



KENTSEL DÖNÜŞÜM UZMANI MİMAR NİHAT ŞEN “ÖNCE ZİHİNSEL DÖNÜŞÜMÜ GERÇEKLEŞTİRMELİYİZ”

» Nihat ŞEN

Mimar / Kahramankazan Belediye Başkan Yardımcısı
TDMMB İstanbul Şubesi Eski Başkanı

Son dönemin en önemli gündem maddelerinden biri olan kentsel dönüşüm konusuyla ilgili konunun uzmanlarından Mimar Nihat Şen ile bir araya geldik. Şen, başarılı bir kentsel dönüşüm için öncelikle zihinsel dönüşümün gerçekleşmesi gerektiğinin altını çizdi.

Kentsel dönüşüm, bina yenileme... Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen diyor ki; “zihinsel dönüşüm” de yapmak gerekiyor. Şen’e göre zihinsel dönüşüm yaparken de kültüre,

örfe, geçmişe sahip çıkmak şart. Eğer bunlar yerine getirilmezse, kentsel dönüşümün de bir anlamı kalmıyor. “Kentsel dönüşüm sadece binalardan ibaret değil, turizmde de yapmanız lazım, çevrede de yapmanız lazım, ormanda da yapmanız lazım, tarihi dokularda da yapmanız lazım. Kültürel mirasta da dönüşüm yapmalıyız. Sürekli gelişen ve değişen bu teknolojik çağda bizi biz yapan değerleri unutmayacağız.” diyen Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen, kentsel dönüşümle birlikte şehrin kimliğinde ve sosyal kimlikte nelerin değiştiğine dair önemli açıklamalarda bulundu.

Sağlıksız binalar ürettik

Cumhuriyetimizin kuruluş döneminde, devlet otoritesini simgeleyen kamu binaları, devlet toplum ilişkisini yansıtmaktadır. Bu dönemde yapılan sağlık, eğitim binaları, köprüler, yeni kent planları özel sermayenin pek etkin olmadığı, tüm yatırımların devlet tarafından yönetildiği dönemin özelliklerini taşımaktadır. Özellikle 1950’li

yıllar imar hareketlilik geleneksel mimari ve yapı şeklimizi bozmuştur. Önemsenmemiş ve yıkımlar olmuştur. Hızla gelişen betonarmeleşme hareketi, kentte göçün hızlanması ile düzgün imar planlamalarının yapılmaması nedeni ile çarpık kentleşmeler oluşmaya başlamıştır. Ayrıca bu hızlı ve düzensiz yerleşme olurken tekniğine uygun, insani gereksinimleri ve hayatı önemseyen yapılaşmalarda maalesef olamamıştır. Bunun neticesinde de sağlıksız yaşam çevreleri ve sağlıksız yaşam alanları olmuştur. Bizleri biz yapan çok derin ve geniş kültürümüze bu yapılaşmalar yapılırken sahip çıkılmamıştır.

80'li yıllarda betonlaşma arttı

1980 yılından sonra özel girişimler artmış ve belirli gündemdeki kurallar yapılaşması hâkim olmaya başlamıştır. Özel sermaye ve yatırımcıların dünyadaki görseellikleri örnek alarak yeni konut alanları, iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve çok yüksek binalar kentlerde oluşmaya başlamıştır. Bu süreç ile birlikte şehirler arasındaki kültür farklılıkları ortadan kalkmış, düzensiz kimliksiz yapıların oluştuğu kentler hâkim olmuştur. Bu sayede göçle kente gelenler kendi kültürlerini koruyamamıştır. Cumhuriyetin ilk 10 yılı içinde yapılan yapılar dışında teki örnekler hariç akıllarda kalacak çok az yapı yapılmıştır. Dönem dönem yaşadığımız bu coğrafyada önemli depremler olmuştur. Bu yoğun şehirleşmenin ve binaların olmadığı dönemlerde bile oluşan depremler sonucunda birçok insanımız hayatını kaybederken, binalarda ciddi hasarlar meydana gelmiştir.

Kentsel dönüşüm hemen, şimdi!

Aradan geçen 100 yıl sonra gösterdi ki en son Marmara bölgesinde ciddi hasar ve göçükler olmuştur. Deprem sonrası yapılan incelemeler gösterdi ki mevcut yapı stopumuz olabilecek bu doğal afetlere karşı dayanıklı değildir. Geçen bu 100 yıllık süreçte, doğru düzgün planlamaların yapılmaması, oluşan çarpık kentleşme ve insan hayatını tehlikeye sokan biçiminin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu nedenle 6306 sayılı yasanın, terörden sonra Türkiye için en önemli yasadır. Bahsettiğimiz tüm bu unsurları içine alan yeni düzenlemelere ihtiyaç var ki, bu yasa buna çok büyük bir imkan ve olanak sağlamaktadır. Peki, nedir bu 6306 sayılı yasa? 30.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun", afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde; fen, sanat, norm standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere; iyileştirme, tavsife ve yenilemelere dair çalışmaları yapmak için çıkarılmış yasadır. Kentsel dönüşüm yasası olarak da bilinen bu yasanın en önemli özelliği; tapusu olan veya olmayan hak sahiplerinin haklarının korunması ve mağdur edilmemesidir.

Can güvenliğimiz sağlanırken, çarpık kentleşmenin önüne geçilecek!

Anayasa'nın 23. maddesine göre devlet, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek, vatandaşın can ve mal güvenliğini sağlamak zorundadır. Bilindiği üzere ülkemizin büyük bir kısmı başta deprem olmak üzere tabii afet riski altındadır. Mevcut binaların büyük bir kısmı doğal afetlere dayanıklı olmadıkları için orta şiddetli bir depremde bile hasar görüp binlerce vatandaşımız hayatını yitirebilmektedir. Yaşamımızı, geleceğimizi olumsuz etkileyen bu çarpık ve kuralsız yapılaşma nedeniyle çıkarılan kentsel dönüşüm yasası, olumsuz yapılaşmanın ve kentleşmenin daha sağlıklı yaşam ve sosyal donatı alanlarının oluşturulmasına, huzurlu, güvenli, kültürene sahip, manevi değerlerin geri kazanılmasına, zayıflayan beşeri ilişkilerin güçlendirilmesine, milli mimarinin oluşturulmasına ve öne alınmasına, yeraltı yerüstü doğal zenginliklerin korunup değerlendirilmesine, tarihi zenginliklerin korunmasına, bizi biz yapan değerlerimizin korunmasına, enerji verimliliğini ve yenilebilir enerjiyi çevresel etki-faktörleri dikkate alınmasını sağlayan çalışmalara olanak sağlamaktadır.



Kentsel dönüşümün avantajları bilinmiyor

Kentsel dönüşümün hem vatandaş hem de idari birimler tarafından bazı avantajları bulunmaktadır. Bunu iki başlık altında toplamak gerekirse;

a) Vatandaşa getirdiği avantajlar;

Sahibi olduğu taşınmaz ile ilgili Risk Analiz Raporu onaylanmış olması ve tapuya tescili olması durumunda ,her vatandaş bu yasa kapsamında; veraset ve intikal harcından, damga vergisinden, belediye harçlarının bir bölümünden ve noter harçlarından muaf olabileceklerdir. Riskli binalarda 18 aya kadar riskli alanlarda ise 36 aya kadar devletten kira yardımı alabilirler. Vatandaşımız eğer ister ise devletin kredi faizi desteği verdiği 2 yıl ana para ödemesiz 10 yıl geri ödemeli yapım kredisinden faydalanarak, “binasını yenileyebilir” dolayısı ile sahip olduğu dairenin metre karesi de ufalmamış olacaktır. Maliki olduğu taşınmazla ilgili, müteahhitle kat karşılığı anlaşma yapmadan, yürürlükteki imar mevzuatına göre binalarını yeniden yapma hakkına sahip olabileceklerdir. Böylece taşınmazın değeri daha fazla değer kazanmış olacak ve vatandaşımız kazançlı olacaktır. Bu haklar, çok bağımsız bölümlü binalar için de geçerlidir. Örneğin; 10 daireli bir binadaki hak sahipleri bu avantajlardan faydalanarak, dairelerinin alanı küçülmeden binalarını yenileyebilirler. Kentsel dönüşümün önemli avantajlarından biri de; eskiden, bir apartmanda hak sahiplerinden birinin muvafakati olmadan bina ile ilgili uygulama



yapılamaz iken, bu yasa ile hak sahiplerinin 2/3 çoğunluğu ile karar alınarak uygulama yapma imkanı sağlanmıştır.

b) İlgili idarelere getirdiği avantajlar;

Bu yasa kapsamında bakanlık ve ilgili idareler, belediyeler sınırları dahilinde, doğal afetler ve depremler nedeni ile, insan hayatını tehlikeye sokacak bina ve riskli alanları, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarına dönüştürme imkanına sahip olabilecektir. Türkiye, özellikle 60'lı yıllardan sonra, betonarmeleşme hareketlerinin ve kentlere göçün hızlı olması nedeniyle, sağlıklı bir kentleşme sağlayamamıştır. Aynı zamanda, yapılan binalar da gerekli standartlarda yapılmamıştır. Özellikle 1999 Marmara depremi, bize binaların olası bir deprem durumunda insan hayatı için ne kadar tehlikeli olduğunu gösterdi. Çarpık kentleşme sonucunda da sağlıklı ve güvenli bir yaşam çevreleri oluşamamıştır. İşte bu sebeplerden dolayıdır ki bu yasa çerçevesinde çarpık bir kentleşmeden

daha düzenli, sağlıklı, güvenli, kentleşmeyi sağlama imkanı doğmuştur. Mülkiyet hakkını, rıza ve muvafakati ön planda tutan, yeraltı yerüstü doğal kaynaklarının korunmasını, manevi değerlerimizi ve beşeri ilişkileri güçlendiren, enerji verimliliğini ve yenilebilir enerjiyi, mahalle kültürünü, milli mimariyi, tarihi zenginliklerimizi, sosyal donatı alanlarını ve ihtiyaçlarını ön planda tutan, dikey mimariden daha ziyade Sayın Cumhurbaşkanımızın da ifade ettiği gibi yatay mimariyi ön planda tutan kentsel dönüşüm çalışmaları yapma imkanı olacaktır. Hatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı imar uygulama plan onaylarını idarelere de vermektedir ki, bu süreci kısaltan bir etkidir.

Kentsel dönüşüm yaparken İstanbul'un silüetini bozmayalım

Kentsel dönüşümün içeriğinde bulunan önemli kriterler dikkate alınmadığı gibi, Türk toplum yapısına ve yaşam şekline uymayan dikey yapılaşma, maalesef



İstanbul'un silüetini bozmaktadır. Dikey yaşam yapılaşması, bu toplumun yaşam şeklinin ve bizleri biz yapan değerlerimizin temeline konan dinamit gibidir. Bizler komşusu açken tok yatamayan, aynı kültür ve inançtan gelen bir milletiz. Bizler birbirimizle iletişimde olan, paylaşımcı, derdimizi, sevincimizi, duygularımızı paylaşan bir toplumuz. Maalesef bu dikey yapılaşma nedeniyle bu değerlerimizden uzaklaşarak robotik bir insan ve robotik bir yaşam şekline dönüyoruz. Sayın Cumhurbaşkanımız sık sık dikey mimariden yatay mimariye geçmemizin daha uygun olacağını söylemektedir ki ben de yüzde yüz katılıyorum. Bilinçsizce özümüzü ve değerlerimizi, bizi biz yapan unsurlarımızı dikkate almadan planlama ve imar uygulamaları yapıldığı için güzel İstanbul'un silüeti bozulmaktadır. Bazı yerlerde, şehrin içlerine giren hava kanalları kapanmış durumdadır. Örneğin; Çok eskiden insanlar ciğer rahatsızlıklarına şifa bulmak için İçerenköy - Kayışdağı bölgesine şifa bulmaya giderlerdi. O güzergahtan gelen hava ve rüzgar akımı rahatsızlıklara iyi geldiği bilinmekteydi. Bugün maalesef Çin

Seddi gibi insanın üzerine baskı yapan, merkezlere hava akımını engelleyen silüetler oluşmuştur. Ayrıca tarihi dokuyu ve çevreyi bozan bir yapılaşma ile karşı karşıya kalmış durumdayız.

Türk mimari değerlerini gözden kaçırmayalım

Bu yasa sayesinde tüm şehirlerimiz yasadan planlama imkânı sağlanmaktadır. Kamuoyunun bildiği şekli ile kentsel dönüşüm yasası içeriğinde bulunduran şu unsurları çarpık kentleşmeden daha düzenli, planlı ve vizyoner bir kentleşmeye dönüşümü, yeraltı yerüstü kaynaklarının verimli kullanılmasını, mahalle kültürünün geri kazanılmasına imkân sağlayan, yenilenebilir enerjiyi ve çevresel faktörleri ön plana alan, sağlıklı yaşam alan-

larından daha sağlıklı yaşam alanlarına dönüşüm sağlayan, yeraltı yeryüzü tarihi eserlerimizin gün yüzüne çıkarılmasına ve korunmasına olanak sağlayan ekonomik ömrünü yitirmiş ve can kaybına neden olabilecek binaların, doğal afetlere dayanıklı binalara dönüşümü sağlayan, kriterler baz alınarak çok acil bir şekilde dönüşüme geçilmesi gerekmektedir. Tüm bu dönüşümleri yaparken Türk mimari karakterini baz alan yenilemeler yapılmalıdır. Türk dünyası Mühendisler ve Mimarlar Birliği den bu hassasiyetle bu konuyu yaşamakta ve gelecek nesillere özüne uygun, kimlikli, kültür ve ananesine uygun yerleşim yerleri ve alanlarının yapılmasını öngörmektedir. Bugün çok kentli binaların yapılmaması üzerine çok tartışmalar yapılmış, ancak nerelere yapılıp, nerelere yapılmaması üzerine bir tartışma ve karar alınamamıştır. Kentlerin gelişimi, sosyal ve kültürel yapı içinde ele alınmalıdır. Toplumun ihtiyaçlarına cevap vermek, çevreyi ilgilendiren soruları izlemek, gelecek tehditler sezmek yeni teknolojileri izlemek gerekmektedir. Tüm kriterler doğrultusunda Türkiye'de acilen mevcut yapı stokunun 7.500.000 adedin yasanın özüne dikkat ederek mülkiyet hakkını ön plana alan bir dönüşümün gerçekleşmesi gerektiğini düşünüyorum.

