

## Maltepe Belediyesi Gülsuyu ve Gülensu Mahalleleri Plan Görüşümüz

Gülsuyu ve Gülensu mahalleleri Mahalle Heyeti'nin daveti sonrasında Gülsuyu-Gülensu Teknik büro'da düzenlenen plan hazırlık çalışmaları kapsamındaki toplantılara Haziran – Temmuz 2014 aylarında odamızı temsilen katılım gösterilmiştir. Taslak plan çalışması kapsamında yapılan toplantılara ilişkin Odamız değerlendirmeleri Maltepe Belediyesine ayrıca yazılı olarak da iletilmiştir. Özetlemek gerekirse;

- Toplantılar öncesinde konu, gündem ve teknik detaylar hakkında meslek odası ve Maltepe Belediyesinin plan hazırlık sürecini yürüten ilgili birimleri arasında bağlantı kurulamamış; yazılı ve sözlü taleplere rağmen plan ile ilgili herhangi bir bilgi odamıza iletilmemiştir. Bu değerlendirme mahalle muhtarlarına iletilen plan kopyalarından yapılabilmektedir.
- Belediye yetkilileri tarafından "katılımcı bir planlama süreci" yürütüldüğü belirtilmesine rağmen, plan hazırlık sürecinin tüm paydaşların varlığı ile şeffaf biçimde ilerlemesi gerekirken, katılımın zayıf bırakıldığı tespit edilmiştir. Planlama sürecine davet edilen taraflar Belediyenin başkanlık makamı temsilcisi, meclis üyeleri, ilgili planlama birimi, Mahalle heyeti, mahalle heyetinin bir araya getirdiği "teknik heyet" olarak tanımlanmıştır. Paydaş gruplarının tanımdan da anlaşıldığı üzere odalar sadece mahallelinin davetlisi olarak süreci izleyici olma olanağı bulmuştur.
- Planlama sürecinin daha demokratik ve katılımcı bir biçimde örgütlenmesi aşamasında başat aktör olan Maltepe Belediyesi'nin, daha önce de yazılı ve sözlü olarak belirttiğimiz üzere, Odamız ile kurduğu iletişimin kurumsallık ilkeleri üzerinden yürütülmesi önemlidir.
- Mahalle heyeti tarafından davet edilerek katılım sağladığımız toplantılarda, üretilen taslak planlara getirilen eleştirilerin hiçbir şekilde dikkate alınmadığı gözlemlenmiştir. Bu noktada geniş katılımlı mahalle toplantıları henüz yapılmamış, meslek odalarının, mahallelilerin ve diğer ilgili kesimlerin görüşleri plan aşamasında olumlu veya olumsuz yer bulmamış iken, kamuoyunda farklı bir algı oluşturarak planları onay merciine taşımak çelişkili bir tutum oluşturmuştur.
- Mahallenin mülkiyet yapısı, arazi yapısı ve sosyal dokusunun getirdiği çeşitli zorlukların aşılabilmesi ve yereldeki sakinlerin mağdur edilmeden dönüşüm/yenileme sürecinin yürütülebilmesi için özgün ve yaratıcı plan kararları üretilmesi ve uygulama modellerinin çeşitlendirilmesi gerektiği görülmüştür. Sonuç ürüne bakıldığında ise; ihtiyaç duyulan yaratıcı çözüm üretme arayışının gerisinde kalan, tek çözüm dayatan ve alternatif önerileri ya da senaryoları olmayan bir plan üretildiği görülmektedir..
- Mahalle temsilcilerinin de mülkiyet meselesini esas alarak planın teknik detayları ile uğraştığı gözlenmiştir. Burada da çeşitli sorunlar ortaya çıkmaktadır; asıl önemli aşamalar olan çözüm alternatifleri tartışması ötelenmiştir. Öte yandan planın hedeflemesi gereken sağlıklı bir yaşam alanı yaratma becerisi kısıtlanmış ve donatılar gibi ihtiyaç duyulan ortak fonksiyonların mahallelere kazandırılması yerine mülkiyet paylaşımındaki beklentiler temel belirleyici unsurlar olarak tartışılmıştır.
- Plan ve uygulama süreçlerinin geleceğinin netleşebilmesi için plan üretme aşamasından sonraki fiili uygulamaların paydaşları ile de sürecin uygulama modeli

hakkında ön değerlendirme yapılarak gerçekleştirilecek uygulama aşamasının temel ilkeleri güvence altına alınmalıdır.

- Tüm bu hedeflere ulaşabilmek için planın ortaya koyacağı yeni dokunun sosyal, ekonomik ve çevresel dönüşüm stratejileri netleştirilmelidir.

### Mahalle Heyetinin Meslek Odamıza İlettiği Plan Paftası ve Raporu ile İlgili Değerlendirmeler

1. Planın ne raporunda, ne de hükümlerinde, kısacası hiçbir yazılı belgesinde, bir gelişim senaryosunun olmaması temel eksikliğidir. Senaryosu kurgulanmadığı için mahallenin bütünlüğünü sağlayacak bir organizasyon modeli de kurulamadığı tespit edilmiştir. Organizasyon modelinin olmayışı, mahalleliyi birleşmeye/toplulaşmaya mecbur bırakmakta ama teşvik etmemektedir. Teşvik olmadan mecburiyetin dayatıldığı yerde de gruplar arası keyfi uygulamaların baş göstermesi riski doğmaktadır. Bunun da oldukça sakıncalı bir dönüşüm sürecinin ortaya çıkmasına sebep olması güçlü bir olasılıktır.
2. İmar planlarının temel amacı yerleşim alanlarının sorunlarına çözüm önerileri geliştirmek ve daha iyi bir yaşam çevresi oluşturmaktır. Ancak sunulan taslak planın yaşam kalitesini arttıran ve yaşanabilir bir mekân öneren bir nitelikten uzak olduğu görülmektedir. Plan, mevcut durumun daha yoğun bir yapılaşma ile devamına işaret etmektedir. Plan taslağı ile mevcut yapı adalarının birleştirilmiş, birleştirilen yapı adalarında toplu konut uygulamaları teşvik edilmiş, büyük kısmı 1-2 ve 3 katlı yapılardan oluşan alanda 6 ve 8 katlı yapılaşma öngörülmüştür. Teknik altyapı ve sosyal donatı alanı sağlanmadan verilecek olan imar hakları mevcut durumdan daha kötü bir yaşam çevresi sunmaktadır.
3. Bu aşamada plan yapım sürecinin paydaşı olan mahallelinin nasıl bir yaşam çevresi istediği ve sorunların çözümünün nasıl bir yöntemle yapılması gerektiği konusunda uzlaşma sağlaması gerekmektedir. Sunulan taslak ile toplu bir dönüşüm yaşanmadığı sürece ada veya parsel bazında planın gerçekleşmesinin çok uzun ve sancılı süreçlere ihtiyaç duyacağı açıktır. Toplu dönüşümün gerçekleşmesinin de zorlukları olacaktır. Uygulama sürecinin iyi tanımlanması ve tasarlanması gerekmektedir. Süreç içinde imar planının sadece bir yasal belge olarak görüldüğü anlaşılmaktadır. Tapu sorunun çözümünün temel amaçlardan biri olarak alındığı planlama çalışmasında gerekli olan detaylı analitik sürecin tamamlanmadığı görülmektedir. Planın temel dönüşüm öngörüsünün mevcut yapı adalarının birleşmesi ile kapanan yollardan elde edilecek alanların Belediye tarafından "öncelikle" hak sahiplerine verilmesi olduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu çözümün alanın tamamında başarılı bir şekilde kolayca uygulanması mümkün olmayacaktır. Mülkiyet sorunlarının olduğu alanda "hak sahipliği" tespitlerinin yapılması ve ihtiyaç dâhilindeki konut sayısının belirlenmesi gerekir. Uzlaşılacak tanım üzerinden matematiksel ve finansal hesaplamalar ile alternatif dönüşüm modelleri sunulmalıdır.
4. İmar planının tapuların alınmasının yasal zorunluluğu olarak görüldüğü izlenmektedir. Farklı yasal statüde olan mahalle içinde öncelikle yasal hakların ve imkânların iyi anlaşılması ve tanımlanması gerekmektedir. Mahallelinin "tapuların alınması için planın onaylanması gerek" kaygısından kurtulması ön koşul olarak görülmektedir. Bu durumun mahallelinin planı değerlendirmesinin önünde önemli bir psikolojik engel oluşturduğu gözlenmiştir. Plan açıklama raporu incelendiğinde, analizlerde yasal duruma ilişkin bir değerlendirme yapıldığı ancak; hak sahipliği meselesini çözmeye olanak tanıyacak hane detayında bir analiz-sentez çalışmasının yapılmadığı görülmektedir. Yapıların yasal durumlarına ve ihtiyaç dahilindeki konut sayısına ilişkin detaylı analizlerin yapılması gerekmektedir.

5. Taslak plan teknik altyapı ve donatı alanları açısından incelendiğinde gerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gerekse nazım imar planı koşuluna uygun hazırlanmadığı görülmüştür. Nazım imar planında planlama alanının %40'ının donatı alanlarına ayrılması koşulu bulunmaktadır. Taslak plan kapsamındaki alanın %22'si yollardan ibarettir. Plan raporunda nüfus projeksiyonuna ilişkin bilgi yer almamaktadır. Nazım imar planında brüt yoğunluk 250 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Planlama alanı büyüklüğü ile K1 ve K2 konut alanlarının büyüklüklerine ilişkin veriler değerlendirilerek yapılan hesaplamada plan %27.5-%78.5 oranında fazla nüfus önermektedir.

	büyüklük (m <sup>2</sup> )	emsal		inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
		birleşme olmazsa	birleşme olursa	birleşme olmazsa	birleşme olursa
K1	332,643	0.30	1.50	99,793	498,965
K2	645,792	0.45	1.75	290,606	1,130,136
<b>toplam</b>	<b>978,435</b>			<b>390,399</b>	<b>1,629,101</b>
				kişi başı inşaat alanı (35m <sup>2</sup> kabul edilirse)	<b>46.545 kişi</b> (1629101/35)
				kişi başı inşaat alanı (25m <sup>2</sup> kabul edilirse)	<b>65.164 kişi</b> (1629101/25)

Yapı adalarında minimum yoğunlukta yapılaşma olsa dahi eğitim, sağlık, yeşil alan, otopark gibi temel donatıların eksik olduğu görülmektedir. Gelecek nüfus da dikkate alındığında sosyal ve teknik donatı alanlarının yeterliliği ve dağılımı son derece sorunludur. Sadece tapu sorununa odaklanarak hazırlanan imar planı ile oluşacak olan yaşam çevresi yaşanabilir olmaktan çok uzak görülmektedir. Tanımlı bir merkezin oluşturulmadığı, temel ihtiyaçların öngörülmediği, yaya ulaşımının dikkate alınmadığı, güneşlenme, rüzgâr gibi iklim unsurlarının göz ardı edildiği bir imar planının kısa bir süre sonra mevcut durumdan daha büyük sorunlar doğuracağı öngörülmelidir.

6. Taslak planın genel yapılaşma şemasının 7 ve 8 m'lik imar yollarına cepheli 6-8 katlı yüksek katlı konutlar olduğu görülmüştür. Öncelikle ifade edilmelidir ki, imar mevzuatımıza göre 10 metreden dar trafik yolu açılmaz. Yasal zorunluluğun ötesinde 7-8 metre taşıt yolları alandaki nüfusa hizmet edemeyecektir. Ayrıca mahallenin mevcut konut dokusu ve yaşam biçimi ile uyumsuz bir mekân oluşacaktır. Mahallelinin istediği yeni yaşam alanının imar planı eliyle oluşacak yapıda olmadığı düşünülmektedir.
7. Planın "yerinde dönüşüm" iddiasını bugünden geleceğe gerçekleştirecek olan enstrüman ve stratejilerin herhangi bir şekilde ortaya konmadığı tespit edilmiştir. Günümüz hakim piyasacı-esnek mekansal politikaları çerçevesinde, kent merkezinde kalmış bu tip alanların sermaye baskısı sonucu, parçacıl olarak mekanın karakterini değiştirebildiği birçok örnekte karşımıza çıkmıştır. Dolayısıyla, özellikle geleceğe yönelik olarak, mahallelinin kendi toplumsal ve ekonomik koşullarına uygun bir biçimde yaşamını sürdürebilmesini/geliştirebilmesini sağlayıcı plan kararlarının hükme bağlanması son derece önemlidir. Kentsel dönüşüm ve planlama, klasik imar anlayışı ve ortalama bir nüfus-arsa-m<sup>2</sup> hesabının ötesinde çok boyutlu bir süreç olarak karşımızda durmaktadır. Dolayısıyla söz konusu planın, bu alana özgü mekansal politikalar üretirken, ekonomik, sosyal, fiziki boyutları göz önünde bulundurması, sosyal bir yerel yönetim anlayışı ile özellikle konut üretim ve finansman modelleri üzerinde durması, olası plan değişikliklerini de göz önünde bulundurarak, rant baskısı sonucunda toplumsal yapıda yaşanabilecek dönüşümlere/mağduriyetlere tedbir getirecek politikalar üretmesi beklenmektedir. Böyle bir planlama çalışması ve işletilecek katılımcı bir süreç gerçekten ortaya koyduğu iddiaların gerçekleşmesinde hepimiz açısından örnek teşkil edebilir.

Plan işinin bir süreç tasarımı olduğu evrensel bir gerçekliktir. Bu sebeple yukarıda da bahsedildiği gibi, bir plan üretme aşamasının sadece imara ilişkin fizik mekana ilişkin teknik çözümlerin yansıtıldığı bir belge olarak ele alınmasının aslında şehir planlama ilkelerine ve özüne aykırı olduğu bilimsel bir gerçekliktir. Bu sebeple günümüzde planlama faaliyetinin; hazırlık, analiz, plan üretme ve plan sonrası uygulama aşamalarını içeren katılımcı bir anlayışa sahip süreç olması beklenmektedir. Gülsuyu-Gülensu Uygulama İmar Planı hazırlık toplantıları ve sonrasında ortaya çıkan plan, gerekli aşamaların başarıyla yürütülmeden sonuçlandırıldığını göstermektedir. Burada yeniden belirtilmesi gerekirse, alanın özgün dokusu sebebiyle plan öncesi detaylı biçimde yürütülmüş olması gereken sosyal analizlerin, nüfus analizlerinin, mülkiyet ve hak sahipliği analizlerinin yeterince detaylı ve olgun biçimde toparlanamadığı ve eksik kaldığı görülmüştür. Bu altlıkların eksikliği ortaya konulan ürüne de yansımakta ve plan dahilinde gerçekleşecek dönüşüm sürecinin tasarımını sekteye uğratabilecek niteliktedir. Öte yandan planın yeni yaşam alanının tasarlanırken dayandığı bütüncül bir senaryosunun olmaması süreçteki tüm kopukluğun sebebinin de açıklamaktadır.

Bu kapsamda temel önerilerimiz özet olarak şu şekilde sıralanmaktadır;

- Mahallede kurulan ofis kullanılarak mahalle ile güven ilişkisinin oluşmasını sağlayacak detaylı mülkiyet ve nüfus analizlerinin gerçekleştirilmesi, sorun tespitlerinin yapılması,
- Fiziki planlamanın ötesinde hak sahipliği üzerine geliştirilecek modellerin mahalleli ile tartışılması ve konsensüs sağlanmasının yollarının aranması
- Mevcut durumun yasallaşarak mülkiyete dönüştürülmesi ötesinde gerçek bir mekânsal dönüşüm senaryosu alternatiflerinin de gündeme getirilmesi
- Uygulama imar planının sadece mülkiyet problemi çözme hedefini gerçekleştirecek bir araç olarak tanımlanması yerine, olması gerektiği gibi, mekânsal yaşam kalitesini arttırmayı, alanın özgün sosyal dokusunu sürdürmeyi, dezavantajlı sosyal grupları korumayı ve sağlıklı dönüşüm mekanizmaları geliştirmeyi hedeflemesi,
- Fiziki planın mevcut yasal mevzuat çerçevesinde üst ölçek plan kararlarına ve yönetmeliklere uygun hale getirilmesi öncelikli olarak gerçekleştirilmelidir.