

Bina yoğunluğu yaratmayan modellerle dönüşüm yapıyor

Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen, Türkiye’de kentsel dönüşümün binanın müteahhite verilerek kat karşılığı şeklinde dönüştürülmesi şeklinde ilerlediğini aktardı. Bu dönüşüm modelinde hem yoğunluğun arttığını hem de dairelerin küçüldüğünü belirterek, kendisinin iki yıldır sahada uyguladığı modelde ise bu sorunların çözüldüğünü kaydetti. Fatih’teki çeşitli projelerde uyguladıkları modelin devletin verdiği destekleri anlatmaktan geçtiğini kaydeden Şen, “Biz ise kat karşılığı gibi yoğunluk arttıran model yerine, riskli binasını dönüştürmesine imkanı sağlıyoruz. Örneğin 5 katlı bir binada 100 metrekare bir daire de oturuyorsunuz. Bunu müteahhide verdiğinizde size 60 metrekare bir daire verecek. Biz ise yasanın vatandaş sağladığı kredi imkanlarından ve vergi sübvansiyonlardan faydalanarak binalarını yenileme imkanı sunuyoruz. Devlet bugün 2017 rakamlarıyla daire başı-

na 125 bine kadar iki yıl ödemesiz 10 yıl ödemeli kredi veriyor. Bu paranın yüzde 40’ını ise devlet sübvansiyon ediyor. Önümüzde ki bir kaç ay sonra ise bu yüzde 80’ne çıkacak. Eğer 125 bin TL yetmediyse kalan miktar için ise bankalardan 30 yıla kadar kredi çekme imkanı sunuluyor” diye konuştu. Şen, böylece bina yoğunluğu artmadan ve daireyi küçültmeden binayı yenileme imkanı sunduklarını ifade etti.

Mahalle ve ilçe bazlı dönüşümler doğru

Dönüşümde doğru modelin ise mahalle ve ilçe bazlı olduğunu kaydeden Nihat Şen, “Böyle büyük dönüşümlerin, finansman maliyeti, ulaşımı her şeyi çok farklı. Yasada mevcut gayrimenkulünün hakkının karşılığını vermezseniz kentsel dönüşümü yürütmeniz çok zor. Bu nedenle halihazırda olan hakkını karşıladıktan sonra oraya yapılacak yatırımın finansmanını da çözmeniz lazım. Ancak devletin ya da



Nihat Şen

yerel yönetimlerin bu hakkın ayırmasını yıkıp yaparak karşılaması mümkün değil. Demek ki bunun yine yatırımcılar vasıtasıyla ilave bir inşaat alanı yaratarak kentsel dönüşüm modeli uygulanabilir” dedi. Ancak bunu yaparken o ilçenin alt yapısının gelebilecek yeni nüfus yoğunluğunu karşılayabilecek durumda olup olmadığının da göz önünde bulundurulması gerektiğini belirten Şen “Bölgenin alt yapı kapasitesini düşünmeden, sadece bu

ada riskli yıkıp yeniden yapalım dediğinizde bu işi esasında çözüyorsunuz. Problem üstüne problem katıyorsunuz” dedi. Bu anlamda Fikirtepe’nin yasanın özüne aykırı olduğunu ifade eden Şen, “Eski Fikirtepe’de bir kültür mozağı vardı. Şimdi o kültür mozağı yok ediliyor. Çünkü, atavert yaşam şekli yerine tekil yaşam modeli sunan modeller getiriliyor” şeklinde konuştu. Dikey yapılaşmanın aynı zamanda Kayışdağı- İçörenköy’den Kadıköy’e gelen şifalı rüzgarı kestiğini aktaran Nihat Şen, “Sağlıklı yaşam alanları, tamamen sağlıksız yaşam alanları oluştu. Ayrıca yol da aynı alt yapı aynı fakat artarak gelen nüfus söz konusu. Dolayısıyla bölgenin mevcut alt yapısının bunu karşılaması çok zor olacak. Dolayısıyla bir kaos olacak” diye konuştu. Şen, bu nedenle İstanbul’un imar planlamasının kentsel dönüşüm yasasıyla birlikte yeniden düzenlenmesi gerektiğini kaydetti.