

REMA Yapı:

Kopyala-yapıştır mimariye kesinlikle karşıyız



KADIR TOPRAKKAYA

1993 yılında Türk-Alman ortaklığıyla temelleri atılan REMA Yapı, 30 yılı aşan deneyimini mühendislik disiplini, mimari estetik ve güven anlayışıyla geleceğe taşıyor. Özellikle kentsel dönüşüm alanında çalışmalarını sürdüren şirket, Kadıköy ve Bağdat Caddesi'nin özgün kent dokusunu koruyarak güvenli ve nitelikli yapılar üretmeyi hedefliyor.

REMA Yapı'nın kurucu ortakları Y. İnşaat Mühendisi Burak Onkardeşler ve Y. Mimar Suat Soyyiğit ile gerçekleştirdiğimiz söyle-



REMA Yapı kurucu ortakları Y. İnşaat Mühendisi Burak Onkardeşler ve Y. Mimar Suat Soyyiğit.

şide; İstanbul'da kentsel dönüşümün geldiği nokta, Bağdat Caddesi'nin değişen kimliği, yeni nesil konut beklentileri ve Kadıköy'ün farklı semtlerine özgü mimari yaklaşımlar üzerine konuştuk.

REMA Yapı'nın 1993 yılında Türk-Alman ortaklığıyla başlayan hikâyesinden bugünlere uzanan süreçte, şirket nasıl bir dönüşüm geçirdi?

1993 yılındaki Türk-Alman ortaklığı, REMA Yapı'nın temellerine tavizsiz bir mühendislik disiplini ve kalite standardı yerleştirdi. O dönemin "sıfır hata" odaklı ekolü, bugün bizim kurum kültürümüzün omurgasını oluşturuyor. Bugün, REMA Yapı ve Mimarlık A.Ş. olarak geçmişin o sağlam disiplininin gü-nümüzün yenilikçi, estetik ve çevik mimari çözümleriyle harmanlıyor; özellikle kentsel dönüşümde güvenin ve kalitenin referans noktası olmaya devam ediyoruz.

30 yılı aşan deneyiminiz içinde "iyi bir yapı" tanımınız nasıl değişti? Bugün bir projeyi değerlendirirken estetik, fonksiyonellik, güvenlik ve sürdürülebilirlik arasında nasıl bir denge kuruyorsunuz?

30 yıl önce "iyi yapı"; dış etkenlere karşı koruyan, sağlam bir barınak olarak görülürdü. Bugün ise iyi bir yapı; nefes alan, çevresiyle iletişim kuran, yaşayan bir organizmadır.

Bizim felsefemizde güvenlik bir tercih veya denge unsuru değil, tartışmaya kapalı olan temel ön koşuldur. Mühendislik kurgusu kusursuz olmayan hiçbir yapının estetiği kalıcı olamaz. Projelerimizde güvenliği sağladıktan sonra, mimari şapkamızı takarak estetik ve fonksiyonelliği birbirini besleyecek şekilde tasarlıyoruz. Sürdürülebilirlik ise artık lüks değil, geleceğe borcumuz. Enerjiyi doğru kullanan, gün ışığını maksimize eden ve doğru malzeme seçimiyle yaşanan (eskiyen değil) yapılar üretmek, bu dengenin kalbini oluşturuyor.

REMA Yapı, özellikle kentsel dönüşüm alanında uzmanlaşmış bir firma olarak öne çıkıyor. Sizce İstanbul'da kentsel dönüşümün bugün en büyük problemi nedir?

Tek bir cümleyle: Dönüşüm parsel parsel ilerliyor, sorun ise mahalle ölçeğinde. Bir binayı yeniliyorsunuz, güvenli hâle getiriyorsunuz. Bu değerli ama o binanın çıktığı sokak, aynı sokak. Otopark yükü artıyor; altyapı aynı, yeşil alan aynı, okul aynı. Yapı stoku yenileniyor ama kent yenilenmiyor. Ada ve mahalle ölçeğinde planlama teşvik edilmediği sürece, bu makas açılmaya devam edecek.

Buna eklenen ikinci sorun "güven"... Yarım kalmış projeler, malikleri yıllarca kirada bırakmış örnekler herkesin hafızasında.

Bu yüzden bugün en zor kısım teknik iş değil, ikna süreci. Biz bunu çözmenin tek yolunun somut güvence olduğunu düşünüyoruz; yani banka finansman garantisi ve teminat mektubu. Malikin riski sıfırlanmadığı sürece imza da gelmiyor, gecikme de bitmiyor.

Üçüncüsü de beklenti-maliyet makası... Maliyetler döviz ve enflasyonla hareket ederken, paylaşım oranı beklentileri bir önceki on yılın koşullarında donmuş durumda. Bu makas kapanmadan birçok parsel yerinde sayıyor.

Bağdat Caddesi ve çevresi, REMA Yapı'nın projelerinde önemli bir yere sahip. Bu bölgeyi sizin açınızdan diğer bölgelerden farklı kılan özellikler neler?

Bağdat Caddesi, yalnızca Anadolu Yakası'nın değil, Türkiye'nin en değerli kentsel hafızalarından biri. Burası sadece bir alışveriş ve ticaret aksı değil; köklü bir yaşam kültürü, bir aidiyet merkezidir. Bu bölgeyi farklı kılan en önemli özellik, burada yaşayan insanların yüksek kent bilinci ve kalite beklentisidir. Burada proje üretmek, salt bir bina dikmek anlamına gelmez; caddenin o prestijli, dinamik, ancak bir o kadar da nezih dokusuna saygı duyan bir eser bırakmayı gerektirir. REMA Yapı olarak bu bölgede iş yapmayı, şehrin en seçkin vitrininde vizyonumuzu sergilemek olarak görüyoruz.

Bağdat Caddesi çevresinde son yıllarda çok sayıda eski yapı yenileniyor. Sizce bu dönüşüm, Bağdat Caddesi'nin kimliğini koruyarak mı ilerliyor, yoksa cadde giderek başka bir kimliğe mi bürünüyor?

Kazanç net, yapı stoku güvenli hâle geliyor. Maalesef kimliğin her zaman korunduğunu söyleyemeyiz. Dönüşüm; bağlamından kopuk, sadece emsal maksimizasyonuna ve hıza odaklı yapıldığında cadde ruhunu kaybedebiliyor. Tek tip, birbirinin kopyası cepheler, caddenin o organik ve çeşitli yapısına zarar veriyor. Ancak bu kaçınılmaz bir son değil. Bizim gibi mimari kaygısı yüksek olan, yapıyı tasarlarlarken sokağın ölçeğini, güneşin açısını, mahallenin dokusunu hesaba katan firmaların projeleriyle cadde modernize olurken, kimliğini de koruyabiliyor. Bağdat Caddesi bir kabuk değişimi yaşıyor; önemli olan bu yeni kabuğun içinin boş olmamasıdır.

Bir binanın dönüşüm sürecinde mülk sahiplerinin en çok merak ettiği konular neler oluyor? Risk analizi, finansman, proje süreci ve teslim aşamalarında nasıl bir yol izliyorsunuz?

Mülk sahiplerinin en büyük endişesi, haklı olarak "güven" ve "şeffaflık" oluyor. "İnşaatım yarım kalır mı?", "Gizli maliyetler çıkar mı?" veya "Süreç yasal olarak nasıl ilerleyecek?" gibi sorularla geliyorlar. REMA Yapı olarak mülk sahiplerini bir müşteri değil, proje



ortağı olarak görüyoruz. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki tüm süreçleri uçtan uca biz yönetiyoruz. Karot alımından riskli yapı tespitine, belediye süreçlerinden hukuki risk analizlerine kadar tüm adımları üstleniyoruz. Tüm projelerimizde yaptığımız gibi, mülk sahipleriyle sözleşme ve protokol aşamalarında masaya her zaman şeffaf mühendislik verileri ve uygulanabilir finansman/taahhüt modelleri koyuyoruz. Onlar ise sadece güvenle yeni evlerinin anahtarlarını teslim almayı bekliyor.

Yeni nesil konut alıcısının beklentilerinde ne gibi değişimler gözlemliyorsunuz?

Daha büyük metrekare, sosyal alan, akıllı ev sistemleri, enerji verimliliği veya ortak yaşam alanlarından hangileri öne çıkıyor?

Eskiden konut alıcıları için en belirleyici unsur "Kaç metrekare?" sorusuyken, günümüzde bu sorunun hemen yanına çok güçlü bir şekilde "Zemin etüdü ve statik proje nasıl yapıldı?" sorusu da eklendi. Metrekare büyüklüğü elbette önemini korumaya devam ediyor; ancak deprem güvenliği, artık büyüklük ve estetik kadar temel, tartışmasız bir öncelik olarak masada yer alıyor.

Bunun ardından ise kullanım verimliliği geliyor. İnsanlar artık atıl kalacak devasa holler veya kullanılmayan odalar yerine metrekarelerin doğru planlandığı, kompakt, fonksiyonel, akıllı depolama alanları sunan ve enerji verimliliği yüksek evler istiyor. Pandemi sonrası değişen yaşam alışkanlıklarıyla beraber kaliteli bir balkon, nefes alınabilen bir peyzaj ve evden çalışma senaryolarına uygun altyapı da (akıllı ev ve güçlü izolasyon) öne çıkan beklentiler arasında.

Projeleriniz arasında Göztepe, Suadiye, Caddebostan, Kalamış ve Feneryolu gibi Kadıköy'ün farklı bölgelerinde örnekler bulunuyor. Bu bölgelerin her birinin kendine özgü dokusu, proje tasarımlarınıza ne ölçüde yansıyor?

Kopyala-yapıştır mimariye kesinlikle karşıyız. Bir Moda projesi ile bir Bostancı projesinin

dinamikleri aynı olamaz. Modada veya Cafe-rağada çalışırken o bölgenin daha butik, tarihi ve entelektüel dokusuna saygı duyan, sokakla organik bağ kuran cepheler tasarlıyorsunuz. Göztepe veya Bağdat Caddesi üzerinde ise daha dinamik, modern fonksiyonelizmi ön plana çıkaran, geniş açıklıklı ve prestij odaklı bir mimari dil konuşmanız gerekiyor. Bulduğumuz semtin DNA'sını okumak, bizim tasarım sürecimizin sıfır noktasıdır.

REMA Yapı'nın önümüzdeki dönemde Kadıköy ve Bağdat Caddesi açısından hedefleri neler? Yeni projeleriniz veya özellikle üzerinde çalıştığınız bölgeler var mı?

Öncelikli hedefimiz, Kadıköy'de mühendislik liderliğimizle ve estetik mimarimizle imza niteliği taşıyan projeler üretmeye devam etmek. Hâlihazırda Moda, Bostancı, Göztepe ve Bağdat Caddesi aksında aktif olarak yürüttüğümüz, şantiye ve ön hazırlık süreçleri devam eden çok sayıda projemiz bulunuyor. Amacımız sadece bina sayısını artırmak değil; Bağdat Caddesi ve çevresinde "REMA Yapı kalitesi" kavramını, güvenin ve kalıcı estetiğin değişmez referansı olarak daha da sağlamlaştırmak ve mimari hizmet vermektir.

Son olarak, Kadıköy'de yaşayan bir vatandaş size "Binamızı yenilemek istiyoruz ama mahallemizin kimliğini de kaybetmek istemiyoruz" dese, ona ne söylersiniz?

Ona şunu söyleriz: "En doğal hakkınızı talep ediyorsunuz ve ikisinden birinden vazgeçmek zorunda değilsiniz." Mahalle kimliği dediğimiz şey binaların çürük kolonlarında değil; o binaların sokakla kurduğu ilişkide, orantısında ve ruhunda saklıdır. Biz binanızı yenilerken sadece güncel deprem yönetmeliklerinin gerektirdiği yüksek mühendislik standardını yapıya entegre ediyoruz. Geri kalan tüm tasarım sürecini; sokağınızın hafızasına, ağacınıza, güneşinize ve sizin yaşamışlıklarınıza saygı duyarak kurguluyoruz. Geçmişin sıcaklığını kaybetmeden, geleceğin güvenliğini inşa etmek mümkündür; yeter ki projeyi doğru eller, doğru vizyonla ele alsın.