

# Geri ödemesiz kredi

Kentsel dönüşümün bilinen ve bilinmeyenlerini anlatan mimar Nihat Şen, vatandaşların, mevcut daireleri küçülmeden evlerini yenileyebileceklerini açıkladı. Şen, **"İki yıl geri ödemesiz 10 yıllık kredi almak mümkün"** dedi

**M**İMAR Nihat Şen, gazetimize kentsel dönüşümün bilinenleri ve bilinmeyenlerini anlattı, vatandaşların haklarını hatırlattı.

**Kentsel dönüşüm nedir?**  
30.05.2012 Tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" olup, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsalar ve arazilerde; fen, sanat, norm standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere; iyileştirme, tasvif ve yenilemelere dair çalışmalar yapmak için çıkarılmış yasadır.

## Anayasa'nın 23. maddesi

Bu yasanın en belirleyici farkı, tapusu olan veya olmayan hak sahiplerinin haklarının korunması ve mağdur edilmemesidir. Anayasa'nın 23. maddesine göre Devlet sağlıklı ve düzenli kentsel dönüşüm gerçekleştirmek, vatandaşın can ve mal güvenliğini sağlamak zorundadır.

Bilindiği üzere ülkemizin büyük bir kısmı başta deprem olmak üzere tabii afet riski altındadır. Mevcut binaların büyük bir kısmı doğal afetlere dayanıklı olmadıkları için, orta siddetli bir depremde bile hasar görüp binlerce vatandaşın hayatını yitirebilmektedir.

Yaşamımızı, geleceğimizi olumsuz etkileyen bir çarpık ve kural dışı yapılaşma nedeniyle ile kıtlanan Kentsel Dönüşüm yasası, olumsuz yapılaşma ve kentleşmenin daha sağlıklı yaşam ve sosyal donatı alanlarının oluşturulmasına, huzurlu, güvenli, kültürlüne sahip, manevi değerleri kazanılmasına, zayıflayan beşerî ilişkilerin güçlendirilmesine, milli mimarinin oluşturulmasına ve öne alınmasına, yeraltı yerüstü doğal zenginliklerin korunup değerlendirilmesine, tarihi zenginliklerin korunmasına, bizi biz yapan değerlerimizin korunmasına, enerji verimliliği ni ve yenilenebilir enerjiyi çevresel etki-faktörleri dikkate alınmasını sağlayan çalışmaları olanak sağlamaktadır.

## Hangi binalar kentsel dönüşüm kapsamına girer?

T.C. Hukuktan dahilinde, bir arsa üzerinde çatısı örtülü her türlü yapı girmektedir. Kat mülkiyetine bağlı yapılar değil, kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyeti geçiciliği yapılar, fabrika, atölye vb. olarak kullanılan işyerleri, yapı olarak kayıtlı ancak iskan alınmamış, tapuda arsa statüsünde bulunan yapılar da bu yasa kapsamına girmektedir. Müstemilatlar ise tapuya ayrı bir bağimsız bölüm olarak tapuya kaydedilmiş ise bu yasa kapsamına girer.

## İstanbul ve Türkiye'de

### Kentsel dönüşüm İstanbul ve Türkiye'de amaçlanıyor mu? Yasadaki değişiklikler siz nasıl yorumluyorsunuz?

Kentsel Dönüşüm, İstanbul ve Türkiye'de özünü uygun bir şekilde amaçlanıyor mu veriyor diyemem. Terörden sonra en önemli konu olan bu yasa, maalesef çıktığı günden bugüne kadar doğru düzgün anlatılabilmemiş. Bu nedenle de ki; bilgi eksikliğinden dolayı binlerce vatandaş mağdur olmuştur. Yasanın özünde dekilere dikkate alınmadan, hazırlanmış bir şekilde birçok projeye başlanılmış, sonucunda da vatandaşlarımız mağdur olmuş ve doğru düzgün Kentsel Dönüşüm yapılamamıştır.

Yasada yapılan değişikliklerin olumlu ve yeterli olduğunu söyleyemem. Doğal afetleri ve özellikle deprem geçireceğini düşünerek olursak; kentsel dönüşüm çalışması ve uygulamaları hızlandırmamız gerektiğini belirtmeliyiz. Uygulamadaki aksaklıkları gidermek ve sürecin uzamasına neden olan etkenleri ortadan kaldırmak gerekliliği de belirtmek gerekir.

## Kentsel dönüşümün avantajları

### Bu soruyu iki başlık altında cevaplamak isterim.

Vatandaş getirdiği avantajlar; Sahibi olduğu taşınmaz ile ilgili Risk Analiz Raporu onaylanması olması ve tapuya tescilli olması durumunda, her vatandaş bu yasa kapsamında; veraset ve



intikal harcından, damga vergisinden, belediye harçlarının bir bölümünden ve noter harçlarından muaf olabileceklerdir. Riskli binalarda 18 ay kadar, Riskli alanlarda ise 36 ay kadar Devletin kira yardımı alabilirler.

Vatandaşımız eğer ister ise Devletin Kredi Faizi desteği verdiği 2 yıl ana para ödemesiz 10 yıl geri ödemesiz yapı kredi-sinden faydalanarak binasını yenileyebilir dolayısı ile sahip olduğu dairenin metre karesi de ufalmamış olacaktır.

## Önemli avantajlardan

Maliki olduğu taşınmaz ile ilgili, müteahhitlik kat karşılığı anlaşma yapmadan, yürürlükteki imar mevzuatına göre binasını yeniden yapma hakkına sahip olabileceklerdir. Böylece taşınmazın değeri daha fazla değer kazanmış olacak ve vatandaşımız kazançlı olacaktır. Bu haklar, çok bağımsız bölümlü binalar için de geçerlidir. Örneğin; 10 daireli bir binadaki hak sahipleri bu avantajlardan faydalanarak, dairelerinin alanı küçülmeden binalarını yenileyebilirler.

Kentsel Dönüşümün önemli avantajlarından biri de; eskiden, bir apartmanın hak sahiplerinden birinin muvafakati olmadan bina ile ilgili uygulama yapılamaz iken, bu yasa ile hak sahiplerinin 2/3 çoğunluğu ile karar alınarak uygulama yapma imkanı sağlanmıştır.

İlgili idarelere getirdiği avantajlar; Bu yasa kapsamında Bakanlık ve ilgili idareler, Belediyeler sınırları dahilinde, doğal afetler ve depremler nedeniyle, insan hayatını tehlikeye sokacak bina ve riskli alanlar, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarına dönüştürme imkanına sahip olabileceklerdir.

Türkiye, özellikle 60'lı yıllardan sonra, betonarmeleşme hareketlerinin ve kentlere göçün hızla olması nedeniyle, sağlıklı bir kentleşme sağlayamamıştır. Aynı zamanda, yapılan binalarda gerekli standartlarda yapılmamıştır. Özellikle 1999 Marmara depremi, bize binaların olası bir deprem durumunda insan hayatı için ne kadar tehlikeli olduğunu gösterdi. Çarpık kentleşme sonucunda da sağlıklı ve güvenli bir yaşam çevreleri oluşamamıştır. İşte bu sebeplerden dolayıdır ki bu yasa çerçevesinde çarpık bir kentleşmeden daha düzenli, sağlıklı, güvenli, kentleşmeyi sağlama imkanı doğmuştur.

## Ön planda tutan

Mülkiyet hakkını, nza ve muvafakati ön planda tutan, yeraltı yerüstü doğal kaynaklarının korunmasını, manevi değerlerimizi ve beşerî ilişkileri güçlendirme, enerji verimliliği ve yenilenebilir enerjiyi, mahalle kültürünü, milli mimariyi, tarihi zenginliklerimizi, sosyal donatı alanlarını ve ihtiyaçlarını ön planda tutan, dikey mimariden daha ziyade Sayın Cumhurbaşkanımızın da ifade ettiği gibi yatay mimariyi ön planda tutan Kentsel Dönüşüm çalışmaları yapma imkanı olacaktır. Hatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı imar uygulama plan onaylarını idarelere de vermektedir ki bu süreci kalsatın bir

etkendir.

## Dikkate alınmadığı gibi

### Kentsel dönüşüm İstanbul'un silüetini bozuyor mu?

Kentsel Dönüşümün içeriğinde bulunan önemli kriterler dikkate alınmadığı gibi, Türk toplum yapısına ve yaşam şekline uymayan dikey yapılaşma, maalesef İstanbul'un silüetini bozmaktadır. Dikey yaşam yapılaşması, bu toplumun yaşam şeklini ve bizi biz yapan değerlerimizin temelini konan dinamiti gibidir. Bizler komşusu açken tok yatamayan, aynı kültür ve inanç gelen bir milletiz. Bizler birbirimizle iletişimde olan, paylaşımcı, derdimizi, sevincimizi, duygularımızı paylaşan bir toplumdur. Maalesef bu dikey yapılaşma nedeniyle bu değerlerimizden uzaklaşarak robotik bir insan ve robotik bir yaşam şekline dönüşüyoruz. Sayın Cumhurbaşkanımız sık sık dikey mimariden yatay mimariye geçmemizin daha uygun olacağını söylemektedir ki ben de yüzyüz katlıyorum.

Bilimsizce, özümüzü ve değerlerimizi, bizi biz yapan unsurlarımızı dikkate almadan planlama ve imar uygulamaları yapıldığı için güzel İstanbul'un silüeti bozulmaktadır.

## Hava kanalları kapanmış

Bazı yerlerde, şehrin içlerine giren hava kanalları kapanmış durumdadır. Örneğin; Çok eskiden insanlar ciğer rahatsızlıklarına şifa bulmak için Çerçenköy - Kaşyadağ bölgesine şifa bulmaya giderlerdi. Gülergahtan gelen hava ve rüzgar akımı rahatsızlıklara iyi geldiği bilinmekteydi. Bugün maalesef Çın Seddi gibi insanın üzerine baskı yapan, merkezlere hava akımını engelleyen silüetler oluşmuştur. Ayrıca tarihi dokuyu ve çevreyi bozan bir yapılaşma ile karşı karşıya kalmış durumdayız.

### Yatay mimariyi nasıl yorumluyorsunuz ve yatay mimari İstanbul'da gerçekleştirilebilir mi?

Kesinlikle şunu söyleyebilirim ki, yeni imar planı yapılan yerlerde veya yeni imara açılacak alanlarda, bizim yaşam ve kültür yapımıza uygun dikey yapılar değil, yatay mimari ön plana alınmalıdır.

Kentsel Dönüşüm çalışmaları yapılır iken, yerinde Kentsel Dönüşüm yapılmaz. Mülkiyet hakkını ön planda tutarak, yoğunluğu artırmadan yatay mimari ile Kentsel Dönüşüm modeli uygulanabilir. Şu ana kadar yapılan, aynı zamanda şehir silüetini bozan dikey mimari daha önce de ifade ettiğim gibi Türk aile yaşamının temelini konan dinamiti gibidir. Tabii ki olması gereken zorunlu yerlerde ve iş merkezi gibi yapılarda dikey yapılaşma olabilir.

En önemli konu, mülkiyet hakkını ön planda tutup, geçimsizleşme sahip çıkarak geleceğimizi uzun vadeli düşünerek planlamak zorunda olduğumuzdur. Bu yasa kapsamında özellikle İstanbul, tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve tarihi mozağı zenginliğini sahip olan bir şehir olduğuna göre, bu özellikleri yok

edecek, bozacak yapılaşma modelleri olmamalı ve şehir silüeti bozulmamalıdır. Bu yasa kapsamında, İstanbul'un yeni den imar planlamaları ve alan bazı Kentsel Dönüşüm uygulamaları ile yatay mimariyi ön plana alan çalışma ve uygulamaları yapılmalıdır. Şehir merkezini rahatlatarak, yeni cazibe merkezleri yaratarak yeni yerleşim yerleri açılmalı ve dışarı doğru genişletilmelidir.

### Yapılan araştırmalara göre birçok insan yeni gelişen bölgelere taşınıyor. Artık şehir merkezleri değer mi kaybetmeye başladı?

Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında şehir merkezlerinde parsel bazı bina yenilemeleri merkezlere ilave bir yük getirmiştir. Yasanın imkan ve olanaklarından faydalanarak, eski binalar kat karşılığı sistemle, yenileme sürecine girmiştir. Bu sistemle, ilave bir yoğunluk getirilmiş, konut adedi artmış, fakat altyapı, yol, sosyal donatı alanları aynı kalmıştır.

Eski yerleşimde de yeterli olmayan, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar, otoparklar, yollar iyice yetersiz hale gelmiştir. Yollar aynı, altyapı aynı, yeşil alan aynı, park alanları aynı, otopark yok dolayısı ile yapılan ilave inşaat artışları nedeniyle iyice yetersiz hale gelmiş ve yaşanacak bir mahalle ve ilçe hüviyetinden çıkmıştır. Farkından olmadan taşınmaz hak sahipleri taşınmazlarının değerini düşürmüş ve cazibesini yitirmesini neden olmuşlardır.

İlave inşaat ve bağımsız bölüm adedinin artması ile araçları park edecek otopark sıkıntısı, parklar ve bahçeler yok olmuş, yollar, artan trafiği taşıyamaz hale gelmiş, hasta insanların yürütmesi için yapılan kaldırımlar dahi işgal edilmiş durumdadır. Bu nedenle taşınmaz değerleri ve kira bedelleri de düşmüştür.

Bu ve buna benzer sebeplerle, insanlar sosyal donatıları, geniş, otopark ihtiyacı karşılanamış, insani gereksinimleri gereken her türlü imkanları sağlayan yeni yerleşim ve cazibe merkezlerine taşınmaya başlamışlardır.

### Son dönemde özellikle İstanbul'un hangi bölgelerinin yıldız parlayacak?

Hala çok gelişimin devam ettiği İstanbul'da, artan nüfus yoğunluğu ve ulaşım aksları nedeniyle bazı bölgelerde daha fazla yıldız parlayacaktır. Buna sebep olan etkenler; 3.Köprü, 3.Havaalanı ve Karadeniz Otobanı, Tüp geçitler, Metro ağlarının genişlemesi, Kanal İstanbul gibi projelerdir. Sancaktepe, Çekmeköy, Riva, Ataşehir, Tuzla, K.Çekmece, Sancıer, B.Çekmece, Durusu, Silivri bölgeleri yıldız parlayan yerler olacaktır.



## Kanal İstanbul

### Kanal İstanbul projesi hakkındaki düşünceleriniz?

Metropol şehir olan İstanbul'un tam ortasından geçen Karadeniz ile Marmara'yı bağlayan Boğaz geçişi bugün, deniz taşımacılığından dolayı trafik yoğunluğu ile karşı karşıyadır. Şehir içi konumunda olan Boğaz, aşırı trafiğin artması nedeniyle artık bu yoğunluğu taşıyamaz hale geldiği gibi ayrıca şehrin güvenliğini tehlikeye sokar hale gelmiştir. Çok yakın bir tarihte de boğaz girişindeki patlama ile de bu durumu yaşadık. Eğer bu patlama boğaz içinde olsa idi daha vahim sonuç

lar doğurabilirdi. Ayrıca, bu kadar ticari taşımacılığın olduğu bir trafikte hiçbir kazancımız da olmamaktadır. Ama en önemli konu, insan hayatı ve çevre için tehlikeli olabilecek bu geçiş alternatif bir geçiş imkanı sağlamak koşulu ile daha güvenli bir hale getirmek olacaktır.

Ayrıca, 3. Havaalanının devreye girmesi ile bölge, ciddi bir destinasyon merkezi olacaktır. Kanal İstanbul aynı bir önem kazanacaktır.

Şehir merkezini rahatlatarak, yeni yerleşim alanları ve istihdam sağlanmış olmanın boğaz geçişi, Kanal İstanbul sayesinde gelir getirici bir konuma girmiş olacaktır.

Tüm bu çalışmalar yapılırken, çevresel ve ekolojik dengelerin bozulmamasına dikkat edilmelidir. Kanal İstanbul çevresinde yapılacak olan planlamalarda Sayın Cumhurbaşkanımızın ifade ve dikkatini çektiği yatay mimari ön planda tutulmalı, bizi biz yapan değerler yapılacak projelerde korunmalıdır.

### Kentsel dönüşüm yasası ile ilgili düşünceleriniz ve önerileriniz nelerdir?

Terörden sonra en önemli konu olan Kentsel Dönüşüm Yasası aynı 6306 sayılı yasa, çok iyi niyetle hazırlanmış ve yürürlüğe sokulmuş ancak maalesef vatandaşlarımız ve ilgili idarelere yeterince anlatılamamıştır.

Bu nedenle de, yanlış başlanan çalışmalar nedeniyle ile Rantsal Dönüşüm Yasası olarak algılanmıştır. Halbuki, toplumu çok ilgilendiren bu yasa iyi anlatılmalı ve uygulamadaki hassasiyetler göz ardı edilmemelidir.

Bir takım art niyeti insanlar tarafından, vatandaşımızın iyi niyeti suistimal edilerek mağdur edilmiştir. Eviden baktığımızda olmuş binlerce vatandaşımız hala mağdur durumdadır. En önemli konu olan mülkiyet hakkı ve yasanın içeriğinden de bulunan önemli kriterler de baz alınmamıştır. Sadece yasanın çıkarılması yetmez, aynı zamanda uygulamanın ve içeriğinin de sahada denetimi gerektirir. Belirli bir semayesi olanlar, "ben Kentsel Dönüşüm yapıyorum, inşaat yapıyorum" diye işe girmişler, maalesef doğru düzgün bilgiye, deneyime ve finansal sahip olmadıkları için inşaatlarını yarı bırakmışlardır.

Esasında çarpık kentleşmeyi, bu yasa sayesinde, daha vizyoner ve cazibe merkezi şehirler haline getirebiliriz. Maalesef yerel idareler siyasi endişe ve seçilemeye riski ile taşın altta ellerini koymamaktadırlar. Hatta ve hatta Riskli alan ilan edilen veya Riskli Bina Tescilli yapılan yerlerle ilgili hala işlem ve çözüm üretmemektedirler. Yaşam riski ver diye ilan ediyoruz, yıllarca riskli yerlerde insanları oturtmasını izin veriyor, can ve mal güvenliğini sağlamıyoruz. Peki soruyorum. Olası bir doğal afet veya deprem anında bu alan veya binalarda ölüm ya da yaralanma olduğunda bunun sorumluluğu kime ait olacak?

**Halbuki, Anayasanın 23.maddesine göre T.C. Devleti, vatandaşın can ve mal güvenliğini sağlamakla mükelleftir. Yine soruyorum; bu yasa ile uygulama örtüşüyor mu?**

Belirli bir bölgeyi Riskli Alan ilan edip, yıllarca hiçbir işlem yapmayıp, ayrıca bu süre içinde vatandaşları işyeri açma, tadilat, kiraya verme hakkı da vermiyip vatandaşları mağdur ediyorsunuz. Doğru olan bu belki ama yıllarca vatandaşları mağdur etmek olur mu?

Bu gibi örnekler çoğaltmak mümkün. Biran evet yasadaki eksiklikleri tamamlayıp, uygulamayı hızlandırmak gerekirdi. 29.500 km fay hattı üzerinde olan bir coğrafyada yaşadığımız göre, 19 milyon 500 bin adet yapı stokunun yaklaşık 7 milyon 500 bin adedinin acilen yenilenmesi gerekiyor işe. Ankara merkezli onay ve planlama ile hızlandırması mümkün değildi. Bana göre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı biran evle Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerindeki bölgeleri ayrı ayrı bölgelere ayırarak ve bu bölgelere de Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri kurularak ve onaylama yetkisi verilmelidir.