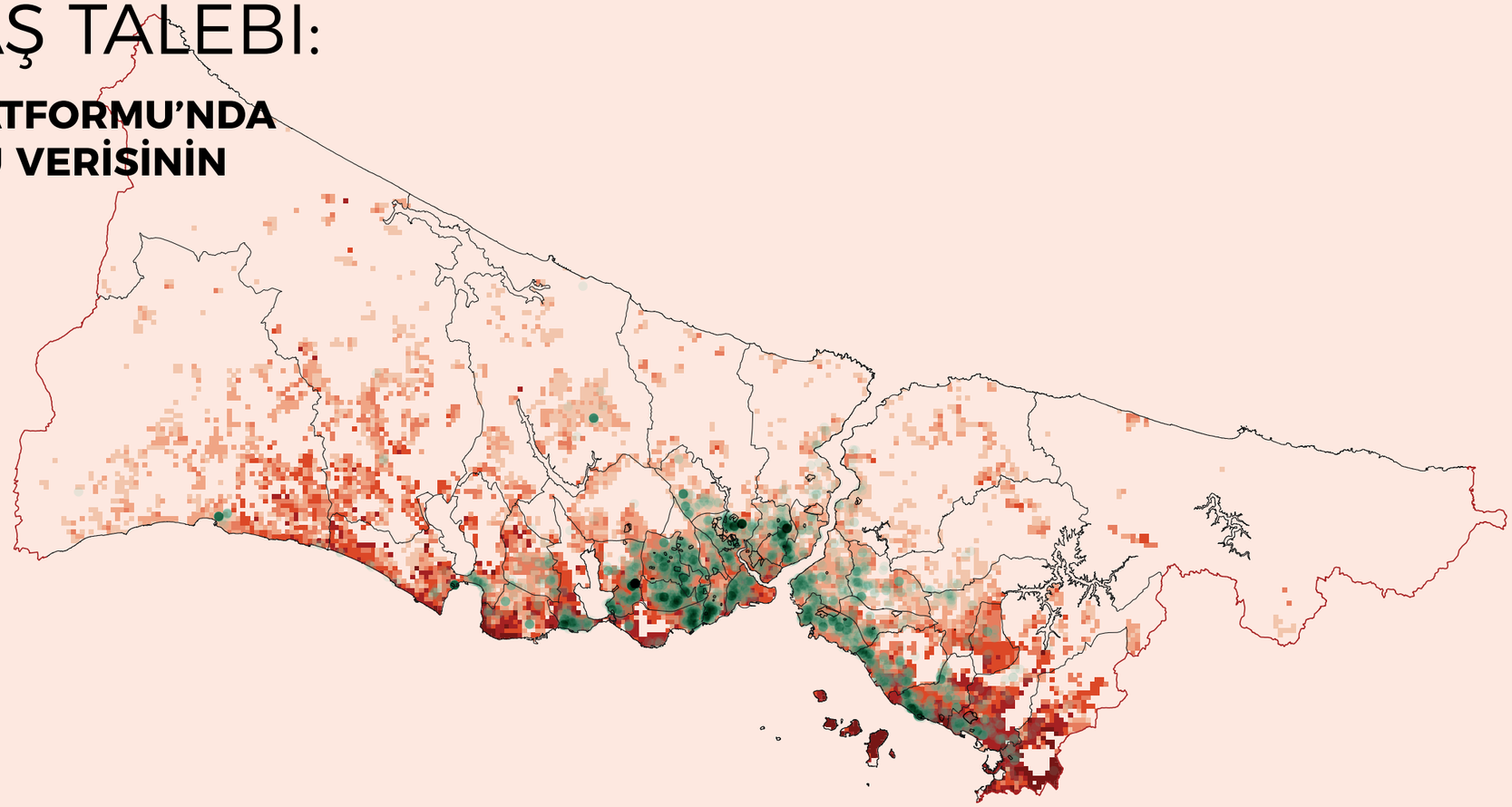
BİMTAŞ Akıllı Şehircilik Şefliği
Nilay Özger

AFETLERE KARŞI BİRİKEN YURTTAŞ TALEBİ:

İSTANBUL YENİLENİYOR PLATFORMU'NDA BİRİKEN ÜÇ AYLIK BAŞVURU VERİSİNİN GÖSTERDİKLERİ

Nazım Akkoyun*

* BİMTAŞ Genel Müdür Yardımcısı



İstanbul'da ciddi uyarıları da arkasında bırakan 1999 Depremi'nden bugüne 22 yıl geçti. Bu süre içinde kentsel dönüşüm başta olmak üzere bir dizi alanda çeşitli politikalar konuşulup bir bölümü uygulamaya konulsa da, deprem riski taşıyan birçok bölgede niteliksiz yapı stoku varlığını devam ettiriyor. Biraz daha somutlaştıracak olursak; resmî kayıtlara göre kentte 1.429.236 yapı bulunuyor. Bunların yaklaşık 170 bini TÜİK verilerine göre 2000 yılı sonrası inşa edilmiş, geriye kalan yaklaşık 1.250.000 yapı ise risk düzeyleri farklı olsa da yönetmelik değişikliklerinden önce inşa edilmiş.

"Kentsel Dönüşüm Yasası" olarak bilinen 2012 tarihli 6306 sayılı Yasa; "riskli alan", "rezerv alan" ve "riskli yapı" olmak üzere üç farklı tanım getirdi. Riskli alanlar için hazırlanan kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanma oranları oldukça düşük kaldı; kuşkusuz ciddi hak kayıpları ve mağduriyetler de en fazla bu tür alanlarda oluştu. Riskli yapı ölçeğinde dönüşüm uygulamalarında ise hız ve tamamlanma açısından daha etkili bir süreç işlese de, bu tür bir dönüşümün kentin mekânsal kalitesine anlamlı bir katkısı olmadı. Öte yandan bu yöntemle dönüşüm, maliyetlerin görece daha düşük olduğu dönemlerde Bağdat Caddesi gibi gayrimenkul değerlerinin yüksek olduğu alanlarla sınırlı kaldı. Bölgesel ölçekli kentsel dönüşüm projelerindeki kadar olmasa da bu ölçekte de mağduriyetlerin oluştuğunu gördük.

Kentsel dönüşüm başlangıçta toplum nezdinde bir heyecan yaratmasına karşın, bu tür olumsuz deneyimlerin yarattığı birikim artık dönüşüme daha tedirgin yaklaşılmasına yol açıyor. Zaman içinde artan maliyetler ve finansman kaynaklarının belirsizliği de eklendiğinde niteliksiz yapıların dönüşümü tıkanma noktasına gelmiş durumda. Oysa riskleri, maliyetleri ve olası kayıpları hepimiz biliyoruz.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, bilimsel tespitlerle de bu durumu doğrulayarak, yaşadığı yeri dönüştürmek isteyen ancak piyasa aktörlerine güvenini kaybetmiş, kamuda kendine bir muhatap bulamamış, çözüme dair bir reçete sunulmamış kesimleri harekete geçirecek yenilikçi bir sistemle sorumluluk aldı.

"İstanbul Yenileniyor", yapı stokunun yenilenmesine hizmet etmek üzere, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı üç iştirak şirketin birlikte hazırladığı yeni bir destek sistemi sunmayı amaçlıyor. İstanbul'un en büyük sorunu olan deprem riski karşısında niteliksiz konut stokunun dönüşümünü desteklemek, kolaylaştırmak ve sürece tüm aktörlerin katılımını sağlayarak rehberlik etmek temel hedefler olarak konuldu. Sistem vatandaşa açık bir web portalı ve arka planında operasyonu yöneten uzman bir ekiple bir bütün olarak çalışıyor.

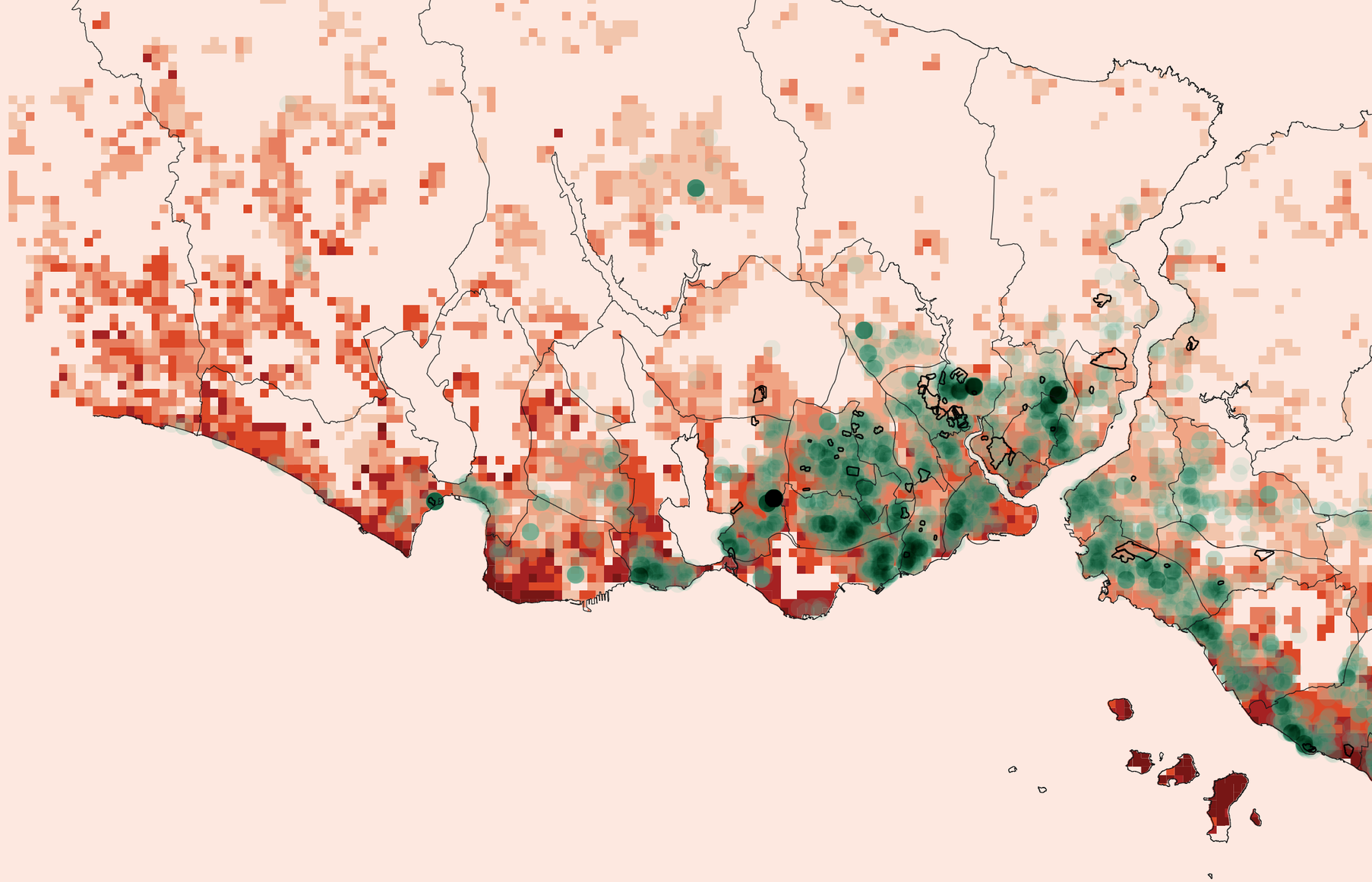
Sistem şöyle işliyor: istanbulyenileniyor.com web adresi üzerinden alınan başvurular değerlendirilerek, sayfa üzerinden duyurulan objektif kriterlere uygun olanlarına yenilenmeye dair bir reçete sunuyor. İçinde yeni yapının imar planlarına göre elde ettiği yapılaşma koşulları, bulunduğu bölgedeki metrekare değerleri baz alınarak binanın yenilenmesi hâlinde ulaşacağı piyasa değeri, yenilenmenin olası maliyeti vb. bilgiler yer alıyor. Söz konusu reçetenin hak sahiplerince kabul görmesi hâlinde teklif aşamasında daha detaylı bir öneri hak sahipleriyle paylaşılıyor. Uzlaşmanın sağlanması durumunda, İBB garantörlüğünde yapıların yenilenmesiyle de süreç tamamlanıyor. Teklifi aldıktan sonra vatandaşlar isterlerse İBB dışında da inşa sürecine devam edebiliyor. Kuşkusuz "İstanbul Yenileniyor" inisiyatifi kentin dönüşüm sorununun tamamını çözecek bir araç olma iddiasında değil. Ancak sisteme ilk üç ayda yapılan başvuruları değerlendirdiğimizde, önemli bir başlangıç olduğunu şimdiden söyleyebiliriz. Ekim ayı başına kadar ilk üç ayda ortaya çıkan sayılara birlikte göz atalım.

Temmuz ayının ilk haftasında kamuoyuyla paylaşılan "İstanbul Yenileniyor", öncelikle 2000 yılından önce bir parselde birden fazla yapı bulunduran site içi yapılara açıldı. Sisteme bu süre içerisinde kayıt yapan kullanıcı sayısı 6.344 başvuru sayısı ise 3.187 oldu. Kayıt yaptıran ile başvuran arasındaki yaklaşık iki kat olan farkı çeşitli biçimlerde yorumlamak mümkün. Ancak sadece kayıt aşamasında kalanlara dair üç temel grup öne çıkıyor; merak edip sistemi deneyimlemek isteyenler, koşullarının uymadığını öğrenip başvuru aşamasına geçmeyenler, koşulları uyduğu hâlde başvurduğunda evine kendi iradesi dışında bir müdahale olacağından çekinen kesimler.

3.187 başvuruya biraz daha yakından baktığımızda başvuruların 39 ilçenin Adalar ve Çatalca dışındaki 37'sine, 960 mahalleden 523'üne yayıldığını görüyoruz. Başvuru yapmayan yerler ise çoğunlukla kentin kuzeyinde yer alan daha önce köy statüsündeki kırsal karakterli mahallelerden oluşuyor. Bu mahallelerde site türü yapılaşmanın ve kat sayısının düşük, müstakil yapıların fazla olduğu düşünüldüğünde bu durum şaşırtıcı değil. Diğer taraftan kentin neredeyse tamamına yayılmış başvurulardan, yıllardır olumsuz deneyimlerin biriktirdiği negatif algıya, artan maliyetlere ve ekonomik sorunlara rağmen toplumda depreme karşı güvencesizliğin dönüşüm konusundaki çekincelere baskın geldiği anlaşılıyor.

Tabloyu netleştirmek için biraz daha detay verecek olursak, üç ayda 2.451 parselde 8.512 yapı, 87.792 bağımsız bölümü kapsayan bir başvuru büyüklüğünden bahsediyoruz. Yapı ölçeğinde dönüşümün en yoğun yaşandığı Kadıköy ilçesinde 10 yılda ilan edilen riskli yapı sayısının 4075 olduğu dikkate alındığında üç ayda biriken 8512 yapı sayısının ciddiyeti daha iyi anlaşılacaktır.[1]

Bağımsız bölümlerin 80.542'si konut birimlerinden oluşuyor. İstanbul'da TÜİK'in kentte ortalama hane halkı büyüklüğünü 2020 için 3,3 kişi olarak tespit ettiğini hatırlayacak olursak yaklaşık 265.788 kişiyi ilgilendiren bir durumdan söz ettiğimiz ortaya çıkacaktır.[2] Dolayısıyla sistemin tek yapılara açılmasıyla bu sayıların katlanarak artacağını öngörebiliriz.



Başvuru yoğunluğunun coğrafi dağılımına bakıldığında ise fay hatlarına yakınlık, zemin ve eski yapı stokunun yoğunluğu nedeniyle riskin görece yüksek olduğu sahil kesimlerinde fazla olması beklenen bir durum. Şaşırtıcı olan 2012 yılı sonrasında ilan edilen riskli alanların genellikle E-5 kuzeyinde daha düşük riskin olduğu bölgelerde olmasıydı.

Sonuç olarak, geçen 20 yıllık dönüşüm bilançosunun oldukça yetersiz olduğu İstanbul'da bütün olumsuzluklara rağmen "İstanbul Yenileniyor" sistemine başvurarak binasını yenilemek isteyen önemli bir kesim var. Beklenti büyük ve son dönemde ekonomik alanda biriken sorunlar, gelirlerdeki azalma ve maliyetlerdeki dramatik artış bizlere sancılı bir sürecin önümüzde olduğunu gösteriyor. Ancak olumsuzluklar ne olursa olsun, insan yaşamını önceleyen bir yaklaşımı bütün bu sorunların önüne koymanın önemli olduğunun bilinciyle çalışmaya devam ediyoruz.

Notlar

1 Kadıköy Belediyesi Coğrafi Bilgi Sistemleri Bürosu'ndan edinilmiştir.

2 TÜİK Coğrafi İstatistik Portalı, "Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü": https://cip.tuik.gov.tr/