimi tanıyorsan işi verir, tanımiyorsan vermez. Üç kişiye sorar, üç kişi tanımiyorum der, dördüncü kişi baktı ki beşinciye gidecek tanıyorum der. Hiç aslı yok, astarı yok.

KAYA ÜRÜNAY- Meclisin orada Rixos Otel'i var. Otel yeni baştan yapıldı neredeyse biliyorsunuz. Bakıyorum otoparkın giriş çıkışlarına, buraya turist kafileleri gelecek, otobüs girebilir mi? Kardeşim şunun kotunu ona göre yap, buraya otobüs girecek, yok. Oraya sadece küçük arabalar girip çıkıyor ancak.

BÜLENT ALTAY - Şimdi o yönden geldim ve şöyle bir tabela gördüm: "Vale servisimiz vardır 20 TL". Böyle bir şey var, yani arabayla geliyorsunuz kapıya ve birisine teslim ediyorsunuz, o götürüyor sizi... Bence aslında toplumda bir değişim söz konusu. Yani biz şimdi Türkiye'de, ne oyuz ne buyuz. Yerimizi seçmeye çalışıyoruz. Bütün bu konuları şimdi sıkça konuşuyoruz; yaşanan alan, konut içinde dolaştığınız mekân ile dışında dolaştığınız mekânların birleşmesiyle oluşan bir şey. Türkiye'de böyle algılanmıyor. Bu algılamayı etkileyen imar planları var, yapı yapan ve yaptıranların doymazlığı var, bu işlerle uğraşanların gördüğü, çıkar sağlanacak belirli açık kapılar var ve bu imkanlardan faydalanmamanın naiflik olarak görülmesi toplumda değer yargısı olarak yerleşmiş durumda. Bir yere gittim, belediye başkanı bana diyor ki; "bu kentte tek 11 katlı yapı var o da benimki". Bunun dışında tüm kent 4-5 katlı, bir tane bu yükseliyor ve o bir gurur meselesi. Bir tek kendi parseline 11 kat vermiş ve bunu bana keyifle söylüyor.

EBRU AKSOY- Aslında dikkatimi çeken birkaç konu var. Ama bu turda dikkatimi çeken temel konu: aidiyet. Gecekondu yapanlar, gecekondu yaparken komşuluğa, komşularla ilişkisine bakmıyor, ama köyünde ev yaparken bakıyor. Bu bana sanki aidiyet meselesi gibi geliyor; kırsal ke-

simde kendi yaşadığı, kendi toprağı gibi gördüğü yerde bir konut yaparken oraya daha özen gösteriyor. O ortamın bir sosyal kurgusu var, o sosyal kurguda bir yeri var, telaffuz edilmeyen, yazılmayan bir kurallar silsilesi var. O ortamda hareket ettiği zaman ona uyuyor. İlişki var, komşuluk var, diyalog var. Göçüp kente geldiği zaman, kentte kendi yaşanmışlığı/tarihi olmayan, geçmişi olmayan, sadece belki önceden gelmiş hemşehrilerinin olduğu bir yere geldiği zaman, köyde uyduğu sosyal sistem ve kurallar hiç umurunda olmuyor. O zaman komşuların hakkına karşı saygısızlaşıyor. Bu aidiyet konusu aslında konuştuğumuz her yerde var gibi. Şöyle bir döngü gibi görüyorum: Aidiyet olmadığı zaman sosyal kopukluk var ve sosyal kopukluk olduğu için, yani sosyal bir ilişkilene olmadığı için sahiplenmiyor.

Bunun en önemli etkisini de aslında kamusal alandaki daralma olarak görüyorum. Evlerin içindeki sosyal veya konut dokularının çevresindeki komşuluk alanları, oradaki bir araya gelebilme dokusu, konutun çevresinde başka hiçbir işyeri, alışveriş bakkal, esnaf olmaması, sokak hayatının olmaması, arabayla gelip evine girmesi. Bizim de çocukluğumuz hep sokakta geçti ve hâlâ arkadaşlarımızla görüşüyoruz. Ama şimdiki çocuklar öyle değil. Evden çıkıyor, servise biniyor, 10 kilometre ötedeki okuluna gidiyor ve oradan yine kapalı kutularla evine geri "servis ediliyor"... Kamusal alan, komşuluk yaratacak alan olmayınca, sosyal kopuşa sürükleniliyor. Kopukluk oldukça umursanmıyor, umursamadıkça daha kötü alanlar oluşuyor. Böyle bir döngünün içine girmiş durumdayız.

Şartlar bu; toplum olarak, bana göre biraz planlı bir şekilde, - mekâna yönelik yapılan planlamada, siyasi kararlar açısından söylüyorum - kopuk, sosyalleşemeyen, sosyalleşmek için en temel unsur olan kamusal alanlar azaltılarak yönlendirildik. Bu kopukluğun toplumun dönüşmesine etkisi oluyor. Koptukça siyasi olarak da bir araya gelemeyen bir toplum oluşuyor. Böyle bir noktaya gelindi. Piyasa ve konut üretim süreçleri de ortada. Konutun tamamen (ve sadece) bir yatırım aracı ve ekonomik lokomotif olarak algılandığı bir noktaya geldik. Sahip olunan şey, sadece başını sokmak, ailesini yaşatmak için bir ev olmaktan çıkıp bir yatırım aracına dönüştü... Şimdi şartlar bu. Biz buna karşı mevcut gerçeklik içinde acaba başarılı bir alternatif model geliştirebilir miyiz? Başarılı modeli geliştirmek için nasıl gerçekçi adımlar atılabilir?

OTURUM BAŞKANI- Aslında belki aktör olmaktan çıkıyoruz. Yani burada plancılar, mimarlar,

hatta belediye başkanları, bu sürecin gerçek aktörü olmaktan çıkıyor, bir anlamda sürecin taşeronu gibi mi oluyor?

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Mevcut sürecin uygulayıcısı, bir parçası oluyorsun. Belirleyici olmayıp senin dışında gelişen yapının ya da senin dışında gelişen modelin kendi bölümüne yönelik olarak, kendine tahsis edilen yerdeki uygulayıcısı oluyorsun ve bunun da temel belirleyici olanı elbette siyasettir. Yani siyasi yapı, kentlerin bütün şekillenmesinde temel belirleyici olan siyasi kadrolar.

OTURUM BAŞKANI- Onlar bunu bilinçli mi yapıyorlar, onlar durumun farkında mı?

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Bu tamamen siyasi kadronun ekonomik tercihleriyle örtüşen bir uygulama. Yani bilinçli olduğunu söyleyebiliriz.

BÜLENT ALTAY- Ben şöyle düşünüyorum: Bunu planlı olan karım ve kızım ile konuştuğum zaman, pek hoş karşılanmıyorum, çünkü bazı şeyleri olduğu gibi görmekte ısrar ediyorum. İdeal halleriyle değil de, olduğu gibi görmekte ısrar ediyorum. Yakın zamana kadar toplumumuz planlama, mimarlık ve genelde tasarım kıstas ve değerlerini dışarıdan aldığı için müdahale hakkını kendinde göremedi. Dolayısıyla, mimar, planlı gibi edindikleri eğitim çerçevesinde söz hakkı olan kişiler toplumda görevleri gereği yerlerini aldılar. Hoş o zamanlar da hep duymuşuzdur mimara bu kadar müdahale edilmiş, planlıya şu kadar müdahale edilmiş diye. Vardı böyle şeyler, ama demek ki çok belirsiz değildi. Şimdi iş bulma zorluğunun yanı sıra, kolay para edinme yollarını herkes gördükçe, - uygulama kuralları ve mevzuatta o kadar açık delikler var ki - bu toplumun her yerinde bunlardan faydalanmamak enayilik sınıfına girmeye başladı. Böyle olunca tabii mimar ve şehirci kendi statülerinin ve etki alanlarının azaldığını gördü. Ben şahsen bunu yaşıyorum.

Çevre düzeninde ve planlamamızda toplumun ekonomik düzenindeki değişikliklerden dolayı farklılaşmalar oldu. Bana göre bunları bilmemize rağmen tekrar söylemekte fayda var. Siz diyorsunuz ki, kaldırımda yürümek. Otomobil devreye girdiği zaman, ve istediğiniz otomobili istediğiniz kredi şartları ile alabildiğiniz zaman ve otomobil sahibi olmamak garipsenecek bir durum olduğu için ve sürekli herkes tarafından kullanıldığı zaman tabii ki kaldırımı algılama şekli değişiyor. Yaşamak insanların her şeyi gözüyle algılamasında yatıyor. Yani artık kaldırımın kenarındaki taşın

kırığını, ağacın üzerindeki yeni açmış çiçeği algılamayıp beş kilometre ötedeki köprünün üzerinde sağa dönerseniz şuraya gidersiniz levhasını algılamaya başlıyorsunuz. Yani çevreyi 100 kilometre hız ile algılamak başka, 5 kilometre hız ile algılamak başka.

KAYA ÜRÜNAY- Tabelayı bile göremiyorsun.

BÜLENT ALTAY- Göremiyorsunuz.

KAYA ÜRÜNAY- Tam döneceğin yere geldiğinde “Bahçeli” yazıyor. Yabancıysan zaten geçip gidiyorsun, Bahçeli’yi biliyorsan sapabiliyorsun.

BÜLENT ALTAY- Bu algılama şartlarına paralel olarak birdenbire bizim topluluk içinde her türlü alışveriş alanlarımız ve biçimleri değişti. Biz artık mahallenin okulunun kapısının veya bakkalın önünden geçerken merhabalaşma gibi şimdi güzel anılar olarak hatırladığımız şeyleri bıraktık, biz artık başka yerlerde toplanmaya başladık. Neresi bunlar, alışveriş merkezleri. Parklar niteliklerini kaybetti, meydan diye bir şey kalmadı. Artık her şey bu alışveriş merkezlerine dönüştü. Ben mimar olarak şahsen bunu kabulleniyorum. Yani benim burada itiraz edecek ve bireysel ya da meslek grubu olarak toplumu bir değişime uğratacak gücümün olmadığını hissediyorum. Yani bu geldiğimiz nokta istenmeyen bir nokta olabilir. Ama ben de size diyorum ki, biz bunu değiştiremeyiz. Bana göre bizim burada yapacağımız tek bir şey var; mesleki olarak kaybolmuş saydığımız bazı değerlerin yerine doğru saymadığımız değerler artık kabullenilmiş toplum değerleri olarak ortaya konuyorsa biz “bu” çerçevede doğru bulduklarımıza nasıl ulaşacağımızı düşünmeye ve planlamaya başlamalıyız. Örneğin, artık toplanamıyorsak ve yürüyemiyorsak, güneşi, iki damla yağmuru hissedemiyorsak, bundan sonra otoparkları alışveriş merkezlerinin yapısı altlarında yapmayacağız, her alışveriş merkezinin çevresinde şu kadar açık alan olması lazım, açık otopark bu alanda olacaktır ve kullanıcı da arabasını bırakıp yürüyerek alışveriş merkezine gidecektir denilebilir. Otopark-alışveriş merkezi yolu üzerinde örneğin çocuk bahçesi de, müzik gösterisi de vardır. Evet, hile, başka şansın yok çünkü.

OTURUM BAŞKANI- Bu aslında kenti ve konut sorununu tartışmayı bırakmamız pes etmemiz anlamına mı geliyor?

BÜLENT ALTAY- Ama bu pes etmek değil, yani ben sistemin dışına çıkmayı kabul etmiyorum,

yani pes etmiyorum, ama şövalyeliği bırakıyorum.

OTURUM BAŞKANI- Çok doğru bir tespit yapıyorsunuz. Orada pes etmeyi belki ben yanlış kullandım, ama sonuçta biz aktör olmaktan sanki çıkıyoruz.

ÖMER KIRAL- Benim anladığım; Bülent kent ve konut alanındaki mevcut resmi gerçekçi olarak görüyor.

BÜLENT ALTAY- Evet, yani kabullenelim demiyorum.

ÖMER KIRAL- Müdahale araçlarımız nedir bilelim, gerçekçi olalım ona göre müdahale yapalım.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Gerçekten konutu olmayan var, bir de konut sahibi olan var. İkisi birden var. Birbiriyle, yani konuta olan ihtiyaçtan kaynaklanan taleple arz örtüşmüyor, nitelik bakımından örtüşmüyor, ekonomik olarak örtüşmüyor. Türkiye’de konut dediğimiz zaman, üzerinde durulması gereken noktalardan biri de bu.

OTURUM BAŞKANI- Hem makro hem mikro ölçekte örtüşmüyor.

BÜLENT ALTAY- Mezarlığın oradan geçiyorum, biliyorsunuz orada Altındağ ve Çiğir’e doğru dolanıp Gültepe’ye doğru dönen bölgede bir grup gecekonduyun yıkımı oldu. Buranın halkı, her ne kadar kötü şartlarda da olsa kendi toplumsal dengelerini bahçede, sokakta birleşerek buluyorlardı. Yani kendi içlerinde dengeleri vardı. Şimdi arı kovanına çomak sokuldu ve bu insanlar Keçiören’e, Mamak’a gitmek zorunda kaldılar ve kendi dengelerini bulamaz hale geldiler, o zaman suç unsurları haline dönüşüyorlar bana göre.

Oraya da yeni konutlar yapıldı. Etraflarında 2,5 metre yüksekliğinde beton duvarlar var. Geçen bir arkadaş Bağdat’da havaalanından şehre gidişi anlatıyor, onu da bir Türk müteahhit yapmış; bilmem 50 şehit vererek. Yolun iki yanı beton duvarlarla örtülmüş, emniyet açısından. Onun gibi burada da yapılan yapı gruplarının etrafında 2,5 metre yüksekliğinde beton duvarlar ve üzerinde jiletli tel var. Çiğir Bağları’nda bilmem kaç konutluk bir “gated community”. Ama pencerele bakıyorsun yüzde 15’i, 20’si dolu. Yani kim gider oradan ev alır, niye ev alır? Ama buna karşılık da koruma altında. Yani kime karşı koruyorsun, yoksa içerideki hapis de dışarıdaki mi serbest?

OTURUM BAŞKANI- Çayyolu'nda gidin şu anda 5 metre duvarı olan siteler var. İmar Yasası'na aykırılığı tamamen bir yana, ama dediğiniz gibi içindeki mi hapis, dışındaki mi hapis o da karışmış durumda.

BÜLENT ALTAY- Daha da enteresanı; Çayyolu belirli bir sosyal sınıftır. Yani orta sınıf veya orta-üst sınıftır. Burası da muhtemelen, yani Çinçin Bağları yerine yapılan ve satılacak dairelerde oturacaklar da daha az bir gelir seviyesindeki sınıftır. Fakat bu sınıflardan bağımsız olarak ikisi de kendisini duvarlarla korumaya başlayınca işin içinde bir yanlışlık var gibi gelmeye başlıyor.

OTURUM BAŞKANI- Biz şimdi planlama, planlama diyoruz Ömer Hocam, o zaman ortaya çıkanlar da planlamanın sonucunda ortaya çıkıyor. Sonuçta biz yapıyoruz ve hem Çinçin'de hem Çayyolu'nda bu tür şeyleri ortaya çıkarıyoruz. O zaman burada nasıl tartışacağız bu konuyu?

ÖMER KIRAL- Aslında ben de Bülent'e katılıyorum. Konuyu bir kere anlamalıyız. Yani süreci eğer tarihsel olarak iyi tahlil edersek nereye gittiği konusunda fikrimiz olur ve müdahale edebilecek gücümüz varsa nereye müdahale edeceğimizi biliriz.

BÜLENT ALTAY- Hocam, şöyle diyorsunuz: Kaybedilmiş noktadan itibaren ne yapabiliriz diyorsunuz.

ÖMER KIRAL- Sosyal bilim açısından bakarsan kaybedilmiş bir şey yok. Şöyle düşünün: Cumhuriyet dönemine bakın, Cumhuriyet döneminde apartman yok muydu, vardı. Şimdi biz apartmanları kötü bir şey olarak algılıyoruz değil mi? Apartmanlaşıyoruz, apartman hayatı her şeyi öldürdü diyoruz. Yani sizler demiyorsunuz, ama genel olarak böyle bir şey var; betonlaşma, apartmanlaşma diye böyle bir algılama var. Mesela, 1940'lara kadar, 50'lere kadar Ankara'da apartmanlar vardı, İstanbul'da da vardı. İstanbul'da hatta en güzel apartmanlar Teşvikiye, Nişantaşı'nda; Ankara'ya bakalım, Ankara'da Cumhuriyet'in ilk dönemlerindeki eski Maltepe'yi düşünün. Üç katlı apartmanlardan oluşan bir komşuluk dokusu. Cebeci, Ayrancı'da da benzer dokular vardı. Bunlar belirli bir döneme kadar varlığını sürdürdü. Bu mahallelerdeki, sokaklardaki sosyal yaşam anılarımızı oluşturmuştur. Henüz iç göçün hızlanmadığı dönemlerde bu az yoğun apartman dokularında sorunlar ortada yoktu. 1950'lerden sonra köyde muazzam bir çözülme oldu. Kırsal alanlardaki bu bü-

yük çözülme bir sosyal afet aslında, yani sel gibi düşünün, önüne geleni sürükleyip götüren bir olgudur. Muazzam kitlevi bir göç başladı ve bu göçün karşısında belediye kurumu, şehircilik mevzuatı, uygulama araçları güçlü değildi, kentlerimiz hazırlıklı değildi. Dolayısıyla, kentlerde önce merkezlerinin etrafı, sonra da çeperleri kırsal yapı kültürünün etkisiyle gecekonduyla ve kaçak konutlarla doldu. Yoğunluğu düşük gecekondu mahalleleri oluştu.

Şimdilerde üçüncü, dördüncü nesile geldik. Bu alanlar yatay ve dikey olarak yoğunlaştı. Yani o eski ilk doku, güzel o pitoresk doku yok oldu. Sadece fiziksel sorunlar değil, sosyal sorunlar da artarak yoğunlaştı. Diğer taraftan hızlı nüfus artışı mevcut konut alanlarındaki yoğunlaşmayı ve apartmanlaşmayı zorladı. Bahçelievler, Cebeci, Ayrancı gibi mahallelerde sokak genişlikleri ve dokusu değiştirilmeden, sosyal donatılar artırılmadan yapıların katları artırıldı ve bugünkü çok yoğun apartman dokusu oluştu. Bu yoğunlaşma belediye meclis kararlarıyla, bölge kat nizamı planlarıyla yapıldı. Yoğunluk her zaman kötü değildir, yani yoğunluğun da kentsel karakteri oluşturmada bir rolü vardır; canlılık yaratır. Ama yoğunlukla kentsel karakter arasında bir kritik kütle ilişkisi vardır. Bu kritik eşik aşıldığı zaman söz konusu alanlarda bu kentsel canlılık yerini yaşam ve mekân kalitesi düşük bir çöküntüleşmeye bırakır. Türkiye'nin nüfusu artıyor. Nüfus artış hızı azalmakla birlikte hâlâ bu kritik noktanın altına inmiş değil. Bu nüfusu ancak bu türden yoğun konut dokuları massedebiliyor, bir kere bunu kabul etmek lazım. Bizler nerede devreye giriyoruz? Yani planıcı, tasarımcı, mimar nerede devreye giriyor? Biz yoksul kesimde devreye giremiyoruz. Sabun kalıplarından oluşan planlar yapılıyor. Konut piyasası da, yani yap-satçı, uygulamacı aktör; küçük, orta ve büyük ölçekli yap-satıcılar da, bu sabun kalıplı planlarla uyum içinde. Bu bir arz-talep meselesi galiba.

BÜLENT ALTAY- Bu yap-sat'ın ve o sabun kalıbının sebebi imar planları. Yani imar planlarını kimler ne tarihte nasıl oluşturdu ve nasıl değiştirdi...

ÖMER KIRAL- Sabun kalıplı imar planlarına Jansen örnek olmuştur, Jansen Planı'nı biliyorsunuz. Maltepe, Bahçelievler, Cebeci'deki konut ve yol dokusu Jansen Planı'na göre oluşmuş, Uybadin/ Yücel Planı ve sonrasında bölge kat nizamı planlarıyla yoğunlaşarak bugünkü halini almıştır. Süreç sonunda Bahçelievler'de ne bahçe kaldı ne de ev kaldı, hepsi apartman oldu.

BÜLENT ALTAY- Bu ihtiyaçtan mı, başka sebeplerden mi?

ÖMER KIRAL- İhtiyaç yani talep olmadan arz olmaz. Bir talep var ki, buradaki yoğunluk arttırılıyor. Mevcut dokunun yoğunluğunun artmasından bahsediyoruz. Jansen Planı 1932’lerde onaylandığı zaman, ki bir plan onaylandığı zaman kentsel arazinin değeri yükselir. Çünkü plan sınırı içinde, konut piyasasına kıt bir mal sunuyorsunuz. Plan onaylandıktan sonraki aşamada, mastr tezimde araştırmıştım; 25 ayrı yerde ve plan sınırları dışında mevzi planlarla konut kooperatifleri kuruluyor. Kompakt kent desantralize olmak ister. Bahçelievler bunlardan bir tanesidir. Onu da Jansen planlamıştır. Kent bir kompaktlaşır, bir de desantralize olur. Kompaktlaşır, desantralize olur. Melih Gökçek kenti yeniden desantralize ediyor. Ama öyle bir desantralize etti ki, kompaktlaşma imkânımız artık kalmadı.

OTURUM BAŞKANI- Merkez kalmadı. Merkezi yok ettiğinde desantralizasyonun da tanımını değiştiriyor zaten. Nereye göre desantralizasyon?

ÖMER KIRAL- Buradan hareketle acaba ne yapabiliriz? Plancıların kentsel gelişmeyi yönetecek, yönlendirecek önemli uygulama araçları ve müdahale araçları yoktur. Planlama mevzuatında kamulaştırma ve 18. Maddedeki parselasyon ve DOP aracı dışında bir iki tane kırık dökük uygulama aracı var. Sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kentsel mekân oluşturabilmek için yeni bir yasaya ihtiyaç var, uygulama araçlarına ihtiyaç var. Parça parça yasal düzenlemeler yapılıyor örneğin kentsel dönüşüm ile ilgili belediye yasasında yapılan son düzenleme, ancak kötü tasarlanmış bir araç. Bizim gerçek bir kentsel dönüşüm aracına ihtiyacımız var, kentsel rehabilitasyon, iyileştirme, sağlıklaştırma, güzelleştirme araçlarına ihtiyacımız var. Bunlar olmadan plancılar, mimarların, kentsel tasarımcıların etkinliği sınırlı kalmaktadır.

Konut alanlarına bakıldığında biteviye bir konut alanı gözlemliyoruz. İmarlı kesim giderek yoğunlaşmış, birkaç defa yıkılıp yapılarak aşırı yoğunlaşmış. Yol genişlikleri aynı kalmış. Açık alanlar toplam nüfusa göre dramatik bir şekilde azalmış. Açık alanların içinde sosyal mekânlar, meydanlar, kamusal alanlar yok denecek kadar az. Sosyal alanlar ki, kenti kent yapan onlardır. İnsanlar yürüyecek, bir araya gelecek, oturacak, konuşacak, konser izleyecek, bunlar için gerekli mekânların standartları çok azalmış vaziyette. Kentliliğin en önemli göstergesidir açık alanlar. Niteliksel özellikler önem-

li tabii, sadece niceliksel olarak bakılmaması gerekir. Bu türden devasa konut alanındaki yönetsel özellik şu: İdari olarak mahalle sınırları var, ancak gerçek anlamda mahalle ve mahalle yönetimi yok. Yani aidiyet dediğim, benzeşen toplumsal kültürlerin bir arada örgütlü dokusu yok. Sosyal doku kaybolmuş vaziyette.

Acaba bu sosyal doku oluşturulabilir mi? Yani benim son zamanlarda tartıştığım konulardan bir tanesi bu; mahalleleşme, mahalleleştirme. Yani mevcut fiziki dokuyu bu türden projelerle yeniden iyileştirebili miyiz? Mesela Ayrancı bölgesini alıp onun içinde beş tane mahalle oluşturabilir, tasarlayabilir miyiz? Katılımcı bir mahalle yönetimi gerçekleştirebilir miyiz? Yani muhtar, gönüllüler, sivil toplum kuruluşları, meslek odası temsilcilerinden oluşan bir mahalle yönetim kurulu, mahalle meclisi. Tuncay Başkanımız burada, bu konuda çok önemli bir deneyim gerçekleştirdi, Çayyolu’nda. Çayyolu semt meclisini kurdu. 25 temsilciyi topladı. Oda temsilcileri; Mimarlar, Şehir Plancıları, Peyzajcılar, Tabipler, Veterinerler, Ankara Barosu Temsilcisi, Çayyolu Platformu gibi, dernek temsilcileri. Konut sitelerinin yöneticileri kendi aralarından site temsilcilerini seçti. Çok önemli bir yerel demokrasi örneğini verildi.

Bu neyi sağladı? Bir Çayyolulu olma bilincini sağladı, bir yerel sahiplenmeyi sağladı. AKP’li belediyeye geldi Çayyolu Semt Meclisi’ni kaldırdı. Ancak daha sonra semt meclisinin üyeleri Çayyolu Platformu olarak devam etti. Demek ki, bizim önümüzdeki mesele, “örgütsüz, ‘disentegre’ olmuş ve birçok sosyal donatı eksikliği olan, yani açık alanı olmayan, eğitim, sağlık, kültür, yani sosyal kültürel ortamı olmayan konut alanlarını acaba yeni bir mahalleleştirme modeliyle bir araya getirmek, bu mahallede oturanları yönetime katmak, belediye meclisiyle mahalle meclisini bir araya getirmek, kent konseyini mahalle konseyleri haline getirmek mümkün müdür” sorusuna yanıt aramak. Yani çeşitli modeller olabilir, birden fazla yerel sahiplenme modeli geliştirilebilir. Bu durumda planacı, mimar, kentsel tasarımcı, mahalle yönetimiyle birlikte mahalle güzelleştirme, mahalle iyileştirme, mahalle sağlıklaştırma, mahalle yenileme projelerini katılımcı bir süreçle yapabilirler. Yani bizim esas muhatap olacağımız yerel kurum burada oturanlar ve onların yerel örgütlülüğüdür. Diğer taraftan yeni bir konut alanı tasarlanırken mutlaka mahalle, komşuluk birimi, konut kümeleri gibi sosyomekânsal dokuları dikkate almak, mahalle bazlı örgütlü bir topluluğu hedeflemek, yaşam ve mekân kalitesi yüksek bir çevre oluşturmak için

gereklidir. Mübaccel Hoca'nın meşhur hikâyesidir, Türkiye örgütlenemeyen kentlerden oluşur, örgütlenmek önemli bir özelliktir. Aidiyet, yerel sahiplik konularını da beraberinde getirir. Ancak o zaman sadece muhatabımız belediye başkanı olmaz, mahalle düzeyinde sorunların sahibi gerçek bir yerel muhatabımız olur. Mahalleyi güzelleştirmek, iyileştirmek mahallenin yaşam ve mekân kalitesini artırmak hedefini koyup o hedefe ulaşmak için geniş katılımlı bir mahalle yönetimiyle birlikte sorunlara çözüm bulmak, öneriler geliştirmek dönüşüm sorunsalına bir çözüm olabilir. Ben doğrusu çıkış yolunu kentsel toplumun yeniden örgütlenmesinde, yerel sorunları sahiplenmesinde ve katılım kültürü yüksek bir kademeli yönetimin oluşturulmasında görüyorum.

OTURUM BAŞKANI- Burada görünen şu var: Bir defa toplumun en alt kesimin aslında bu söylediğiniz senaryoda rolü yok. Eğitimi yok, maddi imkânı yok. Onları nasıl ev sahibi yapacağız? Artık onları ev sahibi yapmak gibi bir problemimiz de var mı bilmiyorum. Finansman modeli olarak da onların konut edinmesine yönelik bir yapımız yok artık. TOKİ'nin de yaptığı konutların yüzde 85'i orta üst ve üst gelir grubuna yönelik. TOKİ'nin web sayfasında MESA'nın ORAN'da yaptığı konutlar dahi lüks konut olarak anılmıyor. Web sayfasında sadece emlak gayrimenkul yatırım ortaklığının yaptığı konutlar üst orta ve üst gruplara yönelik konut tutuyor. Kendi tanımı. Demek istediğim; ciddi bir toplumsal kesim bu işin hedefi veya parçası değil. Yani barınma sorununa çözüm bulunamayan, belki de bulunmak istenmeyen ciddi bir kesim var. Onlar orada duruyor.

İkinci bir şey; amaca uygun planlama, sanayi devrimi sırasında İngiltere'de konutlar sanayi tesislerinin yakınında yapılmış. Yani amacı belli, hedef kitlesi belli, ona uygun tasarım yapılmış. Benzeri Almanya'da da var. Berlin yakınında Siemens fabrikasının bulunduğu yerde örneğin. Peki bizim tasarımlarımızın, -plan veya mimari proje- amacı ne? Hedef kitlesi ne? Uygun tasarımı mimar olarak biz nasıl düşüneceğiz? Kime uygun? Yani bu kesim şimdilik ortada görünmüyor finansman araçlarıyla falan, ama tasarımıyla ve yaşam çevresiyle de tartışıyoruz.

Eskiden Batıkent mesela, ilk gündeme geldiğinde, hedef kitlenin gelir düzeyi ve beklentilerine uygun olarak, belli bir tasarıma göre zaman içinde inşa edilebilecek konutlar (Derli Konut) benzeri arayışlar, tartışmalar vardı. Belediye bir proje verecekti hatırlarsanız, insanlar önce o bir odasını, mutfak-

ğını, banyosunu yapacaktı, sonra ona ekler yapacaktı, gecekondu yapım sürecinin benzeri ama yasal ve tekniğe uygun olanı olacaktı. O olmadı, ama en azından işyeri bazlı bir kooperatifleşmeyle orada en azından benzer sosyal grupların konut sahibi olabilmesi, kamunun da ciddi sübvansiyonuyla gerçekleşebildi. Sonuçta çok iyi bir çevre çıkmadı belki, ama ciddi bir sosyal sınıfın konut sorununu çözdü. Gecekonduya, kaçak yapılaşmaya alternatif, tekrarlanabilir, işleyen bir model ortaya konulmuş oldu.

Günümüzde bu olaya nasıl bakabiliriz, mimar olarak, planıcı olarak günümüzdeki süreci nasıl değerlendirebiliriz? Bakıyoruz, 89 depreminden sonra onca para harcamışız konut yapımına. Son yıllarda inşaat sektörü 65-70 milyar dolar düzeyinde banka kredisi kullanmış. Bir o kadar da vatandaşın birikiminin bu amaçla kullanıldığı kabulüyle sadece konut için 100 milyar doların üzerinde para harcamışız. Bu paranın yarısı tamamen sendikasyon kredileriyle yurtdışından alınan para. Yani yaptığımız konutları da yurt dışından yüksek faizle aldığımız borç parayla yapmışız aslında son dönemde. Diğer yandan bakıyoruz rakamlara, iskânsız konutlar hâlâ toplam konutların % 70'i dolayında. Peki biz bu paralarla ne yaptık? Hâlâ yaptığımız düzgün konutlardan daha fazla kaçak bina yapmaya devam mı ediyoruz? Sonra birileri çıkıyor, mevcut konut stoku çürüktür, çarıkıtır, biz zaten deniz kumuyla çürük evler yaptık, dolayısıyla bunların hepsi yenilenmelidir diyor. Bu amaçla dün gece yeni de yasa çıkardı TBMM. Daha doğrusu Belediye Yasası'nın Kentsel Dönüşüm Gelişim Alanı başlıklı 73. maddesini yeniden düzenleyen bir değişiklik yapıldı.

Bu sistem nasıl işliyor? Bizdeki bu konut yapım süreci nasıl işliyor. Artık tüm inşaatlarda fabrikasyon beton kullanılıyor. Müteahhitlerin çimento- dan çalmadıklarını, deniz kumu kullanmadıklarını, yapıların teknik eleman denetiminde yapıldığını varsayıyoruz. Ama sonuçta biz hâlâ iskân alamayan bina üreten ve bunu da hâlâ yurtdışından aldığımız borçla yapan bir toplumuz. Bu sistem nasıl böyle yürüyor, bundaki sorun noktalar nedir?

KAYA ÜRÜNAY- Eğer iskânsızsa kredi kullanamaz, onu ayıralım.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- İskânla inşaat ruhsatı farklı. Krediyi alan toplu konut şirketi kullanıyor krediyi. Ondan sonra o kullandığı krediyi bildiğim kadarıyla alıcılara devrediyor. İskân daha sonra geliyor.

KAYA ÜRÜNAY- Sen bitmiş bir yapıda krediyle bir ev almak istiyorsan iskân şart. İstanbul'da çoğu adam krediyle alamıyor, binanın iskânı olmadığı için.

OTURUM BAŞKANI- Kaya Hocam, o da başka bir şeyi gündeme getiriyor. Siz de yaşıyorsunuzdur hem plancı olarak hem de konut piyasasının bir aktörü olarak. Normalde iskân alamayacak binaya zorlama çözümler bulunarak iskân alınması veya iskân alınmadan yasal olarak iskânını sağlayacak (cins tashihi yapılması gibi) yasal olmayan, gayri ahlâki yöntemlerin devreye sokulması. Bu işin aktörleri kimler, süreç nasıl işliyor? Böyle bir yapıda konutu nasıl tartışacağız? Konutu tartışmıyor muyuz, neyi tartışıyoruz bu durumda biz?

BÜLENT ALTAY- Ben mimar olarak -muhtemelen şehir plancısı olsaydım yine aynı şeyleri düşünecektim- her zaman bir güç kaynağının isteklerini, ekonomisini tamamlar bir mesleğiz. Bir kere bunu aklımızdan çıkarmamız mümkün değil. Bana göre bizim bir müşterimiz var, bu müşteri masaya isteğini koyuyor ve böyle böyle böyle bunu yapın diyor. Bizim becerimiz bence, işverenin oluşturduğu bütçeden sonra bunu bunu istiyorum, yapın zorlamasını toplumsal değerleri göz önünde tutarak, mesleğin etik değerlerini göz önünde tutarak ve içinde bulunduğumuz kültürel kesiti, çünkü o da değişken bir şey, göz önünde tutarak mal sahibine, "bakın aslında sizin istediğiniz budur"u sunma becerisinde yatıyor. Daha ötesinde bir şey yok. Yani ben politik bir adam değilim. Belediye meclisinde değilim. Mecliste değilim, milletvekili gibi bir kanun geçirmek, bakın şöyle olursa doğru olur demek; bunların adaptasyonunu yapıp kararlar aldırtmak, yetki, beceri ve zamanım yok.

Ama gözümle gördüğüm şöyle şeyler var: Bana bir müşteri geldiği zaman, mesela şu an bir müşterim var ve ben bu kişiye hayır demek istemiyorum. Çünkü bir çok kereler işlerini yapmışım bu kişinin veya firmanın. Kendisi olmaması gereken bir yerde çok klasik, kendi deyişi ile Yunan klasiği gibi olan bir yapı istiyor, Bodrum'da. Tabii bunun mesleki etik çerçevesinde ben "burada böyle bir şey yapılmaz kardeşim, ben de buna alet olmam" demiyorum. Farkındaysanız düşüncelerim konusunda çok dürüst davranıyorum. Mesleki kafam şöyle çalışıyor: "Bodrum'umuzu bozmayacağız değil mi?" diyorum. O da bana "kim takar Bodrum'u?" diyor. O zaman ben şöyle bir çözüm üretmeyi doğru buluyorum. Yapıya dışarıdan bakıldığında olması gereken Bodrum'u görebilmek, ama evin içinde yaşarken kendi arzusuna göre görmek is-

tediklerini sağlayacak iyi bir yapı oluşturmak için çaba göstermek. Çünkü benim param buradan geliyor. İşin gerçeği bu. Ben burada negatif bir yaklaşım gösteremem.

Gördüğüm bazı başka farklar da var. Sanırım demin konuşuldu; mahalle, sokak gibi şeyler. Bu değerleri ben kabul ediyorum ve hâlâ o değerlerle yaşıyorum, yani kendi olduğum kesimde. Ben Güvenevler'de oturuyorum, Kavaklıdere'de. Burası Ankara'nın eski mahallelerinden bir tanesi. Sokağı var, parkı var, bakkalı, manavı artık kalmadı, otopark, yani araba park edecek hiçbir yeri yok. Kaldırımda torunumun arabasını sürme şansım sıfıra yakın. Komşuluk ilişkileri de sıfır. Komşuluk ilişkileri niye sıfır diye sıkça kafamı yoruyorum ben. Kendi oturduğum bölgeye bakıyorum, yüzde 50'sinde ışık yanmıyor evlerin. Yüzde 35'inin perdeleri sürekli örtülü. Bunu ben şöyle değerlendiriyorum: Burada yaşayan nüfus bu evi kaybetmeden yeni bölgelerde başka ev sahipliği edindi veya başka kentlerde başka ev sahipliği, deniz kenarında belki, ama burada da ana istasyonumuzu tutuyoruz durumunda. İçimi tabii bir hüznü kaplıyor. Benim ayrıca işyerim de Cinnah Caddesi'nin üstünde ve eve yürümek gibi bir adetim var. Genellikle 19.30-20.00 gibi bürodan çıkıp eve yürürken Cinnah Caddesi'nde tek yürüyen şahıs benim. Yani hiç kimse yok. Hiçbir evde ışık yanmıyor. Binalara bakıyorum, tek tük ışık yanıyor. Ha orada yürümüşüm ha Eskişehir yolunda yürümüşüm hiçbir farkı yok. Niye kimse çıkmıyor dışarıya? Tabii özlemini duyduğumuz şey bu, ama herkes 20.00'de, 21.00'da eve geliyor.

Geçenlerde Ümitköy Binsesin Sitesi'nde daha önce yapmış olduğumuz bir konut sahibinin davetine gittik. Eşimle birlikte çıkıp ümitle yürüdüm, hani burası daha iki, üç katlı müstakil, tek parsel üzerine evler, bisikletli çocuklar veyahut da koşuşan çocuklar göreceğim diye. Yok, sıfır, tık yok. Saat 18.00, akşam üstü, 19.00'a kadar biz yürüdük. Hiçbir canlılık yok. Hadi bizimki eski bir mahalle, ama orası yeni oluşmuş bir mahalle. Kaldırım var, her araba kendi özel otoparkında, yol kenarlarında ağaçlar var, yeşil alanları var vesaire, ama insan yok.

KAYA ÜRÜNAY- Hocam, bu dediğin Ömer Hoca'nın söylediği mahalle kavramı bir tek Bahçeli civarında var. 20.00'de in cin top oynuyor ama 7. Cadde öyle değil.

BÜLENT ALTAY- Sebebini bilemem, ama ben bunun yolunun, Ömer'in konuşmasına referansla

söylüyorum; bunun yolunun mahalleleşme kavramının veya ilişkilerinin güçlendirilmesinde de yatmadığı gibi bir hisse sahibim. Çünkü siz nerede oturuyorsunuz bilmiyorum, ama benim eşim Bilkent'te çalışıyor, 1,5 saatte geliyor şehre. Muhtemelen şehirde çalışan da 1,5 saatte gidiyor. Oluşur saat 20.00. İstanbul'da mahalleli olma kavramı var mı? Oğlum Nişantaşı'nın orada bir yerde bir işyerinde. Arıyorum, yoldayım sonra konuşalım diyor. Konuşana kadar 2 saat, 2,5 saat süre yolda geçiyor. Böyle olduğu zaman ne apartmandakine merhaba diyorsun, ne bilmem ne. Benim oturduğum apartmanda tek çalışan aile biziz, gerisi emekli. Bunların arasında mahallelilik var. Kadınlar arkadaki çardakta imrendirici bir biçimde oturuyorlar. Siz de bize hiç katılmıyorsunuz diyorlar. Şimdi genelde çalışma temposundan dolayı zaman kaybı varsa demek ki, sosyal ilişkilerde otomatikman bir zayıflama oluyor ve bundan da olmadı diye kendimizi suçlu hissetmememiz gerektiğini düşünüyorum.

Temelli ile birtakım ilişkilerim oluyor. Temelli'de bir okul yapıyorum. Yepyeni bir gelişim alanı, arkasında yatan şeyler nedir bilmiyorum, ama %70 emsal için uğraşıldığını duymuşluğum var. Böyle yepyeni bir alan açılıyor, yerleşim bölgeleri açılıyor. Niçin bu yüzdeler var? Düzgün bir şeyler oluşturmak için işte önümüzde büyük bir şans. Bence bir şekilde bizim meslek gruplarının hakikaten daha aktif olup belediye meclislerine girmeleri lazım, politikaya girmeleri lazım.

ÖMER KIRAL- Ben mahalleleştirme derken şunu kastediyorum: İçinde seçilmiş muhtarın da bulunduğu bir mahalle yönetimi, mahalle meclisinden bahsediyorum. Bu tabii her şeyi birdenbire sihirli değnek gibi pat diye değiştirmeyecek. Ama mahallesine sahip olmak, mahalle hakkında karar üretmek ve bunu da belediye meclislerine iletebilmek. Yani kent yönetiminin kademeli bir biçimde yenisinden yapılandırılmasından bahsediyorum. Yoksa şu anda atomize olmuş vaziyetteyiz. Apartman yönetimi var, bir de belediye meclisi var. Bu uçurum dolayısıyla yerel sahiplilik "disentegre" vaziyette.

BÜLENT ALTAY- İncek arkasından Sincan'a giden yelpazeyi ele aldığımız zaman milyon tane site var.

ÖMER KIRAL- Bir küçük örnek vereyim size. Eryaman toplu konut alanı. Ben Toplu Konut İdaresi'nde çalışırken, birinci etabı yapmışlardı, biz 2, 3 ve 4. Etapları yani mahalleleri gerçekleştirdik.

Burada bizim yaptığımız şu oldu: toplu yapı yönetimi. O zaman Kat Mülkiyeti Yasasında böyle şeyler yoktu. Her konut adasında bulunan her bir blok kendisini yönetiyor. Yapı adası blok temsilcilerini seçiyor. Mahallenin yönetim kurulunu, konut adası temsilcilerinden oluşan genel kurul seçiyor ve mahalle toplu yapı yönetimini oluşturuluyor. Bu kademeli örgütlülük bütün o mahalledeki yeşil açık alanlarının bakımını homojenleştiriyor ve belli bir kaliteye getiriyor. Yani mekân kalitesini artırıyor, mekân kalitesinin sürdürülebilirliğini sağlıyor. Bu örgütlülük mahalle merkezinde sosyal ve kültürel faaliyetler düzenlemeye başladı. Sergiler açtı, kültürel toplantılar yapıldı. Mahallenin sosyal ve kültürel yaşantısı canlandı. Bu tür bir yerel örgütlenmeyi yeni konut alanlarında oluşturmak daha kolay. Bunu acaba mevcut alanlarda yapabilir miyiz? Tuncay Bey'in Çayyolu'nda yaptığı şey aslında bunun somut bir örneğidir. 5 sene boyunca çok canlı bir ortam sağlandı orada.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Afedersin Hocam, biz onu Demetevler'de, Demet Mahallesinde de gerçekleştirmek için gerekli projeleri hazırladık. Vatan Caddesi'yle 1. Cadde arasındaki etabı sizin söylediğiniz amaçlara yönelik olarak düzenlemek için lüzumsuz yapıları, duvarları kaldırıp, bir anlamda imar adalarını ortak sosyal donatıları olan siteler haline getirmeyi amacımız. Demet Semt Birimi, yani mahalle halkının temsilcileri de devredeydi. Bir sene çalıştık ciddi yol aldık bu projede, ama yarım kaldı.

ÖMER KIRAL- Yani şunu kastediyorum: Mahalleleştirme derken, mahallenin sahiplenici bir kurumsal yapısının oluşturulmasından söz ediyorum. Mahalle düzeyinde söz ve yetki sahibi olacak ve belediyeye olan ilişkileri sağlayacak.

BÜLENT ALTAY- Benim görüşüme göre, eğitimde nasıl konut adaları böyle oluşur, mahallelerde şu olur gibi bilgiler veriliyorsa öğrencilere, şu bilgilerin de verilmesi lazım idi: Bütün bu olay politik bir ilişkiler zinciridir, siz bunun ileride bir parçası olacaksınız ve aranızdan yüzde bilmem ne kadarının da bu politikanın içine girmek üzere eğitimini, yüksek lisans çalışmalarını, özellikle mesleki çalışmasını biçimlendirmesi gereklidir. Ben kendi adıma eğitimimde bu bilgiyi almadım veya algılamadım.

Eğitim kurumlarının eğitim politikalarını ona göre ayarlaması lazım. Biz hepimiz, ben kendi eğitim aldığım yıllarıma göre diyorum, biz hepimiz bir numara mimar olarak yetiştik. Yani bakarsanız her

birimiz bir numarayız. Hiçbirimiz ikinci derecede değiliz, böyle bir hastalık var bu meslekte. Ama bu bilincin verilmesi lazım. Yani hayır, siz bir bütünün parçasısınız ve içinizden yüz kişiden şu kadarının politik olarak çalışmak üzere kendilerini ayarlaması ve hazırlaması lazımdır. Bu da önemli bir iştir ve bu bilginin verilmesi lazım.

KAYA ÜRÜNAY- Bakın, biz yazdık; Mübeccel Kıray'dan, İlhan Tekeli'den dersler aldık. Biz öyle bir yetiştirildik, ben Bodrum'un çevre düzenini yaptım, hiçbir zaman gerekmeyen yeri gerekmeyen kullanıma açmadım. Biz 70'li yıllarda eğitim almış insanlarız, böyle planlar yapabildik. Bodrum çevre düzeni planını bir sitede anlatırken o zamanki Genel Müdür Erdem Bey, "bu planla bizim yaptığımız planın hiç alakası yok" dedi. Biz doğru plan yaptık, çünkü doğru eğitim aldık. Bize belli şeyleri doğru öğretiler. Sizin dediğiniz gibi Mübeccel Hocamız, İlhan Tekeli. Aramızda kaçanlar olmadı mı, olmuştur, ama çok azdır. Yani 40 kişilik bir sınıftan 1 kişi belki, o da farklı şeyler yapmıştır, ama diğer 39'u gayet dürüst plan yapmıştır hocam. Benim zaten eleştirdiğim de bu, yani kaybetmişiz, artık bundan sonra ben orada Yunan tipi bir ev yapmak zorundayım, çünkü, "Yunan tipi ev" var, üç tane Yunan tipi ev var, tanesi 1 Milyon Dolar. 6-7 senedir var bu durum.

OTURUM BAŞKANI- Felsefi düzlemde de bir yoksunluk, bir kayıp söz konusu. Biz ne zamandır konutu, konut sorununu, kent bütünü içindeki yerini vb. felsefi düzlemde tartışıyoruz? Tartışıyor muyuz?...

VEDAT AĞCA- Ben daha çok restorasyon işleriyle uğraşıyorum, yani bir nevi dönüştüren projelerle uğraşıyorum. Kültürel mirasın yoğun olduğu beldelede birtakım dönüşüm projelerini gerçekleştirmeye çalışıyorum. Başkente baktığımız zaman, hep anlatıldı başkente göçle gelen insanların konut ihtiyacını karşılayacak arayışlar içine girildi. Dönem dönem birtakım projeler oluşturuldu. O projelere sadık kalınabilseydi belki şu anda daha ileri aşamada olabilirdik, ancak TOKİ'ye verilen yetkiler, o dönem o dönüşüm projelerini oluşturmaya çalışan belediyelere verilemedi. Tuncay Bey çok iyi hatırlar, o dönemlerde Çankaya Belediyesi'nin GEÇAK Projesi vardı. Yenimahalle Belediyesi'nin YEŞKEP Projesi vardı daha önce.

Daha sonra Tuncay Bey'in de, Müfit Bey'in de hatırlayacağı gibi Şentepe Dönüşüm Projesi'ni oluşturmaya çalıştık, ama kooperatifleşmeyi gerçekleştiremedik. Olmadı, TOKİ ilgi göstermedi. Şu anda

bir şeyler yapılıyor insanlar mutlu mudur, oralar da bilemiyoruz. Biz bu projeler olarak ele almıştık. Buna uygun yapılar da oluşturulmaya çalışılmıştı.

Şimdi asıl sorunumuzun bizim başkent gibi bir bölgenin nazım planının ya da bir vizyonunun olmaması. Yani nazım plan çalışmaları bir dönem yapılmış, ama hiçbir zaman sadık kalınmamış. Tamamen mevzi planlarla bozulmuş, meclis kararlarıyla ya da yeni belediye başkanlarının keyfiyetiyle başka şekle dönüşmüş. O yüzden de alışveriş merkezleri almış başını gidiyor. Beklemediğimiz yerlere rant yaratacak bir şekilde siteler, konut blokları yapılıyor, ekonomik ömrünü tamamlamamış bölgelerdeki binalar kaldırılıyor.

Altındağ gibi bölgelerde ya da merkezi iş alanı dediğimiz yerlerdeki çöküntü alanları boş bırakılırken meclis lojmanları gibi bir süre daha ekonomik ömrü olabilir yapılar yıkılıyor, yerine yine aynı alt yapı, aynı yollar kullanılarak kaç konut olduğunu da tam bilememekle beraber yeni bloklar yapılıyor. Örneğin Esat tarafına 2 bin ekstra konut yaptığınızda Akay Kavşağı'nın durumunu hayal edemiyorum, aklıma bile getirmek istemiyorum. Cinnah'ın ya da oradan aşağıya gelen ya da buradan yukarıya giden yolun, arabanın, taşıtın ya da insanların mutlu olabileceğini de düşünmüyorum. Bu eksikliğimiz nereden kaynaklanıyor? Herkesin uyacağı, bundan sonra artık alt ölçek planlarımızı bu plana göre yapıyoruz, sosyal donatımız böyle olacak ya da çevre düzenlememiz böyle olacak gibi bir şeyleri de kaçırdık sanki diye düşünüyorum.

Mesleğimize gelince de şöyle bir şey söylemek istiyorum: Hakikaten bizim mesleğimiz paralı insanlara yapılan bir meslek, yani parasız insanlara biz hizmet üretmiyoruz, üretmiyoruz. Niye üretmiyoruz? Parasız insanlara yapılan projeler sosyal proje. O projelerin işvereni olan kamu kurumları, belediyeler ya da kooperatif benzeri oluşumlar bizim mesleğimizi sürdürmemize olanak sağlayan ortamlar sunuyor. Dolayısıyla, bizler de onların istekleri doğrultusunda o projeleri üretiyoruz.

Pratik hayatta da çok karşılaştığım bir durum; paranızı veren işin sahibi, ben diyor çatıyı şöyle istiyorum, pencereyi şöyle istiyorum. Başka yerden gördü de mi onu istiyor, yoksa öyle bir evde yaşayınca mutlu olacağını mı düşünüyor? Sonuçta, meslek çalışmalarımızın bir bölümünü bu tür tartışmalarla geçiriyoruz.

Ben şu anda eski Yenimahalle evinde oturuyorum. İki yanım dört katlı apartman yapılmış vaziyette, ben arada iki katlı, yani yarısı aşağıda yarısı yukarıda, bir yapıda oturuyorum ama ben çok mutluyum. Benim bahçemde eriklerim var, dutum var, asmam var. Arabama evimin önünde yer bulsam çok mutlu oluyorum. Ben hakikaten mutluyum. Kendi ihtiyacıma göre restore ettim. İki yanım hakikaten apartman. İlave alan yok. Hakikaten 80 metrekare; iki oda, bir salon. Benim evin içinde yaptığım tek değişiklik eskiden sobalı olan evin sofaya açılan oda kapılarında bazı değişiklikler yaptım. Sofaya açılan kapıyı kapatıp, yan tarafa açarak günümüz kullanımına uygun hale getirdim. Fazladan metrekare ihtiyacımız gibi bir şey yok, mutluyum. Bir çocuğumuz var, eşim ve ben, yani üç kişi. Yaşıyoruz. Aynı sokakta üç tane yapı bu durumda korunuyor. Ama ne kadar direniriz bilmiyorum, çünkü kayınvalidemin eviydi, kayınvalidem vefat etti. Varislerin ilişkilerinin durumu ne olur bilemiyorum tabii. Ama sonuna kadar yapının bu durumunu korumak için direneceğimi de söylemek isterim.

Bu arada bu mahalleleşme konusuyla ilgili bir şey söylemek istiyorum. 5. Duraktaki Ragıp Tüzün Parkı'nın içindeki binanın şöyle bir faydası olduğunu düşünüyorum: Eskiden Yenimahalle'den ayrılıp bir müddet uzak kalan insanların yeniden Yenimahalle'ye döndüğü gibi bir tespit konuşuluyor. Nerede konuşuyoruz bunu? Yenimahalleler Birliği Lokali olarak kullanılan o binada. Mevcut binayı yıkmadan yeni halini biz yaptık. Ragıp Tüzün Parkı tüm emeklilerin, tüm yaşlı insanların Migros'a gidip alışveriş yaptıktan sonra nefeslendiği, ağaçların altında oturduğu yaşayan bir park haline geldi. Hakikaten de öyle. Öyle bir lokal açılınca da bir bakıyoruz müdavimler gelmeye başladı. Bu dönemki belediyenin projelerinin birinde de Çarşı Caddesi'nin yayalaştırılmaya yönelik projesi. Ama tam bir yayalaştırma olunca nasıl olur bilmiyorum, çünkü ticaret çok faal. Sadece Çalılık, Çağlayan, diğer restoranların bulunduğu alanda bir düzenleme yapılıyor. Sakarya Caddesi gibi, öyle bir düzenleme şu anda devam ediyor. Yaya olunca orada bir hareketlenmenin başladığı ve insanların hakikaten esnafın da birbiriyle mutlu bir şekilde konuştuğu, sohbet ettiği bir ortam oluşuyor.

Ben sonradan Yenimahalle'ye yerleşen biriyim, eşim o evde doğduğu için o eve yerleştik onuncu yılını dolduruyorum. Şimdi ben herhalde Yenimahalle'nin 5. Duraktaki hemen hemen tüm esnafı tanıyor pozisyonuna geçtim, hoşuma da gi-

diyor. Toplumsal ilişkilerin bu sayede düzelebildiğini ve insanların iletişime geçebildiğini düşünüyorum.

Onun dışında kent konseyleri meselesini de ben kentlilik bilinci, mahallelilik kavramı ile ilişkili olarak önemli buluyorum. Tabii bu konu yerel yöneticilerin konuya yaklaşımıyla ilgili. Sosyal Demokrat Belediyelerle ilgili bir sorumuz hiçbir zaman olmadı. Bu tür oluşumlarda Mimarlar Odası'ndaki görevim sırasında birlikte proje üretmek amaçlı olarak birlikte çalıştık, kent konseyi yapılanmalarında yer aldık. Bir dönem Ankara Kent Konseyi girişiminin dönem sözcüsüydim. 55 bileşeni biz bir araya getirmiştik. Ciddi bir birliktelik ve Melih Gökçek'in yaptığı uygulamaların bir çoğuna toplumsal muhalefeti örgütleyen bir yapılanmaydı ve basında da sürekli yer alıyorduk. En azından bir çok konuda kamuoyunu aydınlattık, toplumsal muhalefetin birtakım ön adımlarını atmış olduk.

Sonradan o yapı Ankaram Platformu'na dönüştü. İsim değişti, ama işlevsel olarak yine aynı kaldı. Meslek odaları bileşenleri olarak sürdürülüyor. Mahallelerde örgütlenmeler sağlandı. Kavaklıdere Derneği, Esatlılar Derneği, Çayyolu Platformu gibi yapılanmalar da bu tür platformların bileşenleri haline geldi.

Mahalle bilincinin yerleşmesiyle ilgili de şöyle bir sıkıntıdan söz edebiliriz: İnsanlar bir kente göç ettiği zaman daha çok hemşehrilerinin bulunduğu yere yerleşmeye çalışıyor. Yani gidip de herhangi bir semti beğenerek ben buraya yerleşeceğim demiyor. Dayanışma amaçlı olarak anlaşılabilir nedenlerle hemşehrileri neredeyse oraya yerleşmeye çalışıyor. Dolayısıyla, bu yerleştiği yerde de geldiği yerin kültürünü sürdüren bir yapılanma içerisinde oluyor; Mahalle düğünleri, oradaki gelenekler, oradaki adetleri sürdürme gibi. Dolayısıyla, gelmiş olduğu kentin kent yaşamına ayak uyduramıyor aslında bakarsanız.

Altındağ Belediyesi ya da Büyükşehir kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştiriyoruz gibi büyük iddialarla ortaya çıktıklarında, orada kendi kültürleriyle yaşayan insanları bir anda ortada ve açıkta bırakacak şekilde yeni yapıların oluştuğunu görüyor, oraya kimlerin geleceğini merak ediyoruz. Sonradan bir bakıyoruz ki, o boşaltılan yerlerin topluca, Sincan'ın bir mahallesine göçmek zorunda kaldığını, buradaki düzensiz yaşıntılarını orada sürdürdüklerini görüyoruz. Bu tür projelerin sosyal yönünü gözardı ederek, evlerini yıkıp hadi gidin demekle olmuyor.

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Vedat Bey, bir konuda görüşünüzü almak istiyorum. İlçelerin memleket haftaları veya günleri düzenlemesi. Çanakaleliler, Yozgatlılar, Sivaslılar, Niğdeliler, Çorumlular Günü veya Haftası gibi, bana çok aykırı geliyor. Yerel kimliklerin bu şekilde hâlâ ön plana çıkarılıyor olması, Ankaralı olma, kendini bu şehre ait ve sorumlu hissetme, kısaca kentli olmamızı engellemiyor mu? İlçe belediyeleri ve il belediyelerinin veya valiliklerin Ankara’da bu tür düzenlemeleri yapmalarını nasıl değerlendiriyorsun?

VEDAT AĞCA- Bu tür düzenlemeleri AKM alanında görüyoruz; Trabzonlular Günü, Rizeliler Günü vb. Eleştirdiğim anlamında söylemiyorum. O kültürleri de bilmek gibi bir hakkımız ya da değişik şeyleri görme gibi olanaklarımız olmalı diye düşünüyorum. Evvelki gün Elazığ’daydım, ondan üç-beş gün önce de Diyarbakır’daydım. Biz en azından mesleğimiz gereği gezebiliyoruz, görebiliyoruz o kültürleri. İnsanlar göçtükleri yerlerde de kültürlerini yaşamalı şüphesiz ki, ancak egemen kültür haline gelmeye çalışınca sıkıntı başlıyor. İnsanları buluşturan değil de, ayırtıran bir hale geliyor. Hem etnik anlamda hem de sayısal anlamda. Yani biz daha fazlayız gibi. Rizeliler, biz bir etkinlik yaptık bilmem kaç kişi ziyaret etti. Sizin etkinliğinize kaç kişi geldi vb.

Bu göçlerle ilgili bir sıralama yaptığımızda da, örnek olarak verirsek ben Kayseriliyim, en fazla Çorum, Çankırı, Sivas, Yozgat, Kayseri illeri başkente göç vermiş, yani bir dönem yapılan istatistiklerden aldığımız sonuçlar bu. Baktığınız zaman da hakikaten semtlerden biliyorsunuz; Kayserililer Aydınlıkevler tarafına yerleşmiş, daha çok oralarda ev almaya çalışmış. Şimdi nerelere dağıldılar bilmiyorum ama bölüm bölüm Ankara’nın değişik semtlerinde yerleştikleri yerler var. Ama o kültürleri yaşatmak bir ayrımcılığa gitmeden olabilirse, sadece kültürleri tanıtmak amacıyla oluyorsa herhangi bir itirazımız zaten olamaz.

Bu arada Diyarbakır’da gözlemlediğim bir şeyi söylemek istiyorum. Diyarbakır biliyorsunuz, hiç beklenmedik şekilde çok yoğun göç alıyor. Her şey çığırından çıkmış. Orada da çok lüks konutlar yapılıyor, kimler alıyor diye tespit yaptık. Öncelikle civar il ve ilçelerin zengin kesimlerinin bu konutlara ilgi gösterdiğini gördük Diyarbakır’ı birinci sığınma noktası olarak alıyorlar. Daha sonra Adana’ya takiben Ankara’ya, İstanbul’a, genel olarak da batıya göçüyorlar. Eski Diyarbakır evlerinden restorasyonunu yaptığım evin sahibi Diyarbakır’ın yerlisi vatandaş bana diyor ki: “Ben doğma büyüme

Diyarbakırlıyım, benim atalarım Diyarbakır’ın neredeyse kurulduğu günden beri buralarda sayılır. Ben şu anda şurada azınlık durumundayım”. Yani bir kentin yerlisi azınlık durumunda. Hakikaten şöyle baktığımız zaman gerçek Ankaralı da burada azınlık durumunda. Ya da gerçek İstanbullu İstanbul’da azınlık durumunda gibi. Böyle bir saptamayı da gözardı etmemek lazım.

Bir de bilinen bir şey; o aşırı göçlerden dolayı, geri kalmış kesimlerin ihtiyaçları hiçbir zaman karşılanmıyor. Sokaklar çocuklardan geçilmiyor. Kimse elektrik parası ödemiyor, kimse su parası ödemiyor. Yakın ilçelerden birinin belediye başkanı çok yakın arkadaşım; “sayaç bağladık herkesten abone olmasını istedik, Allah’ın suyundan para mı alacaksın, nereden çıkardın bunu diye tepki alıyorum, bir daha seçilemeyeceğim herhalde” diyor.

Yine Ankara’ya dönmek istiyorum, Ankara’nın ilk planlı alanları, örneğin Kızılay bölgesi. Buralar konut bölgesiyken, yıkılıp yapılarak tamamen işyerlerine terk edilmiş vaziyette. İşyerlerine terk edilmiş olduğu için de herkes yatmaya evine gittiği zaman bu bölgeler terk edilmiş durumda. Sadece eğlence amaçlı kalan insanların durduğu bir yer haline geldi. Bunun sonucunda buralar yani kentin merkezi güvenli olmayan bir yer haline geliyor. Gece 22.00’den sonra Sakarya’da dolaşamıyorum, cesaret edemiyorum. Biliyorsunuz iki, üç yıl önce SSK İş Hanı’nın oralardaki arka sokakta, dilencilerin bıçaklayıp adam öldürdüğü durumlar oldu. Özetle akşam 22.00’den sonra kent merkezi çöküntü alanı durumunda, terk edilmiş şehir görüntüsünde. Ulus’un o eski sanayi bölgeleri, nazım planda yeni Merkezi İş Alanları Bölgesi. Sanayi taşıyoruz diyerek boşaltıldı oralar. Çok afedersiniz fuhuş yatağı ve tinercilerin yatağı olmuş durumda. Başkent merkezi Cumhuriyet’in kurulduğu bölge. Söyleyecek bir şey bulamıyorum.

OTURUM BAŞKANI- Aslında herhalde sadece bize yani Türkiye’ye özel bir gelişmeden değil daha genel bir şeyden de konuşuyoruz. Bazı Avrupa kentleri belki hâlâ bunun istisnası, ama mesele Amerika’da Hollywood Bulvarı’nın aynısını biliyorsunuz Orlando’da yaptılar. Gerçeği çok güvenli olmadığı için insanlar “güvenli” bir şekilde Orlando’daki sahte Hollywood Bulvarı’nı geziyorlardı. Bilmem hala öyle mi? Belki artık gerçeğini de güvenli hale getirmişlerdir. Yada daha nelerin sahtelerini yaptılar bilemiyorum. Bülent Bey’in demin söylediği gibi aslında farklı bir şey var, ekonomik ve siyasi yapının zorladığı. Biz de onun aktörleri değiliz meslek insanları olarak. Kendi sınırları

mız içinde bir şeyleri yapmaya çalışıyoruz. Ve bu gelişme sadece ülkemiz için geçerli değil.

KAYA ÜRÜNAY- Hocam, mahalle kavramıyla ilgili olarak aklıma geldi. Erkekler mahalleyi değiştirse bile berberi, kasabı değiştirmez kolaylıkla.

OTURUM BAŞKANI- Belki de tek nostaljimiz o, yani çocuğumuza gösterebileceğimiz, benim babam da bu berbere gelirdi, beni getirmişti, ben de seni getirdim, belki de yakaladığımız birkaç şeyden birisi de o.

ESİN BOYACIOĞLU- Şöyle bir soru sormak istiyorum: Emlâkçılık sektörünün, mimarinin, kaliteli çevrenin önemini gören ilk grup olduğunu, çok güzel anlattınız. Yaptığınız iş, bir kaynağın yönetimi gibi. Bu kaynak yönetilirken de bazı standartlar, üst gelir grubu için söylüyorum, oluşturuluyor, gözetilmeye başlanıyor. O standartlara uyan konutları veya ortamları veya mekânları yaratmanın bir önemi oluşmaya başlıyor falan. O açıdan Türkiye'deki gidişat nedir, son dönemde yaşananların daha iyi bir çevrenin yaratılması açısından katkısı var mı?

KAYA ÜRÜNAY- Salt konut değil tabii. Biz biliyoruz ki, Ömer'in şu kadar parası var. Bana onların alabileceği bir yer geldiği zaman ben zaten artık gazeteyle ilân vermek gibi şeylerle uğraşmıyorum, ben doğrudan Ömer Bey'i arıyorum, "tam senin istediğin gibi iki dükkân çıktı yan yana, çocuklara cafe açacaktın ya" diyorum. Çünkü onun ben yapısını istediğini biliyorum. Müfit'e diyorum ki "aman kaçırma, şurada şöyle bir şey var" ve ben artık orada öylesine bir satış yapmıyorum. Aynen dediğim gibi nokta atışı olan işler yapıyoruz.

Birisi diyor ki "Bodrum'da evim var, hiç vaktim yok, gel seninle hemen bir gidelim sen bak, sonra da satalım" diyor. Noterden vekaletname çıkarıyor. Zaten onun banka numarasını, bilmem nesi ni biliyorum. Ben gidiyorum o mülkü satıyorum, parasını alıyorum, oradan onun bankasına havale ediyorum, o kişiyi ben bir sene sonra görüyorum belki. Yani mülkünü satmışım, parasını almışım, iş bitmiş. Birisi diyor ki, adam o kadar parasını sana nasıl emanet ediyor. Çünkü bizim iş sadece bu bazda, yani güvene dayalı olarak gidiyor.

Onun dışında tabii ki dışarıdan gelenler oluyor. Biz ağ sistemimiz olduğu için - 35'e yakın borsa-, onlara pas ediyoruz. Çayyolu'nda Gürcan'ı gör, vs vs. Bir de onların içinde de uzmanlaşmışları var. Yani arsa istiyorsa Gürcan'a veriyorum, sitede ko-

nut istiyorsa Ayşen Hanıma veriyorum. Yani onların da kimlerle ne işler yaptığını biliyorum. Bizler bir yerde parası olup emläğa yatırım yapmak isteyen insanların parasını yönetiyoruz.

ESİN BOYACIOĞLU- Burada aslında benim gelmek istediğim nokta şuydu: İyi örnekler iyi örnekleri çeker. Yani iyi bir mahallenin yapılması mesele, Barcelona'da da aslında vurgulanan şeylerden biri bu. Küçük de olsa o nokta atışlarını yaptıktan sonra insanlar o bölgeye daha çok gelmek istiyor ve o yerin değeri artıyor, yapısı da değişmiş oluyor bu sayede. Eski sakinler de o yapılan işin kent yaşamına katkısı olduğunu görüyor, yaşıyor. Ancak o zaman daha iyi, uygulanabilir projeler elde etmek daha kolay olur diye düşünüyorum. Bir iki noktada iyi örnekler yapabilmenin, gerçekleştirebilmenin, çok zor da olsa büyük katkısı var.

KAYA ÜRÜNAY- Kurguluyorsunuz belli şeyleri, o kafanızın bir kenarında duruyor. Sonra tak, tak, tak hemen onları uygulamaya koyuyorsunuz. Küba'da şöyle bir sistem vardır: Ev satışı olmuyor, ama aile büyüklükleri değiştikçe evler değişiyor. Onların değer yargıları bizimkilerden çok farklı, onun için onları anlamak ve onları süzmek çok kolay değil, onlar farklı bir yerde, farklı şekilde yaşıyorlar. Onların iş ilişkisi de farklı, ama 10 aileyi şöyle döndürdüğün zaman herkes için uygun konutu bulmuş oluyorsun. Ama bunu örgütleyen, organize eden birisi var veya birileri var.

OTURUM BAŞKANI- Aslında bugün Esin Hanım'ın başta söylediği gibi, konut meselesini farklı bir şekilde tartışmanın başlangıcını yapmış olduk. Planlılar, mimarlar, meslek insanları olarak haddimizi bilerek, ama vazgeçmeden, elimizdeki araçlarla daha iyi şeyler yapmanın yollarını bulabilmek için daha çok tartışmanın gerekliliği çıkıyor. Hâlâ gelemediğimiz başlıklar, konular var bu tartışmada. Gayrimenkul zirvesinde de konuşuldu, ben okuyorum, konuşulan şeylerin yüzde 80'ini de anlamıyorum. Orada konut ve kent adına bambaşka şeyler konuşuluyor. Yani apayrı bir şey. Dünya çapında örgütlenmiş bir fon yapısı. Bu fonların büyüklüğüne baktığımda gördüğüm, dünyanın milli gelirinin toplamının üç, beş katı bir emlak fonundan bahsediliyor. O kadar büyük rakamlarla bu işe müdahil oluyorlar. O boyutları da yavaş yavaş tartışmanın içine sokmak lazım diye düşünüyorum.

KAYA ÜRÜNAY- Mesela, askeri alanlarda da niye bunları yapmıyorlar?

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Bu dünyada yapılıyor ama.

BÜLENT ALTAY- Bizim bütün ekonomik sistemimiz emlak üzerine kurulu. Yani bir oynama olsa bu toplum ne hale gelir ben merak ediyorum.

KAYA ÜRÜNAY- Hocam, gidiyorsun küçük bir yere. “Şurada küçük bir arsayı aldık,onu da birleştirdik müteahhite verdik” diyor adam. İki sene sonra gidiyorsun dört katlı ev yapılmış, paylaşılmış. Oradaki tezgâhtar bir adamın maaşıyla düşündüğün zaman, adam bunu nasıl yapıyor diyorsun, aklın almıyor. Ama adam yapıyor bunu ve sana da bunu anlatıyor. Adam realite.

BÜLENT ALTAY- Ben bilmediğim için soruyorum; acaba diğer toplumlarda da böyle bir şey var mı?

KAYA ÜRÜNAY- Kendini güvende hissetmiyor, çünkü burası sosyal devlet değil. Öyle olduğu için adam kendi güvenliğini kendi sağlamaya çalışıyor.

OTURUM BAŞKANI- Ama dünyada da zaten sosyal devletler bittiği için konut üzerinden bir güven kazanma eğilimi yaygınlaşıyor sanırım...

BÜLENT ALTAY- Benim yaşadığım ve gördüğüm kadarıyla adam bir ev alıyorsa bir ev alıyor.

KAYA ÜRÜNAY- Tamam, başka bir şey düşünmüyor değil mi?

BÜLENT ALTAY- Yani beş tane daha alayım falan demiyor.

KAYA ÜRÜNAY- Şu kadar ev kirası alıyorum diyen bir Alman gördün mü?

TUNCAY ALEMDAROĞLU- Alman’ın böyle bir şeye ihtiyacı yok ki. Adam hastalansa hastanesi var.

KAYA ÜRÜNAY- Biz kendi başımızın çaresine bakmaya çalışıyoruz, bizdeki problem o.

OTURUM BAŞKANI- Şunu baştan görmek gerekiyor: İspanya’da da şimdi kriz yine konuttan dolayı çıkacak. Bulgaristan’da da yakında çıkacak. Rusya’da, Amerika’da insanlar evsiz, müthiş fiyatlar...

KAYA ÜRÜNAY- Ödeyemeyecek adama kredi vererek piyasayı oluşturduğu için.

OTURUM BAŞKANI- Gerçekten bu konuda tartışmamız gereken o kadar çok başlık var ki, konudan konuya geçiyoruz. Konular bitmiyor, tartışma ke-

yifli ancak bu toplantının zaman sınırları içerisinde sanırım tamamlama imkânımız yok. Gerçekten bu konuyu daha kapsamlı, daha farklı başlıklarda, şimdiye kadar bizim işimiz olmadığını düşündüğümüz başlıklarda tartışmaya ihtiyacımız var. Ben Mimarlar Odası’sna bize bu tartışma imkânını sağladığı için çok teşekkür ediyorum. Devamını diliyorum. Ebru Hanım’ın şahsında emeği geçen tüm arkadaşlarımıza teşekkür ediyorum. Elinize sağlık.



TMMOB MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ
KONUR SOKAK 4/3 KIZILAY ANKARA