

YENİ YERLEŞİM ALANLARI VE TOKİ UYGULAMALARI

Vahap KARAKAYA

Şehir Plancıları Odası

1.Giriş

Diyarbakır kentinde konut alanları özelinde kentsel gelişimin karakteristik özellikleri hakkında hazırlanan bu çalışmada, kentsel makro formun oluşmasını sağlayan temel kentsel işlevlerin mekansal yayılımı ile birlikte yeni gelişme alanlarındaki kentsel planlama süreci ve bu sürecin pratik olarak tamamlanmasında oluşan problemlerin tespiti ve çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.

Bu kapsamda kentin yeni gelişme alanlarındaki konut üretim biçimi, bu üretim biçiminde rol alan aktörler ve bunlardan devletin konut üretici aktörü olarak TOKİ'nin ürettiği toplu konut alanlarına ilişkin tespitler yapılmış ve söz konusu tespitler üzerinden planlama disiplininin etkileri ele alınarak öneriler geliştirilmiştir.

1.1. Diyarbakır Kentinde Yeni Yerleşim Alanlarının Gelişme Biçimi ve Temel

Karakteristiği

Diyarbakır kentinde kentsel gelişme, genel olarak kentleşmenin niceliksel ve niteliksel boyutlarının birbirine paralel şekilde gelişemediği, bu açıdan azgelişmiş kentlerin karakteristik özelliklerini içinde barındıran bir yapıya sahiptir. Her ne kadar bu kentin tarihsel arka planında 5 bin yıllık bir medeniyet gizli olsa da ; doğu ile batının tarihsel, sosyal, ekonomik ve siyasal ilişkisinin sonucunda, çoğunlukla doğu toplumlarının aleyhine gelişen eşitsiz gelişme yasasına bağlı olarak, kentlerimizin bugünkü mekansal durumunun ortaya çıktığı söylenebilir.

Diyarbakır kentini kültürel ve mimari olarak karakterize eden tarihi Sur içi bölgesi dışında son 50 yıllık kentsel gelişmede surların dışında ve genellikle kuzey ve batı yönünde gelişmiş olan planlı ve plansız bölgeler bulunmaktadır. 1950 'lerden itibaren kırdan kente göçün belirleyici olduğu kentsel alanlardaki nüfus artışına paralel olarak kentleşmenin hızlandığı, nihayet günümüzde nüfusun % 60'tan fazlasının kentsel alanlarda yaşadığı Diyarbakır'da, kentleşmeyi etkileyen faktörlerin başında gelen nüfus artışıyla beraber, kentsel alanlarda yeni yerleşme bölgeleri şekillenmiştir. Bir taraftan ülkenin batı metropollerine yoğun göç veren,

diğer taraftan da kendi alt bölgesindeki kırsal karakterli alanlardan göç alan kent, nüfusun niteliksel dönüşümünü de kendi içinde yaşamıştır. Bu süreçte görece vasıflı ve sosyo - ekonomik olarak daha gelişmiş olan toplumsal katmanların batıya göç ederek boşalttığı alanları, kentsel sektörlerde istihdam edilebilir vasıfta olmayan, kırsal nitelikteki nüfus doldurmaya başlamıştır. 1980 sonlarında ivme kazanan bu süreçte, kentin doğal nüfus artışı yerine, mevcut nüfusu katlayan bir kentsel nüfus artışı meydana gelmiştir.

Diyarbakır kentinde yaşanan nüfus hareketliliği sosyal, kültürel ve insani anlamda yol açtığı sorunlarla beraber, barınma ve konut alanında da kaçınılmaz olarak yeni sorunlara neden olmuştur. Kentsel alanlarda göçle gelenlerin insani koşullarda barınma hakkını gözeterek yeni ve planlı yerleşim alanlarını yaratma yeteneğinden yoksun olan merkezi ve yerel yönetim yapısı, Türkiye'nin diğer göç alan kentlerinde olduğu gibi, çözümü konut talebinde bulunan nüfusun kendi yarattığı gecekondulaşma ve hisseli bölüntülü konut alanları gibi plansız yapılaşmalara seyirci kalmakta bulmuştur.

Diğer taraftan planla yönlendirilmeye çalışılan kentsel gelişme alanlarında yaşanan mülkiyet ve imar uygulamasını engelleyen sorunların da etkisiyle, sağlıksız ve yoğun konut alanları gelişme göstermiştir. Bu alanların dışında özellikle son 10 yıllık süreçte imar uygulamaları ile mülkiyet alanındaki engelleri azaltarak, kamuya daha fazla sosyal donatı alanı oluşturan planlı ve düzenli konut alanları gelişmektedir.

Ancak yukarıda bahsedilen konut gelişme alanlarından planlı ve düzenli gelişen, imar mevzuatına uygunluk açısından daha olgunlaşmış alanlar mekansal, tipolojik, ve yaşam tarzı-mekan ilişkisi kapsamında değerlendirildiği zaman, söz konusu alanların kendi içinde önemli eksiklikler taşıdığı, bu anlamda planlama disiplininin müdahale araçlarının yanı sıra, farklı birtakım müdahale yöntemlerine muhtaç bir kentsel dokuya sahip olduğu görülmektedir.

1.1 Yeni Yerleşim Alanlarının Tanımlama Sistemine Göre Analizi

Diyarbakır kentinin yeni yerleşim alanları incelenirken, zaman içerisinde planlama kararları tarafından yönlendirilmeye çalışılan ve belli yer seçimi kararları ile gelişen alanlar temel olarak 2 alt kategoriye ayrılmıştır. Birinci kategoride nüfus ve yapılaşma açısından yoğun değerlere sahip alanlar, ikinci kategoride ise kentin daha çok prestijli konut alanları olarak nitelendirilen az yoğunluklu konut alanları incelenmiştir. Ayrıca daha çok birinci kategoriye dahil edilebilecek olan, TOKİ tarafından üretilmiş olan konut alanları aynı bakış açısıyla irdelenmiştir.

1.2 Yeni Yerleşim Alanlarının Mekansal ve Mekan-Yaşam Tarzı İlişkisi Açısından İrdelenmesi

Diyarbakır kentinin yeni yerleşim alanları, kentin batı ve kuzey yönündeki karayolları aksı ve bu aksların arasındaki boşlukları dolduran alanlarda gelişme eğilimi göstermektedir. Kayapınar ilçesi sınırlarına giren ve kentin ana konut gelişme bölgesi olarak nitelendirilebilecek olan bu alanda, özellikle son 10, 15 yıllık zaman diliminde çoğunlukla kat karşılığı yapsat ve kooperatif tarzı konut üretimi gerçekleşmiştir. Genellikle 8-10 katlı münferit veya daha geniş alan kullanılarak üretilen konut sitelerinin olduğu bu bölgede çoğunlukla imar planında planlanan 400 kişi/hektar ve üzerindeki yoğunluğa sahip blok apartmanlar gelişme göstermiştir.

Kayapınar gelişme alanında konut dışındaki fonksiyonların yer seçimi incelendiğinde, ticari kullanımın çoğunlukla konut yapılarının zemin katlarında, Dicle Kent Caddesi üzerindeki aks ile Urfa Yolu aksında yoğunlaştığı, bunların dışında Carefour ve Migros gibi daha büyük alışveriş merkezlerinin içinde bulunduğu, perakende ticarete dayalı alışveriş mekanlarının yer seçtiği görülmektedir. Ticari kullanım içinde özel dershanecilik hizmetleri, özel hastane ve poliklinikler, kentin merkezi alanlarının dışında bu bölgede de yer seçmektedir. Kayapınar bölgesinde gerek mevcut arazi kullanımı gerekse nazım plan kararları incelendiğinde, nüfusu yaklaşık 200 bini bulan bu bölgede, Diyarbakır kentinin geleneksel merkezi iş alanı olan Sur ve Yenişehir-Ofis bölgesindeki yoğunluğu azaltacak ve kendi kendine yetebilecek bir kent yapısının oluşmadığı görülmektedir.

Kentin planlı gelişen, modern konut semti olarak algılanan bu bölgede yapılan arsa ve arazi düzenlemesi sonucunda kamuya bedelsiz olarak kazandırılan sosyal donatı alanları, kentin merkezi iş alanına göre daha az yoğunluğa sahip yapı adaları ve daha geniş caddeler oluşmuştur. Mekansal yayılma, mevcut yapılaşma düzeni, bina çevre ilişkisi açısından değerlendirildiğinde, bu alanda yaşayan nüfusun daha ziyade barınma ihtiyacını gidermeye yönelik bir kaygıyla gelişen bir konut üretim sürecinden bahsedilebilir. Sosyal bir kentsel çevrenin oluşmasında sıkıntıların yaşandığı; çalışma, barınma, dinlenme gibi temel kentsel fonksiyonların bir araya gelemediği, konut sorunun çözümünü sadece konutun kendisini üretmekle çözebileceğini düşünen bir anlayışın mekana yansması kolayca görülebilmektedir. Bu bölgenin nüfus açısından mevcut büyüklüğü ve gelecekte öngörülen nüfus büyüklüğü ve yapısı, tek başına orta ölçekte bir kente karşılık gelmektedir. Ancak tüm organlarıyla ve

kentsel işlevleriyle yaşayan kent örüntüsünün bu alanda oluşmadığı; sosyal ve kültürel tesisler, hastaneler, okullar, tiyatro salonları, meydanlar, resmi kurumlar gibi kenti var eden alanların ve mekanların yetersizliği ile birlikte, kentli karakterde sosyal bir yaşamın şekillenmesinde önemli sıkıntıların varlığı göze çarpmaktadır.

Kentin bu alanında yaşayan nüfusun yapısı, genel itibariyle orta sınıfın çeşitli katmanlarını kapsamakla birlikte; alt, orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği konut bölgeleri arasında mekansal olarak belirgin bir ayrışma henüz görülmemektedir. Gerek kırsal alanlardan göçle gelen hanehalkı, gerekse de kent içinde bir başka bölgeden gelen hanehalkı aynı konut grubu içinde bulunabilmektedir.

Kentin gelişme alanlarında genellikle az yoğunluklu olarak gelişme gösteren konut alanlarının, çoğunlukla Ş.Urfa ve Silvan karayolları aksı ve yakın çevresinde yer seçiminde bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu konut alanları, orta ve üst gelir gruplarının prestijli konut alanları olarak tanımlanabilecek bir özelliğe sahiptir. Bu alanlar, merkezdeki nüfus ve yapı yoğunluğunun oluşturduğu konfor açısından düşük yaşam kalitesi, hava kirliliği, trafik sıkışıklığı, gürültü gibi istenmeyen problemlerin daha az olduğu, sosyo-ekonomik yapının daha gelişmiş özellikler taşıdığı, yapı ve çevre kalitesi ile yaşam konforu düzeyinin daha yüksek olduğu korunaklı alanlar olarak gelişme göstermektedir. Bu alanların diğer bir özelliği, Diyarbakır kentindeki sosyo-ekonomik yapı farklılığına bağlı olarak gelişen mekansal yer seçimindeki ayrışmayı (segregasyon) belirgin bir şekilde tanımlayan öğeleri içinde taşımasıdır. Belli bir ekonomik gelir düzeyine sahip kesimler tarafından satın alınabilen bu konut alanları dışarıya kapalı, korunaklı ve güvenli siteler biçiminde gelişme göstermektedir. Planlama ve mimari açıdan bakıldığında, söz konusu konut alanlarının çoğunlukla daha fazla sayıda konut birimi elde edilecek şekilde mekan kullanma eğiliminde olduğu; bu açıdan birbirine benzer özellikler taşıyan konutları ihtiva eden ve farklı tasarım öğelerini içinde barındırmayan alanlar olarak şekillendiği göze çarpmaktadır.

Genellikle dubleks tarzında yapılan, çevre düzenlemesi ve bir takım sosyal mekanları ve donatıları da içeren bu alanların, Silvan Yolu aksında, üniversite arazisine yakın, Diyarbakır kent merkezi ve Dicle Vadisi manzaralı yerlerde konumlandığı görülmektedir. Jeolojik ve toprak yapısı nedeniyle imar planlarında az yoğunluklu konut bölgesi olarak planlanan bu alanlar, büyüklük itibariyle 10 – 50 hektar arasında değişen ve biri birinden bağımsız olarak bir veya birkaç parselin birleştirilmesinden oluşan taşınmazlar üzerinde inşa edilmiştir.

Ş.Urfa karayolu kenarında Hamravat bölgesinde gelişme gösteren konut alanları yapı kalitesi, mekan ve çevre kullanımı gibi özellikler açısından Silvan Yolu aksındaki konut bölgeleriyle benzerlikler taşımaktadır. Diğer taraftan özelde bu alan ve bu alanın yakın çevresinde gelişen konut alanlarının, az yoğun konut alanları ile yoğun konut alanlarının iç içe geçtiği bir özellik taşıdığı görülmektedir. Bunun sonucunda az yoğunluklu ve prestijli olarak tanımlanabilecek bu konut alanları, çevredeki yoğun yapılaşmadan dolayı çekici olan bazı özelliklerini zaman içinde yitirebilmektedir.

Planlama sürecinde konut alanlarının yoğunluk açısından kademelendirilmesi sonucunda, kentin belli barınma alanları bölgesel olarak az yoğunluklu olarak planlanırken, bazı bölgeleri de özellikle kentsel arsa değerinin yüksekliği, altyapı hizmetlerinin daha rahat ve daha ekonomik olarak karşılanması gerekçesiyle yoğun konut bölgeleri olarak planlanabilmektedir. Bu alanda daha önce parçacıl olarak gelişmiş olan az yoğunluklu bir konut alanı, kentsel arsa rantından pay alan arsa sahibi ve konut üreticilerinin yüksek yoğunluklu konut yapma talebine karşılık, bu kişilere sağlanan imar haklarıyla yoğun konut blokları arasında sıkışmış ve önceden sahip olduğu avantajları kaybetmiş bir konut alanına dönüşme riskini taşımaktadır.

Yukarıda kentin az yoğunluklu konut alanları olarak gelişen alanlarda, kentsel yaşam kalitesi, mekân ve çevre uyumu gibi kriterlerin, söz konusu alanların hemen tümünde eksik veya yanlış uygulandığı görülebilir. Sözü edilen bu alanlardaki yapılaşmanın ve mekansal oluşumunun, zaman içinde konut piyasasında gerçekleşen taleplerin karşılanmaya çalışılması sonucunda birbirinden kopuk, bütünlük taşımayan ve çevresel etkenler, topografya, yönelme, eğim, ve iklim unsurlarını dikkate almayan bir planlama sürecinin sonucunda oluştuğunu görmek zor değildir. Bu tür alanların yakın çevresindeki yoğun konut alanları ile ortak bir sosyal yaşam oluşturması, çevrede yaşayanlarla ortak bir kentlilik bilinci etrafında birleşmesi güç hale gelmektedir. Diğer taraftan kentte yaşayanların bir araya gelerek sosyal ve kültürel anlamda kentli olma bilincine yardımcı unsurlar olarak görülen kamusal alanların, buluşma yerlerinin sınırlı olması; Diyarbakır kentinin yeni gelişme alanlarında ortak bir eksiklik olarak görülebilir. Kentsel arsa rantını sadece kişiler için bir gelir kaynağı olarak gören, üretimden ziyade var olanı tüketerek yaşama zihniyeti, kentsel alanların hemen hepsini binaya çevirip bunları satmak üzerine kurgulanan anlayışın mekana yansması, Türkiye'nin diğer kentlerinde olduğu gibi, Diyarbakır'ın da temel sorunlarından biridir.

1.3 Yeni Yerleşim Alanlarının Morfolojik ve Tipolojik Açından İrdelenmesi

Bu bölümde kentin yeni yerleşim alanlarındaki kentsel planlama, imar haklarının denetimi ve üçüncü boyutta oluşan kütle- mekan yapısı incelenmeye çalışılmıştır.

Diyarbakır kentinin Sur içi bölgesinde, kentsel doku ve mimarideki tarihsel ve yerel özellikler ile estetik değerlerin gelişme konut alanlarına aktarılamadığı görülmektedir. Genel anlamda Diyarbakır'ın herhangi bir alt bölgesini ele aldığımızda, modern mimarideki yanlış uygulamaların varlığı dikkat çekmektedir. Bu genel sıkıntının şehircilik açısından da var olduğu bilinen bir gerçektir. Şehircilik ile mimarlığın buluştuğu bu eksende, kültürel değerleri ve mimariyi yozlaştırılarak yeniden üreten niteliksiz uygulamaların kentin yeni gelişme alanlarında devam ettiğini görmekteyiz.

Gelişme alanlarında her biri farklı yapım sürecine karşılık gelen yapılar ve bu yapılardan oluşan sistemde, içinde bulunduğu doğal ekosistemi dikkate alan, iklimsel faktörleri önemseyen, kentteki özgün yaşam biçimini algılayan ve bu algıya göre çevreye şekil veren bir şehircilik ve mimarlık uygulaması gelişmemiştir.

Kentin gerek merkezi iş alanlarında, gerekse de gelişme bölgelerinde farklı bina kütlelerinin oluşturduğu, zengin bir morfolojik yapı gelişmemiştir. Özellikle mimari açıdan birbirini taklit ederek daha da çirkinleşen tekdüze ve kimliksiz binalardan oluşan yapı stoğunun, varlığını 40, 50 yıl devam ettireceğini düşündüğümüzde, geri dönülmesi zor bir aşamaya geldiğimiz söylenebilir. Aynı durum şehircilik açısından daha ciddi problem alanlarına sahiptir. Çünkü eski, beğenmediğiniz binaların yerine yenilerini yapmanın bedeli bir ölçüde karşılanabilir; ama tüm mekanların ve insanların toplamı olan bir kenti tüm sistemiyle yenilemek, imar etmek, parasal maliyetinin dışında başka maliyetleri de göze almayı gerektirir.

Gelişme alanlarındaki sosyal donatı olanakları ve bunlardan yararlanma biçimi incelendiğinde, arazi ve arsa düzenlemesi yapılan yerlerde, kentin eski yerleşim alanlarına göre sosyal donatı alanlarının daha iyi düzeyde olduğu görülmektedir. Ancak yerleşilmiş alanların belli bölgelerinde otopark sorunu devam etmekte olup, otopark ihtiyacının daha ziyade yol kenarları, sokak içleri ve bina bahçeleri kullanılarak giderilmeye çalışıldığı gözlemlenmektedir. Bu alanlarda bulunan değişik büyüklükte park ve oyun alanlarının konut, ticaret, eğitim, sağlık ve dini tesis gibi diğer işlev alanları ve ulaşım ile ilişkisinin düzenlenmesinde ciddi sorunların varlığı gözlenmekte, rekreatif alanları diğer işlev alanları ile ilişkilendirecek kentsel tasarım aracının yeterince kullanılmadığı görülmektedir. Bu sorunun ülkemizde uygulanan yapısal ve kapsamlı (comprehensive) planlama anlayışı ile bağlantılı

nedenleri olsa da, mevcut mevzuat çerçevesinde hazırlanan imar planlarındaki üçüncü boyutta insan-mekan ilişkisini kurgulama ve bu yöndeki kentsel tasarım boyutunun eksik kalmasıyla ilişkisi bulunmaktadır.



Resim 1. Kayapınar Diclekent Konut Bölgesi



Resim 2. Kayapınar Bölgesi'nden Yükselen Konut Blokları



Resim 3. Kayapınar Bölgesi'nden Konut Blokları



Resim 4. Silvan Yolu Aksından Düşük Yoğunluklu Konut Alanı



Resim 5. Silvan Yolu Aksından Düşük Yoğunluklu Konut Alanı

2. TOKİ ‘nin Konut Üretim Politikası ve Diyarbakır’daki TOKİ Uygulamaları

TOKİ tarafından son yıllarda üretilen konut alanlarının, yapı kalitesi, konut tipolojisi, planlama, üretilen konutların çevresel faktörlerle ilişkisi anlamında eleştirilecek bir takım yönleri bulunmaktadır. Burada TOKİ tarafından Diyarbakır kentinde üretilen konutları, Türkiye’nin herhangi bir kentinde üretilen konutlarla karşılaştırmak, veya bu konut alanlarının içeriğine ilişkin değerlendirme yapmaktan ziyade, TOKİ’nin konut üretiminde oynadığı rol ve mevcut konut üretim politikası değerlendirilmeye çalışılmıştır.

TOKİ’nin bir kurum olarak konut sektöründe ortaya çıkışındaki temel amaç, dar gelirli nüfusa yönelik “sosyal konut” olarak tanımlanan tipte konut üretmek ve bunu en karşılanabilir ve en ekonomik şekilde sunmak idi. Nitekim TOKİ, yıllarca bu amaç doğrultusunda binlerce konut üretmiş olup, gerek yerel yönetimlerle yaptığı işbirliği ile, gerekse de yapı kooperatiflerine sağladığı finansal desteklerle, kuruluşunda belirlenen esaslar çerçevesinde konut sunumunda önemli bir aktör olmuştur. Ancak son yıllarda TOKİ, devletin finansal, teknik ve idari desteğini arkasına alarak inşaat sektöründe asıl işlevinin dışında, farklı işlevleri yerine getiren bir güç haline gelmiştir.

TOKİ’nin kentsel arsa rantının yüksek olduğu bir takım kamu arsaları üzerinde rant veya kar paylaşımı sistemine dayanan bir modeli benimsediği görülmektedir. Böyle bir model tercih konusu olduktan sonra, dar gelirli sosyal kesimden çok, üst gelir grubunun hedeflendiği, bu arada alt gelir grubuna yönelik olarak da pastadan belli bir payın verildiği bir süreç gelişmektedir. Özellikle alt gelir grubuna yönelik olarak üretilen “sosyal” konutların bazı kentlerde 50- 60 m2 gibi, ortalama hane halkı büyüklüğü ve yaşam biçimiyle uyuşmayan ölçeklerde yapıldığı bilinmektedir. Burada TOKİ’nin konut talebini şekillendiren toplumsal ve ekonomik koşulları iyi irdelemeden projeler geliştirdiği, bazı yerlerde üretilen konutların bu nedenle alıcı bulamadığı da bilinmektedir.

Örgütlenme tarzı ve yasal boyutta incelendiğinde TOKİ’nin, Başbakanlığa bağlandıktan sonra, Arsa Ofisi’nin elindeki tüm taşınmazlarla birlikte bu kuruma bağlandığı görülmektedir. Böylelikle kamu arazilerinin önemli bir kısmının TOKİ’ye bedelsiz terk edilmesi sağlanmıştır. Diğer taraftan yasal anlamda yapılan düzenlemelerle TOKİ, “Toplu Konut Alanı” olarak belirlenen yerlerde imar planı yapma, yaptırma, değiştirme ve yetkili idare tarafından 3 ay içinde onaylanması durumunda, imar planının doğrudan yürürlüğe girmesi gibi ayrıcalıklı haklara sahip olmuştur. Kurum hem mali (Sayıştay) denetimin dışında

tutulmuş, hem de yapı izinlerine ilişkin yetkilere sahip olan yerel yönetimlerin denetiminde olan imar ve planlama alanında da ayrıcalıklı yetkilerle donatılmıştır.

TOKİ'nin Diyarbakır 'da ürettiği konut alanları incelendiğinde, kentin farklı gelişme alanlarında tamamlanmış, inşaatı devam eden ve proje aşamasında olan konut ünitelerinin bulunduğu görülmektedir. Diyarbakır Şilbe Mevkiinde 3 etap halinde tamamlanmış bulunan 600 konutun dışında, Üçkuyular'da alt gelir grubuna yönelik olarak, farklı büyüklükte ve tipte yapılmış olan konut üniteleri bulunmaktadır. Aynı bölgede 1000 tanesi alt gelir grubuna yönelik olmak üzere toplam 2.500 konutluk “uydukent” projesi bulunmaktadır.

Diğer taraftan Sur Bölgesi Kentsel Yenileme Projesi kapsamında, Çölgüzeli bölgesinde 1272 konut üretilmesinin amaçlandığı TOKİ tarafından ifade edilmektedir. Suriçi kentsel sit alanında TOKİ tarafından projelendirilen Alipaşa ve Lalebey Mahallelerindeki 14 hektar büyüklüğündeki alanda tescilli yapılar dışındaki yapıların çoğunun (852 adet) yıkılarak yerine meydan, park, spor alanları, kafe gibi kullanım türlerinin yapılacağı proje, bünyesinde bazı olumsuzluklar barındırmaktadır. Söz konusu alanda tescilsiz olup, tescile değer görülen yapıların nasıl değerlendirileceği bilinmemektedir. Diğer taraftan bu alanda yaşayan nüfusun kentin başka bir alanına taşınmasından sonra, Suriçi'ndeki alanın kentsel dokusunu oluşturan ve bu dokuyla birlikte oluşan sosyal yaşam alanının ortadan kaldırılmasının, kentsel mekan-sosyal yaşam ilişkisi açısından olumlu sonuçlar yaratmayacağını öngörmek mümkündür. Söz konusu projenin bir diğer olumsuzluğu, kentsel sit alanı özelliği taşıyan bir bölgede Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması sonuçlanmadan, bu alan üzerinde bilimsel esaslara göre verilecek planlama kararları henüz ortaya çıkmadan, bu alan üzerinde bilimsellikten uzak, parçacıl bir projenin hayata geçirilecek olmasıdır.

TOKİ tarafından üretilen konut alanları, Diyarbakır özelinde de yukarıda değinilen genel eksiklikler ve kurumun konut üretim politikası çerçevesinde irdelendiğinde birtakım olumsuzlukları içinde barındırmaktadır. TOKİ tarafından üretilmiş olan konutların tekdüze, mimari estetik boyutu geri planda kalan, üretildiği yerin özgün tarihsel, yerleşimsel, kültürel, mimari, kentsel doku ve iklimsel etkenlerini önemsemediği sıklıkla ifade edilen bir gerçektir. TOKİ'nin Diyarbakır'da üretmiş olduğu ve proje aşamasında olan konut alanlarının Diyarbakır kentine özgü bir mimari değer taşımadığı, Türkiye'nin herhangi bir bölgesinde üretilen konutların burada da tekrar üretildiği görülmektedir.



Resim 6. Şilbe Toplu Konut Alanı



Resim 7. Şilbe Toplu Konut Alanı



Resim 8. Üçkuyular Toplu Konut Alanı



Resim 9. Üçkuyular Toplu Konut Alanı

3. Genel Değerlendirme ve Öneriler

Diyarbakır'ın kentsel gelişiminde belirleyici unsurların başında gelen göçe dayalı nüfus artışının kontrol edilememesi, beraberinde kentsel alanlarda plansız ve kaçak yapılaşmaya neden olmuştur. Bu nedenle planlı ve sağlıklı kentleşmenin sağlanmasının önemli koşullarından biri nüfus artışının kontrol edilebilir hale gelmesidir. Bunun için kırsal alanda yaşayan nüfusun tarım ve hayvancılık alanında gelişmesinin sağlanması gerekmektedir. Kırsal nüfusun yerinde kalması, yerinde üreterek ekonomiye katkı sunması, kentsel alanlardaki sağlıksız gelişmeyi durdurmanın önemli araçlarından biridir.

Diyarbakır kentinin gerek merkezi, gerekse de yerel idareler tarafından benimsenerek hayata geçirilen ortak bir kentsel politika ve bu politika çerçevesinde kentleşmenin planlı ve sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesini sağlayacak yöntem ve araçlar tespit edilmelidir. Bunun için belediyeler tarafından hazırlanarak uygulanan imar planlarının ortak bir iradeyle sahiplenilmesi, bu planların hayata geçirilmesinde karşılaşılan sorunlarla mücadelede ortak bir anlayışın benimsenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan Diyarbakır kentinin gelecek 30 yılını ve daha sonrasını belirleyecek olan planların, kente atfedilen role uygun olarak, fiziksel ve mekansal planlama boyutunda eksik kalan yanlarının revize edilmesi gerekmektedir. Özellikle gelişme alanlarında planlamadan kaynaklanan eksikliklerin zaman içinde tamamlanması, örneğin bazı kentsel işlevlerin yer seçiminde eksik veya hatalı olarak alınan plan kararlarının, yeni bir yaklaşımla

değerlendirilmesi mümkündür. Kentsel gelişmenin dinamik yönü, söz konusu kentsel planların da zaman içinde revize edilmesini gerekli kılmaktadır.

Gelişme alanlarında, özellikle yapılaşmanın henüz gelişmediği alanlarda, belli fonksiyonların birbirinden ayrılarak bölgeleme esaslı bir yaklaşım geliştirilmeli, böylece farklı yoğunluk ve işlevlere sahip alanların birbirinden ayrılması sağlanmalıdır. Ayrıca plan kararlarında belirlenen yoğunluk değerlerinin parçacıl olarak değiştirilmemesi, plandaki bütünlüğün ve fonksiyon-ulaşım ilişkisinin bozulmaması önem kazanmaktadır. Bu çerçevede kentsel planın öngördüğü yapılaşma düzeni, yapılacak yapıların çevresel niteliklerini de dikkate alan bir yaklaşımla mimari boyutta belirlenen müdahale araçlarıyla geliştirilmelidir.

Kentteki sanayi, hizmet ve tarım sektörleri ile bu ana sektörlerin alt sektörlerinin mekansal yer seçimi planla yönlendirilmeli ve denetlenmelidir. Bazı hizmet sektörlerinin içinde yer alan, özellikle özel hastane, özel eğitim hizmetleri, eğlence alanları, büyük alışveriş merkezleri, otomobil galerileri ve akaryakıt istasyonlarının yer seçimindeki düzensizlik ortadan kaldırılmalıdır. Özellikle merkezi iş alanında yaşanan otopark sorununun, gelecekte yeni gelişme alanlarında yaşanmaması için gerekli otopark alanlarının mevzuatta belirtilen çerçevede oluşturulması gerekmektedir. Son yıllarda kentin değişik alanlarında açılan alışveriş merkezlerinin, çevresinde yarattığı trafik sorunu iyi irdelenmeli, uygun konumlanmayı (lokasyon) sağlamayan bu türden alanlara ruhsat verilmemelidir. Benzer olarak küçük sanayi üretimi yapan işyerlerinin uygun alanlarda kümelenmesi sağlanmalı, bu alanların çevresinde gelişebilecek kaçak yerleşim alanları engellenmelidir.

Gelişme alanlarının çeperlerinde planlanan yol akslarında ileride oluşabilecek yapılaşma baskısına karşılık, plan kararlarından taviz verilmemeli, kentin yağ lekesi şeklinde büyümesi yine planlama araçlarıyla engellenmelidir. Yeni planlanan bölgelerde kentin ana merkezi iş alanlarındaki yoğunluğu ve baskıyı hafifletecek yeni alt merkezler planlanmalıdır. Bunun için alt merkezlerde bazı kamu kurumları ile ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesisler, özel hastaneler v.b. sektörlerin yer seçiminde teşvik edici yöntem ve araçlar kullanılmalıdır.

İmar planı üzerinde yapılan değişikliklerle, kişilere sağlanan ayrıcalıklı imar hakları yoluyla kentsel alanların spekülatif ve adil olmayan biçimde paylaşılmasının önüne geçilmeli, bunun için arazi ve arsa düzenlemeleri yoluyla imar uygulamalarının zamanında bitirilmesi sağlanmalıdır.

TOKİ, Diyarbakır kentinde ivedilikle çözülmesi gereken sorunların başında gelen sosyal konut sorununa el atmalıdır. Özellikle eski Bağlar, Aziziye ve Sur diplerinde bulunan

sağlıksız yapıların yerine uygun alanlarda sosyal konut projeleri geliştirmelidir. Diyarbakır kentinde hazine mülkiyetinde olan kentsel arsaların önemli bir kısmı sosyal konut üretimi için uygun alanlar olmasına rağmen, bu alanların TOKİ eliyle özel kişilere satılması biçimindeki politika terk edilmeli, söz konusu alanlar öncelikle kamusal hizmetler için kullanılmalıdır.

TOKİ, yerel yönetimlerle işbirliği yaparak imar planlarında “kentsel dönüşüm alanı” olarak belirlenen bölgelerde, faaliyete girmeli ve elindeki kamu kaynak ve imkanlarını yine toplumsal ve kamusal yarar doğrultusunda kullanmalıdır. TOKİ, stadyum, iş merkezi, alışveriş merkezi gibi projeler değil, dar gelirli nüfusa yönelik olarak ve uygun finansal araçlarla konut sunumunda bulunmalıdır. TOKİ, yapı kooperatiflerine finansal destek sağlayarak, yapı kooperatiflerinin organizasyon, finansman, denetim ve koordinatörlük konularında görev üstlenmelidir. Ayrıca TOKİ uygulamaları imar planlarına uygun olmalı, imar planlarını by-pass eden yaklaşımlardan vazgeçilmelidir. Konut açığının giderilmesi, nitelikli konut üretimi ve mevcut konut stokunun yenilenmesi için TOKİ’ye verilen yetkiler nedeniyle bundan olumsuz etkilenen sektörün diğer oyuncularına da kolaylıklar sağlanmalı, bu yönde yeni politikalar geliştirilmelidir.

4. Kaynaklar

1. Geray, C. “Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ’nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler”, Kent ve Planlama, 2007, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
2. www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/3914.pdf
3. www2.tbmm.gov.tr/d22/7/7-6293c.pdf
4. www.toki.org.tr