

Çözüm Kentsel Dönüşümdedir ve Zaman Kentsel Dönüşüm Zamanıdır

Kentsel dönüşüm sadece binaları yıkıp yeni binalar yapmak değildir.

Erdoğan BAYRAKTAR
Çevre ve Şehircilik Bakanı

Dünya nüfusu sürekli bir artış içerisinde olup bu nüfus 1800'de 990 milyon iken 21. yüzyılın başlarında 7 milyarı bulduğu tahmin edilmektedir. Bugün bu sayının yarısından fazlası kentlerde yaşamakta ve 2050 yılına kadar ise kentli nüfusun 6 milyara ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Ülkemiz nüfusu ise 1927 yılından bu yana artışını kesintisiz sürdürmektedir. 1927 yılında 13 milyon civarında olan ülkemiz nüfusu, 2010 yılında 72 milyonu geçmiştir.

Ülkemizde özellikle 1950 sonrası görülmeye başlanan; hızlı nüfus artışı, tarımda makineleşme, kentsel alanların görece çekici etkisi, göç olgusunu beraberinde getirmiştir. Böylece Türkiye'nin artan nüfusu, özellikle 1950 sonrasında kentsel alanlarda toplanmaya başlamıştır. 1927 yılında toplam nüfusun sadece %24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bu oran 1950 yılında %25'e, 1980 yılında %43,9'a ve 2010 yılında %75'e yükselmiştir.

Ülkemiz önemli bir deprem kuşağında yer almakta ve büyük şiddetli depremlerin olma ihtimali bir hayli yüksektir.

Türkiye'de deprem doğuran, yaklaşık 15.000 kilometresiana aks olmak üzere, toplam 24500 km. uzunluğunda canlı fay vardır. 1903 yılından günümüze, topraklarımızda hasar doğuran 130 depremde (yılda ortalama 1 depremden fazla) 100 bin can kaybı ve yaklaşık 2 milyon ev kaybedilmiş olup ülke zenginliğimizin %90'ı ciddi deprem riski altındadır.

Hepimizin bildiği gibi niteliksiz yapılaşmanın en vahim sonuçlarını 1999 yılında meydana gelen Marmara depreminde yaşadık. Bu depremde 45 saniye içinde yaklaşık 18 bin vatandaşımız hayatını kaybetti, 110 binden fazla bina yıkıldı veya hasar gördü Milli gelirimizin %10-15'i birkaç dakika içinde kaybolmuştu.

Hızlı kentleşme çarpık ve düzensiz yapılaşmayı doğurmuş, gecekondulaşma sonrası imar afları ile ne yazık ki kentlerimiz plansız ve sağlıksız bir gelişim içine girmiştir. Bu hızlı yapılaşma yeterli mühendislik hizmeti almayan bir yapı stoku oluşturmuştur.

Bununla birlikte Ülkemizde başta deprem olmak üzere birçok afet yaşandığı hususu göz ardı edilemez bir gerçektir. Yaşanan afetler sonrasında pek çok vatandaşımız hayatını kaybetmiştir. Bu kayıpların büyük bir kısmının sebebi de yanlış yer seçimi, mevzuata ve yapım tekniğine aykırı inşa edilmiş riskli yapılardır.

Bildiğiniz üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı çevre dostu, enerji verimli, iklim duyarlı, güvenli, nitelikli sürdürülebilir yaşam alanlarının meydana getirilmesine, kentsel ve kırsal yerleşme ve yapılaşmanın oluşturulmasına dair politikalar oluşturmak, uygulanmasını izlemek ve rehberlik etmek üzere kurulmuştur.

Bakanlığımız çevre ve imara ilişkin mevzuatı hazırlamakla görevlidir. Düsturumuz, sağlıklı bir çevre ve imar düzenini kurmaktır. Kentlerimizin çevre değerleri odaklı gelişimini ve sağlıklı, güvenli, estetik yaşam alanları oluşturulmasını sağlamaktır.

Dolayısıyla çarpık, sağlıksız ve güvensiz yapılaşmayı sonlandırmak için gerekli işlemleri yürütmek Bakanlığımızın en temel görevleri arasında olup bu kapsamda tüm çalışmalar ivedilikle yürütülmektedir.

Bu nedenle afete dayanıksız yapılaşma karşısında devletimizin temel politikasının gereği olarak diyoruz ki; zaman afetler sonrası yara sarma değil, afet öncesi gerekli tedbirleri alarak zarar azaltma zamanıdır.

Sayın Başbakanımız, konuya ilişkin "bedeli ne olursa olsun bu sorunu çözeceğiz" diyerek yaptığı açıklamada konuya ne kadar önem verdiğini göstermiş ve vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğini sağlamaya yönelik ne pahasına olursa olsun gerekeni yapacağını vurgulamıştır. Bu sorundan hareketle Bakanlığımızca hazırlanarak yasalaşan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun tasarısı ile temelde bu riskli yapıların tespiti, yıkımı ve yerlerine sağlıklı ve güvenli konutlar yapılması amaçlanmaktadır.

Bu Kanun ile ülkemizde, riskli yapıların dönüşümü ile, vatandaşlarımız hak ettiği sağlıklı ve güvenli yeni yapılara kavuşturulacaktır. Riskli yapıların yıkımından yeniden yapılmasına kadar tüm süreçle ilişkin gerekli düzenlemeler bu Kanunla yapılmıştır.

Bu kanun salt bir kentsel dönüşüm kanunu değildir. Afetler karşısında can ve mal güvenliğini sağlamaya yönelik bir kanundur.

Riskli alan çalışmaları, önemine ve önceliğine binaen öncelikle birinci derece deprem bölgelerinde yer alan iller ile ikinci derece deprem bölgelerinde yer almakla beraber acil risk taşıyan yerlerden başlayacaktır.

Riskli yapıların belirlenmesi çalışmaları öncelikler birinci derece deprem bölgelerinde yer alan illerden başlayacak ve riskli yapıların tespiti, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından yaptırılacaktır. Riskli olduğu bilimsel raporla tespit ettirilen ve idareye veya Bakanlığa bildirilen yapılar üzerinde malikler yenileme ve dönüşüm faaliyetlerini 6306 sayılı Kanun çerçevesinde kendileri yapabilecekler, ihtiyaç duyulması halinde Bakanlığımız ve İdare gerekli desteği sağlayacaktır.

Kentsel Dönüşümde Hedeflerimiz

Türkiye'de Afet Riskli Alanların Kentsel Dönüşüm süreci 1,2,5,10 ve 20 yıllık eylem planları dahilinde yaklaşık 20 yıl olarak planlanmaktadır. 20 milyon adet konut stoku olan Türkiye'de riskli yapılar belirlendikten sonra, yaklaşık 7 milyon konutun dönüşmesi planlanmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kaçak yapılardan, depreme dayanıksız yapılardan, mühendislik hizmeti almamış yapılardan kurtulmak için adımlar atılmaya başlanmıştır. Öncelikle deprem hattı üzerinde bulunan en salaş, en dayanıksız, kaçak binalardan başlayarak dönüşüm yapılacaktır.

Ülkemizde çarpık yapılaşma ve düzensiz yerleşmelerden planlı, sağlıklı ve güvenli yerleşmelere geçişin bir aracı olan kentsel dönüşüm ihtiyacı önem ve aciliyet arz etmektedir.

21. yüzyılda tüm şehirlerimizde afet riskli alanlar tespit edilecek ve bu bölgelerde kentsel dönüşüm faaliyetlerine başlanılacaktır. Yerleşmelerin tehlike haritaları ve risk değerlendirmesi yapılacaktır. Kentlerin denetimsiz ve plansız gelişmesi sonucunda günümüzde düzensiz, sağlıksız, afet riski bakımından güvenli olmayan, kentsel teknik ve sosyal altyapıdan yoksun kentsel alanlar ve yapı stoku ortadan kaldırılacaktır. Bu bağlamda özellikle ülkemizde yaşanma olasılığı yüksek olan deprem, sel gibi doğal olayların şehirlerimiz üzerindeki etkisi en aza indirgenmiş olacaktır.

Çevre ve şehircilik alanında geniş bir görev yelpazesine sahip olan Bakanlığımız halkın hayat kalitesini sağlıklı ve planlı bir biçimde artırmayı ve çevresel şartlar konusunda refahı en üst seviyelere taşımayı amaçlamaktadır. Bu sebeple 21. yüzyılda yaşanabilir çevre, marka şehirler, kentsel dönüşüm uygulamaları, yapı stokunun iyileştirilmesi ve afete duyarlı bir Türkiye oluşturmak temel hedeflerimizdendir.

6306 Sayılı Kanunun Sağladığı Kolaylıklar

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya kredi verilebilecek,

Konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilecek,

Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; 7269 sayılı Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilecek,

Yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri;
Mevcut ekonomik durum,
Tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar,
Uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak
Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilecek,

Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usûl ve esaslar çerçevesinde güçlendirme kredisi verilebilecek,

Taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hâsılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye Bakanlığımız yetkilidir.

Kentsel dönüşüm seferberliğinde birlik ve beraberlik zamanıdır. Siyasi çıkar gözetmeden, rant amacı gütmeyen toplumun tüm kesimlerinin desteği ve güveni ile bu süreç başarıya ulaşacaktır. Bu süreçte herkes üzerine düşen sorumluluğu yerine getirmeli, yapıcı ve üretici bir rol üstlenmelidir. Kanunun yayınlandığı tarihten bugüne kadar geçen yaklaşık 4 buçuk aylık süre içerisinde, kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak uygulamaların yürütülmesine ve özel hesabın işleyişine dair 2 adet uygulama yönetmeliği hazırlanarak yürürlüğe girmiş, "Riskli Yapıların Hızlı Yöntemlerle Tespiti" ne dair yönetmelik hazırlama çalışmaları da son aşamaya gelmiştir.

Ayrıca kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda hak sahiplerince bankalardan alınacak kredi faizlerinin kayda değer bir oranda Bakanlığımızca özel hesaptan karşılanacaktır.

Riskli Yapıların tespit edilmesinde görev alacak olan özel sektör mühendislik firmaları ile birlikte, Belediye iştirakleri ve Üniversiteler gibi kurum ve kuruluşların Bakanlığımıza Lisans başvuruları artarak devam etmekte olup, bu başvurular süratle sonuçlandırılmakta ve yeterli kriterleri sağlayanlara ivedilikle "Riskli Yapı Tespit Lisanları" verilmektedir.

Dönüşüm uygulamaları, sadece Kamu eliyle değil, aynı zamanda özel sektörün de desteği ve etkili katılımıyla başarıya ulaşacaktır.

Ayrıca bu süreçte belirlenen hedeflere ulaşmak için üniversitelerin, meslek odalarının, sivil toplum kuruluşlarının ve tüm paydaşların katılımı da büyük önem arz etmektedir.

Ancak bu süreçte dikkat edilmesi gereken en önemli husus kimseyi mağdur etmeden bu süreci yönetmektir.

Hep beraber yürüteceğimiz kentsel dönüşüm sadece binaları yıkıp yeni binalar yapmak değildir. Kentsel Dönüşüm uygulamaları ile şehirlerimiz;

- Estetik bir görünüm kazanacak,
- Altyapı ve ulaşım sistemleri çözülecek,
- Yeterli sosyal donatı alanları, yeşil alanlar oluşturulacak,
- Çevreyi tehdit eden unsurlar arındırılacak,
- Çevre dostu yeşil binalar oluşturulacaktır.

Aynı zamanda bu süreçte;

- Düzenli yapılaşma sayesinde kaynak israfı engellenecek,
- Yerel malzemelerin kullanımı sağlanarak üretim sektörü hareketlendirilecek,
- İşsizlik azaltılarak, ekonomik hareketlilik sağlanacak.
- İnşaat ve teknik müşavirlik sektörü ciddi manada gelişecektir.

Ayrıca Vatandaşlarımızın bu sayede;

- Sosyal dayanışma duygusu artacak,

- Devlet'e olan güveni daha da pekişecektir.

Çözüm Kentsel Dönüşümdedir ve zaman Kentsel Dönüşüm zamanıdır.