

SOSYAL YAPI DEĞİŞİYOR KENTLER DÖNÜŞÜYOR



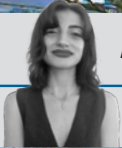
MEKÂNLARDA YENİ TRENDLER KONUŞULUYOR

Kentleşme süreçleri sadece fiziksel yapıları değil, toplumsal yaşamı ve sosyal ilişkilerin dokusunu da yeniden şekillendiriyor. Aynı oranda sosyal yaşamdaki değişimler de kentlerin dinamiğini büyük oranda etkiliyor. Bu sebeple yeni mekân biçimlerinin ne yöne gittiğini uzmanlara sorduk ve her birinden değişen kültürle birlikte konutların, yaşam alanlarının minimize olacağına ilişkin öngörüler duyduk. Bu haberimizde İTO Başkanı Şekib Avdagiç, AYİDER Başkanı Hakan Şişik, EgeYapı GYO Genel Müdürü Didem Güneş, Dekar Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Salih Kuzu başta olmak üzere pek çok iş insanının, uzmanın görüşlerine ulaşacaksınız.

Kentler, birer beton yığını değil; insanın hayata, zamana ve toplumsal dönüşüme attığı imzanın en somut hâli. Türkiye’de son yıllarda hız kazanan kentleşme süreci, sadece binaların yükselmesini değil, aynı zamanda sosyal yapının mekânla kurduğu ilişkinin de baştan aşağı yeniden yazılmasını beraberinde getiriyor. Geleneksel mahalle kültüründen uzaklaşarak daha bireyselleşmiş yaşam tarzlarına yönelen şehir yapıları, özellikle konut yerleşim alanlarında kendini açıkça gösteriyor. Geniş ailelerin yerini çekirdek ve tek kişilik haneler alırken, bu demografik dönüşüm,

apartman bloklarının mimarisinden site güvenliğine kadar pek çok unsuru etkiliyor. Bir zamanlar komşuluk kavramı üzerine inşa edilen şehir hayatı, bugün daha çok erişilebilirlik ve bireysel konfor ekseninde şekilleniyor.

Ulaşım sistemleri konusunda ise bu dönüşümün hem tetikleyicisi hem de sonucu diyebiliriz.



Ezgi Acer

DÖNÜŞÜM BİR FIRSAT

Yapı stokunun yenilenmesi elbette ki hayati ancak bu dönüşümün sosyal dokuyu gözeten, yaşam kalitesini artıran ve afetlere dirençli bir şehir vizyonunu benimsemesi gerekiyor. Bugün hâlâ bazı bölgelerde dönüşüm projeleri sadece yeni binalar inşa etmekten ibaret kalıyor; oysa dönüşüm, bir fırsat. Daha sürdürülebilir, daha yeşil ve daha yaşanabilir şehirler oluşturma fırsatımız var.



Artık iş merkezlerinden çok uzaklarda yaşamak, metro hattıyla merkeze 20 dakikada ulaşmak mümkünse tercih sebebi oluyor. Toplu taşıma sistemleri, sadece bir ulaşım aracı değil; aynı zamanda kentsel bütünlüğü sağlayan sosyal bir ağ hâline geliyor. Kamusal alanlar da bireyin kendini toplum içinde yeniden tanımladığı sahneler dönüşüyor. Parklar, yürüyüş yolları, açık hava etkinlik alanları, sosyalleşmenin yeni adresi olurken; güvenlik, erişilebilirlik ve çok işlevlilik temel öncelikler hâline geliyor. Ayrıca kadınların iş gücüne katılımının artması, doğurganlık oranlarının düşmesi ve evlilik ya da çocuk sahibi olmanın ertelenmesi gibi dinamikler, kent planlamasını kaçınılmaz olarak etkiliyor. Artık şehirlerin daha fazla kreş, paylaşımlı ofis alanı, kısa dönem konaklama çözümü sunan mikro konutlara ihtiyacı var. Tek kişilik hanelerin artışı, konut tipolojisinin ve sosyal hizmetlerin yeniden ele alınmasını zorunlu kılıyor. Öte yandan boşanma oranlarındaki artış ve yalnız yaşamayı tercih eden bireylerin sayısındaki yükseliş, sosyal yalnızlık riskini de beraberinde getiriyor. Bu da mekânsal planlamada daha fazla kamusal alan, sosyalleşmeyi teşvik eden yaşam çevresi ve erişilebilir psikososyal destek alanları tasarlanmasını gerektiriyor.

1999 Marmara Depremi, yalnızca can kaybıyla değil, kentleşme zihniyetimizde yarattığı kırılma ile de Türkiye tarihinde bir dönüm noktası oldu. O günden bu yana kentsel dönüşüm, teknik bir gereklilikten çok daha fazlası olarak görülmeye başlandı.

Ancak geçen zaman içinde atılan adımların yeterliliği ve doğruluğu tartışmaya açık. Yapı stoğunun yenilenmesi elbette ki hayati, ancak bu dönüşümün sosyal dokuyu gözeten, yaşam kalitesini artıran ve afetlere dirençli bir şehir vizyonunu benimsemesi gerekiyor. Bugün hâlâ bazı bölgelerde dönüşüm projeleri sadece yeni binalar inşa etmekten ibaret kalıyor; oysa dönüşüm, bir fırsat. Daha sürdürülebilir, daha yeşil ve daha yaşanabilir şehirler oluşturma fırsatımız var. Kentleşme, kaçınılmaz bir gerçek. Ancak bu gerçeklik içinde nasıl yaşamak istediğimizi, hangi değerlere tutunarak şehirleri şekillendireceğimizi biz belirliyoruz. Sosyal yapının dinamiklerini dikkate almadan yapılan her mekânsal planlama, yalnızca geçici çözümler üretir. Kalıcı olan ise bireyi merkeze alan, toplumsal bağları gözetten, çevreye saygılı ve dirençli şehirler kurmak olacak. Bu sebeple iş dünyası, kamu yönetimi ve sivil toplum; bu dönüşümde birlikte düşünmeli, birlikte üretmeli. Bu konuda İTO Başkanı Şekib Avdagiç'in çalışmaları sürüyor. Konuya ilişkin açıklama yapan Avdagiç, "Küçük sanayi siteleri, iş merkezleri, sanayi yapıları ve fabrikalara da konuta verilen dönüşüm desteklerinin benzeri bir paketin ivedilikle devreye girmesi talebimiz var. Bu durumda belirtilen yapıların çok hızlı ve kamudan kaynak talep etmeden dönüşümünün önu açılacaktır" diyor.



İSTANBUL'UN DÖNÜŞMESİ GEREKİYOR

İstanbul'un kentsel dönüşüme en çok ihtiyaç duyan şehirlerden biri olduğunu dile getiren İstanbul Ticaret Odası (İTO) Başkanı Şekib Avdagiç, "Biz Türkiye ekonomisinin lokomotifi olan İstanbul'da meskenlerin yanı sıra işletmelerin de dönüştürülmesinin altını sürekli çizdik. Güvenli konutların yanı sıra güvenli fabrikalar inşa etmek zorundayız. Konutlar için ortaya konulan yenileme prosedürlerini mutlaka fabrikalar, işyerleri, çarşılar, AVM'ler için de öngörmeliyiz. Dolayısıyla bütün bu dönüşüm paketini iş yerlerini, sanayi kuruluşlarını, turizmi de işin içine katarak sürdürmeliyiz. Dönüşümün ve yeniden inşanın bir görev olduğu bilinciyle hareket edilmesi gerekir. Aksi takdirde Allah göstermesin, olası bir depremde bizim üretim üssümüz büyük zarar görebilir.

Ülkemizde yaşanan 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi ve 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremini hatırlatan Başkan,

"SEKTÖRE YÖN VERMEYE GAYRET EDİYORUZ"

Çevre Şehircilik Bakanlığı ile ciddi çalışmalar yürüttüklerini dile getiren Avdagiç, "Yarısı Bizden" kampanyasını şu sözlerle anlattı: "Hem bakanlık hem de Marmara Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü ile iş birliği içinde çalıştık. İTO olarak belediyelerimizin yanı sıra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile sıkı temas halindeyiz. Yönetim olarak İnşaat ve Gayrimenkul İhtisas Komitesini kurarak, sektöre yön vermeye gayret ediyoruz. Sorunları tespit edip sektörün isteği doğrultusunda çözümler üretmeye gayret ediyoruz."

“

AVDAGİÇ: KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ, İŞ MERKEZLERİ, SANAYİ YAPILARI VE FABRİKALARA DA KONUTA VERİLEN DÖNÜŞÜM DESTEKLERİNİN BENZERİ BİR PAKETİN İVEDİLİKLE DEVREYE GİRMESİ TALEBİMİZ VAR. BU DURUMDA BELİRTİLEN YAPILARIN ÇOK HIZLI VE KAMUDAN KAYNAK TALEP ETMEDEN DÖNÜŞÜMÜNÜN ÖNÜ AÇILACAKTIR.”

konusmasına şu sözlerle devam etti: "Deprem bölgesinde bir ülke olarak depremle yaşamayı öğrenmeli, her depremde binlerce can kaybı vermeyi makus talih olmaktan çıkarmalıyız. İstanbul ve çevresini olası bir depreme karşı hükümet, belediyeler ve vatandaşlar olarak hazırlıklı olmamız gerektiğine dair uyarılarda bulunduk. Özellikle İstanbul iş dünyamızın muhtemel bir depremde etkilenmesini en az seviyeye indirecek önlemler alınması gerektiğinin altını çizdik. Bir kez daha söylüyoruz: Gerek Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığımızın, gerek belediyelerimizin ve gerekse iş dünyamızın üretim ve ticaretimizi muhtemel bir depremde korumak için almakta oldukları/alacakları önlemleri hızlandırmalarını bekliyoruz. Bu vesileyle depreme karşı bizi koruyacak tek şeyin, depremi hiç unutmamak olduğunu hep hatırmamızda tutalım."

AİLE YAPISI DEĞİŞİYOR KENTLER DÖNÜŞÜYOR

Türkiye'nin aile yapısındaki değişimlerin konut piyasasını etkilediğini vurgulayan Avdagiç, "Türkiye'de yıllık 1 milyonu bulan konut talebi bulunuyor.

**ŞEKİB AVDAGİÇ**

İstanbul Ticaret Odası (İTO) Başkanı



Soldan sağa: AYİDER Başkanı Hakan Şişik, İTO Başkanı Şekib Avdagiç, AYİDER Genel Sekreteri Emrullah Tellioglu

Bunun karşılanamadığı durumlarda konut fiyatlarının, özellikle de kiraların yüksek kalmasının kaçınılmaz. Daha makul büyüklükte konut üretim süreci devreye alınması yararlı olur. Batıda 100-120 metrekarelik genel kullanıma açık evler çok az, ortalama daireler 65 ile 80 metrekare arasında. Mutlaka insanların tekrar makul büyüklükte konuta erişiminin önünün açılması gerekiyor. İstanbul'da konut finansmanı için bir kredi verildiğinde, şehrin çeperlerine çıkmadığı sürece verilen kaynağın yüzde 55'i aslında konut finansmanı değil arsa finansmanı oluyor. Bu arsa payını yüzde 20'lerin altına çekecek konut projelerinin hayata geçirilmesi gerekiyor" diye konuştu.

YENİ NESİL KENTLEŞMENİN ŞİFRELERİ DEĞİŞİYOR

Kentleşme, klasik nüfus artışı merkezli anlayıştan uzaklaşıyor; değişen yaşam biçimleri, çevresel kaygılar ve sosyolojik dönüşümler şehirlerin çehresini yeniden belirliyor. Dekar Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Salih Kuzu, kent planlamasında yeni dinamiklerin belirleyici olduğunu söylüyor. Kentlerin sadece barınma değil, yaşam kalitesi sunması gerektiğine vurgu yapan Kuzu, "Kentleşme artık sadece nüfus artışının bir sonucu değil; aynı zamanda değişen yaşam tarzlarının, sosyal beklentilerin ve çevresel kaygıların bir yansıması" dedi. Kuzu, şehirlerde sadece barınmaya değil,

“

SALİH KUZU: "BAŞARILI BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRMEK İÇİN KAMU VE ÖZEL SEKTÖRÜN BİRLİKTE ÇALIŞMASI, MAHALLE ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜM ALANLARI BELİRLENMESİ VE UZUN VADEDE ÖDENEBİLİR DÜŞÜK MALİYETLİ FONLAR YARATILMASI GEREKİYOR."

”

Avdagiç, konut piyasasını etkileyen unsurları şu şekilde sıraladı:

- Türkiye'de yaşanan evlilik sayıları,
- Artan boşanma sayılarına bağlı çiftlerin birden fazla konut ihtiyacı,
- Yeni yaşam döngüsünde belirli bir yaşın üzerindeki gençlerin evlenmeden ayrı evlere çıkması.

kaliteli bir yaşam talebine dikkat çekiyor: "Bu da daha fazla yeşil alan, erişilebilir sosyal donatılar, güvenli ve sürdürülebilir çevreler talebini beraberinde getiriyor" diyor.

Dekar Yapı olarak bu dönüşümün uzun süredir farkında olduklarını belirten Kuzu, "Herkes için ulaşılabilir bahçeli ev' yaklaşımımızla yeni kentleşme dinamiklerine uyum sağlıyoruz. Doğayla bütünleşik, yatay mimariye sahip, ulaşım akslarına entegre projelerimizle insanlara şehrin kaosundan uzak yaşam alanları sunuyoruz" diyerek şirketin yeni nesil kentleşmeye nasıl cevap verdiğini aktarıyor.

SOSYOLOJİK DÖNÜŞÜM, MEKÂNLARI DA DÖNÜŞTÜRÜYOR

Kuzu, toplumdaki aile yapısının dönüşmesinin de kent yaşamında doğrudan etkili olduğunu belirterek, "Kadınların iş gücündeki artışı, doğum oranlarının düşmesi, boşanma oranlarının yükselmesi ve tek kişilik hanelerin çoğalması,



SALİH KUZU

Dekar Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

kent yaşamında daha esnek ve bireysel yaşam çözümlerine ihtiyaç doğuruyor" diye konuştu.

Ancak mevcut şehir yapısının bu dönüşüme tam anlamıyla karşılık veremediğini belirten Kuzu, genç bireyler ve küçük hanelerin uygun fiyatlı konuta erişimde zorlandığını vurguladı ve ekledi: "Özellikle büyükşehirlerde arsa ve inşaat maliyetlerinin artması ve Türkiye'de konut kredisine ulaşımın zorlaşması, bu kesimlerin erişebileceği konut üretimini kısıtlıyor. Bu durum, barınma krizini derinleştiriyor. Kent merkezlerindeki büyük metrekareli evlerin yerini daha küçük konutlar almaya başladı ancak bu da altyapı ve trafik sorunlarını beraberinde getiriyor. Şehir merkezlerinde hizmet sektöründe çalışan insanlar yaşamaya devam etmek zorunda kalıyor. Bu da hem ev fiyatlarını hem de kiralara yukarı çekiyor."

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DOĞRU PLANLAMA VE FİNANSMAN ŞART

1999 Marmara Depremi'nin ardından başlatılan kentsel dönüşüm çalışmalarını da değerlendiren Salih Kuzu, "Yapılan yasal düzenlemeleri genel anlamda yeterli buluyorum. Ancak aradan geçen zamana rağmen hâlâ dönüşmesi gereken çok sayıda riskli yapı bulunduğunu üzülenek görüyoruz" ifadelerini kullandı.

En büyük sorunlardan birinin dönüşümün bina yenileme süreci olarak görülmesi olduğunu dile getiren Kuzu, "Kentsel dönüşümün sadece bir bina yenileme süreci olarak algılanması ve halkın sadece şehir rantlarıyla evlerinin yenileneceği beklentisi içinde olması, bu süreci yavaşlatıyor" diyerek sorunu açıklıyor ve hemen ardından çözüm önerisini de net şekilde ortaya koyuyor: "Başarılı bir kentsel dönüşüm gerçekleştirmek için kamu ve özel sektörün birlikte çalışması, mahalle ölçeğinin

"DEPREM RİSKİ TAŞIYAN MAHALLELERDE İLERLEME YETERSİZ"

Kuzu, Marmara Bölgesi ve özelde İstanbul'daki tabloya da dikkat çekerek, "Gelir düzeyi yüksek semtlerde özel sektör tarafından daha çok bina yenilemesi yapılmakta. Belediyeler ise daha çok düşük gelirli kesimlere yönelik dönüşüm faaliyetleri yürütüyor. Ancak şehir merkezlerine yakın, düşük gelir grubunun yaşadığı ve yüksek deprem riski taşıyan mahallelerde hâlâ ciddi finansman sorunları var. Bu bölgelerde dönüşümün hız kazanması için kamu destekli fonların devreye girmesi gerekiyor. Bu bölgelerde yaratılacak artı değerlerle dönüşüm finansmanı desteklenmeli, böylece süreç ivme kazanmalı" çağrısında bulunuyor.



İSMAİL ÖZCAN

Gayrimenkul ve Proje Geliştiricileri Derneği (GAPAS) Yönetim Kurulu Başkanı

de dönüşüm alanları belirlenmesi ve uzun vadede ödenebilir düşük maliyetli fonlar oluşturulması gerekiyor."

"KENTİ İNSAN BİÇİMLENDİRİR, KENT DE İNSANI"

Kentleşme süreçleri sadece fiziksel yapıları değil, toplumsal yaşamı ve sosyal ilişkileri de yeniden şekillendiriyor. Gayrimenkul ve Proje Geliştiricileri Derneği (GAPAS) Yönetim Kurulu Başkanı İsmail Özcan, şehirlerin dönüşümünü değerlendirirken, mekânın insanla kurduğu çift yönlü ilişkiye dikkat çekiyor: "İngiliz devlet adamı Winston Churchill, 'Biz binalarımızı biçimlendiririz; sonra da onlar bizi biçimlendirir' demiştir. Mimar Doğan Hasol da bu ifadeyi 'Biz kentlerimizi biçimlendiririz; sonra da onlar bizi' şeklinde uyarlamıştır."

Kenti oluşturan bireylerin eğitimi, sosyal ve kültürel seviyeleri ortaklaştıkça, şehirlerin daha tutarlı biçimlendiğini ifade eden Özcan, bu nedenle kentlerin planlamasında insan odaklı yaklaşımın öncelikli olması gerektiğini vurguluyor. "Yeşil alan, kültür merkezleri, spor yapıları gibi mekânlar; onları talep eden, kullanacak bir kitle varsa inşa edilir" diyen Özcan, günümüzün paylaşım ekonomisiyle şekillenen sosyal yapısının, kent mekânlarını da yeniden biçimlendirdiğini belirtiyor ve ekliyor: "Özellikle zaman boyutunun had safhada hissedildiği yeni bir kentsel kurgu söz konusu."

"YALNIZLAŞAN TOPLUM, KENT PLANLAMASINI DÖNÜŞTÜRÜYOR"

Aile yapısındaki değişimlerin kentler üzerindeki etkilerini de değerlendiren İsmail Özcan, modern toplumların 'yalnızlar

"İSTANBUL DEPREME HAZIR DEĞİL"

Sonraki yıllarda yaşanan Van Depremi, Kahramanmaraş ve Hatay merkezli depremlerin de yeni dersler verdiğini ifade eden Özcan, bu depremlerin ardından kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı kanunun hayata geçtiğini hatırlatıyor. Ancak yasal adımlar atılmış olsa da pratikte istenilen noktaya gelinemediğini belirten Özcan, "Ne yazık ki özellikle İstanbul'un beklenen Marmara depremine hazırlanmış olduğunu ifade edemiyoruz" dedi.

toplumu'na doğru evrildiğini şu sözlerle anlatıyor: "Yalnız ülkemizde değil, dünya genelinde bir yalnızlar toplumu oluşuyor ve bu dönüşüm gayrimenkul sektörü açısından yeni kriterler doğuruyor. Bireysel yaşamın getirdiği yeni düzen, evlerde, çalışma alanlarında, sosyal alanlarda daha minimal mekânsal çözümler üretmeyi zorunlu kılıyor. Kent yaşamı da bu değişime paralel olarak dönüşmeye başladı. Kentsel ölçekte de bu yaklaşım, özellikle iş süreçlerinin uzaktan yönetilebildiği noktada, kentlerin göç vermesi, insanların daha sakin yerleşim yerlerine geçişini tetikliyor."

Ayrıca önümüzdeki dönemde şehirlerin sadece gündüzleri kullanılan, akşam olunca terk edilen mekânlar haline gelmesinin kaçınılmaz olduğunu söyleyen Özcan, bu durumun yeni bir şehir kültürü oluşturacağını da belirtiyor.

"DEPREM RİSKİNE KARŞI ORTAK BİR İRADEYE İHTİYAÇ VAR"

Kentsel dönüşüm konusunda ise GAPAS Başkanı Özcan'ın değerlendirmeleri oldukça çarpıcı. 1999 Marmara Depremi'nin Türkiye'de yapı ve şehircilik kültüründe önemli bir kırılma yarattığını söyleyen Özcan, "Bu değişimlerden en önemlisi yapı denetimi kavramının oluşması ve inşaat kültürüne yerleşmesidir" şeklinde konuştu.



MUSTAFA HAKAN ÖZELMACIKLI

Altın Emlak Global Yönetim Kurulu Başkanı

Kentsel dönüşüm konusundaki en büyük eksikliği; merkezi hükümet, yerel yönetimler ve halk arasında bütüncül bir iş birliği ortamının kurulamamış olması olarak belirten Özcan, "Bizim sahada gördüğümüz, devletiyle, belediyesiyle ve halkıyla, bir bütün olarak deprem dayanımlı bir Türkiye idealine birlikte emek veremiyor olduğumuzdur. Her kesim kendi alanında bir şeyler yapmaya çalışıyor, ancak birlikte hareket etme kurgulanamıyor. Bu noktada ortak irade ve güçlü bir liderliğin şart. Akan, geçen zamanı hiçbir şey geriye getiremiyor. Umarız bir an önce bu süreçte yer alabilecek bütün kesimleri bir araya getirecek bir liderlik hasıl olur ve can kayıplarına yol açmayacak yenilenmeyi ivedilikle tamamlarız" diyerek sözlerini noktaladı.

MÜSTAKİL YAŞAM YENİDEN REVAÇTA

Türkiye'nin mekânsal dönüşümü son derece ilginç bir akışa sahip olduğuna vurgu yapan Altın Emlak Global Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa Hakan Özelmacıklı, hatta bir adım ileri giderek, bu konunun üniversitelerde tez olarak incelenmesini öneriyor. Köyden kente göç dalgasının, müstakil yaşamın çok katlı mekânlara evrilmesine neden olduğunu dile getiren Özelmacıklı, "Hatta bu süreçte, artan gecekondulaşma nedeniyle müstakil yaşam küçümsenen, çok katlı yaşam ise özendirilen ve "çağdaş yaşam" olarak algılanan bir yaşam konsepti olmuştur. Şimdiyse gelişip dönüşen anlayış nedeniyle müstakil yaşam yeniden revaçta. Özellikle pandemi döneminde yaşanan karantina ve tam kapanma olayları, bu süreçte uzaktan çalışma seçeneğinin öne çıkması ve daha kaliteli yaşam isteği, başta sayfiye

yerleri olmak üzere büyük şehirlerde müstakil konutlara yönelimi artırdı. Çok katlı yaşamda ise toplumsal dönüşüm süreci, daha küçük konutları ön plana çıkarırken, Türkiye genelinde ve büyük şehirlerde artan nüfus, daha büyük kamusal mekânları ve başta raylı sistem çözümleri olmak üzere daha gelişmiş ulaşım ağlarını getirdi. Söz gelimi bugün İstanbul'da toplam raylı sistem ağı 400 kilometreye yaklaşmış durumda ancak hala trafik sorununu çözebilmiş değiliz" dedi.

DAİRELER KÜÇÜLMEME BAŞLADI

Son yıllarda gerek toplumsal gerekse de ekonomik konjonktürün yanında, kentsel dönüşüm sürecinin bir getirisi olarak daire boyutlarının küçülmeye başladığını ifade eden Özelmacı, konuşmasına şu sözlerle devam etti: "Büyük metrekareli dairelere ulaşmanın ekonomik zorluğu, yalnız yaşama artan ilgi, çocuk sayısında düşüş ve boşanma oranlarında görülen artış, daha küçük metrekareli ve daha az odalı konutların daha revaçta olduğunu ortaya koyuyor. Belediyelerin yeni konut inşası için verdiği yapı ruhsatlarından derlenen verilere göre Türkiye genelinde 2000'lerin başında 130 metrekareye varan ortalama daire büyüklüğü, 2024 yılında 104 metrekareye kadar düşmüş durumda. Bu da aşağı yukarı 2 oda demek. Öte yandan özellikle çalışan insanlar evlerine sadece yatmadan yatmaya geliyorlar. Bu da 1+0 ve 1+1 dairelere olan ilgiyi artırıyor. Oda sayısının azalması, bazı toplumsal dinamiklerimizi de ortadan kaldırıyor haliyle. Örneğin bizim çocukluğumuzda girmemizin yasak olduğu, en değerli eşyaların bulunduğu misafir odaları artık yok. Yeni neslin çocuk sahibi olmakta gösterdiği çekingenlik nedeniyle yavaş yavaş çocuk odaları da tarihe karışmaya başladı. Umarız bu süreç, Japonya'da son yıllarda çok revaçta olan kapsül ev formuna kadar gitmez, çünkü biz toplum olarak geniş ve ferah yaşam alanlarına alıştık."

"ÇOK DAHA FAZLASINI YAPMALIYIZ"

Özelmacı, kentsel dönüşüm konusunun hayati önem taşıması sebebiyle siyaset üstü ele alınması gerektiğini düşünüyor. 1999 yılında Marmara Depremi'nden itibaren gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerini çok değerli bulduğunu dile getiren Özelmacı, "Birlikte bu konuda çok daha fazlasını yapmamız gerektiğini düşünüyoruz. Özellikle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımızın başlattığı "Yarısı Bizden" kampanyası bu konuda çok büyük bir ivme yakalanmasını sağladı. Sayın Bakan, dönüşüm kapsamında 2025 yılı için 18 milyar, 2026 yılı için ise 21 milyar liralık bütçe ayrıldığını açıkladı. Ancak 1 milyona yakın konut ve işyerinin dönüşümünün tamamlandığı İstanbul'da bile dönüşüme girmesi gereken bir bu kadar daha bağımsız bölümün olduğunu, bilim insanlarının açıklamalarına göre de beklenen büyük İstanbul depreminin çok yakın olduğunu düşünürsek, yapılması gereken ne kadar çok iş olduğunu daha net algılayabiliriz" diye konuştu.



MÜBERRA OFLAZ

İmpo İmar Yönetim Kurulu Üyesi ve
Yüksek Şehir Planlamacısı

GENİŞ AİLEDEN ÇEKİRDEK AİLEYE...

"Kenti, kent yapan içerisinde yaşayanlardır" diyor İmpo İmar Yönetim Kurulu Üyesi ve Yüksek Şehir Planlamacısı Müberra Oflaz. Kenti insanlardan ayrı düşünmenin imkânsız olduğuna vurgu yapan Oflaz, "Sosyal yapı değiştikçe kente etkisi, mekân değiştikçe de sosyal yapıya etkisi oluyor. Hem toplum dinamik hem de kent dinamik bir yapıya sahip. Birbirinden bağımsız şekilde değişimleri ve gelişmeleri söz konusu değil. Günümüze baktığımızda sosyal yapıda nasıl bir değişim var? Görüyoruz ki artık aileler küçülüyor. Geniş aileden çekirdek aileye bir dönüşüm."

“

İNSANLARIN SOSYALLEŞME ALIŞKANLIKLARININ DA ZAMAN İÇİNDE DEĞİŞTİĞİNİ VE BU DURUMUNDA KENTLEŞMEYE ETKİLERİ OLDUĞUNU DİLE GETİREN OFLAZ, "ESKİDEN HERKES KENDİ EVİNİN ÖNÜNDE OTURUP SOSYALLEŞİRKEN ARTIK GÖRÜYORUZ Kİ SOSYALLİK İÇİN KAFELER YA DA AVM'LER KULLANILIYOR. TÜM BUNLAR DA TOPLUMUN NASIL DEĞİŞTİĞİNİ VE BUNLARIN NASIL MEKÂNA YANSIDIĞINI GÖSTEREN UNSURLARDAN BİRİ" DEDİ.

”

şüm var. Onun haricinde nüfus artış hızında bir yavaşlama görüyorum. Bireysellik artık ön planda, insanlar yaşam biçimi artık daha bağımsız. Bu sebeple yalnız yaşamak istiyorlar. Tek yaşayan kişilerin yanı sıra birkaç kişiden oluşan aile yapılarını görmeye başladık. Bunların da yine konut mekanlarına ayrıca yansması çok doğal. Sosyal yapıya da elbette yansması oluyor” dedi.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE EN ÖNEMLİ UNSUR: FİNANSMAN

Kentsel dönüşüm konusunun birden fazla ayağı olduğunu hatırlatan Oflaz, “Bu sadece maliklerin sorumluluğunda olan bir şey değil. Yalnızca hükümetlerin de sorumluluğunda değil. Sadece müteahhitlere yüklenecek bir durum da değil. Hem finansman tarafını hem politikalar tarafını hem de insanların beklentilerini karşılamak durumundasınız. Bu hepsinin dengeye oturtulduğu bir süreç. Dolayısıyla kentsel dönüşümle ilgili yalnızca hükümetten veya belediyeden bir şeyler beklemek o sürecin çıkmaza girmesine neden oluyor. Sadece oradaki maliklerin ihtiyacını karşılamaya yönelik bir dönüşüm yapmaya çalıştığınızda durumu kilitlemiş oluyorsunuz. Örneğin malik, “Benim 1 dairem var. Buna karşılık aynı metrekare büyüklükte bir daire istiyorum” diyor. Bunun mümkün olma ihtimali yok. Çünkü eski bir bina yıkılıyor ve yerine müteahhitler yeni ve daha maliyetli bir ev yapıyor. O binanın maliyetini bir şekilde karşılaması lazım. Buna katlanacak olan hem müteahhitler hem malikler oluyor. Bunun finansmanını karşılayacak unsurları da aslında burada devletler, hükümetler. Bir şekilde sürecin finanse edilmesi gerekiyor. Finansman durumunu çözdüğümüz zaman kentsel dönüşümle ilgili çıkmazdan kendimizi büyük oranda kurtarmış oluyoruz” şeklinde konuştu.

"HERKEŞİN KENDİNDEN ÖDÜN VERMESİ GEREKİYOR "

Özellikle 1999 depreminden sonra bir sürü yasa ve yönetmelik çıktığına dikkat çeken Oflaz, “Yasalar işler halde ancak toplumumuzdaki uzlaşmaz kültür, kentsel dönüşüm sürecini biraz baltalar hale gelmiş durumda. Bunun için de hükümetler, belediyeler, malikler, müteahhitler, finansörler ve gayrimenkul yatırımcılarının hepsinin bir araya gelip bu konuyla ilgili neler yapılabileceğine dair bir uzlaşma içinde olması gerekiyor. Herkesin kendinden biraz ödün vermesi gerekiyor. Beklentileri ne kadar yüksek tutarsanız onların hayata geçme olasılığını da düşürmüş oluyorsunuz. Ama burada canlar söz konusu ve bu sebeple hiç yadsınmayacak bir unsur. Dolayısıyla bir an evvel harekete geçip aynı metrekarede aynı standartlarda daire hedefinden vazgeçip sağlam binalara odaklanmamız lazım. Bu bilinci aşilayarak kentsel dönüşümün bir an evvel hızlandırılması gerekiyor.



DİDEM GÜNEŞ

EgeYapı GYO Genel Müdürü

"KONUT İHTİYACI BELİRGİN ŞEKİLDE ARTIYOR"

Kentleşme süreci, şehirlerin yalnızca fiziksel yapısını değil, aynı zamanda sosyal dokusunu da dönüştürüyor. EgeYapı GYO Genel Müdürü Didem Güneş, Türkiye’de bu dönüşümün, özellikle 1980’li yıllardan itibaren büyük şehirlerde ciddi bir ivme kazandığına şu sözlerle dikkat çekiyor: “Nüfus artışı ve göç hareketleri, konut ihtiyacını belirgin şekilde artırırken; bu durum yerleşim alanlarında

YAŞAM BİÇİMLERİ DEĞİŞTİ

“Yaşam alanlarını, içinde barındırdığı insanlardan ve toplum yapısından bağımsız değerlendiremeyiz” diyen Güneş, kentsel planlamanın toplumsal değişimle birlikte şekilleneceğini düşünüyor. Bu dönüşümün boyutlarını net biçimde görebilmek amacıyla araştırdığı verilerden örnekler sunan Güneş, “2000’lerin başında yaklaşık 130 metrekare olan ortalama konut büyüklüğü, bugün 104 metrekare seviyelerine gerilemiş durumda. Evlenme yaşı ilerledi; erkeklerde 29’a, kadınlarda ise 26’ya yaklaştı. Hane halkı sayısı 2008’de dört kişi civarındayken, bugün üç kişiye düşmüş durumda. Tek kişilik hanelerin oranı ise yüzde 14’ten yüzde 20’lere ulaştı. Bu veriler, bize yaşam biçimlerinin ciddi biçimde değiştiğini gösteriyor” dedi.

**RİDVAN GÜZEL***RGüzel Group Yönetim Kurulu Başkanı***ANTALYA'YA 500 MİLYON DOLARLIK KARMA YAŞAM YATIRIMI**

Yaşam biçimlerinin değişmesi ile birlikte konut ve mekân üretimleri de beraberinde şekil değiştirdi. Örneğin Antalya'nın en işlek akslarından Aspendos Bulvarı'nda RGüzel Group tarafından 500 milyon dolarlık yatırım ile hayata geçirilen Luviya projesi; konut, ofis, otel, alışveriş ve eğlence alanlarını bir araya getirerek şehre yeni bir kent kültürü kazandırmayı hedefliyor. 65 bin metrekare arsa üzerinde yükselen projede, 730 konut, 104 markalı residence daire, 300 yatak kapasiteli beş yıldızlı otel, bir ofis bloğu ve 175 mağazadan oluşan, 50 bin metrekare kiralanabilir alana sahip bir AVM yer alıyor. 2028'in son çeyreğinde teslim edilmesi planlanan proje; sürdürülebilirlik, akıllı sistemler, çağdaş mimari ve güçlü marka karmasıyla öne çıkarken, lansman dönemine özel ödeme seçenekleriyle satış sunuldu. RGüzel Group Yönetim Kurulu Başkanı Ridvan Güzel, "Antalya, Türkiye'nin dünyaya açılan ve en hızlı gelişen şehirleri arasında öne çıkıyor. Şehrin popülasyonu her geçen gün yükselirken nüfusun ihtiyaçları ve beklentileri de trendlerle birlikte şekilleniyor. LUVİYA ile bugünün ötesinde, geleceğin Antalya'sının ihtiyaçlarına yanıt verecek bir yaşam projesi geliştirdik" dedi.

yoğunluğu beraberinde getirdi, dikey mimarinin daha fazla tercih edilmesine yol açtı. Elbette bu hızlı büyüme süreci zaman zaman plansızlıkları ve altyapı sorunlarını da beraberinde getirdi. Ancak son yıllarda bu tabloyu dönüştürme yönünde önemli adımlar atılıyor."

İnsan yoğunluğunun artmasının, şehirlerin mekânsal organizasyonunu olduğu kadar, sosyal işleyişini de ye-

niden şekillendirdiğini ifade eden Güneş, "Bugün artık şehirlerin çeperlerinde yeni uydu kentler kurmaktan, sosyal konut bölgeleri oluşturmaktan ve kent içinde yaşam kalitesini artırmaktan daha sık söz ediyoruz. Bu dönüşüm, ulaşım sistemlerine de doğrudan yansıyor. Artan trafik yüküyle başa çıkabilmek için entegre ve sürdürülebilir ulaşım çözümlerine duyulan ihtiyaç her geçen gün artıyor. Kamusal alanların yeniden ele alınması da önemli bir başlık. Sosyal etkileşimi teşvik eden, erişilebilir ve kapsayıcı kentsel mekânların oluşturulması artık kaçınılmaz bir gereklilik haline geldi" dedi.

"İNSANLAR İHTİYAÇLARINA ÖZEL YAŞAM ALANLARI ARIYOR"

Cekirdek aile modelinin yaygınlaşması, kadınların iş gücüne katılımı, bireyselleşmenin artması gibi faktörlerin; hem konut tipolojilerindeki hem de kent yaşamının tasarımındaki çeşitliliği beraberinde getirdiğinin altını çizen Güneş, "Bu dönüşüm, daha küçük metrekaresi, fonksiyonel ve kişiselleştirilebilir yaşam alanlarına olan talebi artırıyor. Özellikle 1+1 dairelerin yoğun talep görmesi, bu bireysel yaşam tercihlerinin bir sonucu. İnsanlar artık daha esnek, kompakt ve ihtiyaçlarına özel yaşam alanları arıyor. Biz konut üreticileri için en temel motivasyon, değişen bu ihtiyaçlara doğru ve çağın ruhuna uygun şekilde yanıt verebilmek. Ancak bunu yaparken sadece bireysel veya toplumsal beklentileri değil, çevresel sorumluluklarımızı da göz önünde bulundurmak zorundayız. İklim krizi, kaynak yönetimi ve sürdürülebilirlik artık her proje kararında dikkate alınması gereken öncelikler arasında. Bugünün şehirlerini şekillendirirken, yarının yaşam biçimlerine de bugünden hazırlık yapıyoruz" diyerek konuşmasını sürdürdü.

"NİTELİKLİ KONUT ÜRETİCİLERİ DESTEKLENMELİ"

Geçmişte yaşanan depremlerin Türkiye'de güvenli konut ihtiyacını çok daha acı bir şekilde gözler önüne serdiğini ve hızlı kentsel dönüşümün ne denli hayati olduğunu hepimize gösterdiğini anlatan Güneş, "Bu süreci takip eden yıllarda, 2007 ve 2018'de çıkarılan deprem yönetmelikleriyle birlikte yapı dayanıklılığı, zemin etütleri ve yapı güvenliği gibi konularda önemli ve sıkı kurallar hayata geçirildi. Kahramanmaraş depremleri sonrası, kentsel dönüşüm politikalarının daha kapsamlı ve bütüncül bir yaklaşımla ele alınmaya başlandığını görüyoruz. 2023 yılında güncellenerek hız kazanan Eylem Planı kapsamında; riskli yapıların yenilenmesi, altyapıların güçlendirilmesi ve sosyal donatı alanlarının artırılması gibi pek çok adım öncelik kazandı. Tüm bu gelişmeler, kentsel dönüşümün hem hız kazanmasına hem de daha doğru bir zemine oturmasına katkı sağladı" diye konuştu.

Bugün geldiğimiz noktada, toplumun geniş kesimlerinde kentsel dönüşümüne dair farkındalığın artmış olduğunu da hatırlatan Güneş, "Deprem riski taşıyan şehirlerde nitelikli ve dayanıklı konutlar üretmek hepimizin sorumluluğu.

**HAKAN ŞİŞİK**

Anadolu Yakası İnşaat Mütahhitleri Derneği
(AYİDER) Başkanı

Ege Yapı olarak biz de bu bilinçle, güvenli konut ihtiyacına yanıt verecek projelere aralıksız devam ediyor, yeni projeler geliştiriyoruz. Barınma, herkes için temel bir ihtiyaç. Bu nedenle, nitelikli konut üreticilerinin desteklenmesinin de son derece önemli olduğunu düşünüyorum” dedi.

“SEN BAŞLA, GERİSİ YOLDA HALLOLUR ZİHNİYETİ DEĞİŞMELİ”

İstanbul’un kentsel dönüşüm süreci ve şehircilik politikaları uzun yıllardır tartışma konusu olmaya devam ediyor. Anadolu Yakası İnşaat Mütahhitleri Derneği (AYİDER) Başkanı Hakan Şişik, İstanbul’un kronikleşmiş şehircilik sorunlarına dikkat çekti. İstanbul’un anayasası olan 1/100.000 ölçekli master planın sürekli değiştirildiğini ifade eden Şişik, “Maalesef plansız bir şehirde yaşamaktayız. Önce binaları yapıyoruz, sonra yolları alt ve üst geçitleri, metro, metrobüs, istasyonlarını yapıyoruz. Fikirtepe ve Finans Merkezi gibi! Bugün Avrupa’ya gittiğimizde gördüğümüz şehirlere hayran kalıyoruz çünkü onlar master planlarına hiç müdahale etmemişler. Bugün İstanbul’un birçok yerindeki yeşil veya askeri alanlar imara açılarak şehrin yoğunluğu artırılmıştır. Şehrin ilçelerini birbirlerine bağlayan ana arterler üzerinde AVM girişlerine izin verilmiştir. Kısacası sen başla, gerisi yolda hallolur zihniyetinin değişmesi gerekir” dedi.

YAŞAM BİÇİMLERİ DEĞİŞİYOR...

Günümüzde üretilen konutların çoğunun küçük odalı olduğuna vurgu yapan Şişik, “Ülkemizdeki ekonomik sıkıntılardan dolayı boşanmaların artması dijital çağa geç-

**VEHBİ ORAKÇI**

Marmara Yapı AŞ Yönetim Kurulu Başkanı

10 YILDA 10 PROJE TAMAMLADI

Kentsel dönüşüm projeleri artık yeni ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte geliştiriliyor. Buna en iyi örneklerden biri Marmara Yapı AŞ Yönetim Kurulu Başkanı Vehbi Orakçı’nın projeleri. Söz konusu projelerden en yenisi Marmara Koru Projesi. Bu projeyle birlikte 10 yıllık süreçte 10 proje tamamlamış olacaklarını ifade eden Orakçı, “Bugüne kadar 2000’i aşkın konut inşa ettik. Son projemizde çatı GES kullanarak çevresel zararları azaltmayı hedefledik” dedi.

Yurt içi projelerinin yanı sıra yıllık süreçte bu projenin benzeri yurt dışı projeleri olacağını bildiren Orakçı, “Binlerce konut, iş yeri, sosyal tesis, spor tesisi ve farklı içerikte yaşam alanları oluşturup müşterilerinin kullanımına sunuyoruz. Marmara Koru, 442 daire ve 19 işyerinden oluşacak şekilde inşa ediliyor. 15 bin metrekarelik alanda kurulan bu projen, 20 bin metrekarelik koruluk ve parklarıyla birlikte yemyeşil bir yaşam alanı sunuyor” diyerek projenin detaylarından söz etti.

memizden dolayı çocuklarımızın ayrı eve çıkma istekleriyle aile kavramının değişmesi ve özel üniversitelerin çığ gibi büyümesi apartman üniversitelerin çoğalması nedeniyle bugün inşaat sektörünün ürettiği konutların yaklaşık yüzde 50’si stüdyo daire, 1+1 veya 2+1 daire oluyor. Her ne kadar yapılan inşaatlarda kapalı veya açık otoparklar yapılsa da yeterli gelmiyor ve neredeyse İstanbul’un bütün sokakları araçlar tarafından işgal edildi. Genç nüfusumuzun artması ve gençlerimizin tercih ettiği küçük konutların çoğalması nedeniyle evde yemek yapma olayı azaldı. Bunun yerini; fast-food zincirleri, cafeler ve atıştırmalık büfeler aldı” diyerek değişen yaşam biçimine dikkat çekti.