

# 2000'lerden Bugüne Kentsel Dönüşüm

Saltuk Yüceer

**B**aşlığımız, '2000'lerden bugüne Kentsel Dönüşüm'. Nedir Kentsel Dönüşüm dersek, karşımıza belirli bir nüfusun bütün sosyal, kültürel, sağlık, eğitim ihtiyaçlarının karşılanabildiği alan düzenlemesi anlamı çıkıyor. Oysa temsilciliğimizin etki alanında ve genelde İstanbul'da uygulanan, çoğunlukla sadece kentsel yenileme. Yani bir bina ya da bir mahalle komple yıkılıyor ve yapılıyor. Ama o mahallede olması gereken yeşil alan, eğitim alanı, sağlık alanı gibi düzenlemeler o nüfusa yönelik yapılmıyor. Kadıköy'de yapılanlara da bakarsak çoğu kentsel yenileme-ancak buna bir yerde rantal yenileme, rantal dönüşüm de diyebiliriz -zira yenilenen binaların çoğunluğu sahil kesimlerinde.

Rantal dönüşüm diyoruz zira Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilileri 2012 yılında Kentsel Dönüşüm Yasası için "Ülkemizde yaşanacak olası bir depremde ciddi bir can kaybına sebep olabilecek niteliksiz yapı stokunu yeniden inşa etmek amacıyla başlatılan kentsel dönüşüm projesi, önümüzdeki 20 yıl boyunca Türkiye ekonomisinin lokomotifi olacaktır" diye açıklamada bulunmuşlardı. Ama İstanbul gibi bina stokunun çok eski olduğu ve deprem riski olan bir bölgede bina yenilenmesi de önemli bir olay çünkü hepimiz biliyoruz ki "insanları deprem değil çürük binalar öldürüyor". Ancak kentsel yenilemede en büyük problemlerin başında nüfus artışının yanı sıra donatı yetersizliği ve binalarla birlikte insanların yaşamlarının dönüştürülmesi, yani yerlerinden edilmeleri geliyor.

Bakanlık, İstanbul ve çevresinde olma ihtimali yüksek bir depremde -her ne kadar rakamlar uzmanlara göre değişiklikler gösterse de- 20 ilâ 50 bin binanın ağır hasar göreceğini, 100 milyar \$'lık maddî zararın oluşacağını, can kaybının 20 ilâ 50 bin kişi arasında olacağını ve 100 binlerce kişinin önemli derecede bedeni zarara uğrayıp sakat kalacağını, 1 ilâ 2 milyon kişinin evsiz kalacağını ve 1 ilâ 1,5 milyon kişinin de işsiz kalacağını belirtiyor. O bakımdan bu konuyu çok ciddiye almak lazım; zira '99 depreminin Kentsel Dönüşüm Yasası çıkıncaya kadar geçen sürede 13 yıl kaybedildi. 1999 depreminin Kentsel Dönüşüm yasasının çıktığı 2012'ye

kadar olan süreyi doğru değerlendiremedik; üstelik devamlı, olası bir İstanbul depreminin, insan yaşamı için önemli olduğu kadar, Türkiye ekonomisini sarsabilecek, ülkenin bağımsızlığını dahi tehlikeye düşürebilecek düzeyde risk arz ediyor olabileceğinden de bahsederken.

Konumuz olan kentsel dönüşüm ve etki alanımızdaki 8 ilçe için kısaca bir özet yapacak olursak, bu 8 ilçe, tarihi, kültürel ve ekonomik değerlerinin yanı sıra aynı zamanda 3 milyon civarında bir nüfusa ve 620 km<sup>2</sup> bir alana sahip. Örneğin Ümraniye, İstanbul'da en kalabalık ilçeler sıralamasında 39 ilçe arasında 5., Anadolu yakasında ise Pendik'ten sonra 713,803 kişi ile en kalabalık 2'inci ilçe. Sonuçta ülke nüfusunun % 18.65'ini, yani 16 milyonunu barındıran İstanbul'un 5'te birinin bizim etki alanımızda olması bölgenin önemini açıkça göstermektedir.

Bu ilçelerde yapılan çalışmalar ve gelişmelere, neredeyse şantiye alanına döndü denilen Kadıköy'den başlamak daha doğru olur diye düşünüyorum. Evet Kadıköy, 25.2 km<sup>2</sup> alana ve 485,000 nüfusa sahip bir ilçe. 2012 yılı başı itibarıyla Kadıköy Belediye Başkanlığının yaptırdığı bir çalışma var. Bu çalışmaya göre Kadıköy'deki mevcut bina sayısı 30.500 ve 1999 depreminden 2012 başına kadar, yani 13 yılda, neredeyse şantiye alanına döndü dediğimiz Kadıköy'de yapılan, yenilenen bina sayısı 2,828. Dahası o günden bugüne yani 2012 yılından 2023 Aralık ayı başına kadar 12 yılda yenilenen bina sayısı 4397. Toplam sayıya bakarsak 24 yılda Kadıköy'de yenilenen bina sayısı 7225. Buna Fikirtepe'deki 6750 binayı da eklersek 13,975 ediyor ki bu sayı Kadıköy'deki bina sayısının yarısı bile değil. Bu durumda Kadıköy'de yenilenen binaların rant odaklı olduğunu varsayarsak, kalan binaların %90'nının riskli olduğu söylenebilir.

Bu arada yasayla ilgili yapılan çalışmalarda ülkedeki riskli bina tespitlerinin, varsayımlarının hatalı olduğunu söylemek mümkün. Kadıköy gibi bir ilçede, 1999-2012 arası şantiye alanına döndüğü söylenen Kadıköy'de, yenilenen bina sayısı oranı %9. Oysaki o dönemdeki Bayındırlık, bugünün Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığı verilerine



Resim 1-2.  
Fikirtepe’den  
görünüm.

göre aynı süre içinde ülkedeki 19 milyon binadan 5 milyon binanın yenilendiği yani yüzde 26’sının yenilendiği varsayılıyor. Durum oldukça düşündürücü. Bir başka örnek; İstanbul deprem master planı eki, yani İstanbul’daki deprem alanlarını gösteren bir harita ve 2012 yılında çıkan ve kentsel dönüşüm alanlarını gösteren diğer bir haritayla karşılaştırıldığında görülüyor ki deprem ve dönüşüm alanlarının karşılaştırılmaması için neredeyse azami özen gösterilmiş gibi. Kentsel Dönüşüm Yasası hazırlanırken öngörülen varsayımların gerçekçi olması çok önemli, ancak maalesef gerçek hiç de öyle değil. Kentsel dönüşümün tarifi, Kadıköy’de ve temsilciliğimizin etki alanlarına giren Adalar, Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy, Sancaktepe, Ümraniye ve Üsküdar ilçelerindeki uygulamaları tam manasıyla tarif ediyor mu? Tabi ki hayır.

Aslında belli bir tarihe kadar Kadıköy’de Kentsel Dönüşüm Alanı yoktu. Fikirtepe 2005 yılında özel proje alanı ilan edildi. 2007 yılında ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından “kentsel dönüşüm alanı” olarak belirlendi ve riskli alan ilan edildi. Daha sonra buna göre yapılan planlar riskli alan kararının iptali ile birlikte iptal oldu. Sonuç olarak Fikirtepe’de inşaatlar şu an plansız olarak devam ediyor.

Dolayısıyla Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, kente karşı işlenmiş bir suç mudur dersek, Prof. Dr. Ruşen Keleş hocamızın kamu yararı kavramı ve kente yönelik işlenmiş suçlara yaklaşımı çerçevesinde değerlendirildiğinde Fikirtepe için kentsel dönüşüm sürecinde kamu yararı kavramından söz etmenin mümkün olmadığı ve projenin kente karşı işlenmiş bir suç niteliği taşıdığı ifade edilebilir. Kadıköy sadece İstanbul’un değil, ülkenin yaşanabilir en önemli ilçelerinden biridir ama 35,000 nüfusa sahip Fikirtepe’nin, tamamlandığında en az 200,000’e ulaşacak nüfusunu ve Kadıköy’de yenilenen binaların yaklaşık %30-35’e

varan daire artışlarını da göz önünde bulundurursak önümüzdeki yıllarda 800,000’i aşacak nüfusuyla Kadıköy bugünkü yaşanabilir ilçe konumunu koruyabilecek mi acaba?!

Tabii ki tüm bu örnekler sadece Kadıköy’e mahsus değil, diğer tüm ilçelerde de durum farklı değil. Bu ilçelerdeki son durumu inceleyecek olursak; Ümraniye, 45 km<sup>2</sup> alanı ve 732,500 nüfusu ile İstanbul’un 5., Anadolu yakasının Pendik’ten sonra 2. büyük ilçesi. Ümraniye’deki kentsel dönüşüm çalışmalarına bakarsak, bu bölgedeki çalışmalar büyük ölçüde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Belediye iş birliğiyle yürüyor, bunun yanı sıra bireysel olarak bina yenilemeleri de devam ediyor. Kadıköy’de 30,500 olan bina sayısı Ümraniye’de şu an için 54,299. Şu an diyorum zira Ümraniye’de inşaat yapılabilecek boş parsel mevcut ancak Kadıköy’de tek boş parsel yok. Ümraniye Belediyesi, deprem odaklı çalışmalarıyla ilçeyi olası bir felaket senaryosundan en az düzeyde etkilenecek şekilde dönüşüm çalışmalarına hız kazandırdığını ve bu kentsel dönüşüm atağı ile ilçenin yapı stokunun yüzde 70’ini depreme dayanıklı hale getirdiğini iddia ediyor. Ayrıca Ümraniye Belediyesi, yaptığı açıklamada uzun yıllar çözüme kavuşmayan 2B arazisi olup imar bekleyen 15 mahallenin imar planlarını tamamladıklarını ve çeşitli mahallelerde 100,000 konut inşası planladıklarını belirtiyor. Sonuçta, bugüne kadar Ümraniye genelinde hem kamu hem de özel sektör eliyle yapılan bina sayısı 9324. Bu rakam Kadıköy’de 7225. Kadıköy ile bir oranlama yapacak olursak yenilenen bina sayısı rakamları uyuyor, ancak Kadıköy’de kalan binaların % 90’nının riskli olabileceği varsayımı da unutulmamalı.

Anadolu Yakası’nın kuzeyinde yer alan ve kaçak yapılaşmanın yaygın olduğu Beykoz 246,000 nüfusu ve 313 km<sup>2</sup> alanı ile 8 ilçemizin en büyüğü, ancak Beykoz’da yapı ve konutların %90’ı eski ve yıpranmış durumda. Evet, ‘99 depreminden sonra aşağı yukarı 30 sene içerisinde bir depremin beklendiği hep gündemde olmasına ve bunun da 23 senesi dolduğuna göre tehdit büyük ölçüde yaklaşmış olmasına rağmen Beykoz’da ilk kentsel dönüşüm çalışması bir yıl kadar önce Tokatköy mahallesinde başladı ve sıkıntılarla devam ediyor. Ayrıca, Hazine tarafından Beykoz Belediyesine devredilen 18 milyon m<sup>2</sup>’lik 2B arazilerinin de kentsel dönüşüm veya rezerv alan olarak kullanılmak yerine, 600 m<sup>2</sup>’lik parsellere bölünerek vatandaşa satılması bence öncelikle İstanbul ve Beykoz için büyük bir kayıp. Planlamaya göre dönüşüm çalışmaları Kavacık ve Çubuklu mahallelerinde devam edecek.

Bu arada Beykoz'da kentsel dönüşüm kapsamında henüz bir yenileme projesi bulunmuyor. Beykozluların uzun yıllardır beklediği haber Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan geldi. Bakanlığın yetki alanındaki 90 milyon m<sup>2</sup>'lik alanda, 45 mahalleden 23 mahallenin imar planları ciğerlerimiz orman alanlarımızı ve tarım arazilerimizi acımasızca imara açmak pahasına onaylandı.

148 km<sup>2</sup> alan üzerinde toplam 187,000 kişilik nüfusa sahip olan ve 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşan Çekmeköy'ün sadece 3,5 km<sup>2</sup>'sinde yapılaşma bulunuyor. Ancak Çekmeköy'de son yıllarda hızlı bir yapılaşma mevcut. Bu hızlı yapılaşmaya rağmen yüzölçümün % 74'ü yani 109 km<sup>2</sup>'si orman. Çekmeköy'de kentsel dönüşüm yok ve yapılan açıklama da binaların % 92'sinin güvenli hale getirildiği yönünde. Çekmeköy bugün depreme karşı en hazırlıklı ilçe olarak gözüküyor.

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşan, 3 gecekondu mahallesinin birleşmesiyle oluşan Sancaktepe, 62 km<sup>2</sup>'lik bir alana ve 414,000 nüfusa sahiptir. 19 mahalle ve 1 köyden oluşan ilçedeki 3012 riskli binanın kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme ile yaşanabilir alanlar haline getirilmesine çalışılmaktadır.

58 km<sup>2</sup> alana sahip 524,000 nüfuslu Üsküdar'da 35,353 binadan 6,000 üzerinde bina dönüştürüldü, ancak İstanbul'da en yaşlı bina stoku olan ilçelerden de biri. Üsküdar'ın, Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planının çıkmasıyla önü açıldı. Üsküdar'da kentsel dönüşümün 3 etapta tamamlanması öngörülüyor ve nüfusun yarısı faydalıyor.

Ataşehir'e gelirsek, 423,000 nüfus ve 26 km<sup>2</sup> alana sahip bir ilçe. Bina sayısı 27583. Olası bir depremde yaklaşık 3350 binanın hasar göreceği. 24,000 binanın ise hasarsız veya hafif hasarlı olması öngörülüyor. Bakanlık ilçede 650,000 m<sup>2</sup>'lik rezerv alan ilan edildiğini ve Anadolu Yakası'nın Fikirtepe'den sonra en büyük kentsel dönüşüm projesinin Yeni Sahra'da başlayacağını belirtiyor.

Son ilçemiz Adalar, irili ufaklı 9 adadan oluşuyor. 16,690 nüfus, 16 km<sup>2</sup> alan, 900 tarihi eser bina. Etki alanımızdaki en küçük ilçe. Binalar genellikle 2-3 kat, sağlam bir zemine sahip ve sit alanı. Dolayısıyla da kentsel dönüşüm yok.

Buraya kadar temsilciliğimiz etki alanındaki ilçeleri ve kentsel dönüşüm açısından yapılan çalışmaları aktarmaya çalıştım. Görüldüğü gibi her ilçede gerek kentsel dönüşüm gerekse kentsel yenileme çalışmaları yapılıyor. Ancak rakamlar çok değişken ve 5 bin ile 8 bin arası. Daha önce belirttiğim gibi, bölgemiz İstanbul içinde önemli bir yoğunluğa sahip. Yapılan çalışmalar çok değerli



Resim 3-4. Beykoz'dan görünüm.

ama asla yeterli değil. Zira Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü'nün verilerine göre İstanbul'da meydana gelmesi olası 7.5 ve üzeri büyüklüğe sahip bir depremde 1,2 milyon civarındaki binadan 491 bini hasar alması bekleniyor. Yine aynı senaryoya göre 13,492 binanın çok ağır, 39,325 binanın ağır, 136,746 binanın orta, 300,963 binanın ise hafif hasar alması öngörülüyor. Bu duruma göre, 491 bini 39 ilçeye bölsek bile her ilçede yapılan kadar kentsel dönüşüm veya yenilemeye ihtiyaç var gibi gözüküyor. Yani işimiz zor. Çünkü bu kadarını ancak 23 yılda yapabilmışiz. Sonuçta hiç vakit kaybetmeden yerel ve merkezi idareleri, bu işe daha ciddi bakmaları ve birlikte, halkla bütünleşerek ciddi ve uygulanabilir yasalar, yönetmelikler çıkartarak dönüşüm işini hızlandırmaları için zorlamamız lazım diyorum. ■

Saltuk Yüceer, Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi  
Anadolu I. Büyükkent Bölge Temsilciliği Yönetim Kurulu Başkanı

### Urban Transformation from 2000s to Today

*Urban transformation means the arrangement of space where the social, cultural, health and educational needs of a certain population can be met, whereas what is implemented in Istanbul is mostly urban or profitable renewal.*

*However, in a region like Istanbul, where most of the buildings are old and there is an earthquake risk, building renovation is also an important event, because we all know that "it is not earthquakes that kill people, but buildings do."*

*In addition, as important as it is for human life, the Istanbul Earthquake also poses a risk that could shake the Turkish economy and endanger the independence of the country.*

*Our aim is to investigate the studies in our region, which hosts one fifth of the population, in order to fully understand the situation in Istanbul.*