

# Kentsel Dönüşüm Uzmanı Nihat Şen:

## “Türkiye'nin en önemli konusu kentsel dönüşümdür”

BEGÜM  
ARSLAN /  
ANKARA



çalışmalarında ön planda yer alan yöresel ve mimari karakterimizin kentsel dönüşüm modeli ile bir standartta oturtulması çevresel faktörlerin dikkate alınması, yenilenebilir enerjiyi modelleme sistemlerinde kullanılması, mahalle kültürümüzü ve beşeri ilişkilerimizi güçlendirici bir modelledir. Kentsel dönüşümü yaparken bu unsurların tamamını barındırmak zorundasınız. Tarihimizi, kültürümüzü ve başka hiçbir toplumda olmayan bizi biz yapan değerlerimizi bu dönüşüm modellemesi içinde barındırmak gerekiyor. Bugüne kadar bu unsurlar istenildiği gibi kentsel dönüşüm modellemesine alınmadı. Genellikle hep riskli alan ilan edilen yerlerde eski binaların yıkılıp yerine insanların mülkiyet hakkını sağlayabilecek dönüşüm modellemesi olarak bakıldı.

Söyleşimiz esnasında 6306 sayılı kentsel dönüşümle ilgili yasanın güncellenerek uygulamaya konulmasına ilişkin vurguda bulunan Şen, kentsel dönüşümün nasıl uygulanması gerektiğine ilişkin bilgiler vererek vatandaşlara önemli uyarılarda bulundu.

**- Zafer Gazetesi: Sizi tanıyabilir miyiz?**

**- Mimar Nihat Şen:** Orduyum. İlk ve orta tahsilimi Ünye'de tamamladıktan sonra üniversite için İstanbul'a gittim. Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık mezunuyum. Hem okudum hem çalıştım. Sonra İstanbul'da kendi işimi kurdum. Değişik sivil toplum örgütlerinde de kurucu başkanlık, fahri yönetim kurulu üyeliği gibi görevlerde yer aldım. 8 yıl Türk Dünyası Mühendisler ve Mimarlar Birliği İstanbul Şube Kurucu başkanlığı yaptım. Ardından Türkiye'nin değişik yerlerinde ve yurtdışında hem proje çalışmaları hem de inşaat çalışmalarında bulundum.

2009 ve 2014 yılları arasında ise belediye başkan adaylıkları ve aday adaylıkları sürecim oldu. 1999 Marmara depreminden sonra kentsel dönüşüm hazırlıklarına başladım. Bu konuya ilişkin katkıda bulunmaya çalıştım. 2014 yılından sonra bir dönem Adapazarı'nda Belediye Başkan Yardımcılığı yaptım. Ankara Kahramankazan Belediyesi'nde Belediye Başkan Yardımcılığı görevinde bulundum. Yıllardır kentsel dönüşüm üzerine yoğunlaştım. Türkiye'nin değişik yerlerinde seminerlere ve toplantılara gidiyorum. Bugüne kadar anlatılmayan ve doğru düştür uygulanamayan iyi bir kentsel dönüşüm modellemesinin Türkiye için ne kadar önemli olduğunu ve nelere dikkat edilmesi gerektiğini değişik platformlarda anlatmaya çalışıyorum.

**- Zafer Gazetesi: Kentsel Dönüşüm nedir, neleri kapsar?**

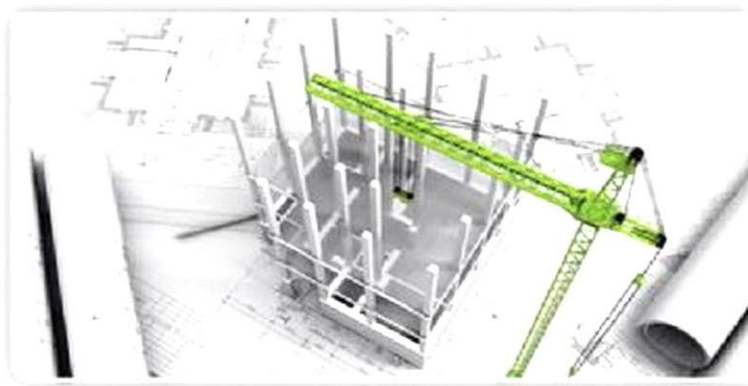
**- Nihat Şen:** İnsan hayatını tehlikeye sokan unsurları ortadan kaldırmak için, insanların konforlu yaşamlarını riske atacak alanların yapımı için ve iyi bir kentsel dönüşüm için şu kriterler baz alınmalıdır; mülkiyet hakkını ve vatandaşın rızasını ön planda tutan bir modelleme ile girilmesi lazım. Bizi biz yapan manevi değerlerin korunmasını ön planda tutan, yeraltı ve yerüstü kaynakların değerlendirilmesi, korunması beşeri ilişkileri güçlendiren sosyal donatı alanlarını proje



Yerel idarelerde maalesef bu konuyu anlayamadı. Kentsel dönüşümde düzgün uygulamalar var ama bunlar azınlıkta. Yasanın getirdiği imkanlar ve imtiyazlardan faydalanarak çıkar amaçlı odalarda var. bununla ilgili olarak birçok vatandaşımızda mağdur. Günün koşullarına göre mevcut yasanın kanun olarak da yeniden yazılması lazım. Kamuoyunun algıladığı kentsel dönüşüm eski bir binanın yıkılarak yerine yeni birinin yapılması gibi algılanması çok yanlış.

Aynı zamanda kentsel dönüşüm bugüne kadar istenildiği hızda olmadı. Bunun en büyük sebeplerinden biri Anka-

ra merkezli plan onaylarından kaynaklanmasıdır. Bununla ilgili Bakanlık bazı belediyelere yetki devri yaptı. Ama bu yeterli değil. Bakanlık kendine bağlı belirli bölgelerde de kentsel dönüşüm birimleri kurmalı ve o kurumlara da onay yetkisi vermeli. Hızlı bir şekilde kentsel dönüşüm yapmak isteniyorsa bu Ankara bazlı onayla gerçekleşemez.



**- Zafer Gazetesi: Mülkünü kentsel dönüşümüne verecek vatandaşlar nelere dikkat etmeli?**

**- Nihat Şen:** Bu noktada vatandaşlarımıza ciddi görevler düşüyor. Hak ve hukukunu vatandaşlarımızın koruması gerekiyor. Kendi yeri ile ilgili bir dönüşüm durumu varsa bu işi yapabilecek gerekli standart ve donanımlara sahip mi onu araştırması lazım. Dönüşüm modellemesi yapılırken mülkiyet hakkını hukuki anlamda sağlam zemine oturacak bir modellemeye geçmesi lazım. En büyük tehlikelerden biri de kentsel dönüşümün yanlış uygulanmasından kaynaklı olarak olabildiği hakkına razı olmayıp daha fazla taleplerin peşinde koşmak aslında kendilerine zarar veriyor farkında değiller. Vatandaşlar bir yatırımcı ile mutlaka avukat ve teknik adamdan destek alma-

ufalmandan uygulayabilir.

**- Zafer Gazetesi: Deprem ülkesi olmamıza rağmen hızlı ve bilinçsiz bir şekilde artan yapılaşmayı nasıl değerlendiriyorsunuz?**

**- Nihat Şen:** Biz deprem ülkesiyiz. Her gün Türkiye Batı'ya doğru 2.5 cm kayıyor. Bu kadar aktif fay hatlarının olduğu bir coğrafyada 19 milyon 500 bin adet yapı stoğumuz var. Yapılan incelemeler 7 milyon 500 bin yapı stoğunu yenilememiz gerektiğini gösterdi. Üstelik depremin ne zaman olacağı belli değil. Bugünkü teknoloji ile ancak 5 saniye sonraki depremi tespit edebilirsiniz. Acilen 7 milyon 500 bin

yapıyı yenilememiz gerekiyor. Türkiye nüfusunun %22'sini barındıran bir şehirden bahsediyoruz. Maksimum 1 dakikalık bir depremde 100 binlere varan ölüm yaşayabiliriz. Binlerce bina, hasar görmüş sanayi ile Türkiye'nin durumunu düşünebiliyor musunuz? Bu tabloya rağmen çok vurdumduymazız. Rant ilkel bir dönüşüm projesini ilke edinmeyen sadece şehrin ve vatandaşın hakkını koruyacak modelleme sistemini finansmanı kendi içinden çıkar. Şehri, ilçeyi hangi ek-sende kurgulayacağınızı saptamanız lazım. Sanayide mi, eğitimde mi, doğal güzelliğinde mi olacağına ilişkin kendi değerlerinde bir dönüşüm modellemesine geçilmesi lazım. O ilçede bir eğitim üssü yoksa sizin oraya öğrenci yurdu yapmanız anlamsız olur.

**- Zafer Gazetesi: Kentsel dönüşüm projelerinde ülkemizde örnek verebileceğiniz yerler var mı?**

**- Nihat Şen:** İzmir'de, İstanbul'da, Adapazarı'nda örnek verebileceğim çok az yerler var. Hiç yok diyemem ama yeterli mi hayır. Bugüne kadar yapılan 7 milyon 500 bin yapı stoğundan kentsel dönüşümüne uğrayan yapı sayısı 130 - 150 bin seviyelerde.

**- Zafer Gazetesi: İmar barışı ile ilgili düşüncelerinizi alabilir miyiz?**

**- Nihat Şen:** Bugün, Türkiye'nin %60'ı ya kaçak ya ruhsatsız ya da aykırı. Türkiye'de yaklaşık 13 milyon bağımsız bölüm devletle kavgalı halde. İskanı yok, kaçak, kamu belediye arazisi üzerine yapılmış, ruhsata aykırı halde. Bu 13 milyon bina ile ilgili belediyeler yıkım kararı alıyor ama yıkamıyor. Kesilen idari para cezaları var, tahsil edemiyorlar. Burada bir terslik var. Vatandaşla devleti barıştırmak için çözüm bulmak gerekiyor. Kamuoyunda imar affı gibi söylese de bu imar barışıdır. İmar barışında da kentsel dönüşüm meselesindeki gibi eksiklikler var. Uygulama ile yönetmelik arasında uyumsuzluklar var. İmar barışı ile devlet vatandaşla beyanını kabul edeceğini söylüyor. Kaçak ya da ruhsata aykırı yerlerle ilgili bir belge vereceğini, bu belge ile elektriği, suyu, doğalgazı bağlatmayı ve kat mülkiyetine geçerek gayrimenkulunu satabileceğini söylüyor. İmar barışı ile tüm hissedarların rızası ve muhafakati alınarak kat mülkiyetine geçme hakkı sağlıyor.

Türkiye'de bir dönem ciddi anlamda kooperatifleşme vardı. Bu kooperatiflerde ilave katlarda vardı ve kat mülkiyetine geçemiyordu. İmar barışı ile bu tip yapılarında kat mülkiyeti imkanı sağlanmış oluyor. Bu iskan demek değil, imar affı demek de değil. Bu belge kentsel dönüşüm yapılacaksa yapılmaya sürece kadar geçerli olan bir belgedir. Devlet böylece hazine arazisi üzerine yapılmış binalar var ise hazine arazisini bedelli mukavilinde kişiye satacağını söylüyor.

İmar barışı, kaçak yapılaşmayı teşvik edici gibi algılanırsa da bir gerçek var ki bugün 13 milyon bina bir şekilde yapılmış. İmar barışına da bu sorunu çözmek için barış ve sulh süreci diyelim. Şuan bildiğim kadarı ile imar barışına 5 milyon üzerinde bir müracaat oldu. Yaklaşık 2 milyar civarında da tahsilat gerçekleşti. Şuan gidişat istenen seviyede değil. Olmamasının en büyük nedenlerinden biri yönetmeliğin içindeki boşluklar ve uygulamadaki zorluklar. Acilen bu yönetmeliğin yenilenmesi gerekiyor. İmar barışından beklenen sonuç bugün tam anlamı ile sağlandı diyemeyiz. Sağlanamamasının en büyük nedeni yönetmelikteki eksiklikler uygulamadaki aksaklıklar diyebiliriz.

**- Zafer Gazetesi: Gazetemiz aracılığı ile okuyucularımıza iletmek istediğiniz bir mesajınız var mı?**

**- Nihat Şen:** Hem imar barışı hem de kentsel dönüşümü kast ederek söyleyeceğim. İmar barışına vatandaşlarımızın müracaat etmelerinin kendilerine faydalı olacağı düşüncesindedim. Bunun kentsel dönüşüm çalışmalarına da katkısı olacak. Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak da kendi mülkümüzü, kendi hayatımızı önemseyelim. Kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalara vatandaş olarak hız vermeliyiz. Kentsel dönüşüm çalışmalarını yaparken problem çıkarmayalım, uygulanması konusunda önüne geçmeyelim.

Vatandaş olarak yardımcı olalım. Vatandaşlarımız binalarının depreme dayanıklılığını öğrensin. Mutlaka bunun tespitini yaptırınsınlar. Devlete de uygulama anlamında yardımcı olunlar. Bizi biz yapan değerlerimizi unutmayalım. Bizi ayakta tutan manevi değerlerimize, örfümüze kültürümüze ananemize sahip çıkalım onları kaybetmeyelim.

