

ÇARPIK KENTLEŞMEYİ yasayla cazibeli şehirlere dönüştürebiliriz



BURCU ŞEN

ÖZELLİKLE 1999 Marmara depremi bize, bina yapısının olası bir deprem durumunda insan hayatı için ne kadar tehlikeli olduğunu gösterdi. Kurulan hükümetler tarafından da bu sorunu ortadan kaldırmak için çeşitli adımlar atıldı. Çalışmalar yeni dönemde de hızla sürüyor. Biz de bu konuyla ilgili Kentsel Dönüşüm Uzmanı ve Mimar Nihat Şen ile bir araya geldik. Nihat Şen'e Kentsel Dönüşüm Yasasının detaylarını, kentsel dönüşümün yararlarını sorduk ve Şen'den kentsel dönüşümle ilgili görüşlerini aldık.

Öncelikle kentsel dönüşüm tam olarak nedir bununla başlayalım mı?

Kentsel dönüşüm, 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 arsa ve arazilerde; iyileştirme, tavsife ve yenilemelere dair çalışmaları yapmak için çıkarılmış yasadır. 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 şiddetli bir depremde bile hasar görüp binlerce vatandaşımız hayatını yitirebilmektedir. Yaşamımızı, geleceğimizi olumsuz etkileyen bu çarpık ve kural dışı yapılaşma nedeni ile çıkarılan yasa, olumsuz yapılaşma ve kentleşmenin daha sağlıklı yaşam ve sosyal donatı alanlarının oluşturulmasına, huzurlu, güvenli, kültürüne sahip, manevi değerlerin geri kazanılmasına, milli mimarinin oluşturulmasına ve öne alınmasına olanak sağlamaktadır. Yani esasında çarpık kentleşmeyi, bu yasa sayesinde, daha vizyoner ve cazibe merkezli şehirler haline getirebilirsiniz.

Peki hangi binalar kentsel dönüşüm kapsamına girer?

Türkiye hudutları dahilinde, bir arsa üzerinde çatısı olan, örtülü her türlü yapı girmektedir. Kat mülkiyetine bağlı yapılar değil, kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyetine geçilmemiş yapılar, fabrika, atölye vb. olarak kullanılan işyerleri, yapı olarak kayıtlı ancak iskânı alınmamış, tapuda arsa statüsünde bulunan yapılar da bu yasa kapsamına girmektedir. Müştemilatlar ise tapuya ayrı bir bağımsız bölüm olarak tapuya kaydedilmiş ise bu yasa kapsamına girer.

Kentsel dönüşümün avantajları nelerdir?

Avantajları vatandaşa ve ilgili idarelere getirdiği avantajlar bakımından ikiye ayırabiliriz. Öncelikle vatandaşa getirdiği avantajları anlatacak olursak; sahibi olduğu taşınmaz ile ilgili Risk Analiz Raporu onaylanmış olması ve tapuya tescili olması durumunda, her vatandaş bu yasa kapsamında; veraset ve in-



Kentsel Dönüşüm Uzmanı ve Mimar Nihat Şen, "Kentleşme Dönüşüm Yasası çerçevesinde çarpık bir kentleşmeden daha düzenli, sağlıklı, güvenli, kentleşmeyi sağlama imkanı doğmuştur" dedi.

tikal harcından, damga vergisinden, belediye harçlarının bir bölümünden ve noter harçlarından muaf olabileceklerdir. Riskli binalarda 18 aya kadar, riskli alanlarda ise 36 aya kadar devletten kira yardımı alabilirler. Vatandaşımız eğer ister ise devletin kredi faizi desteği verdiği 2 yıl ana para ödemesiz 10 yıl geri ödemeli yapım kredisinden faydalanarak binasını yenileyebilir dolayısı ile sahip olduğu dairenin metre karesi de ufalmamış olacaktır. Maliki olduğu taşınmaz ile ilgili, müteahhitle kat karşılığı anlaşma yapmadan, yürürlükteki imar mevzuatına göre binalarını 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.

İlgili idarelere getirdiği avantajlardan bahsedecek olursak; bu yasa kapsamında bakanlık ve ilgili idareler, belediyeler sınırları dahilinde, doğal afetler ve depremler nedeni ile, insan hayatını tehlikeye sokacak bina ve riskli alanları, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarına dönüştürme imkanına sahip olabilecektir. Türkiye, özellikle 60'lı yıllardan sonra, betonarmeleşme hareketlerinin ve kentlere göçün hızlı olması nedeniyle, sağlıklı bir kentleşme sağlayamamıştır. Aynı zamanda, yapılan binalar da gerekli standartlarda yapılmamıştır. 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. Mülkiyet hakkını, rıza ve muvafakati ön-

planda tutan, yeraltı yerüstü doğal kaynaklarının korunmasını, manevi değerlerimizi ve beşeri ilişkileri güçlendiren, enerji verimliliğini ve yenilebilir 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 kısaltan bir etkidir.

Kentsel dönüşümün önemli avantajlarından biri de; eskiden, bir apartmanda 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.

Yatay mimariyi nasıl yorumluyorsunuz?

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 yapılırken, yerinde kentsel dönüşüm yapılmalıdır. Mülkiyet hakkını ön planda tutarak, yoğunluğu artırmadan yatay mimari ile kentsel dönüşüm modeli uygulanabilir. Şuana kadar yapılan, aynı zamanda şehir silüetini bozan dikey mimari daha önce de ifade ettiğim gibi Türk aile yaşamının temeline konan dinamit gibidir. Tabii ki olması gereken zorunlu yerlerde ve iş merkezi gibi yapılarda dikey yapılaşma olabilir. En önemli konu, mülkiyet hakkını ön planda tutup, geçmişimize sahip çıkarak geleceğimizi uzun vadeli düşünerek planlamak zorunda olduğumuzdur.

Yapılan araştırmalara göre birçok insan yeni gelişen bölgelere taşınıyor. Şehir merkezleri artık değer kaybetmeye mi başladı?

Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında şehir merkezlerinde parsel bazlı 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, altyapı, yeşil alan, park alanları aynı, otopark yok dolayısı ile yapılan ilave inşaat artışları nedeni ile iyice yetersiz hale gelmiş ve yaşanacak bir mahalle ve ilçe hüviyetinden çıkmıştır. Farkından olmadan taşınmaz 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, hatta insanların yürümesi için yapılan kaldırımlar dahi işgal edilmiş durumdur. Bu nedenle taşınmaz değerleri ve kira bedelleri de düşmüştür. Bu ve buna benzer sebeplerle, insanlar sosyal donatıları geniş, otopark ihtiyacı karşılanmış, insani gereksinimleri gerektiren her türlü imkanları sağlayan yeni yerleşim ve cazibe merkezlerine taşınmaya başlamışlardır.

Son olarak Kentsel Dönüşüm Yasası ile ilgili düşünceleriniz ve önerileriniz nelerdir?

Terörden sonra en önemli konu olan Kentsel Dönüşüm Yasası, çok iyi niyetle hazırlanmış ve yürürlüğe sokulmuş ancak maalesef vatandaşlarımıza ve ilgili idarelere yeterince anlatılamamıştır. Halbuki, toplumu çok ilgilendiren bu yasa iyi anlatılmalı ve uygulamadaki hassasiyetler göz ardı edilmemelidir. O yüzden bu yasanın uygulamasında ve hızlanmasında yerel yönetimlere ciddi görevler düşmektedir. Ayrıca süreci daha da hızlandırmak amacıyla belirli bölgelerde, bakanlığın akredite edeceği ve denetleyeceği özel kentsel dönüşüm ofisleri kurulmalıdır. Bu ofisler, jeoloji mühendisi, inşaat mühendisi, elektrik-makine mühendisi, mimarlar, iç mimarlar, maliyet uzmanı, finans uzmanı, şehir planlayıcısı, psikolog ve hukukçuları bünyesinde barındırmalıdır. Vatandaş bu ofislere müracaat ederek her türlü hizmeti alabilmeli ve süreç uzamamalıdır. Bu sayede de, ilave istihdam da sağlanmış olacaktır. Bu ofisler yatırımcı bulma noktasına kadar her türlü işlemi yapabilmelidir. Bakanlık bu firmaları ciddi denetlemeli, art niyetli işlem ve uygulama yapan firma ve sahiplerine de cezai müeyyideler uygulamalıdır.

