

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN VE REZERV YAPI
ALANLARININ DETAYLI OLARAK KARTAL REZERV YAPI ALANI
ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Yusuf ÖZ

İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

İnşaat Mühendisliği Programı

EYLÜL, 2020

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN VE REZERV YAPI
ALANLARININ DETAYLI OLARAK KARTAL REZERV YAPI ALANI
ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Yusuf ÖZ

(Y1813.090005)

İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

İnşaat Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mehmet Fatih ALTAN

EYLÜL, 2020

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Ve Rezerv Yapı Alanlarının Detaylı Olarak Kartal Rezerv Yapı Alanı Örneği Üzerinden İncelenmesi” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim.
(.../.../2020)

Yusuf ÖZ

ÖNSÖZ

Öncelikle tez konusu seçiminde ve planlamasında yardımcı olan eğitimim boyunca değerli bilgilerini, tecrübesini, hoşgörüsünü esirgemeyen, sıkılmadan ve usanmadan her sorduğum soruya cevap veren ve çalışmalarımda yolumu aydınlatan çok kıymetli ve değerli hocam ve tez danışmanım Prof.Dr. Mehmet Fatih ALTAN'a

Tüm ömrüm boyunca beni destekleyen, sevgisini ve saygısını eksik etmeyen, her ihtiyaç duyduğumda bir nefes kadar yanımda olan değerli annem Mukadder ÖZ ve değerli babam Mutlu Melih ÖZ'e

Çalışmalarımda beni teknik açıdan destekleyen aynı zamanda yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyen daima yanımda olan sevgili kardeşim Mimar Çağla ÖZ'e

Beni eğitip yol gösteren, ufkumu açan, mühendisliği gerçek anlamda öğreten Celal Bayar Üniversitesindeki ve İstanbul Aydın Üniversitesindeki tüm hocalarıma

Teşekkürlerimi sunarım.

Eylül 2020

Yusuf ÖZ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YEMİN METNİ	iii
ÖNSÖZ	viiv
İÇİNDEKİLER	v
ŞEKİLLER LİSTESİ	vii
ÇİZELGE LİSTESİ	ix
ÖZET	x
ABSTRACT	xii
1. GİRİŞ	1
1.1. Amaç	1
1.2. Kapsam	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA GENEL BİLGİLER	2
2.1. Kent Tanımı.....	2
2.2. Kentleşme Kavramı	2
2.3. Kent Planlama	3
2.4. Kentsel Dönüşüm	4
2.4.1. Kentsel çöküntü alanı.....	4
2.4.2. Gecekondü	4
2.4.3. Riskli alan	4
2.4.4. Rezerv yapı alanı	5
2.4.5. Riskli yapı	5
2.5. 5393'e Göre Dönüşüm Uygulamaları	5
2.6. 5366 Kapsamında Uygulamalar	7
2.7. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun İncelenmesi	8
2.7.1. Riskli alanlar	8
2.7.1.1. Mevcut durumun tespiti ve ön proje çalışmaları.....	13

2.7.1.2. Ön görüşme ve beklenti analizi.....	13
2.7.1.3. Matematiksel finansal model belirlenmesi.....	13
2.7.1.4. Planlama ve projelendirme çalışmaları	13
2.7.1.5. Hak sahipleri ile uzlaşma tahliye ve yıkım	14
2.7.1.6. Yapım süreci	14
2.7.2. Rezerv yapı alanları	14
2.7.3. Kira yardımı.....	16
2.7.4. 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi verilmesi.....	17
2.7.5. Kentsel dönüşüm strateji belgesi	21
2.7.5.1. Kent bütünüün analizi ve verilerin toplanması	21
2.7.5.2. Dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesi	22
2.7.5.3. Yasal dayanağın belirlenmesi	22
2.7.5.4. Finansman yönetiminin belirlenmesi	22
2.7.5.5. Kentsel dönüşüm uygulama takviminin oluşturulması	22
2.7.5.6. Tasarım ilkelerinin belirlenmesi	22
2.8. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	24
2.9. Kentsel Dönüşümün Amaçları	26
3. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM	28
3.1. El Raval Kentsel Dönüşüm Projesi	28
3.2. Elephant And Castle Kentsel Dönüşüm Projesi	32
3.3. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi.....	37
4. İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ	41
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	57
KAYNAKLAR	59
ÖZGEÇMİŞ	62

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1: 5393 Sayılı Kanun Uyarınca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlanı İçin Hazırlanması Gereken Belgeler	6
Şekil 2: 5366 Sayılı Kanun Uyarınca Yenileme Alanı İlanı İçin Hazırlanması Gereken Belgeler.....	7
Şekil 3: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan İlan Sebepleri.....	9
Şekil 4: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Uygulamalarında Dikkat Edilmesi Gereken Prensipler	10
Şekil 5: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Uygulamalarında Zemin Yapısı Nedeniyle İlan Edilmesi	11
Şekil 6: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Uygulamalarında Yapıların %65'i Ruhsatsız Olması Nedeniyle İlan Edilmesi.....	12
Şekil 7: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Dosyasında Bulunması Gereken Evraklar	12
Şekil 8: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Rezerv Yapı Alanı İlan Edilirken Dikkat Edilmesi gereken Hususlar.....	15
Şekil 9: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Rezerv Yapı Alanı İlan Edilirken Hazırlanması Gereken Belgeler.....	16
Şekil 10: Sağladığı Faydalar	17
Şekil 11: 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu Kapsamında Öngörünüm Sınırları	19
Şekil 12: Fatih Tarihi Yarımada Sınırları	20
Şekil 13: Kentsel Dönüşüm Tasarım İlkeleri.....	23
Şekil 14: Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	25
Şekil 15: Kentsel Dönüşümün Amaçları	27
Şekil 16: 1996 – 2016 Yıllarında El Raval	29
Şekil 17: El Raval Dönüşüm Haritası	30
Şekil 18: El Raval'a Ait Resimler	31
Şekil 19: El Raval ve Barcelona İkinci El Konut Fiyatları Yıllara Sâri Değişimi	31
Şekil 20: 1800'lü Yıllarda Elephant And Castle	32
Şekil 21: 1963 Yılında Elephant And Castle	33
Şekil 22: Elephant & Castle da Dönüşümü Tamamlanmış Bölge	34
Şekil 23: Elephant & Castle Ait Dönüşüm Haritası	35
Şekil 24: Elephant & Castle da Dönüşümü Devam Eden Bölge	36
Şekil 25: 1958 Yılında La Défense	37
Şekil 26: 1970 Yılında La Défense	37

Şekil 27: 1978 Yılında La Défense	38
Şekil 28: 1981 Yılında La Défense	39
Şekil 29: 2000 Yılında La Défense	40
Şekil 30: İstanbul'un Dünya'daki Konumu	41
Şekil 31: İstanbul'un Nüfus Dağılımı.....	42
Şekil 32: İstanbul'un Mevcut Genel Yapısı.....	42
Şekil 33: Kartal İlçesinin Yerleşim Durumu	43
Şekil 34: Mevcut Yapı Stoku Risk Dağılımı	44
Şekil 35: Risk Altındaki Nüfusun Dağılımı	45
Şekil 36: Yeşilyurt Apartmanı Çökmeden Önceki Durumu.....	46
Şekil 37: Yeşilyurt Apartmanı Çökmenin Hemen Ardından.....	47
Şekil 38: Rezerv Yapı Alanı İlan Edilen Alan.....	48
Şekil 39: Yeşilyurt Apartmanı'nın Enkazının Kaldırılmasından Sonraki Görünüm. 50	
Şekil 40: Nuri Bey Apartmanının Görünümü.....	50
Şekil 41: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Risk Tespiti Yapılan Yapılar	51
Şekil 42: Rezerv Alana Ait Yapılaşma Bilgileri.....	52
Şekil 43: Rezerv Yapı Alanı Parsel m2 Dağılımı	53
Şekil 44: Rezerv Yapı Alanı Planı.....	53
Şekil 45: Rezerv Yapı Alanı Nisan 2018 Görünümü	54
Şekil 46: Rezerv Yapı Alanı Temmuz 2019 Görünümü	54
Şekil 47: Orhantepe Mahallesi Emlak Endeksi	55
Şekil 48: Rezerv Alanda Bulunan Evlerin Tamamlanmış Görüntüleri	56
Şekil 49: Rezerv Alanda Bulunan Evlerin Tamamlanmış Görüntüleri	56

ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Çizelge 1: El Raval Rehabilite Edilen Yapıların Oranı	30
Çizelge 2: Çökme Meydana Gelen Yapıya Komşu Yapıların Gözlemsel İnceleme Sonuçları	48
Çizelge 3: Çökme Meydana Gelen Yapıya Komşu Yapıların 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İnceleme Sonuçları	49

**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN VE REZERV YAPI
ALANLARININ DETAYLI OLARAK KARTAL REZERV YAPI ALANI
ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ**

ÖZET

Türkiye, Dünya üzerindeki konumundan dolayı deprem kuşağında bulunmaktadır. Bu doğrultuda geçmişten günümüze kadar belirli aralıklarda ve belirli yıllarda farklı konumlarda farklı şiddet ve büyüklükte depremler oluşmuştur. Türkiye deprem gerçekliğiyle yaşaması gerektiğini kabul etmesi ve bu doğrultuda çeşitli önlemler alması gerektiğini birçok defa acı sonuçlarla test ederek görmüştür.

Türkiye’de inşa edilene yapılar için 1999 yılında meydana gelen Gölcük’te gerçekleşen deprem bir milat oluşturmuştur. Bu doğrultuda ilgili akademisyenler ve Bakanlıklar tarafından gerekli çalışmalar sonucunda deprem yönetmeliği hazırlanarak 2007 yılında Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra bu yönetmelik çağımızın teknolojik yeniliklerine ve anlayışına modernize edilerek 2018 yılında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Ancak bu yönetmelik Türkiye’de yeni inşa edilecek yapılar için büyük önem atfetse de eski binalar için har hangi bir geçerliliği bulunmamaktadır. Bu doğrultuda Türkiye’nin yapı stokunun yenilenmesi ve yapıların depreme hazırlıklı hale gelmesi adına kentsel dönüşüm kanunu 2012 yılında yürürlüğe girerek dönüşümün önünün açılması düşünülmüştür.

Yapılan çalışmada kentsel dönüşümün mantığı tanımlarla ele alınarak Türkiye ve dünyada tarih içerisindeki ilerleyişi ve gelişiminden, kentsel dönüşümün hangi amaçlarla, hangi yöntemlerle ve hangi bakış açısıyla uygulandığından bahsedilmiştir. 2019 yılında İstanbul ili Kartal ilçesinde bir yapının çökmesiyle meydana gelen olayda çöken binadan ve çevresinde risk teşkil edecek olan binaların öncelikle gözlemsel daha sonrada 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında karot numunesi alınmış ve donatı sıyırması

yapılarak donatıların korozyon oranları belirlenmiş ve çalışmada elde edilen verilerden bahsedilmiştir.

Bu çalışma ile birlikte kentsel dönüşüm kanunu ile dönüşümün gerçekleştiği söz konusu bölgenin, Rezerv Yapı Alanı ilan edilme sürecinde hangi bilgi ve belgelere ihtiyaç duyulduğu, ilan edilme safhaları incelenerek akabinde hak sahipliğinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma durumları ve bu doğrultuda yapıların yeniden inşa edilerek mevcut hak sahiplerine teslim aşamalarına ilişkin süreç ele alınmıştır.

Çalışmanın sonunda yapılan bağımsız birimlerin dağıtılması, Rezerv Yapı Alanının tamamlanmasının ardından afetin meydana geldiği bölgede ve çevresinde oluşan gayrimenkullerin değer artış oranları incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapı, Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan.

**DETAILED EXAMINATION OF RISKED AREAS AND RESERVE
BUILDING AREAS IN THE SCOPE OF LAW NO 6306 ON THE EXAMPLE
OF THE KARTAL RESERVE BUILDING AREA**

ABSTRACT

Turkey is located in the earthquake zone due to its location on Earth. In this direction, earthquakes of different intensity and magnitude have occurred at certain intervals and at different locations in certain years from past to present. To accept that reality and must live with the earthquake in Turkey should take various measures in this direction by testing that has seen many times with painful consequences.

For structures built in Turkey until that occurs in Gölcük earthquake that occurred in 1999 constituted a turning point. In this direction, as a result of the necessary studies by the relevant academicians and the Ministries, the earthquake regulation was prepared and entered into force after being published in the Official Gazette in 2007. Later, these regulations were modernized to understanding our age of technological innovation and in 2018 Turkey earthquake Building Regulations came into force.

However, this important regulations affets de ha for old buildings for new structures to be built in Turkey does not have any validity. In this regard, on behalf of Turkey's building stock to become prepared for earthquakes in 2012. Renovation and construction of urban transformation law is intended to pave the way for the conversion by entering into force.

Made by considering the logic definition of the urban transformation in Turkey and the world of work in the history of progress and development, the purposes for which the urban transformation, which has been mentioned that the implementation of the terms of the methods and points of view. In the event that occurred with the collapse of a building in Kartal district of Istanbul province in 2019, first observational and then the core sample of the buildings that will pose a risk from the collapsed building and its surroundings, and then within the scope of the Law and Implementation Regulation on the Transformation of Areas Under Disaster Risk No. 6306, the reinforcement was

stripped and the corrosion rates of the reinforcement were determined and The data obtained in the study were mentioned.

With this study, with the urban transformation law, the information and documents needed in the process of declaring the region, where the transformation takes place, in the process of declaring the Reserve Building Area, is examined, and then the determination of the right ownership, the agreement with the right holders and the reconstruction of the structures accordingly. The process regarding the delivery stages to the owners has been discussed.

At the end of the study, after the distribution of the independent units and the completion of the Reserve Building Area, the value increase rates of the real estates in and around the region where the disaster occurred were examined.

Keywords: Urban Transformation, Risky Building, Reserve Building Area, Risky Area.

1. GİRİŞ

1.1. Amaç

Türkiye, Dünya üzerindeki konumundan dolayı deprem kuşağında bulunmaktadır. Bu doğrultuda geçmişten günümüze kadar belirli aralıklarda ve belirli yıllarda farklı konumlarda farklı şiddet ve büyüklükte depremler oluşmuştur. Bu depremlerin bazıları hafif olarak geçmiş olmasına rağmen bir kısmı ise son derece yıkıcı doğurmuştur. Türkiye deprem gerçekliğiyle yaşaması gerektiğini kabul etmesi ve bu doğrultuda çeşitli önlemler alması gerektiğini birçok defa acı sonuçlarla test ederek görmüştür.

Türkiye’de inşa edilene yapılar için 1999 yılında meydana gelen Gölcük’te gerçekleşen deprem bir milat oluşturmuştur. Bu depremin yıkıcı etkileri görülmüş ve bugüne kadar inşa edilen yapıların daha iyi standartlarda yeniden inşa edilmesi gerektiği ortaya konmuştur. Bu doğrultuda ilgili akademisyenler ve Bakanlıklar tarafından gerekli çalışmalar sonucunda deprem yönetmeliği hazırlanarak 2007 yılında Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra bu yönetmelik çağımızın teknolojik yeniliklerine ve anlayışına modernize edilerek 2018 yılında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Ancak bu yönetmelik Türkiye’de yeni inşa edilecek yapılar için büyük önem atfetse de eski binalar için har hangi bir geçerliliği bulunmamaktadır. Bu doğrultuda Türkiye’nin yapı stokunun yenilenmesi ve yapıların depreme hazırlıklı hale gelmesi adına kentsel dönüşüm kanunu 2012 yılında yürürlüğe girerek dönüşümün önünün açılması düşünülmüştür.

Bu kanunla birlikte kanunun belirlediği alanlar ve yapıların dönüşümü için çeşitli kolaylık ve yardımlar sağlayarak yapı stokunun depreme dayanıklı hale getirilmesi en büyük hedeflerden biridir.

1.2. Kapsam

Bu çalışma ile birlikte kentsel dönüşüm kanunu ile dönüşümün gerçekleştiği bir alanın, Rezerv Yapı Alanı ilan edilme süreci incelenerek bu doğrultuda yapıların yeniden inşa edilerek mevcut hak sahiplerine teslim aşamalarına ilişkin süreç ele alınacaktır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2.1. Kent Tanımı

Kent; bir toplumun barınma gibi ihtiyaçlarının karşılık bulduğu, insan bakımından kalabalık olan ve insanların bir arada yaşadığı bir birim olarak tabir edilir [1].

Avrupa dillerine Latince yerleşik (civitas) ve memleketli gibi kavramlardan yola çıkarak oluşmuştur. Bu kavramların temel durağı, şehri yurttaşlık bağıyla bağlayan Yunan felsefesinden doğmaktadır [2].

Bir yerin şehir mi yoksa köy mü olduğunu belirlerken kullanılan yönetsel hududuna göre kent; belirli bir teşekkül biriminin hududu içinde kalan yerlere kent, bu hudutların dışında kalan yerlere ise köy denmektedir. Kent için kullanılan diğer bir kıstas ise nüfus kriteridir. Bu kriter göre, belirli bir yoğunluğu aşmış olan birimlere kent, bunun dışında kalan bölgelere ise köy adı verilmektedir [3].

442 sayılı Köy Kanunu'nda şehir tanımı yapılırken nüfus kriterine bakılmıştır. Eğer bir yerleşim biriminin nüfusu iki binden daha az ise köy, iki bin ile yirmi bin arasında ise kasaba veya ilçe, yirmi bini aşarsa şehir adı verilmiştir [4].

Bu tanımlardan bir başka tanımlama ise ekonomik olarak kenti belirtendir. Kent; içerisinde birçok ekonomik faaliyetler bulduran ve ticaret düzeninin olduğu bir yerleşim birimi olarak tanımlanır [5].

2.2. Kentleşme Kavramı

Sanayinin gelişmesi ve buna bağlı olarak ekonominin gelişmesiyle birlikte köylerin yerini kentler almaya başlamış ve kentlerin sayılarında ciddi artışlar meydana gelmiştir. Kentlerin artmasıyla giderek kent nüfusunda da artışlar meydana gelmiş, kentler içerisinde yaşayan insanların birbiriyle olan ilişkileri de değişim göstermiştir [1].

Kırsaldan kentlere göç kentleşme kavramını ortaya çıkarmıştır. İnsanlar arasında kentleşme denilince, insanların çeşitli nedenlerle kentlere gelerek kentlerdeki nüfusun artması olarak bilinilmektedir. Söz konusu nüfusun artması doğum gibi kentin

içerisinde oluşabilecek doğal nüfus artışı olabileceği gibi, farklı coğrafya, farklı yerleşim birimlerinden gelerek söz konusu kentlere yerleşmeleriyle de nüfusta artış görülebilmektedir [6].

Kentleşme bir kavram olarak M.Ö 6000 civarlarına dayanmakta olup söz konusu kavramın gün yüzüne çıkması M.Ö. 4000 lere dayanmasına rağmen günümüzde kullanılan kavram olarak farklılık göstermektedir. Bunun nedeni ise insanların birbiriyle olan iletişiminin az olması kırsal kesimdeki nüfus yoğunluğunun fazla olmasıdır [7].

Çok somut bir şekilde kentleşme denince akıllara; çeşitli iç ve dış faktörlerle kent nüfusunun artması ve bu doğrultuda kent sayısının fazlalaşmasıdır. Söz konusu kent nüfusunun artışı dış faktör olarak kırsaldan kente göç olarak tanımlanabilirken, iç faktör olarak da doğum oranının ölüm oranından fazla olmasıyla birlikte nüfusun artması olarak gerçekleşmektedir.[8].

Geniş anlamda kentleşme ise; sanayi devrimin gerçekleşmesi ile kentlerde bulunan sanayilerin gelişmesi ve bu doğrultuda o kentin ekonomik bir kalkınmaya uğraması ve bunların birleşimiyle birlikte insanların birbiriyle olan ilişkilerinin değişerek kentteki nüfus artışı olarak tanımlana bir döngüyü ifade etmektedir [9].

2.3. Kent Planlama

Kentler ve kent kavramı üzerine birçok araştırması bulunan Thomas Adams, kent planlamasını toplumsal ihtiyaçları dikkate alarak kentlerin ilerleyişlerinin belirli bir şekilde dayanmasıyla ilgili sorunlarla uğraşan bir uğraş alanı olarak adlandırmaktadır [10].

Kentlerin bir olgu haline gelmesi 19. yüzyılın sonlarına denk gelmektedir. Türkiye’de ise, Türk devletlerinden bugüne kadar kentleşmeye doğrudan bağlı olarak değişim ve gelişim göstermektedir[11].

Kentlerin planlanması dünya üzerinde yer alan tüm ülkelerde çeşitli temel farklılıklar yaratsa da bazı temel oluşumlarda bulunmaktadır. Birinci olarak, kentlerin çehresini değiştiren bir çaba olarak yer almaktadır. İkinci olarak ise bir bilim olarak yer almaktadır. Üçüncü olarak, kentlerin planlanması sadece dar anlamıyla bakılmaması gerektiği birçok yönden (ekonomik, toplumsal) ele alınması gerekliliği ortaya

çıkıştır. Dördüncü olarak ise her kentin bireysel değil bütün kentlerin birlikteliğinin bir planlama mantığı ortaya çıkmıştır [12].

2.4. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm; kentin mevcuttaki sorunları ve ileriye dönük ihtiyaçlarını belirleyerek kentin ticari, yaşamsal gibi özelliklerinin de dikkate alınarak bir dönüşüm modeli hazırlanmasıdır. Gecekondu bölgeleri, ruhsatsız yapılaşmalar, terk edilmiş yapılar, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların devlet eliyle bireysel veya alan bazında yenilenmesidir [13].

Devlet, özel şirketler ve vatandaşların ortak bir çehrede buluşmasını amaçlayarak kentin yaşam koşullarını sağlıklı ve çevreci kavramlarla dönüştürmeyi savunan ayrıca ekonomik kalkınmayla mevcut şartları günümüz standartlarına yükseltmeye çalışan birçok fikrin bütünüdür [14].

Kentin ekonomik ve toplumsal yapılanmasını daha iyi standartlara çıkararak bölgenin sorunlarına daimi bir çözüm üretmek amacı taşımaktadır [15].

2.4.1. Kentsel çöküntü alanı

Sanayi devrimiyle birlikte kentlerin yoğun bir şekilde göç alması sağlıksız yapılaşmanın önünü açmış olup 1960'lı yılların sonlarına doğru söz konusu bu sağlıksız yapılaşma iyice yıpranmaya yüz tutmuş bölgelere dönüşmüştür. Kentsel çöküntü alanları ilk bakışta yapılaşmayla ilgili eskime gibi bir anlama gelse de sadece bu anlamla kalmamış olup ayrıca toplumsal ve ekonomik deformasyonu da içermektedir. Söz konusu bölgelerde yaşayanlar kentlerde bulunan işçi sınıfları yani dar gelirli kimseleri tanımlamaktadır [16].

2.4.2. Gecekondu

Genel anlamda kanunlara aykırı olarak herhangi bir kurumdan izin alınmadan çok kısa bir sürede yapılarak kullanılmaya başlanan yapı olarak tanımlanmaktadır. 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda ise mevzuatlara uyulmadan başka bir kimsenin arsa veya arazisine izin alınmaksızın yapılan yapı olarak tanımlanmaktadır [17].

2.4.3. Riskli alan

Yer yüzeyinin yapısındaki özelliklerinden dolayı yapılaşmanın uygun olmadığı veya üzerindeki yapılaşmanın kanun ve yönetmeliklere uyulmaksızın inşa edilmesi

nedeniyle içinde yaşayan insanların herhangi bir durumda can kaybına mahal verebilecek nitelikte olan alanları ifade etmektedir. Bir riskli alan Cumhurbaşkanlığı makamının imzasıyla ilan edilir [18].

2.4.4. Rezerv yapı alanı

Devletin çeşitli kurumları tarafından yeni yerleşim alanı üretmek için kullanılan bölgeleri göstermektedir [18].

2.4.5. Riskli yapı

Zamanla deforme olarak ekonomik ömrünü tamamlamış ve içerisinde oturanlar için risk taşıyan ve çeşitli mühendislik yöntemleriyle incelendikten sonra ilan edilen yapılara denmektedir [18].

2.5. 5393'e Göre Dönüşüm Uygulamaları

İlgili idaresinin tarihi özelliğini yitirmiş alanların yeniden eski haline getirilmesi, doğal afetlere karşı vatandaşların can ve mal güvenliğini korumak amacıyla “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” adı altında 5393 sayılı kanun kapsamında iş ve işlemler yürütülür.

Bu kanunla birlikte söz konusu alanlar yenilenirken bazı kriter ve ilkelere uyulması gerekir. Bunlar; tarihi ve kültürel dokuyu eski haline çevirme, insanların çeşitli ihtiyaçlarını karşılayacak olan yaşam ve donatı olanları oluşturmak.

Eğer bir alanda kamu mülkiyeti varsa, ilgili belediyesinin proje hazırlayarak bakanlığa iletmesi ve söz konusu projenin uygun olması halinde Cumhurbaşkanlığının onayı alınması şarttır.

Söz konusu kanun kapsamında işlemler yürütülmek isteniyor ve alanda kamu mülkiyeti bulunmakta ise ilan alanının edilmesi sırasında hazırlanması gereken evraklar;



Şekil 1: 5393 Sayılı Kanun Uyarınca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlanı İçin Hazırlanması Gereken Belgeler

Yapı veya arsaya sahip vatandaşlara mevcut haklarına karşılık olarak ilan edilen alan içerisinde yer alan yeni yapılaşmanın içerisinde konut, ticari vb. gayrimenkuller verilebilir.

İlan edilen alan sınırları içerisinde yer alan işgalcilere yaptıkları yapılar için enkaz bedelleri ve yetişmiş ağaçları ağaç bedelleri hesaplanarak kendilerine ödeme gerçekleştirilebilirken aynı zamanda söz konusu alanında dışından arazi ve ev satışı gerçekleştirilebilmektedir.

2.6. 5366 Kapsamında Uygulamalar

Belediyeler ve İl Özel İdarelerince eski formunu kaybetmiş olan sit alanları, koruma alanlarının yenilenerek eski formlarına dönüştürülmesi ve çağın gerektirdiği standartlara ulaştırılarak afetlerden korunması amacıyla Yenileme Alanları belirlenir.

Yenileme Alanlarında iş ve işlemler yürütülürken bazı ilkeler gözetilir. Bu ilkeler; tarihi merkezlerin eski hallerine dönüştürülmesi, bu dönüşüm esnasında dönüşen alanın dokusuna uygun olarak sosyal donatılar oluşturulması amaçlanmıştır.

5366 sayılı Kanun kapsamında “Yenileme Alanı” teklifi yapılırken bazı bilgi ve belgelerin hazırlanması gerekmektedir. Söz konusu belgeler;



Şekil 2: 5366 Sayılı Kanun Uyarınca Yenileme Alanı İlanı İçin Hazırlanması Gereken Belgeler

Söz konusu yenileme alanı içerisinde yer alan bazı taşınmazlar yenileme alanını yürüten kuruma bedelsiz olarak devredilebilir. Bunlar; kamuya ait taşınmazlar, ön izin verilmiş olanlar, askeri alanlar hariç devirleri gerçekleştirilebilir. Projenin tamamlanmasına müteakip elde edilecek gelirin %50'si Kamuya devredilir. Yenileme alanlarında yapılacak iş ve işlemlerde vergilerden muaf olunup aynı zamanda ihale kanununa tabi değildir.

2.7. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun İncelenmesi

Bu kanunla birlikte yürütülen dönüşüm çalışmalarında belli bir ivme kazandırmak için ekonomik katkı ve cezai işlemler belirlenmiştir.

Kanunu detaylı olarak uygulayabilmek için ek olarak uygulama yönetmeliği ve riskli yapılar için hazırlanmış ekler yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Ayrıca bunlara ek olarak kentsel dönüşümde içerisindekilere özel kira yardımı kılavuzu ve ekonomik katkılar yapılması için özel hesap yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu kanunun ilan edilmesi uzuz deneyim ve araştırmaları içermektedir. Ancak hızlanmasına neden olan bazı olaylar meydana gelmiştir. Bunların başında 1999 yılında meydana gelen Gölcük depremidir.

Gölcük depremi itici bir etki oluşturmuş ve 2007 yılında deprem yönetmeliğinin yayınlanmasını sağlamıştır. Ancak dönüşüm için çalışmalar devam ettiği sırada 2011 yılında Van depremi meydana gelmiş ve dönüşümün önü tamamen açılmıştır. Bu doğrultuda 31 Mayıs 2012 tarihinde kanun yayımlanmıştır.

6306 sayılı kanunun içeriğinde bazı tanımlamalar mevcuttur. Bu tanımlar kentsel dönüşüme yön vermektedir. Daha doğrusu bu tanımlar kentsel dönüşümün nasıl yapılacağı hakkında bilgi vermektedir.

2.7.1. Riskli alanlar

Çeşitli sebeplerle insanlara zarar vermesi muhtemel olan alanları bildirir ve söz konusu alanlar Cumhurbaşkanlığı kararı ile belirlenir [18].

Aşağıda sıralanmış kriterlerin bir veya birkaçını bulunduran alanlar Kanun kapsamında riskli alan olarak belirlenebilir. Bunlar;



Şekil 3: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan İlan Sebepleri

Söz konusu kanun kapsamında riskli alan ilan edilebilmesi için vatandaşların, ilgili idarelerin ve TOKİ'nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na teklifi üzerine incelemelerde bulunulur. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının doğrudan herhangi bir teklif gelmeden riskli alan ilan etme yetkisi de bulunmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının incelemeleri sonucunda eğer hazırlanan teklif dosya ve uygulama takvimleri uygun bulunursa Afad'a bakanlık tarafından söz konusu alanla ilgili görüş sorulur ve gelen görüşe istinaden riskli alan ilan edilmesi için teklif Cumhurbaşkanlığına gönderilir.

İlan gerçekleştikten sonra alanda bulunan vatandaşlara Bakanlığın kararıyla maksimum 48 ay olmak üzere hangi ilde bulunuyorsa o ile özel belirlenen miktarlarda kira desteğinde bulunulur.

Riskli Alan uygulamalarında dikkat edilmesi gereken 5 kriter bulunmaktadır.

• Afet riskinin bertaraf edilmesi

Tarihi ve kültürel dokunun korunması

Rantın oluşturmamak

Mümkün olduğunca yerinde dönüşüm yapılması

Vatandaşların yaşam kalitesini arttırıcı çevresel düzenleme yapılması

Şekil 4: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Uygulamalarında Dikkat Edilmesi Gereken Prensipler

Riskli Alan ilan sürecinde alanın hangi afet özelliği taşıdığından dolayı ilan edileceği önemlidir ve bu karar veya veri Riskli Alan dosyasının hazırlanmasında yön verici unsurdur.

Eğer Riskli Alan dosyası zemin yapısı sebebiyle veya üzerinde yapılaşma sebebiyle ilan gerektiriyorsa;

•Riskin teknik raporda belirtilmesi,

Gözlemsel formlarla binaların değerlendirilmesi,

Gözlemsel rapordan elde edilen verilerin kullanılması,

Veriler doğrultusunda bazı binalarda detaylı inceleme yapılması,

Alandaki yetersiklerin belirlenmesi,

•%65'inin ruhsatsız bir şekilde yapıldığının belirtilmesi.

Şekil 5: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Uygulamalarında Zemin Yapısı Nedeniyle İlan Edilmesi

Eğer alandaki binaların %65'inin ve daha fazlasının ruhsatsız olmasından dolayı ilan gerektiriyorsa;

•Alandaki binaların %65 inin ve daha fazlasının ruhsatsız olarak yapılması

Alandaki yetersizliklerin belirlenmesi gerekmektedir.

Şekil 6: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Uygulamalarında Yapıların %65'i Ruhsatsız Olması Nedeniyle İlan Edilmesi

Riskli alan ilan edilmesi ile ilgili neden ve koşullar belirlendikten sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığının incelemesine sunulması gerekmektedir. Söz konusu dosyanın içeriğinde ise;



Şekil 7: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Alan Dosyasında Bulunması Gereken Evraklar

Riskli Alanlarda kentsel dönüşüm süreci yukarıda belirtilen dosyaların hazırlanmasına müteakip 6 aşamada ilerlenir.

2.7.1.1. Mevcut durumun tespiti ve ön proje çalışmaları

Alandaki bütün yapılar yönetmeliğin ekinde yer alan hızlı tarama yöntemiyle gözlemsel olarak inceleme yapılmasının akabinde doldurularak elde edilen veriler puanlamaya tabi tutulur ve çıkan sonuca göre örnekleme yöntemiyle belirli bölgelerden ve belirli sayıdaki yapılardan numune örnekleri alınarak riskli yapı raporları hazırlanarak bu raporlar alanın tümüne örnek verecek şekilde sunulur

Hak sahipliği tespiti yapılması gerekir. Bu doğrultuda alanda mülkiyet bilgisi gibi veriler elde edilir. Akabinde hak sahipleri çalışması tamamlandıktan sonra yapıların değerleri tespit edilir. Son olarak da dönüşüm için örnek plan ve proje taslakları üretilir.

2.7.1.2. Ön görüşme ve beklenti analizi

Alanın bulunduğu bölgede yaşayan halka dönüşümle ilgili bilgilendirme yapıları. Hangi haklara sahip olunacağı ve dönüşümden sonra neler elde edecekleri konusunda bilgi verilir. Onlarında öneri ve talepleri alınarak dönüşümle ilgili projelerin oluşturulması aşamasında yön verici etken olması sağlanır. Gerektiği durumlarda yazılı olarak anket yapılması da sağlanır.

2.7.1.3. Matematiksel finansal model belirlenmesi

Alandan elde edilen veriler ışığında yaklaşık maliyet ve proje çalışmaları yapılarak bir dönüşüm modeli hazırlanır. Bu modele istinaden fizibiliteler oluşturulur ve ardından dağıtım planları belirlenir.

2.7.1.4. Planlama ve projelendirme çalışmaları

Bazı alanlarda mevcut plan üretilen projeyi karşılamadığı veya bazı alanlarda ise hiç planlar bulunmadığı için plan çalışması yapılır ve planlama çalışmasının ardından uygulama projeleri olarak adlandırılan statik, mimari, mekanik, elektrik projeleri ve zemin etüt raporu çalışmaları yapılır.

Mevcut alanda dönüşüm gerçekleşmiyorsa başka alanlarda belirlenerek mevcut yapı sokundaki bazı malikleri taşıma yöntemiyle o alana transferi gerçekleştirilir.

2.7.1.5. Hak sahipleri ile uzlaşma tahliye ve yıkım

Hazırlanan projeler, fizibiliteler ve matematiksel model ışığında hak sahipleri ile birebir veya toplu olarak görüşmeler gerçekleştirilir. Alanda dönüşüm için yeterli olan üçte iki çoğunluğun sağlanması halinde dönüşümü hızlandırmak ve tıkanıklığı önlemek amacıyla anlaşmayanların hisseleri değerleri belirlenerek satışa çıkarılır.

Anlaşmaların yapılması veya satış işleminin tamamlanması akabinde alanda bulunan ve tehlike arz eden yapıların yıkım süreci gerçekleştirilir. Alana ve yapıya en uygun yöntem seçilerek yıkım işlemi hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilir. Asbest analizleri yapılarak çevreye ve insan sağlığına önem verilir. Ayrıca atık yönetimi sistemi uygulanarak dönüştürülecek olan malzemeler geri dönüşüme kazandırılır.

2.7.1.6. Yıkım süreci

Yıkım sürecinin tamamlanmasının ardından yıkım işlemine geçilir. İlgili idaresinin onayladığı projeler esas alınarak yıkım gerçekleştirilir ve tamamlanmasına müteakip hak sahiplerine gayrimenkulleri teslim edilir.

2.7.2. Rezerv yapı alanları

Depo konut üretmek amacıyla ya da bakanlığın dönüşüm özel hesabına kentsel dönüşüm alanlarında kullanılmak üzere gelir sağlamak için ilgili idareleri, TOKİ ve bakanlık tarafından belirlenen alanları Çevre ve Şehircilik Bakanının olurlarıyla ilan edilir [19].

Rezerv Yapı Alanı belirlenirken 6 önemli kriter göz önüne alınmalıdır. Bunlar;

•Kamu mülkiyetli araziler kullanılmalıdır.

Yerleşime uygun olmalıdır.

Altyapı getirilmesine uygun olmalıdır.

Taşınacak bölgeye yakın olmalıdır.

Afetler düşünülerek yerleşim planlanmalıdır.

•Özel alanlar dışındaki alanlar kullanılmalıdır.

Şekil 8: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Rezerv Yapı Alanı İlan Edilirken Dikkat Edilmesi gereken Hususlar

Rezerv Yapı Alanının hangi koşullarda ilanının belirlenmesi takiben Bakanlığa sunulmak üzere Rezerv Yapı Alanı teklif dosyası hazırlanır. Dosyasının içeriğinde;



Şekil 9: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Rezerv Yapı Alanı İlan Edilirken Hazırlanması Gereken Belgeler

2.7.3. Kira yardımı

Vatandaşların kira yardımından yararlanabilmeleri için Riskli Yapı statüsüne girmiş binalarının boşaltmaları akabinde bir yıl içinde başvururlarsa ya da Riskli Yapının yıkıldığı tarih olan tarihten üç ay içerisinde başvurması gerekir.

Kira yardımından faydalanmak için vatandaşlar ilgili evraklarıyla birlikte Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvuru yapması gerekmektedir.

Riskli yapı statüsünde olan yapılar için kira yardımı ödeme süresi maksimum 18 ay, Riskli Alan veya Rezerv Yapı Alanı içerisinde bulunan alanlarda ise Bakanlıkça belirlenecek ay baki olmak üzere maksimum 48 ay kira yardımı yapılabilir.

Kira yardımı için; önceki ve sonraki adres bilgileri, tapu ve Ziraat Bankası hesabı açılması gerekmektedir. Bu belgelerin tamamlanması akabinde her ay kira yardımı otomatik olarak ilgili süreleri içerisinde ilgilinin hesabına bakanlıkça yatırılır.

2.7.4. 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi verilmesi

Bu belge kaçak olarak yapılan yapıların legal hale gelmesini amaçlamaktadır. Bir diğer deyişle halk İmar Barışı olarak adlandırılmaktadır. Bu başvurular 2018 yılından önce inşaatı tamamlanmış olan kaçak yapılar için kullanılmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı birçok fayda bulunmaktadır. Bunlar;

•Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

Geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yıkım kararları ve cezalar iptal olur.

Basit tadilatlar yapılabilir.

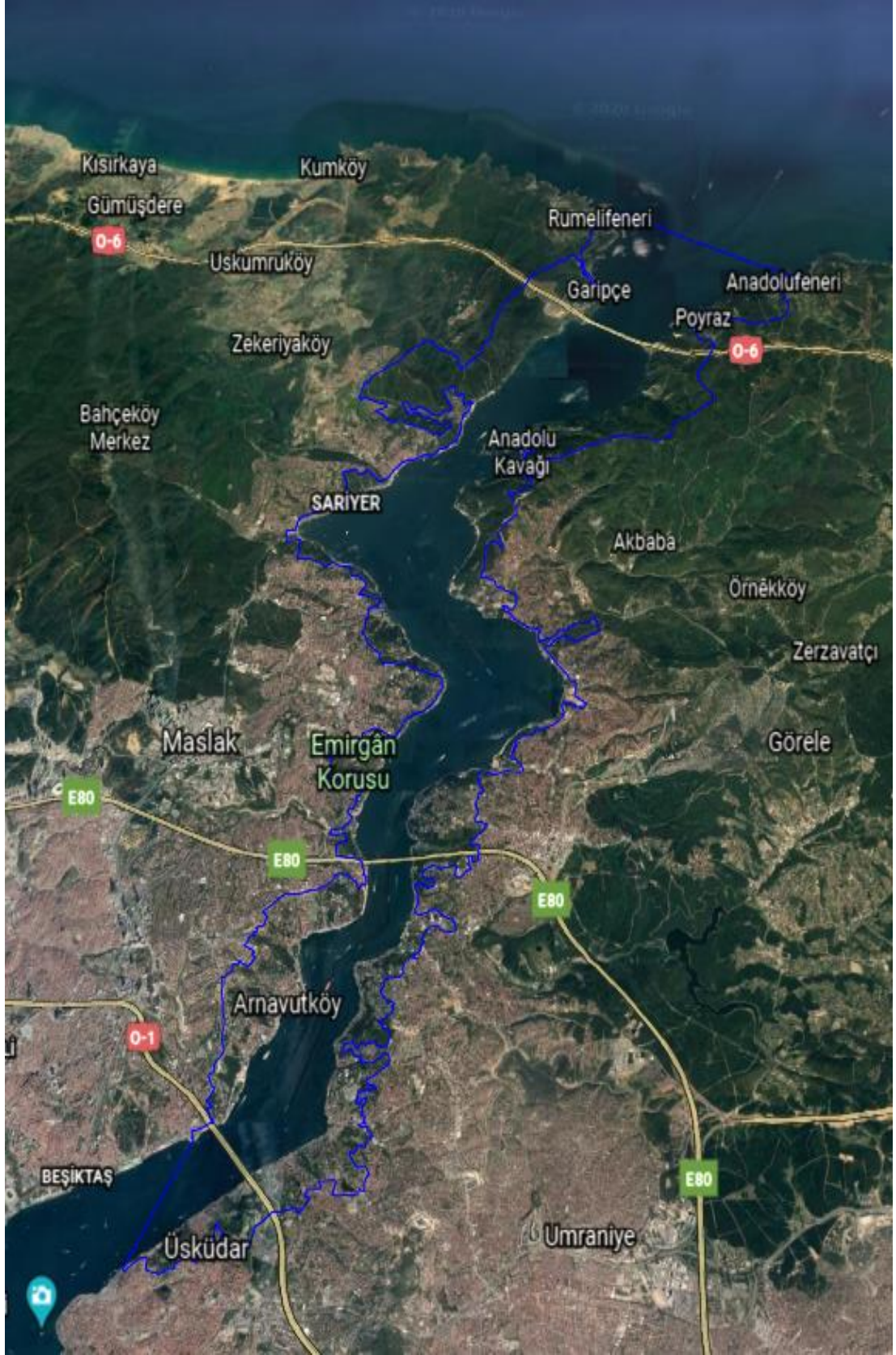
İşyeri ruhsatı verilir.

•Kat mülkiyet işlemi yapılabilir..

Şekil 10: Sağladığı Faydalar

Yapı Kayıt Belgesinin vatandaşlara sağlamakta olduğu en önemli getirisi ilgili idaresi tarafından kesilen cezalar ve yıkım kararlarının kaldırılmasıdır. Böylelikle kesilen ama alınamayan cezalar ve yıkım kararı çıkmış ancak çeşitli sebeplerle yıkılamayan yapılar için açılan davalar yüzünden mahkemeler yoğunluk yaşamaktaydı. Bu doğrultuda bu cezaların ve kararların iptal edilmesi ile imar konusunda ki mahkemelerin yükü bir nebze hafiflemiştir.

Yapı Kayıt Belgesi her yapı için düzenlenememektedir. Bu doğrultuda bazı kısıtlamalar getirilmiştir. Bunlardan en önemli kısıtlama; öngörünüm de kalan ve İstanbul tarihi yarımada kanuna eklenmiş sınırlarda Yapı Kayıt Belgesi alınmamaktadır.



Şekil 11: 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu Kapsamında Öngörünüm Sınırları



Şekil 12: Fatih Tarihi Yarımada Sınırları

Bir diğerk alınamayacak bölge ise; tarihi Gelibolu adasında yapı kayıt belgesi geçerli olmaz. Son olarak da başkalarının arazilerinin üzerine yapılmış yapılar, kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve kurumlara verilmiş olan kamu arazilerinin üzerinde bulunan yapılara düzenlenemez ve düzenlenmesi durumunda hiçbir geçerliliği bulunmamaktadır.

Söz konusu sınırlamalar neticesinde belgenin alındığı birimlerce belirlenmesi durumunda belgenin hiçbir geçerliliği kalmaz ve belge iptal edilir. Belgeyi almak için ödenen para geri verilmez. Ayrıca belgede sahtecilik yapılmasından dolayı kamunun ilgili birimlerine şikâyette bulunulur.

Yapı Kayıt Belgesinin yapı yıkıldığında otomatik olarak iptal olur. Yapıların yeniden yapılması durumunda tüm kanun hükümleri geçerli olacaktır. Yapının depreme dayanıklılığı yapı malikinin sorumluluğundadır.

Ayrıca yapı kayıt belgesi almış yapılar, binalarını güçlendirme yapabilmektedir. Bunun içinde güçlendirme projesi hazırlatılıp yapı denetim eşliğinde ve ilgili idaresi gözetiminde güçlendirme gerçekleştirilir.

2.7.5. Kentsel dönüşüm strateji belgesi

Yetki alanlarına göre özel idare, belediyeler veya büyükşehir belediyelerinin ilin veya ilçenin yapı, zemin ve doğa durumunu göz önünde bulundurarak önem sırasına göre dönüşüm için öncelikli alanların belirlenmesi niteliği taşıyan o bölgenin bir nevi kentsel dönüşüm yol haritası niteliğindedir.

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinde 7 ana başlık bulunmaktadır.

2.7.5.1. Kent bütününün analizi ve verilerin toplanması

Çalışma alanının; ülkedeki yeri, yapısı, mülkiyeti ile ileriye dönük problemleri ve gelişimi gibi şehrin tamamı kapsamındaki verileri bu başlık altında incelenmektedir.

Bölgenin sınırlarında içerisinde daha önce yapılmış olan dönüşüm işlemlerine bu başlık altında bilgi verilir.

Vatandaşların taleplerini dikkate almak için anket formları düzenlenerek bu formlar doldortturulur.

2.7.5.2. Dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesi

Dönüşüm alanları önceliklendirilirken bazı kriterler göz ardı edilmemelidir. Bunlar; “Vatandaşların Beklenti ve Yaklaşımları”, “Finansman İhtiyacı”, “Kente Sağlayacağı Ekonomik ve Sosyal Değerler” dir. Yapılan çalışmalara istinaden hangi alanın dönüşümünün ilk sırada yapılması gerektiği ve hangi etaplardan başlanması gerektiği gibi bir çok karar burada verilir.

2.7.5.3. Yasal dayanağın belirlenmesi

Kentsel dönüşümün yapılacağı bölgede dönüşüm için en ideal olan yasal dayanak bu kısımda belirlenir.

Belediye kanunu kapsamında; her türlü yerleşim alanı ve donatı alanı inşa etmek amacıyla ilan edilir.

Yenileme alanı kapsamında; yıpranan sit alanları belirlenir.

Kentsel dönüşüm kanunu kapsamında; sağlıklı, çevreci, sağlam yapılar üretmek amacıyla ilan edilir.

2.7.5.4. Finansman yönetiminin belirlenmesi

Fizibilite raporları hazırlanır ve bu raporlar doğrultusunda matematiksel model belirlenir.

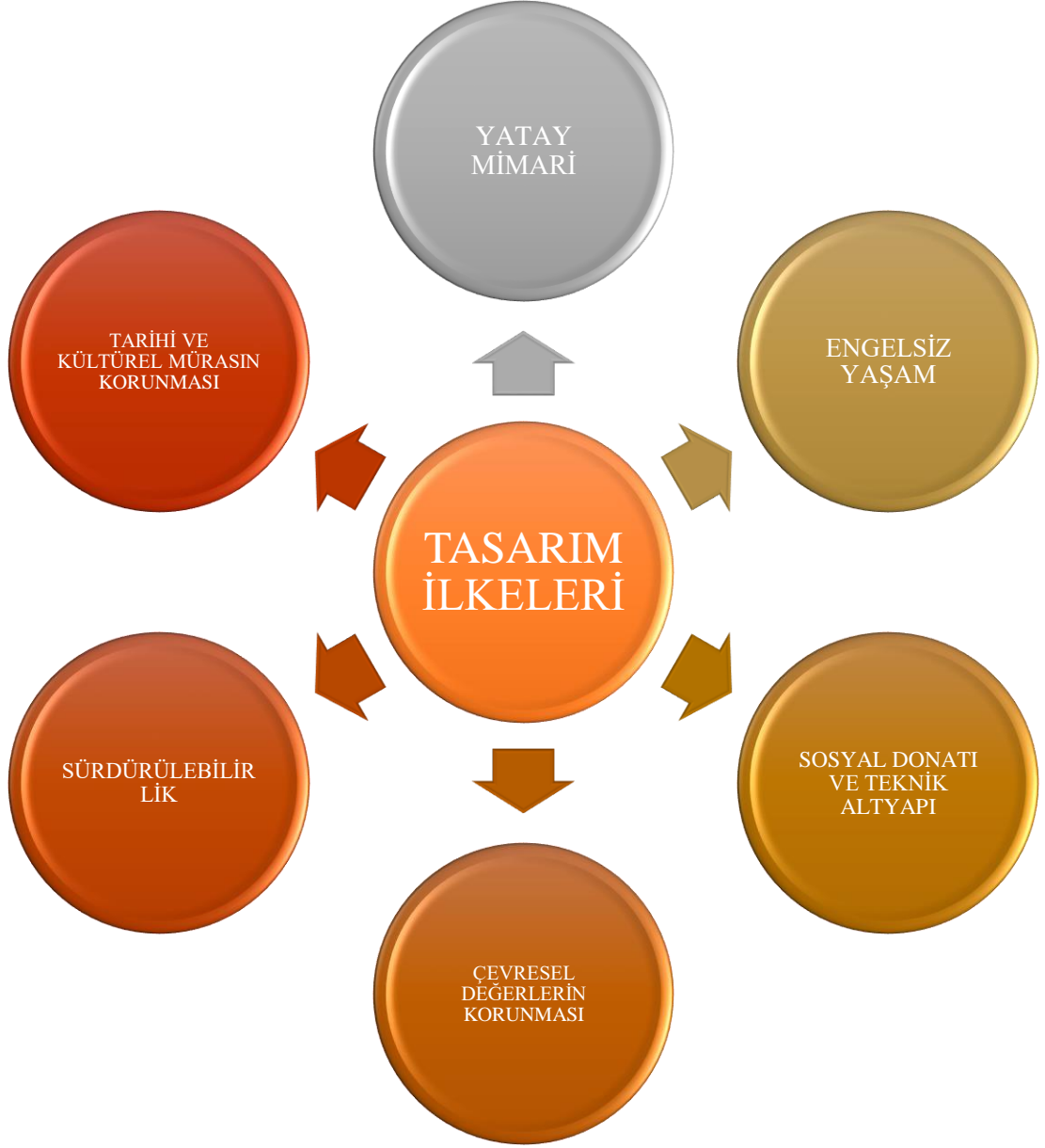
2.7.5.5. Kentsel dönüşüm uygulama takviminin oluşturulması

Yıkım ve yapım programı hazırlanır.

2.7.5.6. Tasarım ilkelerinin belirlenmesi

Bu alanlar ile ilgili 6 adet tasarım kriterine esas alınır.

Yatay Mimari; kentsel dönüşümde yerel toplumsal değerler büyük öneme arz etmekte olup bu doğrultuda çeşitli tasarımlar geliştirilir ve yatay mimariye uygun projeler üretilir.



Şekil 13: Kentsel Dönüşüm Tasarım İlkeleri

Engelsiz Yaşam; engelli vatandaşların tüm ihtiyaçları dikkate alınarak proje çalışmaları planlanmalıdır.

Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı; sosyal donatı alanları, yollar belirlenir ve proje içerisine konulur.

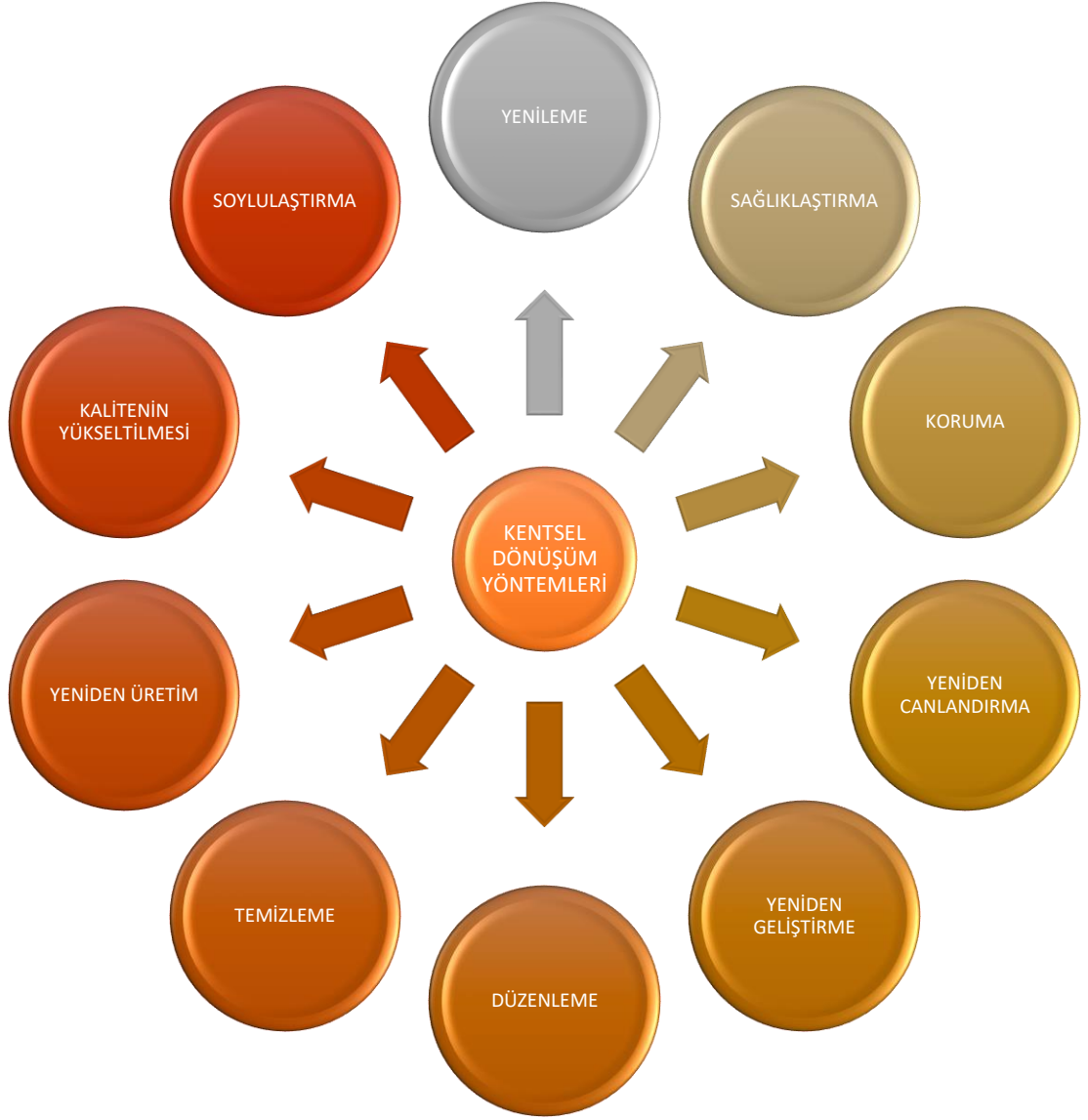
Çevresel Değerlerin Korunması; sürdürülebilir bir model belirlenerek, bu doğrultuda tasarım ve projeler ile ilgili çalışmalar yürütülür.

Sürdürülebilirlik; verimlilik, kaynaklarının verimli kullanılması, yenilikçi teknoloji kullanılmalıdır.

Tarihi ve Kültürel Mirasın Korunması; kentin sahip olduğu değerlerin geleceğe taşınması ekonomik ve kültür zenginliği açısından önemlidir.

2.8. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşümde şehirlerin köhnelenmiş ve afete maruz kalmış bölgelerinde o bölgelerin veya alanların yeniden yapılması ve günümüz teknikleriyle yenilenmesidir. Dokuz çeşit uygulama biçimi aşağıda belirtilmektedir.



Şekil 14: Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Yenileme: Bölgede dönüşecek alanlardaki yapıların basit veya detaylı bir onarımla kurtarılmayacak olmasından dolayı alanda bulunan yapıların yıkılarak yerlerine yeni standartlara göre yapıların yapılmasıdır [19].

Sağlıklaştırma: Dönüşüme tabi alanın belirli standartlarla onarılarak kullanıma tekrar açılmasını belirtir [20].

Koruma: Kültürel, sosyal ve turizm değeri bulunan bölgenin günümüz koşullarıyla onarılarak tekrar hizmete sokulması anlamını taşımaktadır. [21].

Yeniden canlandırma: Eski önemini yitirmiş tarihi alanların yenilenerek tekrardan insanların hizmetine kazandırılması eski önemine kavuşturulmasıdır. [20].

Yeniden geliştirme: Yenilenemeyecek kadar kötü hale gelmiş gelir düzeyi bakımından alt kesimin yaşadığı alanların tamamının yıkılarak tamamen yenilenmesi anlamına gelmektedir. [19].

Düzenleme: Bir bölgenin gelişmesine engel olarak o bölgeyi koruma amaçlı tedbirler alma anlamındadır [19].

Temizleme: alt gelir gruplarının yaşadığı ve kent sağlığına uymayan yapıların tamamının yıkılması anlamına gelmektedir. [19].

Yeniden Üretim: Daha önceden kullanılan ancak şu anda kullanılması mümkün olmayan alanlarda bulunan yapıların yeniden yapılarak insanlığa kazandırılmasını ifade eder [19].

Kalitenin yükseltilmesi: Bölgede yaşayan insanları yerlerinden etmeden ve daha değişik gelir düzeyli kişileri o bölgeye yerleştirmeden bölgenin fiziksel yapısının geliştirilerek o bölgenin hizmetine sunulması anlamına gelmektedir [19].

Soylulaştırma: Özellikle tarihi kent meydanları ve tarihi kent bölgelerinde zamanla insanların o bölgeyi terk ederek daha alt gelirli insanların yerleşmesiyle kullanımı zor bir hale gelmiş olana kent bölgesinin yenilenerek daha üst sınıf bireylerin yaşayabilmesini sağlamak anlamına gelmektedir. [19].

2.9. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm doğası itibariyle yeniden yapma veya yenileme ağırlıklı olması nedeniyle alanın daha önce oluşmuş olan geleneklerini ve göreneklerini etkileyerek bir değişim sürecine girmesine neden olmaktadır. Bu doğrultuda farklı disiplinlerdeki mesleklerin bir uyum içerisinde çalışması gerekmektedir [22]. Beş temel amaca hizmet etmektedir.



Şekil 15: Kentsel Dönüşümün Amaçları

- Kentin fiziksel ve toplumsal bozulmaları aynı anda ele alınmalı ve aynı şekilde çözüme kavuşturulmalıdır.
- Kentin birçok yönden gelişimine engel değil teşvik edici olmalıdır.
- Ekonomik olarak kalkınmayı hedefleyen bir dönüşüm öngörülmelidir.
- Ekonomiyi canlandırmalı ve insanların refahını artı yönde etkileyici projeler geliştirilmelidir.
- Gereksiz alan kullanımının önüne geçilmeli ve alanlar etkili bir şekilde kullanılmalıdır.

Yukarıda belirtilen hedeflerden biri veya birkaçı projelerde eğer daha büyük bir önem arz etmekte ise tamamı kullanılmalıdır [23].

3. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1. El Raval Kentsel Dönüşüm Projesi

Barselona, İspanya nüfusunun toplamda %10'una sahiptir. Her yıl önemli ölçüde yıllar içerisinde göç almıştır. Sanayileşmenin etkisiyle Franco döneminde şehir sağlıklı bir gelişim seyretmiştir. İspanyol Planlama Yasası 1953 yılında yürürlüğe girmiştir. Katı yapısı nedeniyle kabullenilemeyen plan 1976 yılında değiştirilerek Barselona Metropolitan Planı oluşturulmuştur [24]. Söz konusu plan günümüzde geçerliliğini korumaktadır.

1980'lerin başlarında Olimpiyat süreciyle Barselona'nın kaderi değişmiştir. Şehirde ekonomiye önem verilerek ekonomik kalkınma sağlanmıştır [25]. Planlamada esnek bir tutum sergilenmiştir. Şehirde; kültürel miras değeri olan okul, kütüphane, kültür merkezi gibi kamu yapılarının yenilenmesiyle eski kullanımına kavuşması sağlanmıştır [25]. "Büyük Kent için Planlar" sloganıyla küçük küçük birçok alanda uygulanmıştır. Bu alanlardan biride şehrin merkezinde bulunan çeşitli nedenlerle çöküntü alanı olarak oluşmuş El Raval bölgesidir.

Arapçada banliyö anlamına gelen, Rabadan kelimesinden türemiştir. Dörtgen adalardan oluşan ızgara sisteminin birbirleri arasında açık alanlar yarattığı orta çağ dokusu Ciutat de Vella'nın önemli bir bölümüdür [25]. Sanayi devriminin etkisiyle tehlikeli sanayiler bu bölgede gelişmiştir. Sanayinin gelişmesiyle göç dalgası buraya bölgeyi etkileyerek bölge çarpık bir kentleşme örneği oluşturmuştur [24].

Fransız araştırmacı Pierce Viler'in yaptığı araştırmaya göre 1930'da Raval'de yoğunluk 106,60 kişi olarak belirlenmiştir [24]. Özel tuvaleti olmayan ortak kullanımlı tuvaletli yüksek yapılar inşa edilmiştir. Böyle bir şekilde inşa edilen binalarda yaşayan halk da salgın hastalıklar ortaya çıkmıştır.

20. yüzyılda sanayinin yavaşlamasına rağmen ucuz kira olanakları ve yasadışı oluşumların artmasıyla göçmen gruplar bu bölgeyi tercih etmişlerdir [24]. 1920'de

bölgeye gelen gazeteci Frances Madrid, bu bölgeye Çin Mahallesi anlamına gelen “Barrio China” ismini takmıştır. Barselona’nın yasa dışı merkezi olmuştur [26].



Şekil 16: 1996 – 2016 Yıllarında El Raval [32]

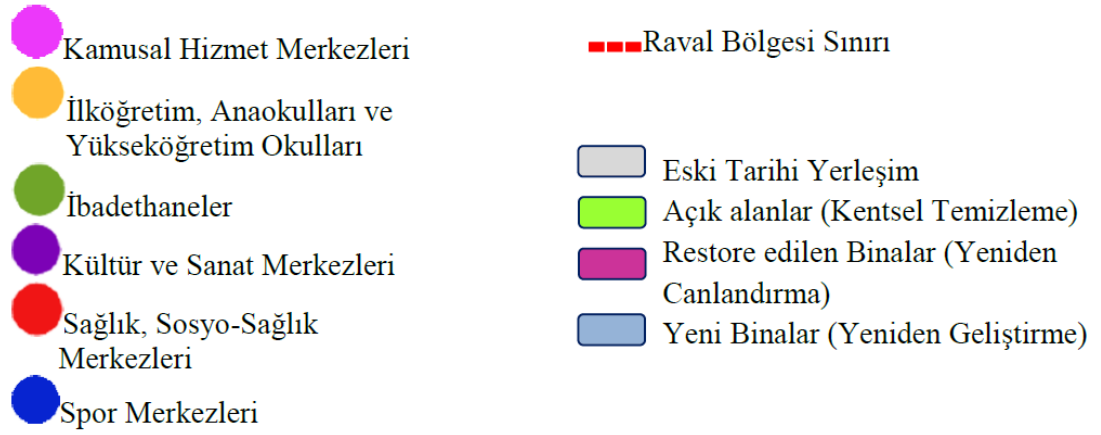
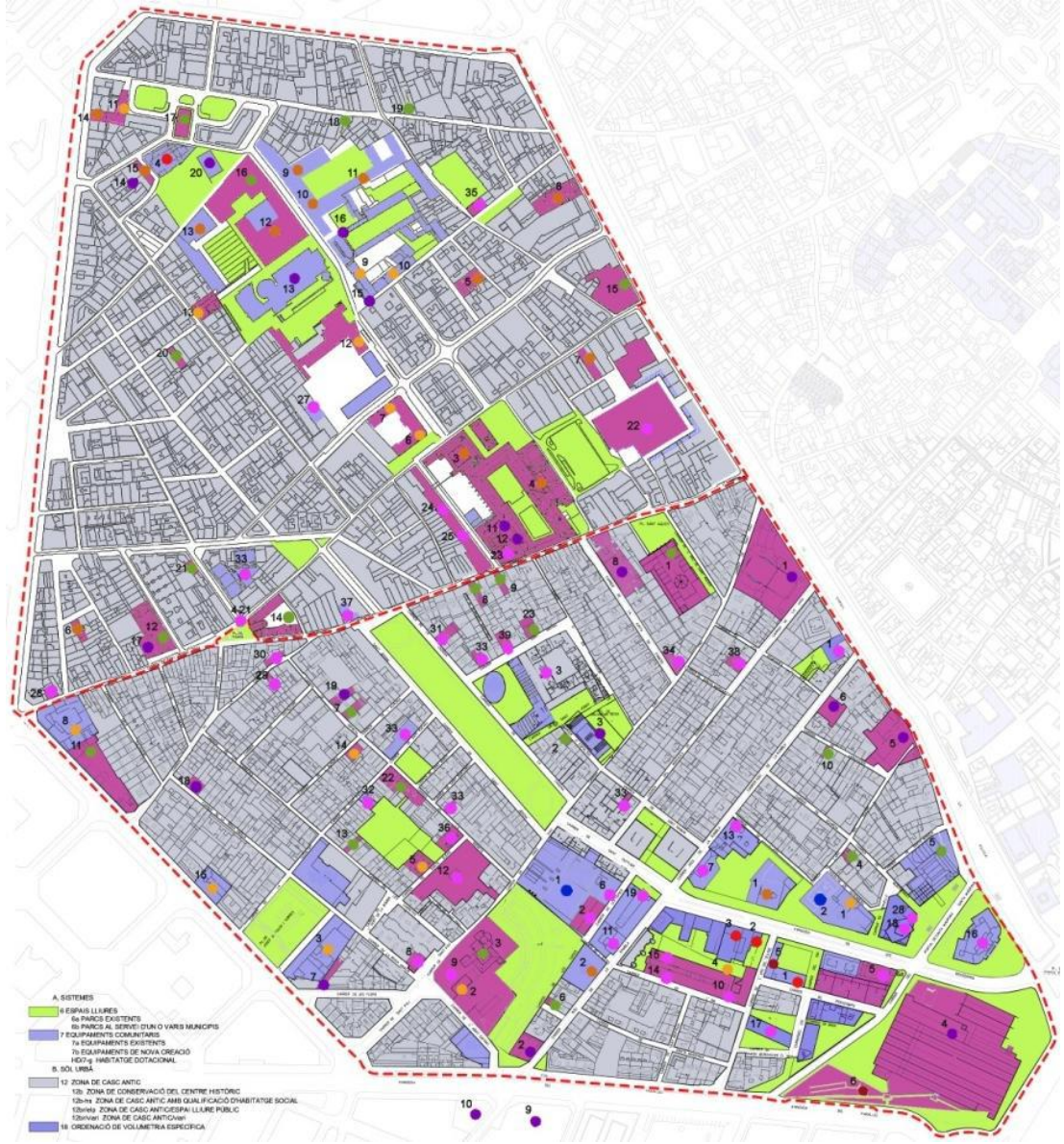
Bölgenin karanlık ve dar sokakları suç için ideal bir ortam oluşturması sebebiyle ayrıca bölgedeki trafik yükünü azaltmak amacıyla 1384 konut ve 293 işyeri yıkılmış 59 metre genişliğinde ve 317 metre uzunluğunda Raval Rambla’sı oluşturulmuştur [24].

Rambla, bulvar anlamına gelmekte olup insanların birbiriyle olan sosyo-kültürel etkileşimini sağlamak amacıyla açılmıştır. Akabinde Merkezi yönetim ev sahiplerine evlerine gerekli bakımı yapmaları için çeşitli yaptırımlar uygulamıştır. Ayrıca vergi indirimi gibi avantajlar tanımıştır [24]. Sonuç olarak toplamda %45,4 e denk gelen 683 adet yapı yenilenmiştir [27].

Diğer bir uygulama ise 2001 yılında Rambla de Raval’ın bitişiğinde bulunan Illa de Raval bölgesinde üç blok yıkılarak 11.300 m2 konut, 9.400 m2 ofis, 9300 m2 otel ve 556 araçlık bir kompleks yapılmıştır. Yıkılan konutlar içerisinde oturan yaklaşık 150 kişiye yeni yapılan kompleksten konut verilmiştir [27].

Çizelge 1: El Raval Rehabilitate Edilen Yapıların Oranı

Bölge	Rehabilitate Edilen Yapı	Toplam Yapı Sayısı	Oran %
Kuzey	382	764	49,8
Güney	601	737	40,8
Toplam	683	1504	45,4

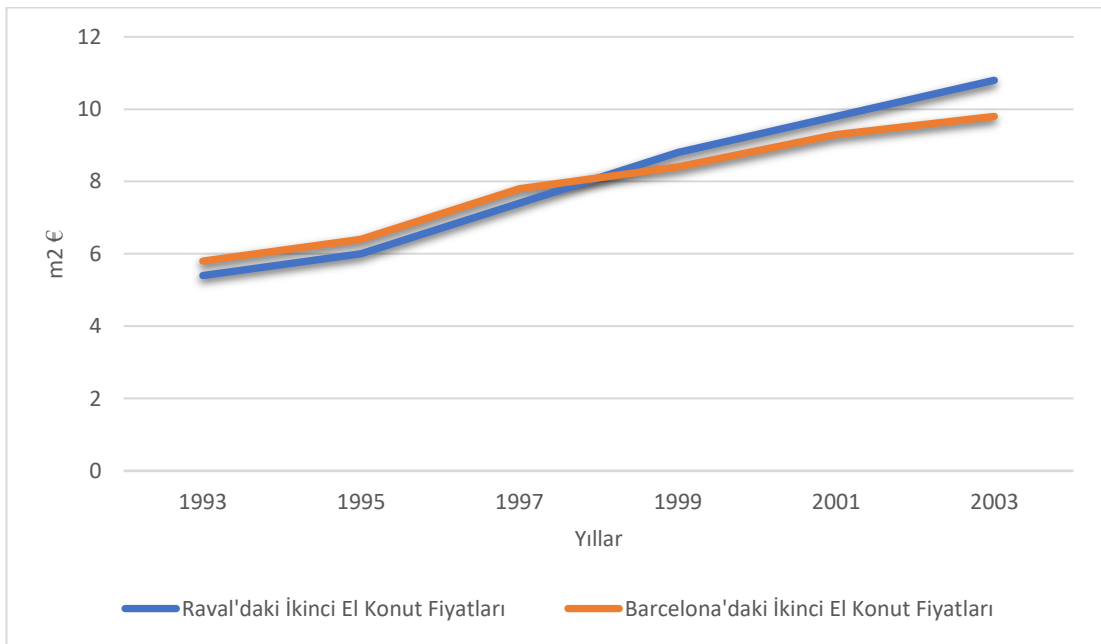


Şekil 17: El Raval Dönüşüm Haritası [33]



Şekil 18: El Raval'a Ait Resimler [34]

Raval'de uygulanan değişim bölgedeki konut fiyatlarında büyük değişime neden olmuştur. 1998 yılındaki kira bedeli Barcelona ortalamasından aşağıda iken 2003 yılına gelindiğinde Barcelona ortalamasının üzerine çıkmıştır [27].



Şekil 19: El Raval ve Barcelona İkinci El Konut Fiyatları Yıllara Sâri Değişimi

Bu dönüşümle beraber Raval'da; 10 hektar kamuya ait alan, 2 park, 26 meydan, 4000'den fazla ağaç, 1700 yeni konut, 439 aydınlatma elemanı, 308 caddenin yer döşemeleri, 6 kültür merkezi, huzur evi ve spor merkezi kurulmuştur.

3.2. Elephant And Castle Kentsel Dönüşüm Projesi

Londar'nın güneyinde bulunmakta olup ismi koçluk hanından gelmiştir. Bölge kuzeyi güneye bağlayan ana yolda yer almaktadır. Ayrıca kamusal ulaşımında temel bağlantı noktasında bulunmaktadır.



Şekil 20: 1800'lü Yıllarda Elephant And Castle [35]



Şekil 21: 1963 Yılında Elephant And Castle [35]

Bu bölge daha önce Newington olarak bilinmektedir. Orta çağda Walworth'un malikanesinde Surrey kırsalının bir parçası olarak yer almaktaydı. Bölge 1751'de Westminster Bridge'in İnşası ve aynı dönemde Londra Köprüsü'nün yenilenmesinin akabinde ekonomik bir cazibe merkezi oluşturmuştur. Bölgeye 19. yüzyılda tersanede bulunan işçilerin barınmalarının karşılanması amacıyla birçok konut inşa edilmiştir. Zamanla yoksulluğun ve konumu sebebiyle trafikten oluşan gazların hava kirliliğine etkisiyle gerileyen ve köhneleşen bir merkez olmuştur. Ekonomik sorunların baş göstermesiyle birlikte işsizlik oluşmaya başlamış ve bu doğrultuda suç oranında artış meydana gelmiştir [26].

20. yüzyılın sonlarında işçi sınıfı vatandaşların ağırlıklı olarak yaşadığı bu bölgeyi söz konusu insanları başka yerlere göndermeden bu bölgeyi kalkındırmak amacıyla dönüşüm programı başlamıştır. Projeyi büyük bir kitle desteklemiş olup projeye büyük katılımlar sağlanmıştır [26].

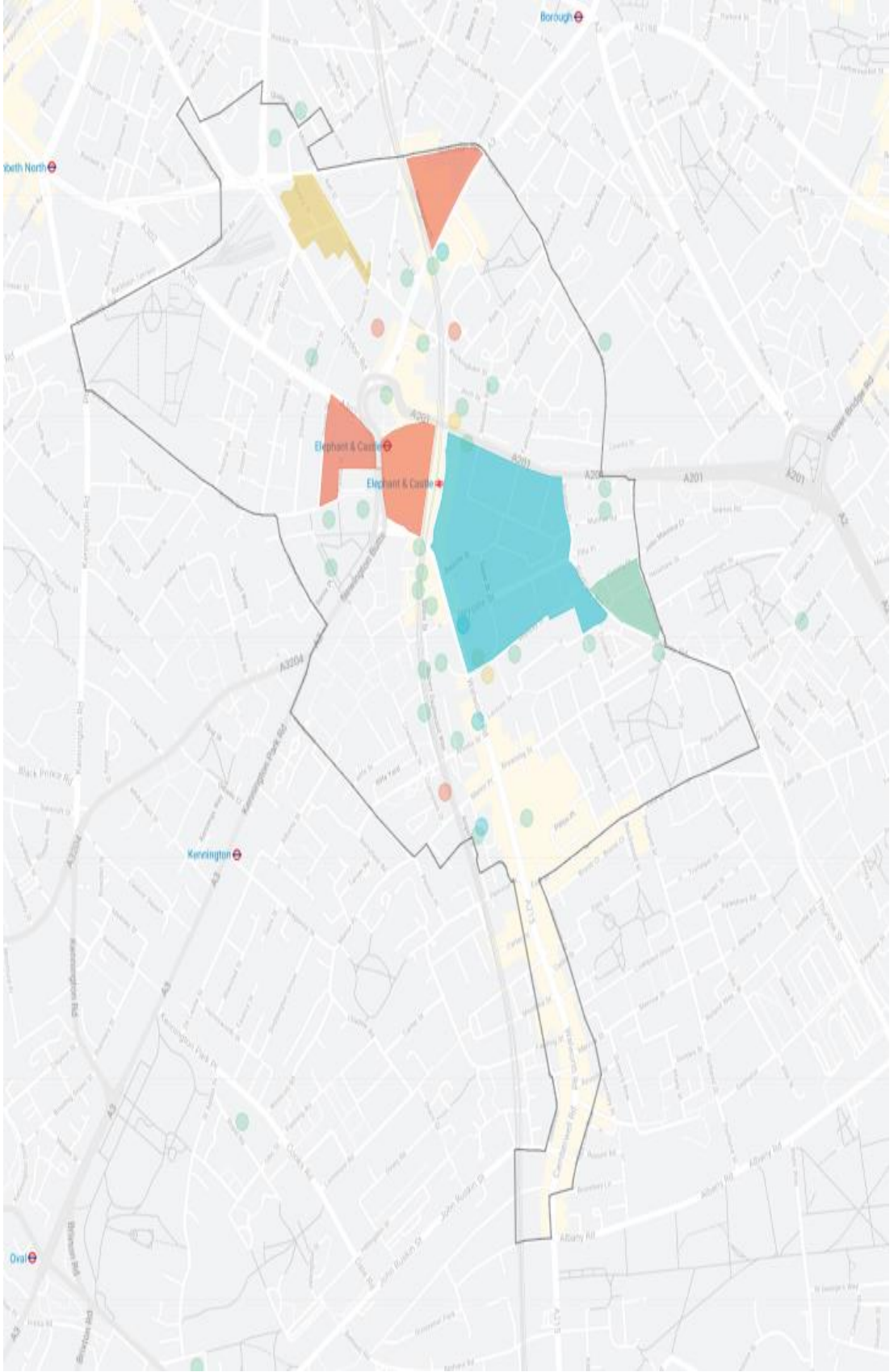
Dönüşüm fonu, bölgeyi yenilemek aynı zamanda kültürel bozulmayı önlemek amacıyla kullanılmıştır [26].

Söz konusu fon; iyileştirilmiş kentsel yeşil alanlarla Londra'ya yeni bir mahalle kazandırmak, ulaşım odağını öne çıkarmak, yerel insanlar için istihdam sağlamak, sosyal mekanlar yaratmak, dışlanan insanları topluma kazandırmak amacıyla tahsis edilmiştir.

Projenin geliştirilmesi ve uygulanması amacıyla “Ortaklık Kurulları” oluşturulmuştur. Bunlar; çevre ve yaşam kalitesi grubu, eğitim ve öğretim grubu, yerel iş konsorsiyumu grubu oluşturulmuş ve zamanla çalışmayı geliştirme grubu ve yerel 40 grup bu gruba sonradan dahil edilmiştir [26].



Şekil 22: Elephant & Castle da Dönüşümü Tamamlanmış Bölge [35]



Şekil 23: Elephant & Castle Ait Dönüşüm Haritası [36]

Alanda görülen yeşil bölgeler dönüşümün tamamlandığı, turuncu bölgeler dönüşüm işinin planlama aşamasında olduğunu, sarı bölgeler dönüşüm için önerilen alanları, mavi alanlar ise yapımı devam eden yapıları tamamlamaktadır.

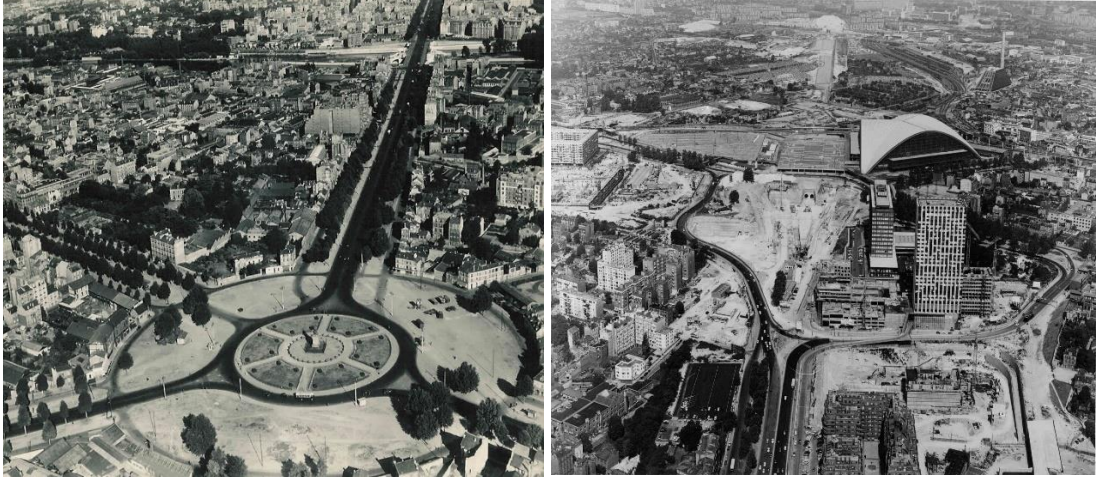
1,5 milyar sterlinlik gelişim projesiyle birlikte açık ve ticari alan, 5300 konut, 5 park, 2 tramvay hattı ve Southwark merkezi tasarlanmış olup 2025 yılında projenin tamamen bitirilmesi düşünülmektedir.



Şekil 24: Elephant & Castle da Dönüşümü Devam Eden Bölge [37]

3.3. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi

Neulily köprüsünün yakınlarında yer almakta olup eski merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux un arasında kurulmuş ve alanın büyüklüğü 130 hektardır [28].



Şekil 25: 1958 Yılında La Défense [38] Şekil 26: 1970 Yılında La Défense [38]

İlk imar planı 1958’de oluşturulmuş olup mevcut şehir merkezinde ayrı bir noktada, yeni bir bölge oluşturulması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda üretilen kentsel dönüşüm projesini üç temel ilke üstüne inşa edilmiştir. Bunlar; gökdelenlerin yaygın hale getirilmesi, yolların değiştirilmesi ve akışın ayrılması şeklinde üç temel ilkesi bulunmaktadır [29].

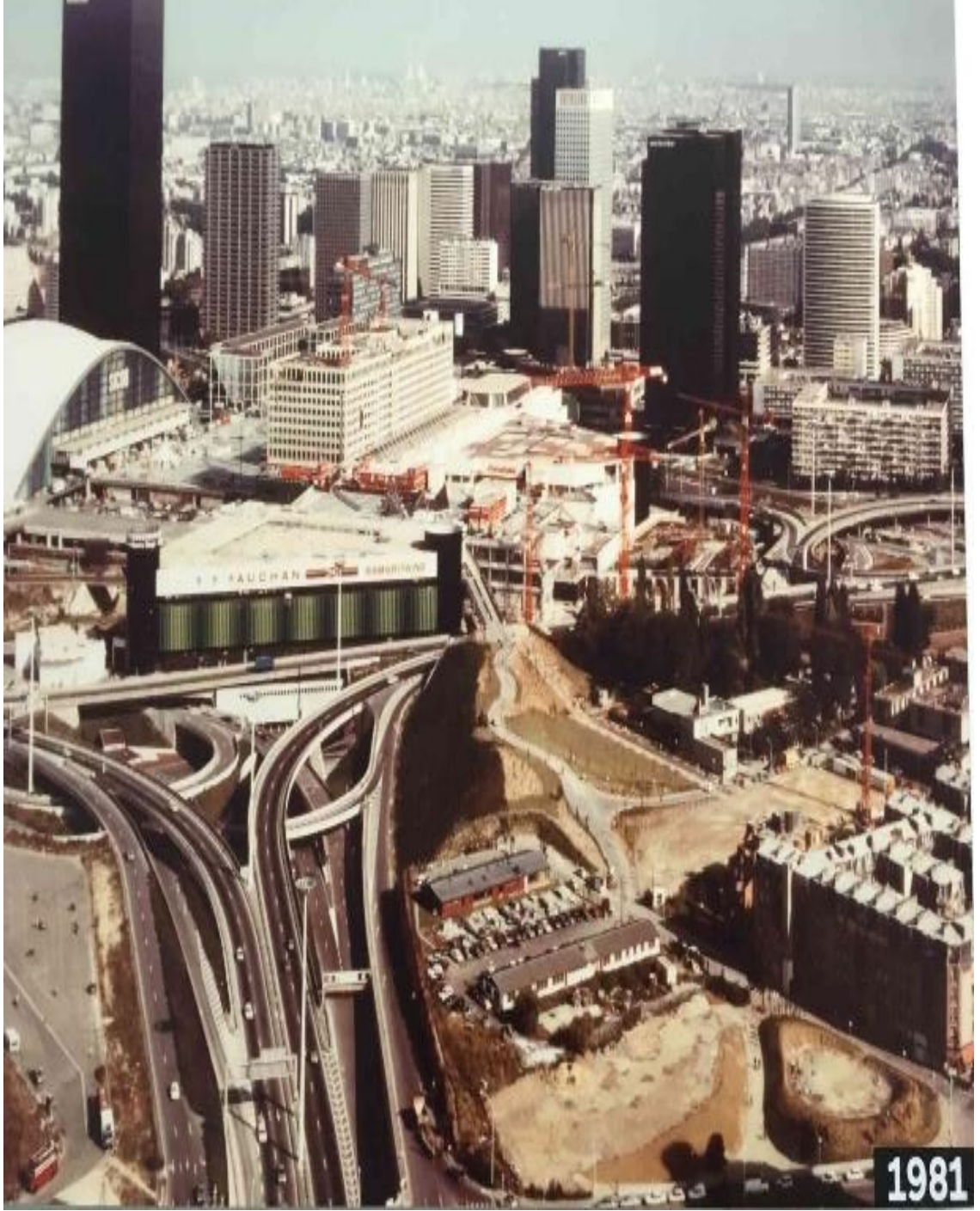
Uzun soluklu bir kentsel dönüşüm projesi olan La Défense günümüze ait tüm ilerleme, teknik ve anlayışından baz almıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda en son 2006 yılında bir rapor hazırlanmıştır.



Şekil 27: 1978 Yılında La Défense [38]

Bu proje çerçevesinde büyük markaların merkezlerini de içine alan yüksek yapılar inşa edilmiştir. Bu firmalar içerisinde Fiat ve Orion da bulunmaktadır [30].

Bu alanda inşa edilen projeler en büyük kaynak ve desteği kamudan elde etmiştir. Ancak bazı durumlarda özel sektörde devreye girmiştir. Bölgenin yüzde 36'sı yani 10.120 adet konut sosyal konut kapsamında üretilmiş olup ayrıca 3,35 milyon m² ticari birim üretilmiştir. Söz konusu üretim ve dönüşüm ile birlikte bölgedeki ve kentteki 180.000 kişiye istihdam sağlamıştır. Bu da ülke ekonomisine büyük bir katkı sağlamaktadır [31].



Şekil 28: 1981 Yılında La Défense [38]



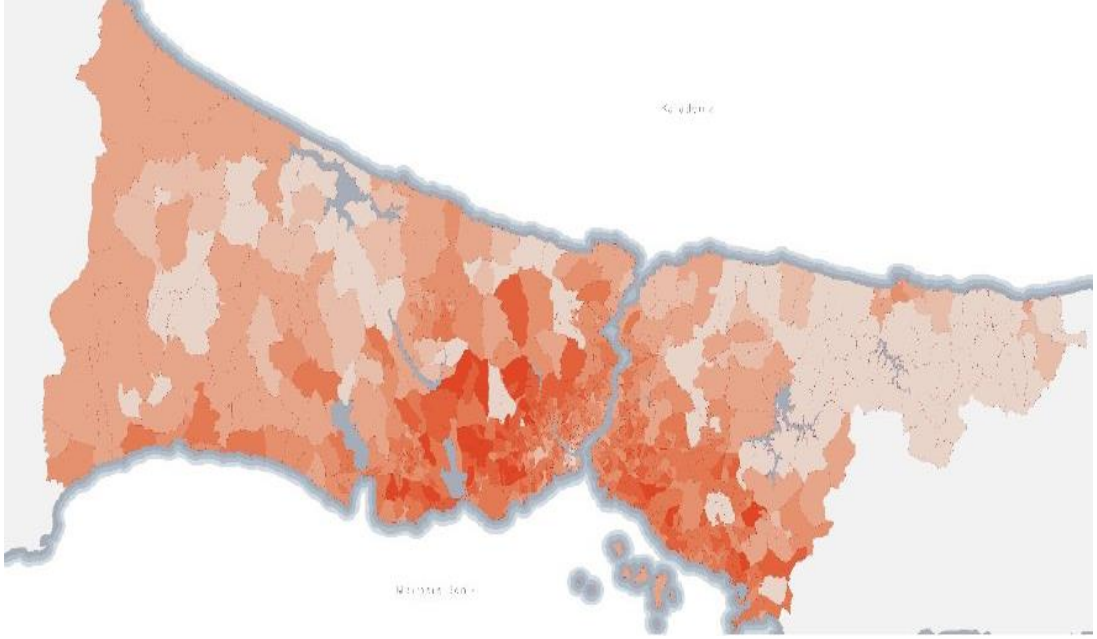
Şekil 29: 2000 Yılında La Défense [38]

4. İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ



Şekil 30: İstanbul'un Dünya'daki Konumu

İstanbul'un tarihi 8 bin 500 yıl öncesine dayanmakta olup Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5712 km²'dir. TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2020 yılında 15 milyon 519 bin 267 kişidir.



Şekil 31: İstanbul'un Nüfus Dağılımı

Şekil 21 de İstanbul'un mevcut genel yapısı gösterilmiş olup sarı alanlar kentsel yerleşim alanlarını, mor bölgeler sanayi yapılaşmasının olduğu alanları ve son olarak da yeşil renkle gösterilen alanlar tarım ve yeşil alanları göstermektedir. İstanbul'un mevcut yapısına bakıldığı zaman yeşil alanların fazlalığı öne çıkmakta olup yerleşim alanları ağırlıklı olarak boğazın Marmara Denizine bakan kıyı bölgelerinde yoğunlaşmıştır.



Şekil 32: İstanbul'un Mevcut Genel Yapısı

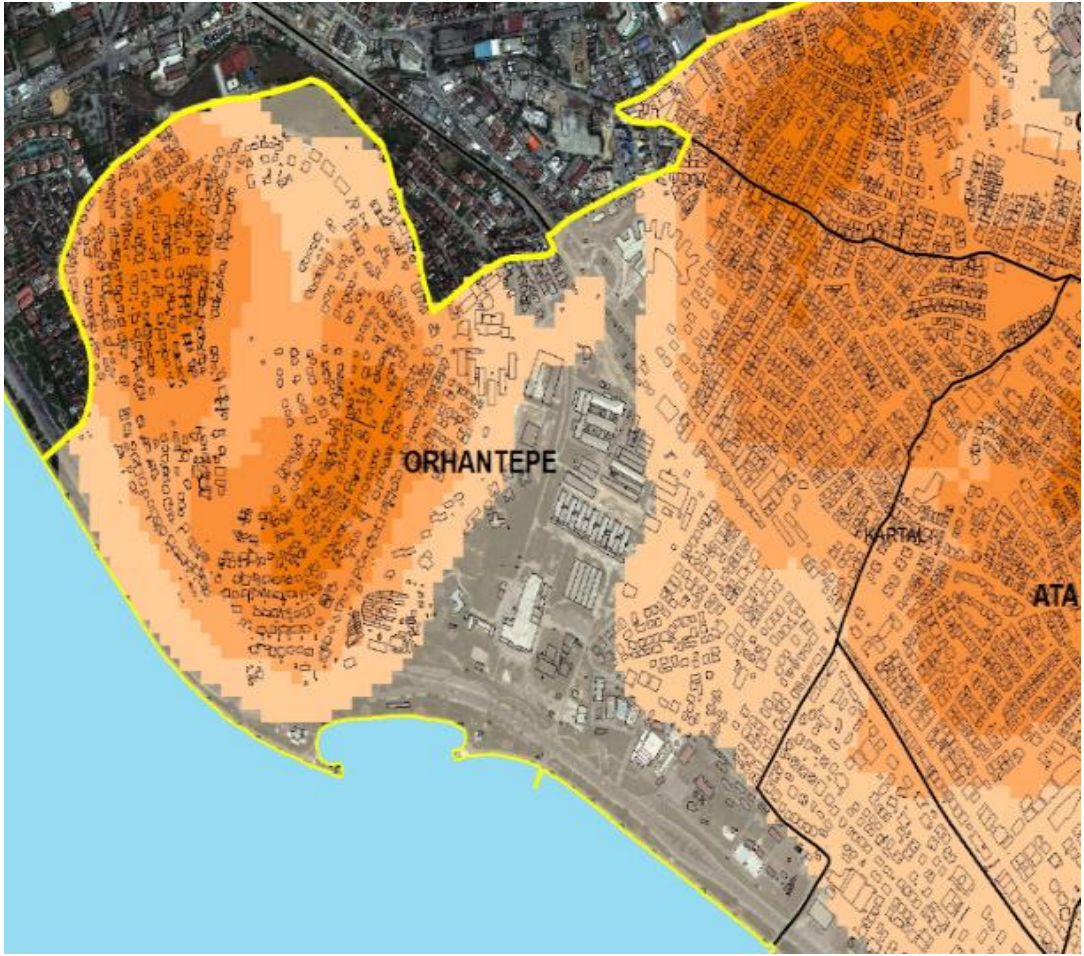
Kartal; İstanbul'un önemli ilçelerinden biri olup İstanbul'un toplam nüfusunun yaklaşık %3.12'si burada yaşamaktadır. Eski adı "Kartalimen" olarak anılmakta olup tarihi 6. yüzyıla dayanmaktadır. Toplam bina sayısı 54.368 olup bunlardan 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olarak ilan edilen bina sayı ise 4.109 adettir. 278 km² yüz ölçümüne sahip olan ilçe 20 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahallelerden biri olan Orhantepe mahallesi Kartal ilçesinin toplam nüfusunun %6'sını oluşturmaktadır.

Orhantepe Mahallesi genel olarak incelendiğinde yapılaşmanın yüksek katlı olmadığı ortalama 5-6 kat aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Ağırlıklı olarak binaların yapım yılları 1982-1994 yılları arasında olduğu tespit edilmiştir.

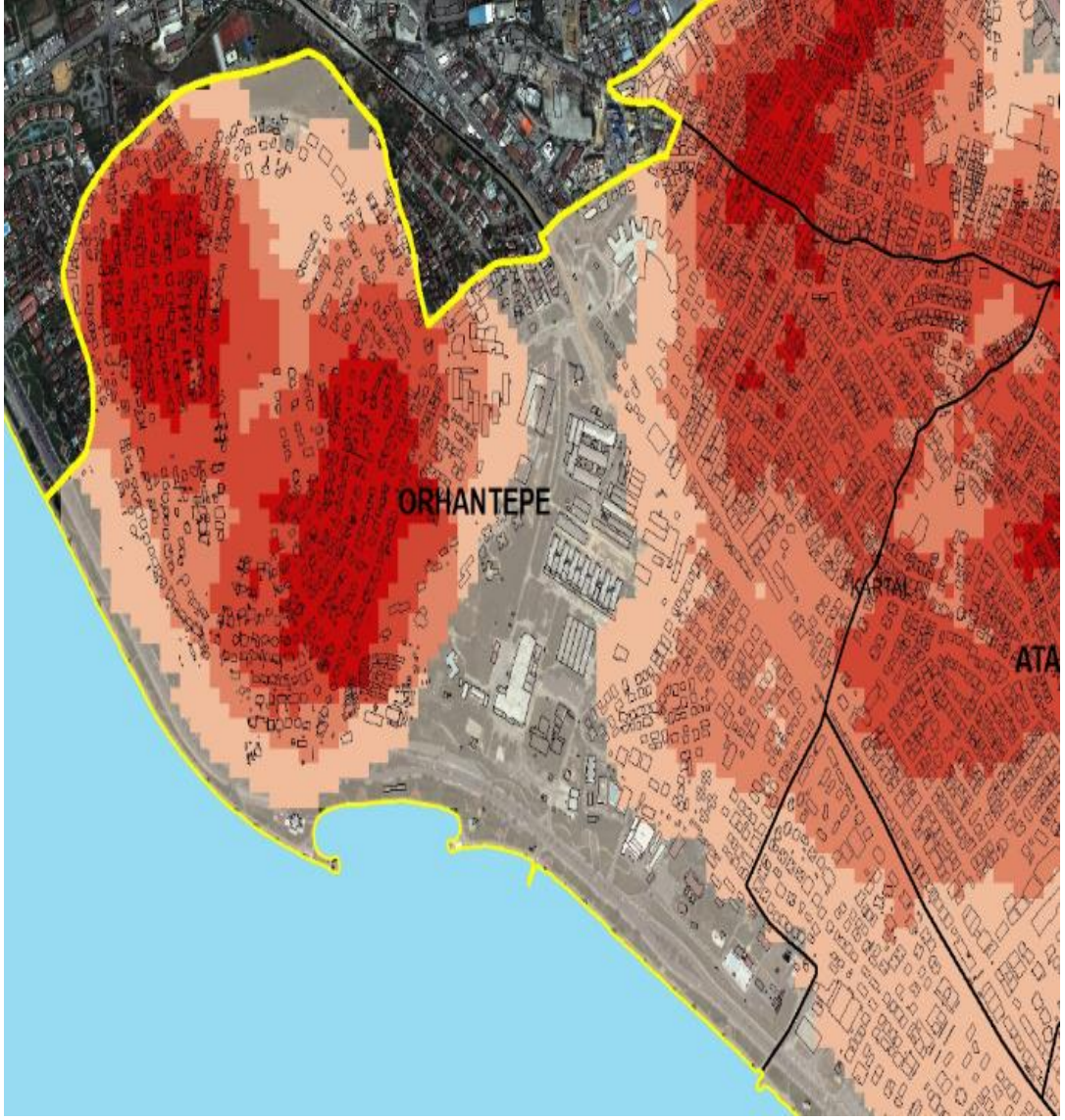


Şekil 33: Kartal İlçesinin Yerleşim Durumu

Bu doğrultuda mahallede bulunan binaların kat sayıları ve yapım yılları dikkate alındığında ayrıca bunlara zemin katsayıları, riskli yapılardan alına karot numunelerden çıkan sonuçlarla birlikte genele yayıldığı zaman Şekil 22. deki harita ortaya çıkmaktadır. Yoğun risk taşıyan alanlar genel itibariyle 2007 deprem yönetmeliğinden önce inşa edilmiş yapıları, hazır betonun yaygın olarak kullanılmaya başladığı tarih olan 2000 yılından önce inşa edilmiş yapıları ve 2001 de yürürlüğe giren 4708 sayılı yapı denetim kanunu kapsamında mühendislik hizmeti almamış yapıları göstermektedir. Bu sonuçlar nüfus ile birleştirildiğinde ise Şekil 23. deki sonuçlar çıkmaktadır. Bu analizde de nüfusun yerleşimi dikkate alınarak yoğunluğun hangi bölgelerde toplandığı analiz edilmiştir. İki sonuç birleştirildiğinde ise ortalama olarak veriler aynı bölgelerin risk teşkil ettiğini ortaya koymaktadır. Herhangi bir afet anında bu bölgeler yoğun olarak etkilenecektir.



Şekil 34: Mevcut Yapı Stoku Risk Dağılımı



Şekil 35: Risk Altındaki Nüfusun Dağılımı

Orhantepe Mahallesinde yer alan 12580 ada 101 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan yapı 06.02.2019 tarihinde beklenmeyen bir anda çökmüş ve 21 kişi göçük nedeni ile vefat etmiş ve 14 kişi yaralı olarak göçük altından çıkarılmıştır. Söz konusu yapı bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplamda 9 katlı olarak 1992 yılında inşa edilmişti. Binanın 20.10.1992 tarihli ruhsat belgesi bulunmaktadır. 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplamda 7 kat inşaat izni bulunmaktadır. Yapı ilgili idaresince verilen ruhsata aykırı olarak 2 kat fazla olarak inşa edilmiştir. Bodrum ve zemin katları ticari amaçlı diğer normal katlar ise konut amaçlı kullanılmaktadır. Söz konusu yapı 14 konut ve 3 ticari ünitelerden oluşmaktadır. Parsel alanı 493 m² olup meri imar planına göre inşaat alanı ise 1122 m²'dir. Ancak binanın mevcut inşaat alanı kaçak katlarla birlikte 2209 m²'dir.



Şekil 36: Yeşilyurt Apartmanı Çökmeden Önceki Durumu



Şekil 37: Yeşilyurt Apartmanı Çökmenin Hemen Ardından

Bina 1992 yılında yapılan projesinde bodrum + zemin + 5 normal kat olarak, beton sınıfı ise 1985 TS 500' e göre B160 ve tekil temel sistemi ile dizayn edilmiştir. Bina enkazı üzerinden yapılan incelemelerde betonda elenmemiş ve yıkanmamış deniz kumu kullanıldığı ve beton çeliğinde paslanmalar olduğu görülmüştür.



Şekil 38: Rezerv Yapı Alanı İlan Edilen Alan

Söz konusu binanın çökmesiyle çevre yapılarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından incelenmek üzere 12528 ada, 97, 98, 175, 176 parsel, 12580 ada 100, 102, 103, 118, 120, 121 parsellerde yer alan toplamda 10 adet yapıdan öncelikle gözlemsel tespitler yapılmıştır.

Çizelge 2: Çökme Meydana Gelen Yapıya Komşu Yapıların Gözlemsel İnceleme Sonuçları

Bina Adı	Yapı Türü	Yapısal Sistem	Görsel Kalite	Yumuşak Kat	Ağır Çıkmalar	Kısa Etkisi	Kolon Yapı Nizamı
Ünal	Konut	BA Çerçeve	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
İhya	Konut	BA Çerçeve ve Perde	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Karalar	Karma	BA Çerçeve	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Potur	Konut	BA Çerçeve	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Uzunlar	Karma	BA Çerçeve	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Nuri Bey	Konut	BA Çerçeve ve Perde	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Bahar	Karma	BA Çerçeve	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Anadolu	Karma	BA Çerçeve	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Uğur	Konut	BA Çerçeve	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık
Çam	Karma	BA Çerçeve ve Perde	Orta	Yok	Var	Yok	Ayrık

Yapılan gözlemsel tespitler sonucunda 5 yapının konut + ticaret, 5 yapının ise konut işlevinde olduğu anlaşılmaktadır. Binaların büyük bir çoğunluğu betonarme çerçeve olarak inşa edildiği görülmektedir. Binaların görsel kaliteleri orta olmakla beraber yapı nizamları ayrıktır. Bütün binalarda ağır çıkma bulunmaktadır. Yumuşak kat ve kısa kolon etkisi ise görülmemiştir.

Çizelge 3: Çökme Meydana Gelen Yapıya Komşu Yapıların 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İnceleme Sonuçları

Bina Adı	Kat Adedi	Karot Değeri (Mpa)	Çelik Sınıfı	Korozyon Oranı (%)	Zemin Sınıf
Ünal	8	24,3	S420	12	ZC
İhya	8	31,3	S420	15	ZC
Karalar	9	15,9	S220	4	ZC
Potur	7	14,2	S220	3	ZC
Uzunlar	7	6,4	S220	8	ZC
Nuri Bey	8	9,5	S220	31	ZC
Bahar	8	16,2	S420	3	ZC
Anadolu	8	9,3	S220	8	ZC
Uğur	7	16,2	S420	7	ZC
Çam	6	20,1	S420	9	ZC

Söz konusu yapılardan gözlemsel tespitlerin ardından 6306 sayılı kanun kapsamında karot numuneleri alınmış ve gerekli donatı sıyırma işlemleri yapılmıştır. Elde edilen verilerin incelenmesi neticesinde; yapıların can ve mal güvenliğini tehlikeye atacak durumda olduğu ve yapılarda yoğun deformasyonun olduğu belirlenmiştir.

Bu doğrultuda İhya ve Çam Apartmanı haricindeki söz konusu parsellerde yer alan yapılar riskli yapı olarak belirlenmiştir. Riskli Yapı olarak tespit edilen yapılar herhangi bir tehlikenin oluşmaması için ivedilikle yetkililer tarafından tahliye edilmiş ve yapıların yıkım işlemleri gerçekleştirilmiştir.



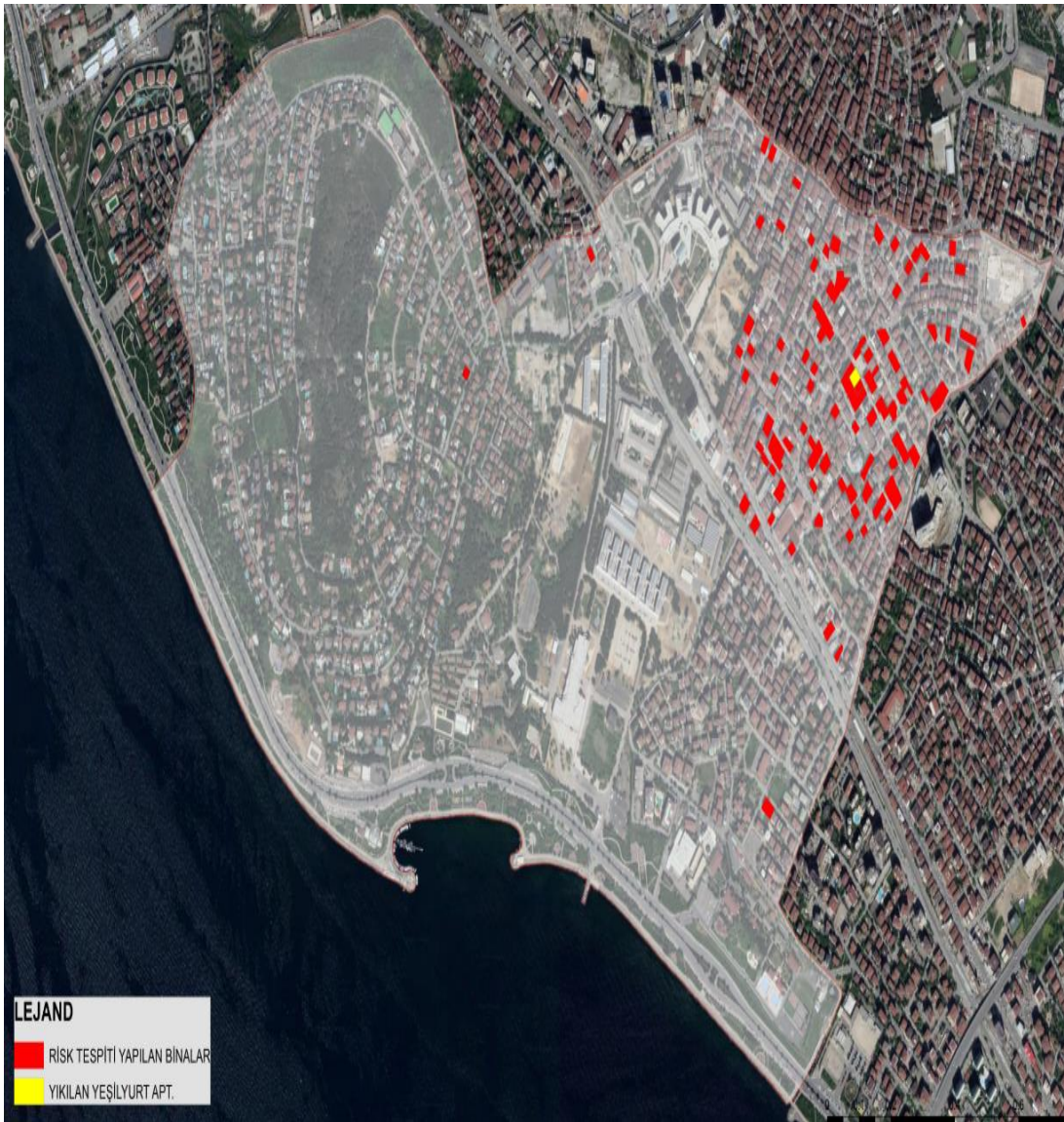
Şekil 39: Yeşilyurt Apartmanı'nın Enkazının Kaldırılmasından Sonraki Görünüm



Şekil 40: Nuri Bey Apartmanının Görünümü

Söz konusu 10 yapının incelenmesi akabinde aynı mahallede yaşayan insanların Yeşilyurt Apartmanının çökmesinden psikolojik bir etki yaratması üzerine ilgili kuruluşlara başvurarak 6306 sayılı kanun kapsamında risk tespitleri yaptırmışlardır. Yaklaşık bir ay içerisinde sadece Orhantepe Mahallesiindeki risk tespiti yapılan bina sayısı 121 adettir. Bunlardan 105 tanesi 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı statüsüne girmiştir. Şekil 25. de bu yapıların dağılımı gösterilmiştir.

Ağırlıklı olarak tespit yapılan yapılar çöken binanın etrafında yoğunlaştığı gözlemlenmiştir. Bu da insanların söz konusu olaydan önemli ölçüde etkilendiğinin bir göstergesidir.



Şekil 41: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Risk Tespiti Yapılan Yapılar

ADA	PARSEL	KONUT BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	İŞYERİ BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	TOPLAM BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	PARSEL ALANI (M ²)	İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT ALANI (M ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (M ²)
12580	100	12	3	15	395	898	1,541
	101	14	3	17	493	1,122	2,209
	102	20	3	23	500	1,138	2,628
	103	14	5	19	496	1,129	1,218
	118	14	3	17	326	741	2,202
	119	12	1	13	488	1,111	1,048
	120	14	1	15	490	1,115	2,138
	121	12	0	12	500	1,138	1,501
TOPLAM		112	19	131	3,688	8,390	14,485
PARSEL ALANLARININ ADA BAZINDA BİRLEŞMESİ HALİNDE 1.75 OLAN EMSAL DEĞERİ 0.50 ARTARAK E:2.25 OLACAKTIR.					3,688	10,787	

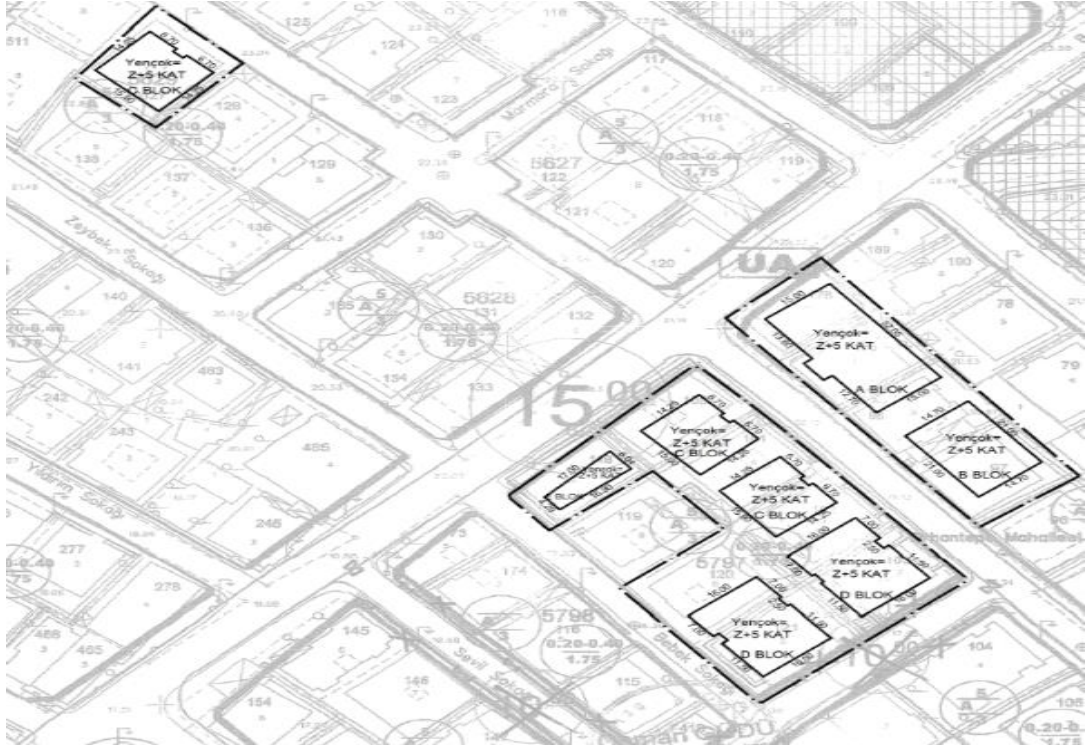


Şekil 42: Rezerv Alana Ait Yapılaşma Bilgileri

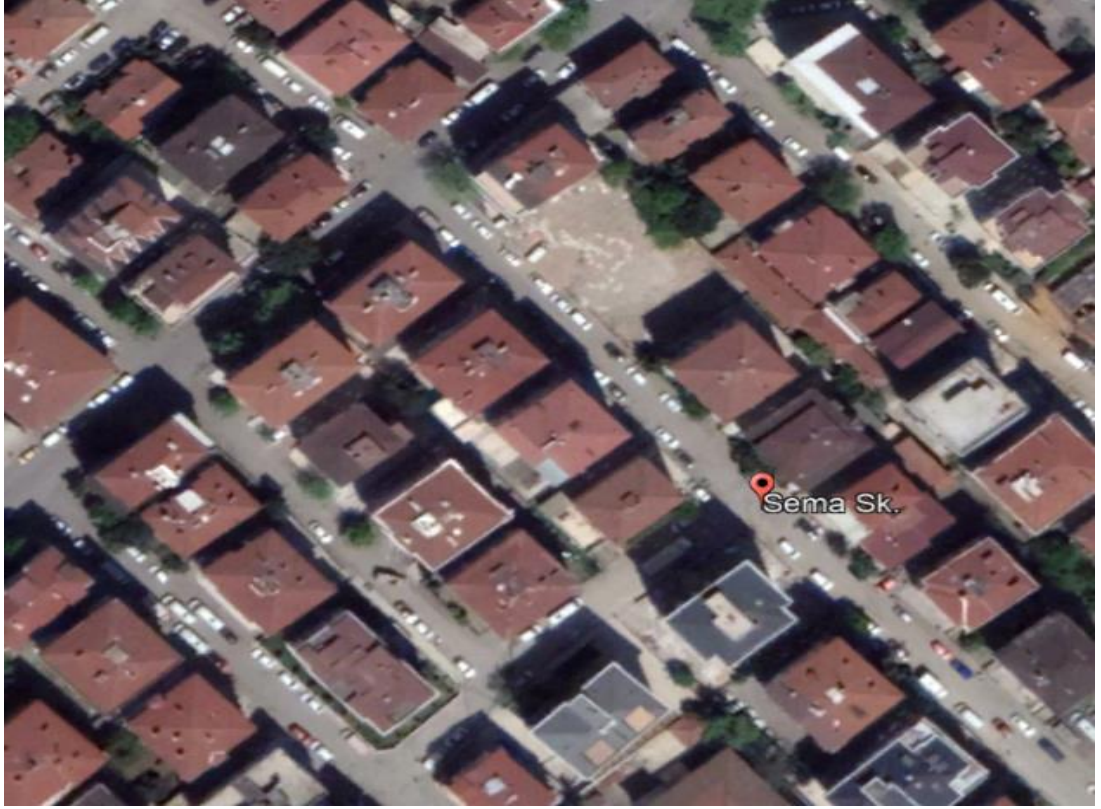
Yeşilyurt Apartmanı ve çevresindeki yapılar ve bir kısım tescil harici alanı içerisinde alan bölgenin deprem riskine karşı hazırlık hale getirilmesi, niteliksiz çevre/yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde oluşturulması ile can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından yıkılan yapılarda hak sahiplerinin mağduriyetinin giderilerek yaşanılabilir bir alanı oluşturmak gerekçesi ile 6306 sayılı Kanun kapsamında 11.03.2019 tarihinde Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu Rezerv Yapı Alanına ilişkin plan raporu Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamenin 102. bendi hükümleri uyarınca 14.03.2019 tarihinde onaylanmıştır.



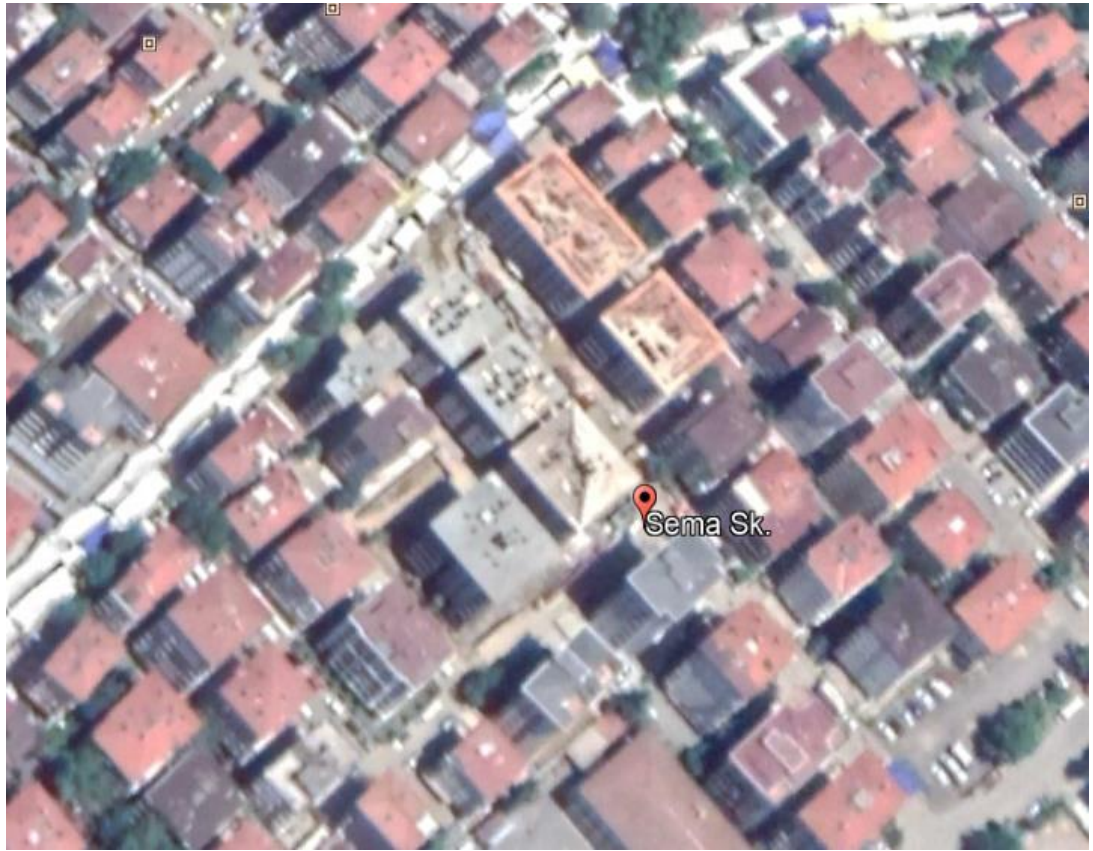
Şekil 43: Rezerv Yapı Alanı Parsel m2 Dağılımı



Şekil 44: Rezerv Yapı Alanı Planı

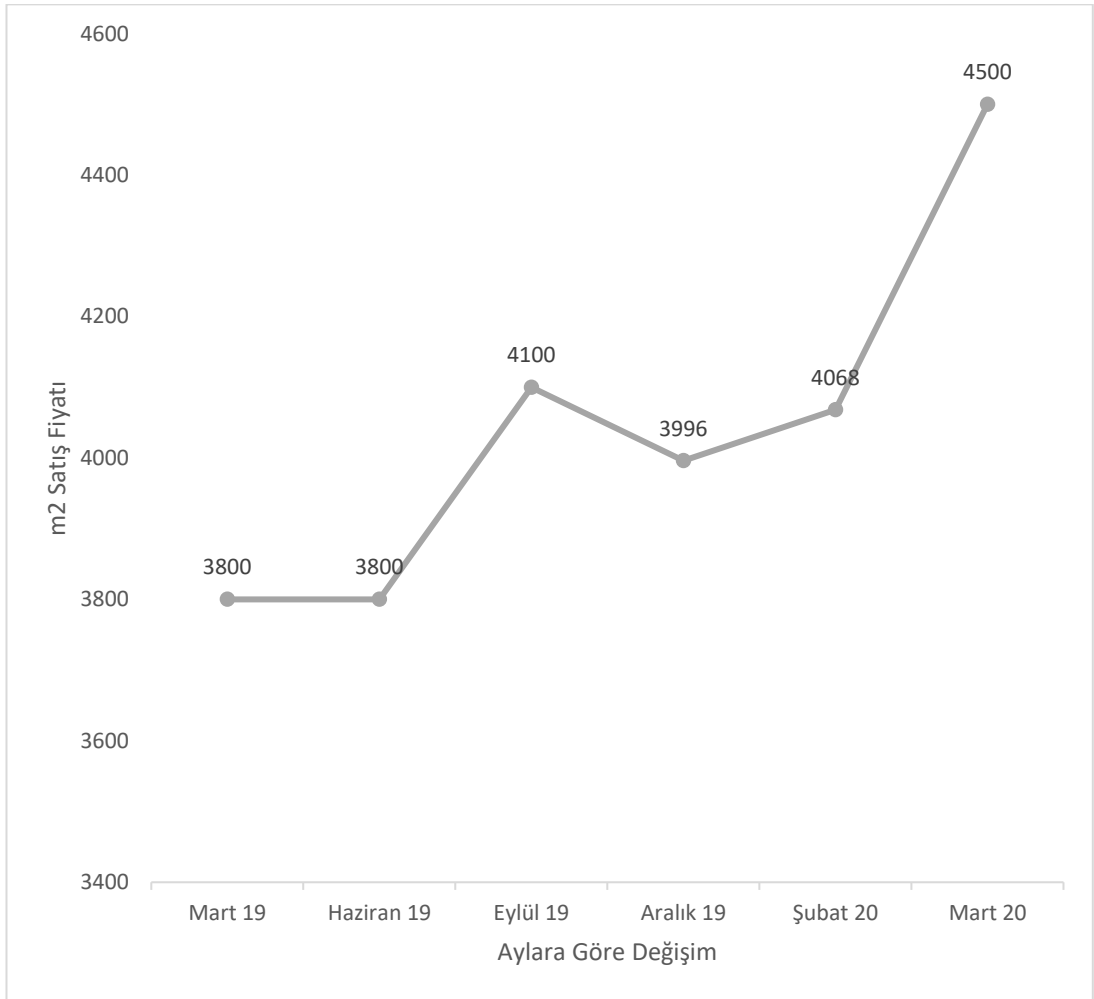


Şekil 45: Rezerv Yapı Alanı Nisan 2018 Görünümü



Şekil 46: Rezerv Yapı Alanı Temmuz 2019 Görünümü

Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde yer alan yapılar 129 adet konut ve 29 adet işyerinden oluşmaktadır. Rezerv Yapı Alanı ilanı ve plan işlemleri sonrasında TOKİ tarafından alandaki inşaatın yapım sürecine başlanılmıştır. Söz konusu projeye birlikte 105 adet konut ve 25 adet iş yeri üretilmektedir. Olayın meydana geldiği tarih olan 06.02.2019 tarihinden yaklaşık 11 ay sonra 23.01.2020 tarihinde konut ve iş yerleri hak sahiplerine teslim edilmiştir.



Şekil 47: Orhantepe Mahallesi Emlak Endeksi

Konut ve işyerlerinin teslim edilmesinin ardından söz konusu çökme olayının meydana geldiği alan çevresindeki emlak değerleri incelendiği zaman belirgin bir değişim gözlemlenmiştir. Daireler hak sahiplerine şubat ayında teslim edilmesinin ardından mart ayında belirgin bir artış gözlemlenmektedir.



Şekil 48: Rezerv Alanda Bulunan Evlerin Tamamlanmış Görüntüleri



Şekil 49: Rezerv Alanda Bulunan Evlerin Tamamlanmış Görüntüleri

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Avrupa’da sanayi devriminin gerçekleştiği 19. yüzyılda bütün politikalar değişmiş ve özellikle tarım politikası büyük bir değişim içerisinde girmiş ve sanayiye ağırlık verilmiş olup bunun sonucunda da kırsaldan kentlere göç artmıştır. Kentlere göçün armasıyla çarpık kentleşme oluşmaya başlamıştır. Bunun sonucunda insanlar için sağlıksız bir kent meydana gelmiş, bu doğrultuda Avrupa’da kentsel dönüşüm ihtiyacı doğmuş ve kentsel dönüşüm uygulamaları önem kazanmıştır.

Ülkemizde, Osmanlı Devleti’nin son yüzyılı olan 19. yüzyılda kentsel dönüşümün ilk adımları atılmıştır. İlk adımlar 1854 yılında Aksaray’da atılmaya başlanmış ve 1960’lı yıllarla birlikte çeşitli kanunlarla genişletilmeye çalışılmıştır. Kentsel Dönüşüm ifadesiyle çıkarılan ilk yasal düzenleme 16.05.2012 tarihli kentsel dönüşüm kanunudur. Bu kanunla birlikte Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı gibi kavramlar dönüşüme yön vermiştir.

İstanbul ili Kartal ilçesinde bir yapının çökmesi sonucunda 21 kişinin göçük altında kalarak can vermiştir. Bu olayda ilgili idarenin verdiği ruhsata ve eklerinde yer alan projesine aykırı olarak iki kat daha fazla kat çıkılmış, ayrıca standartlara uygun olmayan yapı malzemesi kullanılması göçüğe ortam hazırlamıştır. Ardından çevre binalardan alınan karot numunelerle birlikte binalar Rezerv Yapı Alanı ilan edilerek dönüşüme başlanmış ve yıkımın gerçekleştiği olan tarihten itibaren 11 ay içerisinde yeni binalar yapılarak hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Çökmenin meydana geldiği binalar ve çevresindeki 10 binada yapılan çalışmalarda yapıların neredeyse tamamında elenmemiş ve yıkanmamış deniz kumu kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca yapıların yapım tarihinde göz önüne alındığında hazır beton kullanılmadığı, mühendislik hizmeti almadığı ve S420 nervürlü demir kullanılmadığı ve bu demirlerinde büyük oranda korozyona maruz kaldığı gözlemlenmiştir. Ağırlıklı olarak söz konusu yerleşim biriminde benzer tarihlerde yapılması nedeniyle binalarda benzer teknik ve malzemeler kullanıldığı görülmüş olup bu durum bir afet anında büyük yıkımları getireceği aşikardır. Bunun en büyük kanıtı da insanların kendi

binaları için yaptırdığı risk tespiti raporlarıdır. Risk tespiti yaptıran 121 binadan 105'inin riskli çıkması yani %87'lik bir oran bunun en büyük kanıtıdır.

Bu doğrultuda bu durum kentsel dönüşümün ne kadar önemli olduğunu ortaya çıkarmıştır. Bu ve bunun gibi birçok bina bulunmakta olup benzer olaylar meydana gelmeden kentsel dönüşümün hızlanması gerekmektedir. Aksi halde önüne geçilemeyecek maddi ve manevi sonuçları ortaya çıkaracağı aşikâr olup devletlerin asıl politikalarını bu doğrultuda değiştirmesi büyük önem arz etmektedir.

KAYNAKLAR

- [1] **R. Keleş**, *Kentleşme Politikası*, 15. baskı, Ankara, Türkiye: İmge Kitabevi, 2016, ss. 21-22.
- [2] **Bal, H.** (2015). *Kent Sosyolojisi*. İstanbul: Sentez Yayıncılık.
- [3] **Keleş, R.** (2016). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınevi.
- [4] **Tekeli, İ.** (2011). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları. İstanbul.
- [5] **Bal, H.** (1999). Kent Sosyolojisi. Ankara: Turhan Kitabevi.
- [6] **Sağlam, S.** (2006). Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme. *Türkiyat Araştırmaları*, 5, 34-44.
- [7] **Mumford, L.** (2007). Tarih Boyunca Kent. (Çev.: G. Koca, T. Tosun). İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- [8] **Keleş, R.** (2016). Yerinden Yönetim ve Siyaset. İstanbul: Cem Yayınevi.
- [9] **Keleş, R.** (2012). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Yayınevi.
- [10] **Keleş, R.** (2016). Yerinden Yönetim ve Siyaset. İstanbul: Cem Yayınevi.
- [11] **Adıgüzel, Ş.** (2004). “Türkiye’de Kentbilimin Gelişim Sürecine Eleştirel Bir Yaklaşım”. (Ed.: Muharrem Güneş), *Küreselleşme Kısacasında Kent ve Politika*. Ankara: Detay Yayıncılık. s. 145-171.
- [12] **Keleş, R.** (2016). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Yayınevi.
- [13] **T. Alparslan ve G. Kanal.** (2017, 24 Eylül). Kentsel Dönüşüm, [Online]. Erişim: <https://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3>.
- [14] **I. Turok**, "Urban regeneration what can be done and what should be avoidant," Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul, Türkiye, 2004, ss. 63-82.
- [15] **S. Thomas**, A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, 5th ed., Manchester, UK: Local Economic Strategy Center, 2003, pp. 9-10.
- [16] **Anonim**, (2017, 24 Eylül). Kentsel alanlarda çöküntü ve rehabilitasyon kavramı [Online]. Erişim: http://www.yapi.com.tr/haberler/kentsel-alanlarda-cokuntu-ve-rehabilitasyon-kavrami_95070.html.

- [17] 775 sayılı gecekondu kanunu, T.C. Resmî Gazete, Sayı:12362, 20 Temmuz 1966.
- [18] 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, T.C. Resmî Gazete, Sayı:28309, 31 Mayıs 2012.
- [19] **Keleş, R.** (1998), Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [20] **Şahin, S. Z.** (2003), İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.
- [21] **Polat, S., Dostoğlu, S.,** (2007), “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa”da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri” Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa.
- [22] **Güler, E.,** 2003. Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul
- [23] **Roberts, P.** (2000), The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban regeneration a handbook .London: SAGE Publications.
- [24] **Bataller A.** (2003) “La vivienda en el centro historico de Barcelona, el caso de la Rambla del Raval”, Scripta Nova, Universidad de Barcelona, vol. VII
- [25] **Calavita N. ve Ferrer A.** (2004) “Behind Barcelona’s success story”, Transforming Barcelona, T. Marshall (ed), Routledge, London
- [26] **Sökmen, P.,** 2003, Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir bir Planlama Çerçevesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayını, 47-51.
- [27] **Subirats J., Rius J.** (2006) From the Xino to the Raval, the Centre de Cultura Contemporanea de Barcelona, Barcelona
- [28] **Demirsoy M. S.,** 2006, Kentsel Dönüşümün Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi Lübnan – Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncele-mesi”, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilim-leri Enstitüsü, İstanbul.

- [29] **Ersoy M.**, 2004, Paris La Defense Örneği, Kentsel Tasarım Yönetim Teknikle-ri, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- [30] **Kayalar, J.**, 2004, Paris La Defense, Kentsel Tasarım Kuram ve İlkeler, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- [31] **Şisman A.,Kibarođlu D.**,2009, Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ,TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harit Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs , Ankara.

İnternet Kaynağı

- [32] <http://www.oikodemos.org/workspaces/app/webroot/files/deliveries/thelmmelmann48864_382_RamblaRaval.pdf>, erişim tarihi 18.05.2020
- [33]<http://www.ravalsudpladebarris.cat/Pla_de_Barris_del_raval_Sud.pdf>, erişim tarihi 18.02.2020
- [34] <<http://geographyfieldwork.com/ElRavalSocialCleansing.htm>>, erişim tarihi 18.05.2020
- [35]<<https://www.elephantandcastle.org.uk/a-brief-history/>>, erişim tarihi 18.05.2020
- [36]<<https://www.elephantandcastle.org.uk/elephant-and-castle-regeneration>> , erişim tarihi 17.05.2020
- [37]<<https://www.agoda.com/en-ie/hashtag-elephant-castle/hotel/london-gb.html?cid=1844104>>, erişim tarihi 10.05.2020
- [38] <https://www.lemonde.fr/smart-cities/portfolio/2018/09/09/la-defense-1958-2018-soixante-ans-de-transformations-en-images_5352380_4811534.html> erişim tarihi 04.04.2020

ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Yusuf Öz
Doğum Yeri : Denizli
Doğum Tarihi : 23/05/1990
E-posta : ygs7770@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Lisans : 2012, Celal Bayar Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği
Yüksek Lisans : 2020, İstanbul Aydın Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği

MESLEKİ DENEYİM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı : İnşaat Mühendisi

Aralık 2012 – Devam etmekte