

Kentsel Dönüşüm ve Ankara'da Toplu Konut Uygulamaları

Ali Ulusoy*

Bugün ülkemizde toplu konut uygulamaları ya da kentsel dönüşüm” adı altında birçok kentte yaşadığımız, insanı ve kent plancılığını dışlayan yaklaşımların pek çoğu, yurttaşların yıllardır oturdukları yerlerden “zorla” çıkarılarak, başka bölgelere “sürgün” edilmelerine neden olmaktadır. Kentleşme sürecine ek maliyetler getiren, kentin bütüncül planlama ilkelerine aykırı bu parçacı yaklaşımlar özellikle düşük gelir gruplarının konut sorununu ortadan kaldırmamakta ve çözülmesi gereken sosyal bir sorun olarak önümüzde durmaktadır.

Söz konusu uygulamalar ve “mortgage” kavramı ile birlikte, Türkiye’de konut üretim sürecinin yapısal değişikliğe uğradığı görülmektedir. Bu gelişme yapı üretim sürecinin başka bir yöne doğru evrilmesi anlamına gelmektedir. Bugüne kadar bildiğimiz konut üretim biçimleri artık terk edilip yerine, yeni yöntemler ve yeni araçlarla, işin içine finans kuruluşlarının, bankacılık sistemlerinin ve “yabancı sermaye gruplarının” da girdiği bir “yapı stoğu” üretim biçimini almaktadır..

Benzer örnekleri ülkenin her bölgesinde fazla sayıda görmek mümkündür. Bu uygulamalar, kimi zaman kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlemelerin marifeti ile kimi zaman da yerel yönetimlerin meclis kararları ile hayata geçirilmektedir. Bu yeni durumun, meslek ortamımızda tartışılıp, bu gelişmelere dair yeni politikaları ve alacağımız tutumu bir biçimiyle ortaya koyuyor olmamız bir zorunluluk halini almıştır. Bu konu mimarlık mesleğinin bugün içinde bulunduğu durumunun kavranması ve çözüm önerileri açısından, son derece önemlidir.

* Mimar, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi 38.Dönem Yönetim Kurulu Başkanı

Özellikle 2000'lerden itibaren kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmaya başlaması ile birlikte, ülkede konut üretimiyle ilgili aşırı bir "tetiklenme" yaşanmaktadır. Ülkemizde aynı yıllarda başlayan ekonomik krizlerle birlikte inşaat sektörünün daralması ve bunun sonucunda, çıkış yolu olarak, mevcut siyasal iktidarın, "konut sektörünü suni olarak şişirmesi" ve ülke yapı stokunun dış pazarlarda satışa sunulması politik bir tercih olarak gözükmektedir. Buna bağlı olarak da, hiçbir planlamaya, bilimsel çalışmaya gerek duyulmadan, genelde kamu yararına aykırı olarak planlanan, "afete hazırlık" gerekçesi ile kamuoyunun gündeminden saklanarak, birçok bölgede hızla "kentsel dönüşüm" alanlarının ilan edilmesi ve toplu konut üretiminin hızla yapılıyor olması örnek gösterilebilir.

Ayrıca bu süreç, kamu mülklerinin hızla özel mülke konu edilmesini, tekel rantların yaratılmasını ve kentlerdeki son boşlukların da doldurulmasına neden olmaktadır. Üstelik bu uygulamalarda hiçbir kentsel maliyet ve risk analizleri (altyapı ve üstyapı yükleri dahil) bilimsel olarak ortaya konulmamaktadır.

Bu bağlamda Başkent'te de uygulanmaya başlamış ve devam eden örneklerden söz etmek mümkün. Bu uygulamalardan en önemlisi, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na bağlı olarak, Temelli bölgesinde 30 bin konutluk bir alanın imara açılmasıdır. Bu alanda, kooperatifler eliyle konut üretimi başlatılmış ve 2005 yılında yapılan bir yasal düzenleme ile bu alanın denetimi Toplu Konut İdaresi'ne devredilmiştir. Bu gelişmelerin Ankara açısından yaratacağı sorunların kent politikaları açısından ciddi olarak irdelenmesi gerekmektedir.

Kuzey Ankara Kent Girişinde ise 18 bin konut üretimi devam etmektedir. Bu alan için, kamuoyunda "İ. Melih Gökçek Yasası" olarak anılan özel bir yasa çıkarılmıştır. "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Yasası" çerçevesinde üretilen KTP (Kentsel Tasarım Projesi) bu alanda da varolan gecekondu yıkılarak, yerine, "modern, çağdaş" konutlar yapılmasını öngörmektedir. Modern Mimarlık anlayışı ilkelerine aykırı, hiçbir estetik ve mimari kaygı olmadan üretilen, topografya, çevre ilişkileri, kentsel altyapı vb. temel yaklaşımlar dikkate alınmadan tasarlanan ve "blok düzenlemeler" ile yaratılan bu alanların eski sahiplerinin dava açma hakları ellerinden alınmıştır ve zaten sınırlı mali yapıları olan bu bireyler de belediye tarafından borçlandırılmıştır. Bölgedeki gecekonduların yıkılması ile birlikte sosyal sorunlar da başlamış durumdadır.

Büyükşehir Belediyesi'nin yatırım programına göre; Ankara/Samsun karayolu üzerinde, "Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi" adı altında 60 bin konut planlanıyor. Dikmen Vadisi ise 90'lı yıllardan bugüne kadar devam eden, bir biçimiyle

dönüşen bir alan. 4. ve 5. etaplarda 9.700 adet “lüks ve pahalı” konut üretimleri neredeyse bitmek üzere. Bölgeden tasfiye edilen gecekondü sahiplerinin, Ankara Büyükşehir Belediyesine karşı “barınma hakkı mücadelesi” de bütün baskılara rağmen sürmektedir.

Hayata geçecek olan projelerle birlikte sadece Ankara’da, kamu eliyle (TOKİ ve yerel yönetimler) 160 bine yakın bir toplu konut üretiminden söz etmek mümkündür. Kamu’nun dışında, Temelli bölgesinde Türk Konut’un ürettiği, özel sektör kuruluşları eliyle üretilen konutları ve Eskişehir Yolu Ataşehir’de yapılan konutları da dahil edersek bu sayı iki yüz binin üzerinde konut üretimine denk düşmektedir. Eryaman bölgesi bu hesaba dahil değildir.¹

Türkiye’nin birçok bölgesinde benzer uygulamalar bütün hızıyla devam etmektedir. İstanbul’da kamu arazilerinin, küresel sermayeye kuralsız bir biçimde sunulmaya çalışılması; “Dubai kuleleri” “Karayolları 17.Bölge”, “Zeyport”, “Galataport”, “Haydarpaşaport”, “Tarihi Yarımada” “Müzekent” Projeleri ve Ömerli İçme Suyu Havzası’nda “Organize Sanayi Bölgesi planlanması”, “Küçükçekmece ve Kartal Kentsel Dönüşüm Projeleri” kamuoyunda ve meslek ortamında pek çok tartışmaya ve eleştiriye neden olmuş projelerden sadece bazıları.

Kentsel dönüşüm projeleri tartışmaları esnasında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı “Mimar” Kadir Topbaş’ın yabancı mimar “hayranlığını” ortaya koyan ve mimarlık kamuoyunda rahatsızlığa neden olan, “Ben ipek kumaşı, ipekten anlayan terziye diktiririm” sözü hala hafızalarımızda tazeliğini korumaktadır.

26/27 Ocak 2008 tarihlerinde yapılan TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi’nin seçimlerine, “Mimar” Kadir Topbaş ve Basının “olağan olmayan” biçimde ilgi göstermesinin ardında yatan gerçeğin de, bu siyasal düşüncenin hizmet ettiği “yağmacı” yaklaşımların bir ürünü olduğunu söylemek yanlış olmasa gerek.

Aslında bu “olağan olmayan” ilgi ve Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Genel Kurul süreci üzerinden yapılan bu tartışmalara, “kamuoyunun” değerlendirmelerinden soyutlayarak baktığımızda, her şeye rağmen, mimarlık ve meslek ortamına pozitif bir katkı olarak değerlendirmek de mümkündür.

İstanbul’un tarihi semtlerinden Sulukule’de hayata geçecek olan “Kentsel Dönüşüm Projeleri” sorunun insanı boyutunun hangi noktalara geldiğinin açık bir göstergesidir.

¹ Bkz. Ek: Ankara’da planlanan ve yapımı devam eden kentsel dönüşüm projeleri

Konuyla ilgili olarak Sulukuleli Romanların gönüllü avukatlarından Av. Uğur Olca, “bu kadar ciddi bir popülasyonun yerinden edilmesinin Avrupa Sosyal Şartı’nın 31. Maddesi’ne göre değerlendirilmesi gerektiğini ifade ediyor ve dünyada da benzer örneklerin yaşandığına dikkat çekiyor. Av. Olca, hukuksal sürecin sonunda yürütmeyi durdurma kararının verileceğini sanmadığını, ancak buna rağmen iç hukuk yollarının tüketilerek, davanın Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’ne (AİHM) götürülebileceği görüşünde”. Bu örnekleri çoğaltmak mümkün. İlginç olan odur ki, benzer kente müdahaleler 1970’lerde Amerika’da yaşanmış ve benzer süreçler izlenmiştir.

Toplu Konut İdaresi’nin nerede boş hazine arazi varsa, orayı ihale etmesi ve kaynak oluşturmak açısından önemli arazileri gelir ortaklığı yöntemi ile vermesi uygulamalarına değinebiliriz. Bence yaratılan “tekel rantların” ve “gelirin cazibesi” ile hareket edilmekte ve bu müdahalelerin sonuçları hiç irdelenmemektedir. Yapı stokunun ne kadar kaliteliği üretildiği de bir başka soru işaretidir.

Toplu Konut İdaresi eliyle Türkiye genelinde 288.500 toplu konut üretimi başlatılmış durumda. Bu ihtiyacı kimin, nasıl tespit ettiği, nasıl belirlediği konusunda en ufak bir veri, bilimsel bir çalışma yok.² Türkiye’de yapılan en son nüfus sayımı üzerinden 6 yıl gibi bir zaman dilimi geçmiş olmasına rağmen, bu 6 yıl içerisinde nüfus artmış mı? Artmış ise bu nüfusun kentlere doğru yığılması ne durumda, sayısal olarak bu ne anlam ifade ediyor, bunun üzerine hiçbir bilimsel araştırma yapılmadan çok sayıda konut üretiliyor olması kent planlaması ve mimarlık ilkeleriyle örtüşmüyor.

Bütün bu olup bitenlere baktığımız zaman, insanı ve bilimi dışlayan plansız gelişmelerin kent topraklarının yağmalanmasının önünü açtığını ve kente kentliye karşı suç işlendiğini söyleyebiliriz.

Yukarıda belirttiğim gibi, merkezi idarenin ekonomi politikalarının temelinde; ülkede “daralan ekonomiyi hareketlendirmek” ve özellikle yeşil sermaye” diye ifade edilen ve “ideolojik” olarak belli bir kesimin elinde yoğunlaşan sermayenin bir biçimiyle kent toprakları üzerinden realize edilmesi şeklinde ifade edilebilir. Bunun sonucunda siyasal iktidar politik birlikteliğini güçlendirmekte ve kendi “elitlerini” yaratmaktadır. Bu noktada Toplu Konut İdaresi de kuruluş amacı dışında ticari bir aktör gibi davranmakta ve kamu adına ve kamu yararı için varoluş amacını unutmuş görünmektedir.³

2 Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS) veri tabanı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 70.586.256.

3 T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın kurulma sebebi, kendi web sitesinde, şöyle açıklanıyor: “Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması”.

Siyasal iktidar tarafından sürdürülen bu yanlış ekonomik politikalar Küresel sermaye açısından da birçok kamusal alanın cazibe merkezi haline gelmesinin önünü açmakta, doğal ve kültürel varlıklarımızın, orman arazilerinin, kamu arazilerinin kurlsız ve yasa tanımaz bir biçimde yağmalanmasına zemin hazırlamaktadır.

Bir başka önemli konu da proje elde etme süreciyle ilgilidir. Eğer bu kadar çok konut ihtiyacı varsa ve bu bilimsel olarak ortaya konulmuş ise Toplu Konut İdaresi'nin ülkenin her coğrafyasında uyguladığı “tip proje üretiminin” dışına çıkması ülke mimarlığına katkı açısından beklenmektedir. Sözgelimi, Ankara Eryaman'da ürettiğiniz proje ile Akdeniz'de Toroslar'ın eteğinde yaptığımız proje, mimari çözüm, yerleşim ve yapı malzemesi açısından farklılık göstermelidir. Giderek az sayıda mimarın yaptığı –kimin yaptığı çok da önemli değil- tip projelere dönüşen üretim sürecinde elde edilen ürünler ne yazık ki “Mimarlık ve Çağdaş Konut Uygulamaları” olarak adlandırılmaktadır. Yerel özellikler dikkate alınmadan üretilen bu yapılar bugün (özellikle son 5 yıldır) “yabancı bir kültürü” mimari detaylara kadar taşımaktadır

Bu yeni üretim biçimi, insanların yaşamını da doğadan, çevreden ve ülkedeki mimarlık birikiminden koparmaya, tipleştirilmeye ve dönüştürmeye başladı; birbirinin “tıpkı basımı” konutlar, patates baskı “korunaklı siteler”, insana dair olması gereken hiçbir şey düşünülmeden planlanan, tasarlanan konut üretim biçimleri.

Mimari mekan kurgusundaki tipleşme, kent yaşamını da olumsuz anlamda dönüştürmeye başladı. Bu son derece tehlikeli bir gelişmedir. Tipleştirme, sadece konut üretiminde değil; son yıllarda yapılan eğitim ve adalet yapılarında da bu yaklaşımları görmek mümkün. Toplu Konut İdaresi ise halihazırda Türkiye'nin en büyük yatırımcı kuruluşu durumunda, Adalet Bakanlığı ikinci büyük yatırımcı kuruluş. Her ilde, her ilçede adliye binaları yapılmaya başlandı ve birçoğu bitmiş durumdadır. Mimar Sinan'ı ve birçok çağdaş mimarı yetiştiren bu coğrafyada yapılan uygulamalarda; geçmişe öykünen, “ideolojik yaklaşımları” öne çıkaran, kötü kopyacılık ve taklitçilik dediğimiz uygulamaları görmek mümkün. Birbirine benzeyen, yetkililerin ifadesiyle, “kimlikli, kişilikli yapılar” elde etme süreci devam ediyor.

Kısa vadede meslektaşlarımız, ülkedeki “şişirilmiş konut üretimi”nin “mimarlık üretimini” de tetiklediğini düşünüyor olabilirler. Göreceli olarak da kentlerimizde faizlerin düşmesi ya da “mortgage” ve benzeri sistemlerin devreye girmesiyle birlikte konut talebinde bir patlama yaratılmış gibi gözüküyor da

olabilir. Ancak bu durum uzun vadeli, sağlıklı bir gelişme değildir. ABD’de konut sektöründe yaşanan ve son 60 yılın “en büyük bunalımı” diye ifade edilen 2007’nin son aylarında yaşanan ekonomik krizin sonuçları, sistemin tam uygulanması sonrasında, ülkemiz açısından daha dramatik sonuçlar doğurabilir.

Yapılan sosyal araştırmalarda, genel nüfusun yüzde 60-70’e yakını kentlerde yaşamak durumunda olduğu ve bu sayının giderek artacağı belirtiliyor. BM İnsan Yerleşimleri Programı’nın (UNHABİTAT) yayınladığı raporda, “Dünyada şu anda bir milyar kişinin gecekondularda yaşadığı, kentlerin nüfusu hızla arttığı için gecekondularda yaşayanların gelişmekte olan ülkelerin tümünde artmasının beklendiği” belirtiliyor. Aynı Raporda; “güvenli barınma imkanı ve mekanı olmayan, içilebilir suya kolayca erişilemeyen, sıhhi şartlar yada mesken güvencesinden yoksun meskenler” olarak tanımlanıyor. Ekonomik ve sosyal nedenlerle kırdan kente göç, kentlerde doğal olarak barınma, çalışma ihtiyaçlarının ve sosyal gereksinimlerinin karşılanması, eğitim, sağlık vb. sorunlarına dönük tedbirlerin şimdiden planlanması gerektiği” de bu raporda ifade edilmektedir.

Bu süreç, bilinçli ve önceden kurgulanmış bir biçimde, toplumu dönüştürme amaçlı başka bir “Mimarlık yaklaşımını” topluma dayatmaktadır. Birçok kentte yaşanan, özellikle Cumhuriyet dönemi yapılarını hedef alan “yıkıcı” politikaların gerisinde Cumhuriyet dönemi ile bir hesaplaşmanın yattığını söylemek yanlış olmasa gerek.

Anayasa’nın 57.maddesinde; “Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” denilmektedir. Bu bağlamda çağdaş kent yönetimleri, katılımcı, sosyal ve demokratik bir yaklaşımla bütün bu ihtiyaçların ve talepleri örgütleyerek hayata geçirmek durumundadır.

Bunun yolu da toplum ve kamu yararı ile bilimin vazgeçilmez önderliğini öne çıkarmak, insan odaklı kent politikaları ile ülkedeki mimarlık birikimini ve kültürünü temel alarak, mimarlığın herkes için bir hak ve gereklilik olduğunun, bu politikaların uygulanması noktasında, ülkemizde yetişmiş mimarlık ve şehircilik birikimine sahip, nitelikli, meslek insanlarının var olduğunun kabulünden geçmektedir.

Ek: Ankara'da Toplu Konut ve Kentsel Dönüşüm Alanları

Turkuvaz Vadisi Evleri/TOKİ
Ankara Eskişehir Yolu 31.Km.
Toplam Konut Sayısı 4426 adet

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi
Toplam alan 1582 hektar,
Alan üzerinde 10.500 gecekondur bulunmakta,
1.etapta üretilecek konut sayısı 18.000,
2.etabında 12.000 adet konut olmak üzere toplam 30.000 adet konut

Dikmen Vadisi 4-5.etap Kentsel Dönüşüm Projesi”
Toplam alan 176 hektar,
Alan üzerinde 4000 gecekondur bulunmakta,
4.-5.etap toplam konut sayısı 8.000 adet

Güneypark (Mühye 902 parsel) Kentsel Dönüşüm Projesi
Toplam alan 170 hektar,
Alan üzerinde 473 gecekondur bulunmakta,
Proje alanında üretilecek konut sayısı 6.000 adet,

Mamak İlçesi, Hatip Çayı Kentsel Dönüşüm Projesi
Toplam alan 947 hektar,
Alan üzerinde 16.000 adet gecekondur bulunmakta,

50.Yıl Parkı Kentsel Dönüşüm Projesi
Proje alanı toplam 116 hektar,
Alan üzerinde 3.000 gecekondur bulunmakta,
Proje alanında düşünülen konut sayısı 8000 adet,

Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme(Hacıbayram Camii, Kale) Projesi
Proje alanı 200 hektar(5366 sayılı yasa kapsamında uygulaması yapılacak).

Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi
Proje alanında üretilecek konut sayısı 5000 adet,

Altındağ İlçesi, İsmetpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi
Proje alanı 13 hektar,
Konut Sayısı: Belirtilmemiş.

Altındağ İlçesi, Hıdırlıktepe-Atıfbey Kentsel Dönüşüm projesi
Proje alanı 103 hektar,
Konut Sayısı: Belirtilmemiş

Çankaya İlçesi, Karakusunlar (Çukurambar) Konut Üretim projesi
Proje alanında üretilecek konut sayısı 800 adet

Çankaya İlçesi, Dikmen Vadisi 3.etap Konut Üretim Projesi
Proje alanında üretilecek konut sayısı 1120 adet

Yenimahalle İlçesi, Batıkent (Kent Merkezi) Konut Üretim projesi
Proje alanında üretilecek konut sayısı 3500 adet

Şentepe Kentsel Dönüşüm projesi
Proje alanı 425 hektar
Proje alanında üretilecek konut sayısı 35.000 adet

Altındağ İlçesi, Bentderesi konut+işyeri üretim projesi
Proje alanında üretilecek konut sayısı 100 adet konut+ticaret

Mamak İlçesi, Doğukent Konut üretim projesi
Proje alanında üretilecek konut sayısı 5766 adet konut+işyeri

Kent Girişleri projeleri
Kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir.
Toplam proje alanı 493 hektar

MİA Kentsel Dönüşüm projesi
Toplam proje alanı 150 hektar

Göksu Kentsel Dönüşüm projesi
Toplam proje alanı 550 hektar.

Güneytepe Kentsel Dönüşüm projesi
Toplam proje alanı 60 hektar.

Karataş-Yakupaptal Kentsel Dönüşüm projesi
Toplam proje alanı 3635 hektar

Beytepe(Lodumlu) Kentsel Dönüşüm projesi
Toplam proje alanı 600 hektar.

İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm projesi
Toplam proje alanı 3500 hektar.

Notlar:

- Yukarıdaki veriler Ankara Büyükşehir Belediyesi, Altındağ ve Yenimahalle Belediyeleri ile T.C. TOKİ web sayfalarından alınmıştır.
- Kamu ve toplum yararı gözetmeyen ve daha çok kent topraklarının yağmalanmasını içeren söz konusu "Dönüşüm Projeleri"nin bir kısmı için Meslek Odaları tarafından iptal davaları açılmış ve dava süreçleri devam etmektedir.