

“KENTSEL DÖNÜŞÜM YALNIZCA BİNALARIN YENİLENMESİ DEMEK DEĞİLDİR”

Mimar, Kentsel Dönüşüm Uzmanı
Nihat Şen



Mimarlık Fakültesi mezunu Nihat Şen, 1962 yılında Ünye’de doğdu. 1986 yılında ilk firmasını kurarak iş hayatına başladı. Sivil toplum kuruluşlarına öncülük etmekten saha çalışmalarına kadar gönüllü birçok kuruluşta çalıştı. Türk Dünyası Mühendisler ve Mimarlar Birliği başkanlığını yürüttü. Hem yurt içinde hem yurt dışında farklı birçok projede çalıştı. 1999 depreminden sonra şimdiki kentsel dönüşüm yasası çalışmalarına başladı. O günden bugüne hem kentsel dönüşümde danışmanlık yapıyor, hem de proje bazında çalışmalar yaparak Kamu Birlikliği de yapmaktadır. 2014 yılında Hendek Belediye Başkan Yardımcılığı, 2017 yılında da Ankara Kahraman Kazan Belediye Başkan Yardımcılığı görevini yürüten Nihat Şen, iki kız babasıdır.

“Bizi biz yapan manevi değerleri ayakta tutmak zorundayız. Biz yemek yiyen, ağlayan, gülen, dokunan insanlarız. Yani geçmişimize sahip çıkarak, geleceğimizi buna göre planlamalıyız.”

“We have to sustain the spiritual values that make us. We are people who eat, cry, laugh and touch. So we have to protect our past and plan our future according to it.”

Başarılı bir kentsel dönüşüm modelinin en önemli başlıklarını bizimle paylaşır mısınız?

Öncelikle iyi bir kentsel dönüşüm modelinin uygulanabilmesi için, Kentsel Dönüşüm Yasası’nın da içinde bulundurduğu, vatandaşın mülkiyet hakkını ön planda tutmanız gerekir. Bir diğeri de; şimdi sayacağım maddeler bana göre çok önemlidir;

- Yer altı yer üstü kaynaklarının değerlendirilmesi,
- Manevi değerleri ön planda tutarak, kaybolmaya yüz tutmuş değerlerimizin geri kazanılması,
- Yenilenebilir enerji verimliliğinin ön planda tutulması,
- Mahalle kültürü ve beşeri ilişkileri güçlendirici çalışmalar yapılması,
- Türk mimari karakterini yansıtan bir kentsel dönüşüm çalışması planlanması,
- Tarihi zenginliklerimizi ve eserlerimizi koruyan bir kentsel dönüşüm çalışması yapılması,

• Çevresel faktörleri ve sosyal donatı alanlarını kapsayan, çarpık kentleşmeyi önleyen, düzenli, vizyonlu ve uzun vadeli düşünerek kentsel dönüşüm planlamaları yapılmalı.

• İyi bir kentsel dönüşüm için dikey mimariden ziyade yatay mimariyi baz alan, alan bazlı, mahalle bazlı, hatta il ve ilçe bazlı kentsel dönüşüm çalışmaları ile yaşanabilir bir çevreye ulaşabiliriz.

Eğer bu kavramları ele alarak bir kentsel dönüşüm çalışması yapılmazsa, eski binaların yıkılıp yeni binaların yapılması gibi bir dönüşüme gidilir ki, bu da anlamlı değildir. Maalesef 50’li yıllardan sonra başlayan Türkiye’deki betonarmeleşme hareketleri ile özellikle 70’li yıllardan sonra çarpık kentleşmeler ortaya çıkmıştır. Birçok yapılan kentsel dönüşüm projesinin bina yenilemesinden ibaret olduğunu söyleyebilirim.

“Türkiye’nin bana göre terör ve güvenlikten sonraki en önemli



konusu kentsel dönüşüm yasasıdır.” (6306 sayılı yasa)

Anayasa'nın 23. Maddesi der ki; Türkiye Cumhuriyeti Devleti, vatandaşın can ve mal güvenliğini korumakla mükelleftir. Kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, insanın canını ve malını tehlikeye sokacak unsurlar var ise, bunları ortadan kaldıracak kentsel dönüşüm çalışmaları yapılarak çözümler getirilebilir. Sadece bugünü kurtarmak için değil, yaşanabilir bir ortamda, 40 yıl hatta 80 yıl sonrası gözecek bir planlama çalışması yapılabilir.

Söylediğiniz bu maddeler nüfusun çok yüksek olduğu il ve ilçelerde de uygulanabilir mi?

Mümkündür. Bana göre bu yasa çerçevesinde İstanbul'un imar planının yeniden yapılması gerekiyor. Örnekle anlatmam gerekirse, Ataşehir ilçesini baz alın. Şu an Ataşehir ilçesinin yüzölçümü belli. Bu yüzölçümü içinde ne kadar kişinin yaşadığı da belli.

Ataşehir'i planlarken hangi soruları sormalıyız?

Öncelikle Ataşehir'in "bir sanayi kentimi, bir sağlık kentimi, bir üniversite kentimi ya da bir finans merkezimi" vb. soruları sorarak planlama yapmak gerekiyor. Planlarken anlıyoruz ki Ataşehir'de büyük bir sanayi yok. Kısmi bir üniversite hayatı var. Kısmi bir sağlık potansiyeli var. Ataşehir'de Ümraniye'ye bağlı bir finans merkezi var. Demek ki, ağırlıklı olarak ikamet amaçlı bir ilçe konumunda olan Ataşehir'de, nüfus yoğunluğunu fazla arttırmadan kentsel dönüşüm çalışmaları yapılabilir.

Peki, yoğunluğu arttırmadan belli bir bölgeyi nasıl planlarsınız?

İnşaat sektöründe kâr marjı bellidir. Bir inşaatta devletin öngördüğü kâr marjı ortalama yüzde 25 civarındadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm çalışması yapacak belediyelere kredi verecektir. İller Bankası vasıtasıyla bu krediden faydalanmak ve kentsel dönüşüm

yapmak isteyen belediyeler, kentsel dönüşüm yasası içeriğinde belirtilen tüm unsurları göz önüne alarak, yerli malzeme kullanmak şartıyla faydalanabilirler. Yapılacak projelerin kentsel dönüşüm muhteviyatını içinde barındıran projeler olması lazım ki belediyeler de katkı sağlayabilsin. Kar amaçlı bir model değil, yasa da belirtilen şartları sağlamak çok daha mantıklı olacaktır. Fikirtepe'de inşaat çalışmalarına başlanılmadan evvel, yaklaşık 15 bin konut bulunmaktaydı. Fikirtepe gibi bir yeri planlarken aynı alan üzerine 70 bin konutluk inşaat çalışması yapılmaktadır.

3 kişilik bir aile düşünün ve siz o bölgeye 210 bin kişilik bir yoğunluk getirdiniz. 210 bin kişiye dünya standartlarında alternatif ulaşım modelini geliştirmeden bu yollar, bu yoğunluğu nasıl taşıyacak? Şemsettin Günaltay, Mandıra, E5 bu yoğunluğu nasıl kaldıracak? Bu kadar yoğun olan bir alan yaratacağınıza, burayı dönüştürürken yüzde 35 artırımla 2



milyon metrekare inşaat yapılmalıydı ki, sosyal donatı alanlarınız da rahatça konumlanacaktı ve o kadar yoğunluk olmayacaktı. Yani yaklaşık 22 bin civarında bir daire kurgusu yapılmalıyken 70 bin konut, bu sisteme elbette zarar verebilir. 5 katı bir yoğunluk arttırılmasındansa, yüzde 50 yoğunluğu arttırarak kentsel dönüşüm yasaının içeriğinde bulunan önemli maddeleri rahatlıkla hayata geçirebilirsiniz. Ataşehir'i incelediğimizde karşımızda Mevlana, Yeniçamlıca, Mimarşinan mahallesi var. Bir tarafta da Örnek Mahallesi, Yenisahra, Barbaros var. Yeniçamlıca'nın alanı belli. Rezerv alan da belli. Bir kentsel dönüşüm çalışması yapılırken, mevcut rezerve 3-4 kat emsal arttırarak orada yaşanabilir bir çevre kuramayız. Esasında bölgeyi yaşanmaz bir hale soktuğumuzun farkında değiliz.

Biz bir vatandaş olarak emlak vergisi ödüyoruz, çevre vergisi veriyoruz, araç kullanıyorsak vergisini veriyoruz.

Bu şehirde yaşamının bedelini ekonomik olarak ödüyoruz. Bunun da karşılığını almak zorundayız. Yeşil alan, eğitim alanı, sağlık alanı, park ve bahçeler, spor alanı vb. alanların bize geri kazandırılması gerekiyor. Fizibilitesi, finansman modellemesine varıncaya kadar kentsel dönüşüm çalışmalarında tüm bunları uygulamanız gerekiyor.

Peki her kentsel dönüşüm çalışmasına soyunan müteahhit ya da bireysel çalışan kişilerin bir kentsel dönüşüm uzmanı var mıdır?

Maalesef üzülerek söylüyorum ki bu konuda tam olarak donanımlı çok fazla kişi olduğunu zannetmiyorum. Ben elimden geldiğince seminerlerde ve panellerde, bize gelen basın mensubu arkadaşlarımı aydınlatmaya çalışıyorum. İnsanları bilgilendirmeye çalışıyorum. Son dönemlerde artık sanayici de müteahhitliğe girmiş durumda. Bir çok firma yatırımlarının karşılığını alamıyor. Bahsettiğim başlıklar ve uygulamalar hayata

geçtikten sonra ancak başarılı bir kentsel dönüşüm süreciniz olabilir.

Bizi bekleyen tehlikeler var mı?

Her şey bilgisayar ve tablet üzerinde. Evdesiniz, anneniz ve babanız yan odadan bir diğer odaya mesajlaşıyor. Çocuğunuzla ne kadar vakit geçiriyorsunuz? "Çocuğuma çıkan son model telefonu alıyorum." demek yetmiyor. Bu çocuk yaşayan bir insan, sanlacak, ağlayacak, sevgi isteyecek, dokunacak. Dokunmatik, robotik bir yaşam biçimi tedbir alınmazsa tehlike olarak karşımıza çıkabilir. Bizi biz yapan değerlerin altını sıklıkla çiziyorum. Türkiye Cumhuriyeti Devletini devlet yapan manevi değerlere dikkat etmemiz gerekiyor. İnsanlara bakın gülmüyorlar. Çünkü bunun nedeni yaşadığı ortamla ilgilidir. Yayıdığımız enerji, tekrar kendi üzerimize dönmekte, bu da bizi gergin ve agresif yapıyor. Bakın Anadolu'ya kerpiç evlerde yaşayan insanlar çok daha mutlu ve güler yüzlüler. Çünkü salgıladı

enerjiyi dışarı iletebiliyorlar. Çünkü nefes alabilen evlerde yaşıyorlar.

Söylediğiniz başlıkları bünyesinde en iyi taşıyabilen, global ölçekte en iyi yapıların olduğu kent sizce neresi?

Mimari ve yaşam biçimi olarak örnek veriyorum, çok derin bir tarihi içinde barındıran İngiltere. Türkiye'nin de hakkını yememek lazım dünyanın hiçbir yerinde kentsel dönüşüm konusunda bu çapta, bu muhtevelyatta çalışma yapılmamaktadır. Bu anlamda kazandığımız deneyim paha biçilemez. Ancak yaşam dersek, Londra'ya gittiğinizde eski korunmuştur. Saatlerce parkların içinde vakit geçirebilirsiniz. Orada şehir büyümüyor mu? Büyüyor ama değişik akslarda büyüyor. Çünkü gelecekte ne kadar göç alabileceğini hesaplıyorlar.

Bizde bunların hiçbiri yapılmıyor mu?

Çok azdır. Genel bir tanımlama yapmak zorundayım. Yerel idarelere ciddi yetkiler verildi. Meslekten olmayan yöneticilerin, yönetim mekanizmasının başında olması, bu süreci iyi yönetecekleri anlamına gelmiyor. Artık dünya çok ufak ve çok rahat herşeye ulaşabiliyoruz. Biraz cesaretle bir şehri planlarken, uzun vadeli düşünerek planlama yapılması gerekiyor.

"Sanayi şehri misin, kültür şehri misin, turizm şehri misin" bunları çok iyi analiz etmek gerekiyor. Antalya'yı turizm şehri olarak biliyoruz, bir de seracılık ve tarım. Antalya'ya sanayi bölgesi diyemezsiniz. Ama İstanbul gibi bir metropol içinde sanayinin tüm başlıklarını iyi kontrol edebiliyor olmanız lazım. Özellikle İstanbul'un kentsel dönüşüm yasası içinde yeniden imar planlamasının yapılması lazım. Kentten göçün olabilmesi için yeni politikalar, yeni akslar belirleyerek, şehir merkezindeki yoğunluğu taşımanız lazım ki, rahatlayabilisin başka türlü mümkün değil.

"Cazibe merkezleri yaratmak gerekiyor" dediniz. Hep duyuyoruz ne demek bu?

Bir insanın yaşamını kolaylaştıran tüm unsurları bulabileceği bir yaşam şekli oluşturmaktan bahsediyorum. Bu söylediğim unsurlar göz önüne alınmazsa, robotik şehirler ve robotik insan modellerine hazır olmamız lazım. Sabah uyandınız hemen işe gidiyorsunuz. İşten çıktığınızda saatlerinizi yolda geçiriyorsunuz. Eve gelince de sihirli kutuya mahkûm oluyor, robotik yapılara dönüşüyorsunuz. Oysa biz yemek yiyen, ağlayan, gülen insanlarız. Bizi biz yapan manevi değerleri ayakta tutmak zorundayız. Yani geçmişimize sahip çıkarak, geleceğimizi buna göre planlamalıyız.

Kentsel Dönüşüm Yasalarının başka ne gibi avantajları vardır?

Örneğin Modoko çok büyük bir alanda yer alıyor. Çok güzel de bir lokasyonu var. Üç köprüye yakın. Çevre yolları avantajı ile ulaşımında hem kara, hem de deniz taşımacılığına yakın bir konumda. Modoko bugün bu yasa ile Avrupa'nın hatta Afrika'nın bile mobilya üssü olabilir. Kentsel Dönüşüm Yasası'nın o kadar büyük olanakları var ki, bu olanak ve imkânlardan faydalanarak, Modoko'yu bir mobilya üssüne dönüştürebilirsiniz. Böylece ekonomiye, istihdama, ihracata, en önemlisi ülke ekonomisine ciddi katkı sağlama imkânı olacaktır. Turizm konusunda, sanayi konusunda, çevre ve en önemlisi zihinsel dönüşümle birlikte kentsel dönüşüm çalışmalarını yapılabilmelidir. Bu yasa kapsamında sanayi binalarınızı da turizme dayalı binalarınızı da, kentsel dönüşüm yasası ile dönüştürebilirsiniz.

Ülkemizde 7 milyondan fazla riskli yapı var. Ülkemizde bir deprem tehlikesi söz konusu. Bu konuda vatandaşlara neler söylemek istersiniz?

Türkiye, 29.500 km enlem ve boylamasına bir fay hattı üzerinde yaşıyoruz. Öncelikle deprem gerçeğini kabul etmemiz lazım ve hep güncel

tutmamız lazım. Maalesef bunun farkına 99 depreminde vardık. İşte bu yasa, kentsel dönüşüm modellerini uygulamak için bulunmaz bir nimettir. Özellikle bu işin organizatörü olan belediyelere çok büyük işler düşüyor. Ellerini taşın altına koymaları gerekiyor. Elimizde bulunmaz bir fırsat var. Bulduğunuz ilçelerdeki imar planlarını yeniden gözden geçirin ve bir kere yapın. Bu yüzden uzun vadeli bir planlamaya gidilerek yerinde bir kentsel dönüşüm planına acilen gerek vardır.

Sözün özü, olabilecek arz hesaplanmadan kentsel dönüşüm yapmamak gerekiyor. Maliyet analizini yapmanız lazım. Hangi müşteriye satacağınızı çok iyi bilmeniz lazım. Bana göre devletin ve yerel idarenin bu konuda etkin olması gerekmektedir. Kolaylıkla inşaat ruhsatı vermemesi gerekmektedir.

"Bu kişi bu inşaatı bitirecek mi bitirmeyecek mi" bu konunun çok iyi irdelenmesi lazım. Tıp mezunu olduktan sonra hemen doktor olunmuyor. Siz müteahhitseniz finansınızı ispatlamanız gerekiyor. Bakanlığın her yere yetişmesi mümkün değil. Biz Türkiye'de 7 buçuk milyon bina yenilemek için kentsel dönüşüm modelini uygularken sadece Ankara ve bakanlıkla bu işi çözemeyiz. Deneyimli kadrolar oluşturulması gerekiyor. Kentsel dönüşüm müdürlükleri kurulması lazım. Bu da yetmiyor, ayrıca bakanlığın akredite edeceği kentsel dönüşüm ofisleri kurulması lazım. Bu ofislerde mimar, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi, makine mühendisi, jeoloji mühendisi, maliyet analizcisi, hukukçusu, psikoloğu hepsi bu ofisin içinde yer almalıdır. Bakanlığın onay vereceği müdürlükleri oluşturması lazımdır.

