

LİDEBİR Başkanı Neşecan Çekici:

Master Plan olmadan kentsel dönüşüm olmaz

↑ *Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği Başkanı Çekici, "Türkiye çapında 6.5-7 milyon konut kentsel dönüşüm kapsamında. Dönüşümün mali tablosu 400 milyar dolar. Bütün dünya örneklerinde kentsel dönüşümde hem sağlıklı yapıların dönüşümü, elden geçirilmesi esastır, hem de yeniden ele alınması bir form verilmesi, kamusal mekanların doğru biçimde planlanması esastır. Master Plan olmadan kentsel dönüşüm olmaz" dedi.*

GİRAY DUDA

Kentsel Dönüşüm, Türkiye'nin tüm illerini kapsayan yüz milyarlarca dolarlık dev bir proje. Aslında, gecekondulaşma olarak bilinen, Hazine arazilerinin üstüne rasgele kurulmuş milyonlarca dayanıksız konutun yıkılarak yeniden yapılmasını içeriyor. Belediyelerin izin ve bilgisi dahilinde yapılan yüzbinlerce konut da bu projenin hedefinde yer alıyor.

Konut ve arsa değerlerini saptayan ve eskiden ekspertiz denilen işi yapan uzmanların mesleği, bugün gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı adlı önemli bir sektör halini aldı. Yaptıkları iş gereğince kentsel dönüşümle doğrudan ilişkili olan Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği'nin (LİDEBİR) Başkanı Neşecan Çekici, milyonlarca konutun yıkılıp yeniden yapılmasında bu kez kent otoritesinin devreye girerek, artık, bir master plan çerçevesinde, planlı çağdaş yaşam alanları kurulması çağrısı yapıyor. Çekici ile İstanbul'daki kentsel dönüşüm uygulamalarını konuştuk:

► KENTSEL DÖNÜŞÜM İKİ BACAKLI

- LİDEBİR Başkanı olarak, kentsel dönüşümde belediyeler tarafından planlanmış, organize bir çalışmanın yapılması gerektiğini vurguladınız. Zaten kentsel dönüşümden benim anladığım da bu. Ama kentsel →



LİDEBİR Başkanı
Neşecan Çekici.

dönüşüm deyince, eski binaların yıkılıp, yerine 40-50 katlı binalar konulup gecekondü sahibinin de müteahhitin de rant sağlaması akla geliyor. Bu konuya temelinden başlayacak olursak kentsel dönüşümün amacı bir büyük depremde yıkılma riski olan binalarda oturanlara yeni binalar yapmak mı yoksa yeni planlı, çağdaş yaşam alanları kurmak mı? Kentsel dönüşüm nasıl başladı ve şu anda nasıl gidiyor?

- Kentsel dönüşümden bahsediyoruz ama kanun afetle ilgili bir yenileme çabasından bahsediyor. Kentsel dönüşüm aslında iki bacaklı bir olay. Sıhhi olmayan, sağlıklı, eski ve gerek fiziksel gerekse fonksiyonel işlevini yitirmiş olan binaların elden geçirilmesi demek gibi gözüксе de aslında bir yenileme sürecini yeni bir makro elden alış sürecini gerekli kılıyor. Bütün dünya örneklerinde kentsel dönüşümde hem sağlıklı yapıların dönüşümü, elden geçirilmesi esastır, hem de yeniden ele alınması bir form verilmesi, kamusal mekanların doğru biçimde planlanması esastır.

► TOPLAM 7 MİLYON KONUT DÖNÜŞECEK

Bizim kentsel dönüşüm projemiz afetle ilgili olduğu için daha çok çarpık kentleşmiş, sağlıklı binaların, zaten kanunda 'riskli alan' tabiri var, buraların elden geçirilmesine yönelik bir kanun. Ele alırken de 'bir makro plan, master plan dahilinde ele alınmalıdır' sözünü buradan hareket ederek söylüyoruz. Çünkü her bir ada, her bir mahalle, her bir sokak kendi içinde dönüşürse o zaman gerek estetik, gerek fonksiyonel, gerekse genel anlamdaki kimliksiz bir yapı güzel bir sonuç doğurmayacak. Bu bir tarihi fırsat. Cumhuriyet tarihinin en büyük dönüşümü olarak adlandırılıyor. 6.5-7 milyon konuttan söz ediliyor.

► MALİYET 400 MİLYAR DOLAR

- Bu rakam Türkiye çapında mı?
- Evet, Türkiye çapında. Kentsel dönüşümün maliyetinin de 400 milyar dolar olduğu söyleniyor. Bu rakam gelişmekte olan bir ülkenin gayri



Kentsel dönüşüm projelerinde ilk adım İstanbul Esenler Havaalanı Mahallesi'nde Başbakan Recep Tayyip Erdoğan tarafından atıldı.

safta milli hasılasıdır.

- Türkiye'nin 10 yıl önceki milli geliri de bu kadardı.

- Aynen öyle. Bu süreçte olayın basit ve mikro çözümler halinde, en önemlisi, mikro çözümler de birleşip makro çözümler olur ama bir bütünsellik çerçevesinde olması esastır. Bu şekilde ele alınırsa sağlıklı olur. Yoksa münferit, gününbirlik, palyatif bir şehircilik anlayışı ile yeni sıkıntılar doğar. Gecekonduların yerine yüksek katlı, daha düzgün olduğunu zannettiğimiz, birbirine benzer binalar ve semtler ile sağlıklı bir yapı ortaya çıkacaktır.

- Yasa bunu mu öngörüyor?

- Yasa böyle bir şey öngörmüyor. Zaten deneysel bir süreç yaşıyoruz. Belediyeler bu konuda önyak oluyorlar. Geliştiricilerle bazı belediyeler birlikte hareket ediyorlar. Kamu tarafı, geliştirici tarafı yani müteahhitler ve halk üçlü sacayağı olarak birlikte hareket etmeli. Ama mutlaka koordinasyon içinde

bulunmalılar. Aksi takdirde taraflar daha 'taraf' olarak çalışmaya başlayacaklar. Oradaki 'taraf' kelimesi, belediyenin dengeleyici tavrı ile daha anlaşılır hale geliyor. Çünkü ticari olan bir unsur yok o evrede. Daha mantıklı bütünsel planlar oluşuyor. Ama mahalle mahalle, ada ada farklı olursa, bir master plan kapsamında yürütülmezse ki böyle örnekler yaşanıyor şu anda, çözümlemesi zor, daha da sıkıntılı süreç başlıyor.

► FİKİRTEPE ÖRNEK ALINACAK PİLOT BÖLGE

- Master plan olmadan yapılanlar neresidir?

- Fikirtepe, master plan yapılmadan başlatılan bir yerdir. Ama Fikirtepe, aslında üzerinde çok da konuşulmaması gereken pilot bir çalışma gibi ele alınıp doğrularıyla yanlışlarıyla yeni çalışmalara örnek biçimde değerlendirilmeli diye düşünüyorum. Çünkü Fikirtepe'deki dönüşümde herşeyi yaşamış olacağız. Elimizde veri çok olacak. Bu,

bize iyi bir yol haritası olacak. Örneğin, master plan yapılmalıydı. Çünkü master plan oradaki kamusal alanları, sosyal alanları, okulu, hastaneyi ve benzeri yerleri baştan düşünmeyi gerekli kılan bir çalışmadır. Geliştiriciler gelir, bu master plan çerçevesinde oraya girip girmemesi gerektiğine karar verir. Komşuluk çevreleri oluşur. Mimari kimlik oluşur. Çünkü bölgenin bir mimarisi var. Verilen yüksek imar veya imar artışından doğan yoğunluk tartışılır. Belki o zaman kamuya dönülüp, 'bu yoğunluk doğru değil' denilir. Daha halka gitmeden bunlar yapılır. Siz bina ya da toprak sahiplerine gittiğiniz zaman, olay tartışma zemini olarak onların yanına taşınmış oluyor. Oysa ilk başta konu budur deyip, Fikirtepe örneği bu diyerek, ticari, sosyal, psikolojik vs. her anlamda ele alınıp kişilere öyle gidilmesi, oranların öyle belirlenmesi doğrudur diyoruz.

- Burada görev büyükşehir belediyelerine mi ilçe belediyelerine mi düşüyor?

- Büyükşehir belediyelerine de ilçe belediyelerine de düşüyor. Herkesin her aşamada bu senaryoda bir rolü var.

- "Şimdi master plan yapmaya kalkarsak aylar yıllar geçecek, bir an önce başlayalım" yaklaşımı ile mi davranılıyor?

- Nasıl düşünüldü onu bilemiyorum ama imar artışının oradaki kimliği ortaya çıkarmada ya da hak sahiplerini tatmin etmede yeterli olduğu düşünüldü herhalde. İmar artışı sadece maddesel, rakamsal bir şey. Bir değeri var ama diğer unsurlar çok hesap edilmedi diye düşünüyorum. Çünkü bütün geliştiriciler belli adaları kendilerine hedef alıp o şekilde bireysel ilgilenmeye başladılar. Çeşitli adalarda çeşitli geliştiriciler



20 SORUDA NEŞECAN ÇEKİCİ

- 1) En sevdiğiniz kelime nedir? *Sezgi.*
- 2) Nefret ettiğiniz kelime nedir? *Savaş.*
- 3) Ne sizi heyecanlandırır? *Bir bebeğin dünyaya geliş anı.*
- 4) Heyecanınızı ne öldürür? *Hayalkırıklığı.*
- 5) En sevdiğiniz ses nedir? *Piyano sesi.*
- 6) Nefret ettiğiniz ses nedir? *Elektrik süpürgesi sesi.*
- 7) Hangi mesleği yapmak istemezsiniz? *Memuriyet.*
- 8) Hangi doğal yeteneğe sahip olmak isterdiniz? *Şarkı söylemek.*
- 9) Kendiniz olmasaydınız kim olurdunuz? *Ünlü bir yazar.*
- 10) Nerede yaşamak isterdiniz? *Boğaziçi'nde.*
- 11) En önemli kusurunuz nedir? *Tezcanlı olmak.*
- 12) Size en fazla keyif veren kötü huyunuz hangisi? *Kahve tüketimi.*
- 13) Kahramanınız kim? *Kahramanlar masallarda kaldı.*
- 14) En çok kullandığınız küfür nedir? *Akılsız.*
- 15) Şu anki ruh haliniz nasıl? *Enerjik/pozitif.*
- 16) Hayat felsefenizi hangi slogan özetler? *Yaşama dair yarattığımız güzellikler paylaştıkça çoğalır.*
- 17) Mutluluk rüyanız nedir? *Kitap yazmak (BEST SELLER)*
- 18) Sizce mutsuzluğun tanımı nedir? *Kişinin kendisiyle barışık olamaması.*
- 19) Nasıl ölmek istersiniz? *Yaşlanarak ve ecelimle.*
- 20) Öldüğünüzde cennete giderseniz Tanrı'nın kapıda size ne söylemesini istersiniz? *"İyi ki geldin"*

Not: Soruların fikir babası Marcel Proust. Bu fikri geliştirenler ise Bernard Pivot ve James Lipton.

ikna süreçlerine başladı.

► YÜKSEKLİK DÜŞÜNCE ŞİŞME BAŞLADI

- Bu ikna süreçleri nasıl oldu?

- Gidip bina sahipleri ile görüştüler. Örneğin A adasında kaç parsel varsa onlara gidildi. Oradaki binaların mülkiyet hakları ile ilgili incelemeler yapıldı. Ondan sonra oturuldu pazarlıklara geçildi. Sözleşmeler düzenlendi. Bu sözleşmeler ada temsilcilerine dağıtıldı ve temsilciler bu inşaat şirketine evet ya da hayır dediler, oranlarda 3-5 puan daha fazla talep etmeye başladılar. Bunlar verildi. Bu sırada bazı inşaat şirketleri geri çekildi, bazıları devam etti. Böylece bir proje oluştu sonuçta.

Arkasından mimari anlamda bir kimlik savaşı başladı. Bir miktar yol alınmış iken yükseklik 80 metreye düşürüldü.

Yükseklik düşürülünce 4.14 oranı mimari bir şişme yarattı.

► YOĞUNLUK VE MİMARİ SIKINTI VAR

- Bu tablo aslında bir kargaşayı ortaya koyuyor.

- Evet bir çeşit kargaşa yaşandı. Pazarlıklar hep mikro bazda yapıldı. Bir master plan olsaydı, 'şurada şu şartlar var, şuranın hedef profili budur, burada şu kadar kişi sahip, burada bunun 3 katı sahiplik var, bir firma ben böyle bir proje çezeceğim' deseydi daha kimlikli bir mimari yapı ortaya çıkacaktı. Şimdi herkes kendi kafasına göre bir takım şeyler çiziyor. Kendi düşünce algısına göre bir şeyler yapıyor. Herkes kendisine göre yaptığı için sonuçta ortaya bir mimari sıkıntı çıkacak. Onun dışında yoğunluk sıkıntısı var. İşin pazarlık konusunda da sıkıntılar yaşandı.



Fikirtepe dönüşüm alanıyla ilgili teknik bilgiler

Depreme karşı dayanıksız binaların yıkılıp yenilerinin yapılması planlanan bölgede, sağlıklı yapılaşma için imar artışları getirilecek. Burada Zeytinburnu'ndaki Sümer Mahallesi'nden farklı olarak dönüşümü vatandaşlar yapacak.

Toplam 150 hektar büyüklüğünde bir alan olan Fikirtepe'de 4 bin 500 adet parsel var. Bunun Yüzde 60'ı 200 metrekarenin altında bir büyüklüğe sahip. Söz konusu alanın yüzde 95'i özel mülkiyet, kalanı yüzde 5'i ise Büyükşehir Belediyesi ve kamuya ait.

Bölgedeki yaklaşık 6 bin 400 adet binada 48 bin 665 kişi yaşıyor. Hane sayısı 14 bin 629 olduğu semtte ortalama aile büyüklüğü ise 3.25 kişi. Bu, kişi başına ortalama konut büyüklüğü 25.81 m2 anlamına geliyor.

Aynı zamanda sağlıklı konut alanlarının iyileştirilmesinin amaçlandığı kentsel dönüşüm projesi ile donatıların artırılarak kentsel yaşam standardının yükseltilmesi, yapılaşmanın zemin yapısına uygun hale getirilmesi ve konutlar alanında sanayinin dönüştürülmesi de hedefleniyor.

göre disiplinler arası bir süreçte değerlendirme şirketleri tarafından değerlendiriliyor, ele alınıyor. Gerçekten de bir hakem ve adil bir terazi niteliğinde devrede oluyor. Kentsel dönüşümde bir takım sıkıntıları mutlu ve huzurlu biçimde aşmaya yardımcı oluyorlar.

- Evet öncelikle buna ihtiyaç var. Çünkü geliştiricilerin tekliflerinden hangisinin daha doğru, iyi olduğunu saptayacak, 'kazıklanmayı' önleyecek bir bilimsel çalışma gerekli.

- Oranlarda 'yüzde şu kadar sizin şu kadar bizim' denmeden önce 'burada yüzde kaçlık bir değer var ve onun paylaşımı nasıl olabilir' gibi tersten bir süreç olmalı. İsmi baştan konulup onu karşı tarafa vermeye çalışmak projenin de karlılığını bir anlamda etkileyecek. Yarın proje geliştiricinin de sıkıntı çekmesine neden olacak.

Yani kısaca bizim demek istediğimiz bir master plan hazırlığı, bundan sonra detaylı çalışmalar için firmaların, firma hukukçularının, finansçıların, pazarlamacıların, reklama kadar giden bir süreçte ortak çalışmasının gerektiği. Ama her şeyden önce plan gerekiyor. Aksi takdirde münferit ve en önemlisi palyatif çözümler olmuş oluyor.

- Belediyelerle, bu iş böyle olmalı diyerek bir temasınız oldu mu?

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'ndan ilçe belediye başkanlarına kadar herkes kentsel dönüşüm sürecini en iyi biçimde aktarıyorlar, anlatmaya çalışıyorlar. Ama algıyı da doğru yönetmek lazım. Fikirtepe örneğinin doğru bir örnek olduğu gibi bir ısrarları da yok. Fikirtepe bir başlangıçtır, bize deneyim sağladı diyerek Fikirtepe'yi

► HAKEM VE ADİL BİR TERAZİ NİTELİĞİNDE DEVREDEYİZ

- Evet pazarlık konusunun çok sorunlu olduğu görülüyor. Siz oralarda devreye girdiniz mi örneğin Fikirtepe'de?

- Fikirtepe'de bizim derneğimizin üyesi olan değerlendirme firmaları ki bunlar gerçekten bu konuyu bilen, değerlendirme, şereflendirme ve paylaşım konularında söz sahibi olabilecek firmalardır, bunlar gezdiler, mevcut durumun değerlendirilmesi, adaların şerefiyelendirilmesi, puanlandırılması süreçlerinde bulundular. Daha sonra paylaşım noktasında da devrede olacaklar.

Bazı değerlendirme firmaları buralarda çalıştı. Sadece orası değil, diğer kentsel dönüşüm projelerinde de değerlendirme firmalarına sıkça başvuruluyor. Çünkü belirttiğimiz gibi burada objektif, bağımsız bir kuruluşun dengesine ihtiyaç var. Bilimsel olarak da ortaya konulması gerekiyor. Çünkü bilimsellik süreci sadece matematiksel bir süreç değil. Bir çok değerlendirme sürecinin bu vakaya aktarılma süreci. Çünkü her bir kentsel dönüşüm bölgesi ayrı bir vaka. Hepsini ona

bir kenara koyuyorlar. Bundan sonrasının biraz daha farklı olacağını ifade ediyorlar.

► DÖNÜŞÜMDE MAKRO ÇALIŞMALAR ŞART

- Bunu söyleyebilmek için yeni, farklı ve planlı bir çalışma içine girmeleri gerekmez mi?

- Evet, bu tür çalışmalara başladıklarını görüyoruz. Daha küçük bazlı çalışmalarda daha hazırlıklı, plana dönük, kompakt bir çalışma içinde bulunuyorlar. Olaya proje yönetimi olarak bakmak lazım. Örneğin bu mahallede kaç yüz hektarlık bir alandan bahsediyoruz. Örneğin Beyoğlu'nun X, Beşiktaş'ın Y mahallesinden bahsediyoruz. Bunlar çok ciddi alanlar. Oraya da ne kadar okul, hastane alanı, sosyal alan gibi halkın kullanacağı ortak alanlar hesaplanmalı. Bir de ticarete ayrılacak alanların da ne kadar olacağı ayrı bir gayrimenkul geliştirme projesidir. Yani bir bölgede ticari alan mı daha çok olacak, konut mu daha çok olacak, bunlar arasındaki sirkülasyon nasıl halledilecek gibi daha makro çalışmaların da yapılması lazım.

► METREKAREYE DEĞİL BİRİM FİYATA BAKILMALI

- Böyle bir ön çalışma ile yola çıkılırsa birim değer fiyatları da oldukça fark edecektir değil mi?

- Tabii ki öyle. Çok demek değerli demek değildir. Siz bir yer sahibisiniz ve aynı durumdaki birkaç bina ile birleşip bu yenileme sürecine dahil olabilirsiniz. Siz şu anda 100 metrekarelik bir yer sahibisiniz ama yeni binada size 70 metrekare düşebilir. Bu sizin



Lidebir Yönetim Kurulu Üyeleri, Halil İbrahim Akyıldız, Ayşe Evcin, Başkan Neşecan Çekici ve Engin Akkoç (soldan sağa).

kayıpta olduğunuz anlamına gelmiyor. Yaşam alanınız metrekare olarak azalıyor ama değer olarak büyüyor. Siz 100 metrekarenize yine 100 metrekare alsanız bile birim fiyatı önemli. Birim fiyatı ne kadar yüksek olursa sizin kazancınız o kadar yüksek olur. Metrekare ile değil, birim metrekare fiyatı ile doğru orantılı. Çünkü, kötü bir yerde, kötü çizilmiş, iç içe olmuş, yoğunluğu çok olan bir yerde birim metrekare fiyatı düşer. Siz isterseniz 100'ün iki katı yer alın, değeriniz artmaz. Çünkü orası talep edilmeyen, tasvip edilmeyen kötü bir alan algısı ile elinizde kalan bir yer olacaktır. İşte burada hepimiz buradan ne fayda sağlayacağız diye yola çıkılmalı.

► DEĞER KAVRAMI ÇOK ÖNEMLİ

- Ama bir site kurulursa ve içinde otoparkı, sosyal tesisleri, gezi alanı, havuzu, güvenliği olursa, sizin önceki 100 metre yerine alacağınız 70 metrekare çok daha değerli olacaktır değil mi?

- Elbette. Bir de eskilerini karşılaştırmaksızın şöyle bir şey söylemek mümkün. Güzel bir proje konsepti içinde bir yeriniz var. Onun

değeri yüksek. Ama kötü bir projede metrekareye düşük fiyat verirsiniz değeri de düşer projenin. Yani yüksek metrekare elde etmeye çalışmak her zaman sıkıntılıdır. Çünkü ferah alanları, yeşil alanları daraltır. Binalar daha çok birbirine bakmaya başlar. Bütün bunları doğru düşünmek lazım. İşte değer odaklı olmak budur. Değer tek bir rakamdan oluşmaz, içi çok doludur. Değerin içinde metrekare fiyatından başka yeri, çevresi, ulaşımı gibi çok unsur vardır.

- Kentsel dönüşümde yeni yapılacak binalara da eski imar izni ne ise o kadar izin verileceği bilgisi doğru mu?

- Şu anda geçerli olan imar izni ne ise o kadar izin veriliyor. Kadıköy imarı 2.07'dir. Fikirtepe'de iki katına çıkarıldı 4.14 yapıldı. Ama bu başladıktan sonra, yükseklik, İstanbul'daki siltet kaygısı dolayısıyla azaltıldı. Yükseklik azalınca, mimarlar, 4.14'ü şişkin, kısa boylu binalarda sağlamak zorunda kaldılar.

İmar artışı neye göre verilebilir? Eğer toplulaştırma yapıyorsanız yani adaları bir araya getirebiliyorsanız imar artışı verilebilir. İmar artışı veya bonus vermeleri, kamusal mekan çok ise olabilir. Eğer



kamusal alanınız çok ise imar izniniz biraz daha artırılabilir. Çok çeşitli örnekleri var.

► 80 METREYE 27 KAT YAPILIYOR

- Yüksekliğin 80 metre ile sınırlandırılmasının tek nedeni silüet mi?

- Evet, bu nedenle olduğu açıklandı. Son birkaç projenin tartışmasının ardından yükseklik bunun üstünde olamaz denildi. Fikirtepe’de de yükseklikte kısıt var ama 4.14 verilmiş bir hak. Bunun anlamı, 1 metrekairelik bir alana 4.14 katı inşaat yapmak demektir. Bu 4.14’ü sağlamak için daha sıkışık, daha yoğun ve daha kısa binalar yapmak zorunda kalacaklar.

80 metre yüksekliğinde bir binaya, her katı 3 metre alırsak 27 kat yapılabilir. Bu aslında az değil ama kısıtlamadan önce 40-50 katlar konuşuluyordu ve yapılıyordu.

► DÖNÜŞÜM SÜRERKEN YENİ STOKLAR EKLENECEK

- Kentsel dönüşüm oldukça uzun sürecek bir proje değil mi?

- Bugün için söylenen süre en az 20 yıl süreceği biçiminde. Bundan beş sene sonra yeni bir stok eklenecek. 10 sene sonra, bugün eski olmadığı düşünülen binalar da eskiyecek. 1960’lı yıllarda yapılan Beşiktaş, Fatih gibi semtlerdeki eski, bitişik binalar da oldukça yaşlı hale gelecek. Binanın arsaya değer katmadığı süreye biz ekonomik ömrünü tamamlama diyoruz. Belli bir zaman sonra yine binlerce konutta fiziksel yıpranmalar, deformasyonlar, işlev sıkıntıları gündeme gelecek. Buna uzun soluklu bir kentsel yenilenme süreci denilebilir. Yeni bir kent kurgusunun başlangıcının oluşması denilebilir buna.

Potansiyel olarak bir bina sayısından söz ediyoruz ama bunun bir finansal yönü, yıkılıp yapılması süreçleri var. Bir anda olmuyor. Hepsinin mantıklı sürelerini devreye soktuğunuzda uzun yıllara dağılmış bir iş olduğunu görüyorsunuz. Ama ‘nasıl başlarsa öyle gider’ diyerek başlangıcının düzenli, planlı, sağlam olması için biz uyarıda bulunuyoruz.



► YENİLEME BAŞKA, DÖNÜŞÜM BAŞKA

- Evet, başlangıç iyi olursa, Fatih, Bakırköy, Kadıköy, Beşiktaş gibi yerlerde doğru düzgün bir kentsel planlama önümüzdeki on yıllarda gündeme gelir. Buraların en önemli yanı, kentin tam merkezinde oldukları için arsalarının çok değerli hale gelmiş olması değil mi?

- Kesinlikle. Merkezi lokasyonlar her zaman çok değerli. Zaten şu anda merkezde yer olmadığı için kent çeperlerinde yeni projeler yapılıyor. Yer olsa yeni ve nitelikli evler buralara yapıldı. Eğer iyi bir kentsel dönüşüm olursa, kır, doğa yaşamını sevenler dışında pek çok kişi için kent merkezi daha çekici hale gelecek.

Mesela bir bina var. O binanın yıkılıp yerine yenisinin yapılması çok kolay bir şey. Ama mahalle bazlı çalışma farklı bir şey. Örneğin Beşiktaş’taki binaların çok büyük bir yüzdesinin otoparkı yok. Kaldırımı bile yok. Caddeler ve binalar o zamanın mantığına göre yapılmış. Burada 50-100 kişi birleşip

ona göre yeni bir yaşam alanı yapsanız farklı bir konsept olur. Ama yanında yine sağlıklı bir komşu çevreniz var. Buna dönüşüm diyemeyiz. Bu yenilemedir. Böyle yerler yapılmayacak mı tabii ki yapılacak. Onlar da dokuyu düşünerek yapılmalı. Master plan çok önemli. Dönüp dolaşıp oraya geliyoruz.

► BANKALARIN HIZINA YETİŞMEK ZOR

- Bu çalışmalar sırasında gayrimenkul değerlendirme şirketlerine de çok iş düşecek. Karşılatabilecek misiniz tüm bu talepleri.

- Elbette karşılız. Yetmiş uzman sayımız çok. Türkiye çapında derneğimizde örgütlenmiş çok sayıda şirket var. Sermaye Piyasası Kurulu’nun tebliğlerinin çıkmasından bu yana, yani 10-12 yıldır tecrübelenme süresi geçirdik. Eskiden ekspertiz denilen sistem şimdi değerlendirme sektörü olarak kabul değiştirdi. Uluslararası değerlendirme yapar hale geldik. Uluslararası değerlendirme standartları denilen standartlar çerçevesinde çalışıyoruz.

Sektör bu arada kendisini yetiştirdi.

Değerleme şirketlerimiz bankalara çalışıyor. Bankalara ipotekler, mortgage kredileri için çok hızlı, sağlıklı, düzgün raporlar hazırlıyorlar. Bankalar artık değerleme şirketleri ile çalışıyor. X bankası, Y değerleme şirketini listesinde bulunduruyor, sözleşme ve şartnamelere göre, uluslararası değerleme standartları çerçevesinde olmak şartıyla değerleme raporu talep ediyorlar. Bankaların hızına, modernizasyonuna, talebine uygun olarak sektör kendisini geliştirdi, hızlandı, yüksek kaliteli rapor üretmeye başladı. Bankalara organize olmak, kentsel dönüşümde organize olmaktan daha da zordur.

► YETİŞMİŞ ELEMEN SIKINTISI VAR

- Değerleme uzmanları nasıl yetişiyor?

- Sermaye Piyasası Kurulu her yıl birkaç kez sınav açıyor. Lisanslı değerlendirme uzmanı sınavı bu. Beş modülden sınava giriliyor ve bunların her birinden 60 ama ortalamada 70 almak gerekiyor. Üniversite mezunları girebiliyor bu sınavlara. Yeterli puanı alarak geçenler için 3 yıl da deneyim süresi gerekiyor. Bir değerlendirme şirketine gidip, bordrolu tam zamanlı olarak çalışıyor. Üç yılı dolunca adaylıktan uzmanlığa geçiyor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı statüsüne sahip oluyor.

Eskiden böyle bir sektör yoktu. Kentsel dönüşüm başlarken böyle bir hazır yetişmiş uzman gücü, bilgi ve birikimin olması bir şans.

- Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığına talep herhalde çok artmıştır bu koşullarda?

- Gayrimenkul değerlendirme sektörü, birçok sektörden insan kaynağı çekti. Başta bankacılık ve sigortacılık olmak üzere ilaç, otomotiv gibi birçok sektörden insan gücü gayrimenkul değerlendirme sektörüne geldi. Son on yılda şantiyesini bırakan ve değerlendirme sektörüne geçen mühendis, mimarlar gördük. Ama nitelikli insan gücü sıkıntısı hala var. ■

Tekirdağ'da kentsel dönüşümde sektörler buluştu

"Kentsel Dönüşümde Sektörler Buluşuyor" konulu toplantı, Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi Rektörlük Binası Konferans Salonu'nda yapıldı. Toplantıya, Vali Ali Yerlikaya, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü Mehmet Ali Kahraman, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürü Vedat Gürgen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı



Tekirdağ Valisi Ali Yerlikaya

Daire Başkanları ve Şube Müdürleri ile, Belediye Başkanı Op. Dr. Adem Dalgıç, Namık Kemal Üniversitesi Rektörü Prof. Dr. Osman Şimşek, Çevre Eski Bakanı Fevzi AYTEKİN, Vali Yardımcısı Zeki Kaya, İl Özel İdaresi Genel Sekreteri Mustafa Yel, Kaymakamlar, Çevre ve Şehircilik İl Müdürü Mehmet Ceyhan, İl Genel Meclisi Başkanı Orhan Perçinlioğlu ve üyeleri, ilçe ve belde belediye başkanları, kamu kurumlarında görevli müdürler ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcileri katıldı.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürü Mehmet Ceyhan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü Mehmet Ali Kahraman, Altyapı ve Kentsel Hizmetler Genel Müdürü Vedat Gürgen ve Belediye Başkanı Op. Dr. Adem Dalgıç birer konuşma yaptılar.

Toplantıda konuşan Vali Yerlikaya; "İlk olarak, 6 Mayıs 2011 tarihinde Orman ve Su İşleri Bakanı Prof. Dr. Veysel Eroğlu tarafından verilen "Ergene Havzası Eylem Planı" ile ilgili olarak, bugüne kadar yapılan çalışmalar hakkında bilgi verdi.

Vali Yerlikaya, ilde Karaağaç'la birlikte 7 İslah Organize Sanayi Bölgesi kurulduğunu, bu sanayi bölgelerinin hali hazır harita ihaleleri ile yapılması planlanan arıtma tesisinin proje ihalelerinin tamamlandığını ifade etti. Yerlikaya, "Şehrimizde 7 İslah OSB, 4 OSB ve 1 ASB ile toplam 12 sanayi bölgemiz var. Sanayi alanlarıyla ilgili yasal çerçeve içerisinde önlemler alındı, bundan sonra İslah OSB'ler ve OSB'ler içerisinde yeterli doluluk oranı

sağlanmadan yeni sanayi alanları açılmayacak" dedi.

Vali Yerlikaya şunları söyledi: "6 Aralık 2012 tarihi itibarı ile 'Büyükşehir Belediyesi' olan Tekirdağ bundan sonra bambaşka bir çehreye bürünecek, ancak ilin deprem kuşağında bulunması, nedeniyle evlerin, iş yerlerinin, resmi dairelerin depremsellik etüdünün yapılması gerekiyor. Depremsellik konusunda Tekirdağlılar yapılacak

çalışmalara gönülden hazır. Ancak bu konuda nasıl hareket edileceği bilinmediği için bakanlık yetkililerini ilimize davet ederek kanunun ve yönetmeliğin ruhunun ilgililere anlatılmasını sağladık."

Genel Müdür Vedat Gürgen, sempozyumu, Tekirdağ'da kentsel dönüşümün detaylarını tüm sektörler anlatmak için düzenlediklerini söyledi. Gürgen, "Bu toplantılarımız ilerleyen günlerde de devam edecektir. Asıl amacımız, siyasi, maddi ya da manevi çıkarlar gözetilmeden vatandaşlarımızın can sağlığını korumak. Rant olaylarına imkan vermeden fırsatçılara göz açtırmadan yetimin hakkını gözeterek Tekirdağ'da Kentsel Dönüşüm çalışmalarını sürdüreceğiz. En başta Tekirdağ Belediye Başkanlığı, valilik, sivil toplum kuruluşları ve tüm sektör temsilcileri ile el ele verip modern Tekirdağ için çalışacağız" diye konuştu.

2 oturum halinde yapılan toplantının ilk oturumunda; Dönüşüm Alanları Daire Başkanı Yusuf Koç, Riskli Alanlar Daire Başkanı Coşkun Sağır, Finansman Dairesi Başkanı Ahmet Demircan alanları ile ilgili olarak birer sunum gerçekleştirip sunumlarının sonunda da, katılımcıların konu ile ilgili sorularını cevaplandırdılar.

Toplantının 2.bölümünde ise, Mekânsal Planlama Daire Başkanı Sedat Yılmaz ve Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanı Cahit Kocaman tarafından "Ülkemizin ve Tekirdağ'ın Çevre Düzeni Planı ve Depremselliği" üzerine birer sunum gerçekleştirildi. Soru - cevap kısmından sonra, program sona erdi.