

XXI

xxi.com.tr

YIRMİBİR
MİMARLIK TASARIM MEKAN
SAYI 119
MAYIS 2013
₺ 11 (KIBRIS ₺ 12)

DE
PO

Bir Kalkınma Modeli Olarak Kentsel Dönüşüm

Yeni çıkan kentsel dönüşüm yasasının olası etkilerini Adnan Kazmaoğlu, Cem İlhan, Faruk Göksu, Hüseyin Kaptan ve Murat Cemal Yalçınan ile birlikte tartıştık.

Mimar Semih Rüstem İş Merkezi
MARS-MİMARLAR

Kahve Fincanı Seti
OYA AKMAN

YAZILARIYLA

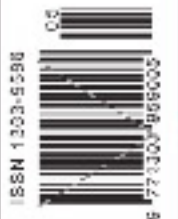
AYKUT KÖKSAL
GÜLSÜM BAYDAR
KORHAN GÜMÜŞ
LEVENT ŞENTÜRK
OSMAN ŞİŞMAN

BURO HAPPOLD

MEYDAN MİMARLIK

PAKER MİMARLIK + GKV ARCHITECTS

YERCE MİMARLIK



Bir Kalkınma Modeli Olarak Kentsel Dönüşüm

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe gireli bir yıl oldu. Peki mimarlar ve plancılar bu yasa kapsamında sözü edilen kentsel dönüşümün neresinde durabilir ve onu avantaja çevirecek yöntemler geliştirebilir? XXI'in bu ayki dosya toplantısı için bir araya gelirken hepimizin aklındaki ana soru buydu. Ancak dönüşüm süreçlerindeki belirsizlik, ne olacağına dair farklı senaryolar üzerine uzun seanslar yapmamızı zorunlu kıldı. Konuştukça fark ettik ki tasarımın kentsel dönüşümde ana etkenlerden biri olabilmesi için öncelikle ardındaki motivasyonun ona uygun olması gerekti. Kentsel dönüşümün kentlilerin daha kaliteli yaşam alanlarına sahip olmaları amacıyla mı, yoksa inşaat sektörüne dayalı ekonomiyi geliştirmeye yönelik olarak mı gündeme getirildi? Bugünkü uygulama girişimleri çerçevesinden bakınca durumun ikincisi olduğu aşikar. Hal böyleyken bu yasayla nelerin değişeceğini konuşmak için Salt Galata'da Adnan Kazmaoğlu, Cem İlhan, Faruk Göksu, Hüseyin Kaptan ve Murat Cemal Yalçıntan ile bir araya geldik. Bize kapılarını açan Salt'a ve konuşmacılara teşekkürlerimizle. Bu kadar çok sorunun yanıtını veremediysek bunun nedenini toplantı süresinin azlığında değil, yasa sonrasında başlayan süreçteki belirsizliklerde aramanız ricasıyla. Hazırlayan: Hülya Ertaş



FOTOĞRAF: Emre Kaptan



SOLDAN SAĞA: MURAT CEMAL YALÇINTAN, CEM İLHAN, HÜLYA ERTAŞ

HÜLYA ERTAŞ: Kentsel dönüşümü genel çerçevede dahilinde değil, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte gündemimize giren kentsel dönüşümü konuşuyor olacağız. Bu yasayla ne değişti? Zaten sürekli yıkıp yeniden yapma üzerine kurulu kentleşme geleneğimize ne gibi farklılıklar getirecek bu yasa? Bu kanunun kentleşmede yaratacağı dramatik değişimler hangi noktalarda?

FARUK GÖKSU: 6306 sayılı yasanın kapsama alanı afet riskli yapıların dönüşümü olarak belirtilmesine rağmen, yasa kentlerin bütününe dönüşümün amaçlıyor. Bunu yasada tanımlanan üç alandan anlıyoruz. Birincisi riskli binalar; yasa parsel bazında riskli binaların tespit edilerek yıkılmasını öngörüyor. İkincisi riskli alanlar; parselden alan bazına geçerek ölçek değiştiriyor. Üçüncüsü ise rezerv alanlar. Bu noktada işin şekli değişiyor. Yani bir yerler boşaltılarak orada yaşayanlar başka yerlere transfer edilecek. Bu kapsamda da ilk icraat oldu: İstanbul'a iki tane yeni kent kuruluyor ki bunlardan biri rezerv alan ilan edildi zaten. Yeni İstanbul olarak tariflenen yer kuzeybatı-güney yönünde Karadeniz ile Küçükçekmece arasında 40 bin hektarlık bir rezerv alan. Bu alanda üçüncü havaalanının, yeni yerleşimler ile Küçükçekmece etrafındaki dönüşümün gerçekleştirilmesi öngörülüyor. Demek ki yasanın kapsama alanı o kadar geniş ki sadece afet riskiyle tanımlanamaz. Bunun adı kentsel dönüşüm.

Bu yasayla Türkiye kentleri üçüncü dönüşüm sürecine giriyor. Birinci süreç 1960-80 arasında apartmanlaşma ve gecekondulaşma tipolojisinin ortaya çıktığı 40-50 yıllık süreç. İkinci süreç 1980 sonrasındaki gecekondular dönüşüm süreci. Bu süreç de bir yasayla başlamıştı, tıpkı bu afet yasası gibi. 2981 sayılı yasa gecekonduları apartmanlaşmaya ve düzensiz yapılaşmaya dönüştürmüştü. Şimdi bugünkü yasa, bir öncekinin ortaya çıkardığı yapı stokundan afet riskli olanlarını dönüştürmek adına ortaya çıktı. Bu noktada, "Deprem riski olmasa bu kentleri dönüştürmeyecek miyiz?" sorusu gündeme geliyor. Orada da yaşam kalitesi riski konuya giriyor. Bu riski azaltmaya yönelik yasada bir düzenleme yok. Diğer dönüşüm süreçleriyle arasındaki en önemli fark da burada yatıyor.

2981 sayılı yasaya göre ikinci temel fark 2/3 kuralı. Riskli bina tespitinde hiçbir şekilde çoğunluk aranmıyor. Bir mülk sahibi binada riski tespit ettirdiğinde üç ay içinde yıkılması zorunluluğu getiriyor. Yaşam açısından bakıldığında bu yanlış değilmiş gibi görünüyor fakat bina yıkıldıktan sonra burada ister parsel, ister ada bazında proje geliştirmeniz için yasa 2/3 çoğunluğu yeterli görüyor. Bunun olumlu ve olumsuz yönleri var. Örneğin yasa süreci hızlandırıyor ama en büyük tehlike tasarımın es geçilmesinde. Bu yaşam alanlarının yeniden tasarımı nasıl olacak? Yapımcı aktörler değişiyor. İki dönüşüm sürecinde de aktörler çoğunlukla bizim yapsatçı dediğimiz, parsel bazındaki yatırımcılardı. Bu profilde değişiklikler olacak. Bu yasayla en önemli aktör ister Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ister TOKİ deyin devlet. Devlet eskiden bu kadar baskın değildi, şimdiyse yeni şehirleri, büyük projeleri yapmak için yapımcı sıfatına soyundu. Ben bir de bu süreçte yeni bir aktörün ortaya çıkacağını düşünüyorum: küçük girişimci. Yapsatçılardan farklı olarak birkaç parseli, adayı örgütleme, finansmanını bulma kapasitesine sahip girişimciler ortaya çıkacak. Artık bankalar kamu ya da bakanlık destekli %4



SOLDAN SAĞA: ADNAN KAZMAOĞLU, FARUK GÖKSU, HÜSEYİN KAPTAN

sübvansiyonlu kredi veriyorlar. Bu da yıkıp yapma sürecindeki gelişimi hızlandıracak çok önemli bir etken. Bu yeni süreçte yapsatçıların benimsediği kat karşılığı hasılat paylaşımı gibi süreçlerin işleyeceğine inanmıyorum. Yıkıp yapmaya yönelik kredi alarak taahhüt işine doğru yeni bir pazar açılacağını zannediyorum.

HÜSEYİN KAPTAN: Bence Türkiye'nin planlama uygulama tarihinde, 1960'lerden sonra iki büyük kırılma var. Biri 2981 sayılı yasa, diğeri de yeni çıkan dönüşüm yasası. Bunların birbirine çok benzeyen tarafları da var, farklı tarafları da. 2981 sayılı yasa kentlerimizin gerçek zeminini oluşturdu. 1984'te Turgut Özal zamanında çıktı. O zamanki sorunlar endüstri alanları çevresinde ya da hazine mülk alanlarında gecekonduların mahallelerinin oluşması, tarım topraklarının hisseli ifraz dokusunda bölünmesi, ülkenin kıyasallaşması vs gibi konulardı. Bu sorunların bir fenomen olarak, bir yağ lekesi gibi kent dokularında yaygın biçimde yer etmesi, yasadışı mülkiyet ve imar planlarıyla olan çelişkilerle sonuçlandı. O zamanki devlet yönetimi gözünü kararttı, tüm yasadışı mülkiyet bölünmelerini ve işgalleri yasallaştırarak, planlarda disipline edilmesini hedefledi. En önemli özelliği, yerin altına ya da üstüne bakmamış, ayakta duran binaların temeline bakmamış olması. Makro ölçek planları, projeksiyonları ve de temel işlevleri göz ardı ederek beş kata kadar yapı yapılmasını yasallaştırdı.

İstanbul'un 1980'de onaylı nazım planı beş milyon hedef nüfusu öngörüyordu. Oysa bu yasanın önerdiği örüntünün ortaya koyduğu kapasite nüfus 15 milyondur. Bu yasayla donatı standartları, makro ölçek kararlar kenara atıldı. Tohumlar 1980'lerde atıldı, ürün 2000'lerde böyle oldu. Şimdi, bugün karşımızdaki yasa ikinci büyük olaydır. Ona benzeyen çok tarafı var; orman, askeri alan, sit alanı, tarım alanı, kıyı çizgisini vb önemsemiyor. Çağdaş mekan üretimindeki temel faktör olan donatı standartlarından vazgeçiyor. Birinci yasa kentleri ince ince bölüyordu, ikinci yasa bölünmüş mülkiyeti bütünleşmeye zorluyor. Yasa şunu ortaya koyuyor: Konu insan canı ise gerisi ferruattır.

İMP'deki görevlerim nedeniyle 2004'ten 2008'e kadar bu yasayla iç içe yaşadım. Pilot bölge olarak belirlediğimiz Zeytinburnu'nun nasıl bir örnek olduğunu iyi anlamak gerek. Mütevazı gecekondular alanları, 2981 sayılı imar ıslah yasasına istinaden işgalcilerine satılıp imar hakkı verilmiş. Vatandaş bunu kat karşılığına çevirip yedi-sekiz katlı binalara ulaşmış, ikinci bir yasadışı aşama. Pilot bölge uygulaması kapsamında dört üniversite tarafından yapıların depremsellik performansları ölçüldü, mikro bölgeleme dediğimiz yeraltı çalışmaları yapıldı. Sonuç: Depremsellik performansının ortaya koyduğu koşullar bağlamında incelenen alanın, neredeyse bütünüyle yıkılıp yenilenmesi gerekiyordu. Esasen yaşayan adalar aşın yoğunlukta idi. Bu sahne çok ciddi bir sorumluluk bindiriyor kamuya.

Koşullara uygun bir dönüşüm modeli üzerine çalıştık. Ada bazında yıkılıp yeniden yapılanma sürecinde değer esaslı eşitlik aranacaktı. Katılım değeri ve bölüşüm değeri eşit olacaktı. Ada genelinde yaşayan yoğunluk korunacak, maliklere daha küçük ancak daha değerli mülk verilecek, artan inşaat alanıyla kaynak yaratılacaktı.



“Bugün artık dönüşümden söz edeceksek, bir kentsel vizyon kurgusunu yeniden oluşturmamız lazım. Dünya tematik kentleri, yeni yüzyıl kentlerini, kentsel rönesansı konuşuyor. Biz proje bazında düşünüyoruz hala; bununla bir şey yaratamayız.” FARUK GÖKSU

Katılım değeri ile üleşim değerinin eşit olması gibi bir hedefimiz vardı... Toplumda benimsenmedi, yönetim çekince koydu. Meclis komisyonlarının kabul etmesine rağmen parlamentoda takıldı. Ancak en önemli maddesini, yani katılım ve üleşim değeri eşitliğini tanımlayan maddesini kaldırarak, belediyeler yasasına koydular. Bu konu belediyeler yasasına uzlaşma konulu olarak geçti ve yeni maceralar başladı. En son uzlaşma yöntemiyle yapılan çalışma Fikirtepe'dir.

Yeni dönüşüm yasası zorunlu olarak yıkımı getiriyor ki bu belediyeler yasasında olmayan çok ciddi bir karar. Vatandaşın ötenazi hakkını engelliyor. Eğer hakikaten binanın yıkılması gerekiyorsa, kişilerin başvurusuyla ya da belediye, bakanlığın kararıyla belgeleri de uygunsa bir zaman sürecinde bina yıkılıyor. Devlet bu araştırmaları yapmıyor. Kişileri, akredite ettiği bürolara yönlendiriyor. Vatandaş rant beklentisi içindeyken gereğinde zorunlu yıkımla pazarlık hakkını elinden alabiliyor. Henüz böyle bir olay göremedik.

En önemli konulardan bir diğeri yasanın arkasında bir finansmanın olmaması. Vatandaş kat karşılığı sistemine, rant artışından yeniden yapılanmaya itiyor bu yasa. İlk olarak Bursa'da bir bölge dönüşüm alanı olarak Bakanlar Kurulu'nda onaylandı. O projenin müellifi oldum. Belediyenin önerisi, kat karşılığı sisteminde insanlara evlerini daha küçük boyutlarda verilmesi. Bakanlığın sisteme onayı var. Uygulamada sınırlı bir değer artışı söz konusu. Ama insanlara böyle bir değer artışı yetmiyor. Yani şapkadaki kuş çıkarmak yetmiyor, birlikte tavşan da çıkarmak lazım. Bunu yapamadığınız takdirde gözü yaşlı bir yoksul kesim oluyor karşınızda. Donatı standartları, makro ölçek plan kararları olmadan olmuyor. Çok önemli bir deneyim yaşayıp sonuçlarını göreceğiz.

CEM İLHAN: Çok girift bir konu. Benden önceki iki konuşmacının söylediklerinde de çelişkiler var gibi geldi bana. Finansmanı yok diyorsunuz ama %4 gibi bir kamu desteği öngörüyor banka kredilerinde. Faruk Bey yeni girişimcilerin ortaya çıkacağını düşünüyor ama o da projeksiyon gibi, daha ne olacağı tam belli değil. Niyetler var, ama süreç belirsiz.

Ben bu yasayla birlikte niyetlerden birinin, enformel konut piyasasını küresel piyasanın içine katmak olduğunu düşünüyorum. Bu kayıt dışı kalmış sektörü dünya piyasalarıyla bütünleştirip neoliberal tanım içindeki sisteme entegre etmek gibi hedefler var. 2001'deki krizden sonra piyasanın buna yani popülist yaklaşımla, aflarla vs göz yumulagelinen üretime tahammülü olmadığı ortaya çıktı, iktidar da bunun önünü iyice açarak, tüm hukuksal altyapısını oluşturarak rolleri netleştiren bir tutum sergiliyor. Dönüşümün iki farklı kanaldan gittiğini gözlemliyorum kendi adıma. Birincisi, gerçekten dönüşmesi niyet edilen, zamanında göz yumulmuş alanlar. İhsan Bilgin'in deyimiyle bu bedelsiz bir şekilde modernleşmiş olmamızdan kaynaklanıyor, sanayileşme sırasında arsa üretmeyerek, konut yapılmayarak, kenti tamamen kendi haline bıraktığımız uzun bir dönemden geçtik. O bedeli ödemeksizin bu noktaya geliyoruz ve şimdi de ödemeyecekmiş gibi bir tablo var, neden? Bugün dönüşüm alanı ilan edilen yerler çok da kolay

dönüşemeyecekmiş gibi geliyor bana. Biri Okmeydanı, diğeri Söğütözü Örnektepe Mahallesi. Son dönemde Sultanbeyli'de de başka boyutta bir dönüşüm planlanıyor. Bunlar sorunlu alanlar. Fakat yasa, asıl odaklanması gereken bu alanları dönüştürmeye niyetlenmişken, planlanı ama stoku eskimiş alanlara yönelmiş benziyor. Bu ikinci türden alanlarda, Kadıköy gibi rant değerinin yüksek olduğu yerlerde bu yasa bir hareketi tetiklemiş görünüyor. Serbest girişimci aslında uğraşması gereken bölgeleri bırakıp yatırımını en kolay geri kazanabileceği yerlere yöneltiyor. Serbest girişimci açısından bu çok doğal bir motivasyon tabi ama kural koyucu olan devlet de şu an bunun karşılığında hiçbir şey yapmıyor.

Yaşadığımız deneyimler üzerinden mimarlığın pratik tarafında hangi aktörlerle karşılaştığımızdan bahsetmek istiyorum. Okmeydanı'ndaki pilot bölgede iki-üç aylık bir çalışma yaptık. Kamu projenin tasarım finansmanını bile üstlenmiyor. Bizi alanın yatırımına niyetlenmiş şirketle yalnız bıraktı. Siz yatırımcıyla baş başa kaldığınızda onun kendi tarafında sadece ne alıp ne verdiğini, sadece ne kadar zamanda ne kadar kar ettiğini hesapladığını görüyorsunuz. Hak sahiplerinin yani bölgedeki kişilerin talepleri de hiçbir şekilde sahip olduğu daire büyüklüklerinin altına inmemek olunca iş iyice karmaşıklaşıyor. Kimse küçülmek istemiyor, herhangi bir taraf da o bedeli ödemeye hazır değil. Yatırımcı açısından da bu işi kolaylaştırmak adına bir çıkar yol göremiyorum. Kural koyucu dediğimiz yerel yönetim ya da yasa çıkaran merkezi yönetim, KDV indirimiyle teşvikler yapıyor vs ama çok yeterli değil. Yatırımcı, bu iş bizi kurtarmıyor dedi ve proje şu anda bildiğim kadarıyla durdu; ortaya bir şey çıkamıyor. Bunun nedeni bedelin hiçbir aktör tarafından ödenmesinin kabul edilmemesi.

Planlı eskimiş alanlar dediğimiz, yatırımın geri dönüşü çok daha hızlı ve fazla olan arsaların değerlendirildiği bölgelerde ise niyetin yap-sata gitmemek olduğunu söylemiş olmanıza karşın bugün konuşulanlar hala “%30'un altı kurtarmıyor” boyutunda. Parsellerin ya da adaların birleşmesi fikrine henüz varılmadı. Orda ıskı var bence, oraya gitmek lazım. Ancak mevcut durumda üç-beş parseli bile örgütleyemez durumdayız. Kadıköy'de bunun olabilmemesinin nedeni ailelerin küçülmüş olması, çünkü aile bile değil yaşayanların birçoğu. Hadi küçülmüş diyebilir daireler bir apartmanda 2/3'e ulaşınca hemen müteahhitle anlaşılıyor ve hızlı bir şekilde süreç başlıyor. Niyetlenen bu muydu? O fersah fersah alanlar ataleti üzerinden atamazken, planlı yapılaşmış ama konut stoku eskimiş alanlar sanki istenmeyen şekilde dönüşmeye başladı.

ADNAN KAZMAOĞLU: Kentsel dönüşümün başlamasının arka planında ne var? Tamamen inşaat sektörü yoluyla ekonomik durumu sürdürmeyi hedefleyen bir iktidar var. Çünkü iktidarın siyaseten de ayakta durma enstrümanı inşaat sektörü. İktidarın tercihi böyle bir şeydi ve belirli bir noktaya kadar bu temel kararını çok rahat uyguladı. Ama kararın sürdürülebilirliği için inşaat kapasitesinin durmadan artması gerekiyor, bunun için de bizlerin de uygulamaların içinde bulunduğumuz tüm çeper arsalar inşa edildi, satıldı. Ve bu işin sürmesi için kent merkezlerinde, aktif alanlarda yeni “arsaların” elde edilmesi gerek, kavramsal olarak baktığımız

zaman. Bunun önde görünen maskesi, ya da iyi niyetli tarafı deprem riskine maruz bölgelerin sağlıklılaştırılması. Zaten bunun adı kentsel dönüşüm değil, yapılanın sağlıklılaştırılması olmalıydı. Kentsel dönüşüm bir kentin yaşanabilir tüm donatılara sahip olarak dönüşümü anlamını taşıyor kısaca ve kabaca. Aktörlere bakınca bu işi şu anda sürdürenler, birincisi müteahhitler, ikincisi onların daha büyüğü olan GYO'lar, üçüncüsü belediyeler, dördüncüsüyse TOKİ ve devlet. Ama halkın kendisi aktif aktör olarak işin içinde değil, pasif aktör olarak var. Bunun dönüşüm adını alması için, kente ve kentliliğe yarayan bir biçimde şekillenmesi için halk aktörünün sadece ranta yönelik değil, aktiviteye yönelik biçimde süreçte yer alması gerekiyor. Ama bir realite de var. Kentlerin gelişiminde ve dönüşümünde, şimdiye kadar birkaç kişiyi bir araya getirip yeniden yapılandırmanın sağlanmasının Türkiye'de çok az örneği var. Şimdi bunun zorlanarak yapılmasının yolu açıldı bir anlamda. Böylesi bir zorlama da daima iyi sonuç vermiyor. Belirli bir noktadan sonra muazzam bir rant kavgası başlıyor.

Fikirtepe'de verilen 4,14 emsal insanları çıldırttı. Orada çalışan büyük gruplardan birkaç proje teklifi aldı ama insanlarla anlaşamadılar. Orada sunulmuş olan rant esasında paylaşımcı bir rant değil. İster GYO, ister belediye ya da TOKİ olsun, kamusal alanlarla paylaşmış bir rantı, alan rantını ya da maddi rantı kente paylaştırarak dönüşüm yaptığın zaman bir anlam taşıyor bütününde. O olmayınca, küçük ölçekte sadece maddiyat üzerinden şekillenen dönüşümü harekete geçirmekte de büyük sıkıntılar doğuyor. Devletin finansman desteğiyle, bankaların kredisiyle bu ölçekte bir işin olması mümkün değil. Tek yol özel sektörü harekete geçirerek kamuyla beraber bu planı yaparak olayı şekillendirmek. Fakat bunu o kadar kaba hatlarıyla yapıyorlar ki, sonuç sadece birtakım binaların yıkılıp yapılar sağlıklılaştırılması oluyor. Ve bunun adı kentsel dönüşüm değil, gayrimenkul geliştirmedir. Muhakkak kentsel planlamayla verilmiş olan emsal ve rant artışı kentliler tarafından paylaşılmalı, en azından belirli bir oranda. Bu Türkiye'de hiçbir zaman olmadı. O zaman bir bölgeye belirli bir rantı verdiğinizde onun karşılığında kamu için donatı alanları, geliştirilmiş kamusal kullanımlar, hatta belediyenin maddi bir rant elde etmesini temin eden mekanizmalar bile kurulabilir. Bu herkesin kazandığı bir düzen çerçevesinde oluşturulursa daha sağlıklı yürüyebilir. Herkes birbirini dengeler hale gelebilir. Ama iş sadece bir müteahhit grupla, arsa sahipleri arasında bir paylaşım dönüşümü zaman ilerlemek çok zor. Ve bunun adı da kentsel dönüşüm olmuyor, risk altındaki binaların sağlıklılaştırılması da olmuyor. İş tamamen gayrimenkul geliştirmeye dönüşüyor.

Şimdi bizim ofisimiz Nişantaşı'nda, Doğan Tekeli-Sami Sisa grubunun yaptığı Yapı Kredi Vakıf Binası'nda. Bize de böyle bir müracaat oldu. Binayı dönüştürmek istiyorlar; birine pazarlamışlar, bir senedir binanın yarısı boşaltıldı. Hiçbir şey söylemiyorlar kiracılara. Bir ara binanın sağlamlığını kontrol ettirdiler. Betonları delediler bile, bina sağlam çıktı ama verilen rapor çürük.

HÜSEYİN KAPTAN: Her bina için onu alabiliyorlar, deprem yönetmeliğine uymadığı için veriliyor o belge.

ADNAN KAZMAOĞLU: Bina sağlam olmasına rağmen alabiliyorsun. Bu çerçeveden de bakınca gayrimenkul geliştirme ile kentsel dönüşümün ayırımı iyi koymak önemli. Berraklaştırılması sağlamak lazım. Kentsel dönüşümün esas niyeti kentin sağlıklı gelişmesi, yeni merkezlerin elde edilmesi, kentsel alanların oluşturulup donatıların zenginleştirilmesi ve bunların yanı sıra rantın artması olmalı. Rant artışı gerçekleşmeden dönüşümün finanse edilmesi mümkün değil. Bu realiteyi hepimizin görmesi gerek. Kamu adına da kentliler adına da rantı ve kenti kullanım rantını doğru dağıtmanın dengesini kurabilirsek bu iş raya oturabilir. İşin zor kısmı burada diye düşünüyorum.

MURAT CEMAL YALÇINTAN: Ben söylenenlere genel olarak katılıyorum. Benim genel sorunum dönüşümle değil, dönüşümün sahipleriyle, dönüşümü yönetenlerle ilgili. Dönüşümü yönetenler işi belirsizliğe bıraktıkları için ortada bir güven sorunu var. Rant güven sorununun en önemli belirtisi olarak ortaya çıkıyor. Rant yüzyıllardır var ama Türkiye'de olumsuz bir kavram olarak kullanılması 1980 sonrasında ekonomimizin dizginsiz bir şekilde liberalleşmesiyle başlıyor. Dönüşümün ekonomik bir motivasyon sonucu gerçekleştiği çok açık zaten. Yasanın tamamını okuduysanız, genel anlamda afete ilgili hiçbir saptama yok, afet depreme indirgenmiş durumda. Mesela iklim değişikliği gibi bir sorununuz da var ama buna yönelik hiçbir şey yok. Diğer yandan, yalnızca bu yasanın üzerinden konuşmayı da çok anlamlı bulmuyorum, bunları bir yasalar dizisi gibi düşünmek lazım. Örneğin, bundan önce TOKİ'nin önünü açan düzenlemeler yapıldı ve TOKİ esasında kentsel büyüme/dönüşümde tetikleyicilik yapmaya başladı. O bir kez bir alanda yatırım yapınca devamının geleceği ümit ediliyor muhtemelen. Ve TOKİ bütün bu yetkileri son on senelik dönemde üstünde toplamış olduğu için örneğin Ağaoğlu da 1453 gibi bir projeyi yapabilir hale geliyor. Geçenlerde Ağaoğlu'nun Suudi bir yatırımcıya 1453 projesinden 500'e yakın konutu birden sattığı haberi çıktı medyada. Yani yabancıya mülk satışı kanununu da kentsel büyüme süreçleri dışında bırakamazsınız. Bir dizi yasal düzenlemeyle ekonomiyi büyötmek için inşaat sektörü destekleniyor, bu anlamda konuşmacıların yaptığı tespitler çok yerinde.

Burada şu soruyu hepimizin ısrarla sorması gerekiyor: Bu süreç ne kadar daha sürebilir? İnşaat arz-talep üzerinden ilerleyen bir mekanizmayla bu talebi daha ne kadar sürdürebileceğiz? Dünya piyasalarını işin içine katsak bile bunun bir sonu olmalı. İspanya ya da Amerika'da yaşanan gayrimenkule dayalı ekonomik krizlerin burada da yaşanması en meselesi diye düşünüyorum bir süredir. Kriz geldi dediğim her seferinde yeni bir yasal düzenlemeyle krizin geciktirildiğini görüyorum; bu da aslında daha büyük bir krizin beklentisi içine sokuyor beni. Umarım yanıliyorumdur. İnşaat sektörü ekonomide cankurtaran olarak sanılabileceğimiz bir sektör ve dünyanın bütün coğrafyalarında sağ sol çeşitli hükümetler bu simide sarılmak durumunda kalırlar zaman zaman ama belli bir süre yapabilirsiniz bunu. Biz on senedir inşaata bağlamış durumdayız ekonomik büyümeyi. AKP 2002'de iktidara gelir gelmez duble yollarla başladı. Sonra TOKİ üzerinden konut inşaatı ile devam etti, şimdi afet yasasıyla özel sektörün önü tamamen açılmış durumda.

“Bu dönüşüm arz-talep piyasasına sunulmamalı, insan hayatı söz konusuysa devletin öncelikli görevi depremsellik performanslarını ortaya koymaktır. Bunları kamu üstlenmeli, devletin devlet olmasının temel nedeni budur.” HÜSEYİN KAPTAN

Zorunlu dönüşüm dönemine girdik bu yasayla, riskli yapı kategorisine girdiysek yıkıp yenilememek gibi bir şansımız yok. Yani inşaatçı oraya girecek, o ev yıkılacak, yenisi yapılacak. Bir yandan da bir yıkım sektörü yaratılıyor ki tahminen önümüzdeki beş sene boyunca çok ciddi bir sektör haline gelecek.

Piyasadaki uygulamalara baktığımızda iki uç görüyoruz aslında: Örnekleyecek olursak, bir yanda Fikirtepe, diğer yanda Ayazma var. Fikirtepe'de dört küsur emsal vererek, rantı fazlasıyla artırıp insanları birbirini vurur hale getiriyorsunuz. Paydaşların anlaşmazlıklar yüzünden birbirlerini vurdıkları haberlere çıktı. Senelerdir aynı mahallede birlikte yemek yiyen, içen, dostluk eden insanların geldiği durumu düşünün. Bir tarafta da Ayazma gibi bir örnek var ki insanları zorla yerlerinden ediyor, borçlandırarak ücra bir toplu konut bölgesine yolluyor ve araziyi yüklenici bir firmaya veriyorsunuz. İş olmayan insanları TOKİ'ye 50 bin lira borçlandırıdılar. İş olanlar, gittikleri yerlerin merkeze uzak olmasından ötürü işlerini kaybettiler. Kiracıların durumu daha da vahim. Hak sahibi olabilmeniz için mülk sahibi olmanız gerekiyor. Adalet mülkün temeli düsturuna uygun çalışılıyor! Bu arada yine geçen hafta çıkan bir habere göre yüklenici firma mahallenin mezarlığını mezar sahiplerine haber vermeksizin taşımış!

Bu iki uç da desteklenebilecek dönüşüm örnekleri değil. Değeri artırarak rant üzerinden bir dönüşüm kurma düşüncesi, rantın dağıtımı adil bile olsa, desteklenmemeli düşüncesindeyim. Rant üzerinden sınıf atlayan kesimlerin zamana yenik düştüğü ve ellerine geçen parayı hızla erittikleri bilinen bir durum. İstanbul kentleşmesinde apartmanlaşan gecekondular sürecinde bunu yaşamadık mı? insanlının sınıf atlayacaklara bunu çalışarak emek ederek gerçekleştirmeleri hem daha adil hem de sürdürülebilir bir ekonomiye karşılık gelir; isteniyor ise kalkınmanın gereği de budur. Genelde ben dönüşüme konu mahallelerde yaşayanlar tarafından olarak bilinen biriyim. Bir Umut Derneği'nden arkadaşlarımla birlikte, yıllardır, demekler ve kooperatifler üzerinden örgütlenen mahallelere gönüllü danışmanlık verir, planları okumalarına, itiraz ve dava açma süreçlerine destek olurum. Ama ilk konuşmamıza "Sizin yanınızda oluruz ama buradan rant elde etme niyetinizi kenara bırakın" diye başlarız. Onlar da bizim desteğimizi istiyorlarsa karşımızda bir daha hiçbir zaman rant meselesine giremezler. Zaten dernekler ve kooperatifler üzerinden örgütlenmeleri de kendi aralarında bir topluluk hukuku oluşturur ve hiç kimse aleni olarak rant peşine düşer bir pozisyon alamaz. Bu önemlidir ve genel kanaatin aksine, rant peşinde koşan gecekondularla değil mahallelerinde kurdukları sosyo-ekonomik ilişkileri iyileştirerek, çevreci ve adil değerler üzerinden dönüşümü kabul eden ve kaldırabileceği yükü de sırtına almaktan çekinmeyen, ama bu yetmeyeceğinden sosyal devletin sübvansiyonundan da medet uman bir toplulukla karşılaşsınız...

Tartışma konumuz olan bugünkü sıkıntılı durumdan ne gibi fırsatlar çıkarabileceğimize geçmek istiyorum. Mimar piyasa tarafından sıkıştırılıyor, bu net. Yatırımcısı arsasından en yüksek karı elde edeceği fikri dayatıyor ve buna uygun tasarımı çıkarmasını bekliyor mimardan; mimar da biraz da çaresiz, isteneni karşılayacak bir tasarıma yöneliyor. Tek parsel ölçeğinde düşündüğümüzde silüet,

estetik vs tartışmalar yapıp geçilebilir belki fakat mahallelere döndüğümüzde, etkiler bu tip kaygıların ötesinde insanların yaşamlarına dokunur hale gele geliyor. Geliştirilen tasarım gelecekte nasıl bir yaşam sürüleceğini öngördüğünden ve mimar mahalle ile genellikle bir ilişki kurmadığından, öngörülen sahanın gerçeklerine uymuyor. Sarıyer'in sırtlarını düşünün örneğin, orada yapabileceğiniz lüks villa siteleriyle şu an buralarda yaşayan insanların ilişkisini ya da o bölgede kuracağınız iş alanlarıyla burada yaşayan insanların iktisadi özelliklerini düşünün. Burada ne yaşayabilirler ne de çalışabilirler artık... Varolan ile yapılan birbirine uyumsuz, böyle olunca varolanın rezerv alana taşınması ihtiyacı oluşmaya başlıyor. Tabi insanlar da mahallelerini bırakıp gitmek istemiyor. Bu kez devlet ve toplum arasında gerilimli bir süreç başlıyor.

Bizim senelerdir dönüşüme konu olan mahallelerde çalışa çalışa çıkardığımız yöntem şu: Önce dernekleşme yoluna gidiyoruz. Derneklerde insanlar bireysel karar almaktan ziyade, bir topluluk halinde meseleleri tartışarak karar vermeye alışıyorlar. Bu tartışmalar bazı mahallelerde olgunlaştı, mesela Sarıyer'de şu anda 27 tane mahalle derneği ve sekiz kooperatif var. Bu mahalle örgütlülükleri rantlarını nasıl artırbileceklerine yönelik savlarda bulunmazlar. Derler ki "Biz birlikte yaşamayı seviyoruz, yaşama biçimimiz de şöyle. Bize uygun bir şey yapıyorsanız, neden olmasın..." Kendi gelir durumlarını ortaya koyup katkıda bulunup bulunamayacaklarını açıklarlar. Aralarında tartışarak, çeşitli bilgilerle donanarak bu noktaya gelmişlerdir. Oradaki sakinlerle tek tek gidip görüşüp de birilerini ayartırsanız, durum tabi başka bir şeye dönüşür ki bu da çok yaşadığımız bir olay dönüşüm mahallelerinde. Yatırımcılar gelip üç kişiyi ayartırlar, diğerleri de fırsatı kaçırmayayım diye düşünmeye başlarsa süreç başka bir şeye dönüşür tabi.

CEM İLHAN: Konum olarak hangi bölgelerde çalışıyorsunuz? Belli ki oldukça bilinçli, birlikte yaşama kültürü oluşmuş bir durum var.

MURAT CEMAL YALÇINTAN: Sarıyer'deki bütün gecekondu mahallelerinde, K. Çekmece'de, Maltepe'de, talep eden ve temsili ve kapsayıcı bir şekilde örgütlenmeyi vaat eden bütün mahallelere elimizden gelen desteği veriyoruz.

ADNAN KAZMAOĞLU: Peki sonuç alabildiniz mi bu çalışmalardan?

MURAT CEMAL YALÇINTAN: Bizim sonuç alabilmek gibi bir beklentimiz yok çünkü herhangi bir yetkimiz ve bu yönde bir talebimiz yok. Dernekler, kooperatifler girişimlerini sürdürür ve hedeflediklerini elde etmeye çalışırlar. Benim açımdan toplulukların bir araya gelerek nasıl bir yaşam sürmek istediklerini tartışması ve bu tartışmayı mekana tercüme etmesi yeter derecede sonuçtur. Dileyen siyasi erk bu noktadan müthiş sonuçlar çıkarabilir.

Ama dönüşüm meselesinde çözüme yönelik, mahallelerle birlikte geliştirdiğimiz yöntemi anlatacağım. Mahalle dernekleri nihayetinde söz üreten, siyaset üreten, biraz baskı kuran araçlar ama uygulamaya dair yapabilecekleri sınırlı. Onlarla birlikte çözüme yönelik ne yapabiliriz diye tartışmaya başladık. Kooperatifler kurmaya başladık mahallelerde. Mesela Büyükşehir Belediyesi'nin bir arazisi var ve üzerinde 100 küsur hane var. Bu 100 küsur hane bir kooperatif oluşturuyor ve Büyükşehir Belediyesi'nden araziye talep ediyor. Gecekondu bunlar neticede, ya tapuları yok ya tapu tahsisleri var. Siyasi iktidar bu 100 küsur kişiyi temsilen bu kooperatifle buranın gelecekte ne olacağına dair kararı paylaştırmayı vaat ettiğinde, buna yönelik bir anlaşma yaptığında bir süreç başlıyor. Arazinin devri bunu sağlıyor aslına bakarsanız, yani insanları karar sürecinin içine alıyorsunuz. Bunu sağladığınızda insanların güven sorununda ciddi bir eşik aşıyorsunuz.

Şu anda çok ciddi bir güven sorunu var. Mahalle sakinleri senelerdir dernekler üzerinden bir siyasal alan yarattıkları ve gelecekelere dair konuştukları için artık nasıl bir yaşam istedikleri, bu yaşam alanında nasıl bir tasarıma ihtiyaç duydukları hakkında fikirleri var. Buraya birisi gelse ve konuşmaya başlasa çok da yadırgamazsınız söyleyeceklerini, neredeyse bir uzman gibi konuşur hale gelmiştir bir kısmı. Onlarla geleceğe dair neler yapılacağını konuşma şansı varken, onları tamamen işin dışında bırakıp bu alanlara yeni projeler geliştirdiğimiz zaman ortaya çok ciddi bir toplumsal kriz riski de çıkar. Ekonomik kriz riskini sizler de zaten tespit etmişsiniz ama bir de toplumsal kriz riski var. Biliyorsunuz Derbent de



Armutlu da riskli alan ilan edildi. İkisi de Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne yürüdüler. Bakan, Derbent'e gitmek zorunda kaldı sonunda. Kriz orada devam ediyor. İnsanlar devletle, belediyeyle, uzmanlarla, profesyonellerle bir şekilde karşı karşıya kalıyor. Bunun aşılmasının birinci koşulu bu insanların masaya oturtulması. Masaya oturtulmasının mekanizmaları da dernekler, kooperatifler vs yoluyla kurulmuş durumda.

Şunun kabulü çok önemli: İstanbul, İstanbul olduysa bu insanlarla oldu. Gecekondu denen, bedelsiz bir şekilde gerçekleşmiş olan şey İstanbul'u bir sanayi azmanına dönüştürdü, İstanbul'u büyük bir şehir haline getirdi ve güçlendirdi. Bugün İstanbul dünyada söz sahibi bir şehir haline geldiyse, bu insanların emeğiyle geldi. Dolayısıyla bu insanlara "Siz buralara haksız bir şekilde geldiniz, işgal ettiniz, bu arazilere de kondunuz, artık size ihtiyacımız yok. Sizi rezerv alanlarımıza doğru alalım ya da diğer sanayi şehirlerine gidin." deme hakkımız olmadığını, dersek de bunun ciddi bir vefasızlık olduğunu düşünüyorum. Dolayısıyla bu insanlarla birlikte çalışıyoruz.

10 gün kadar önce Sarıyer mahalle dernekleri platformunun bir toplantısını yaptık Beşiktaş'ta Mustafa Kemal Kültür Merkezi'nde. O salon tıklım tıklımdı, insanlar dışarı taşıyorlardı. Gülsuyu'nda çalışırken mahallenin nüfusu 40 bin civarındaydı ve çalışmalardan tamamı haberdardı. Her sokaktan temsilci vardı çalışmalar boyunca. Mahallelerin böyle bir kapasiteleri var. Mimari tasarım ve planlama bu kapasiteyi kullansa hem kendisine başka bir varoluş alanı yaratır hem de yarattığı kamusal alanlar üzerinden kentin, metropolün, hatta ülkenin demokratikleşmesine katkıda bulunur. Bizzat insanları planlama ve tasarında karar sürecinin içerisine alıyorsunuz, insanlar gelecekelere dair bir şeyler düşünmeye, karar almaya başlıyorlar. İlla ki apartman bloklarında yaşama fikrinden çıkmaya başlıyorlar, başka bir yaşam biçimi olabilir diyorlar ve planlamayı ve tasarımı bu yaşam biçimine doğru dönüştürüyorlar. Yani işi tersine çeviriyorlar; bugün planlar ve tasarım insanların yaşam alanlarını dönüştürürken, bu kez insanlar planlama ve tasarımı dönüştürüyorlar. Böyle bir kapasite oluştu ve siyasal erkle birlikte profesyonellerin ilgisini bekliyor...

Ben bugün yaşanan süreci yeni bir modernleşme hamlesi olarak da görüyorum. "TOKİ blokları gibi bir kent kurgusunun dışında yaşama alternatifimiz var mı?" sorusu kimsenin aklına gelmiyormuş gibi bir durum var. Profesyonel bu kabule ve hamleye bir şekilde biat etmiş halde devam ediyor çünkü iş, bu bağlamda tanımlanıyor. Profesyonel olarak bu pastadan pay almak durumunda ayakta kalabilmek için. Tabi bu durum giderek kimliksizleşen kentleri oluşturan kopya projeleri beraberinde getiriyor. Muhtemelen tasarımcı da mutsuz bu sıkışmışlıktan ama kafasını kaldırıp mahallelerde kendisini bekleyen kapasiteye de bir türlü yönelmiyor.

Bir konuyu daha gündeme getirmek isterim. Bizim bu derneklerden ikisiyle birlikte Sulukule ve Gülsuyu'nda katılımcı deneyimlerimiz oldu, arkasında siyasal bir erk

olmadığı için uygulanma şansı olmayan işlerdi ama özellikle Sulukule'de tasarım aşamasını tamamladık. Bu deneyimde çok kritik iki nokta dikkatimi çekti. Ben tasarımcı ya da mimar değilim, siyasi alanın örgütlenmesini, mahallenin ekonomik sosyal gerçekliklerini tespit etmeyi ve ona yönelik makro bazı kararları geliştirmeyi becerebilirim ama ötesine geçemem, dolayısıyla dışarıdan bir değerlendirme yapıyorum. Sulukule'nin gelecekte nasıl bir yer olacağına dair uzmanlar ve halktan oluşan ve günlerce devam eden 50 kişilik bir tartışma üzerinden tasarım kriterleri belirlendi. Mimar, tasarımcı arkadaşlar bu katılımcı süreçte sıkıntılar yaşadılar. Tasarım kriterlerini oluşturup mimar arkadaşların önüne koyduğumuz zaman yadırgadılar ve bunun üzerine çalışmakta çok güçlük çektiler. Çok sıkışmış hissettiler kendilerini, yaratıcılıklarının bir şekilde engellendiği hissine kapıldılar. Buradaki sosyo-ekonomik gerçekliğe uygun tasarımı bir türlü kuramıyorlardı. Aslına bakarsanız mimarının, tasarımın ilerlemesi açısından böylesi sınırlayıcı kriterlerin verilerin ciddi olanaklar sunduğunu düşünüyorum. Mahalleyi üzerinde insan yaşamayan düz bir alan olarak yeniden yaratmakla, bütün sosyo-ekonomik gerçekliği içerisinde dönüştürmek arasında çok ciddi fark var ve benim prim vereceğim tasarım/mimarlık tabi ki ikincisi...

Kısaca özetleyecek olursam, dönüşüm süreçlerinin, çok daha geniş kapsamlı ekonomik ve sosyal gerçeklikler dahilinde kurulması, bunun dernekler vs üzerinden siyasal alana taşınması, kamusal alanın bu şekilde kurgulanması lazım. Buradan çıkacak kararlar çerçevesinde de mimarlığın ve tasarımın bir şekilde kendine yeni yönler bulması mümkün. Çeşitli deneyimler oluyor şehrin içerisinde, bu süreçleri desteklemenin örnekleri artırabileceğini düşünüyorum. Ancak örnekleri artırmanın iktidarı ikna edeceğini düşünmüyorum iktidarın motivasyonu ekonomik büyüme olduğundan. Yine de, siyasal alanda buna karşı gücün artacağını, kuvvetleneceğini, iktidarın da nihayetinde geri adım atmak zorunda kalacağını düşünüyorum. Umarım bu hal ülke bir ekonomik krize girmeden önce oluşur. Bizim konuyla alakalı meslek insanları olarak, bu muhalif siyasal alanın oluşmasına destek vermek dışında bir şansımız olmadığını düşünüyorum. Yani herhangi bir şekilde, bu piyasanın içerisinde dönüşüme dair herhangi bir iş yapmak, fikirlerinizden, ideallerinizden çok ciddi anlamda sapmak demek benim için. Onun için de senelerdir belediyelerden ve özel firmalardan çeşitli dönüşüm planı ve projelerine danışmanlık teklifi gelmiş olmasına karşın hiçbirleriyle çalışmadım. Çünkü içerisine girdiğiniz anda bu sistemin esiri haline geliyorsunuz. Yeni bir şeyler yapmanın yolunun o siyasal alanı güçlendirmekte olduğunu, başka türlü de yeni bir şey yapamayacağımızı, ancak çok küçük iyileştirmelerle kopyaları üretmeye devam edeceğimizi düşünüyorum.

ADNAN KAZMAOĞLU: Bu tavrın da yanlış, hiçbir şeye çözüm üretmemek anlamına geliyor. Çünkü metropolde öylesine hızlı bir hareket var ki toplumsal, ekonomik ve fiziki olarak. Bir yerde damarınız kesilmiş kan fişkırıyor, "kanınızı artırmak için demir hapı alsanız çok iyi olur, 15 gün kullanın" demek, bir çözüm değil bu noktada. Esasında özellikle metropollerde daha radikal olarak, siyasal alanın sahip olduğu pragmatizmle bakmak lazım bazı konulara.

“Yeni yasayla birlikte niyetlerden birinin, enformel konut piyasasını küresel piyasanın içine katmak olduğunu düşünüyorum. Kayıt dışı kalmış sektörü dünya piyasalarıyla bütünleştirip neoliberal sisteme entegre etmek gibi hedefler var.” CEM İLHAN

FARUK GÖKSU: Murat'ın tespitleri doğru. Siyasilerden kentsel dönüşümü kimi kullanıyor, kimi kullanmıyor. Kullananın seçim kaybettiği, kullanmayanın seçim kazandığı bir döneme geldik. Şimdi birinin kalkıp da kral çıplak demesi lazım. Kim suçlu yaratılan riskli yerleşmelerden. Hak sahipleri, mülk sahipleri de suçlu, politikacılar da; biz uzmanlar da suçluyuz. Öyle bir noktaya geldik ki kentler kapasitesini doldurdu, ben biraz stratejik yaklaşıyorum konuya. Artık kentlerin -gerek İstanbul'un gerekse Anadolu kentlerinin- kapasitesini imar anlamında, yoğunluk anlamında biraz daha arttırmanız mümkün değil; gemi batıyor. İş artık öyle bir noktaya geldi ki herkesin elini taşın altına koyması gerek. Bu süreçte gelene dek kimin haklı kimin haksız olduğunu bulmaya çalışmakla bir yol kat edemeyiz. Şimdi yeni dönüşümden söz ediyoruz. Siz hiç gördünüz mü 50 yılda üç kez yıkılıp yapılan bir Avrupa kenti? Olacak şey değil.

Yeni dönüşüm sürecinde yeni kavramlar ne olmalı, diye bakmakta fayda var. Biz üç tane kavramın üzerine odaklandık yıllardır. Birincisi dönüşümün parsel ya da proje bazında değil de daha geniş bir vizyonla yapılması gerektiği. Bugün artık dönüşümden söz edeceksek, bir kentsel vizyon kurgusunu yeniden oluşturmamız lazım. Dünya tematik kentleri, yeni yüzyıl kentlerini, kentsel rönesansı konuşuyor. Biz proje bazında düşünüyoruz hala; bununla bir şey yaratamayız. Bundan önceki iki süreçte tasarımcı giremedi bu alanlara. Çünkü mimarlar ve planıcılar hep yapı bazında, proje bazında çalıştılar, böyle bir deneyimleri yok. Şimdiye başka bir dönem çünkü ölçek büyüdü. Okmeydanı'nda bir kentsel dönüşüm söz konusu olacaksa herkes hüner göstermek zorunda orada. Müteahhit o kapasitesi dolmuş yerde yeniden dönüşüm yapabilmenin kabiliyetini gösterecek, finansçı da. Tasarımcı da hünerini gösterecek ve yoğunluk tasarımcısı olmaya başlayacak. Bizim bildiğimiz klasik paylaşım, ya da Hüseyin Hoca'nın dediği değer odaklı paylaşım, bu alanları çözmemiz mümkün değil. Çünkü beklentiler çok yüksek. Onun için birisi diyecek ki kral çıplak. Artık bilimsel proje yönetimine doğru gitmemiz lazım. Şu anda kamu otoritesi parsel bazında yıkıp yapmada inşaat emsalini artırmıyorum, emsal artışını ada bazında veriyorum diyebiliyor mu? Bakın, bu çok radikal bir karardır. Önemli sorunları çözer çünkü iyi tasarım ada bazında çıkar. Belirli bir ölçekten bahsediyorum; örneğin 300-400 metrekairelik parselde ne kadar iyi mimar olursanız da bir tasarım ortaya koyabilir misiniz?

İkinci odağımız stratejik tasarım. Artık tasarımcıların tek başlarına temel ilkelere karar vermemeleri lazım. Tasarımcıyla o projeden etkilenen insanların oturup tartışabileceği ortamları yaratmamız lazım. Parsel bazında mülk sahibi ile müteahhitte anlaşıyordu, müteahhit tasarımcıya gitmiyordu, kolunun altına projeyi alıp belediyeye gidiyordu. Şimdi Okmeydanı'nda tasarımcıya ihtiyaç var, onun için sizleri çağırıyor belediye başkanı. Diyor ki “2,70'lik emsali 3'e çıkardım, hatta biraz daha artacak. Sen mimar olarak hünerini göster de burada çok devasa yapılar çıkmasın ama bu emsali de idare et.” Burada hüner göstermek o kadar da kolay değil. Kimse şu soruları sormuyor: Afet riskinden söz ediyorsunuz ama deprem olduğunda bu yerlerde bir toplanma alanı olmayacak mı? Nüfus başına kaç kişinin nerede toplanacağını hesaplayıp açık alan yaratmayacak mıyız? Tahliye koridorları yaratmayacak mıyız? Bu kavramların yasada olması lazım, yani yolların genişlemesi lazım. Bana göre yeni dönüşüm sürecinin açık



alan yaratma stratejisine dayanması lazım. Biz Kentsel Strateji olarak 3 Ada 1 Ada adlı bir destek platformu olarak çalışmalar yaptık. İstanbul'un çeşitli yerlerinde yerli ve yabancı 250 gönüllüyle çalıştık ve iyi tepkiler de aldık. Orada şunu gördük: Adaları birleştirdiğimizde ortaya çıkan yapı tipolojisi ne bizim sosyal yaşamımıza ne de alışageldiğimiz yapı tipolojisine uygun, süper bloklar falan çıkmaya başladı. Ve dedik ki 4 ya da 5 emsalli apartmanlar daha iyi. Hiç olmazsa algılanabilir, iki-üç metre de olsa sokaktan çekme mesafesi var. Adalar birleştirilince kentsel doku değişmeye başladı. Mimarlar da durup ne yaptıklarını sorgulamaya giriştiler. Karşılıklı görüşmelerle olayı değiştirmeye başladık ama kapasite o kadar fazlaydı ki kalem atan mimarlar vardı. Bu ölçekten çıkıp mahalleleri dönüştürmeye başladık biz de. Mahalle bazına çıktığımızda ne yaratırız? Mahalle 3D (Damar, Düğüm, Doku) girişimini başlattık. Bütün bunlardan çıkan sonuç şu ki işimiz çok zor. İster tasarımcı, ister ekonomist olarak alışageldiğimiz yöntemlerle bu dönüşüm sürecini yönetemeyiz. Bizim doğruları söyleyerek, kapasiteleri yeniden hesaplayarak ve kamusal alanları yeniden nasıl yaratacağımızı bilerek işin içerisine girmemizde yarar var.

Üçüncü odağımız da uzlaşma yöntemi. O da kolay değil. Ben beş binin üzerinde insanla bir araya geldim bugüne kadar. Hiç değişmeyen laf: “İrtifa kaç? Yüzde kaç veriyorsun?”. O nedenle beklenti yönetimi çok önemli.

MURAT CEMAL YALÇINTAN: Beş bin kişiyle ayrı ayrı yüzleşmeyin, onları temsil eden bir tane kooperatifle ya da dernekle yüzleşin. Bu şekilde topluluk hukuku ile karşılaşsınız ve irtifa kaç sorusunun ayıp sayıldığı bir müzakere başlatırsınız. Diğer yandan beş bin kişiyi tek tek ikna edemezsiniz; oysa 5000 kişiyi temsil etme yetkisine sahip kooperatif yönetimiyle konuşmak başka bir şeydir, üyesini ikna etmek de ona düşer. Kooperatif sizinle daha farklı bir pazarlık yürütür. Kuruluşuna destek olduğumuz kooperatiflerin tamamen farklı bir tüzüğü var. Eski çürümüş kooperatif modeli ile ilişkilendirmeyin.

FARUK GÖKSU: Biliyorum. Bir tane çözüm yok örgütlenmeyle ilgili. 20 yıllık süreç içinde karşılaştığım herkesin beklentileri şöyle: 100 metrekaire dairem var, bu projeden sonra iki ya da üç daire nasıl alırım? Şimdi o beklenti biraz düştü, bire bir nasıl alabileceklerini araştırıyorlar. O nedenle yeni süreçte tasarımcının bu alanlara girmesini sağlayacak mekanizmaları geliştirmemiz lazım. Yeni dönemde hiç olmazsa mahalle tasarımcılarının bu alana girmesi, yüz yüze konuşması gerekir. O nedenle 2013 yılını Stratejik Tasarım yılı ilan ettik. Kağıthane'de Tasarımhaneye oluşturduk, Kartal'da mahalle çalıştayları düzenliyoruz, Kadıköy'de ise Tasarım Atölyesi Kadıköy'ü kurduk. Yani, dönüşüm sürecinde tasarımın gücünü göstermek ve kimlik, estetik kavramlarını yeniden gündeme almak istiyoruz.

HÜSEYİN KAPTAN: Benim meslek hayatımda tecrübem şu: Konuyu yaşayan insanlara da emanet edeceksin. Adnan Kazmaoğlu hatırlar, 1977'de İstanbul paramparça hisseli ifrazlarla bölünürken ben üniversitede Yerleşke Bilimleri Enstitüsü'nün genel sekreteryidim. Ahmet Menderes ile aramız çok iyiydi. Bir belediye başkanı bir plan yapmaya kalkıyordu, üç seçim dönemi ömrünü tüketiyordu. Herkes ipin ucunu bırakmış durumdaydı. İsteyen istediği yeri parselliyordu, hiçbir denetim yoktu.



“Yeni bir sistem kuralım planlamada. Merkezi yönetim adına ve yerel adına kimler varsa, makro ölçek ve parsel ölçeğinde kararları birlikte alalım” dedik. Bunu Ahmet Menderes örgütledi. Bütün Ankara'da devleti temsil eden kurumlar ve yerel aktörler bir masanın etrafında toplandı. İlk önce belediye meclislerinde başladı ve halka açıldı. Halkı çok saf, hiçbir şeyi anlamıyor gibi görmemek lazım. İstanbul'da Tuzla, Soğanlı, Danca ve Gebze belediyeleri, düğün salonlarında, ardından yetmeyince kapalı spor salonlarında toplantılar yaptılar. Aleni olmak müthiş bir güç. O zaman halka sorduğumuz sualler çok basitti: Gidelim su havzalarını yağmalayalım, kıyıları istila edelim mi? Ormanları keselim, tarım alanlarını iskana açalım mı? En küçük parsel ölçeğinden makro ölçek kararlarına kadar plan tartışılabilir, orada verilen cevapların bütünü planı oluşturdu. En ciddi kararlar alınabildi ve belediyeler de çok mutluydu. Başka 18 belediye de bu süreci izliyordu. Halka bu aleniyeti verdiğinde, aleni ve sırsız olan her şeyde, insiyatifi mükemmeldir. Ama bunu vermediğinde halkı doğrudan doğruya talana ve yağmaya itersin. Nitekim arkasından, bu planların onaylanma sürecinde askeri darbe oldu, yüz belediye başkanı hapse girdi. Yeniden bütün dosyalar sümen altına girdi, aleniyet bitti, yağmaya devam edildi. Burada da böyle. Toplumu rantta sevk ediyorlar. Halk bir avantaja yarışına sistematik olarak itiliyor. Bu memlekette kimse kimsenin hakkını yemiyor. Zengin de ranttan payını alıyor, en yoksul da, orta gelirli de. Burası geniş bir rant alanı.

HÜLYA ERTAŞ: Şu anki durumu avantaja çevirecek neler yapılabilir? Elimizdeki yasayı baz alarak düşünmek zorunda değiliz ama bu süreçteki aktörleri mi yeniden düşünmek lazım? Kamusal alanın yaratılmasına yönelik çözümler üretilebilir mi? Dahası ada bazında birleşmeler söz konusu olduğu zaman kentsel dokudaki değişiklikler ve kent belleği gibi konular nasıl ele alınacak?

FARUK GÖKSU: Bir önceki dönüşümde 2981 sayılı yasayla gecekonduların alanlarındaki yaşam koşullarının çok kötü olması sebep gösterilerek, en basit anlamıyla herkese dört kat imar hakkı verildi ve kentsel donatı da aranmadı. Herkes memnundu. Şimdiye bu alanları dönüştürüyoruz. Bu alanları dönüştürmek, bu alanlardaki riskli binaları dönüştürmek için pazarlıklar yapılıyor. Burada bir yanlış var. Önceki dönüşüm süreçlerinde kentsel arsanın kullanımı için kapasite vardı. Şimdi kentsel arsanın yeniden kullanımının nasıl sağlanacağına yönelik bir kavga var. Kadıköy ya da Bakırköy gibi daha az sorunlu yerlere yöneliyorlar öncelikle çünkü yasayla o yerler piyasa koşullarında dönüştürülebilir halde. Zeytinburnu ya da Bağcılar gibi daha sorunlu yerlerse piyasa koşullarında sırasını bekleyecek ya da kamu projeler geliştirecek, yeni şehirler yapacak. Diyelim ki Zeytinburnu'nu dönüştürmeye karar verdi kamu. Orada yaşayanlara “Evinin bugünkü değeri 100 lira, ben burada değeri 200 lira olan bir proje geliştireceğim. Aradaki farkı veriyorsan 100 metrekairelik evinin tam karşılığı büyüklükte bir ev alırsın, veremiyorsan 50 metrekairelik bir ev alırsın.” diyecek. Kamu anlaşmaları yapıp, bir kısmı kalmayı bir kısmı gitmeyi tercih edecek. Kamu o alanları bugünkü yoğunluğu artıracaksa, sorun var demektir. İşte o zaman bunun adı haksız rekabet olur, kentsel dönüşüm değil. Eğer kamu yitkiği binaların bir kısmını açık alan yaparsa ancak kentsel dönüşüm konuşulur. Ama bunun yerine değerli yerlerdeki değer odaklı paylaşım, kapasite daha da artacak, çünkü kamunun hem gücü hem de plan

“Herkes kentten pay alma peşinde. Bu payı doğru paylaştırmanın yöntemini geliştirmemiz lazım. O paylaşmanın ana motivasyonuysa kar değil, kamusal alan, iyi yaşam koşulları ve sağlıklı binalar olmalı.” ADNAN KAZMAOĞLU

yetkisi var. Diğer yandan da kamu kendine kentin en iyi alanlarında yeni kentsel arsalar yaratacak ve insanların bir kısmını buralara transfer edecek.

ADNAN KAZMAOĞLU: En büyük kayıp makro planın, 1/100 binlik nazım imar planının etkisinin yok edilmiş olması. Hem yetkili çevreler, hem de maalesef akademik çevreler ve Mimarlar Odası gibi sivil toplum kuruluşları böyle bir planın, İstanbul'un denetiminin dokümanının ortadan kalkmasına farklı gerekçelerle sebep oldular. Elbette o doküman belirli oranda yanlışlıklar da içerir ki zaten bir planın sonuna kadar doğru ve değişmez olması mümkün değil; plan yaşayan bir şeydir. Ama üzerinde tartışılacak bir belgeydi ve onun üstünden her şeyin denetimini paralel olarak yapmak mümkündü. Şimdi bize iş konusu olarak da geliyor, çevremizden de görüyoruz ki herkes istediği yerde istediği emsali alıp mahalle arasında gökdelen yapabiliyor. Böyle bir ortam içinde kentsel dönüşümü frenlemek mümkün değil. Eğer bir firma Göztepe'nin ortasında 55-60 katlı bir bina yapabiliyorsa Fikirtepe'dekiler de onu istiyorlar çünkü görüyorlar ki alınabiliyor o emsal. Dolayısıyla naif yöntemlerle bu metropolde kentsel dönüşüme çözüm üretmek mümkün değil. Belki radikal değil ama rasyonel bağlamda pragmatik müdahalelerin nasıl olabileceğini bulmamız gerek. Kentsel rantın belediyeler, dernekler aracılığıyla, akademik ve profesyonel kavramlar çerçevesinde kamusal alanlara doğru yönlendirilebilmesi lazım. O müdahalelerle anca bir noktaya doğru kontrol edilebilir, onun dışında kendi kendine giden bir süreç var.

Yaklaşık 30 senedir bu meselelerin içindeyiz ve deneyimlerimizden biliyoruz ki istendiği kadar saha çalışması yapılsın, bir yönlendirme ya da denetim olmadığı sürece bu işleri vahşice yapan müteahhitlerle en ufak parselde gecekondular bazında sahip olan insanın zihniyeti arasında bir fark yok. Herkes kentten pay alma peşinde. O nedenle bu payı doğru paylaştırmanın yöntemini geliştirmemiz lazım. Tek çıkar yol bu. O paylaşmanın ana motivasyonuysa kar değil, kamusal alan, iyi yaşam koşulları ve sağlıklı binalar olmalı. Bu işlerin tetikleyicisi ve yapıcısı olan yapımcı firmaları da bu bünyenin içindeki reel aktörler. Onları göz ardı ederek ilerlemek mümkün değil. Ama kontrolsüzce davranmalarına engel olacak mekanizmaları geliştirmemiz lazım. İmar rantının bir bölümünün kentsel dönüşümün finansmanını sağlamak üzere kamusallaştırılması lazım.

FARUK GÖKSU: Bıraktığın yerden ben de somut önerilerimi söyleyeyim. Madem imar hakları bu kadar önemli ve eşitsizce dağıtılıyor; bana göre imar hakları satılmalı ve menkul kıymete dönüştürülmeli. Eğer satılamıyorsa da, bundan sonra kentlerde artan her bir metrekaire imar hakkının karşılığı kamusal alan elde edilmeli. Biz bir bonus sistemi geliştirdik. Parselleri birleştirirsen imar hakkın biraz artacak çünkü parsel bazında imar hakkı artmamalı, ada bazında artmalı. Çekme mesafelerini bedelsiz olarak yola terk edersen biraz daha artmalı. Açık alan yaratıyorsan biraz daha artmalı, kapalı otopark yapıyorsan biraz daha. Tony Blair, 90'ların sonundaki seçim kampanyasında üç tane söz vermişti. Birincisi kentsel dönüşüm birimi kuracağını söylemişti ve kurdu, başına da bir milletvekili yani siyasi irade getirdi. İkincisi kentsel dönüşüm fonu kuracağını söylemişti, onu da kurdu. Üçüncüsü ve en önemlisi bu fonu üçe ayıracağını, 1/3'ünü belediyelere, 1/3'ünü özel sektöre, 1/3'ünü de sivil



örgütlere tahsis edeceğini söylemişti. Ve bunu da gerçekleştirdi. İşte paranın gücü. Bu üç grup da bu fondan pay almak için sürekli projeler üretmeye başladı. Buradan hareketle ben de toplu konut fonu yerine artık kentsel dönüşüm fonu kurulması gerektiğini ve bu fonun da mutlaka satılan ya da artırımlar imar haklarından belli bir pay alınarak desteklenmesi gerektiğini düşünüyorum. O zaman, sivil toplum örgütleri tepki koyduğunda üretici bir tavra bürünür, özel sektör de masaya oturduğunda o işi almak istiyorsa anlaşmaya yanaşır. Yani bir uzlaşma kültürünü gerçekleştirecek bir mekanizmanın olması lazım. Burada müthiş bir rakamdan bahsediyoruz ve bugünkü durumda imar hakları kapalı kapılar ardında dağıtılıyor.

Kentleri artık kentsel ölçekte yapısal olarak dönüştürme sürecinde birtakım stratejik planların yapılması lazım, bunu Londra'da da New York'ta da yapıyorlar. Değer haritası, yoğunluk haritası, yoksulluk haritası, yoksunluk haritası, İstanbul'un silüeti önemli olduğu için bir silüet haritası gibi stratejik haritaların yapılması lazım. Planlamadaki eski analizlerin yerine bunlar yapıldığında nerenin dönüşüm, nerenin gelişme alanı olduğu konusunda bilimsel kararlar alabiliriz. Bugün nasıl karar veriyoruz, örneğin Sulukule'nin, Tarlabası'nın dönüşmesi gerektiğine? Belediye başkanı ya da Ankara karar veriyor. Olmaz, bu haritaları çıkarttığında dönüşüm alanlarını nasıl tespit edeceğimiz konusundaki temel kriterleri ortaya koyabiliriz. Olimpiyatlara hazırlanırken Londra nasıl karar verdi? Bu haritaları çıkarttı ve yoksulluğun en fazla, kentsel rantın en düşük olduğu alan olarak Londra'nın kuzeydoğusunu seçti. Ve orada birtakım dönüşüm projeleri başlattı. Genel üst bakış gerekli, alttan bakışla, küçük projelerle bir yere varamayız. Bunlar olacak, yetkin varsa, gücün varsa bunları durduracaksınız. Yetkin yoksa bu tür stratejilerle genel bir çağrı yapacaksınız.

Bir yandan da bütün bunlar planlama yaklaşımının sancıları; onu da değiştirmemiz lazım. Klasik imar planı dışında daha farklı yaklaşımları içeren yöntemlerin geliştirilmesi lazım. Üniversitelerin de işin içine girmesi lazım. Üniversiteler seyirci olmamalı. İleriye yönelik birtakım adımlar gerek. Tabi ki sosyal araştırmalar çok önemli. Onlar olsun ama eğer planlama söz konusuysa birilerinin de bu gerçekleri görüp birtakım önerilerde bulunmasında yarar var. Bence geç değil, yine de kaldığımız yerden bir şekilde geleceği kurgulayacak işler yapmamız mümkün. Umutsuz değiliz.

Kentlerimizi yeniden kimlik, koruma, kapasite, kaynak, katılım ve kurgu yani 6K temel stratejileri ile yeniden ele almalıyız. Bunun içinde planlama yaklaşımımız değişmeli, katılımcı, yenilikçi, eşitlikçi yaklaşımlar ortaya koymalıyız. Bu nedenle Yerel Girişime DESTEK Platformunu kurduk. Yaklaşık 250 gönüllü mahalle tasarımcısı ile zadenada, Mahalle ve Kent programını başlattık. Amacımız, strateji ve tasarım birlikteliği planlama ve tasarım ilkelerinin ortaya konularak, dönüşüm senaryolarının yazılması.

HÜSEYİN KAPTAN: Bence bu yasanın en olumlu tarafı, 2981 sayılı yasadan farklı olarak herkesin büyük üretime ortak edilmesi. 2981'in mülkiyetleri ince ince bölmüş olduğu duruma karşılık, yeni yasa onları bütünleştiriyor. Kişinin bağımsız, kaçak yapılaşma şansını ortadan kaldırarak bugün yaşadığımız fenomenin sonunu getiriyor. Yani

herkesin kendi parselindeki çılgın özgürlüğü bitiyor. Bunu olumlu görüyorum. Ancak en önemli hususlardan biri kamunun bu dönüşümü arz-talep piyasasına sunmuş olması. Bu arz-talep piyasasına sunulmamalı, insan hayatı söz konusuysa devletin öncelikli görevi depresellik performanslarını ortaya koymaktır. Bu İstanbul'da dahi tam olarak yapılmamıştır, tamamlanmamıştır. Bunları kamu üstlenmeli, devletin devlet olmasının temel nedeni budur. İnsan hayatı söz konusu olduğunda, hele de 1999 depreminden sonra bu hizmeti şahısların isteğine bırakamazsınız. Özellikle mikro bölgelemede, devletin sorumluluğundadır Burada doğal olarak başrol siyasettedir. Bizim gibi teknisyenlerin böyle bir sistem içinde etkinliği sınırlıdır. Siyaseten konuşacak olursak terazinin bir kefesinde can var, bir kefesinde rant yaratılması. Burada muhakkak ki can ve yaşamın sürekliliği galip gelmelidir. Onun için böyle bir tercih yapma sürecinde eğer gerçekten katılım değeri ile bölüşüm değeri eşitliği ilkesi korunursa, İstanbul'un bugünkü yoğunluğuyla bu işin çözülebileceğine inanıyorum. Yaptığımız birçok projede değer eşitliğine inanan bir toplulukla karşılaştık. Siyaset bu konuyu aşmalıdır.

FARUK GÖKSU: Tarlabası'nda altı ay boyunca uzlaşma yönetimi uyguladık. O paylaşım değeri konusunda bazı sorunlarla karşılaştım. 100 metrekairelik bir evi varsa, proje sonrası ona 40-45 metrekairelik bir ev önerildiğinde bugünkü değeri 100 liraysa proje sonrası konutun değeri 200-250 lira arası oluyordu, hesaplar onu gösteriyordu. Mal sahibi eğer orada oturmuyorsa bunu kabul ediyordu. Çünkü otoparklı, donatılı bir alan öneriliyordu. Ama orada yaşayan, örneğin İstiklal Caddesi'nde kestane satan adam buna karşı çıkıyordu. Evin değeri isterse 500 milyar olsun, o zaten 100 metrekairede 10 kişi oturuyor. "Benim İstiklal Caddesi'ne yürüme mesafem bir dakika, sen kötü de olsa aynı büyüklükte evi bana Dolapdere'de al, ben kabul ederim" diyordu. Bu önemli bir referans. Diyor ki yürüme mesafemi bir dakikadan yarım saate çıkarabilirim ama Küçükçekmece'ye gidip işimi kaybedemem ya da onun ulaşım bedelini ödeyemem. Bu paylaşım yöntemi her yere uymaz. Bu Kadıköy'e ya da Bakırköy'e uyar çünkü bire beş veriyor. Ama Zeytinburnu'na uymaz. Tabi ki değer odaklı olması lazım ama değer odaklı olabilecek yer var, olamayacak yer var

CEM İLHAN: İmar hakkının satılması kavramını ilginç buldum. Zaten bütün mantiğin ve motivasyonun bunlar üzerinden yürütüldüğü bir çağda yaşıyoruz. Devletin, özel sektörün ve STK'ların bir arada olduğu Blair politikalarından söz ettik. Yoğunluk, yoksunluk gibi stratejik haritalar da çok önemli. Ancak bir tarafta da 1/100 binlik planı bir kerede kenara atan bir bakış var. Devlet erkinde bu farkındalığı yaratacak karşılaşmaları sağlayabiliyor muyuz? Öncelikle en azından İstanbul için bu aymazlığı durduracak, 1/100 bin'lik planı kenara atmadan tekrar bu değerlerle bir araya getirecek yollar kurabiliyor muyuz? Bu işin bir tarafı, diğer tarafı da mahalle bazında farklılık yaratmak. Bu nasıl yaratılabilir? Bu gidişattan ne çıkacağını birebir göstererek. Ben bunun en etkili ve ikna edici yol olduğunu düşünüyorum. Mülk sahiplerine müteahhitlerle parsel bazında anlaştıklarında nasıl bir şeyin ortaya çıkacağını, nasıl bir yaşamının onları beklediğini çok ciddi bir şekilde göstermek gerekiyor. Belli bir emsal eşliği aşıldıktan sonra yaşam formatının tekleştiğini, 3 emsilde ortada bahçe falan kalmadığını, onun ancak TOKİ bloğunun çık halini yapmaya olanak verdiğini



göstermek gerekiyor. Yoğunluk mimarlığından yaratıcı şeyler çıkarmanın bir sınırı var, emsal 2,5 ya da 3'leri bulduğu zaman bile bu sınır aşıyor. Biz TOKİ ile iki sene önce Kayabaşı yarışmasının ardından yaptığımız görüşmelerde masadan 1,7 emsal nedeniyle kalkmıştık, gerçi başka nedenler de vardı tabii. Biz o emsalle çalışırken bir noktada kendimizi sorgulamaya başlamıştık, şimdi onu arar hale geldik. O eşikleri göstermek gerekiyor, o da bir ikna biçimi. Bunu görselleştirme bilgisine, planlayıp anlatma donanımına sahip kişiler olarak biz profesyonellerin mahalle bazında bir farkındalık yaratması mümkün.

Dernek fikrini de önemli buldum. O derneğin içeriğinin ve tüzüğüne de az önce sözü edilen stratejik haritalarla belirlenmesi gerek. Sarıyer'de başka bir dernek oluşumu bu, Caddebostan'da başka. Sosyal yapıya göre farklılaşan yaklaşımlar olmalı. Bunlar üzerine çalışmak gerek, orada da tabi akademi devreye girmeli.

ADNAN KAZMAOĞLU: Modellerin değişmesi lazım esasında, kent merkezindeki model başka, çeperdeki başka olmalı.

FARUK GÖKSU: İmar hakkı yetmiyorsa mal sahibinin onu transfer edeceği bir sistem kurulmalı. Örneğin, İstanbul'da bazı proje alanları için yüksek emsal veriliyor. Bu eşitsizlik yaratıyor. Bazı değerli ve kapasitesi olan alanlara yüksek emsal verebilirsiniz ancak, bu emsalın bir bölümünün satın alma yöntemi ile artırılmasını sağlamalısınız.

Örneğin, emsal artırım talebinde bulunan yatırımcı, yakın çevrenin imar hakkını satın alabilirdi. Ve bu sayede ya oradaki riskli yapı yıkılıp aynen yeniden yapılırdı ya da yerine yeşil alan yapılarak onun karşılığı olan değerini alınırdı. İmar transferi zaten dünyanın her yerinde uygulanan bir sistem. Bizim de buna geçmemiz lazım. Belli yerleri yoğunlaştıracağız, bu kaçınılmaz. Ama, bazı yerlerde yoğunlukları düşürecekiz yada açık alan, kamusal mekan yaratacağız. O nedenle, imar hakları transferi önemli bir yöntem.

ADNAN KAZMAOĞLU: Adil bir çözüm üretmek çok zorlaşıyor. Oysa bir plan çerçevesinde hareket edilse bir şekilde yine de bir düzene girecek olan bir çerçeveyi hep beraber reddediyoruz. Sonra da başı boş, dizginleri boşalmış bir durum çıkıyor karşımıza. Ondan sonra onu nasıl denetleyebiliriz? Mümkün değil şu anda.

MURAT CEMAL YALÇINTAN: Benim yaklaşımıma naif buldunuz ama ben de sizlerin söylediklerinizi naif buluyorum. Söylediğiniz her şeyi destekleyebilirim. Önerdiğiniz her şey gayet makul. Bizim mesleki pratiğimizde dünyanın çeşitli coğrafyalarında uygulanan ve kısmen başarılı olmuş çözümler bunlar. Sertifika gibi konularda konut hakkı konusuna dikkat etmek lazım tabi. O devreye girdiğinde insanların tüm hakları ellerinden gidebiliyor. Yoksullar kadar orta sınıflar için de yıkıcı olabilir bu sertifikalar piyasaya düşerse. Genel olarak uygulamaya yönelik bütün önerileriniz tartışılabilir, masaya konulabilir öneriler. Ama en baştaki tespitler, yani aslında bu işin ekonomik motivasyonu ve ekonomik büyümeyle ilişkisi siyasi iradenin bu çözümleri aslında bildiğini ve tercih etmediğini gösteriyor. Dolayısıyla bizim uzmanlık alanımızdaki bu

“Dönüşüm süreçlerinin, çok daha geniş kapsamlı ekonomik ve sosyal gerçeklikler dahilinde kurulması, bunun dernekler vs üzerinden siyasal alana taşınması, kamusal alanın bu şekilde kurgulanması lazım.” MURAT CEMAL YALÇINTAN

doğrular da bana çok naif geliyor. Onun için diyorum ki siyasal alanı güçlendirmek şart. Bugün Emek Sineması'nın, Taksim mücadelesinin, mahallelerdeki derneklerin gerçekleştirmeye çalıştığı budur. Bu kente sahip çıkacak bir siyasi güç oluşmalı. Bu aynı zamanda siyasetçilere de bu kentte yaşayan insanlardan oy aldıklarını hatırlatacak bir güç olmalı, yani toplumsal tabanı ve meşruiyeti olmalı.

Hüseyin Kaptan'ın yaptığı 1/100 binlik planın ortadan kaldırıldığından, Mimarlar Odası vs'nin karşı çıktığından bahsettiniz. Ama Hoca da bu planı sahiplenmemizi sağlamadı. 100 kişiyle bir ofiste plan yaparak proje üretilen bir dönemin kapandığının altını çizmek istiyorum. Planlama dediğiniz şey siyasi bir alandır, bunu kabul etmemiz gerekiyor. Bu planı benimsemiş, uymaya ve taşımaya niyetli bir toplumsal meşruiyet alanı oluşmadıkça yapılan iş olağanüstü iyi bir iş de olsa hiçbir anlamı yok, çünkü plan uygulanmıyor. 2009 yılında onaylanan bir plandan bahsediyoruz İstanbul gibi bir şehir için, bununla ilgili paylaşımları yapacağınız bir internet sitesi hazırlamaz mısınız? Açıklık budur, siz ne çalıştığınızı insanlarla paylaşacaksınız ki insanlar o planı benimseyecekler.

HÜSEYİN KAPTAN: İMP kurulurken ben önce mimarlar odası ve şehir plancıları odasını ziyaret ettim. Onlara İMP'de mekan ve bilgisayar vermeyi, tüm toplantılara girmelerini önerdim. Deneyimli üniversite öğretim üyeleri, planlamaya konu olan ana sektörleri yönetiyorlardı. Genç akademisyenler onların yardımcısıydı. Herkes kendi uzmanlık alanında özgür çalıştı.. Hiçbir hocaların İMP'de barınmadığını duyduunuz mu? Şeffaflığın üzerinde bir güç yoktur planlamada. Kapalı odada plan yapılır mı? Planlamada şeffaflık da katılım da esastır. Ben de onun gerçekleşmesi için elimden gelen her şeyi yaptım. Açık olmadığımıza yönelik eleştirini kabul etmiyorum.

MURAT CEMAL YALÇINTAN: Siyasal alanda, kamusal ortamda tartışılan ve tartışmaların sürece yansıdığı bir plan hazırlansaydı sahiplenirdi insanlar. Meslek odaları kendi meslektaşları orada çalışırken neden karşı çıksın sizlere? Kendi varoluşlarıyla çelişirler öyle bir şey yaptıklarında. Üçüncü köprü eklenip de sizin yaptığınız plan kadük hale getirildiğinde insanlar planınızı savundular mı, bir araya gelip merkezi müdahaleyi protesto ettiler mi? Toplumsal meşruiyeti yüksek bir planı insanlar sahiplenirlerdi iddiasındayım.

HÜSEYİN KAPTAN: İşte yanıldığın esas nokta burası. Ben 45 yaşında belediyececik okudum. Yerel yönetimlerin ne demek olduğunu biliyorum, Marmara Bölgesi'nde yüz belediyein de danışmanlığını yaptım. Merkezi yönetim bir havaalanının konumunu ya da bir otoyol güzergahını saklıyorsa ne yapabilirsin? Seçilmiş insanların kararlarını nasıl yok sayabilirsin?

MURAT CEMAL YALÇINTAN: Tam da bunu anlatmaya çalışıyorum aslında. Seçilmişlerin kontrolünü profesyoneller yapamaz. Ama yapabileceğimiz çok önemli bir şey var; o da seçilmişlerin kontrolünü yapabilecek olan sivil toplumun güçlenmesine bir şekilde destek olmak. Tasarım ve planlama bunun için çok önemli fırsatlar sunuyor.