



MORTGAGE MARKET

LEVENT GÖKMEN DEMİRCİLER
lgokmen@ekonomist.com.tr

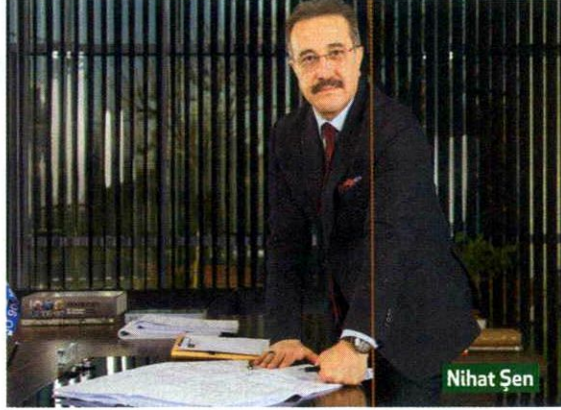
“Dönüşüm çok yönlü yapılmalı”

Kentsel dönüşümde yeni düzenlemeler gündemde. Belediyelerin İller Bankası kanalıyla desteklenmesiyle ada ve mahalle bazlı dönüşümün önü açılacak. Mimar Nihat Şen, seçim kaybetme endişesiyle yerel yönetimlerin bu işe yeterince eğilmediğine dikkat çekiyor.

Kentsel dönüşüm çalışmaları 2012 yılının sonunda çıkarılan Kentsel Dönüşüm Yasası ile ülkemizde belirli bölgelerde ivme kazanmıştı. İyi niyetle çıkarılan yasa zaman içinde yanlış yorumlamalar sonucu ‘rant yasası’ olarak anılmaya başlamıştı. Şu an geldiğimiz noktada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı hazırladığı yasayı önümüzdeki aylarda Meclis’e sunmak üzere çalışmalar yürütüyor. Kentsel dönüşüm konusunda 1999 yılından bu yana İstanbul’dan Bodrum’a, İzmir’den Ordu’ya kadar birçok kentte çalışmalar yapan Mimar Nihat Şen ile konuştuk. Kentsel dönüşümün düşünce, kültür ve mimaride dönüşüm şeklinde çok yönlü yapılması gerektiğini vurgulayan Mimar Nihat Şen sorularımıza şu yanıtları verdi:

Kentsel dönüşüm çalışmalarına nasıl başladınız? Ülkemizde süreç nasıl işliyor?

1999 Marmara Depremi’nin ardından bu işe çok kafa yoran mimarlardan biriyim. O dönemde Mimart Mimarlık şirketimle riskli binaların incelenmesi için İstanbul’da ilk yetki belgesini alanlardım.



Nihat Şen

1999-2008 yılları arasında da Bakanlar Kurulu kararı ile kurulan Türk Dünyası Mimarlar ve Mühendisler Birliği Başkanı olarak görev yaptım. Ülkemizde kimse Kentsel Dönüşüm Yasası’nın içeriğini ve haklarını bilmiyor. İyi niyetle hazırlanan bu yasa bir süre sonra ‘rant yasası’ olarak algılanmaya başladı.

Şimdiye kadar ne kadar alanda dönüşüm yaptınız? Yeni projeleriniz var mı?

Adapazarı Hendek’te 63 dönümlük bir alanda 240 bin metrekarelik bir dönüşüm projesi hazırladık. Süreç doğru yönetilemediği için ancak 12 bin metrekarelik bir kısmı hayata geçirilebildi. Geri kalan kısmı da önümüzdeki dönemde hayata

gececektir. Ankara Kahramankazan’da 2 bin malikle anlaşılması sonucu 523 dönümlük bir alanda kentsel dönüşüm yapmak üzere 1,2 milyon metrekarelik brüt inşaat alanına sahip 2 milyar TL’lik yatırım yapılacak bir dönüşümün projesini hazırlayıp bakanlığa sunduk. Burada 4 bin 500 konut ve işyerlerinin, sosyal donatıların

yer alacağı bir proje yapacağız. Şu ana kadar toplamda 20 proje, 7 bin civarında bağımsız apartmanın dönüşüm projesi olmak üzere 1,6 milyon metrekare alanda dönüşüme imza atmış bulunuyorum.

Dönüşüm süreci nasıl olmalı?

Kentsel dönüşüm ada ya da mahalle bazlı olmalı. Yerel idareler seçim kaybetme endişesiyle bu işe yeterince eğilmiyorlar. Oysa bu işi ancak onlar yapabilir. Önümüzdeki dönemde İller Bankası kentsel dönüşümü hızlandırmak için belediyelere sıfır faizli kredi verecek. Tek koşulu yerli malzeme kullanmak olacak. İller Bankası kentsel dönüşümü fonlayan bir fon bankası haline geliyor.

Devlet dönüşümü hızlandırmak için neler yapıyor?

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, süreci hızlandırmak için çalışmalara başlamış durumda. Bakanlığın Türkiye çapındaki 21 misafirhanesi satılıp elde edilecek 2 milyar TL’lik gelir İller Bankası’na aktarılacak. Bakanlık her yıl 500 bin adet konutun yenilenmesini hedefliyor.

“Kendin Yık Kendin Yap modeli geliştirdik”

Agro Yapı AŞ kanalıyla kentsel dönüşüm danışmanlığı hizmeti verdiğini belirten Nihat Şen, “Kendin Yık Kendin Yap modeli geliştirdik. Bu modelle vatandaşın kendi evini kendi yıkıp banka kredisıyla kendisinin yapmasını sağlıyoruz. Binanın risk tespit raporundan yıkılıp yeniden yapılması sürecini yönetiyoruz. Burada garantör banka olduğu için vatandaş mağdur olmuyor” diyor.