

Kentsel dönüşüm, “kentsel mekan kalitesi” kavramının neresinde?

Mevcut kentsel alanların sayısının artan kullanıcı sayısı ile doğru orantılı olarak arttırılamaması; bu mekanlardan en yüksek verimi almayı, yani kentsel mekân kalitesi kavramını gündeme getirmektedir.

SERKAN BİLGE

Kentsel Dönüşüm Departmanı Lisanslı Değerleme Uzmanı
Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık



Kentleşme süreci hepimizin bildiği gibi oldukça uzun bir süreçtir. Kentsel mekanlar ise bu süreçle ortaya çıkmış, sürecin ayrılmaz bir parçası olan ve kentin bulunduğu coğrafyaya, o coğrafyanın kültürüne ve kullanıcısının ihtiyaçlarına göre evrimleşmiş, kent sınırları içindeki ve kentliler tarafından kullanılan tüm doğal ve yapay unsurlardır.

Kentleşmenin en aşırı dönemi ilk olarak Sanayi Devrimi sonrası yaşandı. Yaklaşık 100 yıllık süreçte kentler benzeri görülmemiş bir büyüme gösterdi. Hızlı nüfus artışı, değişen kullanıcı profili ve oluşan yeni toplumsal sınıflar kentlerin sağlık, ulaşım, eğitim gibi eşî görülmemiş sorunlarla karşılaşmasına neden olduysa da gelişen teknoloji ve yeni planlama yaklaşımlarıyla bu sorunların çözümü mümkün olabilmektedir. Türkiye de özellikle 1950’li yıllardan sonra köyden kente yaşanan göç hareketleriyle benzer sorunlarla karşılaşmış, bu sorunlar günümüze kadar devam etmiştir.

Kentler sürekli gelişen ve bu gelişimle birlikte değişen dinamik yapılardır. Genel olarak kentler yaşam alanları, çalışma alanları ve bu alanlar arasındaki irtibatı sağlayan yollardan ibarettir. Ulaşım, sağlık, eğitim, güvenlik ve yaşam kalitesi süregelen kentsel sorunlardır. İstanbul örneğinden devam edecek olursak, yatay olarak sürekli büyüyen kent, özellikle tercih edilen odak noktalarında dikey bir gelişme göstermektedir. Bununla birlikte yoğunluk artmakta ve ulaşım sorunları da beraberinde gelmektedir. Kentsel arsaların giderek azalması insanların (kullanıcıların) kendi yaşam alanları dışında vakit geçirip etkileşime gi-

rebilecekleri alanların giderek azalmasına sebep olmaktadır. Bu alanlar sokaklar, cadeler, parklar ve meydanlardır. Kent içindeki boş alanların giderek azalması mevcut boş alanlardaki rantı yükseltmekte ve bu alanların park, bahçe, meydan gibi kullanımlar dışında başka fonksiyonlar atanarak kullanılmasına neden olmakta ve en nihayetinde mevcut kentsel alanlar üzerindeki baskı her geçen gün artmaktadır.

Mevcut kentsel alanların sayısının artan kullanıcı sayısı ile doğru orantılı olarak arttırılamaması bu mekanlardan en yüksek verimi almayı yani kentsel mekân kalitesi kavramını gündeme getirmektedir. Kentsel mekân ve tasarım üzerine yapılan çalışmalarla kullanıcı odaklı bir anlayış gelişmiştir. Her türlü kullanıcı tarafından kullanılan bu alanların herkes tarafından erişilebilir olması, ihtiyaçlara cevap verebilmesi, değişen koşullara göre adapte edilebilmesi kentsel yaşam kalitesini artırıcı unsurlardır.

Kentsel dönüşüm olgusunun kentsel mekan kalitesine etkisinin olumlu olması beklenmekte olup zaten bu nedenle de dönüşüm yapılmaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşüm denilince aklımıza ilk gelen yıkıp yeniden yüksek katlı, çok fazla üniteli, yeni bina inşa etmek geliyor. Ancak görece kaliteli binalar inşa ederek herkesin daha çok kazanma hırsı ile suni olarak oluşturulan rantın paylaşımı gelmekte. Kısaca kentsel dönüşüm denilince akla ilk gelen konu “para (rant)” olmakta maalesef. Konunun özeti para olunca da kent, mekan, kentsel mekan, yaşam kalitesi gibi olgular tamamen göz ardı edilmiş oluyor. Bu da kentlerin sosyo-ekonomik ve fiziksel kentsel

mekan kalitesinin değişimini kötü şekilde etkiliyor. Örnek verecek olursak Kadıköy ilçesindeki kentsel dönüşüm daha doğrusu kentsel yenileme çalışmaları... Kadıköy ilçesinin genelinde hakim olan imar planı çerçevesinde eski yapılar zaten imar hakkının tamamını kullanıyor olmasına rağmen yıkılarak yeniden inşa edilen binalardaki dairelerin kullanım alanları azalmakta ve konut ünite sayısı artmakta. İmar yoğunluğu aynı olsa da bu husus nüfus yoğunluğunu arttırmaktadır. Artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal donatılar, yeşil alanlar, otoparklar, ulaşım imkanları, altyapı yatırımları da yetersiz kalmaktadır. Kadıköy için bu durumu sürekli artan nüfus yoğunluğu ve buna bağlı olarak kentsel yaşam kalitesinin önemli ölçüde azalması olarak yorumlamak da mümkündür.

Kentsel çöküntü ya da kaçak yapılaşarak imar affından yasal statü kazanmış niteliksiz yapıların bulunduğu alanlarda yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları sadece fiziksel mekanın dönüşümü olarak uygulanıyor ancak ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan herhangi bir görüş dikkate alınmıyor. Bu nedenle dönüşümü gerçekleştiren tüm alanlarda kapalı site şeklinde üretilen binaların; kent ile bağlantılı yaya dolaşımı, toplu taşıma koşulları, komşuluk ilişkileri, kent ile sürdürülebilir bağ olguları tamamen göz ardı edilerek, kent yaşamından tamamen ayrı ve kendi içinde yaşam formu oluşturan, kentsel mekan dinamiğine olumlu katkı sağlamayan yapılar üretilmektedir. Bu durum kenti oluşturan, kentsel mekanı anlamlı hale getiren insan olgusunu tamamen yok etmektedir. Örnek verecek olursak Sancaktepe ilçesinde veya benzeri birçok yeni gelişen ilçede, herhangi bir sitede oturan kişi bunu “Sancaktepe’de oturuyorum,” yerine; “X” sitesinde” ya da “X’te oturuyorum,” şeklinde ifade etmektedir.

Dönüşüm bölgesinde yaşayan ve o bölgenin insanların büyük bir kısmı ise dönüşümü-yenilemesi yapılan binalarda oturmak yerine onları satarak kentin banliyölerinde ya da dönüşüm yapılan yere yakın, ancak yeni inşa edilmiş “ruhsatlı-niteliksiz binalarda” oturmayı tercih etmektedir. Bu durum ise kenti ve kentli olgusunu yok etmekte ya da başka bir bakış açısına göre ikiye bölmektedir. Dönüşüm konu olan yer şehrin geneli ile sosyolojik, ekonomik ve fiziksel olarak zaten bütünleşmemiş, kentsel yaşam kalitesi en az seviyede olan ve insan sağlığı ile güvenliğine tehdit oluşturan bölgelerdir. Oysa ki kentsel dönüşüm tüm bunları engellemek ve bölgenin şehrin bütünü ile bağlantı kurabilmesini ve bunu kentsel yaşam kalitesini, sosyolojik ve ekonomik yapıyı ayrıştırmadan yapmayı sağlamak için yapılmalıdır. Ancak Türkiye’de gördüğümüz dönüşüm örneklerinde kent yapısından kopuk olarak yaşayan bölgelerin şekil değiştirdiği, kent yaşamından kopuk ve hatta bu kopukluğun soylulaştırma ile daha derin noktalara inmiş olduğunu görmekteyiz.

Kapalı siteleri tercih eden kesim genellikle orta ve üst gelir gruplarında yer alan insanlardır. Bu, kentte ayrışma yarattığı ve kentsel yaşam kalitesini hatta tümüyle kentsel yaşam olgusunu yok ettiği gibi toplum içerisinde de keskin bir şekilde ayrışmaya neden olmaktadır. Alt gelir gruplarında ise bu duruma karşı tepki oluşmakta ve bu tepkiler doğrultusunda da güvenlik problemleri meydana gelmektedir. Kent; sosyal dokusu, yeşil alanları, sosyal donatı alanları, konut binaları, yönetim binaları, ticaret merkezleri ve insanlar ile bir bütün dokuda olmalıdır. Kentte yaşanan kentsel mekan kalitesinin azalmasına neden olan problemlerin çözümü eski binaları yıkarak yerine kapalı siteler şeklinde belirli bir

zümrenin sahip olabileceği yapılar inşa etmek yerine, kent ile bütünlük sağlayabilecek çözümler üretilmelidir.

Özet olarak hepimiz, sadece rant için dönüşüm gerçekleştirmenin gelecekte bize getireceği yükleri düşünmek zorundayız. Bu konuda tabi ki en büyük görev kamuya düşüyor. Kamunun denetleyici ve düzenleyici unsur olması nedeniyle, bu konudaki ilk akla gelen paydaş olduğu bilinmekle birlikte; mülkiyet hakkına sahip olan kişilerin, özel sektörün ve STK’ların da kentlerimizi yaşatmak ve yaşanabilir kılmak için gerekli özveri ve çalışmaları yürütmesini bekliyoruz.