

## EDİTÖRDEN

### İSTANBUL 1. KONUT KURULTAYI'NIN ARDINDAN

İstanbul Konut Kurultayı, İstanbul Valiliği'nin "kentlerin son 20 yıldır karşı karşıya oldukları kentsel büyüme modeli, dönüşüm süreci ve yarattığı etkilerin eleştirisi" olarak tanımladığı kapsamın, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi tarafından Birleşmiş Milletlerin 2030 yılı için kabul ettiği 17 Sürdürülebilir Kalkınma Hedeflerinden 11. si olan "Sürdürülebilir Şehirler ve Yaşam Alanları" ile birlikte yorumlanması çerçevesinde hazırlanmış ve 10-11 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Kurultayın kapsamı dört başlık altında özetlenebilir:

- Öncelikle geleceğe dersler çıkarabilmek üzere "Konut Üretiminde Yeni Yaklaşımlar ve Politikalar Arayışında Mevcut Uygulamalar"ın irdelenmesi,
- "Yaşam kalitesi" başlığı altında "herkes için güvenli yaşam alanları planlamak" konusu bir yönüyle "kent hakkı- konut hakkı" kavramlarının diğer yönden "kent – kimlik – aidiyet ve yaşam kalitesi" kavramlarının tartışılması,
- "Herkes için erişilebilir konut" teması altında ise hangi sosyo-ekonomik sınıfa dahil olursa olsun tüm insanların erişilebilir, edinilebilir ve geliri ile uyumlu ödenebilir konuta sahip olma hakkının tartışılması,
- "Sürdürülebilir kentsel gelişme" ekseninde söz konusu sorunlara yönelik çözüm arayışları kapsamında, yenilikçi, yaratıcı ve akılcı planlama ve tasarım kararlarının masaya yatırılması ve tartışılması hedeflenmiştir.

İstanbul I. Konut Kurultayı'nda sunulan 105 bildiri, şehircilik ve mimarlık bilim alanlarına katkıda bulunurken, merkezi ve yerel yönetim ilgilileri ve konut üretim sürecinde yer alan paydaşlara önemli mesajlar aktarmıştır. Temalar kapsamında sunulan bildirimlerde tartışılan konular ve içerdikleri mesajlar özetlendiğinde;

#### **Mevcut durumun tespiti ve eleştirisi hakkında yapılan sunumlar iki alt başlıkta toplanmaktadır:**

Mevcut politikalar içinde konut ve özellikle kentsel dönüşüm politikalarının yeri.

- Çok sayıda bildirinin arka planını; devletin konut üretim sürecine müdahalesinde politika olarak; özelleştirme, serbestleştirme, piyasalaştırma, yapısal düzenlemeler ve bütçede kısıtlama politikalarını benimsediği vurgusu oluşturmuştur.
- Kentsel mekan değiştirildiğinde bireylerin eğitim, sağlık, konut, iş ve benzeri imkanlara erişiminin maliyeti de değişecektir. Kent hakkı savunucuları, kentte yaşayan tüm bireylerin alım gücüne bakılmaksızın kentteki hizmetlere erişiminin sağlanmasını ve sınırlı olan kent kaynaklarının adil bir şekilde paylaşılmasını talep etmektedirler. Burada "talep edilen eşitlik değil, hakkaniyetli bir dağıtımdır" vurgusu ise kentsel dönüşüm ve kent hakkı ilişkisini özetleyen çok önemli bir saptama olarak kayıtlara geçmiştir.
- Konutun bir refah dağıtım mekanizması olarak finansallaşması ve metalaşması, ideolojiler, ekonomik çıkarlar ve siyasal projeler arasında süren mücadelelerin konusu olması, sunumlarda vurgulanmıştır.
- Düşey yönetim gelenekleri, kamu-özel ortaklıklarında sürecin denetiminin zayıf olması, anlamlı bir halk katılımını teşvik edecek araçlardan yoksunluk; yasal, politik ve mali güçleri elinde bulunduran grupların kendi yararları için kamu aktörlerine nüfuz etme girişimlerinin sürecin bileşenleri olarak tanımlanması ise üzerinde durulan bir diğer önemli saptamadır.
- "Konut üretim süreci, birey devlet ilişkisinin kurgulandığı bir alan olarak otorite ve refah dağıtımıyla doğrudan ilişkilidir, statü simgesi ve sınıf belirleyiciliği içerir", saptaması da not edilmesi gereken bir vurgu olmuştur.
- Toplumsal sürdürülebilirlik bağlamında uluslararası göç ve dolaylı olarak ortaya çıkan barınma sorunu, bu konuda küresel ve ulusal politikaların ivedilikle geliştirilmesi gerektiğine işaret etmektedir.

*2012 yılında yürürlüğe giren "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un mekânsal ve toplumsal açıdan yarattığı etkiler.*

- Bugün uygulanan modele göre devlet, yatırımcı ve yaşayanlar herhangi bir dönüşüm maliyeti üstlenmemektedir. Toprak değerine göre yapı yoğunluğu 0,50 ila 3, 00 kat artırılmakta, ortaya çıkan fazla inşaat alanıyla hem dönüşümün tüm maliyeti karşılanabilmekte hem de yüklenici kazanmaktadır. Böylece ortalama 600–700 k/ha olan nüfus yoğunlukları, 1000–1500 k/ha düzeyine kadar yükselmektedir. Dolayısıyla İstanbul için bugünkü nüfusun iki katına varan 40 milyonluk bir konut stoku yaratılmaktadır. Kentin sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesi tehdit altındadır.
- Proje uygulamalarına ilişkin mevzuat düzenlemeleri yapılarak yapılaşma hakları artırılmaktadır. "Emsal dışı alan" tanımı getirilmiş, özellikle balkon, kat bahçesi uygulamaları ile emsal dışı alanlar kapalı alana katılmıştır. Bu şekliyle büyüyen inşaat alanları yapı ve insan yoğunluklarının artışını getirmiştir. Dolayısıyla geleceğe dönük olarak yaşam kalitesi zayıflamaktadır.

- Bu süreçte gerçekten riskli alanlardaki riskli yapılar değil, kentsel toprak değeri yüksek olan bölgelerde, özellikle planlı gelişmiş yakın dönem yapıları yıkılarak kentsel hafıza yok edilmektedir.
- 6306 sayılı yasanın bazında gerçekleştirilmesi, uygulamaların bütünlük etkilerini ve sonuçlarını takip etmeyi güçleştirmektedir. Parsel düzeyindeki yenileme uygulamalarının etkileri sadece bina ölçeğinde kalmamakta, yakın çevrelerindeki kentsel yaşam kalitesini de etkilemektedir.
- Dışa kapalı olarak üretilen yeni konut alanları sonucunda sosyo-kültürel değerler kaybolmakta, planlama ilkeleri göz ardı edilmektedir.
- Sadece geleneksel mahalle kültürü değil, 1950 sonrasında üretilen planlı toplu konutlar, çağdaş, açık, geçirgen mahalleler ve bu mahalle kültürleri yok olmaktadır.
- Ortak mekân kullanımında kamusal alan ile özel alan sınırlarının muğlaklaştığı durumlar ortaya çıkmaktadır.
- “Yere bağlılık”, “mekâna bağlanma” (place attachment) sürecinde fiziki faktörler ve sosyal bağların birbirini besleyecek yada destekleyecek şekilde bir arada var olduğunu saha çalışmalarıyla saptayan bildirimler önemlidir. Bu olgu, kentsel dönüşüm süreçlerinden zarar görmektedir.
- Çabuk benimsenen ve savunulan ‘yerinde dönüşüm’, yaratılan artı değerlerin adil paylaşımı gibi görünse de, bu durumun yarattığı sorunlar ilk ipuçlarını vermeye başlamıştır. Dönüşüm sonrası sosyo-kültürel ve ekonomik olarak farklı grupların aynı alanda yaşaması bazı sorunları da beraberinde getirmektedir. Hem uzun yıllardır mahallede ikamet eden kişilerin hem de alana yeni gelenlerin kendi günlük alışkanlıklarını sürdürme istekleri, sosyo-kültürel açıdan farklı olan bu iki grup arasında çatışmaya sebep olmaktadır.
- Tarihi çevrelerde gerçekleşen soylulaştırma örneklerinde, kentsel kimliğin mekândaki taşıyıcısı olan parsel izi ve yapılaşmanın korunma çabası görülmemektedir. Parsellerin birleştirilmesi ile elde edilen yeni yapı adalarında, insan ölçeğiyle oransız cepheler, sokakla ilişki kurmayan yapılar ortaya çıkmaktadır.

#### **Herkes için erişilebilir konut hakkında:**

- Finansal olarak erişilebilir, edinilebilir, ödenebilir konutun sınırlı olması; konut kredi sisteminin orta ve üst gelir gruplarına hizmet etmesi; dar gelir gruplarının kredi alma ve kullanma olanaklarının çok zayıf olması kurultaydaki örnek alan çalışmalarıyla tescil edilmiştir. Bu saptamalar Türkiye’de konut kredi sisteminde politika değişikliğine şiddetle ihtiyaç olduğuna işaret etmekte ve sistemin yeniden yapılandırılmasının ivedilikle ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.
- Bu kavram kapsamında bir diğer önemli konu ise; engelli bireylerin konut, hizmet ve sosyal alanlara erişimi ve kullanım hakları; bu bağlamda dünya standartları ile Türkiye’deki imar yönetmeliklerinin karşılaştırılması bize yeni düzenlemeler yapılması gerektiğini göstermektedir.

#### **Yenilikçi, yaratıcı, akılcı planlama ve tasarımlar hakkında:**

- Kentsel Dönüşümde “karma gelirli konut stratejisi” (mixed-income housing strategy) farklı gelir gruplarının birlikte yaşamasına yönelik bir strateji olarak ileri sürülmüş, dikkatle incelenmesi ve uygulama imkânlarının araştırılarak bir model olarak irdelenmesi önerilmiştir.
- Batı ülkelerinde örnekleri görülen yaşlı ve genç bireylerin ortak barınma pratiklerine yönelik yaklaşımların Türkiye açısından uygulanabilirliğinin incelenmesi tavsiye edilmiştir.
- Yine Batı kodlu güvenlik odaklı kentsel tasarım rehberleri ve uygulamaları ile kentsel mekânda güvenlik sağlanmasına yönelik yaklaşımlar; tasarım yoluyla daha güvenli konut alanları sağlamak üzere; mekânın “erişilebilir”, “görülebilir”, “tanımlanabilir” ve “kullanılabilir” olması çalışmalarının Türkiye açısından çalışılması tavsiye edilmiştir.
- Uygulamacılar tarafından önerilen “üret-aktar-boşalt” modelinin teorik olarak çok uygun gözükmeyle birlikte, Türkiye’de bu yöntemin uygulamasının bazı risklere yol açabileceği ayrı bir tartışma konusu olarak ortaya çıkmıştır.
- Konut tasarım sürecine yönelik olarak konutta güneşliği, ısı konforunun sağlanması, konut alanlarında rüzgârın kullanıcı konforuna etkisi, sürdürülebilir konut ve biyofilik tasarım konuları ele alınmıştır.
- Konut tasarımında yeşil bina sertifika sistemlerinin (LEED, BREEAM, ÇEDBİK) uygulanabilirliği çeşitli boyutlarıyla değerlendirilmiştir.

#### **Kurultayın bir diğer önemli katkısı saha çalışmasına dayalı bilimsel çalışmaların literatüre ve uygulama alanına kazandırılması olmuştur.**

Birçok bildirim İstanbul geneline ilişkin yapmış olduğu değerli araştırma, bulgu, saptama yorumun yanı sıra,

- Kadıköy genelinin fakat özellikle Bağdat Caddesi’nin kuzey ve güneyinin 6306 sayılı yasa kapsamında ve parsel ölçeğinde geçirmekte olduğu dönüşümün yarattığı ve yaratacağı sosyo-mekânsal etkiler çok sayıda bildirim konusunu oluşturmuş, bu bağlamda önemli kritikler yapılmış ve söz konusu bölge ile ilgili kapsamlı bir arşiv birikimi gerçekleştirilmiştir.

- Kurultay'da bilginin biriktiği ikinci alan Fikirtepe ve geçirdiği değişim-dönüşüm olmuştur. Bildiri sahipleri çeşitli yönleriyle süreci ele alarak, aktörler, toprak değer artışı, sürecin uzaması ve şeffaf yönetilememesi, ayrılaşma vb. konuları ele almışlar, kentsel dönüşüm açısından çok önemli mesajlar içeren sunumlar gerçekleştirmişlerdir.
- İstanbul'da 99 depremi sonrası konut ağırlıklı dönüşüm gerçekleştirilen farklı büyüklük ve ölçeklerdeki sanayi alanları için hazırlanan "sanayi alanları dönüşüm-yeniden işlevlendirme haritası" da günümüz kesitini almak açısından önemli bir bilgi altyapısı sağlamıştır.
- İstanbul'da kentsel dönüşüm sürecinin çok şiddetli yaşandığı semtler başta olmak üzere; pek çok semt Kurultay bildirilerine konu edilmiş, bu semtlerde gerçekleştirilen alan çalışmalarının sonuçları farklı kavram ve olgular kapsamında irdelenmiştir. Esenyurt, Sarıgöl, Ataköy, Bakırköy, Kayabaşı, Halkalı, Levent, Etiler, Tozkoparan, Piyalepaşa, Okmeydanı, Yel değirmeni, Ataşehir, Kuzguncuk bunlardan bazılarıdır; dolayısıyla Kurultay, İstanbul'un çeşitli semtlerinin sosyo mekânsal açıdan birarada tartışıldığı bir ortama ev sahipliği yapmıştır.

**Yukarıdaki temalarla doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olan ve bildirilerde ele alınarak vurgulanan ve öne çıkan kavramlar ve olgular ise şu alt başlıklarla özetlenebilir:**

- Talepten daha fazla büyüyen gayrimenkul piyasasında konut pazarlama için kentin kimlik öğelerinin aşırı kullanılması ve tüketilmesi,
- Yüksek katlı konut yapılarında mimari-estetik ilişkileri, mimari-kent ilişkileri,
- Tüketicilerin konut edinme tercihlerine etki eden faktörlerin belirlenmesi araştırmaları,
- Üniversite öğrencisi-konut-kent ilişkisi,
- Taklit temalı konut projelerinin algısal, küresel, ekonomik, kentsel ve mekânsal hedefleri, vb.

**Kapanış Paneli'nin Kurultay sonuçlarına katkılarını ise şöyle özetlemek mümkün;**

- inşaat sektörünün kapasitesinin yetmediği, sektörün hukuki, sosyal, yönetsel açıdan geliştirilmesi gerektiği,
- gayrimenkul sektörünün teknolojik gelişmeler bağlamında da geliştirilmesinin, mega kent kavramının daha sürdürülebilir olan 'orta ölçekli kent' kavramına evrilmesinin ve teknolojik dünyanın içine insanın entegre edilmesinin önemli olduğu,
- gayrimenkulün %75'inin konut olduğu ve bunun da sektörü ayakta tuttuğu, konut arzını fazlaştıran ve gayrimenkul sektörünü canlandıranın büyük projeler ve altyapı projeleri olduğu, konutun 70'lerden sonra nicelik değil nitelik problemi üzerinden tartışıldığı, şimdi ise arz fazlasının ve sürekli bir yatırım aracı konumuna gelmesinin sorun yarattığı,
- Kalkınma Planlarında İstanbul üzerinden bir gelişmenin hedeflenmesinin İstanbul'a zarar verdiği,
- İmar Barışı olarak kamuoyuna yansıyan, yasal olmayan yapı ve eklentilerin yasallaştırılması sürecinin planlama disiplini tamamen göz ardı ettiği, içme suyu havzaları ve orman alanları gibi doğal kaynakların geleceği ile ilgili karamsarlık ve belirsizlik oluşturduğu,
- İstanbul'un afet riskinin yüksek olduğu, afet riskine dayalı kentsel dönüşümün tek bir kanuna dayalı olarak yürütülmesi ve kaliteli mekan üretiminin hedeflenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

İstanbul Konut Kurultayı günümüzde kentsel dönüşüm meselesinin şehir planlama ve mimarlık meslekleri açısından önemli bir kırılma noktası oluşturduğu ifade edilerek, gelecek kuşaklara "güvenli yaşam alanları ve erişilebilir konut imkânları sunma" umudu ile sonlandırıldı. Kurultay, çok değerli araştırmaların bir araya geldiği ve bilim alanı ile uygulamacılara kritik bir zaman diliminde çok önemli mesajların verildiği oldukça verimli toplantı olmuştur. Kurultay Bildiri Kitabının dijital olarak yayınlanmasının yanı sıra, Kurultay Bilim Kurulu tarafından seçilen 17 bildiri hakem sürecinden geçirilerek ve makale formatında yeniden hazırlanarak Fakültemiz Yayını Megaron Dergisi'nin bu özel sayısı ile literatürdeki yerini almaktadır. Süreçte emeği geçen Danışma Kurulu'na, Düzenleme Kurulu'na, Bilim Kurulu Üyeleri'ne ve bildiri sahiplerine en içten teşekkürlerimizi sunarız.

**Doç. Dr. Candan Çınar**

*Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü*

**Doç. Dr. Berna Dikçınar**

*Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*

**Dr. Öğr. Üyesi Füsun Çizmeci**

*Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü*

**Prof. Dr. Çiğdem Polatoğlu**

*Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölüm Başkanı*

**Prof. Dr. İclal Dinçer**

*Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkanı*