

## **Kentsel Dönüşüm Üstüne...**

**Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK**

Parlamento gündeminde olan önemli konulardan birisi “kentsel dönüşüm” konusu... Konu zaten ülkemizin gündemindedir, ama bir tasarıyla da parlamentonun gündemine kaç zamandır getiriliyor...

Özellikle belediyeler düzlemindeki uygulamalara bakarsanız, herkes kentsel dönüşüm yapıyor... Her yapılanın adına kentsel dönüşüm deniliyor... Boş araziye yapı yapmak da kentsel dönüşüm, eski bir yapıyı yıkıp yerine gökdelen dikmek de...

İşin ilginç parlamento gündemine getirilen tasarının adı “kentsel” dönüşüm de değil... “Dönüşüm Alanları Kanun Tasarısı”...

En sonuncusu 2005’te gündeme gelen İmar Yasası Tasarıları raflarda bir karış toz tutmuşken, inatla ve ısrarla kentsel olmayan, ya da aynı zamanda kentsel olan dönüşüm konusu gündeme getiriliyor... Neden acaba? Kentsel dönüşümün, İmar Yasası’nın bir bölümü olarak düzenlenmesi gerekirken, neden ayrı bir yasalaşmanın konusu yapılıyor?

Bütünler dağılıyor, dağıtılıyor... Öyle bir sürece girildi ki, bütünün tek bir parça olarak düzenlenmesi yerine, her bir parçanın ayrı bir düzenlemenin konusu yapılması gibi yanlış bir süreç çalışmaya başladı... Böyle olunca bütün bozuluyor, parçaların ilişkisi bozuluyor, ilişkiler iyi kurulmayınca çelişkiler çoğalıyor, yönetilmezlik boyutlanıyor...

Kentsel dönüşüm, çok önemli bir konu. Kentlerimizin geleceği için stratejik bir konu. Kentlerimizin çağdaş kentler olmasının yolu, doğru kentsel dönüşüm uygulamalarından, bilimle ve şehircilik ilkeleriyle örtüşen yenileme projelerinden geçiyor... Bu nedenle önemsenmesi gerekiyor. Ancak yapılan uygulamalara bakılırsa, acaba yüzde kaçına kentsel dönüşüm denebilir? “Ben yaptım oldu” mantığıyla yapılan her uygulama kentsel dönüşüm olur mu?

Eğer bilimin ve şehirciliğin yerleşik ilkelerinin, terminolojinin özünün tersinde bir kentsel dönüşüm algısında, ya da daha doğrusu niyetinde ısrar edilirse, kavramın özünden uzaklaşmaktadır... Anlam kaymaları yaşanmaktadır...

Kentsel dönüşüm, bir yeni yapı yapma sürecine indirgenmekte, olgunun özündeki sosyal boyut göz ardı edilmektedir. Oysa kentsel dönüşüm, kentlilere karşı yapılan, karar süreçlerinde onları sürecin etkin aktörü olmaktan alıkoyan, konunun taraflarını devre dışı bırakan, by-pass eden bir araç değildir. Ama ülkemizde Sulukule, Kadifekale, Başbüyük, Ayazma vb uygulamalar gözlendiğinde, bunların birer tasfiye projesi olarak uygulandıkları görülmektedir. Aracın özünü oluşturan katılımcılıktan, ortak proje geliştirmekten eser görülmemektedir.

Bilindiği gibi kentsel dönüşüm, 5393 sayılı Belediye Yasası’nın 73. maddesinde düzenlenmiştir. Bu genel düzenlemenin yanı sıra 2 özel yasal düzenleme vardır: 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu...

Belediye Kanunu'nun “*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı*” başlıklı 73. maddesine göre, “*Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.*”

*Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.*

*Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.”*

Bu maddeye dayalı olarak ülkemizde belediyeler odaklı ve ağırlıklı uygulamalar yaygınlık kazanmıştır. Uygulamalar da, genellikle belediyelerin TOKİ ile yaptıkları protokollere dayalı olarak yapılmaktadır. Sonuçta birbirine benzeyen kentsel dokuların yaratıldığı, toplu konut mantıklı, adına “dönüşüm” denilen, dönüşüm teriminin özüyle uzaktan-yakından ilişkisi olmayan uygulamaların sayısı her gün artmaktadır.

Bu araç, “Anadolu Kenti” imajını yerle bir eden, “tektipleştirilmiş” dokular yaratıcı, tehlikeli bir araca dönüşmüştür.

Belediye Yasası'ndaki bir tek maddenin bu alanı düzenlemeye yetmemesi, bir yasal düzenlemeyi gerektirendiren önemli bir çıkış olabilir. Ama tasarıya bakıldığında, içindeki tuzaklar görülemezse, kentlerimizin geleceğine yazık edilmiş olunur.

Bu noktada öncelikle sorulması gereken sorular vardır:

- Neden yıllardan bu yana tartışılan ve Ağustos 2005 versiyonuyla İmar ve Planlama Kanun Tasarısı Taslağına dönüştürülen tasarı bir kenara bırakılarak, özel bir yasayla bir düzenleme yapılmak istenmektedir?
- Bu aceleciliğin arkasında hangi nedenler var? Türkiye'nin hangi acil gelişmeleri İmar Yasası'nın bütününe yönelik bir düzenlemenin askıya alınmasını ve yerine dönüşüm alanlarının geçirilmesini zorunlu kılmaktadır?
- Bu kanun tasarısını kamuoyu gündemine ısrarla getiren niyet nedir? Bu tasarıdan beklentisi olanlar kimlerdir?
- Yoksa hükümet yabancı yatırımcıların bir süredir yakındıkları imar sistemimizde, onların istemleri doğrultusunda bazı değişiklikler yaparak, salt yabancı sermayenin isteklerine mi uymaktadır? Onlara ülkemizin en değerli alanlarını peşkeş çekmenin alt yapısını mı kurmaktadır?

Bu soruların çengellerinin yanı sıra, benim açık çekincem, bu yasalaştırma girişiminin arkasında bir imar affi niyetinin varlığını duyumsamamdır. Bunu belirtmemin nedeni, tasarıdaki, “*Söz konusu düzenleme yapılırken, 2981 sayılı Kanun kapsamındaki iş ve işlemler bu Kanun kapsamına alınarak anılan kanun yürürlükten kaldırılmaktadır,*” nitelemesidir. Bu, neredeyse, şehircilik alanının bir düzenlemesi olmaktan çoktan çıkarılmış olması gereken, bir

daha gündeme getirilmesini asla istemediğimiz bir yasanın, 2981 sayılı İmar Affı Yasasının özünü yeni bir yasanın içinde yaşatma niyetlerinin duyurulmasıdır.

Öte yandan topu topu 14 maddeden oluşan bu tasarının 1. ve 2. maddelerine bakmak yeterlidir. Kapsam başlıklı 2. maddede şöyle denilmektedir: “(1) Bu Kanun; kentsel ve kırsal alanlarda dönüşüm alanı olarak belirlenen yerlerde, Hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar adına kayıtlı olanlar da dâhil olmak üzere her türlü arazi ve arsaları, bunlar üzerindeki yapılara ilişkin, dönüşüm projesi ve dönüşüm amaçlı imar planlarının hazırlanmasını, arazi ve arsa düzenlemelerini, yapım işlerinin gerçekleştirilmesini, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulmasını, finansal destek sağlanması ile yönetilmesini, her türlü sınırlı ayni ve şahsi hakların tesisini, devrini ve trampasını, teşkilatlanma, yönetim, denetim, katılım ve kullanım da dâhil olmak üzere dönüşüm konusunda yapılacak olan her türlü iş ve işlemleri kapsar.”

“Tüm arsa ve araziler”, “her türlü yapı”, “her tür iş ve işlem” gibi kavramlar ucu başı belli olmayan, tehlikeli kavramlardır. **Amaç** maddesi olan 1. madde ne demektedir “Bu Kanun, imar planı olsun veya olmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda...” İmar planı olsun veya olmasın.... Yani kaçak ve imara aykırı yapılmış yapılar... Kentsel ve kırsal tüm alanlar... Yani kıyılar, orman kenarları... Her yer... Tüm coğrafyamız... Tek kısıt, “Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı alanlar...”

Diğer maddelerine değinmiyorum bile...

Bu tasarı, gündeme getirildiğinden bu yana, bir kentsel gereksinme olarak değil, kentlerle oynamanın bir aracı olarak gündeme getirilmiştir. Bu nedenle, bu yapıyla kentlerimiz açısından tehlikeli bir girişimdir. Kanımca, bu yasalaştırma girişimi ile, ülkemizde el atılmadık ne kadar alan varsa, bunlara el atmanın hukuksal altyapısı, dayanağı oluşturulmak istenmektedir.

Vurgulayarak belirtmeliyim ki, gerçek kentsel dönüşüm, imar yasasının bir bölümü, o bütünün bir parçası olarak ele alınmak zorundadır. O bütünden koparılmış tüm parçaların arkasında, bazı çıkar gruplarını arama hakkımız vardır.

Şimdiki kentsel alanlarımızla çağdaş dünyanın parçası olamayacağımız bir gerçektir. Ancak bu alanları dönüştürerek çağdaşlaştırırken, rantların kimin cebine gireceği, toplum yararına kentleşme penceresinden bakıldığında önem kazanmaktadır. Her kentsel dönüşüm projesi, bir rant yaratma projesidir. Soru, kamu eliyle yaratılacak bu rantların nasıl paylaşılacağı sorunudur. Rantlar kente mi geri dönecektir, yoksa çıkar gruplarına mı gidecektir?

Kamu organlarının kararlarıyla yaratılacak kentsel rantların önemli bir bölümünün kamuya geri döneceği bir kentsel dönüşümü savunmak, kentlerimizin geleceği açısından önemlidir. Böylesi bir dönüşümün ise, mekanla ilgili tüm kararları sistemleştirecek bütüncül bir imar mevzuatı ile olanaklı olabileceği de bir gerçektir.

Bu nedenle Dönüşüm Alanları Kanun Tasarısı yerine İmar Yasası’nı savunmak istemimizdir, dileğimizdir.