

“DEPREM GERÇEĞİNİ UNUTMAMALIYIZ”

NIHAT ŞEN

Kentsel Dönüşüm Uzmanı - Mimar

Röportaj: Deniz Vargeloğlu

Fotoğraf: Gökhan Gök

Mekan: İstanbul Bomonti Hotel Conference Center

Başvuruların 31 Ekim 2018 tarihinde son bulacağı imar barışıyla birlikte yeniden gündeme taşınan kentsel dönüşüm, deprem gibi bir gerçeğe karşı karşıya kalan Türkiye için büyük önem arz ediyor. Türkiye’de yapı stokunun yaklaşık yüzde 65’i ruhsatsız ve kaçak, yüzde 60’ı ise 20 yılın üzerinde yapılmış binalardan oluşuyor. Kaçak yapılar da dahil olmak üzere konut stokunun yüzde 50’sinin dönüşmesi ve güçlendirilmesi gerekiyor. Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen’in verdiği bilgilere göre Türkiye gibi bir ülkede bugünkü rakamlarla kentsel dönüşümün maliyeti yaklaşık olarak 900 milyar TL civarında. Yılda 500 bin adet binanın kentsel dönüşüm kapsamında maliyeti yaklaşık olarak 100 milyar TL civarında olup, toplamda diğer iş kalemleri ile birlikte yıllık 200 milyar TL’lik bir ekonomik döngü getiriyor. Nihat Şen, “Bugün olacak bir depremde Marmara denizinde 3 metreye ulaşabilecek bir tsunami gerçeğiyle karşı karşıyayız ve bu gerçeği hiçbir zaman unutmamalıyız” diyor. Şen, “Kendin Yık, Kendin Yap” modeliyle kentsel dönüşümün hız kazanacağını ve artık parsel bazlı dönüşümden vazgeçip ada, hatta alan bazlı dönüşüm yapılması gerektiğini savunuyor.

- **Nihat Bey, sizi kentsel dönüşüm uzmanı olarak tanıyoruz. Şimdiye kadar yaptıklarınızdan bahsedebilir misiniz?**

1962 Ordu Ünye doğumluyum. 1986’da Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesini bitirdim. Kentsel dönüşüm uzmanı olarak meslek hayatıma devam ediyorum. 1999 Marmara Depremi sonrasında hazırlanan 6306 sayılı kanunun hazırlanmasında da çalışmalarım ve katkılarım oldu. Bugün de yazılı ve görsel medyada olsun, panel ve forumlarda olsun, fikirlerimizi ve şehirciliğin gelişmesi adına düşüncelerimi, fikirlerimi paylaşmaya devam ediyorum.

- **Peki, sürekli gündemden düşmeyen kentsel dönüşüm aslında nedir?**

Kentsel dönüşüm, öncelikle insan hayatının kalitesini arttırmaya yönelik şehir planlarının oluşturulmasına dayalıdır. Yapısal bir değişimden önce zihinsel bir dönüşümü gerektirir. Milli mimari kültürü; Türk kültür yapısına uygun bir mimari anlayışın ortaya çıkmasına ortam hazırlaması gereken bir düzenlemedir. Kültürün korunması, yer altı ve yer üstü kaynakların korunması ve kullanım planlarının yapılması, beşeri ilişkilerin güçlendirilmesi, sosyal donatı imkânlarının artırılması ve çevresel faktörlerin planlanması gibi basamakları içerisinde barındıran şehirleşme çalışmalarını “kentsel dönüşüm” olarak

Özel



“
Kentsel dönüşüm,
öncelikle insan hayatının
kalitesini arttırmaya
yönelik şehir planlarının
oluşturulmasına dayalıdır.
Yapısal bir değişimden
önce zihinsel bir
dönüşümü gerektirir.”

adlandırabiliriz. Bugün kentsel dönüşüm adı altında yapılan çalışmaların, kentsel dönüşümden çok bir kabuk değişimi olduğunu savunuyorum. Örneğin; Fikirtepe bölgesi bir kentsel dönüşüm projesi olarak sunuldu. Ancak Fikirtepe'nin bugünkü durumuna baktığımızda; bu çok yanlış bir tanım oluyor. Yapılan ufak tefek kentsel dönüşüm projelerini yok sayamayız ancak tam anlamıyla bir kentsel dönüşüm sürecinde olduğumuzu söyleyemeyiz. Daha çok 6306 sayılı kanuna göre binaların yenilenmesi olarak adlandırabileceğimiz bir sürecin içerisindeyiz. Kentsel dönüşümde bir an önce parsel bazlı dönüşümden vazgeçip ada ya da alan bazlı dönüşümü gerçekleştirmemiz gerekiyor. Vatandaşlar da yasadaki faydalanarak, kendi binalarını bankalardan kredi de kullanarak dönüştürebilirler ama ne yazık ki vatandaşlarımız bu haklarını bilmiyorlar.

• Bahsettiğiniz konuyu biraz daha açabilir misiniz?

“Kendin Yık, Kendin Yap” modeli ile vatandaşlarımız hiçbir müteahhit (kat karşılığı) firmaya gerek duymadan kendi binalarını devletin kendilerine sağladığı kentsel dönüşüm yasasından faydalanarak yenileme imkanına sahip olacaklardır. Mutlaka bir binanın yenilenmesi için kat karşılığı olarak müteahhide verilmesi şart değildir. Devletin vatandaşa verdiği kentsel dönüşüm kredisinden faydalanarak riskli binaların m²'leri ufalmadan yaptırabilme imkanına sahiptirler. Devletin kredi faiz desteği verdiği 2 yıl ana para ödemesiz, 10 yıl ödemeli kredi kullanabilmektedir. Böylece vatandaşımız “Kendin Yık, Kendin Yap” modeli ile daireleri ufalmadan binalarını yenileyebilirler. Bildiğiniz üzere kentsel dönüşümde en büyük sıkıntılardan bir tanesi, mülk sahiplerinin metrekarelerini kaybetmeleri. Bu yüzden de birçok kişi evlerini kentsel dönüşümle dönüştürmekten kaçınıp riskli binalarda oturmayı tercih edebiliyorlar. “Kendin Yık Kendin Yap” modeliyle 100 metrekare büyüklüğündeki 1 milyon TL'lik bir ev, 200 bin TL karşılığında yenilenerek

3 milyon TL'lik bir eve dönüşebiliyor. Devletin kentsel dönüşüm için kat malikine verdiği yüzde 30'unu devletin karşıladığı 125 bin TL kredinin üzerine 360 ay vadeli konut kredisi imkanı da var. Sistem ise şu şekilde işliyor: Ekipler gidip, binanın risk analiz raporunu çıkartıyor. Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylatıyorlar. İmar yönetmeliğine göre avam projeleri hazırlanıyor. Hangisi onaylanırsa projenin keşfi çıkartılıyor. Teknik şartnamesi hazırlanıyor. İsteddiği malzemeyi seçiyor ev sahipleri. Belediyeye imar harcı yatırılıyor. Müteahhitlik bedelinde anahtar teslimi anlaşılıyor. Anlaşmalı bankadan kentsel dönüşüm kredisi çıkarılıyor. Tüm sözleşmeler yapılıyor. İnşaat ruhsatı alınıyor. Anahtar teslimi inşaat bitiriliyor. Bu işlemlerin ardından iskan alınıyor. Bir yıllık sigorta poliçesi de kat irtifaklı tapu ile teslim ediliyor. “Kendin yık kendin yap” sisteminde birinci derecede garantör bankadır.

• Kentsel dönüşümle, ilçeler ve şehirler değer kazanıyor mu?

Kentsel dönüşüm mantığa ve doğru planlara uygun yapılırsa, şehirlere değer katar. Alelade hazırlanmış, analizi yapılmamış kentsel dönüşüm projeleri yapılırsa nüfusu birkaç kat artmış bir ilçeye dönüşür. Vatandaş olarak bir sürü vergi veriyoruz ancak plansız biçimde yapılan kentsel dönüşüm alanları insanlara vergilerinin karşılığını bile veremiyor. İstanbul temelli düşünelim. Yüzlerce yıllık bir geçmişe sahip, onlarca imparatorluğa, devlete başkentlik yapmış bir şehir. Bir kültür beşiği. Türkiye bugün dünya ticareti için önemli bir nokta, İstanbul ise daha önemli bir nokta. İstanbul bugün dünyanın finans merkezi konumunda. Örneğin; Sayın Cumhurbaşkanımızın dirayetli duruşuyla ülkemize kazandırılan onlarca projelerin en sonuncusu olan 3. Havaalanı sonrası, “Kanal İstanbul Projesi” devreye giriyor. Bunlar ciddi projeler. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir ülke olduğumuzun her zaman farkında olmalıyız. Bu değerleri gözeterek kentsel dönüşüm ve imar çalışmalarını gerçekleştirmek durumundayız.

BOSS LIFE

BUSINESS & LUXURY MAGAZINE

Özel





“Deprem olunca,
binalar insanları
öldürmez; tedbirsizlik
öldürür.”

• **Mega şehir İstanbul’da kentsel dönüşüm nasıl olmalı?**

Türkiye’nin en büyük metropol şehri İstanbul için söylenecek tabii ki de çok şey var. Nüfusu 16 milyona ulaşmış bu şehir, kentsel dönüşüm çalışmalarında istenilen hızı ve sonucu verememektedir. Son açıklanan deprem raporunda da belirtildiği üzere, olası bir depremde en fazla etkilenen şehir İstanbul olacaktır. Özellikle enerji birikiminin en fazla olduğu Marmara Bölgesi, biriken enerjiden dolayı her geçen gün deprem şiddetinin artacağını göstermektedir.

Hâlâ bu işin yeterince ciddiyetine sahip çıkılmamakta ve toplum bu konuda yeterince bilgilendirilmemektedir. Olası bir 7 şiddetinin üzerindeki bir depremde İstanbul’da vahim sonuçlar çıkacağı aşîkârdır. Yıkımın, hasarın ve can kaybının en fazla olacağı yerin başında da İstanbul gelmektedir. Bir an evvel yerel idareler taşın altına elini hızlı bir şekilde koymalı, kentsel dönüşüm çalışmalarına hız vermelidir. Kâr elde edici bir dönüşüm planlamasına geçmemelidir. Bu yasa kapsamında yerel idareler, çarpık kentleşmenin daha düzenli ve uzun vadeli planlamasını yaparak düzenli bir şehir imkânına sahip olacaklardır. İstanbul bu gelişimine göre yeni bir imar aksları ve yeni planlar yaparak merkezleri rahatlatma yoluna gitmelidir. Tüm bu çalışmaları yaparken bizleri biz yapan değerleri tekrar hatırlamalı ve ona göre çalışmalar yapılmalıdır. İstanbul bugüne

kadar olduğundan fazla önem arz eden bir şehir durumuna dönüşeceğinden, değişimini de buna göre ayarlamalıdır. İstanbul artık kendi enerjisini kendi üreten kent konumuna girmelidir. Bu nedenle de başta İstanbul olmak üzere, her şeyden önce “Zihinsel Dönüşüme Geçmeli ve Yapmalı” ki hazırlıklı olunabilsin.

• **Arada unutsak da aslında bir deprem ülkesiyiz. Siz bu konuda neler söylemek istersiniz?**

Boğaziçi Üniversitesi ve Japon Deprem Araştırma Enstitüsü, İstanbul Boğazı’nda 5 yıl süren çalışmalarını tamamladı. Tamamlanan çalışmalar bizlere gösterdi ki İstanbul’da tsunaminin “t”sini hayal edemezken, bugün olacak bir depremde Marmara denizinde 3 metreye ulaşabilecek bir tsunami gerçeğiyle karşı karşıyayız. Bu gerçeği hiçbir zaman unutmamalıyız. Önceki yıllarda 6-6,5 şiddetinde deprem beklerken bugün minimum 7.5 şiddetinde bir deprem bekleniyor. Vatandaşımız deprem geciktikçe seviniyor ancak depremin gecikmesi demek, depremin daha da gücünü artıracağı demektir. Deprem, binalar insanları öldürmez; tedbirsizlik öldürür.

Önlem almak ve depreme hazır olmak ise bizlerin elinde. Deprem gerçeğini vatandaşlarımıza sıkça hatırlatmak ve gerçekleri anlatmak durumundayız. Depremde yaşanacak yapı kaynaklı sorunların önüne geçebilmek için kentsel dönüşüm çalışmalarını



hızlandırmalıyız. Bu hızın sağlanabilmesi konusunda devlete büyük görev düşüyor. Hızlandırma için; gerekli teknik bürolar ve ara istasyonlar kurulmalı, teknik elemanlar yetiştirilmeli. Bu işin maddi ayağı da çözülmeli. İnsan hayatını düşünen, yaşadığı şehrin marka değerini düşünen 40 yıl sonrasının sorunlarını şimdiden düşünen yerel yönetim anlayışının ülkemizde yerleşmesi gerekiyor.

• **Son olarak neler söylemek istersiniz?**

Ülkemiz, en büyük problemlerinden birisi olan terör belasından büyük ölçüde sıyrıldı. Eskiden terörden sonra derdim ancak bugün bu beladan büyük ölçüde sıyrılmamızın vermiş olduğu rahatlıkla, kentsel dönüşüme yoğunlaşmamız gerektiğini düşünüyorum. İstanbul'da bugün yaklaşık 4 milyon bina mevcut. Bu binaların yarısının acilen yenilenmesi gerektiğini düşünüyorum.

Yaklaşık 6,5-7 şiddetinde bir deprem sonrası İstanbul'un durumunu düşünemiyorum. 1999'dan bugüne çeşitli güçlendirme çalışmaları yapıldı ancak bugün insanlarımızın yaşadığı yerlerin güvenli olduğunu savunamam. Devletin, kentsel dönüşüm çalışmalarına bugün olduğundan daha fazla eğilmesi gerekiyor. Ankara bazlı bir kentsel dönüşüm anlayışı ile bu işleri hızlandırmamız mümkün değil. Belirli kurumlara yetki verilerek, akredite kurumlar aracılığıyla bölgesel ve şehrsel olarak vatandaşa kentsel dönüşüm danışmanlığı verilmeli. Eğer iddialı bir cümle kurmam gerekirse; "İstanbul ve Ankara kentsel dönüşüm konusunda büyük çatışmalar yaşamakta; bu durum kentsel dönüşüm çalışmalarını oldukça yavaşlatmaktadır." Sayın Cumhurbaşkanımızın da bu konuya özel olarak eğileceğine inanıyorum ancak tekrar ediyorum: "Bu çalışmaların, güncellemelerin bu işi bilen teknik ekiplerle ve hukuk danışmanlarıyla yürütülmesi gerekiyor. Zihinsel dönüşüm ve kentsel dönüşüm birlikte yürümeli. Bununla birlikte finansal modellemelerin de çözülmesi gerekiyor."