

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE EN KAZANÇLI YÖNTEM

Kendin yık kendin yap

Kentsel dönüşümde devlet destekli kredili sistem 'Kendin Yık Kendin Yap' ile evlerin metrekaresi aynı kalıyor. Mimar Şen "200 bin TL masrafla 1 milyonluk eski evin yenisi 3 milyon ediyor" dedi.

KENTSEL dönüşüm ile her yıl 500 bin yapının yıkılıp yeniden inşası planlanırken, başta Başbakanlık Toplu Konut İdaresi olmak üzere büyük inşaat firmaları ile yerel müteahhitler için büyük kısmını yükleniyor. Kentsel dönüşümde yaşanan gecikmeler nedeniyle de jeoloji uzmanlarına göre bir yandan Marmara Bölgesi'nde başta İstanbul'u etkileyecek depremin ayak sesleri yaklaşırken öte yandan da Türkiye ekonomisi zarar ediyor. Vatandaşların devletten yada müteahhitlerden kentsel dönüşüm için atak beklemek yerine kendilerinin de harekete geçebileceğini ifade eden Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen, 'Kendin Yık Kendin Yap' adını verdikleri banka kredili modellini anlattı. 6306 sayılı yasanın vatandaşlara evlerini yıkıp yeniden yapması için birçok maddi avantaj

sağladığını ifade eden Şen, hak sahiplerinin bu imkanlardan haberdar olmadığını söyledi. Arsa paylaşımı sonrasında hak sahiplerinin evlerinin en az yüzde 30'unu kaybettiğini anlatan Şen, Kendin Yık Kendin Yap modelinde ise bir evin aynı metrekaresi ile dönüştüğünü ifade etti.

DEĞERİNİ ÜÇE KATLIYOR

Sistemin detaylarını anlatan Şen, kat karşılığı araziden pay alan müteahhitin sistemden çıkarıldığını belirterek, bu yöntemle 1 milyon TL'lik bir evin 200 bin TL karşılığında aynı metrekarede 3 milyon TL'lik bir ev olarak inşa edildiğini söyledi. Devletin kentsel dönüşüm için kat malikine verdiği yüzde 30'unu devletin karşıladığı 125 bin TL kredinin üzerine 360 ay vadeli konut kredisi imkanı da olduğunu ve 100 metrekaare bir ev için 200 bin TL harcandığını belirten Şen, sistemi şöyle an-

lattı: "Ekipler gidip, binanın risk analiz raporunu çıkarttı. Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylattılar. İmar yönetmeliğine göre avam projeleri hazırlanıyor. Hangisi onaylanırsa projenin keşfi çıkartılıyor. Teknik şartnamesi hazırlanıyor. İstedğiniz malzemeyi seçiyor ev sahipleri. Belediye imar harcı yatılıyor. Müttehitlik bedelinde anahtar teslimi anlaşılıyor. Anlaşmalı bankadan kentsel dönüşüm kredisi çıkarılıyor. Tüm sözleşmeler yapılıyor. İnşaat ruhsatı alınıyor. Anahtar teslimi inşaat bitiriliyor."

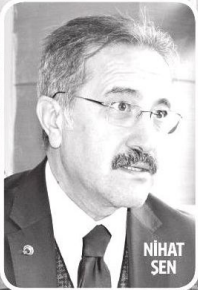
200 BIN TL'YE 3 MİLYONLUK EV

Sistemde ev inşaatının dışında evin oturulması için gereken yasal izinlerin alınma sürecinin de yer aldığı belirten Kentsel Dönüşüm Uz-



ERDİNC AKKOYUNLU

manı Mimar Nihat Şen, şunları söyledi: "Bu işlemlerin ardından iskan alınıyor. Bir yıllık sigorta poliçesi de kat irtifakı tapu ile teslim ediliyor. Kendin yık kendin yap sisteminde birinci derecede garantör banka. İnşaat yapıldıkça müteahhide para ödeniyor. Su basmanına kadar müteahhit parayı kendi ödüyor. Daha sonra hak edişini bankaya gönderiyor ve onu kendi ödüyor. Diyelim ki Bostancı'da 100 metrekaare evlerden oluşan 5 katlı bir bina var. Evlerin şimdiki satış değeri 1 milyon TL. Bu binayı Kendin Yık Kendin Yap modeli ile inşaat ve diğer krediler dahil toplam 1 milyon 50 bin TL'ye inşa edebilirsiniz. Daire başına 200 bin TL eder. Yeni 100 metrekaare evin değeri ise 3 milyon TL olur."



NIHAT ŞEN