İstanbul Planlama Ajansı

AĞUSTOS 2022

KENT GÜNDEMİNE BAKIŞ

İstanbul'da Boş Ofislerin Konuta Dönüştürülmesine Yönelik Yönetmeliğin Teknik Değerlendirmesi



Yayın Yönetimi ve İdari Koordinasyon
İstanbul Planlama Ajansı

Hazırlayanlar
Semiha Fatma Turgut, Nuri Cem Ceylan

Tasarım Konsepti ve Yayın Kimliği
Kader Şahin

Basım Yeri ve Tarihi
İstanbul, Ağustos 2022

ISBN: 978-625-6762-28-2
İstanbul Büyükşehir Belediye iştiraki Kültür A.Ş. yayınıdır.

GİRİŞ

2019 yılından itibaren yeni yapı ruhsatlarıyla inşaatına başlanan konut ve ticari yapı sayısında ülke genelinde azalma olduğu, İstanbul'da ülke ortalamasından daha fazla azalma meydana geldiği biliniyor. Son dört yıldır ruhsat alınarak yapımına başlanan bina sayısı önceki yıllara göre İstanbul'da yaklaşık 1/3 oranına kadar düştü.

Diğer taraftan, İstanbul'da son 10-15 yıllık dönemde ruhsat alınarak yapımına başlanan yeni binaların önemli bir kısmının ise arazi maliyetlerindeki avantajlar nedeniyle ulaşım ve donatı bakımlarından erişilebilirliği düşük bölgelerde inşa edildiği görülüyor. Kent merkezlerinden uzak ve ulaşım olanakları görece kısıtlı olan bu bölgelerde gerçekleştirilen konut arzının kullanıcıyla buluşturulamaması sonucunda, çalışma bölgeleriyle entegre olan ve dolayısıyla talep gören bölgelerde konut açığı yaşanması kaçınılmaz oldu.

Buna karşılık, gerek nüfus artışı ve gerekse de düzensiz göçmen ve geçici sığınmacı sayılarındaki artışlar nedeniyle nüfus artışı yüksek ivmesini korudu. Konut arzının düşmesine karşın nüfus artışının beraberinde gelen konut talebi konut açığını doğurdu.

Konut fiyatları ve kiralarındaki artışlar karşısında konutta yaşanan arz-talep dengesizliği barınma krizine işaret ediyor.

İstanbul'un içerisinde bulunduğu bu barınma krizi döneminde, 18 Ağustos 2022 günü T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" kapsamında değişiklikler olduğunu, yeni düzenleme ile kiralanamayan ya da satılamayan ofislerin konuta dönüştürülebileceğini açıkladı.[1] Açıklamada İstanbul'da yaklaşık 1,5 milyon m2 ofis alanının arz fazlası nedeniyle değerlendirilemediği ve yeni düzenlemeyle dönüşüme müsait olan ofislerin dönüşümüyle İstanbul'da 10 bin yeni konut arzı oluşabileceği belirtildi.

2017 yılında yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği temel olarak yapı ve yapılaşma süreçlerine ilişkin usul ve esasları belirtiyor.[2] Yönetmelikte yapılan

[1] BAKAN MURAT KURUM: "50 BİN YENİ KONUT İMKÂNI OLUŞACAK". 18 Ağustos 2022.
https://www.csb.gov.tr/bakan-murat-kurum-50-bin-yeni-konut-imk-ni-olusacak-bakanlik-faaliyetleri-35197
[2] PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ. Resmî Gazete Tarihi: 03.07.2017 Resmî Gazete Sayısı: 30113.
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5

değişiklik[3] ofis/büro amaçlı yapılan ve yapılmakta olan yapıların %80'i geçmeyecek şekilde konut kullanımına açılmasını içeriyor.[4] Bununla birlikte söz konusu değişiklik İstanbul'daki konut talebine ilişkin uygun fiyat gibi temel ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalmakta. Özellikle Covid-19 Salgını sonrasında ofis alanlarına olan talebin düşmesinin de bu geçici yönetmelik maddesine dayanak olarak alındığı anlaşılmakta. Kuşkusuz ki kentteki konut kapasitesinin artırılmasına yönelik her türlü yasal, idari ve teknik önlemin alınması zorunludur. Ancak bunun, geçici yönetmelik maddesiyle ofis alanlarının konut alanına dönüştürülmesi yoluyla sağlanması yeni sorunları ortaya çıkardı.

Dünya Örnekleri

Dünyada atıl ofis alanlarının konuta dönüştürülmesine yönelik uygulamalar genellikle Hollanda ve Amerika Birleşik Devletleri'nde görülüyor. Sürdürülebilirlik perspektifinde mevcut yapıların fonksiyon değişiklikleri olumlu bir adım olarak değerlendirilmesine karşın, yatırımcıların ya da mülk sahiplerinin elde edeceği gelirler bu tip uygulamalarda karşılaşılan temel kısıtlardadır. Örnek uygulamalarda kabul edilen ilkeler, özgün mimari özellikler taşıyan kültür mirası niteliğindeki yapıların korunması, söz konusu yapıların konumu ve konuma yönelik talep, ofislerin konuta dönüşümündeki hedef kitle ve ekonomik fizibilite olarak farklılaşıyor. Buna karşın bu tip dönüşümler yasal, finansal, teknik, işlevsel ve kültürel bazı riskler barındırıyor.[5]

Dünya örneklerinde konut talebinin yüksek, ofis talebinin düşük olduğu bölgelerdeki dönüşümler lüks konut arzı olarak şekillenirken, kent çeperlerinde kalan uygulamalarda hedef kitle öğrenci ya da düşük gelir grubudur.

Buna karşın özellikle kent çeperindeki atıl ofis yapılarının dönüşümü teknik kısıtlar ve yapı müsaitliği gibi nedenlerle dönüşüm maliyetinin artması gibi engellerle karşılaşıldı.[6] Ofis yapılarındaki havalandırma çözümleri, ışık kullanımı konutlardan

[3] Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik. Resmî Gazete Tarihi: 18 Ağustos 2022 Perşembe. Resmî Gazete Sayısı: 31927.
https://Www.Resmigazete.Gov.Tr/Eskiler/2022/08/20220818-1.Htm

[4] GEÇİCİ MADDE 5- (1) Uygulama İmar Planlarında "Ticaret + Konut" olarak belirlenmiş alanlarda, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2023 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80'i geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir."

[5] Remøy, H., & Van der Voordt, T. (2014). Adaptive reuse of office buildings into housing: opportunities and risks. Building Research & Information, 42(3), 381-390.

[6] Remøy, H. T., & van der Voordt, T. J. (2006). A new life: Transformation of vacant office buildings into housing. CIBW70 Changing User Demands on Buildings. Needs for lifecycle planning and management, Trondheim.

farklı olurken, yapının sıcak su vb. tesisat düzenlemesi ya da oda/kullanım konfigürasyonları gibi farklılıklar teknik riskler teşkil ederken, yapı piyeslerindeki farklılıklar gibi kriterler yasal kısıtlar oluşturuyor. Bu kısıtlar ilgili dönüşümlerdeki konut büyüklüklerini yaklaşık 45m² ile sınırlarken, bu tip konutlar çekirdek aile ve daha büyük hanelerin kullanımlarına uygundur. Bununla birlikte ofisten konuta dönüşümde yapılan ek duvar gibi müdahalelerin statik açıdan yaratacağı olumsuzluklar ya da konutların sunduğu mahremiyetin ofis alanlarının dönüşümünde nasıl sağlanacağı gibi sorular doğuyor.

İstanbul Özelinde Değerlendirme

Mesele planlama perspektifinden ele alındığındaysa sosyal donatı alanlarından ulaşım yüküne, birçok sorun barındırıyor. İstanbul'daki "Ticaret + Konut" alanları hâlihazırda konut fiyatlarının yüksek olduğu bölgelerde yoğunlaşırken, ofis/büro kullanımları kent geneline dengeli dağılmıyor. Bu bağlamda mevcut düzenleme, kentteki işyeri-konut ilişkilerini mevcut duruma kıyasla daha sorunlu bir duruma getirecektir. İstanbul'da ulaşım sorunlarının temelinde yatan işyeri-konut ilişkisi, geçici yönetmelik maddesine dayalı olarak ve kontrolsüz bir şekilde ofis/büro alanlarının konut alanlarına dönüştürülmesi sonucunda mevcut dengesini de kaybedecektir.

Kent merkezlerindeki ofis/büro alanlarının konuta dönüştürülmesiyle birlikte konut nüfusunun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı (donatı) alanlarında standartlar büyük oranda ortadan kalkmış olacaktır.

Aktif yeşil alanlar başta olmak üzere, eğitim ve sağlık tesisleriyle diğer sosyal altyapı alanlarının planlanmasında konut-işyeri dağılımları dikkate alınmaktadır. Ofis/büro alanı olarak planlanan yerlerde söz konusu sosyal altyapı alanları konut alanlarına kıyasla daha sınırlıdır.

İstanbul'un kronik streslerinden biri olan trafik durumu göz önünde bulundurulduğunda işyeri ve ofis düzenlemeleriyle konut alanı düzenlemelerindeki ulaşım düzenlemesine yönelik farklılıklar, özellikle bu tarz fonksiyon değişikliği uygulamalarında önemli riskler barındırıyor. Ofis çalışanları ve konut kullanıcılarının ulaşım tercihleri ele alındığında konut kullanıcılarının ofis çalışanlarına oranla %36 daha fazla özel otomobil kullanımına sahip olduğu görülüyor. Mevcut ofislerin konuta dönüştürülmesi durumunda sabah ve akşam iş çıkışları için bu yolculuklar hala geçerli olup misafirin gelmesi, mesai saati dışı yolculuklarla özel taşıt trafiği bu

bölgelerde yoğun olacaktır. Bu durumda iş yeri için yapılan ulaşım altyapısı bu talebi kaldıramayacağından trafik oluşması, zamandan kayıp yaşanmasına sebebiyet verecektir.

Örneklem olarak ofislerin yoğun olduğu Maslak bölgesi ele alındığında bölgede tahmini 937 bin m² ofis alanı bulunmakta ve bunların %25,6'sının (240 bin m²) boş olduğu biliniyor.[7] Bu doğrultuda ilgili alanların ofisten konuta dönüşmesi sonucunda özel taşıtlarla yapılacak yolculuk sayısının ortalama %70 oranında artacağı hesaplanmıştır.

Sadece Maslak Bölgesi'nde gerçekleşecek bir ofislerin konuta dönüşümü süreci bölgedeki trafiğin %70 oranında artmasına sebep olacaktır.



[7] Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1.Çeyrek Raporu. Erişim:19.08.2022.
https://www.gyoder.org.tr/files/202206/c4b1353c-d77f-4ba7-bd1d-c58fe6e7aaae.pdf

Salgın sonrası ofis/büro alanlarına olan talepteki düşüşün kalıcı olup olmadığı, bu değişimin kentin mekânsal organizasyonunda ne gibi sonuçlar doğuracağı konuları henüz dünyada da yeterli veriyle değerlendirilmemiştir. Bu yönde bir eğilim olduğu gözlenmekle birlikte bu eğilimin yapısal bir nitelik kazanıp kazanmadığı kesinlik kazanmamıştır. Bu nedenle merkezi iş alanlarındaki ofis/büro stokunun konut arz açığına kısa vadeli çözüm düşüncesiyle dönüştürülmesi erken bir müdahaledir.

Mevcut durumda ofis binalarının yoğunlaştığı Merkezi İş Alanı olan Levent'te, ortalama konut kiraları m² başına 203 lirayken, konut satışlarında m² maliyeti 60.440'tır.[8] Yapılan bu düzenleme sonrasında özellikle hem konut hem ticaret satış fiyatları yüksek bölgeler incelendiğinde ikisinin de kentin ortalamasına göre daha yüksek olduğu gözleniyor. Levent örneğinde de olduğu gibi, ilgili bölgelerde konut ihtiyacına yanıt verilmesine yönelik talep, değer ve olası değer artışları üzerinden de değerlendirilmelidir.

Hâlihazırda konut fiyatlarının yüksek olduğu alanlarda ofis yapılarının konuta dönüştürülmesinin İstanbul'un sosyal konut ya da karşılanabilir konut ihtiyacına kısa dönemlik de olsa yanıt veremeyeceği anlamına geliyor.

Maliklerin tercihine kalan bu uygulamada ticaret metrekare satış fiyatının konut satışına göre yüksek olduğu bölgelerde reel piyasa hareketleri göz önünde bulundurulduğunda tercih edilme olasılığı çok düşüktür. Özellikle boş ofislerinin yoğunlaştığı bölgeler ve uygulamanın kapsamı içinde kalan alanların büyük kısmı konut fiyatının çok daha yüksek olduğu biliniyor. Bu durumda farklı bölgelerde 2 kata kadar değişim gösteren bir değer artışı olacaktır. Örnek vermek gerekirse, 19.08.2022 tarihinde örnek seçilen bir emlak web sitesinde bulunan metrekare büyüklükleri, proje, kat yüksekliği vb. farklılık gösteren 10 farklı konut ve 10 farklı ticaret yapısının satılık fiyatları incelendiğinde en fazla 4,3 kat, ortalama 1,5 kat değer artışı görülüyor.

Değer artışıyla ilgili "İmar Planların Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin" 5 ve 6. maddesine göre yapılan tanımda değer artış payı konu ediliyor.[9] Fakat bu uygulamada ilgili maddede tam anlamıyla yer almadığı için elde edilen değerden merkez bütçeye geçecek pay göz ardı edilmiştir.

[8] Endeksa Analiz verilerine göre. Erişim: 19.08.2022.
https://www.endeksa.com/tr/analiz/istanbul/besiktas/endeks/satilik/konut 5

[9] https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=34860&mevzuatTur=KurumVeKurulusYonetmeligi&-mevzuatTertip=



Merkezi Yönetimin Konut Politikalarına Bakışı

İçerisinde bulunduğumuz konut krizi ve merkezi idarenin hukuksuz müdahalesi özellikle konut sunumu konusunda yetkili bir idarenin (TOKİ) bulunduğu bir ortamda çelişkili bir uygulama hâline gelmiştir.

TOKİ 2002 yılı öncesinde vatandaşlara ve kooperatiflere kredi, arsa ve müşavirlik sağlayan bir konut ve yerleşme planlaması kurumu olarak faaliyet gösterirken, günümüzde müteahhitlik faaliyetlerinin ağır bastığı ve lüks konut üretimi ile öne çıkan bir kamu kurumuna dönüşmüştür.

Bununla birlikte konut sunumu özellikle İstanbul'da özel sektörün arzına bırakılmış ve günümüze dek sosyal konut perspektifi uygulamada karşılık bulmamıştır. Vatandaşların gelir düzeyleri ele alınarak planlanması gereken konut kredileri ve düşük gelir grubuna yönelik olarak sunulması gereken düşük faizli konut kredisi gibi uygulamaların eksikliğiyle müteahhitlere yönelik gerçekleşen vergi afları ve düzenlemeler mevcut konut krizinin önemli etkenleri olmaktadır.

Yapılaşmış çevrede ve kent merkezinde kalan askeri alanların sosyal ya da karşılanabilir konut üretiminden ziyade lüks konut üretimine açılması konuttaki adaletsizliği daha da derinleştirmiştir.

Kiracılar, öğrenciler, iş yaşamına yeni başlamış gençler, yeni evliler ve emekliler gibi farklı grupların ihtiyaçlarına yönelik konut sunumunun olmaması ve ülke genelinde vatandaşların alım gücünün azalması konut krizinden öte daha derin adaletsizliklere neden oluyor.

Meselenin Yasal Boyutu

İlgili mevzuat değişikliği yasal boyutlarıyla ele alındığında önemli çelişkiler ve sorunlar ortaya çıkıyor. Konut alanlarında artış yapılması halinde, artan nüfusun ihtiyacı olan ilave sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması gerekir. Bu nedenle "Ticaret + Konut" gibi içinde konut olan karma kullanım alanlarında kullanım oranlarının imar planlarında belirlenmesi, konut oranında artış olması halinde ihtiyaç olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planında sağlanması zorunludur.

Nitekim yürürlükteki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı İlkeleri" başlıklı 21. maddesinin 10 no'lu fıkrasında, "Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi hâlinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanılabileceği varsayılır" kuralı getirilmiştir.

Ayrıca, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Parsel Kullanım Koşullarına Göre Yapılaşma Koşulları" başlıklı 19. maddesinde, "Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut" gibi karma kullanım alanlarında, "Yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiven bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlemesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır" kuralı getirilmek suretiyle, karma kullanım alanlarındaki kullanım oranlarının imar planlarında belirlenmesi kesin hükme bağlanmıştır.

Bu durumda, imar planında "Ticaret+Konut" karma kullanım alanlarında konut oranı belirtilmemişse, konutun en fazla % 30 oranında olacağı kabulü ile sosyal ve teknik altyapı alanları planlanıyor.

Konut oranının % 30'un üzerine çıkması halinde, sosyal ve teknik altyapı alanlarına olan ilave ihtiyaç ile birlikte kullanım oranlarının imar planında belirlenmesi gerektiği tartışmasızdır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikle getirilen "Geçici Madde 5"te karma kullanım alanlarında konut oranının imar planında değişiklik yapılmaksızın % 80'e çıkarılması her şeyden önce sosyal ve teknik altyapı alanlarında yetersizliğe neden olacağından şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun değildir. Bu yönüyle imar mevzuatının genel hükümlerine de aykırıdır.

Diğer taraftan, kullanım değişikliğinin "tadilat ruhsatı" ile yapılması da yine imar mevzuatının genel hükümlerine aykırıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde, "Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur" kuralı getirilmiş olup, bunu takiben, "(...) ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir" hükmü getirilmiştir.

Nitekim Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Genel İlkeler" başlıklı 5. maddesinin 1 no'lu fıkrasında, "Uygulama imar planı olmayan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez", "Yapı Ruhsatı İşlemleri" başlıklı 55. maddesinin 2 no'lu fıkrasında ise, "Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parsele ait imar durum belgesi alınması" koşulu getirilmiştir. Yine aynı yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde "İmar Durum Belgesi", "Bir parselin; kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi ifade eder" şeklinde tanımlanmıştır.

Dolayısıyla, imar parsellerinin ve binaların kullanım amacının uygulama imar planında belirleneceği, ruhsat işlemi yapılması hâlinde imar durum belgesi alınması gerekeceği, imar durum belgesinin yürürlükteki uygulama imar planı ile birlikte mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenleneceği, yapı ruhsatı alınarak yapımına devam edilen veya tamamlanmış yapılarda kullanım amacında değişiklik yapılmasının "tadilat ruhsatı" almayı gerektiren esaslı tadilat kapsamında olduğu, konut veya başka bir kullanıma yönelik yapılacak tadilatın yürürlükteki uygulama imar planına uygun olmaması halinde yapılamayacağı kesindir. Hâl böyleyken, uygulama imar planına aykırı kullanım değişikliklerine ilişkin esaslı tadilatlar için 01.07.2023 tarihine kadar düzenlenecek tadilat ruhsatları için istisna getirilmesi yasal dayanaktan tamamen yoksun ve keyfi bir düzenlemedir.

Diğer taraftan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde "Planlar belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer" ve "Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer" hükümleri getirilmek suretiyle imar planlarının onay mercii belirlenmiştir. Yine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin görev ve yetkileri" başlıklı 18'inci maddesinde, "Belediyenin imar planlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni planını kabul etmek" belediye meclisinin görev ve yetkileri arasında belirtilmiştir.

Yine 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun "İl Genel Meclisinin Görev ve Yetkileri" başlıklı 10. maddesinin c bendinde, "Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyeleri hariç İl çevre düzeni planı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar planlarını görüşmek ve karara bağlamak" il genel meclislerinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

Dolayısıyla, parsel ve binaların kullanım şekli ve yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin uygulama imar planları belediye meclisleri veya belediye sınırları dışında il genel meclisleri tarafından onaylanmakta olup, bu planlara göre yapılan "uygulama işlemi" niteliğindeki yapı ruhsatları ise bu idarelerin imar müdürlükleri tarafından verilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne eklenen geçici maddeyle kullanım değişikliklerinin tadilat ruhsatına bağlanması, kanunla belediye meclisleri ve il genel meclislerine verilen yetkinin idare müdürlüklerine aktarılması sonucunu doğuracaktır.

Bu yönüyle Anayasa ve ilgili kanun hükümlerine aykırıdır. Sonuç olarak; parseller ve binaların hangi amaçlarla kullanılacakları uygulama imar planında belirlenmekte olup, planda belirlenen karma kullanım oranlarına aykırı olarak maksimum konut oranının "geçici madde" düzenlemesiyle süreli olarak %80'e çıkarılması sonucunda aşağıdakiler gerçekleşecektir:

1. Konut-işyeri ilişkileri olumsuz etkilenerek ulaşım altyapısına yük getirilecektir.
2. Tadilat ruhsatıyla kullanım değişikliği yapılan yerlerde başta aktif yeşil alanlar, eğitim ve sağlık tesisleri olmak üzere, sosyal ve teknik altyapı alanlarında yetersizlikler yaşanacak ve yaşam standardı düşecektir.
3. Yapımı devam eden veya tamamlanan yapıların mevcut kullanım şekli uygulama imar planında belirlenmiş iken, imar planı değişikliği gerektiren kullanım şekillerinde yapılacak değişikliklerin tadilat ruhsatına bağlanmasının sonucunda belediye ve il genel meclislerinde olan yetkinin fiilen idare müdürlüklerine aktarılması söz konusu olacaktır.
4. Yapımı devam eden veya tamamlanan binaların kullanımlarında değişiklik yapılmasının sınırlı bir süreyle de olsa uygulama imar planına aykırı olarak "tadilat ruhsatı" ile izne bağlanmasının yasal dayanağı yoktur, tamamen hukuksuzdur.

Politika Önerileri

"İstanbul Vizyon 2050 Strateji Belgesi"nde geliştirilen uzun vadeli konut politikaları dâhilinde "İstanbulluların Konforlu ve Ödenebilir Konuta Erişimini Sağlamak" amaçlanmaktadır. Bu amaç İstanbul'un karşı karşıya olduğu 5 temel kriz ve mücadele alanından "Toplumsal Refah ve Adalet" ile "Yapılı Çevre, Ulaşım ve Altyapı" konularının da önemli bir bileşenidir. Vizyon 2050 Belgesinde sunulan hedeflerle birlikte konut krizi adına sunulan politika önerileri şöyledir:

- Kamunun konut arzında uzun erimli talep eğilimlerinin ve kentleşme dinamiklerinin değerlendirildiği, bütüncül bir politika ve program sunması gerekir.
- Farklı planlama süreçleri ve kentsel müdahalelerde TOKİ ve Bakanlıklar gibi merkezi idare organlarının özellikle kamu arazilerinin kullanımında ve imar planlarının onaylanmasında İBB ve ilçe belediyeleriyle etkin bir ortak çalışma sürecini yürütmesi ilkesel bir tutum olmalıdır.
- Konut arzı ve mevcut krizin çözümüne yönelik olarak sunulan, bu yazıda mevzu bahis yasal düzenleme gibi müdahaleler yerel yönetim, vatandaşlar ve özel sektörün etkin dâhil olması ile üretilecek "acil eylem programları" kapsamında tarif edilmelidir.
- Kredilere uygulanan yüksek faizler ve enflasyon gibi nedenler ile geri ödemeler aylık asgari ücretin ve harcanabilir hanehalkı gelirinin çok üzerinde kalmaktadır. İlk konut edinmede faiz indirimi teşviki İstanbul'da konut fiyatları ortalaması karşısında yetersiz kalmaktadır. Kredi düzenlemeleri farklı gelir gruplarına ve şehirlere özel olarak düzenlenmelidir.
- İstanbul'un afet riskleri ile konut krizi beraber ele alınması gereken, ilişkili konulardır. Afet risklerinin azaltılmasında önemli bir payı olan kentsel dönüşüm uygulamalarındaki finansman eksikliği ve kapsayıcı bir finansman sunumunun olmaması, dönüşüme en çok ihtiyaç duyulan alanlarda kentsel rantın düşük olması sebebiyle dönüşümün gerçekleşmemesi sonucunu doğurmuştur. Konut arzı mevcut risk azaltım uygulamaları göz önüne alınarak planlanmalıdır.
- En büyük ve en yoksul gecekondu yerleşim yerlerinde gerçekleştirilen yüksek riskli bölgelerde yaşayan haneler korunmalı, tahliyeden kaçınılarak kişilerin daha güvenli ve iyileştirilmiş yaşam koşullarına kavuşması sağlanmalıdır. Bu model kentsel dönüşümle yerinden edilmenin karşısında güçlü bir alternatif olarak görülmektedir. Tahliye edilmeden yeniden yapılanma ilkesi merkeze alınmalı, sadece barınma koşullarının değil yaşam koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmelidir.

İstanbul
Planlama
Ajansı