



Mimar Nihat ŞEN
Tüm yazıları için tıklayınız.

Mimar Şen; Kentsel Dönüşüm başladığından beri binaların sadece yüzde 10'u yenilendi



"KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI ÇIKTIĞINDAN BERİ RİSKLİ BİNALARIN SADECE YÜZDE 10'UNU YENİLEDİK"

17 Ağustos 1999 Marmara Depremiyle birlikte kentsel dönüşüm bir kez daha gündeme geldi. Kentsel dönüşüm yasasının yürürlüğe girdiği tarihin üzerinden 8 yıl geçmesine rağmen riskli binaların yüzde 10'unu yenileyebildik. Kentsel dönüşümün 300 milyar dolarlık bir ekosistem oluşturduğunu belirten Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen, kentsel dönüşümün "Kendin Yık Kendin Yap" gibi modellerle hızlanmasının hem yaklaşan deprem tehdidine karşı can güvenliğini artıracığını hem de inşaat sektörünün hızlanacağını ifade ediyor.



17 Ağustos 1999 depreminin üzerinden 21 yıl geçti. Deprem sonrasında 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile kentsel dönüşümle tanıştık. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten beri riskli binaların sadece yüzde 10'unun yenilendiğinin altını çizen **Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen**, "Türkiye'deki yapı stoğunu incelediğimizde yaklaşık yüzde 60'ın ruhsatsız kaçak, ruhsata aykırı, denetimsiz, mühendislik hizmeti almamış ve olası doğal afetlere dayanıklı olduğunu söylemek çok zor. Yaklaşık 6,5-7 milyon konutun acilen yenilenmesi veya güçlendirmesi gerektiğini, söylüyoruz. Bir gerçek var ki deprem kuşağında olan ve Türkiye coğrafyasının yüzde 66'sını Türkiye nüfusunun yüzde 72'sini ilgilendiren doğal afetten etkilenen bir gerçekle karşı karşıyayız. 1999 Marmara depreminden sonra defalarca yönetmelik değişti ve en son 1 Ocak 2019 yılında deprem haritası yürürlüğe girdi. Türkiye'de nervürlü demir ve hazır beton uygulamasına 2000 yılında, yapı denetim uygulamasına da 2001 yılında girildi. Bu nedenle özellikle 2019 yılından önce yapılan binaları mevzuat ve dünya standartlarıyla karşılaştığımızda geride olduğumuzu ama özellikle 2019 yılından sonra dünya standartlarına uygun hale geldik diyebiliriz."

Türkiye nüfusunun 1/5'ini oluşturan İstanbul, tehlike altında

Enlem ve boylamasına yaklaşık 24.500 km fay hattı üzerinde olan bir coğrafyada yaşıyoruz ve kentsel dönüşüm 57 milyon insanı yakından ilgilendiriyor. "Yapı stoğumuzun kalitesizliğini deprem olmadan çöken, yıkılan, çatlayan binalardan anlayabiliriz. Üzücü olaylarla karşılaşmak için kentsel dönüşümü hızlandırmalıyız." diyen Şen, "Türkiye ekonomisinin, istihdamın, turizmin, tarihi değerlerin, finansın, destinasyonun merkezi olan İstanbul ve Marmara Bölgesi, olası bir depremle ciddi hasar görür ve Türkiye ekonomisini de ciddi etkiler. Bu nedenle bugüne kadar olandan daha fazla ve hızlı İstanbul'a öncelik vermek mecburiyetindeyiz. Kentsel dönüşümü siyasi bir polemik haline getirmeden iktidarı ve muhalefetiyle sivil toplum örgütleriyle, meslek odalarıyla, muhtarlarla ve vatandaşlarımızla hep beraber milli seferberlik ruhu ile hareket etmek durumundayız."

Kentsel dönüşümün ekonomik döngüsü 300 milyar Dolar

Kentsel dönüşümde 6,5 milyon yapının ekonomik döngüsünün birinci halkada 300 milyar Dolar olduğunu belirten **Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen**, vatandaşların da "Kendin Yık-Kendin Yap" modeliyle binalarını yenileyebileceklerini ve en büyük problemlerden biri olan metrekare kaybının önüne geçilebildiğini belirtiyor. "Riskli ve eski yapının kat karşılığı veya gelir paylaşımı esasına göre yapılması, herhangi bir imar artışı söz konusu değil ise vatandaşın kaderi ile baş başa bırakmamak için kendi mülklerini kendi finans sistemimizle 10 yıl vade ile yeniden yapıyoruz. Geliştirdiğimiz iş ve finans sistemi ile herhangi bir bankaya ve kredi kullanımına gerek kalmadan vatandaşlarımızın çok rahat ödeyebileceği ödeme planı sunuyoruz. Firmamız aynı zamanda bu işi sosyal sorumluluk projesi olarak görüp vatandaşın yaşam riski olan menkullerini kazancı vatandaşta kalmak koşulu ile yürütmektedir." diyen Şen, bina sahibi kendi mülkünü hiçbir müteahhide gerek kalmadan hatta metrekareleri ufalardan yenileyebileceğini sözlerine ekliyor. Binanın riskli olması durumunda vatandaşın faydalanabileceği haklar şu şekildedir:

- Veraset, intikal, damga vergisi muafiyeti
- Belediye ve Noter harçlarının bir bölümünden muafiyet,
- Çoklu mülkiyetli olan binalarda 3/2 hisse çoğunluğu ile süreci yürütme,
- 18 ay boyunca kira yardımı,
- Kendi binasını yenilemek isteyen vatandaşların 2 yıl anapara ödemesiz, 10 yıl kredi faiz desteği sağlanan kentsel dönüşüm kredisi kullanma imkanı, (Kredi kullananlar kira yardımı alamazlar.)