

Mimar Nihat ŞEN / Kentsel Dönüşüm Uzmanı

“Şehirlerde katma değer oluşturur”

Bugün kentsel dönüşüm adı altında yapılan çalışmalar, kentsel dönüşümden çok bir kabuk değişimi. Örneğin Fikirtepe’de yapılan çalışmalar kentsel dönüşümden ziyade, toplu inşaat hamlesidir. Yapılan ufak tefek kentsel dönüşüm projelerini yok sayamayız ancak tam anlamıyla bir kentsel dönüşüm sürecinde olduğumuzu

söyleyemeyiz. Daha çok 6306 sayılı Kanun’a göre binaların yenilenmesi olarak adlandırabileceğimiz bir sürecin içerisindeyiz. 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.

İstanbul temelli düşünelim. İstanbul bugün dünyanın finans merkezi konumunda. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir ülke olduğumuzun farkında olmalıyız. Bu değerleri gözetenerek kentsel dönüşüm ve imar çalışmalarını gerçekleştirmeliyiz.



SAD olarak, her platformda, kentsel dönüşümde binaları depreme karşı güçlendirme çözümünün iyi değerlendirilmesi gerektiğinin, binaları yıkmadan da depreme hazırlıklı olunacağını altını çiziyoruz. Uluslararası alanda ‘deep renovation’ denilen, ülkemizde de ‘derin yenileme’ olarak adlandırılan çalışmalar; bir yapının güçlendirilmesinden, dış cephesine, iç makyajlanmasından bacasına tesisatına kadar her unsurunun yenilenmesini kapsıyor. ‘Derin yenileme’ aslında, güçlendirme, iklimlendirme, ısıtma-soğutma, aydınlatma ve yangın güvenliğinin yanı sıra enerji verimliliğini de kapsıyor. Ayrıca enerji verimliliği ve sera gazı salımının daha da önem kazandığı günümüzde, atığı yöneteceksek binanın kendisini atık haline getirmeye gerek yok. Mevcut binaların hepsini yenilemek, hatta yeşil bina haline getirmek mümkün.”

“KENDİN YIK, KENDİN YAP”

Kentsel dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen, kentsel dönüşümde “Kendin Yık, Kendin Yap” modeline dikkat çekiyor. Bu model ile vatandaşları hiçbir müteahhit (kat karşılığı) firmaya gerek duymadan kendi binalarını devletin kendilerine sağladığı kentsel dönüşüm yasasından faydalanarak yenileme imkanına sahip olacaklarını söyleyen Şen, “Mutlaka bir binanın yenilenmesi için kat karşılığı olarak müteahhide verilmesi şart değil. Devletin vatandaşlara verdiği kentsel dönüşüm kredisinden faydalanarak riskli binaların metrekaireleri küçültmeden yaptırılabilme imkanına sahiptirler. Devletin kredi faiz desteği verdiği iki yıl ana para ödemesiz, 10 yıl ödemeli kredi kullanabilir. Böylece vatandaşımız ‘Kendin Yık, Ken-



Fatih / Kentsel Dönüşüm

din Yap’ modeli ile daireleri ufalmadan binalarını yenileyebilir. Bildiğiniz üzere kentsel dönüşümde en büyük sıkıntılardan bir tanesi, mülk sahiplerinin metrekairelerini kaybetmeleri. Bu yüzden de birçok kişi evlerini kentsel dönüşümle dönüştürmekten kaçınıp riskli binalarda oturmayı tercih ediyor” dedi.

BİRÇOK SEKTÖRE DOPİNG ETKİSİ

Kentsel dönüşümde yeni dönem başta inşaat olmak üzere birçok sektörü canlandıracak. İMKON Başkanı Tahir Tellioglu, inşaat sektörüne bağlı 250 alt sektör olduğuna dikkat çekerek, kentsel dönüşüm hamlesinin demir-çelikten alüminyuma, seramik ürünlerinden vitrifiyeye, ahşap ürünlerinden mefruşata, mobilyadan beyaz eşyaya kadar tüm alt sektörleri tetikleyeceğini vurguladı. Kentsel dönüşümün istihdama da olumlu yansıtacağına, yeni iş imkanları yaratacağına dikkat çeken Tellioglu, “Kentsel dönüşüm hamlesi çok ciddi bir katma değer oluşturacak. Konut kredi faizleri şu anda iyi. Bu piyasa şartları ne getirir bilemiyoruz ama konut faizlerinin bu rakamların biraz daha altına düşmesi, en azından ihtiyacı olan kesimlerin konut satın alma eğilimini devam ettirir. Bu da az da olsa, durgunlaşan konut sektörünün, inşaat sektörünün önünü açar” dedi.

ÇELİK SEKTÖRÜ DE CANLANACAK

Kentsel dönüşümün olumlu yönde etkileyeceği sektörlerden biri de demir çelik. Son dönemde inşaat sektöründe ciddi bir daralma yaşandığını, 2019’un ilk yarısında yapı ruhsatları alımında geçen yılın aynı dö-



Yaşar AŞÇIOĞLU / Aşçıoğlu Grup Yönetim Kurulu Başkanı

“Dayanıklı konut artık ekmek gibi bir ihtiyaç”

16 milyon insanın yaşadığı İstanbul’da, mevcut yapıların ancak yüzde 20’si, depreme dayanıklılık, günümüz yaşam kültürü ve yaşam konforuna uygun. Kentsel dönüşüm adı altında İstanbul’da Fikirtepe dışında, sadece bina bazında ‘yapısal değişim’ yapıldı. Kentsel dönüşüm yapılmadı. Deprem tehdidi altındaki İstanbul’da, yeni,

konforlu, depreme dayanıklı binalar, artık ekmek gibi ihtiyaç. Binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi, bugünün şartlarında yaşam kültürü ve konforuna uygun yapılara dönüştürülmesi gerekiyor. Şehrin ‘mega kent, marka kent’ olma hedefine uygun binalar olmalı. Kentsel dönüşümün hammadde ise arazi. Arazi

olması gereken değer 2-3 hatta 4 misli üzerinde. Bu noktada bakanlık, belediye devreye girmeli. İşbirliği içinde kentsel dönüşüm mecburi hale getirilip, arazi ucuzlaştırılmalı. O zaman talep doğar, arz da canlanır.