

Kentsel Dönüşüm Uzmanı Nihat Şen:

# “ZİHİNSEL DÖNÜŞÜMÜ YAPMADAN KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREMEZSİNİZ”

**Y**ıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi mezunu olan Kentsel Dönüşüm Uzmanı Mimar Nihat Şen, doğru bir kentsel dönüşümün nasıl olması gerektiği yönünde önemli açıklamalarda bulundu. İnşaatı zaten yoğun olan yerlerde sağlıksız bir dönüşüm yerine yaşam konforunu artıran doğru ve sağlıklı dönüşümler yapılması gerektiğini vurgulayan Şen, özellikle İstanbul ve Marmara Bölgesi için ayrı bir kentsel dönüşüm kurumu oluşturulması önerisinde bulundu. “Zihinsel dönüşüm yapmadan doğru kentsel dönüşüm yapılamaz” diyen Şen, ‘rantsal dönüşüm’ algısının hızlı ve yanlış yapılan çalışmalardan kaynaklandığını ve güvensizliğe neden olduğunu belirtti.

Şen, yanlışların önüne geçilebilir için öncelikle doğru uygulamaların neler olduğunu, nasıl yapılacağını, hukuksal boyutlar dahil çalışmalarını tüm yönleriyle ve yasa koyucudan vatandaşa kadar kentsel dönüşüm uzmanı kişilerle iş birliği şeklinde hazırlanması ve anlatılması gerekliliğine vurgu yaptı. 1999 Marmara Depremi sonrasında kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi için çalışmalar yaptıklarını söyleyen Şen, şu an Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşümün doğru anlaşılardan hızlı bir girişle başladığını ve bu durumun sonucu olarak yanlış uygulamalar gerçekleştiğini savundu. Şen, kentsel dönüşümün ne olduğuna yönelik sorunları söyledi:

“Kentsel dönüşüm teknik tabiri ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’dur. Kentsel dönüşüm insan hayatını tehlikeye sokan çevre, bina ve yapılaşmanın daha sağlıklı ortamlara dönüştürülmesidir. Dönüşüm yapılırken ana unsurlara çok dikkat edilmesi gerekir. Kentsel dönüşüm, sadece riskli bir binanın yıkılıp yeri-



ne yenisinin yapılması demek değildir. Kentsel dönüşüm; mülkiyet hakkını ön planda tutan bir anlayışla, vizyoner, sağlıklı bir çevreye sahip olma amacıyla yer altı-yer üstü zenginliklerinin ve tarihi zenginliklerin korunması, yenilenebilir enerjinin ön planda olduğu, beşeri ilişkileri güçlendirmeyi amaç edinen, kaybolan manevi duyguların geri kazanımını, milli mimarinin bir standarta oturtulmasını, en önemlisi insanın yaşam kalitesini yükselten, bizi biz yapan değerlerin korunmasını ilk sıraya alan çalışmalarla yapılmalıdır. Maalesef Türkiye’de bu ruha uygun kentsel dönüşüm yapılmıyor. Yapılanlar da çok az sayıda.”

Türkiye’deki yapıların yaklaşık yüzde 60’ının kaçak veya ruhsatsız olduğunu ve yapılan araştırmalara göre 19 milyon 500 bin yapı stokunun, Kentsel Dönüşüm Yasası baz alınarak, 7 bin 500’ünün acilen yenilenmesi gerektiğinin ortaya konulduğunu aktaran Şen, “Geçen beş yıllık sürede çok hızlı hareket edilmesi ge-

meslek odalarımız ve yerel idareler bu konu hakkında bilgilendirilmedi. Bilgilendirme yapılmadığı için de çok iyi niyetle hazırlanan yasa ne yazık ki ‘rantsal dönüşüm’ yasası olarak algılandı. Ancak yasa bunu içermiyor. Bazı art niyetli insanlar tarafından iyi niyetli insanlarımız suistimal edildi. Bunun olması sürecin uzamasına ve toplum tarafından yanlış anlaşılmalara neden oldu. O yüzden diyoruz ki, ‘zihinsel dönüşüm’ü yapmadan kentsel dönüşüm giremezsiniz. Bizler kendi çabamızla doğru dönüşümün nasıl olması gerektiğini kamuoyuna ve gerekli yerlere duyurmaya çalışıyoruz. Ama tabii yeterli değil ve Bakanlığın acilen bu duruma müdahil olması gerekiyor. Yoksa her geçen gün çok daha vahim sonuçlar ortaya çıkabilir. Mağduriyeti olan birçok vatandaşımıza binlerce mağdur vatandaş eklenebilir” diye konuştu.

## “Kentsel dönüşüm ada bazlı değil, alan bazlı yapılmalı”

Projeler yapılırken kentsel dönüşümün ana kriterlerinin göz önünde bulundurulması gerektiğini belirten Şen, kentsel dönüşümün ada bazlı değil, alan bazlı ilerlemesinin daha doğru sonuçlar oluşturacağını aktardı. Şen, “Merkezlere ilave yoğunluk getirmeyip, rezerv alanlar oluşturularak şehir merkezlerini de rahatlatmak gerekiyor. Bu işin sadece yasanın maddelerinden kaynaklanmadığını hukuksal boyuttan uygulama boyutuna kadar tümünün organize edilmesi gerekiyor. Uygun olmayan projelerle yaşanabilir çevreyi daha yaşanmaz hale getiriyoruz. Manevi ve beşeri ilişkileri güçlendiren bir ruhta yenileme yapılması gerekirken, aksine insanları robotik bir yaşam şekline dönüştüren inşaat çalışmalarına giriliyor. Ama kentsel dönüşüm bu değildir” dedi.

## “Eksiklikler ve yanlış uygulamalar, rantsal dönüşüm algısı oluşturdu”

Kentsel Dönüşüm Yasası’nın hazırlıksız ve hızlı bir şekilde yürürlüğe girdiğini söyleyen Şen, “Kamuoyu, kurumlar, sivil toplum kuruluşları,

### “Fikirtepe’de yapılan kentsel dönüşüm değil”

İstanbul Fikirtepe’de yapılan kentsel dönüşüm çıkmazının yapılan yanlış hamlelerle hem doğru uygulanmadığını hem de mağduriyetlere neden olduğunu kaydeden Şen, “Fikirtepe, yasadan yararlanılarak yoğun bir inşaat hamlesinin yapıldığı yerdir. Fikirtepe’de yapılan bence bir kentsel dönüşüm değil. Dört-beş yıl önce sözleşmesi yapılan vatandaşlarımız hala mağdur. Hesabını kitabını doğru yapmayan, finansal çözüm getiremeyen, işin ehli olmayan insanlar bölgede birçok yarım inşaat bırakmış durumda. O bölgede çok yoğun bir inşaat olmamalıydı. Bu uygulamadan önce Fikirtepe’de 15 bin konut varken, bugün 70 bin konuttan bahsediliyor. Mevcudunda zaten sıkışık olan bir yere ilave yoğunluk getirilerek yaşanmaz bir alan oluşturuldu. Baktığımızda İstanbul’da yaşamının bedelini maddi ve manevi veriyoruz. O zaman bunun karşılığını aramalıyız. Biz hak ve hukukumuzu aramazsak kimse bize hak ve hukukumuzu veremeyecek. Devlet vatandaşın can ve mal güvenliğini korumakla mükellef olduğundan, vatandaşın hak ve hukukunu koruyan çalışmalar yapmalı. ‘Ben burada kentsel dönüşüm çalışması yapıyorum, riskli alan ilan ettim’ demek ile bir kentsel dönüşüm olmuyor. Bu konularda eğitimler olmalı, tüm alanlarda uzman kişilerin görüşlerine başvurulmalı. Topyekün bir ça-



alışma yapılmadan bu iş yürütülemez. Türkiye’nin dinamosu olan inşaat sektörü maalesef bu hesapsız, kitapsız, plansız hareketlerden dolayı kriz yaşıyor. Bakanlıktan yerel idarelere, meslek gruplarına ve vatandaşa kadar ‘zihinsel dönüşüm’ yapılması gerekiyor. Ana tetikleyici makamlar Bakanlık ve yerel idarelerdir. Bu yasayla ilgili yerel idarelere çok ciddi yetkiler verilmiş durumda. Vizyoner şehirler, akıllı şehirler oluşturulması gerekirken bazı kaygılar bunların yapılmasına engel oluyor. Hizmet odaklı yerel idareler oluşturulmalı. Çözüm odaklı toplantılar yapılmalı. En önemlisi de vatandaş bilgilendirilmeli” ifadelerinde bulundu.

### “İmar Barışı bir iskan değil, eksiklikleri giderilmeli”

İmar Barışı hakkındaki görüşlerini de ileten Şen, İmar Barışı’nın ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yerlerin

belgesini ve hizmetini alabilmesi için çıkarılmış bir yasa olduğunu vurgulayarak, şunları kaydetti: “Türkiye’de bugün yaklaşık 13 milyon bağımsız bölüm ya ruhsatsız ya da ruhsata aykırı durumda. Bu durumda bulunan birçok vatandaş yıkım kararı ya da idare para cezası ile karşı karşıya. Ruhsatsız imara aykırı yapılmış yerlerde oturan vatandaşımız elektrik, su vb. ihtiyaçlarını kullanamıyor. Bina yapılmış ama tapusu yok. Ruhsatı var ama kat mülkiyetine dönmemiş birçok bina var. Yapılan ‘İmar Barışı’ bu dediğimiz ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yerlerin belgesini, hizmetini alabilmesi için çıkarılmış bir yasa. Devlet diyor ki vatandaşa, ‘Ruhsatsız ve eklerine aykırı yerlerin varsa beyan et. Bizde bu beyana yönelik bu yerlere bir kayıt numarası belge verelim.’ Yani o binanın orda olduğunu kabul eden bir belge veriliyor. Fakat bu bir iskan değil. Bu-

nun karşılığında da vatandaş devlete belli bir bedel ödüyor. Bu süreç devletle vatandaş arasında bir el sıkışma sürecidir. İmar Barışı’nın da kendi içerisinde eksiklikleri var. Bunların bir an önce Bakanlıkça önlenilmesi lazım. Örneğin; hazine arazisi üzerine bina yapılmış ama tapu yok. İmar Barışı ile hem binayı legal hale getiriyorsunuz hem de hazine arazisinin ücretini ödeyerek satın alma imkanınız oluyor. İstanbul’da Boğaziçi imar hattında olan yerler, tarihi yarımada, Çanakkale Gelibolu Yarımadası ve üçüncü kişilere ait taşınmazla üzerine yapılan yerlere yasa sınırlama getiriyor. İstanbul’u ilgilendiren en önemli konu ise şu; Boğaziçi imar hattında kalan çember çok geniş bir alan ve iç bölgeler yararlanamıyor. Bunun yerine Boğaza kıyısı bulunan yerlerde belirli bir mesafe koymak gerekiyor. Mesela ormana, mera alanına yapılan yerlerde var ancak bunlar yasaya dahil değil. Yasa, sadece hazineye ve belediyelere ait yer üzerine yapılan binaları bu barıştan yararlandırıyor. Bir de ruhsatlı ama eklerine aykırı bina var. 10 dairesi bir yerde siz bu yasadan faydalanmak isterken, binanızdaki bir başka daire projesine aykırı imalat yapmış olabilir ve bundan faydalanmak için tüm binanın harcını ödemek zorunda kalıyorsunuz. Burada da bir tezatlık var. Bu durumların da ayrılması lazım. Hukuki boyutta eksiklikler var.” ■

