

T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



KENTSEL DÖNÜŞÜM: 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA  
İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Makbule KAYMAK

(Y1513.010015)

Mahalli İdareler Ve Yerinden Yönetim Ana Bilim Dalı

Mahalli İdareler Ve Yerinden Yönetim Bilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Fethi GÜRÜN

Şubat, 2018



T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

**Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi**

Enstitümüz Mahalli İdareler ve Yerinden Yönetim Anabilim Dalı Mahalli İdareler ve Yerinden Yönetim Tezli Yüksek Lisans Programı Y1512.181004 numaralı öğrencisi **Makbule KAYMAK**'ın "KENTSEL DÖNÜŞÜM: 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER" adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 19.12.2017 tarih ve 2017/36 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından **ney batiğ** ile Tezli Yüksek Lisans tezi olarak **kabul** edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi :28/02/2018

1)Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Fethi GÜRÜN

2) Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Gökhan DUMAN

3) Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Gülşay Uğur GÖKSEL

Nb: Öğrencinin Tez savunmasında **Başarılı** olması halinde bu form **imzalanacaktır**. Aksi halde geçersizdir.

## YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kentsel Dönüşüm: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İstanbul’dan Örnekler” adlı çalışmanın, proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve etiklik ilkelerine aykırı herhangi bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilen kaynaklardan oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim.

.../02/2018

**Makbule KAYMAK**



## **ÖNSÖZ**

Ülkemizde, jeolojik konumu gereği %96'lık bölümünün afet riski ile karşı karşıya kalması ve özellikle 1950'li yıllardan itibaren yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşme ve yapılaşma sürecinin de etkisi ile plansız, sağlıksız, can ve mal güvenliği bakımından riskli, kentsel imkânlardan yoksun, imar mevzuatına uymayan yapı stoku ve kentsel çevreler ortaya çıkmıştır.

Bu çalışma ile Ülkemizde “Kentsel Dönüşüm” konusu irdelenerek, mevcutta yürürlükte olan 6306 sayılı Kanunla, can ve mal güvenliği temelinde insan odaklı, kentlerin ekonomik, toplumsal ve mekânsal ihtiyaçlarına cevap verecek doğrultuda yaşam alanlarının iyileştirilmesi ve insan hayatının korunması için atılmış adımlara ve örneklerle yer verilmiştir.

Bu çalışmanın tamamlanmasında değerli katkılarından dolayı Tez Danışmanım Sn. Yrd. Doç. Dr. Fethi GÜRÜN Hocama, Belediyeme ve bizlere bu fırsatı sunan TBB ile Aydın Üniversitesi'ne sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

**Subat 2018**

**Makbule KAYMAK**

## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

ÖNSÖZ.....	iv
İÇİNDEKİLER .....	v
KISALTMALAR .....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	x
ABSTRACT .....	xi
<b>1 GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>
1.1 Tezin Amacı .....	2
1.2 Hipotez .....	3
<b>2 NEDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM? .....</b>	<b>4</b>
2.1 Kentsel Dönüşümün Tarihi Gelişimi.....	4
2.2 Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları .....	5
<b>3 KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MEVCUT DURUM YAKLAŞIMLARI .....</b>	<b>8</b>
3.1 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 Sayılı Kanun . 9	
3.1.1 Riskli Alan Kavramı.....	10
3.1.1.1 AFAD hakkında; .....	10
3.1.1.2 Riskli alan tespiti için; .....	11
3.1.1.3 Depremin kentsel dönüşüme etkileri .....	11
3.1.2 Rezerv Yapı Alanı Kavramı .....	13
3.1.2.1 Rezerv alan uygulamasında izlenecek adımlar.....	13
3.1.2.2 Rezerv yapı alanı: .....	13
3.1.3 Riskli yapı kavramı .....	14
3.1.3.1 Riskli yapılarda tespit ve bildirim süreci.....	14
3.1.3.2 Risk raporuna itiraz ve yıkım süreçleri .....	15
3.1.3.3 Anlaşma ve yeniden yapım süreci .....	17
3.2 6306 Sayılı Kanun Gereği Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Destekler .....	18
3.2.1 Kira yardımı .....	19
3.2.2 Kredi faiz desteği.....	21
3.3 6306 Sayılı Kanun Gereği Kentsel Dönüşümün Kurumsal Yapılanması .....	22
3.3.1 Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Organizasyon Yapısı.....	23
3.3.2 Kentsel dönüşümde TOKİ'nin rolü .....	25
3.3.2.1 Kentsel yenileme .....	25
3.3.2.2 Genel Süreç .....	27
3.3.2.3 Yasal Dayanakları .....	28
3.3.2.4 Başvuru Evrakları.....	29
3.3.3 İstanbul özelinde merkezden yerele kurumsal yapılanma.....	29
3.3.3.1 Kentsel dönüşüm müdürlüğü.....	30
3.3.3.2 İ.B.B'nin kentsel dönüşüm hedefleri.....	31

<b>4 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER .....</b>	<b>33</b>
4.1 Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Örneği .....	33
4.2 Piyalepaşa İstanbul .....	37
4.3 Kağıthane Belediyesi 9598 Ada Kentsel Dönüşüm Projesi .....	41
4.4 Greenox Dikey Orman Projesi .....	47
4.5 İstanbul'da TOKİ Kentsel Dönüşüm Örneği: Gaziosmanpaşa İlçesi.....	52
4.6 İstanbul'da Kentsel dönüşümden fiyatları en çok etkilenen 4 ilçe.....	55
4.6.1 Gaziosmanpaşa İlçesi .....	56
4.6.2 Kadıköy İlçesi.....	56
4.6.3 Esenler İlçesi .....	57
4.6.4 Üsküdar İlçesi.....	58
<b>5 SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER.....</b>	<b>59</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>62</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>66</b>



## KISALTMALAR

<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>AFAD</b>	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
<b>ESKON AŞ.</b>	: Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>İBB</b>	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
<b>İLBANK AŞ.</b>	: İller Bankası Anonim Şirketi
<b>KİPTAŞ</b>	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>LEED</b>	: Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik
<b>REIDIN</b>	: Gayrimenkul Sektörü Bilgi Servisi
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>TBB</b>	: Türkiye Belediyeler Birliği
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi
<b>UN-HABITAT</b>	: Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı
<b>USGBC</b>	: Amerika Birleşik Devletleri Yeşil Bina Konseyi

## ÇİZELGE LİSTESİ

### Sayfa

<b>Çizelge 2.1:</b> Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları (İBB Arşivinden) .....	7
<b>Çizelge 3.1:</b> 2018 Kira Yardım Tutarları.....	21
<b>Çizelge 4.1:</b> Metrekare birim fiyatı .....	57





## ŞEKİL LİSTESİ

### Sayfa

Şekil 3.1:Van Depremi Görsellerinden.....	12
Şekil 4.1:Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Öncesi Örnek Fotoğraf .....	33
Şekil 4.2:Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Yapım Aşaması Fotoğraf.....	35
Şekil 4.3: Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Proje Hali Fotoğraf .....	36
Şekil 4.4: Polat Holding Arşivinden Alınmıştır .....	38
Şekil 4.5:Polat Holding Arşivinden Alınmıştır .....	39
Şekil 4.6: Polat Holding Arşivinden Derlenmiştir.....	41
Şekil 4.7:Yerinde Dönüşüm Yaşanabilir Konutlar .....	44
Şekil 4.8:Kağıthane Kentsel Dönüşüm Ada Tepe Teras Temel İnşaatı .....	45
Şekil 4.9:Kağıthane Kentsel Dönüşüm Ada Tepe Proje Hali fotoğrafı.....	46
Şekil 4.10:Greenox Proje Hali .....	47
Şekil 4.11:Greenox yapım aşaması foto .....	48
Şekil 4.12: TOKİ Gaziosmanpaşa Kentsel Yenileme.....	53

## KENTSEL DÖNÜŞÜM: 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER

### ÖZET

Gelecek yüzyıla bakışta kentlerimizi yenilemek, dönüştürmek ve yeniden ele alarak kentlere kimlik kazandırmanın toplumda aidiyet duygusunun sağlanmasının, çevresel, kentsel, tarihi korunmanın sağlanmasının ve bir vizyonu olan tasarımlarla kentsel estetiğe yer verilmesinin kaçınılmaz bir gerçek olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple ve küreselleşen dünyada artık kentlerin sürdürülebilir bir şekilde değişim ve dönüşümü gerçekleştirerek kent kimliklerini kazanmaları gereği, “kentsel dönüşüm” olgusunu gündeme getirmiştir.

Türkiye üzerinde bulunduğu jeolojik konumu gereği tektonik, sismik, topoğrafik ve iklimsel olaylar sonucu meydana gelen afetlerle sıklıkla yüz yüze kalan bir ülkedir. Bu afetler kimi zaman su baskını, sel, çığ, heyelan olduğu gibi en yaygın ve hasar verici etkisi bakımından en önemlisi depremdir. Ülkemizde 1999’da yaşanan Marmara Depremi ve 2011’de yaşanan Van Depremi ile kentlerimizin acil bir şekilde riskli yapılardan güvenli yaşam alanlarına dönüşmesi zorunluluğu doğmuştur.

Bu yaklaşımlarla Ülkemizde; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini teşkil etmeye yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi amacıyla 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Kentsel dönüşüm olgusu; Ülkemizde ağırlıklı olarak bu kanun çerçevesinde, mevzuat ve uygulamalar irdelenerek, kamunun ve özel sektörün sürece olan katkıları dâhilinde, İstanbul’dan bir kısmı kendi kavramlarında ilklerden olan örneklerle yer verilerek analiz edilmiştir.

Kavramlar ve deneyimler doğrultusunda kentsel dönüşümün, Ülkemizde çoğunlukla “riskli bina” ölçeğinde ele alındığı, örneklerin de bu yaklaşımlarla mekânsal dönüşümlerde başarılı olduğu, buna rağmen dönüşümün “kentsel ölçekte” bir etkileşim ağı ile birlikte ele alınması gerekliliği görülmüş ve çözüme yönelik stratejiler geliştirmek adına önerilere yer verilmiştir.

**Anahtar Kelimeler;** *Kentsel Dönüşüm, Küreselleşme, Sürdürülebilirlik, 6306 Sayılı Kanun, Deprem*

## URBAN TRANSFORMATION: SOME IMPLEMENTATIONS FROM İSTANBUL UNDER LAW NO:6306

### ABSTRACT

It is clear that reconsidering, rebuilding, transforming and giving to cities their own identities; ensure sense of belonging in society. Also urban aesthetic, environmental and historical accumulation can be made certain through these approaches and visionary designs. Nowadays they come into prominence that changing and transforming of cities as sustainable. That's why, "urban transformation" concept comes to the fore.

Due to its geological status, Turkey is such a country faces with disasters resulting from tectonic, seismic, topographic and climatically events. Even though there are many different kinds of disasters such as avalanche, flood, landslide; the earthquakes are the most important ones with regard to frequency and damaging effect. In our country, earthquakes which happened in the Marmara region in 1999 and in Van city from southeastern anatolia in 2012 revealed that there is an urgency for transforming our cities from risky areas to safety ones. Because of this reason, law no. 6306: " the law on the transformation of areas at risk of natural disaster " came into force in 2012 for the purpose of determining the procedures and principles about rehabilitation and renovation on making new healthy and safety living spaces fulfill the science and art norms in the areas at risk of disaster and the areas out of these where there are risky buildings.

In this study, urban transformation concept in our country is analyzed within the investigation of the legislation especially the law no.6306 and consideration the contributions of public and private sector. For this purpose, some implementations of the law are investigated as case studies.

Consequently, the study revealed the urban transformation is just considered at the "risky building-scale" in our country. Despite some gaining of this approach, it needs to be considered at the "urban-scale" with interaction network for ensuring long-term sustainability. Some advice is given in line with this objective.

**Keywords;** *urban transformation, globalization, law number 6306, sustainability, earthquake*

## 1 GİRİŞ

Küreselleşme sonucu şehirlerde oluşan nüfus yoğunluğu ile birlikte, zenginliğin ve kültürün şehirlerde geliştiği dikkate alındığında, iyi bir yaşam kalitesine ulaşmak adına yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirler oluşturmak gerekmektedir.

Bulduğumuz yüzyılda geleceğin kurgulanmasında önemli roller üstlenen kentlerimizin, geleceğe yönelik vizyonel bakışlarla, yenilikçi modellerle, stratejik olan yaklaşımlarla ve katılımcı karar alma süreçleri ile birlikte yeniden ele alınmakta olduklarını görmekteyiz (Sain,2017:25).

Kentliler artık yüksek kaliteli kentsel çevre, yeniden yapılanmış akıllı binalar ve aynı zamanda sosyal eşitlik, ekonomik canlılık sağlayan bir ortamı hızla talep eder hale gelmişlerdir. Ekonomik kalkınma sürecinin kentleşmeyle birlikte ilerlemesi tarihsel bir olgudur (Kılınçaslan,2010:189).

Kentsel dönüşüm; kent bölgelerinde bozulmuş, yıpranmış ve çökme oluşmuş kısımlarının; ekonomisinin, görsel ve başka çevresel durumlarının geniş bir yelpazede yeniden düzenlenmesi amacıyla oluşturulan plan ve uygulamalardaki izlenen adımların tümünü içine alan süreç demektir (Bulanık,2017:3).

Ülkemizde kentsel dönüşüm yerel yönetimlerin, kamu kurum ve kuruluşlarının, sivil toplum örgütlerinin, hak sahiplerinin ve özel sektörün katılımcılarının işbirliği ile uyguladığı uzun erimli, çok aktörlü, disiplinler arası çalışma gerektiren çok kapsamlı ve uzmanlık isteyen bir alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” gereğince yürütülmektedir.

Kentsel dönüşümde gelinecek durum itibarıyla değerlendirildiğinde; afet riski taşıyan yapı ve alanların yenilenmesi ve tarihi yapıların da korunarak yenilenmesi amacıyla başlatılan uygulamaların tüm hızıyla devam ettiğini görmekteyiz. Bu aşamalarda önem verilen konular;

- Kentsel dönüşümde yeni finansman ve uygulamaya konulan dönüşüm modelleri
- Bu süreçte afete duyarlı planlama, tasarım ve proje yönetimi
- Hukuki ve sosyal boyutlar ile uzlaşma yönetimi tarzı konuları içermektedir.

“Kentsel Dönüşüm: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İstanbul’dan Örnekler” adlı tez çalışmamda bu konulara değinmeye çalışarak, İstanbul’da uygulamaya konulan bir kısmı kendi kavramlarında ilklerden oluşan

- Kamu tarafından uygulanan riskli alana ilk örnek olarak; Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm örneği
- Özel sektör tarafından uygulanan riskli alana en büyük örnek olarak; Piyalepaşa İstanbul Kentsel Dönüşüm örneği
- Ada bazlı ve yerinde dönüşüme örnek olarak; Kağıthane 9598 Ada Kentsel dönüşüm örneği Adatepe Teras
- Dikey Orman tasarımı ile dünyada ikinci, Ülkemizde ilk olan; Greenox Kentsel Dönüşüm projesi örneklerine yer verilmiştir.

## **1.1 Tezin Amacı**

Gelecek yüzyıla bakışta kentlerimizi yenilemek, dönüştürmek ve yeniden ele alarak kentlere kimlik kazandırmanın toplumda aidiyet duygusunun sağlanmasının, çevresel, kentsel, tarihi korunmanın sağlanmasının ve bir vizyonu olan tasarımlarla kentsel estetiğe yer verilmesinin kaçınılmaz bir gerçek olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülkemiz kentleşme sürecini, gelişmelerini sanayileşmeleri sonrasında zamana yayarak gerçekleştiren ülkeler gibi değil, aksine gelişmekte olan pek çok ülke gibi kısa bir zaman içerisinde gerçekleştirmek durumunda kalmıştır (Tekşen,2003:43). Geline bu süreçlerde kentlerimizin de dönüşümü gerekliliği kaçınılmaz bir süreç olarak devam etmektedir.

Çalışmamda bu yaklaşımlarla “kentsel dönüşüm” konusu irdelenerek, ağırlıklı olarak Ülkemizde mevcutta yürürlükte olan 6306 sayılı Kanun analiz edilecektir. Çalışmaya, uygulama örnekleri olarak İstanbul’dan örneklerle destek verilmeye çalışılacaktır.

## 1.2 Hipotez

Ülkemiz aktif bir deprem kuşağı üzerinde yer almakta ve topraklarımızın %96'sı afet riski altında kalmaktadır. Tarihsel süreçte önemli derecede can ve mal kayıplarına yol açan depremler yaşamıştır. 17 Ağustos 1999 tarihinde Gölcük ve 12 Kasım 1999 tarihinde Düzce Depremi bu ağır kayıplara örnek verilebilir.

Yaşanan afetlerde, kesinlikle telafisi olmayan bir şekilde oluşan can kayıpları meydana gelmektedir (Aydiñç,2016:11). Gölcük Depreminde 17.480 ölü, 23781 yaralı, 505 insanımız sakatlanmış, 285.211 ev ve 42902 işyeri hasar görmüştür. Düzce Depreminde de 845 ölü, 4948 yaralı ve hasar görmüş, biran önce yıkılması gerekli olan 3395 yapı ile yıkılmış veya ağır hasar almış olan evlerin sayısı 12939, işyerlerinin sayısının 2450 olduğu tespit edilmiştir.

1999 Depremlerinde ülkenin uğradığı ağır can ve mal yitkilerinde yanlış kentleşme ve yapılaşma politikalarının çok büyük payı olduğu açıkça anlaşılmıştır (Keleş,2012:681). Sadece bu depremler değil yine yakın tarihlerde 2011 Ekim ve Kasım aylarında yaşanan Van depremleri aynı acıları bir kez daha yaşamamıza sebep olmuştur.

Bu korkutucu rakamlar ve dünya sıralamasında depremlerde insan kaybı açısından üçüncü sırada olmamız göstermektedir ki; ülkemizdeki yaşanan başta deprem olmak üzere doğal afetler sonucu daha fazla kayıplar vermemek için çarpık ve plansız, mühendislik hizmeti almamış binalarımızın acilen yenilenmesi gerekmektedir.

## 2 NEDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM?

Tarih boyunca kentsel formlar hep kentlerin ve ülkelerin ekonomik büyümelerinin de göstergesi olarak kentlerin yaşamlarında rol almıştır. Böylece erişilebilir, fonksiyonel, fiziki ve sosyal sistemlere sahip, tüm toplum kesimlerini kapsayan ve mekânsal açıdan bütünleştiren kentlere ihtiyaç duyulmaktadır.

Bilindiği üzere artık şehirler üstlendikleri misyon ve fonksiyonlarla ülkelerin önüne geçmeye başlamışlardır. Ait oldukları ülkelerin isimlerinden daha fazla tanınır bir halde bulunmaktadırlar. Teknoloji, bilişim ve iletişim alanlarında yaşanan gelişmeler giderek artan bu sürecin baş hızlandırıcıları olmuşlardır (Bilgili, 2012:349).

Dünyada artık kentlerin birbirleri ile yarıştığını görmekteyiz ve medeniyetimizin üzerinde yükseleceği kentlere ihtiyaç duymaktayız. Bu yaklaşımlarla; günümüzdeki “kentsel dönüşüm” konusu ve dolayısıyla geleceğe bırakacağımız yaşam merkezlerine yapacağımız etkiler, bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

### 2.1 Kentsel Dönüşümün Tarihi Gelişimi

İnsanlık tarihinde sanayi devrimi ile birlikte kırsaldan kente göçler başlamıştır. Ülkemizde de aynı şekilde göçler sebebiyle kent çevrelerinde kaçak yapılaşmaya gidilmiştir. Mühendislik uygulamaları almamış, can ve mal güvenliği bakımından tehlikeler arz eden, aynı zamanda mülkiyet hakları olarak problemler taşıyan, sosyal yaşam alanları ve teknik altyapı hizmetlerinden yoksun bir gecekondulaşma meydana gelmiştir.

Göç, hareketi ve teması artırır. Yeniliği yayar... Planı bozar, nüfusu çoğaltır; Marmara’da, Ege’de, Çukurova’da, bir de Ankara’da toplar (Sey,1999:316). Başbakanlık Proje Uygulama Birimi’nin 2000 yılı baz alınarak hazırlattığı bir

çalışmaya göre; ülkemizde bulunan konutların %38'inin inşaat yapım ruhsatı olmadığı, %67'sinin ise yapı kullanım izin belgesinin bulunmadığı anlaşılmıştır. 1939 yılından 1945 yılına kadar süren İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, savaşın yol açtığı yıkımlar ve yenilenmeye duyulan ihtiyaçla birlikte kentlerde "dönüşüm" gibi bir kavram gündeme gelmiştir. İnsanlık tarihinde yaşanan değişim ve dönüşümlerin gerçekleşmesinde önemli etkenlerden birisinin de ekonomik etkenler olduğu tespit edilmiştir.

20.yy'ın sonlarına doğru gelişen küreselleşme ile birlikte artık kent yaşamında da pozitif yönde bir dönüşüme gidilmiştir. Küreselleşme ile iletişimde yaşanan gelişmeler sonucu, kentlerin artık hızla gelişen dünyada bir farkındalık oluşturma isteğine girdikleri ve birbirleri ile yarışmakta olduklarını görmekteyiz.

Kentsel Dönüşüm, Ülkemizde Avrupa ve Dünya deneyimleri üzerinden değerlendirildiğinde onlara göre oldukça geç başlamıştır. Kentlerimizdeki değişim ve dönüşümün sürekli gündemde olmasının çeşitli nedenleri bulunmaktadır.

İlk çalışma 1999 da ve devam eden yıllarda birinci etap, ikinci etap, üçüncü etap olarak tamamlanan, Ankara'da Dikmen Vadisi Kentsel Gelişim Projesidir. Bu şekilde çarpık yapılaşma yerine, kamu kaynaklarından değil de kendi kendine finans yöntemiyle bir Kentsel Dönüşüm Projesi gerçekleştirilmiştir.

## **2.2 Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları**

Kentsel dönüşüm ekonomi, sosyoloji, planlama ve şehircilik bilimlerini ilgilendiren çok boyutlu bir kavramdır. Bu kavram son zamanlarda güncel olmakla birlikte esasen mülkiyet hakkına ilişkin olması bakımından hukuki olarak yeni bir konu değildir.

Kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak Nisan 2004'te çıkartılan 5104 sayılı kabul edilen ve Kuzey Ankara'yı kentsel dönüşüm ile yenilemeyi amaç edinen kanunda kullanılmıştır. Bu kanunda hedef Ankara'nın Kuzey girişini ve çevresinin bütününe içine alan yerlerde; kentsel dönüşüm aşamalarında mevcut fiziksel durumu ve çevre görüntüsünü geliştirmek, güzelleştirmek ve daha



sağlıklı bir yerleşim düzeni oluşturmak böylece kentsel yaşamda kalitenin artırılması olarak tanımlanmaktadır (Türkün,2014:123).

Ülkemizdeki tarihsel süreçte kentsel dönüşümle ilgili yaşanan aşamalarda hukuki olarak kabul edilen ilk adım 17 Haziran 2010 tarihinde yürürlükte olan 5393 sayı ile kabul edilen ve belediye kanunlarında değişiklik yapılması ile alakalı kanundur.

Yürürlüğe giren bu kanunda 73. Maddede yapılan değişiklikle ‘‘Kentsel Dönüşümün ve Gelişim Alanının’’ tanımları yapılarak, belediyelerin; meclis kararlarıyla, yıpranmış kent çevrelerini tekrardan ele alarak ve restore ederek, kentin tarihsel ve kültürel dokusuna zarar vermeden veya deprem tehlikesine karşı önlemler oluşturmak için kentsel dönüşümle ve gelişim projeleriyle uygulamalar yapılacağı kararı alınmıştır (Kentsel Dönüşüm Nedir? TMMOB İnşaat Mühendisler Odası 2016).

Günümüzde kentsel dönüşüm; sürdürülebilir gelişmeye ilişkin yenilikçi yaklaşımlarla kentlerin yenilenmesi, insanlar için kaliteli, özgün, yaşanabilir mekânlar üretmek adına 16.05.2012 tarih ve 6306 sayı ile kabul edilen Kanunla yürütülmektedir. Kentsel dönüşümün gereklerinden olan sürdürülebilirlik bir sistemini gelecekteki gereksinimlerini karşılayacak potansiyeli koruyarak güncel ihtiyaçları karşılayabilme kapasitesidir (Ramaswamy ve Özcan,2015:348).

31.05.2012 tarihinde Resmi Gazetede ilan edilen bu Kanunla; afet riski altında bulunan alanların ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen, sanat, norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek şeklinde uygulanmaktadır.

Ülkemizde artık afet tehlikelerine tedbir amaçlı bir planlama ile jeolojik ve jeoteknik etüt ve mikro bölgeleme etüt çalışmaları yapılmış binalara ihtiyaç duyulmuştur. Bu kanunla; afet riski taşıyan alanlarda dönüşüm uygulamaları hedeflenmektedir.

**Çizelge 2.1:** Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları (İBB Arşivinden)

SAYI	KANUN	Kabul Tarihi	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı
6306	<b>AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN</b> (Güncellenmiş Hali)	16.05.2012	31.05.2012	28309
5983	<b>KOOPERATİFLER KANUNU İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN</b>	03.06.2010	13.06.2010	27610
5543	<b>İSKAN KANUNU</b>	19.09.2006	26.09.2006	26301
5393	<b>BELEDİYE KANUNU</b>	03.07.2005	13.07.2005	25874

Bu kanun maddelerinden 5393 sayılı Belediye Kanununun 14'üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtildiği üzere belediye hizmetleri, vatandaşlara en uygun metodlarla ve onlara en yakın noktalarda verilmesi gerekliliği belirtilmektedir (Güngör,2017:18).

### 3 KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MEVCUT DURUM YAKLAŞIMLARI

Günümüzde kentsel dönüşüm uygulamaları 2005 tarihinde kabul edilen 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ve 2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile yürütülmektedir. Bu iki Kanun arasındaki farklar:

- “Riskli yapı, riskli alan, rezerv yapı alanı” gibi kavramların 6306 sayılı Kanun’da mevcut olması.
- 2010 tarihinde Belediye Kanununa eklenen 73. Madde ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanını belirleme ve ilan etme yetkisi Büyükşehir Belediyelerine verilmişken 6306 sayılı Kanun ile kamunun mülkiyetinde ve kullanımında bulunan alanlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifiyle Bakanlar Kurulu’nun karar vermesi.
- İki kanun arasında en önemli fark 6306 sayılı Kanun ile kentsel dönüşüm sadece alan ölçeğinde değil parsel ölçeğinde de yaklaşımın olmasıdır. Riskli yapının bulunduğu alan veya bölgede herhangi bir dönüşüm talebi olmasa da bu yapının parseli üzerinde hak sahiplerinin çoğunluk kararı ile dönüşüm mümkün olabilmektedir.
- Dönüşüm aşamalarında uygulama yöntemleri farklıdır. 6306 sayılı Kanun riskli yapı veya riskli alan kavramında 2/3 çoğunlukla her konuda karar verme yetkisi ve anlaşmalara katılmayan azınlığın mülkünün satış yetkisini tanımaktadır.
- 6306 sayılı Kanun’da dönüşüm yetkileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olmakta, gerektiği durumlarda belediyelere yetki vermekte ve sürecin kontrolünü yapmaktadır( 2017 Şehircilik Şûrası).

### **3.1 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 Sayılı Kanun**

Ülkemizde 2011 yılında yaşanan Van Depremi sonrasında, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kabul edilmiştir. 31.05.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun can ve mal güvenliğini esas alan, merkezinde “insan hayatı” olan bir kanundur.

Kanunda kentsel dönüşüm; çevresel olduğu kadar sosyal eşitlik ve ekonomik canlılıkla ilişkili olarak yaşam alanlarının iyileştirilmesi ve sürdürülebilirlik ilkelerine göre, gelişmeye ilişkin kentlerin ekonomik, toplumsal ve mekânsal ihtiyaçlarda değişimi yönlendirecek nitelikte bütünsel olarak ele alınmaktadır.

Afet tehlikesi altında bulunan alanlar ve bu alanların dışında bulunan riskli yapıları üzerinde taşıyan arsa ve arazilerin, fen ve sanat normları ile standartlara uygun, güvenli ve sağlığa elverişli yerleşim alanları oluşturmak için gerekli iyileştirmeler, tasfiye ve yenilemeleri kapsayan uygulamaların belirlenmesi amacıyla “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” yani 6306 sayılı Kanun kabul edilmiştir (Turut,2017:2).

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile 6306 sayılı Kanunla Ülkemizde yeni bir döneme girilmiştir. Geleceğe yönelik güçlü öngörülerle 2023 yılı itibarıyla 65 milyon sayıda konutun kentsel dönüşümle yenilenmesi hedeflenmektedir. Bu durum da Ülkemiz nüfusunun hemen hemen yarısının dönüşümden etkilenmesi anlamına geldiğini ifade etmektedir (2015-2017 Stratejik Plan:61).

Kentsel dönüşüm alanı terimler sözlüğünde; imar planı olsun veya olmasın, kentsel veya kırsal bölgelerde bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun bir şekilde; afetlere, kentsel risklere duyarlı yaşam alanlarının oluşturulması için ya da fiziki eskime, sosyal teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz bulunduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak için ilgili idareler tarafından belirlenmiş alan olarak tanımlanmaktadır (İBB Terimler Sözlüğü,2016:179).

Bu kanunda 3 önemli kavram vardır. Bunlar

- Riskli alan kavramı
- Rezerv yapı alanı kavramı

- Riskli yapı kavramıdır.

### **3.1.1 Riskli Alan Kavramı**

Riskli alanın tanımı; mevcut zemin yapısı veya üzerinde bulunan yapılaşmadan dolayı can ve mal kaybı tehlikesi muhtemel olan, Bakanlık yahut ilgili idare tarafından AFAD'a; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na da görüş sunularak tespit edilen ve Bakanlığın, Bakanlar Kuruluna teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca karar verilen alan demektir (Oy,2016:69).

Kanunun uygulama Yönetmeliğinde ise; riskli alanın çeşitli rapor, plan, bilgi ve belgeleri kapsayacak şekilde hazırlanmış olan dosya doğrultusunda AFAD'a olan başvurusu sonucunda ilgili bakanlıkça ve teklif mahiyetinde Bakanlar Kurulunun onayına sunulan alan olarak ifade edilmektedir.

#### **3.1.1.1 AFAD hakkında;**

Ülkemizde afet ve acil durumlar için dinamik yapıda teşkil edilmiş, Başbakanlığa bağlı olan Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı yani AFAD; yetkili kurumdur. Olası depremlere karşı maksimum seviyede hazırlıklı bulunma ve minimum kayıpla hedeflerine ulaşabilmek için başarılı bir "Afet Risk Yönetimi" çalışmasının uygulanması, bu çalışmada fiziki üst ve alt yapının daha güvenli yaşam ve yerleşim yerlerinin hazırlanması, hasar görülebilirliğinin azaltılması gerekmektedir (Mimar ve Mühendisler Grubu, 2011:37). Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı bu amaçla; yönetme faaliyetlerinde gerekli planlamaları yapmakta ve uygulamaya koymaktadır.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı "Türkiye'nin afetlerdeki ortak gücü" hedefleri ile afet ve sonrasında bunları etkin bir şekilde koordine etmektedir. Bunları yaparken faaliyetlerinde disiplinler arası çalışmayı esas almaktadır. Belki de kentsel dönüşüm için en meşru durum; deprem riski olan bölgelerdeki durumdur. Bu doğrudan yaşama hakkı ile ilgilidir ve bir haklı çıkarma sorunu yoktur. Ancak birkaç önemli problem vardır. Çünkü yeni dönüşüm projeleri bazı koşulları sağlamalıdır. Birinci olarak, yeni proje daha iyi bir hayat kalitesi sunmalıdır (Özgenel,2010:20).

### **3.1.1.2 Riskli alan tespiti için;**

- Alana ait; zemin yapısı ile ilgili olarak yapılmış etüt sonucu veya alanın üzerinde bulundurduğu yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açmasının muhtemel olduğunu belirten teknik rapor
- Riskli alan olarak tespit edilmek istenen yerde, önceden oluşmuş afetler bulunuyorsa, bu afetlerle ilgili konular
- Alan hakkında büyüklük ve koordinatlı sınırlandırmalar ile gösteren harita ve şayet varsa mevzuattaki uygulama imar planı
- Alanda şayet kamuya ait taşınmazlar bulunuyorsa, bunlar hakkında detaylı bilgiler
- Alana ait uydu görüntüsü veya alana ait ortofoto harita
- Riskli alan zeminde bulunan yoksunluklardan dolayı ise yer bilimsel etüt raporları
- Bazı durumlarda alanın niteliğine göre Bakanlıkça bunlara ek olarak istenen diğer bilgiler de birleştirilerek dosya olarak Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na sunulur. Uygundur görüşü alınmasına müteakip, Bakanlıkça belirlenerek son aşamada riskli alan kararı alınmak üzere Bakanlar Kuruluna sunulur.

Bakanlar Kurulu'nun bir alanı riskli olarak ilan etmesi, ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Bakanlar Kurulu'na olan teklifi ile mümkün olmaktadır (Atay,2016:9).

### **3.1.1.3 Depremi kentsel dönüşüme etkileri**

Ülkemizde birinci derecede bulunan deprem bölgeleri; başta İstanbul'u da içine alan Kuzey Anadolu ile Güneydoğu Anadolu fay kuşakları ve Ege Bölgesi ile Göller Yöresi'ni kapsayan fay kuşaklarıdır (Aydiñ,2016:25).

Türkiye yaşanan depremlerde insan kaybı olarak dünyada üçüncü ve etkilenen kişi sayısı olarak da sekizinci sırada yer almaktadır. Hemen hemen her yıl büyüklüğü 5 ve 6 büyüklükleri arasında olan depremlerin yaşandığı gerçeği ile afet yönetimi ve koordinasyonunun fazlasıyla titiz bir nitelikte ele alınması kaçınılmaz bir gerçektir.

Ülkemizde son zamanlarda oluşan depremler sonucu oluşan gözlemler; yapılarda oluşan hasarların, deprem ve yapılaşma özelliklerinden etkilenmesiyle birlikte zemin koşullarından da fazlasıyla etkilendiğini göstermektedir (Halaç,2016:45).

Depremlerin oluşması önlenemez, ancak alınacak tedbirler ile depremlerin afetlere dönüşmesi önlenebilir. Kentsel dönüşümde de bu amaçla deprem yönetmeliğine uygun olarak yapılmamış binaların dönüştürülmesi hedeflenmektedir.



**Şekil 3.1:** Van Depremi Görsellerinden

Bu gerçekte 6306 sayılı Yasanın da alt ölçeğinde deprem riskine dikkat çekilerek kentsel dönüşümdeki etkileri her yönüyle değerlendirilmiştir. Ülkemizde sürdürülebilir bir kent planlamasında kentsel dönüşümle planlanmış olan yoğunluğun kentte ekonomik ve kültürel olarak gerekli kısımlarda yoğunluğun bilinçli olarak çoğaltılması ve belli kısımlarda da oluşan deprem etkilerinden fazlasıyla etkilenecek olan yoğunluğun alt seviyelerde tutularak, planlı bir şekilde yeşilin çok olduğu ve sosyal donatı alanlarının yer bulduğu yaşam çevreleri hedeflenmektedir.

### **3.1.2 Rezerv Yapı Alanı Kavramı**

Rezerv yapı alanı; kanun gereği gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni yerleşim alanı maksadı ile kullanılmak için, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının teklifi veya İdarenin teklifi ile ilgili olarak veya bazı durumlarda Bakanlıkça resen ilan edilebilen, Maliye Bakanlığının da uygun görüşünün alındığı alanları tanımlamaktadır.

#### **3.1.2.1 Rezerv alan uygulamasında izlenecek adımlar**

- Rezerv olarak kullanılacak yerin büyüklüğünü belirten koordinatlı bir şekilde hâlihazır haritası
- Yerle ilgili uydu görüntüsü veya orto foto haritası
- İlgili yere ait üzerinde bulundurduğu kamuya ait olan taşınmazların listesi

bir dosya halinde Maliye Bakanlığına sunularak görüş alınır ve Bakanlıkça belirlenir. Bu kapsamda hem yapıyı çevreyi desteklemek hem de sosyal ve ekonomik altyapıyı dikkate alma hususlarına da önem vermek gerekmektedir.

#### **3.1.2.2 Rezerv yapı alanı:**

Rezerv yapı alanı Bakanlıkça bazı durumlarda resen belirlenebilir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, yeni yerleşim yeri olarak kullanılmak için Toplu Konut İdaresi (TOKİ) veya ilgili idarenin talebi ile Maliye Bakanlığı'ndan uygun görüş alınması ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın aracılığı ile tespit edilen alandır. Küresel ölçekte kentsel uygulamalar incelendiğinde kent vizyonlarına büyük ölçüde yerel yöneticilerin öncülük ettiği görülmektedir (Sain,2017:36).

6306 sayılı Kanunla bir bölgenin riskli olarak ilan edilmesi için birtakım teknik raporlar talep edilirken, yeni yerleşim yerlerinin kurulması için gerekli olan rezerv yapı alanlarının belirlenmesinde yalnızca Maliye Bakanlığı'nın uygundur görüşü yeterlidir. Rezerv alan olarak ilan edilecek bölge sadece Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kararı ile mümkün olmaktadır.



### **3.1.3 Riskli yapı kavramı**

Ülkemizdeki konut hacminin önemli ölçüde bir kısmının imar mevzuatına uygun olmadan yapılmış olması ile “riskli yapı” sorunu gündeme gelmiştir.

Bir binanın riskli yapı olması için; yıkılma ve ağır hasar görme tehlikesine karşılık incelemeler sonucunda, teknik bilgiler doğrultusunda belirlenen ve ekonomik bir fayda sağlayamayacak olan yapılar olması gerekmektedir.

#### **3.1.3.1 Riskli yapılarda tespit ve bildirim süreci**

Yapının maliki kendi iradesi ile sahibi olduğu bina ile ilgili olarak riskli olup olmadığının tespiti için binaya ait tapu ve malikin kendisine ait kimlik fotokopisiyle Bakanlık tarafından lisans verilmiş herhangi bir kurum veya kuruluşa başvuruda bulunur.

Bu yapılar herhangi bir verisi olmayan gözlemler sonucu değil, 02.07.2013 tarihinde ve 28695 sayısıyla Resmi Gazete’de ilan edilen ve riskli olarak kabul edilmesi gereken yapıların tespit edilmesi hakkındaki maddeler gereğince uygulanacak işlemlere göre belirlenir.

Sahada yapılan çalışmalarla bina hakkında bilgi edinilmesi, ofiste yapılan çalışılma ile birlikte binanın yapım modellenmesinin yapılması ve analizi, ulaşılan verilerin değerlendirilmesi, binanın riskli olarak tespitine ulaşılması ile rapor hazır edilerek kentsel dönüşümün kaçınılmaz aşamalarından biri uygulanmış olur.

Binaya ait olan; Bakanlık tarafından lisanslandırılmış kurum veya kuruluş tarafından inceleme yapılması sonucu hazırlanan bu rapor incelenmesi için 10 iş günü içinde ilgili idareye sunulur. Hak sahipleri ya da onların temsilcileri; Bakanlık tarafından hazırlanan yönetmelik ve yöntemler yoluyla yapılacak olan ve harcamalarının da kendileri tarafından ödenmesi şartı ile yapıların testlerini Bakanlıkça lisanslandırılmış ilgili kurumlara yaptırırlar (Bulanık,2017:16).

Bu raporun, idare tarafından yapılan inceleme sonucunda eksik veya yanlış kısımları varsa düzeltilmesi için lisanslı kuruluşa tekrar iadesi yapılır.

İlgili lisanslı kuruluş, raporda tespiti yapılan eksik ve yanlışları düzelterek geri bildirimden itibaren başlayan tarihten başlayan 30 günde idareye tekrardan düzeltilmiş olarak vermek zorundadır.

İlgili yönetmelik çerçevesince hazırlanmış raporlar idare tarafından kabul edilerek sistem üzerinden de onaylanır.

Yapılan bu işlemler sonucunda, ilgili idare riskli olarak kabul edilen yapıları, 10 iş gününde tapuya yazılı olarak bildirilmekle yükümlüdür.

Tapu müdürlüğü tarafından, bina hakkında tapu kütüğüne “risklidir” durumu işlenerek, konunun hak sahiplerine tebliği yapılır.

Yapılan bu tebliğ ile binanın riskli olduğu tespitinin yapıldığı, malikler tarafından tebliğ tarihinden başlamak üzere 15 günlük bir sürede riskli yapı tespit edilmesine karşı, idareye bir dilekçe verilmesinin mümkün olduğu belirtilmektedir. Tebliğde ayrıca itiraz yapılmadığı takdirde 60 günden az olmayan ve idare tarafından belirlenen bir sürede mevcut binanın malikler tarafından yıktırılması hususlarına da yer verilmektedir.

### **3.1.3.2 Risk raporuna itiraz ve yıkım süreçleri**

Malikler tarafından; tapu aracılığı ile yapılan tebligata, teslim alınan tarihten başlayan onbeş günlük sürede bu riskli yapı tespitini kabul etmeyerek İl Müdürlüğüne dilekçe ile başvuru yapılabilir.

Büyük kent merkezlerinde işyeri veya konut alanları ve buralara hizmet eden altyapılar zaman içerisinde eskime veya tarihsel işlevini yitirme olgusuyla verimini kaybetme durumuna gelebilirler. Merkezi ya da yerel yönetim birimleri yatırım maliyeti, arazi kamulaştırma bedelleri, yapı ve gerekli alt yapı maliyetlerine destek olarak, kullanıcı sermayeleriyle ortak kamu yararı hedefleyen yeniden yapılanma projeleri hazırlar veya hazırlatırlar.

Böylece köhnemiş alanlar temizlenirken, kamu kullanımına açılacak her türlü işlevin önerildiği, canlılığın sağlandığı mekânlar üretilmiş olur (Kılınçaslan,2010:198).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı elemanlarınca o ilde oluşturulmuş olan teknik heyet tarafından riskli yapı tespit raporunu yeniden inceler ve yapı hakkında kesin karara ulaşır. (Nisan 2016 tarihi itibariyle İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile yapılan birebir görüşmede İstanbul’da tespit edilen riskli bina sayısının 43415 ve yıkılan riskli bina sayısının 13714 olduğu öğrenilmiştir.)

Alınan karar sonucu yapının risksiz bulunması halinde; itiraz şayet kabul edilirse, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne yapı üzerindeki riskli yapı belirtmesinin iptal edilmesi hakkında yazı yazılır.

Alınan karar sonucu itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine yapılabilecek itiraz süresinin geçmiş olması durumlarında, riskli yapı tespiti kesinleşmiş demektir ve böylece binada yıkım sürecine girilir.

Artık riskli olduğu kabul edilen binaların yıktırılması amacıyla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından ilgili olan idarelere ( bu idareler belediyeler veya il özel idareleri olabilir) yazılar gönderilir.

Sürecin devamında; ilgili idare aracılığı ile yapılan tebligatla bu taşınmazların hak sahibi olan kişilere atmış günden az olmayan süreler verilerek, binalarının yıktırılması gerekliliği belirtilir.

Kabul edilen bu kararın uygulanması için yapı sahibi olan kişilerin müracaatı ve idarenin hazırlaması ile binaya yıkımı için ruhsat verilir. Bu ruhsata “yıkım ruhsatı” denmektedir.

Binaya ait bu yıkım ruhsatının hazırlanması için bina sahibi olan kişilerden sadece birisi tarafından yapılan yazılı talep yeterlidir. Sonrasında yıkılması gereken binanın tahliye edilmiş, elektriği, suyu ve doğalgaz hizmetlerinin kapatılmış olduğunu belirten ve bu kurumlardan alınan belgelere bakılır. O belgeler de tam olunca, kabule yanaşmayan diğer bina sahibi kişilerin onayı olmadan da, müracaattan itibaren altı iş gününde yıkım ruhsatı düzenlenebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler ilgili belediyenin izni ile yapılır (Öngören,2013:159).

İdare tarafından tespit edilen süre içerisinde binanın sahipleri tarafından yıktırılmış veya yıktırılmamış olduğu kontrol edilerek, binanın yıktırılmamış olması halinde “yapının idari makamlarca yıktırılacağı” kararına istinaden otuz günden az olan bir süre daha ek olarak verilir.

Bu verilen ek süre neticesinde de, riskli yapılar sahipleri tarafından yıktırılmaz ise, riskli binalara temel olan hizmetlerin (bunlar; elektrik, su ve doğal gaz hizmetleri) verilmesi işleminin durdurulması için ilgili kuruluşlarla yazılı

görüşmeler yapılır. Aynı zamanda, maliklere verilen sürelerin bittiği ve riskli binaların henüz yıktırılmadığı o yere ait mülki idare amirine bildirilir.

Riskli olarak kabul edilen bu binaların boşaltılması ve yıkım işlemlerinin yapılması aşamasında, gerekli maliyet öncelikli olarak dönüşüm projeleri özel hesabından temin edilmesi için, mahalli idarelerin kabulü ile mülki amirlerin aracılığıyla uygulanır veya uygulattırılır.

İlgili idare, bu süreçlerde, işlemler hakkındaki bilgileri, tahliyesi yapıldıktan sonra yıktırılma işlemi yapılan riskli binaları ve tahliye veya yıktırılma işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli binaları ikişer aylık periyotlar halinde Müdürlüğe yazılı olarak iletir.

Bu durumda; şayet yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılar bulunmakta ise bunlar Bakanlık tarafından veya Müdürlük tarafından yıkılır veya yıktırılır.

### **3.1.3.3 Anlaşma ve yeniden yapım süreci**

Esasen malikler; üzerindeki binanın yıkılarak arsa haline dönüşmesi sonucu parsellerin değerlendirilmesinde hak sahibidir. Mülkiyetin asli olan hak sahibi, temelde hak sahibi olmayan kişilere savunulabilen aynı bir haktır. Bu hak, malike mal üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi vermektedir (Çınar,2015:28).

Kentsel dönüşümle ilgili olarak yürütülen bu işlemlerde, malikler tarafından; parsellerin tevhit edilerek birleştirilmesi, münferit veya birleştirilmesi işlemleri ile veya imar adası olarak uygulama yapılması, eskinin yerine yeniden bina yaptırılması, payların satışı ile veya kat karşılığı yoluyla veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeni kararlar alma gibi işlemler yapılabilir.

Tüm malikler tarafından oylama yapılarak, karar verilememesi halinde; toplantı sürecine gidilir.

Riskli yapının değeri, hak sahipleri aracılığı ile SPK değerlendirme kuruluşlarına tespiti yaptırılarak öğrenilir.

- Sonrasında maliklerden birinin davet etmesi ile tüm hak sahipleri toplantıya çağrılır.

- Yapılan toplantıda bir karara ulaşılamaması halinde, yapılacak uygulamalarda yapı sahiplerinin hisseleri kadar, paydaşlarının en az üçte iki çoğunluğunun aranmasına geçilerek karar aşamasına geçilir.

#### Açık Artırma Usulü

Toplantıdan olumlu bir karar alınması halinde bu karar; karara katılan malikler tarafından imzalanarak bir tutanağa bağlanır. Sonrasında alınan karar, toplantıya katılmayanlara noter yoluyla tebliğ edilir.

- Yapılan tebliğde; 15 gün içinde kararı kabul etmeyen hak sahiplerinin arsa hisselerinin anlaşmaya uyan diğer maliklere açık artırma yolu ile devredileceği ve satışın mümkün olmadığı durumda Bakanlıkça bu payların Hazine adına alınacağı belirtilir.

Bu süreçte anlaşmaya itiraz eden hak sahiplerinin bulunması durumunda, bağımsız bölümlere ait arsa paylarını, Bakanlıkça rayiç değerlerinin tespiti yaptırılarak; bu değer altında olmamak şartı ile anlaşmaya varan diğer hak sahiplerine açık artırma yolu ile satılabilir. Böylece hak sahiplerine satışın mümkün olmadığı durumlarda bu oranlar, Bakanlık tarafından müracaat edilerek ve tespiti yapılan aynı zamanda rayiç bedelinin de Bakanlık tarafından ödenmesi şartı ile tapu kaynaklarında Hazineye resen tescili yapılmış olur.

#### Anlaşma ve Yeniden Yapım

Hak sahiplerinin bu kararları ve yapılan anlaşma kurallarına göre kentsel dönüşümde uygulama sürecine geçilir (6306 Kanun Sayılı Kanun).

Bu şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı katılımcı bir süreçle Ülkemizde şehirleşme stratejilerine ve uygulamalarına katkıda bulunmaktadır.

### **3.2 6306 Sayılı Kanun Gereği Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Destekler**

Sosyal belediyeçilik demek belediyelerin, sadece şehrin alt ve üst yapısı, imarı, temizliği gibi kentsel hizmetlerinin çözümünde değil, topluma dair diğer sosyal niteliklere sahip sorunların çözüme ulaştırılmasında da önemli rolleri vardır demektir (Kalender,2017:10). Bu yaklaşımlarla kanun gereği kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerine ve kiracılara finansal yardımlar yapılmaktadır.

### 3.2.1 Kira yardımı

Konut hakkı; kişisel hak olan yerleşme özgürlüğünün en önemli boyutudur. Bu anlamda barınacak yeri olmayanlar için yerleşme özgürlüğü anlamsız bir hak niteliğinde bulunmaktadır. Nitekim bireyin refahı açısından son derece önemli olan bu hak, devlete önemli yükümlülükler yüklemekte ve bu hususta devletin müdahalesi belirleyici etkide bulunmaktadır (Gümüş,2010:352). 6306 sayılı Kanunla bu hassasiyetlere yer verilmiştir ve çeşitli finansal yardımlar yapılmıştır. Kira yardımı bunlardan birisidir.

Kira yardımının koşulları nelerdir?

- Anlaşma sonucu tahliyesi yapılan riskli binaların sahiplerine, kiracılara bazı durumlarda da sınırlı sayıda aynı hak sahipleri olan ve bu binalarda ikamet etmekte olanlara kira yardımı yapılabilir. Anlaşma ile tahliye edilen gecekonduların sahiplerine ise ilgili kurumca miktarı belirlenen aylık kira oranının iki katı oranında bu yardım yapılabilmektedir.
- Yapı sahibi olanlara riskli yapı durumlarında on sekiz ay, riskli alan durumlarında ise otuzaltı ayı geçmeyen sürelerde ve ilgili kurumca karar verilen süre ve miktarı kadar
- Riskli olan gecekonduların sahiplerine; bu yapılarda birinci durumda tespiti yapılan aylık kira miktarının iki katı oranında,
- Riskli alanlarda bina sahipleri için belirlenen sürenin ve miktarın üçte ikisini geçmeyen oranda ilgili kurum tarafından belirlenen süre ve miktarda,
- Kanun tarafından belirlenen riskli alanlarda ise maksimum otuzaltı ay olmak koşulu ile ilgili kurum tarafından belirlenen süre ve miktar ile kira yardımı yapılabilmektedir.
- Kira yardımını alabilmek için, binayı tahliye ettikten sonra en geç bir yılda İl Müdürlüğüne veya Bakanlıkça yetki verilmiş olan idareye müracaat yapılır.
- Riskli alan ilan edilen yerin kamu düzenini veya güvenliğini tehdit edeceği veya olağan hayatın olumsuz olarak etkilenmesi, kesintiye

uğraması gibi durumların yaşandığı alanlarda kira yardımına riskli binanın tahliye edildiği tarihten itibaren başlamaktadır.

#### Kira yardımı için başvurularda istenen belgeler

- Başvuru yapan kişinin kimlik fotokopisi (işyeri sahibinin imza sirküleri) olmalıdır.
- Riskli bina olan konutun veya işyerinin tapusu ve taşınmazın güncel taşınmaz kaydının bulunması gereklidir.
- Belediyelerden arsa payı hissesi bulunan tapular için güncel emlak vergi beyannamesi alınmış olmalıdır.
- Konut veya işyerlerine ait faturalardan herhangi biri olmalıdır.(Bu faturalar elektrik, su, doğalgaz, sabit telefondan herhangi biri olabilir)
- Riskli bina için, hak sahibinin müracaatı üzerine idare tarafından düzenlenen yıkılan yapılar formu,
- Lisanslı firma tarafından yapılan incelemeler sonucu hazırlanan ve idarece onaylanan riskli binaya ait tespit rapor inceleme formu,
- Riskli yapı olduğu tespiti yapılan yerin tahliyesi yapıldıktan sonra eski ile yeni adresinin belirtildiği belgeler.
- Kira yardımı için başvuruda bulunan kişi tarafından, anlaşmalı bankalara ait vadesiz hesap açılmalı ve bu hesabın numarası idareye ibraz edilmelidir.
- Şayet kira yardımına başvuruda bulunacak kişi bu işlemleri vekâleten yapacaksa, vekâletname aslı ve vekilin kimlik fotokopisi bulunmalıdır.

**Çizelge 3.1: 2018 Kira Yardım Tutarları**

2018 YILI İL BAZLI KİRA YARDIMI TUTARLARI			
İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Artvin,Bilecik,Bingöl,Bolu,Burdur,Çankırı,Erzincan,Gümüşhane,Hakkari ,Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	595,00 TL	1.190,00 TL	2.975,00 TL
Amasya,Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt,Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	675,00 TL	1.350,00 TL	3.375,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	755,00 TL	1.510,00 TL	3.775,00 TL
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	830,00 TL	1.660,00 TL	4.150,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	960,00 TL	1.920,00 TL	4.800,00 TL

### 3.2.2 Kredi faiz desteği

Kredi faiz desteğinin detayları

- Riskli yapıyı tahliye eden ve bu yapılarda bir yıldan fazla kiracı olarak ikamet etmiş hak sahiplerine kredi faiz desteği yapılmaktadır.
- Kentsel dönüşümde müracaatta bulunan hak sahiplerinden aynı kişi için kira yardımı ve faiz desteği birlikte verilmemektedir. Riskli yapı sahibi bunlardan yalnızca birine başvuruda bulunabilir.
- Kentsel dönüşümle ilgili kanun gereği kredi kullanacaklar bankalardan alacakları krediler için Hazine Müsteşarlığına bağlı bulunan Bakanın teklif etmesi ile Bakanlar Kurulu'nun karar alması sonucunda özel olan dönüşüm hesabından karşılanarak faiz yardımı yapılabilmektedir.
- İlgili banka; kredi alma koşullarını sağlayan hak sahiplerinin listelerini Bakanlığa bildirir ve bu liste Bakanlıkça, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde değerlendirilir.
- Bakanlıkça yapılan incelemeler sonucunda; faiz desteği verilecek olan kişiler bankaya bildirilir.
- Hak sahipleri eğer geri ödeme yapamazlarsa bu durumda banka tarafından krediler için yapılan faiz destekleri durdurulur.



- Yapılacak faizin oranı, kredi verilen tarihe ait olan oranın esas alınması ile kredi süresi tamamınca geçerlidir ve bu oran değiştirilmeden tatbik edilir.
- Konut başına en fazla 125.000 TL'lik (2016 yılı için) kredi alınabilir.
- Bir hak sahibinin yararlanabileceği faiz destekli toplamda kredi miktarı 625.000TL'yi (2016 yılı için geçerli rakamdır) geçmemektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kira Yardım Uygulamaları Finansal Destekler Kılavuzu).

Kanun kapsamında yararlanılan muafiyetler nelerdir?

- Bu muafiyetler noter harcı,
- Tapuya ve kadastroya ödenen harçlar,
- Belediye Gelirleri Kanununa ait bazı maddeleri gereğince belediyeler tarafından talep edilen çeşitli harçlar,
- Ayrıca damga vergisini,
- Veraset ve intikal Vergisini,
- İmar Kanununun 21. ve 23. Maddelerinde “Döner Sermaye Ücreti” olarak bulunan tüm ücretleri ve belediyenin meclisi tarafından kabul edilerek talep edilen her kısım ücreti ihtiva etmektedir.
- Otopark Yönetmeliği gereğince alınan ücretler,
- Banka ve sigorta işlemleri vergisinden muaf tutulacaktır.

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm yasası ile kentte yaşayan bireylere yapılan bu finansal desteklerle kentsel yaşam kalitesinin dönüşümle desteklenmesi hedeflenmiştir. Kentsel yaşam kalitesi, kentte yaşayan kişilerin gereksinim duydukları hizmet ve tüm koşullar bakımından tatmin edilme seviyesi olarak görülebilir. Kentin sunduğu fırsat ve olanaklardan kentte yaşayan kişilerin eşit, dengeli ve ihtiyaçları oranında faydalanması kentsel yaşamın göstergelerindendir (Bıçk1, 2015:163).

### **3.3 6306 Sayılı Kanun Gereği Kentsel Dönüşümün Kurumsal Yapılanması**

6306 sayılı Kanunla uygulanan kentsel dönüşümde iki güçlü aktör bulunmaktadır. Bunlardan ilki kamu, yani merkezi yönetim ve yerel yönetimler, diğeri ise özel sektördür. Merkezi yönetim; Bakanlık, Toplu Konut İdaresi, Özelleştirme İdaresi;

Yerel Yönetimler ise, iştirakleri ile kentsel dönüşümün yatırımcısı olmuştur. Bu iştiraklere örnek olarak İstanbul özelinde, İBB'nin iştiraki olan KİPTAŞ'ı ( İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi), Esenler Belediyesi'nin iştiraki olan ESKON'u (Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) gösterebiliriz.

Kentsel dönüşüm sürecinde; yerel yönetimler aktif rol alan meslek gruplarını içlerinde bulundurmakta ve böylece kentsel dönüşüm işlemlerinde gerekli olan potansiyeli sağlamaktadırlar. Bunun çözümsüz olduğu durumlarda da TOKİ ile anlaşma imzalayıp işlemler ortaklaşa yapılmaktadır (Şahin,2017:30).

Bir İBB iştiraki olan KİPTAŞ ilk olarak 1987'de yabancı sermaye ortaklığıyla imar planı ve mimari projeler üretmek için İMAR WEIDLEPLAN adıyla kurulmuştur. Fakat 1989 yerel seçimleri ile atıl duruma düşerek tasfiye noktasına gelmiştir. Nihayet 1994 tarihli yerel seçimlerle, İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla hizmetlerine devam etmektedir (<http://www.kiptas.istanbul/tr>). İstanbul'da yaşanabilir ve güvenilir çevreler üreten KİPTAŞ kentsel dönüşüm yaklaşımları ile sürece katkıda bulunmaktadır.

İşletmeler küresel ağ dünyasında birbirlerine, kendi genişletilmiş ağlarının içinde karşılıklı bağımlı hale gelmişlerdir. İşletmeler kamu, özel ve sosyal sektörler ölçeğinde, birbirlerine bağımlı ekosistemler dâhilinde işbirliğine dayalı inovasyon gücünü açığa çıkartarak, yönetim, altyapı, gelişim ve sürdürülebilirlik açısından beraber yaratma kapasiteleri inşa edebilirler (Ramaswamy ve Özcan, 2015:327). Piyalepaşa İstanbul Örneğinde bu çalışmalarını görmekteyiz.

### **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Organizasyon Yapısı**

- Bakan
- Müsteşar
- Müsteşar Yardımcısı
- Müsteşar yardımcısına bağlı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

#### **3.3.1 Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Organizasyon Yapısı**

- Altyapı Dairesi Başkanlığı
- Dönüşüm Alanları Dairesi Başkanlığı

- Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı
- Finansman Dairesi Başkanlığı
- İzleme ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı
- Harita ve Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı
- İletişim Koordinasyon Dairesi Başkanlığı
- Yönetim Hizmetleri Dairesi Başkanlığı

### **Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Hedefleri ve Amaçları:**

Her olgunun değişmesi ile kentlerimiz ve mimarimiz de değişerek yeni “kimliklerin sahibi olacaklardır. Olması gereken, bu kazanılan “kimliklerin” doğru oluşmasına katkıda bulunmaktır. “Kimlik” bir kentin veya mimarlık ürününün tek bir alt sisteme bağlı özelliği değil, çok boyutlu ve çeşitli alt sistemlerin bileşkesi olan bir olgudur (Tapan,2014:151).

Ülkemizde küreselleşmenin etkileri ile gelişen ve dönüşen şehirlerde ortaya çıkan öncelikli konulardan “kimlikli şehirler”, “Türkiye’nin yeni kentsel dönüşüm yaklaşımı”, “toplumsal bütünleşme ve sosyal bütünlük”, “güçlü yerel yönetimler ve şehircilik uygulamaları” konularına yönelik tedbirler ve mevzuat önerileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

Bu çalışmalarda; finans ve iş piyasasının etkisi ile ekonomik katkı pazar ve tüm paydaşların açık bir şekilde katılımı ile sürece dâhil edilmesiyle, kentsel dönüşüm fırsatları, risk değerlendirmesi, doğal altlık ve ekonomi ile bütçe konularında da stratejiler oluşturulmaktadır. Geleceğe yönelik oluşturulan politikalarla şehirlerin değişim ve dönüşümde çağı yakalayabileceğine dair güzel bir örneği Viyana Şehrinde görmekteyiz.

2050’de Viyana’nın canlı bir başkent ve Avrupa’nın en çekici şehirlerinden biri olması planlanmaktadır. Bu durum 21. Yüzyılın ilk çeyreğinde alınan uzun vadeli önlemlerle, hayatın tüm alanlarında; yaşam kalitesinde, sürdürülebilirlikte, kalkınmanın yanı sıra nitelikli ve kaliteli eğitim seçenekleri ve iş alanlarında kayda değer ilerlemelere sebep olan stratejik planlamaya dayanmaktadır (Smart City Wien,2014, Framework Strategy:19).

### **3.3.2 Kentsel dönüşümde TOKİ'nin rolü**

Kent mekânında “herkese sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının sağlanması “ devletin Anayasal bir görevi olarak yerini almaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm olgusu Ülkemizde; ortaya çıkışından itibaren gösterdiği gelişim, kentsel dönüşümün boyutları, aktörleri, aşamaları ve ortaklık yapıları bağlamında ele alınmaktadır.

Bu çalışmalar çerçevesinde; 58. Hükümet zamanında oluşturulan kanuni yenilikler ile kentsel dönüşüm uygulamalarında görev almak amacıyla TOKİ yetkilendirilmiştir. Böylece kentte yaşayan her kesimin yeterli istihdam olanaklarına, ödenebilir konut ve kentsel altyapı hizmetlerine, eğitim ve sağlık hizmetlerine, sağlıklı ve dengeli çevreye kavuşturulması, kentin sürdürülebilirliğine katkı sağlayacaktır (Ertan K.A ve Ertan B,2013 :60).

#### **3.3.2.1 Kentsel yenileme**

Toplu Konut İdaresi, kaynakların kullanılması ve buna bağlı yönetmeliklerle, gecekondü bölgeleri ve afet tehlikesi altındaki alanların dönüştürülmesine ve iyileştirilmesine yönelik finansmanın sağlanmasını da yönetsel olarak kaynaklarının kullanılacağı alanların içine almıştır.

Toplu Konut İdaresi, yaşam alanlarının planlaması ile çağdaş kentleşmenin oluşturulmasında etkin bir politikanın yürütülmesiyle belediyelerle işbirliği yaparak kentsel dönüşüm uygulamalarına katkıda bulunmuştur. Böylece yaptığı çalışmalarda hem yerel yönetimler adına hem de konut sektöründe bulunan diğer aktörler adına örnek olmuştur. Kentsel dönüşümde paydaşlara teknik arka plan sağlayarak sektöre aynı zamanda fayda sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında asıl amaç; kentsel dönüşümlerle yaşam kalitesinin yükseltilmesi, gelişen ekonomik ilerlemelerle ve küresel olaylardan dengeli bir şekilde etkilenmek, sosyal eşitliği ve çevresel sorumlulukları bir bütün halinde ele almaktır. Aynı zamanda konut ihtiyacının temin edilmesi, bu konutların üretilmesi ile değerlere hassasiyetlerle yaklaşan mahalleleri kurmak hedeflenmektedir.

Konut talebinin hızla artması, şehirlerdeki olağan gelişme hızında yanıt bulamaması, yıllar içinde kentlerin kimliğini tehdit eder şekilde çarpık

yapılaşmayı meydana getirmiştir. Gecekonduların ve kaçak olan yapıların beraberinde, ekonomik ömürlerini tamamlamış bulunan konut stokları da deprem kuşağı üzerinde bulunan şehirlerimiz için önemli bir tehlike niteliğindedir.

Zemin etüdü yapılmayan arazilerde, kalitesi ve standardı olmayan malzemelerden, gerekli mühendislik ve yapım yöntemlerinden eksik, mevcut imar kanunlarına uygunsuz bir halde inşa edilen binalar, içinde yaşayan kişilerin sağlıklarını ve şehirlerin yapısını olumsuz yönde etkilemiştir.

Çözumsuzlüğün en önemli sebebi konut alma gücü olmayan dar gelirli kesimlerin ihtiyaçlarının karşılanması için gerekli adımların uygulamaya konulmamış olmasındandır. Toplu Konut İdaresi, bu kapsamda gecekondu ve kaçak olan yapı alanlarını deprem, sel gibi tehlike altında kalan alanları yenilerken, hedeflere yönelik stratejik planlarla hem yoksul vatandaşlara yeni konutlar üretmekte ve hem de kaçak yapılaşmanın tekrarlanmasını önlemeyi hedef edinmiştir.

Toplu Konut İdaresi; neredeyse tüm kentlerimizde bulunan kaçak yapılaşma ve tehlike arz eden afet bölgelerinde yaşamakta olan vatandaşlarımızın önemli fırsatlarla sağlıklı ve nitelikli konutlara sahip olmaları için çalışmalar yapmaktadır. Bu uygulamalarda; projeler için kaynak aktarmaya devam eden TOKİ yenilikçi çözümleri yaşama geçirerek, bu kapsamda uygulamalarına hız vererek kentsel dönüşüm hizmetlerine katkıda bulunmaktadır.

Bu manada, ülkemizdeki geçmiş deneyimlerden yola çıkılarak çağa uygun olan planlamalarla tekrardan imar sürecine girilmiş ve mevcutta bulunan kaynakların tümü, kent planlamasını ve standartlarını karşılamayan, eskiyen çevreyi dönüştürme adımlarının atılmasına başlanmıştır. Ülkemizde TOKİ tarafından gerçekleştirilen projeler, sosyal devlet açısından önemli bir gelişme olarak değerlendirilebilir (Gümüş,2010:551).

Toplu Konut İdaresi, 10. Kalkınma Planı'nda yer alan ve ilk sırada; afetler olma ihtimali bulunan alanları kapsayan yerlerde mekân ve yaşam kalitesini yükselterek, kentin dinamik yapısını artıran projeler yaratabilme potansiyeline sahiptir. Bu yapısıyla; çeşitli yerel halkın birlikte yaşamasını sağlayarak sosyal

bütünlüğü teşvik eden, işlevsel bakımdan güçlü bir yaklaşımla, olması gereken büyüklüğün sağlanması için uygulama gerçekleştirme işlemleri yapılmaktadır.

Yine aynı şekilde TOKİ; süreci izleme ve bu işlemlerde yönetimle ilgili süreçleri nitelikli bir şekilde uygulayan, yeni çözümleri geliştiren, uygulamalar için gerekli kamu harcamalarının finansmanına hassasiyetle önem veren, bu işlemleri sırasında geliştirdiği etkin politikalarla, kentsel dönüşüm faaliyetlerine devam etmektedir.

### **3.3.2.2 Genel Süreç**

Toplu Konut İdaresi, Ülkemizde kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarına devam ederken her bir şehrin kendi özelliklerinden yola çıkmaktadır. Aynı zamanda bu aşamalarda yapılaşma ile ilgili olan sorunları çözerken tehditleri fırsatlara dönüştürmektedir. Kanunların vermiş olduğu yetkileri ve görevleri kullanarak, toplumsal açıdan bütünleştirici değerleri ön plana çıkarmaktadır.

Bu aşamada amaç ve hedeflere öncelik verilmeye çalışılmıştır. Kentsel Yenileme/Dönüşüm Projelerinde süreç, gelişmenin kontrolünde etkinleştirilen bir dizi sayısal standartlar eşliğinde ve yerel yönetimler tarafından yapılan tekliflerle ve teknik olarak yapılan incelemeler sonucu anlaşma yapılarak işlemlere başlanmaktadır.

Kanunlarda değişikliğe gidilerek 6306 sayılı ve 6292 sayılı Kanunların eşliğinde stratejik ve yasal mevzuata uygun olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından TOKİ'ye verilen yetkilerle ilgili yerlerde kentsel dönüşüm uygulamaları yapılanma şekli doğa ile ilişkili, tarihsel tipolojiye ve sürdürülebilir kentleşmeye önem veren bir durumda yapılmaktadır.

Yapılan protokoller gereği; projelerde uygulanması gereken adımlarla, yerel toplumun kentsel dönüşümün asıl alt yapısını oluşturan öğelerinden biri olması sebebiyle kentsel dönüşüm gerçekleşecek yerlerin sahipleri ile olacak toplantıların TOKİ'nin yapacağı yardım ve denetimlerle yerel yönetimler tarafından yapılması; sistemin işleyişini gerçekleştirmek adına yararlıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerde, kullanıcıları yerinden etmeyen, dışlamayan, kent yaşamının fiziki ve sosyo-ekonomik imkânlarından faydalanmasını sağlayacak bir şekilde, toplumsal

yaşama bilinci içinde, ülke ekonomisine katkı sağlayacak planlamalar yapılarak dönüşüm uygulamaları dengeli bir yapıda uygulanmalıdır (Artuç,2016:39).

Yerel yönetimlerin bu toplantıları olumlu yönde gerçekleştiremediği zamanlarda TOKİ devreye girmektedir. Hak sahipleri ile yapılan anlaşmalar sonucunda alandan yapılacak tasfiye, mülkiyetin devir edilmesi ve yapım süreçleri konularında kararlar alınmaktadır. Yürütülen bu kentsel dönüşümde gelişmeyi doğru yönde işletmek mümkün olmaktadır ve bu şekilde kolay sonuca ulaşma fırsatı elde edilmektedir.

### 3.3.2.3 Yasal dayanakları

- 5216 sayı ile bulunan Büyükşehir Belediyesi Kanununda 7/e maddesi
- 5393 sayı ile bulunan Belediye Kanununun 73. Maddesi
- 2985 sayı ile bulunan Toplu Konut Kanununun 4. ve ek 7. Maddeleri
- 775 sayı ile kabul edilen Gecekondu Kanunu

22 Haziran 2006 tarihinde TBMM Başkanlığına verilen “dönüşüm alanları hakkında kanun tasarı taslağı” ve belediyelerin 2985, 1164, 5216, 5393 ve 775 sayılı Kanunlardaki toplu konut yapımı, arsa üretimi, gecekondu dönüşümü, kentsel yenileme ve benzeri konulardaki hak, yetki ve görevleri dikkate alınmıştır. Bu dönem TOKİ tarafından hazırlanan “kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm yönetmeliğı taslağı” gibi yasa ve yönetmelik tekliflerinin tartışıldığı bir dönem olmuştur.

Böylece yönetim süreçleri, yapılanma çabaları uygulamalarında karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda özellikle ilgili sivil toplum hareketlerinin de süreçte yer almaya başlamasından söz edilmektedir. (Turgut ve Ceylan,2010:50).

- 5366 sayı ile bulunan Kanun; yıpranmış, tarihsel ve kültürel olan taşınmazların yenileme işlemleri ile korunarak yaşatılması ve kullanılmasını ifade etmektedir. Bu kanun aynı zamanda uygarlıkla anlam kazanabileceğı gibi, toplumların kimliklerini kazanmasında, toplum bireylerinin aralarındaki bağın kuvvetlenmesinde, yaşadıkları yerlere saygı duymalarında önemli bir unsur niteliğindedir (Tapan,2014:27).
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

- Gündemde olan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülen 6306 sayılı Kanun. Bu kanun; afet tehlikesi altındaki yerlerin dönüştürülmesini ifade etmektedir.
- 6262 sayı ile bulunan Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

Toplu Konut İdaresi'nin bu yasalar kapsamında ortak bir platform oluşturarak kentsel dönüşümde kaliteyi hedeflemekte olduğunu görmekteyiz.

#### **3.3.2.4 Başvuru evrakları**

- İlgili belediye; TOKİ'ye, kentsel dönüşüm amaçlı bir talepte bulunmak için talep yazısı ve beraberinde aşağıdaki evrakları hazırlayarak başvuruda bulunur.
- Mecliste yapılan oylama ile Belediye başkanına verilen yetki kararı
- Kentsel dönüşüm yapılacak yer hakkında gerekli olan bilgiler ve alanın paftaları
- Alana ait hâlihazır haritaları (sınır işlenmiş ve ülke koordinatlarında sayısal olarak)
- Uygulamada esas alınacak, geçerli olan imar planı
- Uygulamadaki uyulacak standartların bulunduğu harita, plan notları (kat adedi, kullanım türü(konut, işyeri v.s.)(sınır işlenmiş ve ülke koordinatlarında sayısal olarak)
- Yerle ilgili olarak uydu görüntüsü (sınır işlenmiş ve ülke koordinatlarında sayısal olarak)
- Tapuda bulunan kayıtlar
- Bölgeye ait detaylı fotoğraflar

#### **3.3.3 İstanbul özelinde merkezden yerele kurumsal yapılanma**

Kentsel Dönüşümde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkezden illere dağılımında kurumsal devamını bir örnekle ve bu örneği de İstanbul olarak ele alacak olursak

- İstanbul Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü



- İl Müdür Yardımcısı
- Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü şeklinde devam etmekte olduğunu görmekteyiz.

Yerel yönetimlerde ise kurumsal yapılanmalar Büyükşehir Belediyeleri, İl Belediyeleri, İlçe Belediyeleri ve bunlara bağlı kentsel dönüşüm müdürlükleri şeklindedir. Örnek olarak İBB'yi analiz edebiliriz.

#### İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ORGANİZASYON YAPISI

- İ.B.B. Başkanı
- Genel Sekreterlik
- Genel Sekreter Yardımcılığı
- Deprem Risk yönetim ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı
- Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü
- İstanbul Şehircilik Atölyesi Müdürlüğü
- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Ülkemizde kitlesel bir seviyede göçe maruz kalan ve Kuzey Anadolu Fay Hattında bulunması sebebi ile deprem tehlikesi yaşayan İstanbul'da kentsel dönüşüm çalışmaları 6306 sayılı Yasa kapsamında sürdürülmektedir. İBB tarafından 39 İlçesiyle birlikte; gelecek için vizyon ve stratejileri çevreyle buluşturan, yere özgü dili sürdüren, sosyo kültürel boyutlara önem veren, mekânsal ve işlevsel kullanım çeşitliliğini esas alan, kurumsal kullanımı önemseyen adımlar atılmaktadır.

#### **3.3.3.1 Kentsel dönüşüm müdürlüğü**

İBB (2015-2019) Stratejik Planı'nda "Kentın doğal tarihi ve kültürel mirasına saygılı bir anlayış ile sosyal, ekonomik ve fiziksel gelişimine yön vererek yaşanabilir bir kent oluşumuna katkı sağlamak" amacına yönelik hedefler içinde bulunan kentsel dönüşüm uygulamalarının etkinleştirilmesi için 39 ilçeyi kapsayacak şekilde, yatayda aralarında güçlü bir koordinasyonu sağlayarak, çalışmalarına devam etmektedir.

İlgili diğer mevzuatlar kapsamında, İstanbul'un küresel ölçekte üstlendiği rol ve sahip olduğu imkânlar dikkate alınarak küresel, bölgesel ve yerel yaklaşımlar doğrultusunda, üst ve alt ölçekli planlar arasında geçiş imkânı verecek, bütüncül

ve kapsayıcı bir yaklaşımla, afetlere dirençli, ekonomik gelişme ve sosyal bütünleşmenin gözetildiği, yaşam kalitesini arttırmaya yönelik, yaşanılabilir bir çevrenin oluşturulmasında sürdürülebilir bir planlama anlayışıyla çalışmaktadır. Bu çalışmalarda sorun alanları ve ihtiyaçları doğru tespit etmek ve sürecin akıcı bir şekilde planlı yürütülmesini sağlamak için gayret etmektedir.

Sürdürülebilirlik kavramını Osmanlı Devleti zamanında şehircilik ilkelerinde de görmekteyiz. Osmanlı şehirlerinde süreklilik anlamına gelen tevarüsdeki mana;

- İlkesel olarak Osmanlıların içerisinde çıktıkları İslam ve Türki ilke ve adaletleri kendi idari süreçlerinde devam ettirmeleri,
- Fethedilen şehirlerin var olan örf ve adaletlerine yönelik hassasiyet ve bunlarla Osmanlı sistemini adapte etme uğraşısı ile ortaya çıkan süreklilik,
- Üçüncü olarak şehrin mimari unsurlarının ve inşa edilmiş alanlarının yakılıp yıkılması yerine alabildiğince tamir ve tadil edilerek kullanılmasıdır. Böylece mevcut şehrin teknik, estetik ve yaşanabilir alanlarla birikimi Osmanlılarca dikkate alınmış ve bu birikimin sürdürülebilmesi için de şehirlerde buna uygun adımlar atılmıştır (Uğur Yunus,2015:300).

### **3.3.3.2 İ.B.B'nin kentsel dönüşüm hedefleri**

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü İstanbul'da kentsel dönüşüm çalışmalarında kente ilişkin amaç ve hedefler çerçevesinde

- Erişilebilirlik
- Kültür
- Sanat
- Ulaşım altyapısı
- Hukuki mülkiyet boyutu
- Demografik konularda

katkı sağlarken ilçe belediyelerine de yetkiler vermiştir. Bu çalışmaların temel politikası kentsel dönüşüm gündeminin anahtar konularının doğru kriterler ile ele alınarak bunlara dayalı bir “vizyon” değerlendirmesi ile İstanbul’u geleceğe hazırlamaktır. Bu sebeple, tüm yapılan planlamalarda; mühendis ve mimarların,

sosyologların, plancı ve peyzaj mimarlarının, ekonomistlerin birlik içerisinde hareket etmesi gereklidir (Özden ve Acar,2011:3).

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü İstanbul'da yapılanmış çevrede kentsel dönüşümün oluşum ve gelişimini 39 ilçe ile birlikte kontrol eden bir araç konumundadır. Önemli olan bu süreçte kent ve kırsal alanda kimi mekânların yeni gelişme alanları, kent kimliği ve kent dokusunun sürdürülebilir olması adına bütünsel bir çerçeveyi belirleyerek sonuca ulaşmada etkin olmaktır.

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün görevleri arasında; dönüşümde kentleşme kalitesini yakalayabilmek adına planlama sistemi ile uyumlu, pozitif yönetim anlayışı esaslı, anlamlı işbirliği gözetilerek kaliteye yönelik sistemi iyi yönlendirmek gibi konular da vardır. Bu hizmetler; doğal ve kültürel miras, yeşil strateji, doğal koruma altyapısı, ekolojik koruma alanları, eski eserler, tescilli yapılar kentsel mekânın geleceği için yaratıcı ve toplumsal açıdan bütünleştirici değerleri öne çıkaran bir tasarım anlayışı ile ele alınmaktadır.

İstanbul'da kent tarihi araştırmacılarının gelineen durumda, kentsel ölçekte korumanın yapılması yerine, bina ölçekli korumanın yapılması gerektiğinin tespitini yaparlarken fiziksel çevrede oluşan doku değişiminin önemini vurgulamaktadırlar (Soygeniş,2006:12).

## 4. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER

### 4.1 Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Örneği

Esenler Belediye tarafından hayata geçirilen ve Ülkemizin ilk “Riskli Alan” tespiti yapılmasıyla oluşan kentsel dönüşüm örneğidir. Esenler’de Atışalanı Havaalanı isimli Mahallede uygulanmıştır. 71.821,206 m<sup>2</sup> yüzölçümü kapsamaktadır. İdare tarafından yapılan teklif üzerine Bakanlar Kurulunca 2012/3791 sayılı karar ile “Riskli Alan “ olarak ilan edilmiştir.

6306 sayılı kanun gereği gelişme sürecinde rol alan aktörlerden merkezi ve yerel yönetimden sorumlu olan yöneticilerin katkıları sonucu uzlaşma ortamının sağlandığı platformda Esenler Belediyesi tarafından riskli olan alanlar etüt edilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bu teklifi önermiştir.

Bakanlık bu öneriyi incelemiş ve riskli alan olarak tespit edilmesi için Bakanlar Kuruluna sunmuştur. 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan olarak ilan edilmiş ve resmi gazetede yayınlanarak sonrasında, projenin yasal olarak sahibi Bakanlık olmuştur (Aydın,2013:96).



Şekil 4.1: Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Öncesi Örnek Fotoğraf

Bakanlık tarafından alanın “Riskli Alan” olarak kabul edilmesi ile sonra hak sahipleri ile yapılan anlaşmalarla (yaklaşık %97 hak sahibi ile anlaşma sağlanmıştır) kentsel dönüşümde uzlaşmaya gidilmiştir. Bu çalışmalar sırasında alana yönelik kentsel dönüşüm modelleme çalışmaları da yapılmıştır.

28.02.2014 tarihinde alana yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından alınan kararla kentsel dönüşüm projesinde üretilen 2373 sayısında konut ve 55 sayısında işyeri planlanarak, yapım aşamaları dönüşüm alanlarındaki altyapı projelerinin yapılmasıyla 28.08.2016 tarihinde tamamlanma aşamasına gelinmiştir. Toplam 760 milyon TL’lik yatırım yapılmıştır.

Kentin fiziksel formu ile ilgili yapılan araştırmada proje alanında bulunan yapıların ve yakın çevredeki binaların çoğunluğunun kaçak, herhangi bir teknik hizmeti almamış, can ve mal güvenliğinin tehdit altında olduğu binalardan oluştuğu görülmüştür. Aynı zamanda; mülkiyet problemlerinin bulunduğu, sosyal donatı alanlarından yoksun ve teknik altyapı olanaklarının yetersiz olduğu bir yerleşim dokusunun varlığı tespit edilmiştir.

Daha sonra alanda hayat kalitesini yüksek tutmak, sürdürülebilir çevreyi temin etmek ve yere özgü mekânsal sonuçlara erişmek üzere kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmiştir. Bu süreç içerisinde; Esenler Belediyesi tarafından planlama ve çevrenin korunmasına katkı sunan adımlar hassasiyetle atılmıştır. Yapılan çalışmaların çözüm odaklı bir anlayışla olmasına önem verilmiştir.

Kurumsal kapasite gelişimini sağlayarak 31 Mayıs 2014 tarihinde başlayan bu kentsel dönüşüm uygulama çalışmaları tahmini 2 yıl gibi kısa bir sürede tamamlanarak vatandaşların hizmetine sunulmuştur. Yüksek oranda hak sahibi ile anlaşmanın gerçekleşmiş olması sebebiyle; ülkemizin tamamlanan ilk riskli alan dönüşüm projesi olma özelliğini taşımaktadır.

Esenler, fiziksel mekânda yeniden inşa edilirken, kentsel dönüşüm projeleri yapılaşmış kentsel çevrede meydana gelen bozulmaları durdurmada zaruri bir ihtiyaç olarak görülmüş, kentsel bozulmalar ve sorunlar genel olarak dönüşüm projeleri ile düzeltilmeye çalışılmıştır (Yulu, 2017:39). Bu örnekte idarenin hedefe ulaşmada yetkilerini güçlü bir biçimde ortaya koyduğunu görmekteyiz.



**Şekil 4.2:**Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Yapım Aşaması Fotoğraf

Esenler Belediyesi riskli alan tespiti yapılarak oluşan kentsel dönüşümde

- Bilimsellik
- Güvenilirlik
- Katılımcılık
- Çözüm ve hizmet odaklılık
- Verimlilik
- Şeffaflık

Alanlarında kurumsal kapasite gelişimini sağlayarak başarılı bir kentsel dönüşüm örneği sunmuştur. İnsan tarafından inşa edilmiş bütün yapıların gerçekleşmesi muhtemel riskler karşısında ne ölçüde zarar göreceği, yapıların afetlere karşı dayanıklılığı ile doğru orantılıdır(Altıngöz,2014:36).

Kentsel dönüşüm projesinde hak sahiplerine 1403 adet daire 32 adet işyeri ve projenin finansı için 970 adet daire 23 adet işyeri üretilmiştir. Bunlardan başka projede herhangi bir dairenin veya işyerinin üretimi söz konusu olmamıştır. Projede bulunan otoparklar kapalı ve açık bir şekilde düzenlenmiştir. Her daire için 25 m2 otopark alanı ayrılmıştır. İşyerleri cadde üzerinde konumlandırılmıştır.



**Şekil 4.3:** Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Proje Hali Fotoğraf

Mevcut yaklaşımların revize edilerek geliştirilmesi önem arz ediyordu. Projenin bulunduğu alan tarla niteliği taşıyordu ve ifratsız olduğu için imara açık değildi. Projenin uygulamaya geçirilmesi öncesinde arsanın temiz bir hale getirilmesi gerekiyordu. Bakanlık ve ESKON A.Ş kayıp olan 10068 m2 arsanın kamulaştırma işlemiyle arsanın temiz olmasını sağladı. Bu kamulaştırma işlemlerinde Bakanlık ve ESKON A.Ş vatandaşlardan herhangi bir ücret talep etmedi.

Yerel halkın kentsel çevrede artan çeşitli talepleri göz önünde bulundurulmuştur. Çünkü kentsel dönüşüm uygulanan bölgede, o yörenin ekonomik ve sosyal ihtiyaçları vardır. Yaşama alışkanlıkları, gelenekler, sosyal, ekonomik koşullar, iklimsel özellikler gibi bireyin ve dolayısıyla toplumun yaşam biçimine yön veren birçok etken, fiziksel çevrenin düzenlenmesine yansır (Tapan,2014:29).

Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Örneğinde; parsele dayalı proje yaklaşımlarının kentsel mekân ve yaşam kalitesini artırmada çözüm üretmediği sonucuna ulaşılmıştır. Sonuç olarak da, alana yönelik kentsel dönüşüm projesi ile fiziksel, sosyal ve kültürel açıdan çöküntüye uğramış kentsel bölgelerin kent ile bütünlüğünün kurularak daha yüksek standartlarda mekânlar oluşturulmasına karar verilmiştir.

## 4.2 Piyalepaşa İstanbul

Kanuni Sultan Süleyman'ın emirleriyle oluşan bir semt olan Piyalepaşa, uzun bir tarihte sınırlı bir nüfusa sahipti. 1950'lerden sonra Ülkemizde yaşanan hızlı gecekondulaşmadan Piyalepaşa Semti de nasibini almıştır (Akçura, 2016:155). 2012'de kabul edilen 6306 sayılı Kanunda yer alan "riskli alan" kavramı altında özel sektör tarafından uygulamaya konulan en büyük kentsel dönüşüm projesi bu bölgede hayata geçirilmiştir.

İstanbul'da Beyoğlu İlçesine bağlı olan İstiklal Mahallesinde Piyalepaşa Bulvarı'nda 2765 ada, 3 parsel üzerinde planlanmıştır. A Blok, B Blok,... P Blok,...şeklinde bloklardan oluşmaktadır. İki kademe, 2015 ve 2016 tarihlerinde ruhsatlandırılan bu blokların yapım aşamaları devam etmektedir.

M Blok Ruhsat Bilgileri:192 Bağımsız birimden oluşmaktadır. Yol kotu alt sayısı 8, yol kotu üst kat sayısı 14 ve toplam kat sayısı 22 dir. Merkezi ısıtmalı kalorifer sistemli, iskelet karkas yapıdır. Yapı inşaat alanı 36.031.71 m<sup>2</sup> dir. Tüm blokların toplam inşaat alanı 244.293.99 m<sup>2</sup>dir (Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Denetim Şefliği personeli ile yapılan görüşmede bilgiler alınmıştır, Aralık 2017).

Bir kentin yeniden inşası, özel girişim, devlet kurumları veya bu ikisinin ortaklığında oluşur. Birinci halde piyasa güçleri önemli iken, ikinci halde etkisiz hale düşer. İkisinin ortaklığında gelişme için uygun geniş alanlar ortaya çıkarmaktadır (Orhan, 2015:34). Böylece konut sektöründe büyük bir paya sahip olan özel sektör, konut eksenli kentsel dönüşüm projelerine Piyalepaşa İstanbul ile olumlu bir katkı sağlamıştır.

Beyoğlu'nda 82 dönüm arazi üzerine kurulan Piyalepaşa İstanbul; konutları, rezidansları, ofis, otel ve caddeye geniş cepheli alışveriş sokağıyla, geçmişten günümüze uzanan çok kültürlü bir yapıya sahip olan Piyalepaşa semtinin eski güzel günlerini tekrar canlandırmayı hedeflemektedir.





**Şekil 4.4:** Polat Holding Arşivinden Alınmıştır

Kentsel dönüşüm; kent ölçeğinde her alanı içine alan, bütüncül bir yaklaşımdır. Yani üretim, ticaret, eğitim, yaşam, sağlık, spor alanlarının planlı ve orantılı bir durumda kente yayılmasıdır (Aşut, 2012:86). Piyalepaşa İstanbul, İstanbul'da kentsel dönüşümüne bu yaklaşımla somut bir örnek niteliği taşımaktadır ve canlı ve hareketli bir sosyal yaşantıyı sağlamak üzere projelendirilmiştir. Projenin %48'i yeşil alana ayrılarak iyi bir yaşam hedeflenmiştir.

Kimlik sadece eski değerlerin taşınması yolu ile değil eski ile yeninin ahengi ile oluşmaktadır. İnsanların zamanla dönüşmesi aynı dönüşümü kentlerin de yaşamasına neden olmuştur (Armağan, 2012 :30).

Konut ve kültür birlikteliği tarihin her anında kendini göstermiştir. Tarihte konut kültürü denilen olgu, değişikliğe uğrayan hayat şartları ile farklılıklar arz etmiştir. Topluların kültürü çeşitli kültür, teknoloji, eğitim gibi bir kısım etkenlerle değişikliğe uğrar. Fakat geçmiş kültürlerin izleri mutlaka etkisini hissettirir (Ulusoy M. ve Ulusoy H.E,2015:37). Bu yaklaşımlarla Piyalepaşa İstanbul Projesinde; Selçuklu mimarisi ve Osmanlı mimarisinin izlerini barındıran kademeli olan cephelerinin, geniş saçaklarının, cumbalarının, havuzlarının ve iç avlu sistemlerinin şehrin ve semtin estetiğini koruması sağlanmıştır.



Şekil 4.5:Polat Holding Arşivinden Alınmıştır

Kentsel gelişmenin önemli bir boyutu da tasarım birlikteliğini kurmaktır. Piyalepaşa İstanbul örneğinde yaşamın oluştuğu tüm kentsel mekânlar bir bütün halinde tasarım hassasiyeti göz önünde tutularak;

- Alışveriş Sokağı
- Konut
- Rezidans
- Ofis
- Otel şeklinde planlanmıştır.

Kentsel form olarak günümüz şehirlerinin özelliklerinden biri konutlarının, çalışma, dinlenme, alışveriş gibi etkinliklerinin artık birbirinden ayrılması, mekânların yayılması ve bu ayrılmalarla şehir halkının ulaşım araçlarına olan günlük bağımlılıklarının artmış olmasıdır (Yazar,2006:111).Piyalepaşa İstanbul projesi farklı konseptte mekânları bir arada planlayarak, kentsel dönüşüm ile birlikte kentsel çevrede kimlikli yaşam alanlarının üretilmesi sağlanmaktadır.

Piyalepaşa İstanbul'da mimari yapılar kadar altyapı projelerine de önem verilerek engellilerin rahatça yaşayabilmeleri için gerekli tüm fiziki

düzenlemeler yapılarak onlar adına kolay ulaşım imkânının yanı sıra zengin sosyal yaşam seçenekleri de mevcuttur.

Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı bilinçli dönüşüm esasında tanımlanmaktadır. Bu amaçla oluşturulacak projelerin, rant elde etme değil, bölge insanının sorunlarını çözme amaçlı uygulanması gerekmektedir (Aydın ve Çamur,2016:65).Kesintisiz güvenlik hizmetleri sayesinde, “eskiden mahallemiz ne kadar güvenliydi” diye hatıralarda canlanan huzur dolu günlerin burada yaşatılması hedeflenmiştir.

Kentsel dönüşümde otopark sorunu Piyalepaşa İstanbul projesinde; çok net standart ve fiziksel koşullara yönelik bir araç olarak kendi içinde çözüme ulaştırılarak altyapısal kapasite oluşturulmuştur. Çünkü 3.900 araçlık kapalı otopark, park sorununu tamamen ortadan kaldırmaktadır. Projede ayrıca her konuta özel depo alanı eklenerek, konut sakinlerinin hayatını kolaylaştırmada yardımcı olmaya çalışılmıştır.

Piyalepaşa İstanbul projesinde dikkat çeken özelliklerden önemli olanı, binaların yüksek değil çoğunlukla alçak olmaları ve yatayda tasarlanmış olmasıdır. Bu manada projedeki konutlar 6 ila 10 katlar arasında, ofis blokları ise 5 ila 12 katlar arasında değişmektedir (Yücel,2017).

Kentlerimizi dönüştürürken tarihten ilham alabiliriz. Mimar Sinan'ın yapıları, inşa edildikleri zamanlarda kendi içlerinde bir iletişime sahipti. Bu yapılarla birbirinden bakıldığında diğerlerini görebilmek mümkündü. Eserlerinde çevreyle bir bütünlüklü bir ruh vardı (Türemiş, 2015:78). Geleneksel yapılarımızdan esinlenerek projede, unutulmaya yüz tutan, mekâna dair kültürümüzün renklerinden birini yansıtan balkon kültürü yeniden kent hayatına dâhil edilmiştir.

Bu projede; özgün kimliği koruyan, insan ve çevre dostu dönüşüm hedeflenerek bir yandan da gelişme ekonomileri ile kent mühendisliğinin yansımalarını görmekteyiz. Ayrıca yaşadığımız zamanın çizgilerini içinde barındırması bakımından kendine has bir nitelik taşımaktadır.



**Şekil 4.6:** Polat Holding Arşivinden Derlenmiştir

Beyoğlu Belediyesi'nin yürütmüş olduğu diğer kentsel dönüşüm projelerine örnek olarak; Tarlabası projesini ve Okmeydanı projesini de görmek mümkündür.

İBB tarafından Kadıköy ilçesi, Fikirtepe'de yapılan kentsel dönüşüm modelinde, imara artış verilmesi ile gecekonduların alandan kaldırılarak, farklı bir model uygulamaya konulmuştur.

Fikirtepe'de bulunan mahalleler, Esenler Belediyesi örneğinde olduğu gibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi ve Bakanlar Kurulu'nun onayı ile riskli alan olarak ilan edilerek, yetkileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığına geçmiştir.

2014'de Fikirtepe'de uygulanan kentsel dönüşüm yetkisi bir kez daha İBB 'ye geçirilmiştir. Sonrasında, proje 6306 sayılı Yasa kapsamında riskli alanların dönüştürülmesi olarak uygulamaya konulmuştur (Kiraz, 2017:2).

### **4.3 Kağıthane Belediyesi 9598 Ada Kentsel Dönüşüm Projesi**

Kağıthane 9598 Ada Kentsel Dönüşüm projesi, 6306 Sayılı Yasa'da "riskli yapı" kavramı gereği uygulanan bir kentsel dönüşüm örneğidir. Bu örnekte

parşel bazında değil, ada bazında olan ve “yerinde dönüşüme” örnek bir uygulamayı görmekteyiz.

Kentin gerçek savunucuları gerçek kentlilerdir. Onların kent yaşamına katılmaları ve kentin imajıyla kendi imajlarını birleştirdikleri oranda kenti sahiplenirler (Esin, 2007:91). Uygulama ile mülk sahipleri, riskli yapı tespiti yapılan binalarının yıkılıp, yerine yenisinin yapılması ile aynı yerde yaşama imkânına sahip olmuşlardır.

Kentsel dönüşümün amacı sadece depreme dirençli yeni binalar yapmak değil mevcut durum analizi yaparak, kaynakların rasyonel olarak kullanılmasını gözetmek, bütünsel yaklaşımlarla projeleri gerçekleştirmektir.

Dönüşümde yapılan uygulamalarda, her durum için hazırlanan çözümlerin yerine mevcut olan durumlar için çözümlerin üretilmesi gerekmektedir ve bu uygulamalarda katılımı teşvik edici planlama yaklaşımları ile değişik etaplandırmalar içeren yöntemler uygulanmalıdır (Ataöv ve Osmay, 2007:79).

İstanbul’un kentsel mekânı ve tasarımı; kalite kriterleri açısından incelendiğinde bu kriterlerle bağlantılı olan stratejik hedeflerin ilk sıralarda bulunduğu tespit edilmektedir. Yaşanan alanların tasarımı, kentle ilgili fonksiyonların kullanılması, kentteki riskli alanların iyileştirilme işlemleri, tarihi ve kültürel mirasın korunarak kullanılması, bu kriterleri en yüksek seviyede etkileyen stratejik hedeflerdir (İstanbul Kalkınma Ajansı,2010-2013:394).

Bu amaçlarla dönüşümü hızlandırmayı hedefleyen ve İlçenin modern, konforlu şehir standardını yakalamasına özen gösteren Kağıthane Belediyesi planlamasını;

- Sanayi alanlarının dönüşümünün gerçekleştirilmesi
- Gecekondu önleme bölgelerinin üretilmesi
- Ada bazında dönüşümün desteklenmesi
- Bölgeye ve mahallelere gelen hizmetlerin etkisiyle yaşanan değişim yönetimi olarak belirtmektedir.

(Kağıthane Belediyesi Güncel Yayınlar Serisi Aralık 2013 Kağıthane’de Değişimin Öyküsü 10 Yıla Sığdırılan 50 Yıl:76)

Kentsel Dönüşüm; yerel yönetimlerin, kamu kurum ve kuruluşlarının, sivil toplum örgütlerinin, hak sahipleri ve özel sektör katılımcılarının işbirliği ile yürütülen katılımcı bir uygulamadır. Aynı zamanda uzun erimli, çok aktörlü ve disiplinler arası çalışmaya önem veren kapsamlı ve uzmanlık isteyen bir olgudur.

İşte bu anlamı ifade eden bir örnek de Kağıthane Belediyesi yerinde dönüşüm örneği olan; Adatepe Teras Kentsel Dönüşüm örneğidir. Yüklenici firma tarafından hak sahipleri ile yapılan anlaşmalarla;

- 9598 ada 1 parsel ( 183,22 m<sup>2</sup> )
- 9598 ada 2 parsel (203,00 m<sup>2</sup> )
- 9598 ada 3 parsel (101,00 m<sup>2</sup> )
- 9598 ada 4 parsel (106,00 m<sup>2</sup> )
- 9598 ada 5 parsel (98,00 m<sup>2</sup> )
- 9598 ada 6 parsel (179,00 m<sup>2</sup> )
- 9598 ada 7 parsel (79,00 m<sup>2</sup> )
- 9598 ada 8 parsel (77,00 m<sup>2</sup> )

Tevhit işlemi olarak 9598 ada 9 parsel ve yüz ölçüm toplamı 1026,22 m<sup>2</sup> olmuştur. Toplam malik sayısı bu durumda 34 dür.

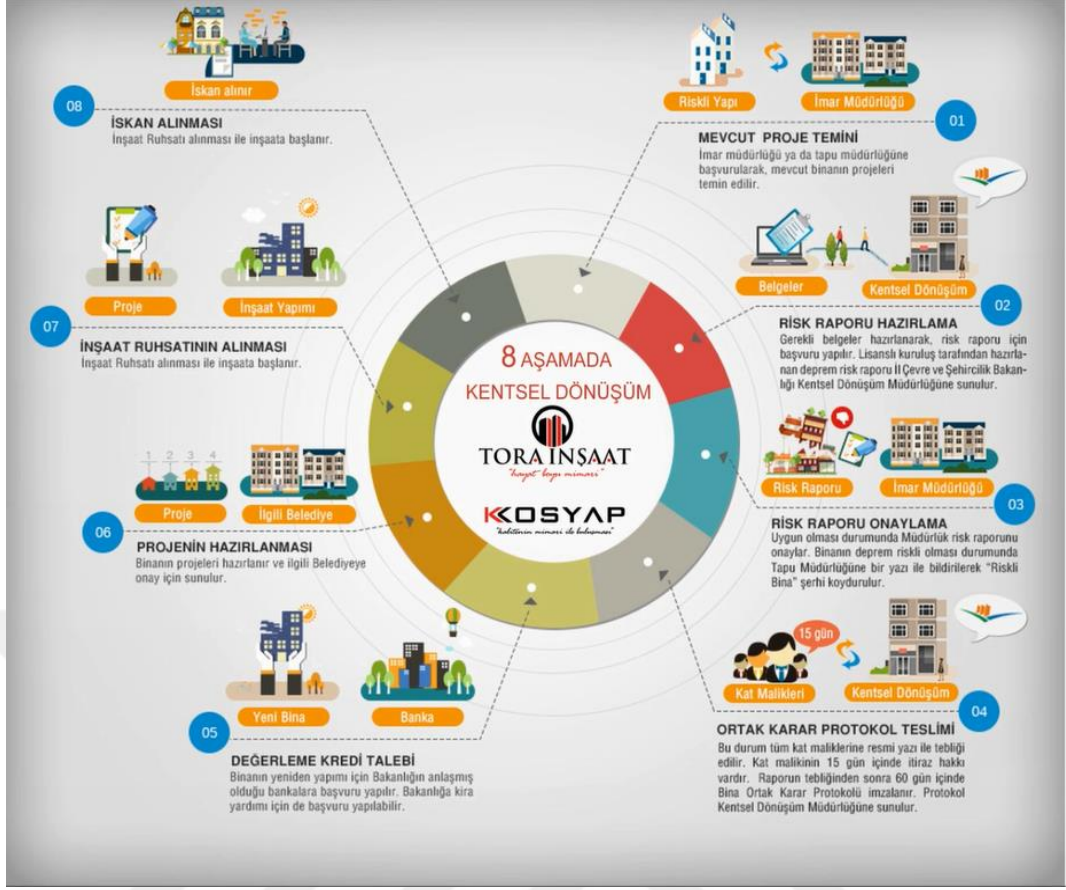
Adatepe Terasa ait mimari proje İBB İtfaiye Daire Başkanlığı İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'ne Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılan yazışmalarla sunulmuştur.

Apartman binası üç ve daha çok daireli yerler için uygulama-mekanik-elektrik projeleri de Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'e göre incelenerek aynı kurumdan onay alınmıştır.

Yüklenici: Tora İnşaat - Arsa Alanı: 1023 m<sup>2</sup>

Proje Tipi: konut - Konut Tipleri: 2+1, 3+1(5tip)

Yer: Çeliktepe - m<sup>2</sup> Alanı: 100-130 m<sup>2</sup>



**Şekil 4.7:Yerinde Dönüşüm Yaşanabilir Konutlar**

Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, İnci Sokak, 5 kapı sayılı yere 26.01.2015 tarih 1/52 sayılı ile yapı ruhsatı, 24.06.2015 tarih 6/58 sayılı ile tadilat ruhsatı ve 10.11.2017 tarih 1/18 sayılı ile isim değişikliği ruhsatı verilmiştir. Binaya 29.06.2017 tarih 2152916 sayılı ile iş bitirme tutanağı tanzim edilmiştir.

Ruhsattaki bilgilere göre yapının yol kotu alt yüksekliği 9,44 m, yol kotu üst yüksekliği 41,8m, toplam yüksekliği 51,21m dir. Yol seviyesinden altta 4 ve yol seviyesinden üstte 15 olmak üzere toplam 19 kattır. 328,64 m<sup>2</sup> kısmı sığınak alanı olarak ayrılmıştır.

Yapının m<sup>2</sup> maliyeti 800 TL, yapı maliyeti 7398472 TL, arsa değeri 296474,96 TL, arsa dâhil yapının maliyeti 7694946,96 TL'dir.

Uygulamaya yönelik sürecin kontrolü Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Denetim Şefliği tarafından gerçekleştirilmektedir.



**Şekil 4.8:**Kağıthane Kentsel Dönüşüm Ada Tepe Teras Temel İnşaatı

İstanbul Ülkemizin diğer kentlerinden çok daha önce göç ve şehirleşmenin etkilerini hissetmiş sosyal, kültürel ve mekânsal değişimi hızlı olmuş bir kenttir. Kağıthane İlçesi de İstanbul'da nüfusu hızla artan ilçelerinden birisidir ve ihtiyaç duyulan konut ihtiyacına kentsel dönüşüm projeleri ile destek verilmeye çalışılmaktadır.

Kentlerin dönüşümü, kentlilik kavramına yeni değerlerin dâhil edilmesi ve yeni kentlilik biçimlerinin kurulmasına sebebiyet vermiştir. Kentin dönüşümü ile kentte yaşayan nüfus arasında daimi, çok boyutlu ve her an yeniden üretilen bir ilişki mevcuttur (Taşçı ve Nebati, 2014:75).





Şekil 4.9:Kağıthane Kentsel Dönüşüm Ada Tepe Proje Hali fotoğrafı

#### 4.4 Greenox Dikey Orman Projesi



**Şekil 4.10:**Greenox Proje Hali

Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9525 ada, 10 parsel sayılı yerdeki binalar için 6306 sayılı Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca lisanslandırılmış olan kuruluşlardan birisi tarafından incelenerek riskli yapı raporu hazırlanmıştır. Sonrasında riskli yapı tespit raporu ilgili müdürlüğe iletilerek söz konusu binanın “riskli yapı” olduğu tespiti yapılmıştır.

Daha sonra 6306 Sayılı Kanun gereği Kağıthane Tapu Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı bulunan İstanbul Altyapı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’ne gerekli yazışmalar yapılmıştır. Kağıthane Tapu Müdürlüğü’nün yazısı ile söz konusu taşınmaz üzerinde riskli yapı belirtmesi yapılarak konu hakkında ilgililere tebligat yapılmıştır.

Bina malikleri Tapu Müdürlüğüne “riskli yapı” belirtmesi tesis edilen binalarının yıkılıp yeniden yapılması konusunda anlaşmaya giderek, 6306 sayılı Yasa kapsamında harç, vergi ve birtakım ücretlerden muaf tutulmuşlardır.

Dünya Şehirlerinin Durumu 2008/2009 Raporunda, uyumlu şehir olarak yeni bir tanım şekli oluşturulmuştur. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı

(UN-HABITAT) bu yeni tanım; sürdürülebilirlik kavramının; doğrulukla çalışan bir idarenin, hukuki güvenlik ve sosyal dayanışmanın olduğu kavramları içine alan ve böylece genişleme ihtiyacının yanıt bulduğu sistem olarak adlandırılmıştır (Taşçı ve Yeşil, 2014:117).



**Şekil 4.11:**Greenox yapım aşaması foto

Dünyada Japonya'dan sonra ikinci, Ülkemizde birinci olan Dikey Orman Projesi Greenox örneğinde yine kentsel dönüşümde tüm aktörlerin üretici, yasa koyucu ve kullanıcı olarak aynı hedefte hareket ederek demokratik bir ortamda ve bu ortamda uzlaşma sonucu güzel bir örneğin ortaya çıktığını görmekteyiz.

Kentsel dönüşümde çevresel sürdürülebilirliği ön plana çıkartarak, yeşil dönüşüm ile taçlandırmayı hedefleyen, doğa ile kentsel peyzajı buluşturan Greenox Urban Residence, Çeliktepe'de İstanbul Sapphire'e 400 metre uzaklıkta yer almaktadır.

Disiplinler arası çalışmalar, artık her tür faaliyetin ekonomik, sosyal, ekolojik maliyetlerini hesap edebilecek teknikleri elinde bulundurmaktadır. Kentin fonksiyonu ve şekillenmesini etkileyecek politik kararların çevresel etki

değerlendirilmesi, çağdaş demokrasilerde zorunlu bir rutin süreç haline gelmiştir (Bayramoğlu, 1993:17).

Projede 28 metrede dikey orman, 48 metrede teras, 50 metrede ise yüzme havuzu bulunmaktadır. Greenox Residence projesinin dikey olan duvarlarında 21 bin 200 adet bitki, cephelerinde ise 900 adet ağaç dikilmesi hedeflenmektedir. Bu bitkilerin özelliği ise otomatik olarak sulanıyor, ilaçlanıyor ve gübreleniyor olmasıdır.

Hayat ağacı şeklinde tasarlanan cephesiyle Ülkemizin ilk ve tek dikey ormanı olma özelliğini taşıyan Greenox Urban Residence, benzersiz bir mimari ve yaşam konsepti sunarak kentsel planlama ve mimarlık arasında bir köprü rolü üstlenmektedir.

Pozitif bir yeşil dönüşüm örneği olarak geleceğe bırakılabilecek, sürdürülebilir en iyi miraslardan olan Greenox; çevre bilincinin aşılmasında hayata geçirdiği uygulamalarla, kişilerin yeşil hayatın bir parçası haline gelmesinde etkin olmaktadır.

Geleceğin mimarisinde, binaların sürdürülebilirliği, kendi enerjilerini üretebilmeleri, konfora sahip iç mekânların oluşturulması, herkes için tasarım ilkelerinin geçerli olması ve bu konseptlerde uygulanması, çevreye olan değer vermenin en önemli hedefler olması, önem arz etmektedir.

Yaşanabilir bir kentsel ortamın tasarlanmasında mimarlar mekânı üçüncü boyutta kurgularken, kent plancıları mekândaki ana sistemlerin oluşturulması ve kamu yararının gözetilmesine, peyzaj mimarları da doğanın ve doğal yapının tasarımıyla bütünleşmesine çalışmaktadır.

Bu kapsamda, kentsel tasarım kentsel planlama, mimarlık ve peyzaj disiplinleri arasında gerek içerik, gerekse ölçek bakımından bir ara yüz başka bir ifade ile köprü vazifesi görmektedir (Köken,2017:51).

Kentsel dönüşümün kaçınılmaz bileşenlerinden olan kentsel tasarım ile yaşam kalitesini yükseltmek adına, Ülkemizin ilk ve tek dikey orman projesi olan Greenox projesi; yan cephe duvarlarında 56 ve 53 metre yüksekliklerde tasarlanan dikey bahçeleri ile Avrupa'da en yüksek yeşil duvarların bulunduğu proje olma özelliğine sahip olacaktır.

Greenox kentsel dönüşüm projesi, kentin dinamik yapısı ile tasarımın yaratıcı özelliklerini kente birlikte sunan ve bütünleştiren bir konsept sunarak İstanbul'un merkezinde ve şehre yeni akciğerler kazandırma, aynı zamanda çevresindeki biyo-ekolojik çeşitliliğin artırılması hedeflerinde uygulamalar yapmaktadır.

Hem ön, hem de arka cephe duvarlarında ve bütün peyzaj yapılacak alanlarda; 900 ağacın ve ağaççığın yetiştirilmesi hedeflenmektedir. Bu bitki çeşitlerinin; akçağaç, erguvan, akdeniz defnesi, gelin tacı, bambu ağacı, pelin gibi çeşitlerde olması düşünülmektedir.

Ağaççık ve sarkan bitkilerin ön ve arka cephe duvarlarında, iklim, güneşin yönü, rüzgâr, ısı ve yükseklik kriterlerine göre tespit edilen yerlerde konumlandırılması sağlanacaktır.

Greenox kentsel dönüşümün tasarlanmasında hedeflenen ilkelerden önemlisi, kentsel dönüşümde sürdürülebilirlik anlayışı ile çalışmaların yapılmasıdır. Küreselleşen dünyada önemini arttırdığı, sürdürülebilirlik ilkesi, dönüşümdeki önemini bir kez daha hissettirmektedir.

6306 Sayılı Kanunda gelinen noktada kanunun sadece depremin etkilerinden korunmak amaçlı değil, kentlerde iklim değişikliğine duyarlı yapım ve planlama çalışmaları bazında da önemli fırsatlar sunduğu görülmüştür (Birpınar,2017:17).

Bu olgudan yola çıkılarak, Greenox projesinde yağmur suyunun depolanarak otomatik sulama sisteminde kullanılması, tüm yeşil dokuların nem ve ısı duyarlı otomatik sulama sistemi ile damlama şeklinde sulanması, gri suyun arıtımla yeniden kazandırılması ile su kaynaklarının korunması hedeflenmiştir.

Bu şekilde su dengesi olumlu yönde etkilenecek ve yeşil bir döngü ile gri su arıtma ve depolama sistemi sayesinde enerji tasarrufuna katkıda bulunmuş olacaktır. Çatı panellerinde güneş ışığından enerji elde edilmesi sağlanacak ve cephelerde bitki ve ağaçlara yer vererek doğal klimaya, eko-biyolojik çeşitliliğe ve dengeye artılar kazandıracaktır.

Bilim ile uygulama arasında süren diyalogda son zamanlarda "şehir ekolojisi" kavramı da önem kazanmaya başlamıştır. Şehir ekolojisi çevre korumacılığının bugüne kadar birbirinden bağımsızmış gibi görünen alanlarını gerektiği biçimde

bağdaştırmayı ve bütüncül bir dizgi içinde değerlendirmeyi amaçlamaktadır (Atabay,1992:5).

Greenox projesinde olduğu gibi mekânlara kazandırılan kimliklerle, kentsel dönüşüm uygulanan binalarda enerjinin etkin kılınması, su tasarrufunun mümkün olduğunca sağlanması, atık yönetimi ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılması ile sera gazı emisyonlarının da kendiliğinden azaltılması hedeflenmektedir.

## GREENOX'DA; KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MEKÂNSAL NİTELİKLERE KATKILARI

Küreselleşen ve değişen kent yapılanmalarında artık binalar da çeşitli sertifikalarla niteliksel olarak daha kaliteli hale gelmektedirler. Geleceğin mimarisinde binaların sürdürülebilir olması, kendi enerjisini üretebilmesi, herkes için tasarım ilkelerine uygun olarak tasarlanması daha konforlu iç mekân ortamlarının yaratılması ve çevre kalitesinin en üst seviyede olması önem taşımaktadır (Taşçı ve Yeşil, 2014:117).

Greenox kentsel dönüşüm örneğinde Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında dünya deneyimi bağlamında bazı uygulamaların yansımalarını görmekteyiz. Gittikçe beton haline gelen İstanbul'da, şehir merkezlerinde yaşayan insanların yeşil ve oksijenden yoksun kalmaları ile bu ihtiyacın giderilmesi amacıyla Greenox kentsel dönüşüm projesi "Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik adayı olma özelliğini taşımaktadır. Bu sistem tüm dünyada uygulanan inşaat projelerinde yoğun olarak kullanılan bir yeşil bina sertifikasyon sistemidir (Gürgün, 2017:383).

LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) Amerika Birleşik Devletleri Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen uluslararası alanda geçerliliği olan bağımsız bir yeşil bina sertifika programının adıdır. Bu sertifikaya sahip projeler, çevrede meydana gelen zararların etkisini en aza indiren ve insan sağlığını koruyan kriterlerle tasarlanır, inşası yapılır ve böylece uygulamaya konulur.

LEED sertifikalı binalar; enerji ve su kullanımında tasarrufu amaçlayan, verimli kaynakların kullanımını amaçlayan ve hava kalitesini arttıran stratejiler oluşturmaktadır. Greenox projesinin LEED gold adayı olması bu yaklaşımların

bir göstergesidir. Şehirlerimizi yenilerken sürdürülebilirlik adına unutulmaması gereken bir husus da, çevre ve doğal kaynaklar üzerindeki baskıyı en az düzeye çekmenin günümüzde kaçınılmaz olduğudur.

Çevresel açıdan sorumlu ve kaynakların tüketiminde verimliliği esas alan bir program olan LEED; belirlemiş olduğu kriterlerin uygulama alanlarında yerine getirilme durumlarına göre puanlama sistemi yaparak bir değerlendirmede bulunmaktadır. LEED sertifikasyonunu takip eden projeler karşıladıkları her sürdürülebilirlik ilkesi için puan kazanmaktadırlar (Köken,2017:58).

Kentsel dönüşümde tasarıma verilmesi gereken önemi Greenox kentsel dönüşüm örneğinde görmekteyiz. Mekân üretmede çeşitli kararlar aslen “tasarım” kararlarını oluşturmaktadır ve planlama araçları ile birlikte bu kararlara müdahale fırsatı sunmaktadır.

Mekânların analiz yetisi, kullanım amaçlarının çözüme ulaştırılması iyi bir tasarım için hassas yaklaşımlardır. Kentsel dönüşümde “vizyon” ile kentsel tasarımı bu yaklaşımlarla ilişkilendirerek planlar yapılması hedeflenmektedir.

Tarihi süreçte kentlerin ekonomik büyümelerle tanındığını görmekte iken, küreselleşme sürecinde sistemin tersine dönerek “kentsel tasarım” bilinci ile kentlerin ekonomik gelişmelere katkıda bulunur hale geldiklerini görmekteyiz.

Kentlerin ekonomik gelişimi anlamını taşıyan “kentsel tasarım” kentsel yarışta kentlerin farklı bir rol üstlenmelerinde yeni parametreler ile beraber bir başarı faktörü halinde görülmekte ve kentsel dönüşüm olgusunda önemini korumaktadır. Bu tarz sertifikalarla, Ülkemizde binaların dönüşümlerle hem afetlere dayanıklı hem de çağın şartlarına elverişli yaşam çevrelerine sahip mekânlardan oluştuğunu görmek mümkün olacaktır.

#### **4.5 İstanbul’da TOKİ Kentsel Dönüşüm Örneği: Gaziosmanpaşa İlçesi**

Kentsel dönüşüm İstanbul’da TOKİ aracılığı ile geliştirilirken İstanbul’un fiziki yapısına ve dokusuna olumlu bir yönde katkı sağlamaya çalışılmaktadır. Bu amaçla TOKİ (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) aracılığı ile “Kentsel Dönüşüm Projeleri” çerçevesinde, İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi’nde Sarıgöl Mahallesi ve Yenidoğan Mahallesinde birinci etapda 796 konutun ve 13 dükkânın inşaatı yapılmak için ihalesi yapılmıştır.

Gerçekleştirilen ihale ile ayrıca sosyal donatı ve altyapı çalışmaları ve çevrenin düzenlenmesi işi bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde önem arz eden konu; bölgede yaşayan insanların ekonomik ve sosyal sorunlarına değinmektir. Kentsel dönüşümde konutların yenilenmesi ile insanların buldukları çevreden koparılmamaları gerekmektedir. Kentsel dönüşüm; yıkım, temizlik, proje ve inşaat işleri değil, sosyal ve ekonomik kalkınmayı amaçlamayı hedefleyen programlarla, mahalle halkının ihtiyaçları ve özellikleri ile alakalı, toplumu bütünleştiren projelere yer vermesi gereken bir süreçtir (Özden ve Acar,2011:15).



**Şekil 4.12:** TOKİ Gaziosmanpaşa Kentsel Yenileme

İçerik olarak net bir şekilde gelişmeye ilişkin hedefler gözetilerek TOKİ ile Gaziosmanpaşa Belediyesi arasında imzalanan protokolle; sonrasında stratejik bir çerçeve oluşturularak Gaziosmanpaşa İlçesi'nde Sarıgöl Mahallesi ve Yenidoğan Mahallesi'nde 230 bin 560 metrekare büyüklüklü alanda dört etaplık bir kentsel dönüşüm projesi uygulamaya konuldu.

Bu kentsel dönüşüm projesinin birinci etabının bulunduğu Sarıgöl Mahallesi'nde (47.100 metrekare büyüklüğündeki alanda) toplam 253 bina ve arsa sahibinin 245'i ile anlaşmaya gidilerek, niteliksiz ve ekonomik ömrünü



tamamlamış 302 adet (435 bağımsızdan oluşan) yapının boşaltılması işlemleri tamamlandı. Dünyada ve Türkiye’de başarılı kentsel dönüşüm örneklerine baktığımızda; orada yaşayan halkın, sivil toplum örgütlerinin ve yerel yönetimlerin birlikte çalıştıklarını görmekteyiz (Köken,2017:122).

Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmaları ile 6306 sayılı Kanun kapsamında can ve mal güvenliği temelinde insan odaklı “riskli alan” olarak kabul edilen ve deprem tehlikesi taşıyan, eskimiş, çarpık yapılaşma bulunan ve gerekli sosyal donatısı bulunmayan alanlarda “yerinde dönüşüm” esas alınarak uygulanmaktadır. Hak sahipleri için dükkânları, parkı, peyzajı ile çağdaş standartlar ve niteliklerde bir yaşam alanı tasarlanması amaçlanmaktadır. Bu aşamalarda kentli ve kentli haklarına değer verilmeye çalışıldı. Cephe tasarımlarında modern mimari anlayışı hâkim kılınmıştır.

TOKİ’nin planlı bir şekilde kentleşme ve konut seferberliği olarak yürüttüğü uygulamaya dönük çözüm üreten sistematik örneklerinden birisi de belediyelerle işbirliği içinde gerçekleştirdiği gecekondu dönüşüm/kentsel yenileme projeleridir.

Bu projelerle çarpık kentleşme ve altyapı yetersizliği ile oluşan kentlerin sağlıklı alanlarının yeniden kente kazandırılması ile bu alanlarda yaşayan vatandaşlarımızın modern yerleşim alanlarında hayatlarını sürdürmelerini amaç edinerek kentsel dönüşüm, yaşamın içinden yaklaşmaktadır.

Kentsel dönüşüm sistemi, merkezi yönetimin, yerel yönetimlerin, yatırımcıların, kullanıcıların, yüklenici, tasarımcı, hukuk danışmanlığı ve medyadan oluşan çok aktörlü bir sistemden oluşmaktadır. Geri beslemeli olan bu sistemde; her aktörün dönüşüm sürecinden ayrı bir beklentisi bulunmaktadır (Artuç,2016:26).

Bu projelerde, konutların ve gerekli sosyal donatı yapılarının ( bunlar, okul, kreş, spor salonu, dini tesis, sağlık tesisi, ticaret vb. olabilir) ve ada içi altyapılarının tamamı TOKİ tarafından stratejik yaklaşımlarla yapılmaktadır. Belediyeler hak sahipliği tespit ve taşınmazların yeniden değerlendirilmeleri işlemlerinde TOKİ ile ortak çalışarak, uzman grupları, kurumsal araçları ve tüm paydaşları buluşturarak kapasite analizine önem vermektedir.

Ayrıca TOKİ, alanın tasfiye işlemlerini yapmakta, bazı durumlarda geçici iskân yöntemi uygulamakta ve genel altyapı hizmetlerini sağlama görevini

üstlenmektedir. Bu yapılan çalışmalar, kentsel dönüşümde birlikteliğin gücünün belirlenmesi ve ortaya başarılı örneklerin çıkması bakımından da önemlidir.

Kentsel dönüşümde bir önemli husus da; sürdürülebilir mahalle tasarımlarıyla zaman içerisinde kentsel mekânlarda yaratılan dokunun daha hissedilebilir bir hal alması ve mekânların karakter kazanmaya başlamasıdır. Sürdürülebilir mahallelerde, farklı konut tipleri ve büyüklüklerinin mahallenin karakter ve doku kazanmasına katkı sağladığı gibi farklı gelir seviyelerindeki insanların da bir arada yaşamalarını desteklemektedir.

Böylece çevresel ve mekânsal açıdan sağlanan sürdürülebilirliğin beraberinde sosyal açıdan da sürdürülebilir kentler üretilmiş olmaktadır (Köken,2017:71).

#### **4.6 İstanbul'da Kentsel dönüşümden fiyatları en çok etkilenen 4 ilçe**

Dünyada yaşanan küreselleşmenin, Ülkemiz kentlerinden en fazla etkileneni İstanbul olmuştur. Küreselleşme ile meydana gelen kent dinamiklerinin bu değişim ve dönüşüm sürecinden etkilendiği tespit edilmiştir. İstanbul'da kentsel dönüşüm, kentin mekânsal kurgusuna da yansımış ve yeni değişken etkenlerle kentin dokusunda somut kanıtlarla izlenir hale gelmiştir.

İstanbul'da uygulanan kentsel dönüşüm çalışmaları ile binalarla birlikte semtler de dönüşmüştür. Tarihin her evresinde yaşanan, kentlerin dönüşme süreçlerinde önemli olan bu dönüşümlerle kamu ve insanların yararının gözetilmesidir. Kentlerin doğal, tarihi ve kültürel miraslarının yok edilmeden geliştirilmesi ile bu alanlarda mevcutta bulunan sosyal dokunun korunmasıdır (Bay,2013: 37).

Kentleri çağdaş çözümlere ulaştıracak olan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yoğun olarak yaşandığı yerlerde konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış dikkat çekmektedir. İstanbul'da kentsel dönüşümün pilot uygulamaları sonucu Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Esenler ve Üsküdar'da kentsel dönüşümden bugüne, konut fiyatlarında da hızlı bir artış yaşanmıştır.

2012 yılından sonra yapılan düzenlemeler ile 6306 sayılı Yasanın uygulanmasında, gayrimenkul sektörünün isteklerini dikkate alan ve piyasa süreçlerine hız kazandıran bir kurguya önem verdiğini göstermektedir (Tüfekçi, 2017:64). Bu gelişmeler sonucunda rakamsal verilere göre Gaziosmanpaşa,

Kadıköy, Esenler ve Üsküdar'da kentsel dönüşümün konut fiyatlarına etkisine bakıldığında;

#### **4.6.1 Gaziosmanpaşa ilçesi**

İstanbul'da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin pilot bölgelerinden birisi olarak Gaziosmanpaşa İlçesi'nde kentsel dönüşüm yoğun olarak Karayolları, Yenidoğan ve Pazariçi Mahalleleri'nde gerçekleşmiştir.

Gaziosmanpaşa İlçesi genelinde kentsel dönüşümün bölgede gelişmeyi etkileyerek İlçede değer yaratması sonucu; 2014 ve 2017 yılları arasında konutların fiyatları yüzde 67 artmıştır. Bölgede 2014 ve 2021 yılları arasında 12 konut projesinin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bu projelerle konut stokları 8 bin 325 olacaktır ve markalı konut projelerinde en düşük metrekare fiyatı 3.415 TRL/m<sup>2</sup> olurken; en yüksek ise 6.350 TRL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

#### **4.6.2 Kadıköy ilçesi**

Kadıköy İlçesi'nde öncelikli olarak Fikirtepe'de; Eğitim, Merdivenköy ve Dumlupınar gibi mahallelerde kentsel dönüşüm uygulamaları başlamış durumdadır. Gecekondu; tepeye yapılmışsa, ev olarak kalır. Köye benzer. Düzlükteyse affedilmeyi bekler. Affedilince sıkışır, apartman olur. Daireler satılır, kiralanır. Cadde, çarşı, minibüs gelir. Mahalleler yayılır, birleşir. Şehre benzer. Planın baş edemediği şehre... (Sey, 1999:318).

İstanbul'un kentsel dönüşümden en yoğun olarak etkilenen ilçelerinin başında gelen Kadıköy'de 2016 rakam verilerine göre 1.200 inşaat çalışması devam etmektedir. Bölgede 2014 ve 2017 yılları arasında konutların fiyatları yüzde 54 artmış bulunmaktadır. Markalı konut projeleri incelendiğinde 2014 ve 2021 yılları arasında 447 konut projesinin hayata geçirilmesi planlanırken, daire stoklarının 30 bin 414 olması öngörülmektedir.

Kadıköy'deki markalı konut projelerinde en düşük metrekare fiyatları 5 bin 625 TRL/m<sup>2</sup>, en yüksek 41 bin 587 TRL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

**Çizelge 4.1:** Metrekare birim fiyatı

İlçe	Konut proje sayısı	Konut stoğu	En düşük metrekare fiyatı	En yüksek metrekare fiyatı
<u>Gaziosmanpaşa</u>	12	8.325	3.415 TRL/m <sup>2</sup>	6.350 TRL/m <sup>2</sup>
<u>Kadıköy</u>	447	30.414	5.625 TRL/m <sup>2</sup>	41.587 TRL /m <sup>2</sup>
<u>Esenler</u>	4	1.484	4.348 TRL/m <sup>2</sup>	5.727 TRL/m <sup>2</sup>
<u>Üsküdar</u>	23	4.249	6.792 TRL/m <sup>2</sup>	23.615 TRL/m <sup>2</sup>

Kaynak:<http://www.businessht.com.tr/emlak/haber/1420866-kentsel-donusumden-fiyatlari-en-cok-etkilenen-4-ilce> 10.03.2017

#### 4.6.3 Esenler ilçesi

İstanbul'un en kalabalık ilçelerinden olan Esenler İlçesi'nde son altı yılda 24 binin üzerinde konut yenilenecek kentsel dönüşümde hedeflenen durumlarda iyi bir noktaya ulaşılmıştır. Esenler'de ilk kentsel dönüşüm projesi 2012 yılında Havaalanı Mahallesi'nde hayata geçirilen riskli alan kentsel dönüşüm projesi olmuştur. Sonrasında ise Birlik, Oruçreis ve Turgutreis mahallelerinde çalışmalara başlanmıştır.

Esenler İlçesi'nde 2014 ve 2017 yılları arasında konut fiyatları yüzde 41 artmıştır. Bölgede 2014 ve 2021 tarihleri arasında 4 konut projesi hayata geçirilmiştir. Bu projelerle konut stoklarının artması ve Esenler İlçesi'nde konut projelerinde en düşük metrekare fiyatının 4.348 TRL/m<sup>2</sup> olurken; en yüksek fiyatın 5.727 TRL/m<sup>2</sup> olması öngörülmektedir (Aydın, 2013:102).

#### 4.6.4 Üsküdar ilçesi

İstanbul'da kentsel dönüşüm sürecinde konut fiyatlarının en çok arttığı ilçelerden biri de Üsküdar olmuştur. Üsküdar'da 2014 ila 2017 yılları arasında konut fiyatları yüzde 80 artmıştır. Bölgede 2014 ila 2017 yılları arasında 23 konut projesi yapılırken; bu tarihler arası daire stoğu 4 bin 249 olarak gerçekleşerek, Üsküdar'da markalı konut projelerinde en düşük metrekare fiyatı 6.792 TRL/m<sup>2</sup>, en yüksek ise 23.615 TRL/m<sup>2</sup> olmuştur.

Özellikle konut sektöründe hızla sayısı artan konutların çözüm gibi görünmesiyle birlikte bazı yetersizliklerin açığa çıktığı görülmektedir. Bunların bazıları konutlar arası mekânların ele alınmaması, konutlar kadar onları çevreleyen kamusal mekân veya yaşam alanlarının bulunmaması gibi.

Kentsel dönüşümle yaşadığımız kentlerdeki mekân kalitesi ve özgün kimliklerine nitelik kazandırılırken aynı zamanda çevresel sorumlulukları, sosyal eşitliği, ekonomik canlılığı da beraberinde oluşturan bir uzmanlık olgusu hayata geçirilmeye çalışılmaktadır (REIDIN-Gayrimenkul Sektörü Bilgi Servisi-verilerine göre).

## 5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından “Şehircilikte Yeni Vizyon” temalı yürütülen Şehircilik Şûra’sında, Ülkemizin şehircilikte geleceğe dair yeni hedefleri belirlenmiştir. Bu çalışmada yeni vizyon olarak

- Şehirlerimizde Kimlik, Planlama ve Tasarım
- Kentsel Dönüşüm
- Şehirleşme, Göç ve Uyum
- Şehirleşmenin Yeni Vizyonunda Yerel Yönetimlerin Rolü

Konularında 4 komisyon oluşturularak katılımcı bir halde tartışılmış ve sonuç bildirimleri hazırlanmıştır. Şûradan çıkan sonuçlara göre kentsel dönüşümde durum değerlendirilmesi yapıldığında, üzerinde durulması gereken konuların başında sürecin tamamında insan, zaman ve mekân ilişkisinin tasarımla buluşarak sürdürülmesi gelmektedir. Bu hassasiyetle dönüşümün planlamadan bağımsız değil aksine dönüşüm stratejilerine uygun olması, rant elde edilen bir çekim merkezi olmaktan kurtarılarak, emsal artışının önlenmesi kararına ulaşılmıştır.

Altyapıdan yoksun, sosyal donatıları, yeşil alanı olmayan sadece bina stokuna yol açan bina odaklı dönüşüm yerine riskli alanların dönüştürülmesi planlanmaktadır. Önce insan hedefinde, sosyal ve iktisadi konulara öncelik verilerek istihdam ve eğitime imkânlar sunacak projeler yapılması, yine bu projelerin hazırlanmasında yerel halkın taleplerinin göz önünde bulundurularak yerinde dönüşüme önem verilmesi hedeflenmiştir.

Mevzuatta değişikliklere gidilerek yeni proje ortaklıklarının kurulması ve finans konularında tedbirler alınması, şehirlerimizdeki imar planları ile meydana gelen değer artışlarından bir kısmının kamuya aktarılarak kalkınmanın sağlanması, gerektiği durumlarda Belediyelere finansal konularda destek olan İLBANK AŞ. (İller Bankası Anonim Şirketi)’nin kentsel dönüşümde de etkin bir rol üstlenmesi kararına varılmıştır.

Kentsel Dönüşüme maddi kaynaklar sağlamak amacıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kurularak uygun kredilerle yurt dışından finansman aktarılması, yine ön finans gerekmesi durumlarında kamu kaynaklı ve sıfır faizli kredi hizmeti sunulması, bu süreçlerde gayrimenkul sertifikası, yatırım fonu, uzun vadeli tahvil ihracı gibi farklı finansman araçlarının alternatif olarak sunulması kararlarına ulaşılmıştır.

Kentsel dönüşümde yeni kaynaklar üretilmesi konusunda, Doğal Afet Sigortaları Kurumu ve buna benzer kuruluşların yatırımcı olarak rol alması, Kentsel Dönüşüm Özel Hesabına yatırımda bulunması, yine bu şekilde kamu kuruluşlarının da projelerden elde ettiği gelirin bir kısmını bu hesaba aktarması şeklinde kararlar alınmıştır. Böylece kentsel dönüşümde farklı finansman kaynakları oluşturulmaya çalışılmıştır.

Plansız olarak geçmişten günümüze uzanan bina stoku sürecinde, gelinen noktada oluşan yoğunluğun azaltılması amacıyla, kentsel dönüşüm gerçekleştirilirken riskli alanlardan rezerv yapı alanlarına geçişte mevcut hakların kaybolmamasına önem verilerek, boşalan yerlerde de şehirciliğe yakışır bir halde yeşil alanlar, sosyal donatı alanları ve yine şehre yakışır nitelikte meydanlar yapılmasına önem verilmiştir.

Ülkemizde son günlerde özellikle büyük şehirlerde yaşanan “mahalle hayatına duyulan özlem” temalı konu kentsel dönüşüm sürecinde ele alınarak pozitif yönde adımlar atılması kararına varılmıştır. Geçmişteki tecrübelerden dersler alınarak, bu projelerin gerektiğinde vatandaş tarafından takip edilebilir olmasının sağlanması, kentsel dönüşümün süreçlerinin her aşamasının katılımcılık ve şeffaflıkla oluşması hedeflenmiştir.

Şehirlerimizin tarihi, kültürel kimlikleri ile yine Ülkemizde şehircilik konularında güncel tartışmalardan birini oluşturan siluet kavramına da hassasiyet gösterilerek, kentsel dönüşümde hem kamunun hem de vatandaşın faydasına çalışılmaya özen gösterileceği kararına varılmıştır. Bu önemle özel sektör aracılığı ile oluşturulan kentsel dönüşüm çalışmalarında, ilgili kamu kurumlarının vatandaşlar lehinde hareket edeceği tespiti yapılmıştır.

Bu çalışmalara katkı sağlamak amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı olarak kentsel dönüşüm ofisleri kurulması ve böylece kentsel dönüşüm

uygulamalarının kurumsal ve şeffaf ortamlarda yürütülmesi hedeflenmiştir. Sürdürülebilir bir kentsel dönüşümü gerçekleştirmek için planlama ve tasarımın birlikte uygulanması gerekliliği, şehirlerimizi ancak bu şekilde geleceğe iletebileceğimiz kararına ulaşılmıştır.

Ülkemizde “kentsel dönüşüm” kavramının temelinde “afet riski” olması ve uzmanlar tarafından büyük bir deprem olasılığının öngörülmesi uygulamalara bakıldığında mekânsal ölçekte olumlu sonuçları göstermektedir. Buna rağmen dönüşümlerin parçacıl uygulamalardan çıkarılarak, bütüncül bir yaklaşımla kentsel ölçekte ele alınması gerekmektedir. Böylece kentsel bir bütünlük sağlanacaktır.





## KAYNAKLAR

- Akçura, G.** (2016).Geçmişten Günümüze Piyalepaşa. “Tarih, Yapılar ve Semt”.
- Altıngöz, F.** (2014). “Olası İstanbul Depreminin Marmara Bölgesinde Sanayi Sektörüne Etkisi”. Yüksek Lisans Tezi.
- Armağan, V.** (2012). “Toplum Mekân İlişkisi Açısından Kentsel Dönüşüm: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Örneği”.
- Artuç, D.** (2016). “ Kentsel Dönüşümün Sosyal Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı”.
- Aşut, Ş.**(2012). 21.Yüzyılla Büyük Yüzleşme. Önce İnsan Sonra Ekonomi-2 Fiberglass Kültür Yayınları.
- Atabay,S.**(1992). “Çevreye Uyumlu Planlama Araçları ve Politikaları Sempozyomu”. Y. Ü.Mimarlık Fakültesi Baskı İşbirliği. İstanbul.
- Ataöv, A.ve Osmay, S.** (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”.
- Atay, Y. Ş.** (2016). “6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Riskli Alan Kararı”.
- Aydın, A. H. ve Çamur, Ö.** (2016). “ Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Donbara, Solidera, Rio De Janeiro”.
- Aydın, F.** (2013). “ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi 6306 Sayılı Yasa İstanbul- Esenler Örneği”.
- Aydiñç,P.** (2016). “Doğal Afetlerde Yaşanan Aksaklıklarda Mahalli İdarelerin Rolü: Van Depremi Örneği”. Yüksek Lisans Tezi.
- Bay, E.** (2013). “ Kentleşme Sürecinde Mekânsal Ayrışmanın Konut Üzerinden Değerlendirilmesi İstanbul Şişli / Bomonti Örneği”. Yüksek Lisans Tezi.
- Bayramoğlu, Y. F.** (1993). “TC Başbakanlık Toplu Konut İdare Başkanlığı”.
- Bıçkı, D.**(2015). Kent(te) Yoksulluk Ayrışma ve Yaşam Kalitesi. Dora Basım Yayın.
- Bilgili, A.E.**(2012). Şehir ve Kültür Eşsizliğin Doruk Noktası. İstanbul.
- Birpınar, M. E..** (2017). ” İklim değişikliğinin Türkiye’ye etkileri”. Belediyeler TBB Sayı 831-832.
- Bulanık,A .** (2017). “Kentsel Dönüşüm ve Uygulama Örnekleri”.
- Çınar, S.** (2015). “Kentsel Dönüşüm ve Riskli Alan Uygulamalarının İlçe Belediyelerinin Mülkiyet Hakkı Üzerindeki Etkisi “.
- Ertan, A. K. ve Ertan, B.** (2013). “ Kentsel Dönüşüm Ve İnsan Hakları”. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

- Esin, A.** (2007). İstanbul İçin Kentsel Dönüşüm Projesi. Uluslararası Uygulamalar Işığında Kaçak Yapılaşma ve Gecekondu Sorununa Öneriler.
- Gümüş, A.T.** 2010. “Sosyal Devlet Anlayışının Gelişimi ve Dönüşümü”. On iki Levha Yayıncılık A.Ş.
- Güngör, H.** (2017). “Yapı Ruhsatını Kim(ler) imzalama(ma)lı ”. Belediyeler TBB Sayı 831-832.
- Gürgün, A. P.** (2017). “Türkiye’deki LEED NC 2009 Sertifikalı Binaların Enerji ve Atmosfer Kredilerinin Değerlendirilmesi ”.
- Halaç, B.** (2016). “Deprem Yönetmeliklerindeki Zemin Sınıflandırma Kriterlerinin Zemin Büyütme Açısından İncelenmesi”. Yüksek Lisans Tezi.
- İBB Terimler Sözlüğü .** (2016).
- İstanbul Kalkınma Ajansı.** (2010-2013). “İstanbul Bölge Planı Ekleri”.
- Kağıthane Belediyesi Güncel Yayınlar Serisi** (Aralık 2013). Kağıthane’de Değişimin Öyküsü 10 Yıla Sığdırılan 50 Yıl.
- Kalender, G.** (2017). “Yerel Yönetimlerin Sosyal Politika Uygulamalarındaki Rolü ve Küçükçekmece Belediyesi Örneği”.
- Keleş, R.** (2012). “Kentleşme Politikası” 12. Baskı Şubat 2012.
- Kentsel Dönüşüm Nedir?** (2016). TMMOB İnşaat Mühendisler Odası.
- Kılınçaslan, İ.**(2010). “Kent Ekonomisi. Sektörlerin Gelişimi, Ekonomik Coğrafya, Arazi Ekonomisi, Yapısal Analiz”.
- Kiraz, A.G.** (2017). “ A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler” 7. Baskı Beta Basım A.Ş.
- Kocabaş, A.** (2006). “ Kentsel Dönüşüm (Yenileş(Tir)Me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler”. Literatür.
- Köken, K.** (2017). “ Sürdürülebilir Kentsel Tasarım Kriterleri Açısından Kentsel Dönüşüm Projelerinin İncelenmesi”. Uzmanlık Tezi.
- Mimar ve Mühendisler Grubu.**(2011). Şehirlerimizin Geleceği. Tehditler ve Fırsatlar Sempozyumu. Üsküdar Belediyesi.
- Orhan, M.**(2015). Kentsel Kalitenin Geliştirilmesi Bağlamında Stratejik Bir Yaklaşım, Kentsel Tasarım Rehberi Kavramsal Model Önerisi. Doktora Tezi. İstanbul.
- Oy, O. ve Nazik, S .**(2016). “ Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar”: 2. Baskı.BETA Basım Yayın A.Ş.
- Öngören, G.** (2013). “Kenti İyileştirme ve Güzelleştirme Amaçlı Kentsel Dönüşüm Kentsel Dönüşüm Hukuku ”.
- Özden, P ve Acar,O.** (2011). “ Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Ulaşım Eksenli Dönüşüm Politikaları”.
- Özgenel,L.** (2010). Kentsel Dönüşüm Süreçleri Urban Transformation PROCESSES Yayımlayan Publisher:Mimarlar Derneği 1927 Matsa Basımevi.
- Ramaswamy, V.ve Özcan, K.**(2015). İnovasyonun Şifresi. Birlikte-Yaratma Paradigması. Çeviren:Ümit Şensoy İstanbul Optimist Yayım.

- Sain, A C.** (2017). “Şehirleşme Süreci ve Odak Şehirler: Lüleburgaz Örneği ‘’.
- Sey, Y.** (1999). “Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme” Editör Prof Dr Yıldız Sey Yayınlayan Tepe Mimarlık Kültür Merkezi Baskı Ofset Yapım Evi. İstanbul Kasım 1999.
- Smart City Wien** (2014). Framework Strategy.
- Soygeniş, S ve Soygeniş, M.**(2006). “Bir Kent Yorumu”. “An Urban Commentary”.
- Stratejik Plan.** (2015-2017). Sf:61.
- Şahin, K.** (2017). “Kentsel Dönüşümde Ortaya Çıkabilecek Mali Sorunlar ve Çözüm Öneriler”.
- Şehircilik Şûrası.** (2017). Sf:137
- Tapan, M** (2014). “Koruma Sorunlarımız Mimarlık Ve Kentleşme”. Cumhuriyet Kitapları.
- Taşçı, Hve Yeşil, H.** (2014). “Şehir Düşünce Merkezi Şehir Yayınları”. İstanbul.
- Taşçı, H. ve Nebati, N.** (2014). “Şehir Üzerine Düşünceler 1”. Esenler Şehir Düşünce Merkezi. Şehir Yayınları.
- Tekşen, A.**(2003). “Kentleşme Sürecinde Bir Tampon Mekanizma Olarak Hemşehrilik. Ankara’daki Malatyalılar Örneği”.
- Turgut, S. ve Eda, Ç.C.**(2010). “ Bir Yerel Yönetim Deneyimlerinin Ardından”. Küçükçekmece Ayazma Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi.
- Turut, Ş.** (2017). “ Kentsel Dönüşümün Vergisel Boyutu”. Yaklaşım Dergisi Sayı:290.
- Tüfekçi, Y.**(2017). Kentsel Dönüşüm: Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Yönelik Kurumsal Yapılanma ve Kapasiteleri. Yüksek Lisans Tezi.
- Türemiş, M.** (2015). National Geographic Türkiye. Sinan İstanbul’u Nasıl Yarattı? Mimarbaşı Mimar Sinan.
- Türkün,A.** (2014). “ Mülk, Mahal,İnsan.İstanbul’da Kentsel Dönüşüm”. Derleyen Asuman Türkün İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları 461 Kent/Monografi.
- Uğur, Y.** (2015). “Osmanlı İmparatorluğunda Çevre ve Şehir”. İstanbul Medeniyet Üniversitesi, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.
- Ulusoy, M. ve Ulusoy, H.E.** (2015).Hasan Kalyoncu Üniversitesi Güzel Sanatlar ve Mimarlık Fakültesi Dergisi Cilt:3. Artium.
- Yazar,K.H.** (2006). “ Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Çerçevesinde Orta Ölçekli Kentlere Dönük Kent Planlama Yöntem Önerisi”. Doktora Tezi Ankara.
- Yulu, A.** (2017).Esenler’de Şehirselsel Yenileme. İstanbul Üniversitesi Coğrafya Dergisi Sayı:35.

## **İNTERNET KAYNAKLARI:**

**Url-1**<http://www.mevzuat.gov.tr.>6306> sayılı Kanun. 10.12.2017

**Url-2**<http://altyapi.csb.gov.tr/finansal-destekler-i-4708> 20.10.2017

**Url-3** <http://www.kiptas.istanbul/tr> Erişim tarihi 22.01.2018.



## ÖZGEÇMİŞ



**Ad-Soyadı** : Makbule KAYMAK  
**Doğum Tarihi ve Yeri** : 02.03.1970 – Sivas  
**E-posta** : makbule.kaymak@hotmail.com

### ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2010 Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği
- **Yüksek Lisans** : 2017, İstanbul Aydın Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mahalli İdareler Yerinden Yönetim (Burslu/Tezli)

### MESLEKİ DENEYİM

- **2011-2014** Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Ruhsat Şefliği
- **2014-2015** Kentsel Dönüşüm Şefliği
- **2015-2017** Yapı Denetim Şefliği
- **2017** - Fen İşleri Müdürlüğü

### BAĞLI BULUNDUĞUM KOMİSYONLAR

- TBB Türkiye Belediyeler Birliği Çalışma Komisyonları İmar Komisyonu

### KATILDIĞIM EĞİTİMLER

- “KENTSEL TASARIM DENEYİMLERİ” 20-22 Ekim 2011 İstanbul. TBB tarafından düzenlenmiştir.
- “KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLGİLENDİRME TOPLANTILARI” 28-30 Ocak 2013. TBB tarafından düzenlenmiştir.

- “6306 SAYILI KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ BİLGİLENDİRME ‘’ Eğitimi. 15-16 Mart 2014. TBB tarafından düzenlenmiştir.
- “SMART CITY İSTANBUL/VİYANA FORUMU”. 16 Ekim 2014 İstanbul. Avusturya Büyükelçiliği ve Viyana Belediyesi işbirliğinde TBB tarafından “kentsel dönüşüm ve konut politikaları tecrübelerinin paylaşılması” amacıyla düzenlenmiştir.
- “KENTSEL TASARIM ÇALIŞTAYI” 20 Kasım 2015. TBB ve İTÜ tarafından hazırlanmıştır. WRI Türkiye Sürdürülebilir Şehirler.
- “KENTSEL TASARIM REHBERLERİNİN HAZIRLANMASI” , “ARAMA KONFERANSI”. 21 Mayıs 2016. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Tasarım Uygulama ve Araştırma Merkezi ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi tarafından hazırlanmıştır.