

Öncelik kentsel değil 'ZİHNSEL' dönüşüm

Maliyet, aşırı kazanç talebi ve yasalardaki yetersizliklerin kentsel dönüşümü engellediğini belirten AGRA Dönüşüm Yönetim Kurulu Başkanı mimar Nihat Şen, kentsel dönüşümü hızlandırmak için devlet, belediye, özel sektör ve mülk sahiplerinin içinde yer aldığı yeni bir kurguya ihtiyaç olduğunu söyledi

YAKLAŞIK 60 milyon insanın afet riski altında yaşadığı Türkiye'de sosyal ve ekonomik olarak kentsel dönüşümün, ne kadar gerekli olduğu ortaya çıkıyor. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile nispeten sistenleştirilen kentsel dönüşümde bugün itibarıyla yüzde 10'luk kısmın tamamlandı, büyükşehirler başta olmak üzere dönüşümde yapılması gereken oldukça fazla işin olduğu görülüyor.

6,7 milyon binanın afetlere karşı risk taşıdığı Türkiye'de sadece İstanbul'da 600 binden fazla binanın yıkılması gerekiyor. Türkiye'de kentsel dönüşümün maliyeti 300 milyar lira, İstanbul'daki maliyet ise 90 milyar lira olarak tespiti yapılıyor. Bilgiye veren ise Çevre ve Şehircilik eski bakanı Mehmet Özhaseki. Ayrıca mevcut kentsel dönüşüm önümüzdeki 20 yıla göre yapılarak planlanmış. Fakat deprem başta sel, toprak kayması, fırtına gibi doğa afetlerinin ne zaman geleceği ise belli değil.

Afete karşı irade var

Bugünlerde "Tay yasası" adıyla da gündeme gelen bir afet kanunu çalışması var. İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın üzerinde fikir birliğine vardığı tahmin ediliyor. Özellikle geçen ay Karadeniz'de büyük yıkıma yol açan sel felaketinden sonra çalışmaya sanki biraz daha hız verilmiş. İşte Türkiye'yi ilk kez hazırlık yapmaya sevk eden 19 Ağustos 1999 tarihli depremden itibaren kentsel dönüşümde istenen ilerleme sağlanamamasına karşılık günümüze geldiğimizde en azından afetlere karşı bir irade oluşmuş.

Kentsel dönüşümde henüz hedefe ulaşılabilmis değiliz. 6306 sayılı kanun yürürlüğe gireli 8 yıl oldu. Yaptı stokunda risk 5 şiddetinde bir depremden çöken, yıkılan, çöken yapıların anılabiliyor. Bu zamana kadar riskli yapı stokunun ancak onda biri yenilenmiş. Yenilerin de kentsel dönüşüm kriterlerine uyup uymadığı konusunda henüz bir bilgilim yok. Bugün kanun ve tüzükleri belirlenmiş deprem, sel ve diğer afetlere karşı söz konusu süreci engelleyen faktörlerin ne olduğu, afetlere karşı ne yapılması gerektiği ve kentsel dönüşümün planlamaların öncesinde tamamlanması için nasıl bir yol haritası çizilmesi hususlarında AGRA Dönüşüm Yönetim Kurulu Başkanı ve kentsel dönüşüm uzmanı mimar Nihat Şen ile konuşuk.

Zihniyet dönüşümü

Mimar Nihat Şen, kentsel dönüşümde öncelikli kamuoyunun zihniyet dönüşümüne ihtiyaç olduğunu söylüyor. Sürecin belirlenmesinde yeni bir kurguya ihtiyaç olduğunu dile getiren Nihat Şen, işin mali seferberlik analizi çerçevesinde mali yükün kentsel dönüşümle ilgili tarafları paylaşılmasıyla sağlıklı olarak gerçekleştirilebileceğini belirtiyor.

"Afetlere karşı dayanıklı yapılar için yeni bir iş ve finans modeli şart" diyen mimar Nihat Şen, büyük maliyetler, kamuoyundaki aşırı gelir talebi, yasalardaki yetersizlik ve güncelleme konusundaki gecikmelerin dönüşümü engel olan faktörler olarak öne çıktığını dile getiriyor. Mimar Şen, bu kadar açık olmasına karşılık kamuoyunun afetlere karşı duyarlılığı ve kentsel dönüşümü önemsememesinin de süreçte etkili olduğunu kaydediyor.

Şen, "Kamuoyunun bu konuda iyi enformasyonla, bilgilendirilmesi hatta şunları dindirmesini gerektiriyor. İnsanlar kentsel dönüşüm denince deprem, sel gibi afetler aklına geliyor, kazancını düşünüyor. Diğer taraftan imar yönetmelikleri daha kolay uygulanabilir hale getirilmesi ki vatandaşın süreçte daha rahat olabilsin. Çerçeve kamu gerekse özel sektörün kentsel dönüşümde birlikteliği çok önemli. Belediyeler ve özel sektör kentsel dönüşümün kaçınılmazı" diyor.

Risklere göre yapılaşma

Her ülkenin coğrafi yapısı ve kültürüne uygun konut ve gayrimenkul geliştirme stratejisi olduğunu hatırlatan mimar Nihat Şen, "Türkiye'de kentsel dönüşümün, iklimine, risklerine, tarihine, geçmişine, değerlerine, kültürüne uy-



Sedat YILMAZ
Röportaj

gun konut ve gayrimenkul geliştirme modeli oluşturmaya gerektiriyor. Tüm bu gelişmeleri yaparken gelişen teknolojiyi ve çağın özünü sahiplenmek de bizim için önemli bir modellememiz lazım" ifadesini kullanıyor.

Söz konusu modellemenin oluşmasının yıllar aldığını ve bu modelin devamlının önemli olduğunu belirten Şen, ancak Türkiye'nin yapı stoğu konusunda kendine has modellemeyi sürdürmedikçe gelişemediğini dile getiriyor.

Türkiye'de yapı stokunun yaklaşık yüzde 60'ının kaçak, ruhsata aykırı, denetimsiz, mühendislik hizmeti alınmayan ve doğal afetlere dayanıklı yapılar olduğunu altını çizen Nihat Şen, "Türkiye coğrafyasının yüzde 70'e yakını deprem kuşağında. 24 bin 500 kilometrelik bir fay zonu üzerinde oturuyoruz. Doğal afetler ise haric, 1999 depreminden sonra afetlere ilgili defalarca yönetmelik değişikliği ve ancak 1 Ocak 2019 yılında deprem haritası yürürlüğe girdi. Ancak 2000 yılında nevriüli demir ve hazır beton uygulamasına, yapı denetim uygulamasına da 2001 yılında geçebildik. Dünya standartlarına ise 2019 yılından itibaren uygular hale geldik. Fakat hala risk altında 7 milyon konutun yenilenmesinden bahsediyoruz" diyor.

Yeni nesil iş modeli

Nihat Şen, röportajında aslında "yeni nesil anahtar teslim kentsel dönüşüm"den bahsediyor. Büyük finans ihtiyacı, faiz ve aşırı gelir harsının dönüşümün yapılmasını zorlaştırıldığına dikkat çeken mimar Şen, yürürlüğe konacak uygulamalarla "alan bazlı imar çerçevesinde vatandaşın kendi evini yıkıp yaşılabilecek göre kavuşturulması"nın süreci hızlandıracağını vurgu yapıyor.

Şehir merkezlerinin yapılaşmasını birleştirilenden kat karşılığı müteahhittik analizi ile çözümün mümkün olmadığını ve devletin tek başına sorunların altında kalamayacağını belirten mimar Nihat Şen, kentsel dönüşüm kriterlerini içeren projelerin üretilmesi, sistemin sağlıklı ve hızlı işlemesi için tüm maliyetleri karşılayacak ve vatandaşın mülkiyet hakkına saygı duyan destek ve yettiki destekli yeni bir finans ve iş modelinin hayata geçirilmesi gerektiğini kaydediyor.

Kentsel dönüşüm için öze dönük zihinsel dönüşümü de gerçekleştirmek gerektiğine dikkat çeken mimar Şen, "Kentsel dönüşüm, aktörleri, muhalefetiyle ve milli seferberlik anlayışıyla siyasi bir malzeme haline getirilmeden toplumun her kesimini ilgilendiren kurallara ve süreçlere dahil edilerek yürütülmeli" şeklinde konuşuyor.

Bankaya muhtat etmemeli

Şen, söz konusu durumu itibarıyla



aktif olmaları gerektiğine işaret eden mimar Nihat Şen, "Bu kanun bile belediyeler için büyük fırsat. Belediyeler, kentlerindeki doğal afetlere maruz alanları mevcut kanun sayesinde kimseyi mağdur etmeden ve yaşanan yerli datha yaşanamaz bir hale sokmadan, yasanın uygulama hassasiyetleriyle dönüştürülebilir. Bu hizmet anlayışı, siyasi bir polemik haline getirilmeden ve siyasi gelecek endişesi duymadan toplumsal uzlaşmaya da sağlayacaktır" diyor.

Uygulanabilir sistem

Kentsel dönüşümde muhtat mülk sahiplerinin süreci olumlu yaklaşması ve projenin doğru yapılması gerektiğini dile getiren mimar Nihat Şen, "Sistem içinde diğer bir değer artışı imkanı varsa bu artış finansmanına yansıtılabilir. Vatandaşın finansmanı ile yapılacak uygulamalara ise ilave destek ve teşvik lazım gelir. Fakat bu karmasık bir iş olduğundan kamuoyunu bu yönde ikna etmek zor" bilgisini veriyor.

Kentsel dönüşümün hızlandırılması konusunda kendilerinin yürüttükleri "Kendin Yık - Kendin Yap İş ve Finans" sisteminin bugün için kentsel dönüşümde en uygun bir model olduğunu belirten mimar Nihat Şen, "Biz şöyle yapıyoruz. Firmamız genelde vatandaşın kendi mülkünü yasanın sağladığı imkânlardan faydalanarak ve aynı zamanda finans sistemini çözerek herhangi bir kat karşılığı, gelir paylaşımına esasına gerek kalmadan riskli binaların yönetmelikle uygun şekilde projelendirerek tüm süreci tek elden yürütüyoruz" diyor.

Sosyal sorumluluk

Uyguladıkları sistemde parsel dönüşümünden ziyade ada ve alan bazlı dönüşümde sıcak baktıklarını, dönüşümde karar verilecek 10 yıl vade ile konutların yeniden yapıldığını anlatan Nihat Şen, "Biz işi sosyal sorumluluk olarak görüyoruz. Sistemimiz içinde çözümümüz hiçbir şey olmayıp değişik çözüm önerileri mevcuttur. Aynı zamanda yenilenen alan binada ilave bir artış veya kazanç varsa bile firmamız bu kazancın mülk sahiplerinde kalmamasını tercih ediyor. Geçtiğimiz 15 yıl finans sistemi ile herhangi bir bankaya ve kredi kullanımına gerek kalmadan vatandaşlarımızın çok rahat edebilecekleri ödeme planı sunuyoruz" şeklinde konuşuyor.

Yaptıkları kentsel dönüşümü sosyal sorumluluk projeleri olarak görüyorlarken, kamudan ve iş dünyasından destek almadan yürüttüklerinin altını çizen Nihat Şen, "Sadece 6306 sayılı yasanın vatandaşla sağladığı bir takım muafiyetler ve kira yardımlarından istifade ediyoruz. Ancak bunlar yetersiz kalıyor. Günün şartlarına göre revize edilmesi

gerekliyor. Kanun bizim gibi çalışanların onunu açmalı ve destek vermeli ki dönüşüm hızlansın" diyor.

Tabiat sakaya gelmez

Karadeniz'deki sel felaketine de değinen mimar Nihat Şen, şehirlerin plansız ve çarpık yapılaşmayı devam ettirdiğini, maalesef günübirlik politikalar ve siyasi çıkarlar sonucu uygun olmayan yapılara göz yumulduğunu, sel felaketinden dersler çıkarmak gerektiğini söylüyor. Doğanın kurallarını hiçe sayarak hayata geçirilen yapılaşmanın sonunda afete dönüşeceğini dile getiren Şen, "Bir de bölge fındık üretimi yapılan bir bölge olduğundan, ürünün kolay hasadı için vatandaşlarımız tarımsal ilaçlama yapmaktaki, yapılan bu ilaçlama da maalesef toprak yüzeyinde hiçbir ot, diken, börtü böcek ve alçak bitki örtüsü bırakmadığından aşırı yağışta su, toprak yüzeyinde hızını artırmış ve toprağın üzerindeki ince verimli tabakayı da sürükledi" bilgisini veriyor.

Depremi yanında kuraklık, sel, yangın ve benzeri olayların da doğal afetler olduğunu, Türkiye'nin birçok yerinde Dere-İlçesindeki gibi çarpık yapılaşmaların olduğunu hatırlatan Nihat Şen, "Bu nedenle yıllardır doğal afetlere dayanıklı dönüşümlerin olması gerektiğini ifade ediyoruz. Doğayla sakaya gelmez ve afetmez. Dünyada ve ülkemizde de artık mevsimsel olaylar değişim gösterdiğinden planlamamızı ve hesaplamamızı yeniden yapıp bu tip bölgelerde riskli olan yerlerde çalışanlarımızın aklını hızlandırmamız lazım" ifadesini kullanıyor.

Eğitilmiş

kadrolar gerekli

Türkiye coğrafyasının yüzde 66'sını ve nüfusun yüzde 72'sini ilgilendiren bir dönüşümde bakanlık bünyesinde oluşturulan bir genel müdürlük ile çözümlenir. Söz konusu işi, bakanlık bünyesinde oluşturulacak yeni şahısların bilgin ve uzman kişilerden oluşturulması ve eğitilmesi, kadrolarla yapılabiliriz.

Yasa revize

edilmesi

Kentsel dönüşüm için bir bankanın kurulması ve finansın bu banka aracılığı ile sağlanması lazım. 6306 sayılı yasanın içindeki tezatlıklar, uygulamada sıkıntı oluşturan konular günün koşullarına göre revize edilmeli. Dönüşümde tahli olmaları kredi faizleri düşürülmeli ve kira yardımı destek artırılmalı.

Vergi

muafiyeti şart

Ticari bir gaye gütmeyen kendi binasını yenilemek isteyen mülk sahiplerine KDV muafiyeti getirilmesi veya belirli bir oranda indirim yapılması. Tahliye süreci vatandaşın keyfiyetine bırakılmamalı. İnşaat sürecinin aksamasına için satış işleminin bitmesinin beklenmeden inşaat ruhsatı ve yapma hakkı verilmeli.

Akıllı şehirlere

kıpa açılması

Kentsel dönüşüm çalışmalarında çevresel faktörleri, yenilenebilir enerji ve aktif sistemleri göz ardı etmeden hizmet odaklı uzun vadeli planlama yapmak şehrin değerleri ile bütünleşmiş, akıllı bina ve akıllı şehir olma yolunda irade geliştirilmeli.

Ulusal güvenlik

mesalesi

Kentsel dönüşüm ulusal güvenlik meselesi olarak ele alınmalı ve ders müfredatına girilmeli. Belediyelerin süreçte aktif olarak katılımının sağlanması alan bazlı dönüşüm modeline gidilmeli. STK'lar, meslek odaları, muhtar ve vatandaşlar süreçte dahil edilerek dönüşüm hızlandırılmalı.