



**H. Yener Gür'eş**  
yenergures@gmail.com

# İlçe İlçe Kentsel Dönüşüm Sohbetleri

*Doğru projelendirilen, **doğru malzemeyle** doğru imal ve inşa edilen yapı güvenlidir. Yapılarınız için; **ehil** kişi ve kurumlara yola çıkın, ancak yapılan her işi de **kontrol** edin. Bunlardan biri olmazsa, yapınızın güvenliğini sorgulamak gerekir. Marifet iltifata tabidir.*

Sayın Okurlarımız,

*Bugün, herkesin hakkında hergün konuştuğu fakat çok az kişinin bilgi sahibi olduğu bir konuya bir kez daha değineceğiz: Kentsel Dönüşüm. Gün geçmiyor ki bu “deve mi, kuş mu?” misali yeterince anlaşılmayan kentsel dönüşüm hakkında bir seminer, bir konferans düzenlenmesin.*

*Kanaatimizce bu girişimlerin temelinde yatan sorulardan bazıları şunlar olabilir:*

- Evimin yıkılıp yıkılmayacağına kim karar verecek? Bunun için torpil yapabilir miyim?
- Eski bir evim var, bu kapsamda yıkarlar mı, nasıl yenilerim, beni göçe zorlarlar mı?
- Evimi güçlendirsem, yıkılmaktan kurtarabilir miyim?
- Bu dönüşüm için şehir planlaması yapıldı mı?
- Dönüşümden sonra inşa edilecek yapılar çağdaş ölçütlere uygun olacak mı?
- Bu yaratılan pazardan nasıl pay alırım?
- Bu dönüşümden nasıl rant sağlarım?
- Bu yasayı yürüterek veya engelleyerek nasıl siyasi çıkar elde ederim?

Halk arasında Kentsel Dönüşüm Yasası olarak anılan 16/5/2012 tarihli ve 6306 Sayılı **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun** ile ilgili olarak; halkın, müteahhitlerin, yetkili meslek örgütlerinin, hatta belediyelerin kafalarında çok sayıda soru ve sorun var.

Türk Yapısal Çelik Derneği, yürürlükteki “Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (DBYBHY)” esaslarına göre yapılmamış riskli yapıların yenilenmesi veya güçlendirilmesini prensip olarak benimsemektedir. Ancak, Avrupa’da yıllar süren hazırlıklar ve planlamalar sonrasında hayata geçirilen benzer örnekler gözönüne alındığında, Türkiye’de de hazırlıkların benzer planlama süreci sonunda yapılmasının gerekli olduğuna inanmaktadır.

Kanun çıktı ve süreç başladı!

Bu kapsamda, “keşke şöyle olsaydı” demenin pratik bir yararı yok. İşlem, doğrusunu göstermediğimiz sürece tüm yanıtlarıyla yürüyecektir. Hatta yanıtları önerileriyle birlikte bir defa göstermenin yeterli olmaması da mümkün. Bu durumda, kevgirle su taşıyan adam misali bir daha, bir daha, ta ki kap dolana kadar sabır ve sebatla fikirlerimizi taşımak zorundayız. Çelik yapı sektörü olarak bizim de kamunun bu konudaki çalışmalarının doğru yönde gelişmesine destek olmak amacıyla çaba göstermemiz gereklidir. Bunun için kentsel dönüşümle ilgili mevcut durumun ve olası sorunların belirlenmesi, sektörümüzün bu hızlı gelişim karşısında alması gereken önlemlerin saptanması ve bu konularla ilgili STK’lar, meslek kuruluşları ve üniversitelerle koordinasyonun tesisi ile gerektiğinde kamu kurumlarına sunulmak üzere teklif paketlerinin hazırlanması amacıyla bir Kentsel Dönüşüm Çalışma Grubu oluşturulmasının yararlı olacağı değerlendirilmiştir. Bu düşünceden hareketle, Türk Yapısal Çelik Derneği tarafından Sürdürülebilirlik Komitesi bünyesinde bir “Kentsel Dönüşüm Çalışma Grubu” oluşturması için kamuoyu yoklamalarına ve çalışmalara başlanmıştır.

Bu konularda çalışmalar yaptığımızı bilen Bumerang Halkla İlişkiler ve Organizasyon şirketi bir gün geldi, halkın bu konudaki sorularının yanıtlanabileceği ve kentsel dönüşümün paydaşlarının buluşacağı bir ortamın yaratılabilmesi için neler yapabileceğimizi konuştuk. Prensip olarak ilk benimsediğimiz husus; halkı davet etmek değil, halka gitmek onları dinlemek ve yanıtlamaya çalışmaktı. Bunun için, öncelikle İstanbul’u ilçe ilçe dolaşım, belediyelerle işbirliği halinde sohbet toplantıları yapalım dedik. Bu söyleşilere; belediyeler ve bizimle birlikte, akademisyenler, afet yönetimi, inşaat ve sigorta konusundaki uzmanlar, halkın sevgilisi olmuş sanatçılar dahil her kesimden

insanlar, en önemlisi soru ve görüşleriyle halkın kendisi katılsın dedik.

Bu konuda yaptığımız hazırlıklar kapsamında, işin ülke çapında maliyeti ve süresi ile ilgili tahmini hesaplarımızı Eylül sayımızda paylaşmıştık. Bugün diğer bir soruya değinmek istiyoruz: Bu yasanın uygulanmasından sonra mevcut binalar neye dönüşecek? Yalnızca afet riskine karşı güvenli yapılar mı hedeflenecek, yoksa çağdaş ölçütlere sahip yapılar mı? Eğer yalnızca afet riskine karşı güvenli mekanlar derseniz; defalarca vuku bulan depremlere dayanmış nice mağaralar var ki, içinde kendinizi çok güvende hissedebilirsiniz. Ama ya insanca yaşam koşulları... Ya gelecek nesillere miras bırakacaklarımız... Dolayısıyla dönüşümden sonra yapılacak binaların, tüm eksikliklerine rağmen DBYBHY esaslarına uygun yapılması şart, ama yalnız başına yeterli değil.

Oldu bittiye getirilmeyip, uygar ülkelerdeki gibi bir planlama süreci olacaksa, enerji verimliliği, çevre duyarlılığı ve yaşam konforu kentsel dönüşüm planlamasında mutlaka gözönüne alınmalı. Aksi halde, örneğin 15-20 yıl sonra birileri çıkıp: “Avrupa’da binalar metre kareye 35 kWh enerji harcarken bizdekiler 350 kWh elektrik harcıyor. Bir yandan gezegenimizde enerji kaynakları tükenirken, ülkemizde de dış borçların en önemli kalemini enerji ithalatı oluşturuyor. Öyleyse, bu yapıları yıkıp yerine enerji verimliliği yüksek binalar yapmayı öngören bir Çevresel Dönüşüm Yasası’nı çıkaralım” derse şaşırılmak gerek. Yani, kentsel dönüşümden anlaşılan “bugün günü kurtaran binalar yapıp, yarın yapılanları tekrar yıkmak” olmamalı. Diğer bir deyişle, deprem riski yüksek binaları dönüştürdüğümüzde; göz boyayan ya da kısa vadeli çıkarılara hizmet eden binalar değil, hem depreme dayanıklı, hem konforlu, hem çevreci, hem enerji verimliliği yüksek, hem– belki ucuz değil ama – ekonomik, hem de sürdürülebilir konutlar yapmak zorundayız.

Tabi bu dönüşümde iki taraflı sistemleştirilmiş iyi niyet de çok önemli: dönüşümün tüm faturasını vatandaşa çıkarmak nasıl yanlış ise vatandaşın da “domuzdan bir kıl koparsam kârdır” misali avantaj sağlamaya çalışması da yanlıştır. Bunun yolu ise; planlamanın ayrıntılı olarak yapılması ve sistemin doğru kurgulanmasından geçer. Yasa çıkmıştır ama bu ayrıntılar henüz tamamlanmamıştır.

Yukarıda “ucuz”, “ekonomik” ve “sürdürülebilir” terimlerini kullandık. Çünkü bir yatırımcının veya konut sahibinin artık meseleye yalnızca ilk yatırım maliyeti olarak değil, binanın ömür boyu idame masrafları, hatta uluslararası standartlara göre ömrü tamamlandığında sökülme masrafları da dahil

hesap yapması gerekir. Öyle ya, bir binada yıkımdan sonra molozu atmak için para öderken, diğerinde çeliği hurdayıca satıp üstüne para dahi alırsınız. Konut sahibi sorabilir: “Ekonomik ve sürdürülebilir binayı ben de arzu ederim ama ilk yatırım maliyeti fazla olursa onu nasıl karşılarım?”. Bunun için bütün gelişmiş ülkelerde finansman modelleri oluşturulmuş. Ayrıca, bu olumlu girişimler değer artış olanakları ile de desteklenmektedir. Bunlardan birkaçına değinelim:

### Banka kredileri

- Deprem ve yangın riskine karşı güvenli olduğu kanıtlanan binalara yapım aşamasında hakediş esasına göre verilen krediler (Bu konuda bazı bankalar çelik taşıyıcı sistemli yapılara kredi vermektedir)
- Enerji verimliliği teşvik kredileri (Enerji kayıplarını azaltmaya ve enerji verimliliğini arttırmaya yönelik projelere verilecek krediler konusunda çalışmalar mevcuttur)
- Çevreci binalara verilen krediler (doğal kaynakları korumaya yönelik, daha az CO2 salımına neden olan malzeme kullanan, geri dönüşümlü malzeme kullanan yapıların teşvikine yönelik krediler)
- Leasing olanağı (Yukarıdakilere ek olarak bu husus da değerlendirilmelidir).

**Sigorta primi indirimleri.** Deprem ve yangın riskine karşı güvenli olduğu yetkin kuruluşlar tarafından belgelendirilen binalara sigorta indirimi.

**İnşaatın kısa sürede tamamlanması.** Binaların kısa sürede tamamlanıp satışına daha erken başlanması nedeniyle; satış bedellerinin nakit akışına katkısı, kredi faiz sürelerinin uzamaması.

### Değer artışları

- İyi bir şehir planlamasının sonucunda emsal ve irtifa artışları. Burada, inşaat ruhsatına esas emsal belirlenirken, bunun mutlaka bölgenin altyapısına göre verilmesi gerektiği konusundaki görüşümüzü tekrarlamak isteriz. Örneğin yeterli yolu, otoparkı, su-elektrik-doğalgaz altyapısı, toplu taşıma olanağı olmayan yerlere, - belki daha fazla ruhsat geliri temin etmek için - gereğinden fazla ruhsat verilmesinin İstanbul’u nasıl zor yaşanır bir kent haline getirdiği malumdur. Kanaatimizce, bunların hepsini kişisel değerlendirmelerden çıkarıp, objektif kriterlere bağlamak mümkündür.

- Yukarıda belirtildiği gibi güvenli yapı ve çevre koşullarının sağlandığına ilişkin belgelerin binaların değer artışına katkıda bulunduğu bilinmektedir. Bu belgelerin, eğitim kurumları gibi kuruluşlardan, ruhsat vermek için istenen depreme dayanıklılık belgesi yerine kullanılması da mümkün hale getirilebilmelidir.

Yukarıda belirtilen finansman modelleriyle ilgili olarak Avrupa'daki finansman kuruluşlarıyla da iş birliği olanaklarının araştırılmasında yarar vardır.

Bu dönüşüm süreci aslında beyinlerimizdeki dönüşüm ve gelişim için de bir vesile olmalı, ezberler ve şartlanmışlıklar terk edilerek, bilimsel yöntemler benimsenmelidir. Burada şunu kastediyorum: afete karşı güvenlik yanında, çağdaş ve çevresel gereksinimler de gözönüne alındığında, yeni malzemelerin ve yöntemlerin kullanılmasına ilişkin araştırmalar yapılmalı, uygun yerde uygun malzemeler ve yöntemler kullanılmalıdır. Örneğin, mevcut imkanlara göre Türkiye'deki konutların %20'sinin çelik taşıyıcı sistemli yapı olarak inşa edilmesi mümkün olduğu halde, ancak yaklaşık %1,5 kadarı çelik yapıdır.

Yatırımcılar, projeciler ve inşaat yüklenicileriyle yaptığımız sohbetler sırasında "Neden çelik yapı yapmıyorsunuz?" dediğimizde, karşımıza şu üç temel yanıt geliyor: Çelik pahalı, yangına ve korozyona karşı hassas, kime yaptırabiliriz. Bu yanıtlardan anlıyoruz ki: biz çelikçiler olarak çeliği mimar, mühendis ve yatırımcılarımıza yeterince anlatamamışız. Çünkü;

- Çelik; gerekmeyen yerde ve yanlış proje ile kullanılırsa pahalı olabilir. Ancak fayda-maliyet açısından değerlendirip; çeliği örneğin gevşek zeminde, sünek malzeme gerektiren koşullarda, geniş açıklık isteyen yapılarda, zor iklim koşullarında doğru projelerle kullanırsanız, ve konuyu ucuz-pahalı olarak değil de ekonomiklik açısından ele alırsanız, çelik sağladığı faydaya karşılık en ekonomik çözüm olabilir.
- Yangına ve korozyona karşı hassasiyeti bilinen çeliğin, yüzey koruması konusunda teknolojik gelişmeler sağlanmış ve doğru uygulamalar sonunda korozyon ve yangın artık çelik için korkulur olmaktan çıkmıştır. Teknolojik gelişmelere paralel olarak, yangın güvenliği mühendisliği konusundaki gelişmeler de çeliğin güvenle kullanılmasına olanak sağlamaktadır. Ne var ki geçmişte kalmış izlenimler henüz silinememiştir.
- "Kime yaptırabiliriz?" sorusu, Türkiye'de 20. Yüzyılda dillere yerleşmiş, bir türlü silinmeyen bir soru. Oysa

bugün Türkiye'nin gerek imalat olanakları, gerek mühendislik ve işçilik olarak yılda 3 milyon m2 hafif çelik karkaslı yapı dahil, toplam 5 milyon m2 konut yapma olanağı vardır. Talep halinde bu kapasitenin süratle gelişmesi ve yönlendirilmesi mümkün olabilecektir. Bugün için Afrika, Orta Doğu, Orta Asya, Rusya Federasyonu ve Balkanları kapsayan AMECAB bölgesinde önemli avantaja sahip olan Çelik Yapı sektörümüzün bu kapasitesi; imalatçı ve çelik yapı müteahhitlerinin önemli ölçüde yurtdışına yaptıkları işlerle ayakta durmakta ve her gün gelişmektedir. Türk Yapısal Çelik Derneği bu konudaki eğitim çalışmaları devam etmekte olup, 11-12 Ocak 2013 tarihlerinde kurs, daha sonra proje ödevi ve Mart ayında bir günlük proje değerlendirme kolekyumunu içeren üç aşamalı "Hafif Çelik Karkaslı Yapı Tasarı" kursunu vermek üzere ECCS teknik yayın müelliflerinden iki Profesörü Türkiye'ye davet etmiştir.

Bütün bu söylenenlerin amacı "Her koşulda çelik yapı yaptırın" değildir. Böyle bir yaklaşım bilimsel de olamaz. İçinde bulunulan koşullara göre bazen çelik, bazen çelik-betonarme kompozit, bazen betonarme, bazen ahşap yapı ve bazen de en bunların karması iyi çözüm olabilir. Ama bir yatırımcı, tüm gelişmiş ve özellikle deprem kuşağındaki ülkelerin yaptığı gibi çelik malzemeyi daima gözönünde bulundurmalı, uzmanlarla yapacağı görüşmeler sonunda doğru malzemeyi seçmelidir.

Yukarıda belirtilen objektif nedenlerle, Türk Yapısal Çelik Derneği iki çalışma başlatmıştır: Bir yandan Kentsel Dönüşüm Çalışma Grubu kurulması yönünde gayret sarfederken, diğer taraftan da Bumerang grubuyla birlikte hey ay bir ilçede halkla bir araya gelip onları dinlemeye, soru ve sorunlarını öğrenmeye, onlara dilinin döndüğünce çelikle kentsel dönüşümü anlatmaya gönüllü olmuştur. Tüm okurlarımızın bu konulardaki görüş, öneri ve eleştirileriyle yapacakları katkılar da bizi mutlu edecek, çalışmalarımıza güç katacaktır.

Sonuç olarak, inanıyoruz ki tüm eksikliklerine rağmen kentsel dönüşümü durdurmak değil, "kervan yolda düzülür" misali geliştirmek için her türlü çaba sarf edilmelidir.

Bu köşede tekrar buluşuncaya dek çelik gibi sağlam ve sağlıklı kalınız. **P**