

# Konutları esir alan büroların kentsel dönüşüm ile imtihanı

## SERBEST KÜRSÜ

### İLHAMİ AKKUM

Omurga Portföy Yatırım Direktörü



**60**’lı yılların ikinci yarısında Ankara Kennedy Caddesi 81 numaralı binada oturuyorduk. Kat maliklerinin çoğunluğu yurtdışı görevlerindeki diplomatlar olduğu için babam her sene oy birliğiyle yönetici seçilirdi. O da sağ kolu bina görevlisi Hacı Bey ile birlikte bu görevini zevkle yerine getirirdi. Tek sorun komşularımız Tuğrul ve Doğan ile arka bahçe çimlerinde kaçak futbol maçlarımızdı. Onda da zaten çok geçmeden Paşa Tezye’ye yakalanırdık.

Geçen yarım yüzyılda kökten değişiklikler oldu. Naifçe saygılı, iyi komşuluk ilişkilerinden, acımasız çıkar çatışmalarına doğru hızla evrildi

toplum, eko sistem, yaşam alanları... Bu çerçevede karşılaştığımız bir diğer önemli kavram da her gün daha fazla bürolar tarafından işgal edilen yaşam alanlarımız oldu.

Mevzuatta her ne kadar “Başka bir binanın bünyesinde büro hizmetleri için kullanılan bölümler, ana binanın kullanım sınıflandırılmasına tabidir” dense de bir konut binasında yer alan büroların tehdidini birkaç kategoriye ayırabiliriz. Örneğin güvenlik.

İnternet’te ‘ofis, apartman’ anahtar kelimeleriyle yaptığımız basit bir aramanın sadece yangın, patlama haberlerini önüne getirmesi bu konuda önemli bir gösterge veriyor: Belli ki bu binaların yönetici ve malikleri ilgili mevzuat ve bu mevzuatın kendilerine yüklediği sorumluluklardan haberdar değiller.

Keza, konutların işyeri amaçlı kullanımını da bir kent suçu...

Bu suçun işlenmesine göz yuman,

neden olan, sonuçlarından çıkar sağlayayan kamu görevlileri, gayrimenkul malikleriyle yöneticileri ahlak, hukuk, tarih ve insanlık önünde tek tek zincirleme ve birlikte sorumlu. İş bu noktaya gelmeden de yaptırımlarla karşılaşmak olası. Bu yaptırımların gerek malik, gerekse kullanıcı aleyhine hukuki, mali ve başkaca sonuçları olabiliyor. Kamusal alanlara gelişigüzel araç park ederek, semt pazarı kurarak cankurtaran, itfaiye ve kolluk araçlarının girmesini engellemek gibi bir kent suçu söz konusu...

## **Ekonomik ve sosyal dönüşüm gerekiyor**

Bir diğer konu da boyut da sosyal: Bugün “Şişli’de bir apartman” semtini akşamları ürkütücü bir karanlığa gömen sebeplerin başında bölgedeki konutların ticari amaçlı kullanımını geliyor.

Konutların ticari amaçla kullanı-

maması Avrupa metropollerinde on yıllardır sağlandı ve şehirlerin sağlıklı gelişimi adına olumlu sonuçlar alındı. Bu sağaltımın Türkiye’de de başlaması için geç kalmış sayılmayız. Özellikle İstanbul gibi büyük bir metropolde seçilecek pilot semtlerde bu iyileştirme başlatılabilir. Konut binalarındaki büroların iş merkezlerine taşınmasıyla birlikte, anarşik ticari bölgeler sağlıklı yaşam alanlarına dönüşebilir, konutlar gerçek kiracılarına kavuşur, emlak değerleri olumlu etkilenir.

Gündemdeki ‘kentsel dönüşüm’ kavramını doğru uygulamanın ilk adımlarından biri büroların konut alanlarından çıkıp, bu amaçla yapılmış iş merkezlerine taşınması, kümelenmenin olumlu etkilerinden yararlanması olmalıdır. Görev belediyelerindir.

Söz sonu: Bugünün menfaati, yarının felaketini hazırlar.