

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**ULAŞTIRMA UYGULAMA ARAŞTIRMA MERKEZİ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**  
**YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**



**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ**  
**“6306 SAYILI YASA”**  
**İSTANBUL – ESENLER ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Faruk AYDIN**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Evren ÖZUS**

**EYLÜL 2013**

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**ULAŞTIRMA UYGULAMA ARAŞTIRMA MERKEZİ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**  
**YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ**  
**“6306 SAYILI YASA”**  
**İSTANBUL – ESENLER ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Faruk AYDIN**

**Ulaştırma Uygulama Araştırma Merkezi**  
**Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi**  
**Yüksek Lisans Programı**  
**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Evren ÖZUS**

**EYLÜL 2013**

## TEZ ONAYI

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**ULAŞTIRMA UYGULAMA ARAŞTIRMA MERKEZİ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**  
**YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

Tezin Adı: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi “6306 Sayılı Yasa”  
İstanbul – Esenler Örneği  
Öğrencinin Adı Soyadı: Faruk AYDIN  
Tez Savunma Tarihi: 03.09.2013

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç BOZBURA  
Enstitü Müdürü  
İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI  
Program Koordinatörü  
İmza

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı  
Doç. Dr. Evren ÖZUS

Üye  
Doç. Dr. Hülya YAKAR

Üye  
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

## **BEYAN**

Bu tez çalışmasının kendi çalışmam olduğunu, tezin planlanmasından yazımına kadar bütün safhalarda etik dışı davranışımın olmadığını, bu tezdeki bütün bilgileri akademik ve etik kurallar içinde elde ettiğimi, bu tez çalışmayla elde edilmeyen bütün bilgi ve yorumlara kaynak gösterdiğimi ve bu kaynakları da kaynaklar listesine aldığımı, yine bu tezin çalışılması ve yazımı sırasında patent ve telif haklarını ihlal edici bir davranışımın olmadığı beyan ederim.

**Faruk AYDIN**



## ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca; hep yanımda olan, yorgun geldiğim mesai akşamlarında, çalışmamı teşvik eden, aileme zaman ayırmam gereken zamanları bu çalışma için ayırmama ses çıkarmayan sevgili hayat arkadaşım, can yoldaşım, Eşim Nezaket ve çocuklarım Yusuf Şamil ve Melike Rana'ya,

Tez konumun belirlenmesi ve sonraki süreçlerde yönlendirmelerinden son derece istifade ettiğim; sorularıma cevap veya fikir almam gerektiğinde hiç tereddütsüz yardım eden, yakın ilgisini esirgemeyen ve zaman ayıran Tez Danışman hocam Doç. Dr. Evren Özus'a,

Yüksek Lisans eğitimimde ve tez aşamasında bana hep yardımcı olan ve tez jüri üyesi saygıdeğer hocam Yrd. Doç. Dr. Nilgün Camkesen ve yine yönlendirmelerinden istifade ettiğim tez jüri üyesi hocam Doç. Dr. Hülya Yakar'a,

Esenler Belediyesi bünyesinde yapmış olduğumuz kentsel dönüşüm projeleri mesai arkadaşlarım ve tezin oluşmasında, bilgi ve belgelerin toplanmasında yardımcı olan Yunus Kurt, İbrahim Aslan ve Sezayi Köse'ye,

Tezin çerçeve ve akışının belirlenmesinde, bilgi sınırlaması yaşadığım zorlukları atlatmamda, yönlendirmeleriyle hep yanımda olan sevgili arkadaşım, 28 yıllık dostum Dr. Hasan Taşçı'ya

Teşekkür ediyorum...

**Faruk AYDIN**

Eylül 2013

## ÖZET

### AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

#### “6306 SAYILI YASA”

#### İSTANBUL – ESENLER ÖRNEĞİ

Bilindiği gibi şehirler canlı organizmalar gibidir. Çeşitli mekânsal dokulardan oluşan kentsel alanlar zaman içinde değişen ihtiyaçlar, artan nüfus, plansız, kaçak yapılaşma, doğal afetler ve bunlara bağlı olarak gelişen sorunlar yüzünden yıpranır ve işlevsiz hale gelirler. Fiziki olarak patolojik unsur haline gelen bölgelerin içine düştükleri durumdan arındırılması bünyenin genelinin sağlığı ve varlığının devamı için gereklidir.

Dünyanın birçok yerinde olduğu gibi Türkiye’de de kentlerde kırdan kente göçün ortaya çıkardığı yoğun nüfus artışı sonucu oluşan konut talebi karşısında merkezi ve yerel yönetimler yeterli olamamış ve sonuç olarak konut ihtiyacının yetersiz kalması nedeniyle insanlar kendi çözümlerini kendileri üretmek zorunda kalmıştır. Böylece imar planlarından uzak, yağ lekesi şeklinde gelişen, donatı alanları bulunmayan, deprem riskini göz ardı eden, sosyal ve kültürel ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte olmayan, barınma ihtiyacına yönelik konut alanları oluşmuştur.

İlerleyen zamanlarda doğal afete dahi gerek olmadan yıkılmak üzere olan bu yapılar can ve mal emniyeti açısından risk taşımaktadır. Son senelerde özellikle 1999 Marmara depremi sonrasında, planlama ve yapılaşma koşullarında deprem faktörünün de dikkate alınmasıyla birlikte günümüzde kentsel yenileme/dönüşüm kaçınılmaz bir gereklilik haline gelmiştir. Ülkemizde afet sonrası yapılması gereken uygulamalarla ilgili birçok kanun bulunmaktadır. Ancak afet riski olan bölgeler için en kapsamlı kanun 2012 yılında düzenlenen “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” olmuştur.

Bu çalışmada 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Türkiye’deki ilk uygulaması olan İstanbul Metropolitan Alanı, Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi ele alınıp değerlendirilmiştir.

***Anahtar Kelimeler: Kent, kentleşme, doğal afet, göç, Esenler ’de kentsel dönüşüm, yenileme, 6306 Sayılı Kanun.***

## **ABSTRACT**

### **REGENERATION OF THE AREAS UNDER DISASTER RISK**

**Law No: 6306;**

#### **EXAMPLE OF ESENLER- ISTANBUL**

As known, cities are like living organisms. Urban areas consisting of various spatial patterns are worn down and become dysfunctional as a result of changing needs, increasing population, unplanned housing, illegal housing, natural disasters and problems arising from them. Purging the regions which have become physically pathological factor is required for the general health and its continued existence.

As in the most areas of the world, in Turkey as well, central and local governments fell short of housing demands arising from intense population caused by migration to the cities and people had to solve their problems on their own because of inadequacy of housing. Therefore, housing areas have formed just for sheltering need-oriented which developed in the form of oil stains that are far from zoning plan, without reinforcement areas, ignoring the risk of earthquake, having no quality of responding to social and cultural needs.

These buildings which are about to collapse later on without naturel disaster risk are risky for the safety of life and property. In recent years, especially after the 1999 Marmara earthquake, urban rehabilitation/regeneration has become an inevitable requirement today by taking into consideration earthquake factor in the planning and construction conditions. There are numerous laws on post-disaster applications in our country. But the most comprehensive legislation for the regions having disaster risk has been the Law on Regeneration of Areas under Disaster Risk No. 6306, in 2012.

In this study, Urban Regeneration Project of Istanbul Metropolitan Area Esenler Havaalanı District which is the first application of Law on Regeneration of Areas under Disaster Risk No. 6306 in Turkey, is discussed and assessed.

***Keywords: City, urbanization, natural disaster, migration, urban regeneration in Esenler, rehabilitation, Law No. 6306.***

# İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR .....	ix
ŞEKİLLER .....	xi
TABLOLAR .....	xiii
1. GİRİŞ .....	1
1.1. ARAŞTIRMANIN KONUSU.....	1
1.2. ARAŞTIRMANIN AMACI.....	3
1.3. ARAŞTIRMANIN KAPSAMI.....	4
1.4. ARAŞTIRMANIN METODU .....	6
2. KAVRAMSAL ÇÖZÜMLEME .....	7
2.1. ŞEHİR/KENT .....	8
2.2. KENTSEL MEKÂN.....	10
2.3. KENTLEŞME .....	11
2.4. KENTLİLİK.....	13
2.5. KENTSEL PLANLAMA .....	14
2.6. KENTSEL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK .....	17
2.7. DÖNÜŞÜM .....	19
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM .....	20
3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI .....	20
3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM İHTİYACINI ORTAYA ÇIKARAN SEBEPLER .....	22
3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇ VE HEDEFLERİ.....	22
3.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ .....	28
3.4.1. İmar Haklarının Toplulaştırılması .....	29
3.4.2. İmar Haklarının Aktarımı.....	29
3.4.3. Menkulleştirme .....	31
3.4.3.1. Gayrimenkul Sertifikası .....	31
3.4.3.2. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası .....	32
3.4.3.3. İmar Hakkı Transfer Sertifikası .....	32
3.4.3.4. İmar Haklarının Toplulaştırılması Sertifikası .....	32

<b>4. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN</b> .....	<b>34</b>
<b>4.1. 6306 SAYILI KANUNUN AMACI</b> .....	<b>36</b>
<b>4.2. 6306 SAYILI KANUNUN GETİRDİĞİ YENİLİKLER VE DEĞİŞİKLİKLER</b> .....	<b>37</b>
<b>4.2.1. Riskli Alan</b> .....	<b>37</b>
<b>4.2.2. Riskli Yapı</b> .....	<b>39</b>
<b>4.2.3. Rezerv Yapı Alanı</b> .....	<b>40</b>
<b>4.3. 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNİ ENGELLEMESİ DURUMUNDA UYGULANMAYACAK MEVZUAT</b> .....	<b>40</b>
<b>4.4. 6306 SAYILI KANUNA GETİRİLEN ELEŞTİRİLER</b> .....	<b>42</b>
<b>4.5. 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA SÜREÇLERİ</b> .....	<b>49</b>
<b>4.5.1. Vatandaşın Risk Tespiti Yaptırması</b> .....	<b>51</b>
<b>4.5.2. Riskli Olduğu Tespit Edilen Yapıların Bildirilmesi</b> .....	<b>52</b>
<b>4.5.3. Maliklere Tebligat Gönderimi</b> .....	<b>52</b>
<b>4.5.4. Riskli Yapı Tespitine İtiraz Edilmesi</b> .....	<b>53</b>
<b>4.5.5. Riskli Yapıların Yıkıtılması</b> .....	<b>53</b>
<b>4.5.6. Yıkım Sonrası Uygulamaların Karara Bağlanması</b> .....	<b>54</b>
<b>4.5.7. Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması</b> .....	<b>55</b>
<b>4.5.8. Satış ve Tahsis İşlemlerinin Yapılması</b> .....	<b>55</b>
<b>4.5.9. Planlama ve Yeniden Yapılaşma Uygulaması</b> .....	<b>56</b>
<b>4.5.10. Finansal Destek Sağlanması</b> .....	<b>57</b>
<b>4.5.10.1. Faiz Desteği</b> .....	<b>57</b>
<b>4.5.10.2. Kira Yardımı</b> .....	<b>59</b>
<b>4.5.10.3. Yıkım Kredisi</b> .....	<b>60</b>
<b>4.5.10.4. Bakanlıkça Verilecek Yapım Kredisi</b> .....	<b>60</b>
<b>4.5.10.5. Tespit Kredisi</b> .....	<b>61</b>
<b>5. ESENLER İLÇESİ 6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARI</b> .....	<b>62</b>
<b>5.1. ESENLER'İN KONUMU, TARİHİ, İDARİ VE DEMOGRAFİK YAPISI.</b> <b>62</b>	
<b>5.2. HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI</b> ....	<b>76</b>
<b>5.2.1. Dönüşüm Öncesi Durum</b> .....	<b>80</b>
<b>5.2.1.1. Plan Durumu</b> .....	<b>82</b>
<b>5.2.1.2. Mülkiyet Durumu</b> .....	<b>82</b>
<b>5.2.1.3. Donatı Durumu</b> .....	<b>83</b>

5.2.1.4. Yapı Stoğu Durumu.....	83
5.2.2. Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemi .....	84
5.2.2.1. Karar Süreci.....	85
5.2.2.2. Planlama Süreci .....	85
5.2.2.3. Anlaşma Süreci .....	86
5.2.2.4. Satınalma ve Kamulaştırma Süreci.....	90
5.2.2.5. Yıkım ve Alanın Temizlenme Süreci.....	91
5.2.2.6. İhale ve İmalat Süreci.....	95
5.2.3. Çalışılan Kurumlar .....	95
5.2.3.1. Esenler Belediyesi .....	96
5.2.3.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.....	96
5.2.3.3. Eskon A.Ş.....	97
5.2.3.4. İlbank A.Ş. ....	97
5.2.4. Uygulama Sonrasında Ortaya Çıkan Durum .....	98
5.2.4.1. Plan Durumu .....	98
5.2.4.2. Mülkiyet Durumu .....	101
5.2.4.3. Donatı Durumu .....	101
5.2.4.4. Yapı Stoğu Durumu.....	102
5.2.4.5. Ekonomik Durum .....	102
5.3. UYGULAMA ÖNCESİ VE SONRASININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	102
6. SONUÇ.....	109
KAYNAKÇA .....	112
EKLER.....	117
ÖZGEÇMİŞ.....	137

## KISALTMALAR

ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
ESKON	: Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş
GSMH	: Gayri Safi Millî Hasıla
Ha	: Hektar
ID	: Identity (Kullanıcı Adı)
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İSKİ	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
KHK	: Kanun Hükümünde Kararname'nin
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Km <sup>2</sup>	: Kilometrekare
m <sup>2</sup>	: Metrekare
Mah.	: Mahalle
MİLE	: Milli Emlak Genel Müdürlüğü
MTA	: Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
RG	: Resmi Gazete
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı

TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TUDAP	: Türkiye Ulusal Deprem Araştırmaları Programı
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
vb.	: ve benzeri
%	: Yüzde



## ŞEKİLLER

Şekil 1.1: Deprem Bölgeleri Haritası (www.deprem.gov.tr, 2013) .....	2
Şekil 2.1: Kentsel Planlama ve Uygulama Sürecini Etkileyen Bilim Dalları (Akdeniz, 2000) ..	15
Şekil 4.1: Riskli Yapı Tespiti .....	51
Şekil 4.2: Riskli Yapılar (Esenler Havaalanı Mah., 2012).....	52
Şekil 5.1: Esenler' in Konumu .....	63
Şekil 5.2: Atışalanı Köyü'nde hayvancılıkla uğraşan insanlar. Arka taraf bugün Giyimkent ve Tekstilkent'in olduğu alan (Eski Atışalanı Köyü Kültür Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Arşivi). .....	64
Şekil 5.3: Davutpaşa Kışlası (Yıldız Arşivi).....	65
Şekil 5.4: Avasköy Kemerli (Esenlerin Tarihi, 2012).....	71
Şekil 5.5: İnönü Caddesinde Binalar Arasında Kalan Su Terazisi (Esenlerin Tarihi, 2012) .....	72
Şekil 5.6: Su Mahzeni (Esenlerin Tarihi, 2012).....	72
Şekil 5.7: Dijital Kütüphane olarak kullanılan Aya Yorgi Kilisesi (Esenlerin Tarihi, 2012) .....	73
Şekil 5.8: Otağ-ı Hümayun (Esenlerin Tarihi, 2012).....	74
Şekil 5.9: İstanbul Toplu Ulaşım Ağ Haritası Şematik Gösterimi (Dörrbecker, 2013) .....	75
Şekil 5.10: Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Uydu Fotoğrafı.....	76
Şekil 5.11: Turgutreis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı ve Yeni Binaların Yapım Alanı .....	77
Şekil 5.12: Turgutreis Mahallesi Kentsel Dönüşümle Tamamlanan Binalar .....	78
Şekil 5.13: Esenler İlçesi Riskli Alan İlan Edilen Bölgeler .....	80
Şekil 5.14: Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi Durum .....	81
Şekil 5.15 - Havaalanı Mah. Riskli Alan Bölgesi Uygulama İmar Planı.....	86
Şekil 5.16: Kentsel Dönüşüm Çalışma Ofisi.....	88
Şekil 5.17: Planlanan Daire Tipleri.....	89
Şekil 5.18: Proje Alanı Öncesi ve Sonrası Uydu Görüntüleri.....	91

Şekil 5.19: Kolon doğrultusunda kayma .....	92
Şekil 5.20: Yapılmayan kolon ve Kesilen kolon.....	92
Şekil 5.21: Korozyona uğramış kolonlar .....	93
Şekil 5.22: Hatalı Kiriş Birleşimi.....	93
Şekil 5.23: Binalardan çıkarılan demirler .....	94
Şekil 5.24: Standartların dışında yapılmış kolonlar .....	94
Şekil 5.25: Dönüşüm Öncesi Alandan Görünüm.....	104
Şekil 5.26: Dönüşüm Öncesi Alandan Görünüm.....	104
Şekil 5.27: Dönüşüm Öncesi ve Yıkım Sonrası Alandan Görünüm .....	105
Şekil 5.28: Yıkım Sonrası Alandan Görünüm .....	105
Şekil 5.29: Dönüşüm Sonrası Alandan Görünüm .....	106
Şekil 5.30: Dönüşüm Sonrası Alandan Görünüm.....	107
Şekil 5.31: Dönüşüm Sonrası Alandan Görünüm.....	108

## TABLÖLAR

Tablo 2.1: Sürdürülebilir Kent Göstergeleri (Gedikli, 2012).....	18
Tablo 4.1: Riskli Yapı Uygulama Süreçleri (www.csb.gov.tr, 2013).....	50
Tablo 4.2: Faiz Desteği Türleri ve Hesaplama Oranları .....	59
Tablo 5.1: Yıllara Göre Nüfus Sayılarının Karşılaştırılması.....	67
Tablo 5.2: Esenler ‘de İkamet Eden İl Nüfusları .....	69
Tablo 5.3: Esenler Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi İlçe Nüfusu, (Tük,2011) .....	70
Tablo 5.4: Km <sup>2</sup> Başına Yoğunluk .....	70
Tablo 5.5: Kentsel Dönüşüm Alanı Mevcut İmar Durumu.....	82
Tablo 5.6: Kentsel Dönüşüm Alanı Mevcut Yapı Stoku Durumu .....	83
Tablo 5.7: Vatandaşlarla Yapılan Anlaşma Alanları .....	90
Tablo 5.8: Kentsel Dönüşüm Bölgesi Fonksiyon Durumu .....	98
Tablo 5.9: Kentsel Dönüşüm Uygulama Öncesi ve Sonrasının Karşılaştırılması.....	103

# 1. GİRİŞ

## 1.1. ARAŞTIRMANIN KONUSU

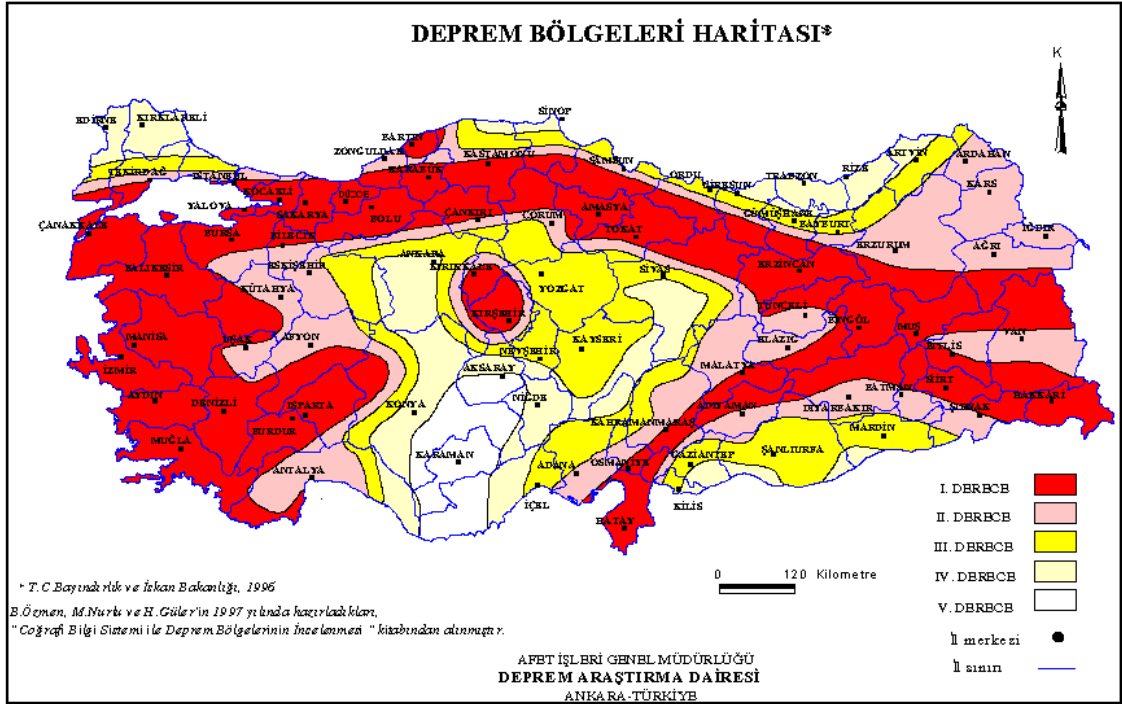
İnsanın bugüne kadar geliştirdiği en komplike yerleşim yeri olan şehirler, doğası gereği yaşayan birimlerdir ve ekonomik, teknolojik, sosyolojik ve doğal değişiklikler ile savaşlar ve doğal afetler kentlerin değişim ve dönüşüm sürecine girmesine neden olur. Bir sosyal ve mekânsal organizasyon olan şehir zaman içinde kendini yenilemek zorundadır. Canlı bir organizmanın hayatiyetini devam ettirebilmesi için hücrelerini ve dolayısıyla dokularını yenilemek zorunda olması gibi şehirlerin de varlıklarının devamı için bütün veya parça parça olarak kendilerini yenilemeleri bir zorunluluktur.

Dünyamızın var oluşundan bugüne kavimleri ve toplumları ortadan kaldıran pek çok doğal afet yaşanmıştır. Günümüzde de dünyanın pek çok ülkesini tehdit eden deprem, sel, tsunami, fırtına, kasırga, heyelan, volkanik patlamalar vb. doğal afetler can ve mal kaybına neden olmaktadır. Can ve mal kayıplarının önlenmesi ve canlılığının sürekliliğini sağlayabilmek için şehirlerin kendilerini yenilemeleri bir zorunluluktur.

Ülkemizi tehdit eden en önemli doğal afet depremdir ve bu gerçeğe yaşamak, doğa ile savaşmak yerine önlem almak ve uyum sağlamak gelecekte karşılaşılabilecek daha büyük sonuçları önlemek ve azaltmak için insani bir zorunluluk haline gelmiştir. Özellikle deprem beklentisi ve mevcut yapı stoğunun depreme dayanıklılığının sorgulanması, afet odaklı kentsel dönüşümün ön koşulların neler olması gerektiğini sorgulamayı zorunlu kılmaktadır.

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'ne (MTA) bağlı Sismik-1 araştırma gemisinin Eylül 1999'da Marmara Denizi'nde yaptığı çalışmalarda, önümüzdeki 30 yılda İstanbul'da 7.4 şiddetinde bir deprem beklendiği ortaya çıkmıştır. Kırılması beklenen Orta Marmara fayının Avcılar, Ataköy ve Bakırköy'e 10 kilometre uzaklıkta olduğu belirlenmiş ve 105 kilometrelik fay düz bir hat şeklinde uzadığı için bir defada kırılacağı açıklanmıştır. 2005 yılındaki 2. raporda depremin tek parça halinde 7.2 ile 7.8 arasında bir şiddette ve zamansal olarak 3 dakikaya kadar uzun olabileceği belirtilmektedir.

Deprem Bölgeleri Haritasına göre Türkiye'nin yüzde 92'si deprem bölgeleri içerisindedir (Şekil 1.1). Nüfusumuzun yüzde 95'i deprem tehlikesi altında yaşamakta ve ayrıca büyük sanayi merkezlerinin yüzde 98'i ve barajlarımızın yüzde 93'ü deprem bölgesinde bulunmaktadır. Ülkemiz bir deprem ve afet ülkesidir ve nüfusumuzun yüzde 44'ü I. derece, deprem bölgesinde yaşamaktadır. GSMH'nin her yıl ortalama yüzde 3 ile yüzde 7 arası afet zararlarını karşılamakta kullanılmaktadır. Bu oran çok yüksek bir orandır. Buna karşın, Türkiye'de 17 milyon civarında yapı stoku bulunmakta ve bu stokun yüzde 67'sinin ruhsatsız ve kaçak, yüzde 60'ının 20 yaş üzeri konutlardan oluştuğu ve yüzde 40'ının depreme karşı güçlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Olası bir depreme karşı da, İstanbul'un yüzde 55'inin yenilenmesi gerekmektedir (Kent Kültürü ve Demokrasi Derneği, 2012). Bu verilere göre; depremden doğacak zararların en aza indirilmesi için ne yapıldığı ve ne yapılması gerektiğidir. Kentsel dönüşüm bu sorunumuza cevap vermektedir.



**Şekil 1.1: Deprem Bölgeleri Haritası (www.deprem.gov.tr, 2013)**

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli gerekçesinin, insanları en başta deprem olmak üzere diğer doğal afetlerden korumak olduğu bilinmektedir. Devletin en önemli hatta birinci vazifesinin vatandaşlarının can ve mal güvenliğini sağlamak olduğu düşünülecek olursa bunun bir ödev olduğu da ortadadır. Devlet kendisine yüklenmiş olan bu zorunluluğu yerine getirirken ikincil fayda olarak da şehirlerin sürdürülebilirliğini sağlamak zorundadır. Bu zorunluluk 1999 Marmara depremiyle ve birçok sel felaketiyle iyice hissettirmiş ve 23 Ekim 2011 tarihinde Van’da meydana gelen deprem sonrasında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hazırlanarak 16.05.2012 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde kabul edilmiş ve 31.05.2012 tarihinde ise Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra Türkiye’de birçok yerde olduğu gibi Esenler ’de de söz konusu kanuna dayanarak bir kentsel dönüşüm planlaması yapılmış ve 5.10.2012 tarihinde yapılan törenle çalışmalar fiili olarak başlatılmıştır.

Bu çalışmada; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun baz alınarak Esenler ‘de başlatılan ve yürütülmekte olan kentsel dönüşüm uygulamaları ile ortaya çıkan gelirin dağıtılması ve paylaşılmasındaki konumu incelenecektir.

## **1.2. ARAŞTIRMANIN AMACI**

Şehirlerin varlıklarını devam ettirebilmeleri için kendilerini yenilemek zorunda oldukları bilinen bir gerçektir. Dünyanın çeşitli yerlerinde çeşitli şekilde tanımlanan bu uygulama ülkemizde “kentsel dönüşüm” olarak ifade edilmektedir. Son zamanlarda hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamaları şehirler için sürekli bir faaliyet haline gelmeye başlamış olduğundan dolayı, uygulamaların müspet ve menfi birçok görüş de oluşmaya başlamıştır.

Kurum olarak üniversitenin uygulamaların içinde olup, yol gösterici bir tavır sergilemesi ise, kentlerimizin fiziksel ve sosyal dokusunun sağlıklı bir hale kavuşabilmesi için bir gerekliliktir. Üniversitelerin konuya ilgi duymaları ve çözüm üretmeleri uygulamaların el yordamıyla yapılması yerine bilinçli bir hale dönüşmelerine

katkı sağlamıştır. Bu sebepten ötürü kentsel dönüşüm uygulamasına akademik bir hassasiyetle yaklaşmak ve uygulamanın müspet ve menfi yönlerini bu hassasiyetle göz önüne sermek düşüncesi bu çalışmanın amaçlarından birini oluşturmaktadır. Söz konusu amaç doğrultusunda bu çalışmada Esenler Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projelerindeki rolüne kuramsal çerçevede katkıda bulunulmaya çalışılacaktır.

Diğer yandan globalleşen dünyada ülkelerden ziyade şehirlerin birbirleriyle yarıştığı ve diğerlerinin iyi uygulamalarına yer verdikleri bilinmektedir. Global ve geçirgen dünyada herkes dünyanın bir başka yerinde ne tür uygulamalar olduğunu da bilmektedir. Esenler Belediyesi'nin dünyadaki uygulamaları da örnek olarak hayata geçirmeye çalıştığı ve 6306 Sayılı Kanunu uygulayarak kentsel dönüşüm sürecinin, ülkemizdeki diğer şehirler için de bir model oluşturabileceği ihtimali göz önüne alınacak olursa, bu çalışma aynı zamanda bu modelin yaygınlaşması amacına da hizmet etmiş olacaktır. Ayrıca uygulama öncesinde, uygulama esnasında ve uygulama sonrasında ortaya çıkan sorunlara yönelik çözümler üretmek de bu çalışmanın bir diğer amacını oluşturmaktadır.

### **1.3. ARAŞTIRMANIN KAPSAMI**

Ülkemizde 1950'li yıllardan itibaren hızlı ve sağlıksız bir kentleşme süreci başlamıştır. Gelişen bu süreçte kültürel ve tarihi dokular göz ardı edilmiş, planlama ve mühendislik hizmeti alınmadan yapılan yeni kentler meydana gelmiştir. Deprem ve diğer doğal afetler olmadan hasar gören ve yıkılan yapıların bulunması bu durumun vahametini göstermektedir.

Ülkemiz jeolojik özellikleri nedeniyle doğal afetleri sıkça yaşamaktadır. Başta deprem olmak üzere ülkemizde birçok afet yaşanmış, çok ciddi mal ve can kayıpları meydana gelmiştir. Bu konudaki istatistikler incelendiğinde, doğal afetlerin her yıl Türkiye gayri safi milli hasılasının yüzde 1'i oranında doğrudan ekonomik kayba yol açtığı görülmektedir. Ancak doğrudan ekonomik kayıpların yanında dolaylı olarak pazar kaybı, üretim kaybı, işsizlik gibi dolaylı ekonomik ve maddi kayıplar da göz önünde bulundurulduğunda toplam kaybın gayri safi milli hasılanın yüzde1'inden çok daha

fazla olduğu gör÷lmektedir (Can ve Özmen 2009). Buna örnek olarak olası bir İstanbul depreminde (Kotan, 2013);

- i. 20-50 bin binanın ağır hasar göreceği,
- ii. 200 Milyar liralık ekonomik kaybın oluşacağı,
- iii. 20-50 bin can kaybı yaşanacağı,
- iv. 1-2 milyon kişinin evsiz kalacağı ve
- v. 1-1,5 milyon kişinin ise işsiz kalacağı tahmin edilmektedir.

Yaşanan can ve mal kayıpları, doğal afetlere dayanıklı konut ve işyerlerinin yapılmasını ve afet riski olan yapılarında yıkılarak yeniden yapılmasını yani kentsel dönüşümü gündeme getirmiştir. Başta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmak üzere Kentsel Dönüşüm, ülkemizde yerel yönetimler açısından da takip edilen konuların başında gelmektedir.

Kentsel dönüşüm konusunda yapılan çalışmaların özel bir uygulamasını ele alan bu tez, giriş ve dört ana bölümden oluşmaktadır: Giriş bölümünde, çalışmanın konusu, amacı ve kapsamı hakkında genel bilgiler verilerek tezde anlatılmak istenen ana konu özetlenmektedir. Yine bu bölümde, araştırmanın konusu incelenirken izlenen yöntemde işlenmektedir. Kavramsal Çözümleme Bölümünde bir bilimsel çalışma için çok önemli olan kavramların tanımlamaları yapılmaktadır. Kent, Kentsel Mekân, Kentleşme, Dönüşüm gibi çalışmamızda üzerinde çokça duracağımız konular ele alınarak detaylı bir şekilde anlatılmaktadır. Kentsel Dönüşüm Bölümünde, Kentsel Dönüşümün tanımını, amaç ve hedefleriyle birlikte ortaya çıkaran sebepleri ve uygulanan yöntemler anlatılmaktadır. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun bölümünde ise bu kanunun çıkarılış nedenleri, yeni düzenlemeleri, eksiklikleri, uygulama yöntemleri ve eleştiriler yer almaktadır. 6306 Sayılı Kanunun ilk uygulamalarından biri olan Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ise uygulama, yöntem ve süreçleriyle birlikte anlatılarak sonuç ve değerlendirme bölümleri bu çalışmada yer almaktadır.



#### 1.4. ARAŞTIRMANIN METODU

Bu çalışmada öncelikli olarak kentsel dönüşümü de içine alan bir kavramsal çerçeve çizildikten sonra Esenler ilçesinde uygulamaya konulan çalışmalar değerlendirilecektir.

Henüz tamamlanmamış bir proje olan Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 6306 Sayılı Yasa hükümleri gereğince dönüştürülmesi çalışmaları en baştan itibaren çalışmanın konusu olmuştur.

Araştırmanın karakteri gereği bir ölçek uyarlamasının yapılamadığı çalışmada, yöntem olarak literatür taraması, arşiv çalışması ve yerinde gözlemler yapılmıştır. Bu yöntemleri uygularken kaynak taranması, fotoğraf ve belge araştırması ve gözlem tekniklerine başvurulmuştur.

Araştırmaların sonucunda elde edilen bulgular ise seçme, analiz etme, değerlendirme ve yorumlama aşamaları ile bilgiye dönüştürülmüştür.

Oluşmuş olan bilginin uygulamaların bugüne kadar geldiği nokta ile uyuşup uyuşmadığı yönündeki değerlendirmelerden sonra nihai metin oluşturulmuştur.

Ayrıca, tezin hazırlanma süreci içerisinde bilimsel bir ölçeğe uyarlanmadığı için çalışmada yer verilmeyen çok sayıda görüşme ve mülakatta gerçekleştirilmiştir.

## 2. KAVRAMSAL ÇÖZÜMLEME

İnsan varlığını değerli, şerefli ve eşsiz kılan özellik: öğrenen ve öğrendiklerini değerlendirme yeteneğine sahip olmasıdır. Öğrenme, eğitim bilimcilerin ve tarih sürecinde çeşitli bilim adamları ve filozofların farklı açılardan tanımlamaya çalıştıkları özel ve önemli bir kavramdır (Aksoy, 2013).

Öğrenme, insanoğlunun bilmeye duyduğu istek ile başlamış ve zamanla toplumsal yaşamı şekillendirmede temel unsur olmuştur. İnsanoğlunun hayatına teknolojinin girmesi ile öneminden hiçbir şey yitirmemiş, farklı boyutlar kazanarak günümüzde daha çok platformda ve daha sık tartışılmaya başlamıştır (Atasayar, 2008).

Kavram, bir nesnenin veya düşüncenin zihindeki soyut ve genel tasarımın tamamına denilmektedir. Çözümleme ise herhangi bir konunun, bir nesnenin düşüncede veya gerçeklikte kurucu parçalarına ayrılmak yoluyla yapısının, işleyişinin ve gelişim yasalarının ortaya konması işlemidir (Türkçe Güncel Sözlük/tdk.gov.tr).

Kavramların çözümlenmesi ve öğrenilmesi, öğrenme süreçlerinde üzerinde sıkça durulması gereken konuların başında yer almaktadır. Her kavram bireye ya da konuya özgü farklı anlamlar taşırsa bu durumda söylenen ile algılanan anlamlar arasında farklılıklar oluşabileceği gibi, kavram yanılgılarına dek uzanan zincirleme bir takım öğrenme – öğretme sorunları da ortaya çıkabilir.

Bir konu alanına ilişkin kavramların bilinmesi ile bu kavramlar arasındaki ilişkiler yeni öğrenilecek ya da öğretilecek konulara temel oluşturmaktadır. Dolayısıyla, bir kavramın yanlış ya da eksik öğrenilmesi, bundan sonraki ilişkileri de tetikleyeceğinden, sarmal biçimde kavramsal eksikliklere ya da yanılgılara yol açacak sonuçlar ortaya çıkartacaktır. Bu nedenle kavram öğretiminin üzerinde durulması ve belirli bir sistem içerisinde öğretim tasarımına aktarılması gerekir (Atasayar, 2008).

Kavramsal Çözümleme, bilimsel çalışmadaki bütün kavramları ele alarak detaylı ve doğru bir şekilde anlatılmasıyla mümkün olmaktadır. Anlatılan bu kavramların ifade edildiği şekilde algılanması ve öğrenilmesi gerekmektedir. Bu bölümde kent tanımından, dönüşüme kadar birçok kavram çözümlenerek değerlendirilecektir.

## 2.1. ŞEHİR/KENT

Kavram olarak kent ve Şehir sözcükleri arasında fark olmamakla birlikte algısal olarak Şehir daha kadim olanı temsil ederken, kent daha modern ve güncel bir çağrışım yapmaktadır. “ Şehir deyince eski, kent denilince yeni akla gelmektedir.” (Uçan, 2009) Fakat Şehir ve kent tanımı farklı Őekillerde de tanımlanmıştır.

Şehir kavramı Türk Dil Kurumu (TDK) Szlg ’ne göre nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı olarak tanımlanmaktadır (Türkçe Güncel Sözlük/tdk.gov.tr). Başka bir tanımlamada ise Şehir, fiziksel ortamların yanı sıra politik, sosyal ve ekonomik işlevlerden ve bu ilişkilerin karşılıklı etkileşimlerinden oluşan bir bütün olarak tarif edilmektedir (Tokcan, 2001).

Bir yerleşme biçimi ve bir topluluk türü olarak "kent" , insan toplumlarının gelişme süreci içinde yakın çağların ve belli bir aşamanın ürünüdür. Kent, kısa bir dönem içinde gösterdiği sağlıksız kentleşmeyle günümüzün egemen bir yerleşme ve topluluk tipi olma eğilimindedir.

Yönetsel rgt biriminin sınırları içinde kalan yerlere kent bu sınırların dışında kalanlara köy denilmesini gerektiren tanımlar, yönetsel sınır ölçütünü kullanan tanımlardır. Devlet İstatistik Enstitüsü yayınlarında, il ve ilçe nüfusunun sayısı kent olmayı belirleyen tek etkendir. Bunun bir sonucu olarak 750 nüfuslu bir ilçe de 2,5 milyonluk bir il merkezi de kent sayılmaktadır.

Belli bir nüfus düzeyini aşmış yerleşim yerlerine kent denmesi, nüfus ölçütüne göre yapılan tanımlamalardır. 442 Sayılı Köy Kanunu “Nüfusu 2.000 den aşağı yurtlara köy, nüfusu 2.000 ile 20.000 arasında olanlara kasaba ve 20.000 den çok nüfuslu olanlara da Şehir denir.” tanımını vermektedir. Devlet Planlama Teşkilatının (DPT) hazırladığı Kalkınma Planlarında ve yayınlarında, genellikle nüfusu 10.000’ den fazla olan yerleşmelere kent denildiği görülür (MİLE, 2013).

Ekonomik ölçüte göre kent, mal ve hizmetlerin üretim, dağıtım ve tüketimi sürecinde toplumun sürekli olarak değişen gereksinmelerini karşılamak için ortaya çıkan bir ekonomik mekanizmadır (Keleş, 2000).

Bu tanımlardan hareketle, kentlerin özellikleri üç şekilde ifade edebiliriz. Bunlar; nüfus yoğunluğu, yerleşmenin büyüklüğü ve heterojen yapısıdır. İnsanlık ilk çağlardan itibaren bir örgütün olmasını sağlamıştır. Bu örgüt başlangıçta kan ve akrabalık bağları ile oluşmuş, sonradan bunların gelişmesi ile aile, kabile, aşiret, tribü, köy, kasaba, site, polis, komün ve kent devletleri ortaya çıkmıştır. Buradan hareketle bu oluşumlar devlete dönüşmüştür. Fakat bu süreç dünyanın her yerinde aynı hızda ve biçimde gerçekleşmemiştir (Pustu, 2006).

Kent kavramının idari – demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel olmak üzere iki ayrı boyutu söz konusudur. İdari ve demografik açıdan kent kavramı; belli bir nüfus büyüklüğüne ulaşan yerleşim birimidir. Ancak nüfus, bir kent kavramı için yeterli ölçüt olamaz. Max Weber'e göre önemli olan kentin siyasal ve ekonomik örgütlenme biçimidir. Weber bir yerleşim biçiminin kentsel topluluk olabilmesi için: a-Savunma amaçlı kalesi, b- Pazarı, c- Mahkemesi ya da görelî otonom yasaları, d- Kısmî bir ekonomisi ve özerkliği olması gerektiğini belirtmektedir. Weber'e göre bu nitelikleri taşıyan kent siyasal bir birim olarak kabul edilmektedir.

Her hayat biçimi ve dünya görüşünün şehre dair farklı tanımlamaları olabilmektedir. Kendi önceliklerinden kaynaklanan bu tanımlamalar kentsel mekânın biçimlenmesinde de önemli rol oynamaktadır. Konuyu bu perspektiften değerlendiren Hasan Taşçı şehri; “doğuştan eksik bir proje olan insanı tamamlayacak sosyo-kültürel birikimin yegâne zemini” olarak “medeniyeti” ise bu tamamlama projesinin adı olarak tanımlamaktadır (Taşçı, 2012).

Bu bakış açısı altında yaklaşıncı kentleri yenileme projelerinde toplumun değerler sisteminin de göz önüne alınacağı öngörülebilir.

## 2.2. KENTSEL MEKÂN

Kentsel mekân, yapılaşmayla birlikte doğal çevrenin oluşturduğu bir algı alanıdır. Başka bir deyişle, Kentsel bir çevrede yapılar dışında kalan, yapı dış yüzleri aracılığıyla farklı düzeylerde sınırlandırılmış ve tanımlanmış olan, içinde o kentte yaşayanların gündelik hayatının ve her türlü sosyal aktivitelerinin gerçekleştiği bir kentsel alandır.

Kentsel Mekânı oluşturan bina dış cepheleridir. Yani her binanın tasarımı, bir yandan iç mekândaki kullanıcının gereksinimlerini yerine getirir ve o mekândaki tutum ve davranışlarını biçimlendirirken, diğer yandan kent meydanındaki kullanıcıların kentsel alandaki gereksinim ve çeşitli etkinliklere dekor oluşturur (Biro, 2013).

Tarih içinde çeşitli nedenlerle kentlerin taşıdıkları anlamlar ve fonksiyonları sürekli olarak değişikliğe uğramıştır. Buldukları dönemin siyasal, ekonomik ve kültürel yapısı kentlerin geçirdikleri değişim sürecinde önemli bir yere sahiptir. Bu alanlarda tanık olunan olaylar dolaylı veya dolaysız olarak kentsel yönetim tarzını, kentsel mekânın kullanım biçimini, kentteki kişilerin birbirleriyle olan ilişkilerini etkilemekte ve yön vermektedir (Karakurt, 2006).

Kent mekânları, kent yaşam kültürünün ortasında yer alırlar. Sadece sosyal yanları ile değil, taşıdıkları simgeleri ile de kentin yaşanması, yeniden üretimi ve dönüşümünde merkezi rol oynarlar. Modernite ile birlikte kent mekânlarının önemi ve temsiliyet dereceleri artmış, adeta, kent yaşamının ayrılmaz bir parçası, modern kentliliğin sembolik bir göstergesi haline gelmişlerdir.

Kent mekânları, çoğu zaman yaşamsal faaliyetlerin sürdürülmesi esnasında kendiliğinden ortaya çıkarlar ve kent yaşamını bütünleyen mekânlar olarak önemli işlevler görürler. Kentli yaşam ile bu mekânlar arasında doğrudan bir bağ vardır. Bu mekânlar insanları işbirliği oluşturmaya çağırır, kenti, üzerlerinden yaşanan, anlamsal ve sembolizm yüklü bir mekân kılmaya çalışırlar. Kentin soluklanması, yemesi/içmesi, hareket ve oyuncu temsiliyet göstermesine alan açmak suretiyle, kenti ve kentsel yaşamı her gün yeniden kurarlar (Aytaç, 2007). Kenti her gün yeniden kuran mekânların kendilerinin de sürekli olarak yenilenmesi ve yeniden kurulması bir gereklilik olarak görülmektedir.

### 2.3. KENTLEŞME

Sanayileşme ve modernleşmenin etkisiyle toplumsal yapıda köklü niteliksel değişme süreci kentleşmenin tanımıdır. Kentleşme üretim ve istihdamın tarımdan sanayi ve hizmet sektörüne kaydığı evrensel bir olgudur. Tarım toplumları yerine endüstri toplumunu ve gelecekte “bilgi toplumunu” oluşturma sürecidir. Kentleşme sadece nüfusun kentlerde yığılması değildir. Kentleşme kentsel çevrenin etkisiyle, kent toplumunun yaşamını nesiller boyunca sürdürebileceği biçimde geliştirilmesidir (Koç, 2013).

Kentleşme sanayi toplumlarının bir ürünüdür. Aynı zamanda sanayileşme de kentlerin bir ürünüdür. Kentleşme ve sanayileşme birbirlerini üreten geliştiren olgulardır. Kentleşme toplumsal değişimin hem nedeni hem de bir sonucudur. Kentleşmenin şekli boyutunu nüfus hareketliliği meydana getirmektedir. Demografik dönüşümle kitlelerin kırsal kesim dışında bir yerleşim biriminde yoğunlaşması kentleşmenin sadece bir ayağını oluşturur. Kentleşme, üç farklı dönüşümü birlikte oluşturur. Demografik açıdan kentleşme, özellikle kırdan kente yaşanan göçlerle çoğalan nüfus yoğunluğunu ifade eder. Sosyal açıdan kentleşme, farklılaşma, uzmanlaşma, örgütlenme ve kültürel seviyenin yükselmesi sürecini kapsayan bir dönüşümü ve davranış biçimini içermektedir. Ekonomik açıdan kentleşme, tarım dışı faaliyetlerin endüstri ve hizmet sektörünün artmasıdır. Kentleşmenin tam olarak gerçekleşmesi ancak sosyo-kültürel ve ekonomik dönüşümle mümkündür (Kaya, 2011).

Kentleşme, kentlerde birtakım değişiklikleri meydana getirir. Bu değişiklikler aşağıdaki gibi sıralanabilirler (Koç, 2013):

Tarımın modernleşmesi, el işçiliği yerine pazara dönük teknoloji işçiliğiyle pazara yönelik yoğun üretimin önem kazanması,

- i. Üretim ve istihdamda sanayi ve hizmet sektöründe değişimlerin olması,
- ii. Nüfus yoğunluğunun kırsal alanlar yerine kentsel alanlarda yaşaması,
- iii. Kente özgü değer ve davranış ve tutumların oluşması,

- iv. Ailede yapısal değişikliklerin yaşanması; ailenin küçölerek üretim birimi olmaktan çıkması, kadının iş hayatına katılması, aile içi ilişkilerde demokratik davranışların gelişmesi,
- v. İnsanlar arası ilişkilerde maddi menfaatlerin ön planda olduğu ilişkilerin gelişmesi,
- vi. İnsanların kendilerini “birey” olarak görmesi ve bunun neticesinde kendisini geliştirmesi,
- vii. Başarının toplumsal bir kural olması, sosyal hareketlilik ve yoğunluğun artması,
- viii. Kitle iletişim sisteminin yüz yüze iletişimden daha etkin hale gelmesi, toplumsal yaşama daha çok müdahale etmesi,
- ix. Sosyal güvenlik sistemlerinin toplumun birçok kesimlerinde yaygınlaşması,
- x. Eğitim yatırımlarının ve nitelikli iş gücünün artması,
- xi. Kent yönetimlerinin ve kararlarının kentte yaşayanlarca demokratik bir şekilde belirlenmesi,
- xii. Toplumun kararlarıyla belirlenen normların herkesi bağlaması, ayrıcalıklı kişi, grup ya da sınıfların oluşmaması,
- xiii. Kentte yaşanabilir sosyal ve doğal çevrenin geliştirilmesi,
- xiv. Kentsel alanların kentin tarihsel dokusunu, doğal güzelliklerini kentlilerin yaşamlarını koruyacak ve kolaylaştıracak biçimde plânlanması.

Türkiye’de kentleşme olgusunun toplumsal sonuçlarıyla karşılaşp bu sorunlara çözüm aranmaya başlandığı ilk yıllarda, kentleşmeye engellenebilir bir yer değiştirme olarak bakma eğilimi yaygındı. Bu yüzeysel görüşe göre bazı kimseler şimdiye kadar

yaşadıkları köylerini bırakıp kente geliyorlardı. Kent yönetimleri de bunların yasalara aykırı olarak yaptıkları gecekonduya göz yumuyorlardı. Kentli olmayan bu kişilerin kentli yaşantıya yabancı davranışlarına bir sorun olarak bakılıyordu. Daha sanayileşmede ilk adımlarını atan Türkiye’de bu ucuz emeğin işlevleri henüz kavranamıyordu. Kentleşmeye bu yönüyle bakanlar için çözüm açıktı. Bu kişilerin kente gelmesi engellenmeliydi. Bunun için gecekonduya göz yumulmamalı ve var olanlar ise yıkılmalıydı. Daha çok eski kentlilerin görüşü olarak adlandırılabilen bu yüzeysel çözümler, kentleşme olgusunu doğuran dönüşümün arkasındaki toplumsal nedenleri ve göç edenlerin güdülerini kavrayamıyordu. Bu nedenle kentleşme olgusuna bir çözüm getiremiyordu. Böylece yaptığı gecekondu on kezden fazla yıkılanlar on birinci kez gecekondu yaptılar, kentleşme tüm hızıyla sürdü (Tekeli, 2011). Kentleşme kavramı kentsel dönüşümün olduğu bölgelerde çokça ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm aynı zamanda kentleşmenin sağlıklı bir şekilde olmasını sağlamaktadır.

#### **2.4. KENTLİLİK**

Bir şehrin gerçek sahibi o şehirde yaşayan, kentle bütünleşen ve kendisini kente ait hisseden kişilerdir (Kaya, 2011). Kentte mevcut iş olanakları, teknoloji, sosyal, kültürel imkânlar ve ayrıcalıklar kenti cazip hale getirmiş ve insanların yoğunlaştığı yaşam merkezlerine dönüştürmüştür. Özellikle de köylerden kente göçlerle birlikte oluşan mekânsal hareketlilik beraberinde sosyal hareketliliği de değişimi de getirmiştir. Günümüz kentindeki bu değişimler, belirli kültürel özelliklere sahip kent bireylerinin “kentlilerin” oluşmasına neden olmuştur (Aydoğan, 2008).

Kentler sosyal gelişmelerin, kültürel etkinliklerin uygarlıkların oluşup yoğunlaştığı merkezler olarak kentlilik bilincini etkiler. Kentlerin mimari örgüsü bir yandan orada yaşamış, o kentleri biçimlendirmiş olan toplumun tarihsel gelişimini ve kültürel düzeyini yansıtır mimari miras oluştururken bir yandan da içinde yaşayanların kültür, davranış ve yaşam biçimini belirler. İyi düzenlenmiş kentsel mekânlar insanlara huzur ve mutluluk verir. Kentler yaşayan bir organizma olarak sürekli bir değişim ve hareket halindedir; başka bir deyişle, kent yaşayan, gelişen bir organizmadır (Hasol, 2008).

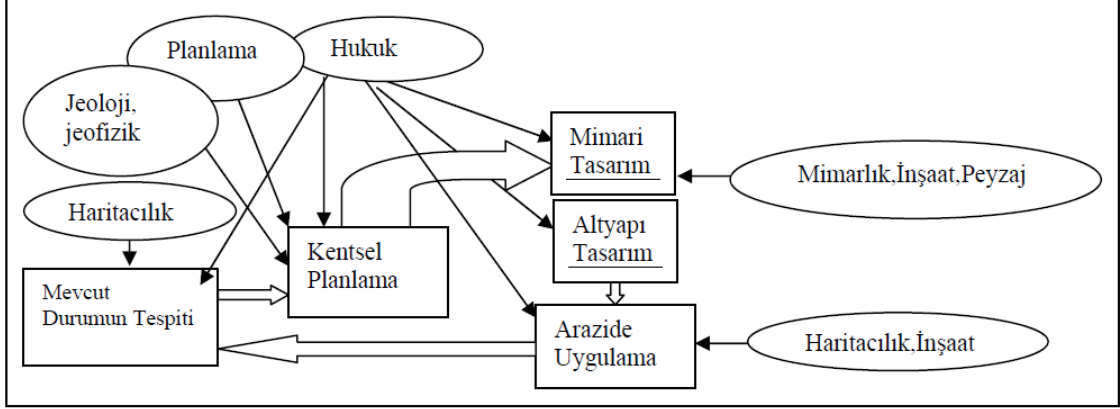


Kentlilerin kenti algılamalarının kente sahip çıkabilmeleri için gereklidir. Kentleri “yalnızca kendisinden maddi çıkar sağlanacak bir nesne olarak gören çevrelerin” kente karşı hassas olmaları beklenemez. Bu anlayıştan korunmanın yolu da, kenti tanımak, kentle bütünleşmek ve kentli kimliğini kazanmaktan geçmektedir (Kaya, 2011). Kentlilik özetle kentin tüm değerlerine sahip çıkan, koruyan ve geliştiren hatta kentini kendi evi gibi gören ve bakan bireylerin var olmasıyla mümkündür.

## **2.5. KENTSEL PLANLAMA**

Kentsel Planlama Keleş'e göre bölge, çevre tasarıyla ve ulusal kalkınma tasarıyla uyumlu olarak, kentin, yalnızca toprak kullanışı bakımından değil, aynı zamanda, ekonomik toplumsal ve nüfus bilimsel yönden tasara bağlanmasıdır (Keleş, 1998; Akdeniz, 2001). Ülke düzeyinde dengeli kentleşmeyi ve düzenli kentsel yerleşmeyi ayrıca tarihi turistik yerler ile kıyılardaki yerleşme ve gelişmeleri kamu yararına uygun olarak düzenlemek için ülke ölçeğinde bölge, kent ve mahalle ölçeğine inen çalışmaların bütününe planlama denir. Planlama soyut analitik bir kavram değil, somut bir sosyo-tarihsel pratiktir. Bu nedenle içinde yer aldığı toplumsal çevre koşullarıyla yakından ilişkilidir ve etkinlik sağlayabilmek için toplumsal bir içeriğe sahip olması gerekir (MİLE, 2013) Yapılı çevrenin inşa edilmeye başladığı antik dönemlerden günümüze değin, kentleşme süreci içerisinde ve kentlerin yönetiminde sistem arayışı var olmuştur. Çünkü işbölümü ve uzmanlaşmanın geliştiği topluluklarda, sınıfsal sistemin oluşması, ekonomik, toplumsal ve askeri bütünlüğün sağlanması için belirli bir düzenin kurulması gerekli olmuştur. Dolayısıyla, antik dönemden itibaren kentler, düzen içerisinde gelişme göstermiş ve bu düzen esasen çeşitli hukuk kuralları ve adalet ilkeleri üzerinden gerçekleştirilmiştir (Sönmez, 2011).

Kentsel planlama disiplinler arası bir yapıda olduğu için başarısı da doğrudan etkilendiği ve etkilediği diğer bilim dalları ile yapılacak işbirliği ve eşgüdümüne bağlı olmaktadır. Ayrıca gerekli tüzel, örgütsel ve teknolojik yapının oluşturulması ve bu yapının sürekli geliştirilmesi yanında, toplumsal ve siyasal yapıya özgü uygulama araçlarının geliştirilmesi de başarı oranını artırıcı etkilerdir. Kentsel planlamanın uygulama süreci ile onu etkileyen bilim dalları Şekil 2.1'de gösterilmiştir (Akdeniz, 2001).



**Şekil 2.1: Kentsel Planlama ve Uygulama Sürecini Etkileyen Bilim Dalları**  
(Akdeniz, 2000)

Kentsel planlama tarihsel sürece bağlı olarak sürekli değişken bir yapıda olup ekonomik, toplumsal ve siyasal dizgelerin etkisiyle değişik işlevler yüklenmektedir. Diğer taraftan kentleşmeye bağlı olarak, gerek altyapı, gerekse konut ve diğer işlevsel bölgelerin düzenlenmesi için gereken yatırım bedelinin oldukça fazla olduğu değerlendirilmektedir. Kentleşmenin maliyetini azaltmak ve sağlıklı bir kentsel yapı oluşturmak ancak kentsel planlama ile olası görünmektedir. Ancak kentleşme sorunsalı sadece fiziksel planlama sorunu olmayıp ekonomi ve siyaset konusunu da içerdiğinden basit önlemlerle çözülemeyecek boyuttadır (Akdeniz, 2001).

Kent planlamasının önemi geniş anlamda kentleşmeyi ve kentleşmenin getirdiği problemlerin çözümüne yönelik bir dizi çalışmayı ifade eder. Ülkemiz kentlerine baktığımızda kentlerin planlanmasının yapılmaması ile ilgili şu tür olumsuzlukların olduğunu görürüz (MİLE, 2013):

- i. Kentlerimizde sağlıksız yapılaşmalar, yoğunluğun artması, yetersiz alt yapı, tarihi ve yeşil alanların yok olması,
- ii. Farklı ulaşım türlerinin koordinasyonunu içeren ulaşım ana planı programlarının olmayışı ve yaşama geçirilemeyişi sonucu çözümlenmesi gittikçe zorlaşan kent içi ulaşım sorunu,
- iii. Kente getirdikleri sağlıksız çevre ve yaşam koşulları ile gecekonduların sorunları,

- iv. Yer seçimi yanlış yapılan arazi kullanım kararları ve beraberinde getirdiği sorunlar ve kent içi alanların azlığı,
- v. Her yıl konut ve kentsel arazi ihtiyacı ile çözüm bekleyen konut ve kentsel arazi sorunu
- vi. Doğal ve tarihi özellikler taşıyan yerleşim bölgelerinde veya dışında sit alanlarının ve kıyıların yağmalanması,
- vii. Ulaşım, alt yapı sorunları, haksız kent rantı yaratan uygulamalar ile kentlerin oluşmuş dokuların bulunduğu bölgelerinde yükselen ve onların silüetlerini bozan gökdelenler,
- viii. Yoğun yapılaşmanın bulunduğu kent bölgelerinden geçen, mekânsal olumsuzluklara neden olan, çevre ve gürültü kirliliğinin daha da yoğunlaşmasına yol açan kent içi oto yollar.

İşte sıraladığımız tüm bu sorunların kaynağı kentleşme sistemimizin zayıflığı, yasal düzenlemenin yetersizliği, katılım ve denetleme modellerinin eksikliğinin yanında önemli bir etken olan planlamanın kentsel alanın yöresel, kültürel ve doğal özelliklerini yansıtamayan bir araca dönüşmesidir.

Planlamanın amacı ülke düzeyinde dengeli kentleşmeyi, kent içinde doğru arazi kullanarak, yeterli kamusal alanlarına da yer ayırmak koşuluyla düzenli kentsel yerleşmeyi, ayrıca tarihi turistik yerler ile kıyılardaki yerleşme ve gelişmeleri kamu yararına uygun olarak düzenlemektir.

Kısacası toplumun sosyo-kültürel ve doğal özelliklerine uygun olarak yapılan planlama ve bu planlamanın uygulanmasının sağlanması ile kentlerdeki sorunların birçoğu kendiliğinden çözülecektir.

Bugün kentlerimizdeki çarpık yapılaşmanın ve yerel yönetimlerin çok fazla kamulaştırma yapmalarının nedeni olarak, kent planlamasının zamanında yapılmamasıdır. Bu planlamanın yapılmaması yeterli donatı alanlarının olmaması,

yolların yeterli olmaması, tapusu olup mekanda hiç yeri olmayanların oluşmasına neden olmuştur.

Yıllar boyunca insanlar önce kentlere yerleşmişlerdir. Planlama ise yerleşme bittikten sonra yapılmak zorunda kalınmıştır.

## **2.6. KENTSEL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK**

Tarihten bu yana gündeme alınmaya başladığı ilk yıllardan günümüze kadar, sürdürülebilirlik ve sürdürülebilir gelişme kavramlarının farklı platformlarda, pek çok farklı bakış açıları ile ele alındığı belirlenmiştir. Ulaşılan tüm tanımlarda kavramların ekolojik, ekonomik ve sosyal boyutlarına değiniliyor olması dikkat çekmektedir. Bu üç farklı boyutun önemini irdeleyen araştırmacılar bunları sürdürülebilir gelişmenin bileşenleri olarak ele alarak sürdürülebilir gelişmeyi bu bileşenler yardımı ile açıklamaktadırlar (Çahantimur, 2007).

Günümüzde kentleşme ile birlikte çevresel değerlerin korunması, kentsel hizmet kalitesinin artırılması ve yaşam kalitesinin sağlanabilmesi önem arz etmektedir. Bu noktada sürdürülebilir kentleşme kavramı ve bu hedefe uygun kent planlarının geliştirilmesi, kentleşme literatüründe tartışılan konulardan birisidir. Sürdürülebilir kentleşme hedefini oluşturan kentler; çevrenin en az düzeyde kirletildiği, kaynakların etkin ve verimli kullanıldığı, arazinin yatay değil dikey olarak kullanıldığı, kentsel hareketliliğin aza indirildiği, insan ölçeğinde ve yaşanabilir niteliğe sahip mekânsal tasarımların gerçekleştirildiği yerleşimlerdir (Tosun, 2013).

Fiziksel olarak kent bütününde kapladığı alanın diğer kentsel fonksiyonlara oranla çok büyük olduğu düşünüldüğünde ve insanlar için taşıdığı sosyal, kültürel ve ekonomik değerler göz önünde bulundurulduğunda, kentsel konut alanlarının sürdürülebilir kentsel gelişme gerekliliklerinin sağlanabilmesi için önemli bir hareket noktası olduğu açıklık kazanmaktadır. Bu durumda, sürdürülebilir kentsel gelişmenin temel amacı olan “kentlerde yüksek yaşam kalitesinin sağlanması”, konut alanları ölçeğinde ele alınarak çalışmalara başlandığında başarılı sonuçlar elde edilebilir (Çahantimur, 2007).

<b>Olumsuz yönde sürdürülebilirlik eğilimi</b>	<b>İyi yönde sürdürülebilirlik eğilimi</b>	<b>Nötr sürdürülebilirlik eğilimi</b>	<b>Yetersiz Veri</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Üretilen ve geri dönüştürülen katı atık</li> <li>• Yerel çiftlik üretimi</li> <li>• Araç-mil yolculuğu ve yakıt tüketimi</li> <li>• Yenilenebilir ve yenilenemez enerji kullanımı</li> <li>• Kişisel gelir dağılımı</li> <li>• Sağlık harcamaları</li> <li>• Temel ihtiyaçlar için gereken çalışma</li> <li>• Yoksulluk içinde bulunan çocuklar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hava kalitesi</li> <li>• Su tüketimi</li> <li>• Kirliliği önleme</li> <li>• Her dolar geliri başına kullanılan enerji</li> <li>• İstihdam yoğunluğu</li> <li>• İşsizlik</li> <li>• Okullarda görev alan gönüllüler</li> <li>• Adalet</li> <li>• Seçmen katılımı</li> <li>• Sanata halk katılımı</li> <li>• Bahçecilik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vahşi somon</li> <li>• Toprak erozyonu</li> <li>• Nüfus</li> <li>• Acil servis amacı dışında acil servisin kullanımı</li> <li>• Konuta erişebilirlik</li> <li>• Öğretmenlerin etnik çeşitliliği</li> <li>• Genç suçlular</li> <li>• Düşük kilo ile doğan çocuklar</li> <li>• Astım nedeniyle çocukların hastaneye kaldırılması</li> <li>• Kütüphane ve toplum merkezi kullanımı</li> <li>• Algılanan yaşam kalitesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekolojik sağlık</li> <li>• Bisiklet ve yaya dostu sokaklar</li> <li>• Açık mekânlar</li> <li>• Geçirgen olmayan yüzeyler</li> <li>• Topluma yeniden yatırım</li> <li>• Lise mezuniyeti</li> <li>• Yetişkin okuryazarlığı</li> <li>• Sanat öğretimi</li> <li>• Toplum hizmetlerinde gençlerin rol alması</li> <li>• Komşuluk</li> </ul>

**Tablo 2.1: Sürdürülebilir Kent Göstergeleri (Gedikli, 2012)**

Sürdürülebilirliğin tutarlı bir amaç olabilmesi için, bu yönde gelişme olup olmadığının belirli göstergelerle ölçülebilmesi gereklidir (Tablo 2.1). Göstergelerin açık, basit, bilimsel olarak anlamlı, doğrulanabilir ve yeniden üretilebilir olması gerekir (Gedikli, 2012). Sürdürülebilir kentler oluşturmanın yolu kentsel planlar yapılırken bu durumun göz önünde bulundurulması ve buna bağlı olarak projelerde çevreci, yenilebilir enerji kaynaklarının yer alacak şekilde hazırlanmasıdır. Kamu tarafından bu projeler desteklenmelidir.

## 2.7. DÖNÜŞÜM

Dönüşüm kelime anlamı olarak olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır (Türkçe Güncel Sözlük/tdk.gov.tr). Transformasyon, aslen Fransızca bir kelime olan Transformation'dan dilimize alınmıştır. Sözcük, trans ve formasyon kelimelerinin birleşmesiyle meydana gelmektedir. Trans kelimesi, bir taraftan diğer tarafa geçmek anlamındadır. Formasyon ise, form yani şekil almak demektir. Kelimeler birleştirildiğinde, bir taraftan diğer tarafa geçerken şekil alma anlamı ortaya çıkmaktadır. Bu anlam incelendiğinde her şeyden önce bir sürecin söz konusu olduğu anlaşılmaktadır. Mevzu bahis süreçte bir şekil değiştirme söz konusu olmaktadır. Diğer bir tanımlamayla dönüşümün, biçim değiştirilmesi demek olduğu ifade edilmektedir. Buradaki önemli nokta, biçimin dinamik bir tavır sergilemesi durumudur.

Dönüşüm kelimesi yanındaki nitelenen kelimelere göre de farklı anlamlar almaktadır. Dönüşüm, “kentsel dönüşüm” olarak ifade edildiğinde Kentsel sorunlar ve ihtiyaçlar göz önüne alınarak bir bölgenin ekonomik, toplumsal ve mekânsal özelliklerinin incelenmesi sonucunda uygulanabilir bir yol haritasının oluşturulması ve uygulanması sonucu sorunların çözülmesi anlamını içermektedir.

Dönüşüm dendiğinde akla gelen uygulamalardan ilki kentlerin yenilenmesine matuf olarak yapılan yenileme çalışmalarını anlatan kentsel dönüşüm olmaktadır.

### 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentler, doğası gereği yaşayan birimlerdir ve ekonomik, teknolojik, sosyolojik ve doğal değişiklikler ile savaşlar, doğal afetler ve yoğun göç sonucu oluşan plansız ve çarpık yapılaşma kentlerin değişim ve dönüşüm sürecine girmesine neden olur.

Dünyamızın var oluşundan bugüne kavimleri ve toplumları ortadan kaldıran pek çok doğal afet yaşanmıştır. Günümüzde de dünyanın pek çok ülkesini tehdit eden deprem, sel, tsunami, fırtına, kasırga, heyelan, volkanik patlamalar vb. doğal afetler can ve mal kaybına neden olmaktadır.

Kentsel mekanlar, zaman içerisinde artan nüfus, doğal afetler, çarpık yapılaşma, sağlıksız kentleşme ve buna bağlı olarak meydana gelen çeşitli sorunlar yüzünden yıpranarak kullanılmaz duruma gelir (Şişman ve Kibaroglu, 2009). Bu durum şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına bağlı kalarak, can ve mal emniyeti olan, doğal afetlere karşı dayanıklı yeniden yapılandırılmayı sağlamak için kentsel dönüşüm konusunu gündeme getirmiştir.

#### 3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI

Türkçe Güncel Sözlük/tdk.gov.tr, “dönüşüm” kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. “Kentsel dönüşüm” tanımını da kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması olarak tanımlamaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramını incelerken dikkat edilmesi gereken hususlardan birisinin de son zamanlarda uluslararası belgelerde yapılan yanlış tercümelerin olduğunu belirtmek gerekmektedir.

İngilizce çevirilerde “transformasyon” kavramı kullanılmaktadır ki, bu herhangi bir şeyin sahip olduğu formdan başka forma veya boyuta geçmesi anlamına gelmektedir. Bunun yerine kentsel dokunun yenilenmesi anlamına gelen “regenerasyon” kavramının daha doğru bir tanımlama olacağını söylemek mümkündür.

Kentsel dönüşüm küreselleşmenin etkisiyle fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları, canlı alanlar haline getirerek kente yeniden kazandırmayı hedefleyen bütünleşik ve kapsamlı bir vizyon ve eylemler bütünüdür (Roberts ve Sykes, 2000). Kentsel dönüşüm belirli bir zaman aralığında fakat sürekli gerçekleşen bir olgudur (Akkar, 2006). Kentler devamlı bir dönüşüm halindedir.

Kentsel dönüşüm ihtiyacı yangın, deprem gibi afetler nedeniyle de ortaya çıkabilmekte; afetin ardından meydana gelen yıkımı ortadan kaldırmak veya afet olmadan önce olası zararları azaltmak amacıyla da kentsel dönüşüm uygulamaları yapılabilmektedir (Genç, 2008). Bu zorunlu dönüşümlerin yanında kentler, sanayileşme, göç, savaş ve afetler gibi birçok nedenle dönüşüme uğramaktadırlar. Cazibesini yitirmiş eski iş merkezleri, kentsel sit alanları, kent içindeki sağlıksız ve kaçak yapılar, gecekondular alanları dönüşüme uğramaktadır.

Kentsel dönüşüm, kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir plânlama çalışmasıdır (Demirkıran, 2008). Kentsel dönüşümün sağlıklı yaşam standartlarını yerine getirmek için önemli bir yoldur. Kentsel dönüşüm tek parsel üzerindeki yapının yıkılarak yeniden yapılması değil, bir bölge ya da yapı adasını ele alarak yeniden planlanması, yeni fonksiyonlar katılması, olabileceği kadar çevreci ve kamusal alanları da dikkate alarak yeterli donatı alanlarının yapılması işlemidir.

Kentsel dönüşüm, imara yeni açılan alanlara kurulan yeni şehirler değildir, bu yapılaşma kentin genişlemesi, gelişmesi veya yeni kent oluşmasıdır.

Bölgeye yapılan yeni yatırımlar bazen kentsel dönüşüm olarak algılanmaktadır. Bu yatırımlar kentsel dönüşümü tanımlamaz.



### **3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM İHTİYACINI ORTAYA ÇIKARAN SEBEPLER**

Ülkemiz topraklarının 2/3'si hasar yapıcı şiddette deprem tehdidi altındadır. Yapılan istatistiksel analizler her 8 ayda bir ülkemizde hasar yapıcı deprem meydana geldiğini göstermektedir. Türkiye'de son yüz yılda meydana gelmiş 193 adet yıkıcı depremde yaklaşık 100.000 kişi hayatını kaybetmiş, 495,000 bina yıkılmıştır. Sadece 1999 Kocaeli ve Düzce depremlerinde yaklaşık 20,000 insanımız hayatını kaybetmiş, 124,000 yıkık-ağır hasarlı konut, 110,000 orta hasarlı konut ve 100,000 az hasarlı konut olmak üzere toplam 334,000 konutta hasar saptanmış, bu depremlerin ülkemize verdiği ekonomik zararlar 20 milyar TL' ye ulaşmıştır (TUDAP, 2005).

Ülkemizde ve Dünya'da, şehirler, ekonomik sebepler, sosyal gelişimdeki yetersizlik, aşırı nüfus yığılmaları, yanlış kentleşme ve doğal afetler gibi nedenlerden dolayı cazibesini yitirmiş eski merkezi iş alanları, kentsel sit alanları, kent içindeki sağlıksız ve kaçak yapılar, gecekondular gibi alanlarda yenileme, dönüşüm, yeniden yerleştirme ve iyileştirmeye yönelik proje ve uygulamalara ihtiyaç duymaktadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009). Kentsel dönüşümüne konu olan alanlar, yıpranmış veya bir şekilde mevcut planlamalar dışında kalmış alanlardır. Bunların yanında kentsel dönüşüm ihtiyacı yangın, deprem, tsunami gibi afetler nedeniyle de ortaya çıkabilmekte; afetin ardından meydana gelen enkazı ortadan kaldırmak veya afet olmadan önce olası zararları azaltmak amacıyla da kentsel dönüşüm uygulamaları yapılabilmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm son yıllarda, özellikle 1999 Marmara ve Düzce depremlerinde yaşanan kayıplarla daha da önem kazanmıştır (Genç, 2008).

### **3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇ VE HEDEFLERİ**

Küreselleşme, son yirmi yıl içerisinde, gerek uluslararası politika ve diplomasi alanında gerek bu alana ait akademik çalışmalarda en çok kullanılan terimlerin başında gelmektedir (Bayar, 2009). Kentler, işlevsel ve fiziksel açıdan birçok değişim ve dönüşüm geçirmektedir. Özellikle küreselleşmenin ve bilgi ve iletişim teknolojilerindeki gelişmelerin etkisiyle değişen dünya sisteminin bir parçası olarak kentler, kendilerini fiziksel sınırlarının ötesinde dünyaya anlatmak ihtiyacı

duymaktadırlar. Bunun için, bakım görmek, yenilenmek ve daha kaliteli bir yapıya dönüşmek gerekmektedir (Kaypak, 2010).

Küreselleşmenin dönüştürdüğü üretim ve tüketim anlayışındaki gelişmeler, bunlara uyum sağlayabilecek mekânsal yeniden yapılanmaları da zorunlu kılmıştır. Özellikle gelişmiş ülkelerde bu ihtiyaca cevap verme niteliği taşıyan kentsel dönüşüm uygulamaları, ülkemizde daha çok kaçak yapıların ıslahı ve önlenmesi, depreme dayanıksız konutların tasfiyesi, kentlerin estetize edilmesi ve özellikle büyük şehirlerin ekonomik ve turistik anlamda cazibe merkezi haline gelmesi amaçlarını taşımaktadır (Aydınlı ve Turan, 2012). Kentsel dönüşüm kent mekânına katılma potansiyeli olarak yüksek değer taşıyan kent parçalarının yeniden ele alınması ve kente katılması olarak da açıklanabilir. Kentsel dönüşümün amaç ve hedefleriyle, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı ortaya koymaktadır.

Kentsel dönüşüm farklı nedenlerden dolayı yapılmaktadır. Kentsel mekânda dönüşüme tabi tutulan alanlar şunlardır: Kent merkezindeki çöküntü alanları, ekonomik olarak ömrünü doldurmuş görünen kent bölümleri ve tarihi kent alanları, gecekondu bölgeleri, yüksek yoğunluklu kaçak yerleşim alanları, doğal yıkım riski yüksek alanlardır (Keleş, 2000).

Çöküntü alanları; özellikle kent içinde bulunan sanayi, atölye vb. imalat tesislerinin kentin çeperlerine doğru yönelmesi ve bunu takip eden banliyöleşme eğilimlerinin güç kazanması kritik bir değişim evresine işaret eder. Bu anlamda iç kentlerin çöküntü alanları olarak ortaya çıkmasında kentlerin çeperlerine doğru büyüme eğilimi, merkezdeki iş alanlarının bölgeyi terk etmesi, orta-üst sınıfların yeni alanlara göçü vb. birçok faktörün birlikte rol oynadığı görülmektedir. Çöküntü mahalleleri olarak ifade edilen bölgeler; büyüyen işsizliğe bağlı olarak yaşanan iş kayıpları, artan sosyal dışlanma, fiziksel çöküntüleşme ve yoksulluk ile kötüleşen yaşam standartları gibi istenmeyen sonuçlar ile kentsel mekânların insansızlaşmaya başlayan alanları olarak ortaya çıkmaktadır (Şen, 2012).

Hangi biçimde olursa olsun önemini kaybetme arsa değerlerine de yansır; kentin o bölümünün modası geçmiş olur. Düzen isteyen alanlar; bunlar bozuk yapılaşmış, yol

akışına uygun olmayan, sıkışmış alanlardır. Bozuk yapılaşma yıkılıp hareket kabiliyeti artırılıp kent rahatlatılmaya çalışılır. Eski dar sokaklı, meydanları olmayan, kötü görüntü veren yerleşim alanları, daha yeni ve modern görüntülere dönüştürülür. Doğal afet alanları; doğal afete uğramış veya uğrayabilecek yerlerdir. Bu alanlardaki kentsel dönüşüm projelerinin amacı, risk alanı içerisinde yer almış olan yerleşimleri doğal afete uğramış olsun olmasın o alana uygun olarak dönüştürülmesidir. Örneğin, depremde zarar görmüş ve alüvyal zeminde olan yerleşmeler, afetin tekrarlama olasılığı yüksek olduğundan başka bir yere taşınmaktadır. Yenilenmek istenen alanlar; yenilenme gereksinimi doğan alanlardır. Bazen kentlerin eskimeyen kesimleri de yenilenme yoluna gidilebilir (Kaypak, 2010).

Kentsel dönüşüm eylemlerinin türlerini kısaca şöyle sıralamak mümkündür:

**Yeniden canlanma- canlandırma (revival- revitalization);** sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan etkenlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

**Yenileme - yenilenme (renewal - renovation);** kentsel alanın yenilenmesini konu alan bu eylem türü, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır.

**Yeniden oluşum (regeneration);** tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması veya mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasını içerir.

**Soylulaştırma (gentrification);** sosyo-kültürel ve estetik açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesidir.

**Eski haline getirme (rehabilitation);** deformasyonun başladığı, ancak, özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski orijinal hallerine kavuşturulması olarak tanımlanır (Keleş, 2000; Özden, 2001; Kaypak, 2010).

1960'lı yıllarda “yeniden canlandırma” metodu üzerinde çalışmalar başlatan Avrupa ülkeleri kamu ve özel sektör arasındaki işbirliğini genişletecek bir döneme girmiş,

1950'lerdeki konut ve yaşam standartları, yerini refahın gelişimine bırakmıştır. 1970'li yıllara gelindiğinde kent politikası kentsel yoksulluk, konut ihtiyacı, düşük gelirleri kişiler ve işsizliğin artışı; şehir merkezlerinde iş kayıplarındaki artış ve erkek işsizliğin uzun dönemde artışı; başlıca kent merkezlerinde etnik azınlıkların yoğunlaşması sonucu bu sorunların çözümünde bir azalmanın olmaması konuları üzerinde yoğunlaşmıştır. Yerel yönetimlerin özerkliğinin ve yönetim kavramının ortaya çıkmasıyla beraber özel sektöre atfedilen rolde bir artış ortaya çıkmış öncelikli olarak bölgesel ve yerel düzeyde örgütlenmeyle beraber kentsel dönüşüme dair çalışmalar topluma odaklanmıştır. Kentsel yenileme, açık alanların iyileştirilmesi, trafik düzenlemelerin yapılması ve daha iyi kentsel altyapı düzenlemelerini kapsayan fiziksel bir müdahale olmasının yanında kentsel alanların yenilenmesi ve korunmasının yöre sakinleriyle birlikte sağlanması amacı gütmüştür (Özden, 2010). Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusunun sıkça dile gelmeye başlamasında 1999 tarihli Marmara Depremi'nin büyük payı olmuştur. Bu tarihe dek dönüşüm, yenileme, yeniden yapılanma ve gelişme gibi kavramları göz ardı eden yönetimlerin, kentsel dönüşümün önemini kavraması, deprem sonrası döneme denk düşmektedir. Deprem öncesinde, öncelikli alanlardan başlanmak üzere, etaplar halinde sağlıksız yapı alanlarının sağlıklaştırılması, gerekli olanların tümüyle yıkılarak yeniden üretilmesi ülkemiz için aciliyet taşıyan bir yaklaşımdır. 1. derece deprem kuşağı içinde yer alan ülkemizde deprem sonrası yapılanma şartlarının, farklı bir anlayış içinde ele alınarak tasarlanması, kentsel dönüşüm uygulaması ile terkedilen alanların yenileme ve yeniden canlandırma ilkelerinin doğru bir şekilde saptanması, eski halinde çoğu kaçak olarak yapılanmış bu alanların sağlıklı ve yaşam kalitesi yükseltilmiş alanlara dönüşmesinde önemli bir rol oynayacaktır (Özden, 2006).

Kentsel mekânda yaşanan çöküntüyü yok etmek kentsel dönüşümün fiziksel mekân boyutundaki en temel amacıdır. Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi fiziksel mekândaki dönüşümle başlamaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm sonucu fiziki mekanda;

- i. Deprem riskinin azaltılması,
- ii. Doğal Çevre ve Kaynakların sürdürülebilirliğinin sağlanması,

- iii. Mahalleler arası fiziksel, ekonomik ve sosyal farklılıkların azaltılması,
- iv. Kentsel yoksulluğun azaltılması,
- v. Kentsel standartların artırılması,
- vi. Enerji tasarrufu sağlayan yapıların yapılması,

amaçlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm çalışmaları ile belirlenen amaçlar ve tespit edilen sorunların çözümü sonrasında;

- i. Planlı,
- ii. Yeterli donatı alanlarına sahip,
- iii. Yeni teknoloji ile yapılmış,
- iv. Modern altyapı alanlarına sahip
- v. Yeterli yeşil alanlara sahip kentlerin

oluşması beklenmektedir. Kentsel mekânlarda sosyo - kültürel sorunlarda çözüme kavuşturulmaktadır. Bu sorunlardan başlıcaları;

- i. Dönüşüm alanlarında yaşayanlar şehir yaşamından uzak mekânlardan geldikleri için kırsal yaşam alışkanlıklarını yıllardır sürdürmektedirler ve sürdürme isteklerinden vazgeçmemektedirler.
- ii. Geniş aile yapısını benimseyen ve akrabalık ilişkilerine önem veren kültürel yapıları dolayısı ile yeni yapılacak mekânlarda bir arada yaşamak istemektedirler.
- iii. Kendisine benzemeyen ve farklı gelenek, görenek ve kültürel yapıya sahip insanlarla aynı binada yaşamak istememektedirler.

- iv. Bu alanlar İstanbul gibi metropol şehirlerde suç ve suçlunun barınmasına ve çoğalmasına neden olmaktadır.

Sorunların çözümüne yönelik geliştirilen stratejiler ve çalışmalar sonrasında

- i. Yaşayanların kente adaptasyonun sağlanması,
- ii. Günlük hayatta kentsel yaşamın getirdiği çevre duyarlılığı ve sosyal duyarlılığın kazandırılması,
- iii. Farklı gelenek ve göreneklere sahip kişilerin bir araya getirilerek kültürlerin zenginleştirilmesi,
- iv. Geniş aile ve kan bağına dayalı yaşam şeklinin getirdiği aileyi savunma-çevreye karşı saldırgan tutumların ortadan kalkması
- v. Yapıların değer artışı ile ailelerinin ekonomik statülerinin değişmesi
- vi. Donatı alanlarının artırılması ile daha yaşanabilir çevre koşullarının sağlanması ve sosyalleşmenin geliştirilmesi,
- vii. Mekânsal alanda yapılacak iyileştirmeler suç oranlarını ciddi miktarda azalması beklenmektedir.

Kentsel dönüşümün en önemli basamağı finansmandır. Kentsel dönüşümün maliyetli olması ve kaynak kısıtlılığı nedeniyle kentsel gelişme dinamikleri iyi kurgulanmalı, kendi kaynağını kendi yaratan projeler üretebilmelidir.

Ayrıca çapraz finansman yöntemi ile projeler arası kaynak transferleri sağlanmalı, yeni finansman araçları geliştirilmelidir. Günümüzde kentsel dönüşüm için finansman modelleri geliştirilmiştir. Bunlar;

**Hak sahibi-Özel Sektör İşbirliği Modeli:** Hak sahiplerinin özel sektör ile anlaşarak yapılarını yenilemesidir.

**Kamu Kaynakları İle Dönüşüm Modeli:** İmar artışı, yapı ve nüfus yoğunluğu getirerek kamu eliyle yıkım yapılan alanlarda hak sahiplerine birebir yeni yapıların verilmesidir.

**Kamu-Hak Sahipleri İşbirliği Modeli:** Kamunun uzun vadeli, faizsiz ödeme koşulları ile yapıları yenilemesi

**Hak Sahipleri için Dönüşümün Desteklenmesi Modeli:** Eski yapısını yıkanlara imar artışı verilerek yapıların yenilenmesinin teşvik edilmesidir.

Bu finansman modellerinin her birinin avantaj ve dezavantajları olup, mekanın fiziki, sosyo – kültürel yapısına göre en uygun olanı seçilmelidir.

### **3.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ**

Kentsel Dönüşüm uygulamaları, her bölge ve hatta her mahallenin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapısına göre farklı yöntemleri kullanmayı gerektirmektedir. Bir alanda başarılı gerçekleşen kentsel dönüşüm yöntemi, başka bir alanda son derece başarısız olabilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları birbirini izleyen alt süreç ve evrelerden meydana gelmiştir. Geçmişten günümüze, kentlerin sosyal ve ekonomik yapılarının değişimine paralel birçok dönüşüm yöntemi ve buna bağlı stratejiler geliştirilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulama kriterlerinin çokluğu, geliştirilebilecek yaklaşımların zamana ve mekâna göre farklılaşmasına, çeşitli disiplinlerden yararlanmasına neden olmuştur. Günün değişen koşulları, teknolojidaki ilerlemeler, Kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya atılacak birçok yaklaşımı ortaya çıkarmıştır. Günümüzde Kentsel dönüşüm uygulamaları, yenilikçi yaklaşımlar başlığı altında üçe ayrılmıştır. Bu yöntemler (Göksu, 2004.):

- a. İmar haklarının toplulaştırılması,
- b. İmar hakları transferi,
- c. Menkulleştirme yöntemi olarak sınıflandırılmıştır.

### 3.4.1. İmar Haklarının Toplulaştırılması

Kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden biri imar haklarının toplulaştırılmasıdır. Uygulanan yöntem, klasik kamulaştırma yerine, kentsel proje ile yaratılacak rantın idare ve vatandaşın anlaşma yoluyla paylaşımıdır. Burada amaç, parsel bazındaki, mevcut imar haklarının projelerle bütünleştirilmesidir. Uygulamalar kamulaştırma temelinde kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde yapılmaktadır. Başka bir deyişle yöntemde, kamulaştırma ile başlayan proje süreçlerini uzatıp sorun olan hukuksal süreçlere girilmeden, imar haklarının toplulaştırılması ve proje ile yaratılacak değer paylaşılması hususunda arsa sahipleri ile anlaşılmasıdır.

Bu yöntemle (Göksu, 2004):

- a) Parsel temelinde yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı doğmakta,
- b) Proje temelinde yaratılan değer ortaklaşa paylaşımı sağlanmakta,
- c) Projelerin “arazi ve proje geliştirme” mantığı içerisinde piyasa koşullarında ele alınması gerçekleşmekte,
- d) İmar hakkının değil, yaratılan değer paylaşılması öngörülmekte,
- e) Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda kamu yararı daha iyi korunmakta,
- f) Katılım sağlanmakta,
- g) Proje ortaklıklarının geliştirilmesi olanağı bulunmaktadır.

İmar Haklarının Toplulaştırılması yöntemi günümüzde en çok sonuç alınan ve uygulanan yöntemdir.

### 3.4.2. İmar Haklarının Aktarımı

Bu yöntem, imar haklarının başka bir projeye aktarımı veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanması şeklindedir. İmar haklarının aktarımında amaç, var



olan imar haklarının başka bir projede bu hakkın taşınabilir değere dönüştürülmektedir. Avrupa'nın birçok ülkesinde ve ABD'de uygulanmaktadır. Bu ülkelerde kent içinde ve çevresinde tarım alanlarının ve yeşil alanların korunması için başvurulmaktadır. Arsa sahibi kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken imar hakkını kullanmamaktadır. Bu hakkını yerel yönetimlerin işbirliği ile serbest piyasa koşullarında başka bir projede kullanılmak üzere kullanılabilir değere çevrilmesini talep etmektedir (Göksu, 2004).

Bu yöntemde arsanın yerine imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Dünya'da iki şekilde uygulanmaktadır: Bunlardan biri, "...arsasını korumak isteyen arsa sahibinin başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkının piyasa koşullarında yatırımcıya satılmasıdır. Diğeri, yerel yönetimlerce imar hakları aktarımı için bir imar hakları bankası oluşturulmasıdır. Banka aracılığı ile ortak bir havuz meydana getirilmekte yatırımcı, arsa sahipleri ile anlaşarak onların talebini karşılamak yerine, talepleri yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile ortak havuzdan taleplerini karşılamaktadır. Menkul değere dönüştürülen imar hakları, transfer sertifikaları adı altında kent merkezinde veya kentin bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından serbest piyasa koşullarında satın alınmaktadır”

3290 sayılı, 24 Şubat 1984 tarih ve 2981 Sayılı Yasanın Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Yasaya Bazı Maddelerin Eklenmesi Hakkındaki Kanun'da, bu yöntemden bahsedilerek, “kıyı, askeri alan ve kamulaştırma alanları gibi alanlarda bulunan kaçak yapıların sahiplerine başka yerlerde imar parseli verilmesi” kuralı getirilmesi de bir başka örnektir. Bu yöntem deprem riski olan, kritik alanların boşaltılması, mevcut imar haklarının başka alanlara veya projelere transferi ile gecekondu ve kent özeğinde çöküntü bölgelerin dönüştürülmesinde uygulanmaktadır.

Yöntemin avantajları şunlardır (Göksu, 2004)

- i. Doğal ve kültürel değerlerin korunması,
- ii. Eşitlikçi imar hakkı dağılımı,
- iii. Piyasa koşullarında imar haklarının değerlendirilmesi,

- iv. Kamunun imar haklarını daha etkin kullanması,
- v. Kentsel toprağın, çağdaş ve kentsel gereksinmelere yönelik olarak yararlı kullanılmasıdır.

Yöntemin dezavantajları, sermayenin isteği doğrultusunda kentin şekillendirilmesine imkân veren bir ortamın ve koşulların yaratılmasıdır. Bir arazi kullanım tekniği olan bu yöntemin başarısı politikacılara, arsa sahiplerine, yatırımcılara ve kamuoyuna çok iyi anlatılmasına bağlıdır. Ayrıca halk katılımının tam anlamıyla uygulanması gerekmektedir.

### **3.4.3. Menkulleştirme**

Menkulleştirme Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde kentsel müdahale alanındaki imar haklarının sertifika adı verilen kâğıtlara dönüştürülmesidir. Bu sertifika başka bir Kentsel dönüşüm projesinden gayrimenkul elde etmek amacı ile kullanılabilirdiği gibi uygun piyasa koşullarında da likite çevrilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin kentleşme politikalarının temel aracı olduğu 2000 ve sonrası gayrimenkul sektörü ile finansman sektörünün bir araya geldiği yıllar olmuştur. Bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleştirilmesi orta ve uzun vadede, kentleşme politikalarının geleceğini belirleyen bir araç olarak düşünülmüştür. Bu yöntem, menkul değerlerin kentleşme ve sermaye piyasası sektörlerinin gündemine girmesiyle önemi artmıştır. Özellikle ikincil piyasaların geliştiği ABD gibi ülkelerde uygulanmaktadır. Menkulleştirme yönteminde kullanılan, dört çeşit sertifika vardır. Bunlar (Göksu, 2004):

- i. Gayrimenkul Sertifikası,
- ii. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası,
- iii. İmar Hakkı Transfer Sertifikası,
- iv. İmar Hakları Topplulaştırma Sertifikasıdır.

#### **3.4.3.1. Gayrimenkul Sertifikası**

Gayrimenkul sertifikası, kent öteklerinde yapılacak olan Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılmaktadır. Sertifika sahipleri, sertifikada belirlenmiş olan tarihlerde almak istedikleri konut, işyeri ve ofis gibi sertifikayı piyasaya sunmaktadır (Göksu, 2003). Yatırımcı ise, belirlenen süre içerisinde projeyi bitirmek ve bağımsız bölümleri teslim etmek zorundadır.

### **3.4.3.2. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası**

Gecekondu sahiplerine, tapu tahsis belgesi veya imar hakkı vermek yerine, belirlenecek bir nominal bedel karşılığında, “Gecekondu Dönüşüm Sertifikası” verilmesi bir menkul değer ortaya çıkarmaktadır. Bu değer, gecekondu alanında ya da başka bir alanda geliştirilecek proje için kullanılmaktadır. Bu yöntem yerleşime uygun olmayan gecekondu alanlarının, yeşil alanlara dönüştürülmesi ve apartman tipi konut alanları yaratmanın yanında okul, hastane, alışveriş merkezi gibi diğer kentsel kullanım alanlarının doğmasına neden olmaktadır. Böylece gecekondu bölgeleri kentin çöküntü alanları olmaktan kurtulmakta, kentli nüfus arasındaki sosyal uçurumların azaltılması planlanmaktadır (Göksu, 2004). Gecekondu kentleşerek şehir hayatına katılmaktadır.

### **3.4.3.3. İmar Hakkı Transfer Sertifikası**

İmar hakkı sertifikası, Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için hesaplanacak potansiyel imar haklarının, başka bir alanda uygulanacak projelere transfer edilmesi biçiminde uygulanmaktadır. Amaç, gerek imar hakkının başka bir alana transfer edilmesi, gerekse bu hakkı menkul değer olarak serbest piyasada değerlendirmek isteyen kullanıcılar ile bunu talep eden yatırımcılar arasındaki ilişkilerin iyi kurulması zorunludur. Burada eşitlikçi imar hakkı ve daha fazla yeşil alan gibi kamu alanları yaratılması amaçlanmıştır. Mülk sahipleri ile uzlaşılması en önemli faktördür (Göksu, 2004). Mülk sahiplerinin anlaşma sağlaması projelerin erken hayata geçirilmesinde önemlidir.

### **3.4.3.4. İmar Haklarının Toplulaştırılması Sertifikası**

Kentsel dönüşüm projelerinde, “proje bütünlüğü içinde imar hakları toplulaştırılmıştır. Parsellere bölünmüş ve dikey olarak kurulan kat irtifaklı mülkiyet yerine, proje amaçları doğrultusunda, toplulaştırma ve bu hakların menkul değere dönüştürülerek kullanılması, projenin kalitesini ve uygulanabilirliğini...” sağlamaktadır (Göksu, 2004). İmar haklarının toplulaştırılması ile imar haklarının menkule dönüştürülmesi yöntemlerinde, kamu ve özel sektör ile parçalı mülk sahipleri Kentsel dönüşüm projeleri temelinde kolaylıkla bir araya getirilmektedir. Bu projelerde farklı gelir grupları yer almakta ve yaratılan değer ortaklaşa paylaşılmaktadır.

Dünya’da genel olarak yerinde dönüşüm ve transfer sistemi tercih edilmektedir. Özellikle gelişmiş ülkelerde uygulanan yerinde dönüştürme yöntemidir. Gelişmekte olan ülkelerde

belli alanlar etap etap yıkılıp, yeniden inşa edilmektedir. Transfer yöntemi ile bölgedeki bütün evler boşaltılmakta, bölge halkı başka yerlere gönderilmektedir. Boşalan evler yıkılarak yerine yenileri yapılmaktadır. Böylece kentler yerinde dönüşüme uğrayarak gereksiz yere kentin büyümesi engellenmekte ve kırsal alanlar bu sayede korunmaktadır.

#### **4. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN**

Ülkemizde son 20 yılda yaşanan orta ve büyük ölçekli depremlerde ortaya çıkan can ve mal kayıpları, mevcut yapı stoğunun önemli bir kısmının risk altında olduğunu göstermiştir. Bu yapı stoğunu incelendiğinde;

- i. Mevcut yapıların büyük kısmının eski mevzuat uyarınca ve mühendislik hizmeti almadan inşa edildiği, dolayısıyla dayanıksız ve sağlıklı olduğu,
- ii. Yapıların büyük çoğunluğunun yalıtımsız ve enerji verimliliği açısından yetersiz olduğu,
- iii. Kentlerimizin altyapısının eski ve yetersiz kaldığı,
- iv. Büyük kentlerdeki yapılaşmanın büyük bir kısmının mevcut imar planlarına aykırı, kaçak, çarpık ve düzensiz olduğu, görülmektedir.

Ülkemizde ayrıca;

- i. Başta deprem olmak üzere afet riskinin yüksek olması,
- ii. İmar mevzuatına aykırı ve kaçak yapılaşmanın bulunması,
- iii. Yapı stoğumuzun büyük bir kısmının güvensiz olması sebebiyle,

can kaybı ve maddi kayıplara sebep olduğundan afetler oluşmadan önce gerekli tedbirlerin alınmasına yönelik yeni bir mevzuat düzenlemesine ihtiyaç duyulmuştur. Kentsel dönüşümü sağlamak üzere yürürlüğe konulmuş mevzuat hükümleri incelendiğinde; bu mevzuatın bir kısmının dolaylı olarak, bir kısmının da doğrudan kentsel dönüşüm öngördüğü görülmektedir.

Ülkemizde afet sonrası uygulamalara ilişkin mevzuat bulunmakta olup afet öncesi tedbir alınmasına ilişkin hükümlerin yetersiz olduğu görülmektedir.

Farklı kanunlarda farklı hükümler bulunması ve mevzuatın dağınık olması akıcı bir uygulama süreci sağlayamamaktadır. Mevcut mevzuat, uygulamada pratiklik sağlamaktan uzak ve dağınıktır.

Afet risklerinin önlenmesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesine yönelik bir takım düzenlemeler bulunduğu görülmektedir. Ancak bu mevzuat düzenlemelerinin;

- 1- Finansman boyutunun zayıf olması,
- 2- Yaptırım gücünün olmaması, nedenleriyle yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmuştur.

Bu nedenle;

- i. Afetler oluşmadan önce zarar azaltmaya yönelik gerekli tedbirleri içeren,
- ii. Pratik ve hızlı müdahaleyi sağlayacak uygulama araçları içeren,
- iii. Konunun hassasiyetine binaen yaptırıma yönelik hükümleri olan,
- iv. Toparlayıcı ve kendi içinde bütün,
- v. Finansal yapısı olan,
- vi. Vatandaşı mağdur etmeyecek yardım ve destek alternatifleri olan,
- vii. Vatandaşı teşvik edici olan,
- viii. Uygulaması zor olmayan,

bir mevzuat hazırlanmıştır ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16.05.2012 tarihinde kabul edilerek 31.05.2012 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir (www.csb.gov.tr, 2013). 6306 sayılı kanunla birlikte Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (04.08.2012 tarih ve 28374 sayılı RG), Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği

(13.09.2012 tarih ve 28410 sayılı RG), 19.06.2012 tarih ve 580 sayılı yetkilendirme ve 28.06.2012 tarih ve 246 sayılı yetkilendirme oluru, 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikleri de girmiştir. 6306 Sayılı kanun dışında kalan kanun ve mevzuatlar şehirlerimizin en ciddi problemlerinden biri olan kentsel dönüşümü bir bütün olarak ele alan ve düzenleyen mevzuat niteliğinde değildir.

#### **4.1. 6306 SAYILI KANUNUN AMACI**

Afet riski altında bulunan alanların dönüştürülmesi ve riskli yapıların afetlere dayanıklı hale getirilmesi, var olan doğal afet beklentileri nedeniyle güncel ve acil bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Afet riski altındaki alanların ve yapıların risklerinin giderilmesi uygulamalarında şehrin dönüştürülmesi sağlanacaktır. Risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik çalışmaların şehircilik ilke ve kurallarına aykırı olmaması gerektiği aşikârdır. Planlamanın temel esaslarını dikkate alarak, plansız ya da plana aykırı yapılanmış kentsel alanların ve ruhsatsız ya da ruhsata aykırı inşa edilmiş yapıların durumlarının imar mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanarak risklerin ortadan kaldırılması gerekir. Bu noktada, kenti dönüştürme çalışmalarında da, imar planlama ve uygulama sürecinin temel hedefleri olan, düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin sağlanması amaçlanmalıdır (Çolak, 2013).

16.5.2012 tarih ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1.maddesine göre düzenlemenin amacı; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” 6306 Sayılı Kanun can ve mal güvenliği üzerinde olası afetler nedeniyle var olan riskleri ortadan kaldırmayı hedeflerken, kentsel alanların ve yapıların planlama esaslarına ve sağlıklı kentleşmeye uygunluğunun sağlanması amacıyla hedefe ulaşmayı öngörmektedir.

Buradan da anlaşılacağı gibi kanun; sağlıksız, mühendislik hizmetinden yoksun, plansız ve çarpık yapılaşan kentlerin dönüştürülmesi kadar, afet riski altındaki alanların boşaltılmasını da amaçlamaktadır. Bu duruma örnek olarak dere yataklarına yapılan yerleşimlerin kaldırılması verilebilir.

## 4.2. 6306 SAYILI KANUNUN GETİRDİĞİ YENİLİKLER VE DEĞİŞİKLİKLER

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun temelde getirdiği yenilikler bulunmaktadır. Bunlar (www.csb.gov.tr, 2013);

- i. Kanunun temelinde can güvenliği olması nedeniyle riskli olduğu bilimsel verilere göre belirlenecek yapılar her ne olursa olsun mutlaka yıkılacaktır.
- ii. Kanun'un özü anlaşma usulüdür ve anlaşma yolu ile riskli yapısını yıktıranlara kredi, konut ve işyeri tahsisi, konut sertifikası gibi destekler verilecektir.
- iii. Uygulamanın temelde vatandaşlarca yürütülmesi amaçlanmış, devletin yardım ve destekler dışında mümkün olduğunca az müdahalesi temel alınmıştır.
- iv. Üzerindeki yapı yıkılan parsellerde maliklerin 2/3'ünün anlaşması halinde uygulama bu anlaşmaya göre yapılacak olup bu durumda Bakanlık müdahil olmayacaktır.
- v. Uygulamanın etkin yürütülebilmesi için kanunun uygulanmasında özellikle yerel yönetimler etkin olarak yetkilendirilmiştir.
- vi. Zorunlu hallerde kamu arazilerinin kanunun amacına uygun olarak kullanılmak üzere tahsisi gerçekleştirilebilecektir.
- vii. Bu kanun can ve mal güvenliği temelinde insan odaklı özel bir kanun olup Kanun'un uygulanmasında zorunlu hallerde kanunun gereklerine uygun iş ve işlemlerde bu kanunun uygulamasının ilgili diğer kanunlarla çalıştığı hallerde bu kanunun uygulanacağı.
- viii. Bu kanun bu alanda çıkmış en güçlü ve kapsamlı bir kanundur.

### 4.2.1. Riskli Alan

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre riskli alan; "Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol



açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı”(6306 Sayılı Kanun Madde:2/ç) ifade etmektedir. Riskli alan:

Zemin yapısı kapsamında değerlendirildiğinde;

Depremsellik, toprak kayması veya heyelan olabilecek bölgeler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ veya kaya düşme olasılığı olan alanlar vb.

Üzerindeki yapılaşma kapsamında değerlendirildiğinde;

Binaların riskli olduğunun tespit edilmesi, binaların büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması ya da proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış olması, Yapılaşmanın sonucunda oluşan ulaşım ağı ve altyapının yetersiz kalması vb. gibi yapıları ifade etmektedir.

Riskli Alan ve Rezerv Alan ilanı için aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler istenmektedir (Rezerv Alanlar için (a) ve (b) fıkralarındaki belgeler zorunlu değildir);

- a) Tespitin belediyece veya il özel idaresince yapılması hâlinde, belediye meclisi veya il genel meclisi kararı,
- b) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
- c) Alanda daha önceden meydana gelmiş olan afetlere ilişkin bilgileri,
- d) Alanın büyüklüğünü, krokisini ve koordinat noktalarını,
- e) Alanda bulunan bina sayısını, alanın nüfusunu ve alandaki taşınmazların maliklerini ve sayısını gösteren listeyi,
- f) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
- g) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- h) Alana ait güvenlik koridoru gerektiren altyapı tesislerinin işlendiği krokiyi,
- i) Alan içerisinde sit alanı var ise bu alana ilişkin bilgileri,

- j) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilen alana ilişkin olarak var ise, jeolojik ve jeoteknik raporu,
- k) Alana ilişkin imar planları ve alanın hâlihazır haritası var ise, bu planları ve harita, gerekmektedir (www.csb.gov.tr, 2013).

Bir yerleşim alanının riskli olup olmadığının belirlenmesinde can ve mal kaybı riski belirleyici olacaktır. Kanunun düzenlemesine bakıldığında, bir alanın riskli ilan edilebilmesi için, can ve mal kaybı riskinin birlikte bulunması koşulunun arandığı görülmektedir. Riskli alan ilan edilmesine ilişkin uygulamalar, 6306 sayılı Kanunda açık ve ayrıntılı olarak düzenlenmemiştir. Sadece tanımlar başlığı altında, riskli alanın ne olduğu ve ilan edilmesi sürecinde yetkili idareler tanımlanmıştır. İşleyişe ilişkin idari usul kurallarının belirlenmemiş olması hak ve özgürlükler bakımından keyfi müdahale riski oluşturmaktadır (Öztürk, 2013). Riskli alanların tespiti için vatandaşlar bilgilendirilerek tespiti için kolaylık sağlamaları gerekmektedir. Başarılı bir kentsel dönüşüm için halkın bilgilendirilmesi ve katılımının sağlanması son derece önemlidir. Halk katılımı olmadan kentsel dönüşüm yapmak veya bu kanunu uygulamak kolay olmayacak hatta mümkün olmayacaktır.

#### **4.2.2. Riskli Yapı**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre riskli yapı; “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı” ifade etmektedir. (6306 Sayılı Kanun Madde:2/d). Riskli yapı muhtemel bir afette içerisinde yaşayanların can ve mal güvenliğinin olmadığı yapılardır. 6306 Sayılı Kanun uyarınca riskli yapılar öncelikle malikleri tarafından tespit ettirilecektir. Riskli Yapı tespitleri Bakanlıkça lisanslandırılan kurum veya kuruluşlarca yaptırılmaktadır (www.csb.gov.tr, 2013).

Bir yapının ekonomik ömrünün ne olduğu konusu göreceli bir kavram olup, yapıda kullanılan malzemeye, yapım tekniğine, iklim koşullarına, kullanım şekline, hatta yapım mevsimine ve hava durumuna bağlı olarak, ekonomik ömür hesaplaması değişebilecektir. Teknik anlamda bir yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması, yapının sağlıklı olma vasfını kaybetmesi anlamına gelecektir. Tanımlamanın ikinci

kısmında bu durum açıklanmış olduğuna göre, ekonomik ömrünü tamamlamadan kastedilenin, yapıya verilen fonksiyonun işlevselliğini yitirmiş olduğu şeklinde anlamak daha doğru olacaktır. Bu durumda, inşa zamanında öngörülen fonksiyon doğrultusunda kullanılması ekonomik açıdan verimsiz hale gelmiş yapıların, yıkılmadan daha işlevsel bir kullanıma dönüştürülmesi ya da yıkılıp yeniden yapılması yoluna gidilmesinin Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun düzenleme alanıyla ilgisi olmadığı açıktır. Bu düzenleme, afet riski dışında, ekonomik kaygılarla mülkiyet hakkına müdahale edileceği algısı ve kaygısı oluşturmaktadır (Öztürk, 2013). Bu sebeple can güvenliği için riskli yapıların gerekli işlemlerin hızlı bir şekilde yapılarak tahliyenin yapılması gerekmektedir.

#### **4.2.3. Rezerv Yapı Alanı**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre Rezerv Yapı Alanı; “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları” ifade etmektedir (6306 Sayılı Kanun Madde:2/c).

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri de, Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Talepte bulunabilmek için; bu talebin, talebe konu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde 25’inin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut İdareye veya TOKİ’ye devrine muvafakat edilmesi gerekmektedir.

#### **4.3. 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNİ ENGELLEMESİ DURUMUNDA UYGULANMAYACAK MEVZUAT**

Afet riskiyle mücadele amacıyla idareye yetki veren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulanması sürecinde kimi düzenlemelerin, Kanuna aykırı olan hükümlerinin uygulanmayacağı düzenlenmiş bulunmaktadır (6306 Sayılı Kanun Madde: 9). 6306 sayılı Kanunun 9. Maddesinin 2. fıkrasında sayılmış bulunan kanunlarda yer alan ve 6306 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyen hükümler uygulanmayacaktır. Bu Kanun ve hükümler;

- a) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,
- b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun,
- c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun,
- d) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanunun,
- e) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,
- f) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun,
- g) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,
- h) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun,
- i) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun,
- j) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun,
- k) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,
- l) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun,

Bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir.

#### 4.4. 6306 SAYILI KANUNA GETİRİLEN ELEŞTİRİLER

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) 6306 Sayılı Kanunun uygulaması kapsamında hazırlanan “Yapıların Yıkıtılmasına İlişkin Yönetmelik Taslağı”na ilişkin görüş ve eleştirilerini 25 Eylül 2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na iletmiştir. TMMOB’un görüşüne göre;

*“Ülkemizde bugüne kadar yapıların yıkılmasına ilişkin müstakil bir düzenleme olmadığı bilinmekte ve gönderilen yönetmelik tasarısı ile bu eksikliğin giderilmeye çalışıldığı anlaşılmaktadır. Ancak, yıkım süreci salt bir prosedürün tamamlanması değildir. İşçi sağlığı ve iş güvenliği, çevre ile olan ilişkisi, mühendislik, mimarlık ve planlama ilkeleri ile birbirinden farklı mühendislik ilkeleri, bilimsel gereklilikler açısından ele alınmalı ve bu anlayışla düzenleme yapılmalıdır.*

*Bu nedenle yapıların yıkım sürecine ilişkin mevzuatın düzenlemesi, ilgili diğer ulusal ve uluslararası düzenlemelerle bütünleştirilmesi ve etkin bir şekilde uygulanmasının sağlanması bir gerekliliktir. Ancak, görüş istenilen yönetmelik ülke ihtiyacı açısından değerlendirildiğinde uygulamada yaşanan sorunlara, eksikliklere çözüm olmaktan uzak olup mevcut uygulamalardan daha da geriye düşülme riskini içermektedir. Tasarının ismi genel düzenleme gibi görünse de dayanak maddenin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna yönelik hazırlandığını düşündürmektedir. Yönetmelik taslağı bu haliyle genel ihtiyaca yanıt vermekten uzaktır. Şöyle ki:*

*1. Tasarının amaç maddesinde ülke geneline yönelik olduğuna ilişkin bir düzenleme yapılmış olmasına karşın, "Dayanak" maddesinde, bu düzenlemeye karşılık gelen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin (KHK) 33. Maddesi yeterliyken, yıkılacak yapı ya da yıkım sürecine ilişkin olarak bazı koşul ya da kısıt getiren ilgili diğer ulusal yada uluslararası düzenlemelerden muaf tutan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna da yer verilmiştir. Bu nedenle, dayanak yasa maddesinden 6306 sayılı yasa çıkarılmalı ve İmar Yasası eklenmelidir.*

*6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, gerek uluslararası sözleşmeler, gerekse ulusal düzenlemelerle korunması devlet güvencesi altında olması gereken, doğal ve kültürel mirasımızın en önemli parçalarından "taşınmaz kültür varlıkları" açısından oldukça olumsuz unsurları içinde barındırmaktadır. "Dayanak" maddesinde genel düzenleme yetkisi veren KHK dışında, bu Kanuna yer verilmesiyle, her türlü yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesine ve hiçbir kısıt ya da koşula bağlı olmadan yıkım yapılmasına olanak sağlanacaktır.*

*2. Riskli yapı tanımı yapılmalı, taşınmaz kültür varlığı olanlar için ayrı düzenleme getirilmelidir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun bazı bölümlerinin 6306 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümler içerdiği ve 2863 sayılı Yasa'nın uygulanmayacağı öngörülmektedir.*

*Tasarı bu yönden değerlendirildiğinde; 6306 sayılı Yasa uyarınca çıkarılan ve riskli yapıların yıkım süreci ve bu yıkımı yapacak kişilerde aranacak nitelikleri kapsayan bir yönetmelik taslağıdır. Bu taslakta taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili hiçbir hüküm yer almamaktadır.*

6306 sayılı yasada Riskli yapı tanımında bir sınıflama yer almamıştır. Riskli yapı riskli alan dışında da yer alabilmektedir. Bir yapının riskli olması için saptanan ölçütler taşınmaz kültür varlıkları için geçerli de olsa, bu varlıkların yıkımı için yeterli değildir.

Riskli yapı tanımı içinde Taşınmaz Kültür Varlıkları ayrı bir tanım içinde yer almadığından herhangi başka bir yapı gibi 6306 sayılı yasa ve ilgili mevzuatı hükümlerine tabi tutulmasının yolu açılmaktadır. Bir diğer ifadeyle ülkenin kimliğini toplumun hafızasını oluşturan, evrensel ve ulusal değerlere sahip olan kültür mirasımızın varlığı uygulamacının insafına bırakılmaktadır.

3. Kültürel miras kapsamında olan yapı, yapı grupları ile tarihi ve arkeolojik sit alanlarına ilişkin düzenlemeleri içeren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa atıf yapılmalıdır.

4. Güvensiz hale gelen yapı dışında kalan, yıkılacak yapıların niteliğine ve kullanım amacına göre sınıflandırma yapılması, buna göre de ilgili mesleklerin ilişkilendirmesinin yapılması gerekmektedir. Sınıflandırmada yapı niteliği, kullanım amacı tehlikeli, patlayıcı madde üretim tesisleri, kimya sanayi gibi sanayi tesisleri, çelik konstrüksiyon, kültürel doğal miras açısından konumu ve niteliğine ilişkin düzenlemelere yer verilmelidir.

5. Kamu yapılarına ilişkin düzenleme yapılmalıdır. Kamu ortak kullanımında olan yerler, binalar ile mülkiyeti kamuya ait olan kamu yararına yönelik kullanılan yapıların yıkılmasına ilişkin değerlendirme de sadece yapının fiziki nitelikleri değil, toplumsal hafıza, topluma kattığı değer, inşa edildiği dönemi temsil etme gibi nitelikleriyle birlikte yüklediği fonksiyonun kamu yararı kavramı açısından değerlendirilmesine de yer verilmelidir.

6. Yıkım süreci tanımlanmalıdır. Bina yıkımında, noktasal proje temelli değil bütüncül plan esas alınmalı, imar planı kararlarına atıf yapılmalıdır.

7. Yıkım sürecinin mühendislik ilkeleri, bilimsel gereklilikler doğrultusunda gerçekleştirilebilmesi için yıkılacak yapının yıkım sürecinde görev alacak ilgili disiplinlerin tanımı yapı sınıflamasına göre yapılmalıdır.

8. Yıkım projelerini hazırlayan ve imzalayan ilgili meslek odasından sertifikalı Proje Müellifi tanımı getirilmelidir.

9. Proje içeriğinin ne olduğu açıkça yazılmalıdır. Yıkım ile birlikte söküm tanımlaması da yapılmalıdır.

Sonuç itibarıyla, insan hakları ve tüm evrensel hukuk normlarından varesten kaldırılan, iptali istemiyle Anayasa Mahkemesi önüne götürülen 6306 sayılı Kanunun bu yönetmeliğe dayanarak yapılmaması gerekmektedir.

Her ne kadar yıkım sürecine ilişkin bir düzenlemeye ihtiyaç duyulsa da hazırlanan taslağın Türkiye gerçekleri ile de örtüşmeyen bir yaklaşımla ele alınmış olduğunu; hem toplum, hem yapı çevre hem de doğal çevre üzerinde yol açacağı zararların tahmin edilenlerin çok üstünde olacağını söylemek mümkündür.

Bilimsel bilgiyi, meslek etiğini, katılımcı uygulamaları, disiplinler arası çalışmaları, mesleki yetkinlikleri, sivil toplumun hak ve özgürlüklerini göz ardı eden bu düzenlemeler; çağdaş normlar içerisinde değerlendirildiğinde son derece yetersiz görünmektedir. Sadece kurum ve kuruluşlar arasında değil, toplum içerisinde de çok ciddi kavram ve uygulama karmaşası

*yaratacak, bunun da ötesinde toplumsal eşitsizlik ve adaletsizliklere yol açabilecek bu düzenlemelerin bağlı olduğu kanun ile birlikte bu koşullarda uygulanması, gerçeklikten uzak olacak ve amaçlanandan tamamen farklı sonuçları doğuracaktır.*

*Bu nedenle, tüm bu süreçlerde mühendislik disiplinleri yanında, şehir ve bölge planlama, mimarlık, sosyal bilimler, sağlık bilimleri gibi farklı disiplinlerin de katılımı gerekmekte, aynı şekilde çevre ile olan bağlantısı göz ardı edilmeden halkın katılımı ile çevre etki analizleri yapılmalı ve meslek odalarının da bu süreçte yer alması sağlanmalıdır.”* (www.tmmob.org.tr, 2012).

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB)’nin 6306 sayılı kanun ve yönetmeliğine vermiş olduğu eleştiriliye ilave olarak Yüksek Yargı Kurumlarının Avrupa Standartları Bakımından Rollerinin Güçlendirilmesi Ortak Projesi kapsamında 7 Mart 2013 tarihinde Danıştay Başkanlığı'nın ev sahipliğinde "Kentsel Dönüşüm ve Çevre" konulu düzenlenen konferansta konuyu hukuksal açıdan değerlendiren Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı Prof. Dr. Nusret İlker Çolak makalesinde kanunun eleştirilerini dile getirmiştir. Prof. Dr. Nusret İlker Çolak’a göre;

*“Kentsel dönüşüm ve kenti dönüştürme uygulamaları, uygulamaya konu alan ya da yapıda yaşayanların veya hak sahiplerinin hakları üzerinde sınırlama etkisi doğuracağından, uygulamaların hukuk devleti ilkesinin temel gereklerine göre şekillendirilmesi gerekir. 6306 sayılı Kanunun yeniden ele alınması ve uygulamaya ilişkin ilke ve kuralların açık bir şekilde Kanunda düzenlenmesi gerekir. Uygulamaya ilişkin kuralların idari düzenlemeye bırakılması açıkça Anayasaya aykırıdır.*

*Yenileme alanı uygulamasında ve afet riskiyle mücadelede idareye tanınan yetkiler, muhatapların hak ve özgürlükleri üzerinde doğrudan etkili olabilecek ve baskı oluşturabilecek güce sahiptir. İdareye tanınan yetkilerin kullanılmasında muhatapların hak ve özgürlüklerine yapılacak müdahalelerin sınırlı tutulması esas olmalıdır. Mülkiyet hakkına son vermeden dönüştürmeyi sağlamak mümkünse, uygulamanın bu çerçevede gerçekleştirilmesi gerekir. Üçte iki çoğunlukla alınan “kararlara uy ya da git” şeklinde iki seçenek sunulması, afet riskiyle mücadelenin oluşturacağı pozitif algıyı negatife çevirme gücü ve riskini barındırmaktadır. Afet riski nedeniyle, yaşamakta oldukları konutlarının can ve mal emniyeti açısından riskli olduğu, özellikle yaşamlarını tehdit eden bir durum karşısında buldukları gerekçesiyle binaları yıkılan kişilerin alınan karara katıl(a)madıkları durumlarda, mülkiyet haklarının kamu gücü kullanılarak üçüncü kişi konumunda bulunan diğer maliklere devredilmesi, maliklere ya canından ya da malından vazgeçmesi seçeneklerinin sunulduğu sonucunu doğuracaktır.*

*Hukuka saygılı vatandaşlar, uzun yıllar güçlükle biriktirerek bir kooperatif çatısı altında bir konuta sahip olmuşlar ve emekli maaşlarıyla kıt kanaat hayatlarını sürdürmekte iken, sahip oldukları konutlarının müteahhitler tarafından ellerinden alınmasına yol açacak bir uygulama olarak afet riski altındaki alanların ve yapıların dönüştürülmesiyle muhatap olduklarını düşünebilmektedirler. Böyle bir algı, yapılmak istenen ve alkışlanması gereken sorunlu kentsel alanları ve yapıları dönüştürme uygulamasının olumlu yönlerini gölgede bırakabilecektir.*

*Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi uygulamalarında Kanun, üçte iki çoğunluk tarafından alınan karara katılmak istemeyen, buna karşılık muhitinde yaşamaya devam etmek isteyen kişilerin korunmasına yönelik bir çözüm barındırmamaktadır. Üçte iki çoğunluğun kararını kabul etmeyen kişilerin mülkiyet haklarının sonlandırılması yerine, en azından mali durumları yetersiz kişilerin hakları korunarak, dönüştürme sonrasında güncel niteliklere sahip bir konutun kendilerine verilmesini sağlayacak bir idari sürecin geliştirilmesine imkân sağlayan bir kanuni düzenleme yapılması, uygulamanın Anayasaya ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 Nolu Ek Protokolüne uygunluğu bakımından zorunluluktur. Bu düzenleme aynı zamanda maliklerin kendilerini güvende hissetmeleri bakımından da yerinde olacaktır. Aksi takdirde, yapıldığı tarihte şehrin dışında olan, zaman içerisinde şehrin değer kazanan bölgeleri arasına giren, risk taşıması nedeniyle dönüştürülmesi gereken konut alanlarında ya da sitelerde, yaşayan kişilerin mülkiyet haklarının el değiştirmesine yönelik olarak bu uygulamaların yapıldığı algısı kamuoyuna hâkim olacaktır.*

*Afet riskiyle mücadele kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı açılan davalarda yürütmenin durdurulması kararının verilmeyeceğine yönelik hüküm, Anayasaya aykırılık içerebilmesinin yanında, amaca hizmet etmeyen bir düzenlemedir. Uzun bir süreç olan dönüştürme uygulamalarında, yargı kararının ivedilikle verilmesinin sağlanması esas olmalıdır. Gecikmeli olarak verilecek iptal kararlarının uygulanmasında yaşanacak sorunların yanında idarenin karşı karşıya kalacağı tazminat ödemeleri de bir risk olarak görülmelidir. Yürütmenin durdurulması kararının verilmesinin önlenmesi yerine, Belediye Kanunu 73. Maddesinde olduğu gibi bu konuların ivedilikle karara bağlanacağı yönünde düzenlemeler getirilerek ve yeni bir hüküm ilavesiyle afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamaların yargısal denetimi konusunda görevlendirilmiş mahkemeler oluşturulması suretiyle soruna kolayca çözüm üretilebilir. İmar ve kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmiş uzman idari yargı yerlerinin kurulması soruna hızlı ve etkin bir çözüm getirecektir.*

*Afet riskinin önlenmesi sürecinde uygulanmayacak hükümler başlığının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Afet riskinin önlenmesine yönelik projelerde, Kıyı Kanununun, Orman*



*Kanununun aykırı hükümlerinin uygulanmayacak olması, Anayasal olarak düzenlenmiş bu alanlarda, kıyıların yapılaşmaya kapalı kısımların ya da orman alanlarında yapılaşma sonucunu doğuracaktır. Kamu kaynakları kullanılarak gerçekleştirilecek dönüştürme uygulamalarında mal ve hizmet alımlarıyla yapım işlerinin Kamu İhale Kanunu kapsamında pazarlık usulüne göre gerçekleştirileceğine yönelik düzenleme, afet riskinin önlenmesine yönelik girişimlerin amacı konusunda kamuoyunda şüpheler doğurmaktadır.*

*Afet riskinin önlenmesi uygulamalarının sit alanlarında da yapılacağı anlamına gelen, 6306 sayılı Kanunun 9. maddesinin 2. fıkrasında yer alan, 2863 sayılı Kanunun 6306 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyen hükümlerinin uygulanmayacağına ilişkin düzenlemenin, Anayasaya aykırı olduğu kanaatindeyim ve bu düzenlemenin yeniden gözden geçirilmesinde yarar vardır. Yenileme alanı uygulamalarıyla ciddi ölçüde zarar verilen sit alanlarının afet riskinin önlenmesi uygulamasına da konu edilmesi yerine, tarihi mekânların restorasyonu ve iyileştirmesi konusunda kaynak sağlanması suretiyle riskin ortadan kaldırılması tercih edilmelidir. 6306 sayılı Kanunda yer alan düzenleme, kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmaz tarih varlıklarının riskli bulunarak yıkılmasına imkân veren bir düzenlemedir ve bu yönde bir uygulamanın Türkiye'nin taraf olduğu kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını konu alan sözleşmeler ve Anayasanın 63.maddesi bakımından ciddi hukuk sorunlarına yol açacağı tartışmasızdır.*

*Afet riskiyle mücadele uygulamasında, yetkilerin aşırı merkezîyetçi bir görünüme sahip olduğunu belirtmek gerekir. Yerel Yönetimler Özerklik Şartının ve AB Uyum Sürecinin gereği olarak, yerel ihtiyaçların yerel idareler tarafından giderilmesi esası doğrultusunda dönüşüm ve dönüştürme konusunda belediyelerin birincil uygulamacı olması gerekir. Kendi kentlerinin sorunlarını elbette merkezi idareden daha iyi bilecekler ve daha etkin bir çözüm üreteceklerdir. Bu bağlamda, dönüşüm ve dönüştürme uygulamalarında büyükşehir belediyelerinin yetkilendirilmesinin de bir merkezileşme olduğunu vurgulamak gerekir. Büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri yerine ilçe belediyelerinin birincil görevli idareler olması kamu yararı ve hizmet gerekleri bakımından daha doğru olurdu. Bir başka ifadeyle, kentsel dönüşüm ve kenti dönüştürme süreçlerinin belediyeler tarafından yürütülmesi tercih edilerek büyükşehir belediyeleri ve Bakanlığın teknik ve mali destek sağlaması daha isabetli olurdu.*

*6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla idareye verilen yetkiler hak ve özgürlükleri doğrudan ve derinden etkilemektedir. Afetle mücadele yetkilerinin olası hukuk dışı kullanımlarının önlenmesi amacıyla, yetkilerin kullanılmasına ilişkin usul kurallarının Kanunda açıkça düzenlenmesi gerekir. Afet riskiyle mücadeleye ilişkin bir kısım*

*usul kurallarının 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğiyle belirlenmesi, hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmamaktadır. Afet riski taşıyan alanların belirlenmesi sürecine ilişkin uygulamaların tanım dışında kalan konuları, tamamıyla idari düzenlemelere bırakılmış olması, yapılacak uygulamayı tartışmalı hale getirmektedir.” (Çolak, 2013)*

6306 sayılı kanun yukarıda saydığımız gibi birçok kanunu ilgilendirmekte ve iptal etmektedir. Kanun üzerinde birçok konu, kanunu uygulayanların insafına bırakılmaktadır. Alanında ehil olmayan kişi veya kurumlar tarafından uygulandığında telafisi mümkün olmayan hatalar oluşturabilir. Dolayısıyla uygulamacıların denetlenmesi daha da önem arz etmektedir. Ayrıca kanunda yer alan “yürütmeyi durduramaz” ibaresi de birçok eleştiriyi de beraberinde getirmiştir.

Afet riski altında bulunan alanların dönüştürülmesi ve riskli yapıların afetlere dayanıklı hale getirilmesi, var olan doğal afet beklentileri nedeniyle güncel ve ivedi bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Afet riski altındaki alanların ve yapıların risklerinin giderilmesi uygulamalarında şehrin dönüştürülmesi sağlanacaktır. Risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik çalışmaların şehircilik ilke ve kurallarına aykırı olmaması gerektiği aşikardır. Planlamanın temel esaslarını dikkate alarak, plansız ya da plana aykırı yapılanmış kentsel alanların ve ruhsatsız ya da ruhsata aykırı inşa edilmiş yapıların durumlarının imar mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanarak risklerin ortadan kaldırılması gerekir. Bu noktada, kenti dönüştürme çalışmalarında da, imar planlama ve uygulama sürecinin temel hedefleri olan, düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin sağlanması amaçlanmalıdır (www.kentseldonusumvehukuk.com, 2013).

16.5.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 1. maddesine göre düzenlemenin amacı; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, **fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini** teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” Kanun koyucu, can ve mal güvenliği üzerinde olası afetler nedeniyle var olan riskleri ortadan kaldırmayı hedeflerken, kentsel alanların ve yapıların planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygunluğunun sağlanması suretiyle hedefe ulaşmayı öngörmektedir.

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebi ile can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan riskli alanlar ile ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma veya ağır hasar görme tehlikesi olan yapılar ve alanlar, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenecektir. Riskli Yapıların ve Riskli Alanların tespit edilerek uygulaması incelendiğinde uygulama açısından bütünlük oluşturmadığı ve kanunun amaçlarından olan estetik açılarından görselliği olan ve yaşam kalitesi yüksek yaşanabilir mekanlar oluşturmak ilkesinin yakalanması noktasında sıkıntılar oluşturacağı görülmektedir.

6306 sayılı kanun kapsamında yapı bazında Riskli Yapı kavramı; “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı” ifade eder. Ülkemizde imar planları kentler yapılaşmayı tamamladıktan sonra yapıldığından ve teknik mühendislerin eliyle parselasyon işlemlerinin yapılmamasından dolayı parçacıl bazda parseller ve yapılar kentlerimizde yer almaktadır. Tespiti yapılarak uygulama yapılan alanda **fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama sahip yapılar** inşa edilmesinin yanında parsel bazında parçacı çözümler oluşturacağından uygulama bütünlüğü açısından ve estetik şehirler meydana getirme noktasında başarılı olunamayacağı görülmektedir.

6306 sayılı Kanuna göre Riskli Alan kavramı; “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır” şeklindedir. Kanun kapsamında Riskli Alanların kent bütününde uygulama noktasında gerek ulaşım bağlantıları gerek estetik çözümler ve altyapı çözümleri açısından sorunlar meydana getirme riski taşımaktadır. Riskli alanlarda alan bazlı çözümler oluşturulacağından yine kanun gereği parçacıl çözümler oluşacaktır.

Söz konusu parçacıl çözümlerin önüne geçilmesi ve şehircilik ilkeleri açısından uygun yaşama mekânları oluşturulması amacıyla 6306 sayılı kanun ile birlikte kentlerimizin mevcut imar planları da göz önünde bulundurularak Kentsel Dönüşüm Master Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Söz konusu Master Planlar ile kentin 6306 sayılı kanun kapsamında bütüncül değerlendirilmesi sağlanacaktır. Vatandaşların 6306

sayılı kanun kapsamında faydalanması, parsel bazında değil hiç olmazsa ada bazında proje yapmayı ve kısa zamanda yapıların yenilenmesi amacıyla imar artışları üzerinde çalışmalar yapılmalıdır.

6306 sayılı kanun kapsamında taşınmazlar üzerinde hak sahibi olanlara veya kiracılara yönelik kredi veya kira teşvikleri sunulduğu görülmektedir. Kanunun çıkarılması amaçlarından olan depreme karşı dayanıklı yapıların oluşturulması ilkesi göz önünde bulundurulduğunda, depremin zamanının belli olmaması vatandaşların bu konuda bir an önce hareket edebilmesi fırsatı yaratılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu konuda vatandaşlara sunulan teşviklerde zamanlama kıstası konulmalı ve bu teşvikler bir zaman sonra kaldırılmalıdır ki teşvikler kaldırılmadan binaların hızlı bir şekilde yenilenmesi özendirilmelidir.

#### **4.5. 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA SÜREÇLERİ**

6306 Sayılı Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit edilmesi ve böylece, söz konusu alanlar ile riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat kurallarına ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak için, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerde bulunulması maksadıyla çıkarılmış olup, neticede nihâî hedef, herhangi bir afet neticesinde bir daha can kaybı yaşanmamasının sağlanması ve kentlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesidir. Kanun ve yönetmeliklerinin uygulamasında bir takım süreçler izlenecektir (www.csb.gov.tr, 2013) (Tablo 4.1)

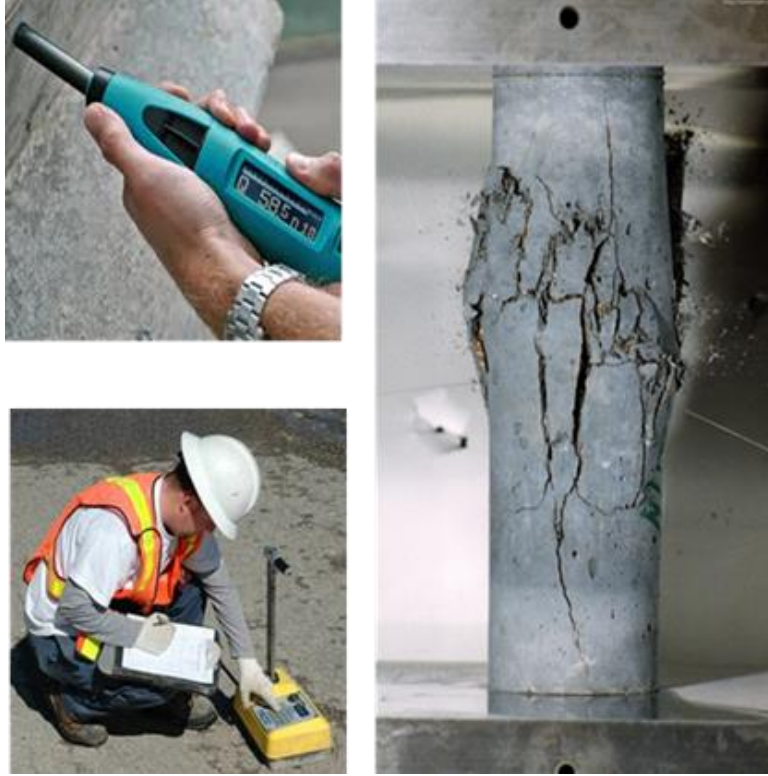


**Tablo 4.1: Riskli Yapı Uygulama Süreçleri (www.csb.gov.tr, 2013)**

#### 4.5.1. Vatandaşın Risk Tespiti Yaptırması

Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir (6306 Sayılı Kanun Madde:3/1).

Riskli yapılar, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir.



Şekil 4.1: Riskli Yapı Tespiti

#### 4.5.2. Riskli Olduğu Tespit Edilen Yapıların Bildirilmesi

Risk tespiti yapan kurum tarafından gönderilen raporları Bakanlık inceler, raporlarda eksik veyahut yanlış hususların bulunması halinde raporlar ilgisine iade edilir. Riskli yapılar (Şekil 4.2), tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir (6306 Sayılı Kanun Madde:3/2) Böylece satış ve kiralamalarda yapının riskli olduğunun bilinmesi sağlanır.



Şekil 4.2: Riskli Yapılar (Esenler Havaalanı Mah., 2012)

#### 4.5.3. Maliklere Tebligat Gönderimi

İlgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne işlenen belirmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde: 7/5). Yapılan bu tebligata aynî ve şahsî hak sahiplerinin itiraz hakkı bulunmaktadır.

#### **4.5.4. Riskli Yapı Tespitine İtiraz Edilmesi**

Bakanlıkça veya İdarece yapılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir (6306 Sayılı Kanun Madde:3/1).

Riskli yapı tespitlerine yapılacak itirazlar; Üniversitelerce belirlenen 4 üye ve Bakanlıkça belirlenen 3 üye, olmak üzere toplam (7) üyeden teşkil olunan Teknik Heyetlerce incelenir (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde:9). Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilerek gerekli düzeltmeler yapılır.

#### **4.5.5. Riskli Yapıların Yıkılması**

Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıkılması istenilir. Riskli yapıların maliklerince yıkılıp yıkılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malik tarafından yıkılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıkılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Belirtilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıkılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıkıtma işlemleri; yıkıtma masrafi öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. Riskli yapıların bu belirtilen usullere göre süresinde yıkılmadığı tespit edilmesi durumunda, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıkılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yaptırılır (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde: 8/4).

Riskli yapıların 6306 Sayılı Kanun ve yönetmelikleri gereği kesinlikle yıkılması gerekmektedir. Bu sürecin hızlı ilerlemesi can ve mal emniyeti bakımından önemlidir. Yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri gereğince vatandaşlar veya idareler yıkım işlemlerini yapmaktadırlar.



#### 4.5.6. Yıkım Sonrası Uygulamaların Karara Bağlanması

Yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır. Bu toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır, anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.

En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir (www.csb.gov.tr, 2013).

Esenler Belediyesi Havaalanı Mah. Kentsel Dönüşüm Projesinde maliklerle yaptığı görüşmeler sonucu, anlaşmanın daha kolay olacağını ümit ettiği bir yönteme başvurmuş ve vatandaşlarla daha kolay anlaşma sağlanmış ve yıkım işlemleri hızlanmıştır. Uygulamaları bakımından farklı olan bu kararlar şunlardır;

- i. Bağımsız Birime Karşılık Bağımsız Birim İlkesi
- ii. Tespit ve Değerleme
- iii. Resmi Olmayan Satışların Resmileştirilmesi
- iv. Değer Esaslı ve m<sup>2</sup> Esaslı Çalışma

#### **4.5.7. Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması**

Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır (6306 Sayılı Kanun Madde: 6/1).

#### **4.5.8. Satış ve Tahsis İşlemlerinin Yapılması**

Satış ve tahsis işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir. Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde:16/1). İlgili kurum ile anlaşma yapan taşınmaz

malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz benzeri hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak teslim eder (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde:17/1). Mevzuat hükümlerine göre satış ve tahsisi yapılan alanlar hızlı bir şekilde boşaltılarak planlama ve yeniden yapılaşma sürecine girer.

#### **4.5.9. Planlama ve Yeniden Yapılaşma Uygulaması**

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

Bakanlık;

- a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,
- b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya, yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin on beş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

İlgili idare tarafından veya ilgililerince kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanan plan teklifleri; planlama alanı ve yakın çevresinin meri planları ve mevcut durumu gösterir bilgi ve belgeler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.

Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın leğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde: 19/1).

İlgili mevzuat hükümleri sonucunda planlanan yapılar onaylanarak yeniden yapılaşmaya başlanır. Kentsel dönüşümle meydana gelecek olan yeni yapılar can ve mal emniyeti olan, afetlere karşı dayanıklı, sosyal donatı alanları bulunan, güvenli ve yaşanabilir ve çevreci alanlardır.

#### **4.5.10. Finansal Destek Sağlanması**

Finansal destekler kentsel dönüşümü teşvik edici unsur olarak öne çıkmaktadır. Binaların tahliye edilmesiyle birlikte başlanılan ve inşaatların tamamlanıp iskan edilmesine kadar geçecek süre içerinde devam edecek olan kira katkısı veya banka kredileriyle finansman sağlanarak binaların yıkılıp yenilenmesi halindeki faiz desteği seçeneği ile gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel dönüşüm ve dolayısıyla finansman maliyetlerine doğrudan etki eden önemli etkenlerden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır (Baz, 2013). evre ve şehircilik Bakanlığı yapılacak olan bu finansal destekleri 5 farklı kalemde bu finansal destekleri ilan etmiştir.

##### **4.5.10.1. Faiz Desteği**

Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi zerine Bakanlar

Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.

### **Faiz Desteği Esasları**

- i. Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalar.
- ii. Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir.
- iii. Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilir.
- iv. Faiz desteğinden yararlandırılacaklar Bankaya bildirilir.
- v. Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.

### **Faiz Desteği Geri Ödemesi**

- i. Bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullandırılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını Bakanlığa bildirmesini takiben Bakanlıkça hesaptan gerçekleştirilir.
- ii. Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur.
- iii. Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir.

<b>Kredi Türü</b>	<b>Faiz Desteği Oranı</b>	<b>Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)</b>	<b>Azami Vade (Yıl)</b>
Güçlendirme Kredisi	%4	2	10
Konut Yapım Kredisi	%4	2	10
İşyeri Yapım Kredisi	%3	2	7

**Tablo 4.2: Faiz Desteği Türleri ve Hesaplama Oranları**

#### **4.5.10.2. Kira Yardımı**

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

- i. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ayı geçemez.
- ii. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.
- iii. Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.

Yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.

#### **Kira yardımı başvuruları;**

- i. Uygulama alanında, riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesine istinaden ilgili kuruma,
- ii. Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda, riskli yapı tespitine ilişkin rapor ve tapu belgesine istinaden Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğe yapılır.

### **Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımları;**

- i. Uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,
- ii. Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına yapılır.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

#### **4.5.10.3. Yıkım Kredisi**

Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur.

- i. Kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.
- ii. Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- iii. Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- iv. 1000 m<sup>2</sup> yapı için 6.000 TL'dir

#### **4.5.10.4. Bakanlıkça Verilecek Yapım Kredisi**

Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerinin anlaşma yapılan bankalarca kredi kullanım talepleri olumsuz değerlendirildiği takdirde TÜFE endeksli Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından kullanmak üzere buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik il müdürlüklerine başvurması gerekir.

(Kredi kullananlar ile Bakanlık arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenir. Gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılır)

#### **4.5.10.5. Tespit Kredisi**

Kanunun 3. üncü maddesi uyarınca yapılacak Riskli Yapı tespitleri için, özel hesaptan tespit kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde tespitin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur.

- i. Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.
- ii. Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- iii. Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- iv. 100 m<sup>2</sup> daire için 600 (üst limit )TL'dir.



## **5. ESENLER İLÇESİ 6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARI**

### **5.1. ESENLER'İN KONUMU, TARİHİ, İDARİ VE DEMOGRAFİK YAPISI**

Esenler, genel hatlarıyla Bizanslılardan kalma bir yerleşim alanıdır. Bu bölgenin en eski ahalisi Litros (Esenler) ve Avas (Atışalanı) adlarıyla kurulan köylerde yaşayan Rumlardır. Esenler veya Atışalanı Köyleri eski tarihlerde Bizans'ın şaşalı devirlerinde İstanbul'un Türk'ler tarafından fethine kadar Bizans köyleri olup, Bizans İmparatorluğuna türlü tarım ürünleri yetiştirerek ekonomik katkıda bulunmuşlardır. Cumhuriyet Döneminde Rumların Litros (Esenler) ve Avas (Atışalanı) köylerini terk etmeleriyle, Devlet bu köyleri iskân yerleri olarak kabul etmiş, bilahare Yunanistan'dan gelen mübadele göçmenlerini bu köylere yerleştirmiştir.

İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan Esenler; kuzeyde Sultangazi, Bayrampaşa ve Gaziosmanpaşa, güneyde Güngören, güneydoğuda Zeytinburnu, batıda Bağcılar ve Başakşehir ilçeleriyle komşudur. Esenler 1994 yılında Bakırköy ilçesinden ayrılarak bir ilçe haline geldiğinde yapılaşmasını fazlasıyla tamamlamış ve donatı alanlarının büyük bir bölümünde yapılaşma oluşmuş, planlı olmasına rağmen ifrazları yapılmamış hatta günümüzde dahi tarla vasfında olup, planlı fakat imar uygulamasının fiilen yapılmasının mümkün olmadığı alanlar mevcuttur.



**Şekil 5.1: Esenler' in Konumu**

Esenler ilçesi, eski adlarıyla Litros (Esenler) ve Avas (Atışalanı) olan iki köyden ibarettir. İlçe 1939 yılında Esenler adını alana kadar bu isimlerle anılmaktaydı. Bu köylerle ilgili ilk bilgilere 15. yüzyılın sonlarına doğru tutulmuş kayıtlarda rastlamaktayız. Tarım ve hayvancılıkla geçinen insanların yaşadığı bu iki küçük köy (Şekil 5.2), coğrafi durumunun verdiği bazı avantajlarla askeri anlamda çok önemli bir mevkiye sahip olmuştur. Gerek Bizanslılar gerek Osmanlılar bu bölgede birçok askeri yapı meydana getirmiş aynı zamanda Litros ve Avas köyleri sayfiye yeri olmaları sebebiyle birçok devlet adamının sık uğradığı bir bölge olmuştur.



**Şekil 5.2: Atışalanı Köyü'nde hayvancılıkla uğraşan insanlar. Arka taraf bugün Giyimkent ve Tekstilkent'in olduğu alan (Eski Atışalanı Köyü Kültür Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Arşivi).**

Bugün Yıldız Teknik Üniversitesi'nin uhdesinde olan Davutpaşa Yerleşkesinin bulunduğu alan Osmanlı ordusunun batıya yapılan seferlerinde padişahların orduyu yolcu ettikleri ve yine seferden dönen ordunun sultan tarafından karşılandığı bir bölgeydi. Bu sebeple burada XV. yüzyıldan itibaren birçok askeri tesis inşa edilmiş, 1827 yılında da Sultan II. Mahmud tarafından yaptırılan ve bugün büyük bir kısmı hala ayakta olan ve Yıldız Teknik Üniversitesi'nin yerleşkesi olarak kullanılan Davutpaşa Kışlası bina edilmiştir (Şekil 5.3).



**Şekil 5.3: Davutpaşa Kışlası (Yıldız Arşivi)**

Bölge aynı zamanda Osmanlı elçilerinin ve devlet adamlarının İstanbul'dan ayrılırken ya da şehre girerken konakladıkları bir menzil hüviyetindeydi. Ayrıca bölgenin sayfiye yeri olması sebebiyle zengin İstanbulluların gezintiye geldikleri, bünyesinde ormanlık alanları barındırmasından dolayı da Osmanlı padişahlarının avlandıkları bir yer olarak bilinmektedir.

Esenler tarihi için yararlanılan yazılı kaynakları kabaca Osmanlıca ve Yunanca olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür. Esenleri oluşturan Litros ve Avas köyleri ile ilgili en eski bilgilere 1498 tarihli bir defterde anlatılmaktadır. Daha o tarihte bu iki köyde yaşayan insanların tamamının adının kaydedildiği, tahrir defterlerine göre daha ayrıntılı tutulmuş bu defter ilçenin demografik yapısının takip edilmesi açısından muazzam bilgiler vermektedir. Bundan başka kadı sicilleri olarak adlandırılan ve bir bölgedeki

sosyal, ekonomik, adli başta olmak üzere birçok konuda ayrıntılı bilgiler bulabileceğimiz mahkeme kayıtlarında Litros ve Avas ile ilgili mühim bilgilere ulaşılmıştır.

Avas ve Litros' un Osmanlı devrinde Rumların yaşadıkları köyler olması ve “millet sistemi” çerçevesinde bölge halkının dini ve bazı hukuki konularda Fener Rum Patrikhanesi'ne bağlı oldukları bilinmektedir. Bu köylerde yaşayan insanların bazı kayıtları patrikhane bünyesinde faaliyet gösteren metropolitlik arşivlerinde bulunmaktadır (Güldal ve Uçar, 2012).

Günümüzde Esenler 'de Türkiye'nin her bölgesi hatta her ilinden vatandaşların yaşadığı, genellikle alt gelir grubu, küçük esnaf, emekli ve 75.000 yeşil kartlının yaşadığı 460.000 nüfuslu İstanbul'un en büyük ilçelerinden bir tanesidir.

Esenler 29.12.1993 tarih ve 21803 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren 3949 sayılı Kanun ile “Esenler İlçesi” adıyla Güngören İlçesinden ayrılarak İstanbul İli'nin 32'nci ilçesi olarak kurulmuş ve 1994 yılından itibaren İlçe Belediyesi olarak idare edilmektedir. Esenler, 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında, Başakşehir İlçesi ve Sultangazi İlçelerinin kurulmasıyla birlikte, Başakşehir Mahallesi ve Habibler Mahallesi ilçe sınırından ayrılmıştır.

Namikkemal, Davutpaşa, Çiftehavuzlar, Fatih, Mimarşinan, Yavuzselim, Fevzi Çakmak, Nene Hatun, Turgut Reis, Kazım Karabekir, Menderes, Tuna, Birlik, Kemer, Havaalanı ve Oruçreis olmak üzere toplam 16 mahalleden oluşmaktadır. Ayrıca İlçenin Kuzey ve Kuzey doğusunda 8.85 Km<sup>2</sup> Askeri alan bulunmaktadır.

Esenler İlçe nüfusunun yıllara göre artışı, İstanbul ve Türkiye geneli ile kıyaslandığında nüfusun gelişimine ilişkin önemli bilgiler vermektedir. Bu kapsamda Esenler İlçesinin, İstanbul ve Türkiye ile yıllara göre nüfus değişimi kıyaslandığında, İstanbul ile Esenlerin İlçesinin nüfus artışı paralellik göstermektedir. 1950'lerden sonra Türkiye'nin değişik yerlerinden gelenlerin yerleştikleri bir yer olan Esenler, sürekli olarak göç almış ve göçün ortaya çıkardığı bir mekânsal organizasyona bürünmüştür.

Yıllar	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2010
Esenler	33.025*	64.471*	113.653*	161.184*	254.776*	344.428	394.334	461.072
İstanbul	3.018.598	3.904.581	4.738.694	5.823.190	7.391.783	8.548.227	10.018.735	12.573.836
Türkiye	35.605.176	40.347.279	44.736.957	50.644.458	56.473.035	62.606.157	67.844.903	70.586.256

\* Bakırköy İlçesi, Esenler bölgesi nüfus verileridir.

### Tablo 5.1: Yıllara Göre Nüfus Sayılarının Karşılaştırılması

Ülkemizde göç dalgasının yoğun yaşandığı ilçelerden birisi olan Esenler, 1935 yılında 604, 1940 yılında 860 nüfusu ile iki küçük köyden ibaret bir yerleşim yeri iken 1970’li yıllardan sonra büyük bir göç akınına uğramıştır. 1985 nüfus sayımında 161.184 kişi ile büyük bir şehir haline gelen Esenler’ in nüfusu, 1990’a geldiğinde yüzde38,6 artışla 254.776 kişiye yükselmiştir. 1990’lı yıllarda da Esenler yoğun göç almaya devam etmiş, 2010 yılında yapılan nüfus sayımına göre ise toplam nüfus 461.072’e ulaşmıştır (Taşçı, 2012).

İstanbul ili 1950’lerden sonra ülke geneline göre nüfus artışlarında ciddi bir farklılık göstererek yıllar içinde katbekat artırmıştır. İstanbul, gerek sosyal, ekonomik ve demografik yapısı, gerekse ulaştırma sistemi açılarından çok hızlı bir değişim süreci içine girmiş ve sonuç olarak bu artışlar İstanbul’un makroformunda ciddi değişimlere neden olmuştur.

TÜİK verilerine göre hazırlanan tabloya göre Esenler’ in nüfus artışını 1970-2010 yılları arasında kıyasladığımızda Türkiye nüfusu 1970 yılında 35.605.176 iken 2010 yılında 70.586.256 olmuş ve yaklaşık iki kat artmış, İstanbul nüfusu 3.018.598’den 12.573.836’a çıkarak yaklaşık 4 kat artmış olmasına rağmen Esenler’ in nüfusu 33.025’ten yaklaşık 14 kat artarak 461.072 olmuştur. Nüfus rakamları bize Esenler’ in ne kadar yoğun göç aldığını göstermiştir.

İstanbul’da 1950’li yıllarda başlayan gecekondulaşma süreci, 1990’lı yıllara gelindiğinde Atışalanı, Esenler, Güngören, Yenibosna, Sefaköy, Kocasinan, Küçükçekmece, Kirazlı, Güneşli, Halkalı, Ümraniye, Dudullu, Sarıgazi, Samandıra ve Sultanbeyli gibi bölgelerde yoğun nüfuslu, ağırlıklı olarak gecekondu dan dönüşen apartman alanlarının ortaya çıkmasına yol açmıştır.

Esenler İlçesi, 1980 sonrası İstanbul’un dışına çıkan sanayi alanlarının, barınma bölgesi olarak ortaya çıkmıştır. Bu nedenle 1980’li yıllarda Bakırköy İlçesinin mahalleleri



niteliğindeki Atışalanı ve Esenler bölgesi, plansız ve kaçak yapılaşmanın yanı sıra bazı bölgelerinde oluşan gecekondu alanları nedeniyle ön plana çıkmıştır.

1994 yılından itibaren, Esenler İlçe statüsüne kavuştuktan sonra dahi nüfus artışı hızla devam etmiştir. Bunun nedenleri ise ilk olarak Büyük İstanbul Otogarı'nın bulunması, Giyim-kent ve Tekstil-kent projelerinin bölgede yer seçmesi ve daha sonra ise Başakşehir Toplu Konut alanının oluşturulması olmuştur.

Esenler İlçesinin yıllar itibariyle nüfus gelişim tablosu incelendiğinde, İlçe nüfusunun sürekli artış içinde olmasına karşın 2007 ve 2010 yılları arasında nüfusun azaldığı görülmektedir. Bu durumun oluşumunda Esenler İlçesinin 18 mahallesinden olan Başakşehir Mahallesi ve Habibler Mahallesi'nin Başakşehir ve Sultangazi ilçelerine katılması 2009 yerel seçimleri öncesinde Esenler İlçesinden ayrılmasıdır.

Esenler özelinde değerlendirildiğinde, ilçede belli bölgelerden gelenlerin yoğunlaşması, hemşeri dayanışma ağının hem sebebi hem de sonucu olarak yorumlanabilir. Akrabalık ve hemşerilik bağları üzerinden kurulan Esenler-Anadolu ilişkisinin, bir taraftan zincirleme göç ile Esenler 'de aynı bölgelerden gelenlerin yoğunlaşmasına neden olduğu, diğer taraftan bu dayanışma örüntülerinin zaman içinde formel bir hâl olarak hemşeri derneklerine göre evrildiği görülmektedir (Adıgüzel, 2012). Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) rakamlarına göre Esenler 'de Nüfusa kayıtlı olunan il nüfuslarına göre en fazla il nüfusu 32.872 kişi ile Malatya'dır. Malatya'nın ardından 30.980 ile İstanbul ve 28.644 kişi ile Kastamonu gelmektedir. En az bulunan il ise 85 kişi ile Muğla'dır (Tük, 2011).

## TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

### İkamet edilen ilçeye göre nüfusa kayıtlı olunan il – 2011

(Tablodaki satırlar "nüfusa kayıtlı olunan il"i, sütunlar ise "ikamet edilen ilçe"yi göstermektedir.)

Nüfusa kayıtlı olunan il	İkamet edilen ilçe		
İstanbul	Esenler		
Adana	1.484	Konya	4.019
Adıyaman	9.705	Kütahya	243
Afyonkarahisar	728	Malatya	32.872
Ağrı	1.916	Manisa	964
Amasya	6.268	Kahramanmaraş	2.239
Ankara	780	Mardin	11.838
Antalya	326	Muğla	85
Artvin	1.396	Muş	3.945
Aydın	432	Nevşehir	1.416
Balıkesir	1.663	Niğde	10.603
Bilecik	337	Ordu	14.914
Bingöl	2.405	Rize	2.276
Bitlis	6.202	Sakarya	2.644
Bolu	1.194	Samsun	21.348
Burdur	90	Siirt	17.866
Bursa	1.972	Sinop	24.316
Çanakkale	1.870	Sivas	26.621
Çankırı	5.262	Tekirdağ	3.150
Çorum	9.794	Tokat	18.297
Denizli	301	Trabzon	8.118
Diyarbakır	10.179	Tunceli	2.845
Edirne	7.065	Şanlıurfa	4.696
Elazığ	5.719	Uşak	314
Erzincan	4.302	Van	3.320
Erzurum	5.183	Yozgat	6.053
Eskişehir	408	Zonguldak	4.154
Gaziantep	1.978	Aksaray	1.485
Giresun	22.489	Bayburt	2.540
Gümüşhane	1.499	Karaman	442
Hakkari	124	Kırıkkale	1.639
Hatay	2.697	Batman	8.765
Isparta	1.973	Şırnak	516
Mersin	871	Bartın	2.182
İstanbul	30.980	Ardahan	5.125
İzmir	614	Iğdır	397
Kars	5.594	Yalova	192
Kastamonu	28.644	Karabük	3.695
Kayseri	11.518	Kilis	1.030
Kırklareli	3.999	Osmaniye	652
Kırşehir	1.110	Düzce	1.164
Kocaeli	455		

Yabancılar dahil değildir.

**Tablo 5.2: Esenler ‘de İkamet Eden İl Nüfusları**



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2011 yılı rakamlarına göre Esenler' in nüfusu 461.382'dir. Bu nüfusun yüzde 49,0'a tekabül eden 225.220'si kadın, yüzde 51,0'e tekabül eden 236.162'si erkek nüfustur.

## TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

#### İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu – 2011

İstanbul	il/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
<b>Esenler</b>	461.382	236.162	225.220	461.382	236.162	225.220
<b>Toplam</b>	<b>461.382</b>	<b>236.162</b>	<b>225.220</b>	<b>461.382</b>	<b>236.162</b>	<b>225.220</b>

Açıklama: İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken: Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan; idari bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

**Tablo 5.3: Esenler Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi İlçe Nüfusu, (Tüik,2011)**

Esenler' in yüzölçümü 18.51 km<sup>2</sup>'dir. 8,85 km<sup>2</sup> askeri alan olarak, 1,0 km<sup>2</sup> Giyimkent ve Tekstilkent ticaret merkezleri olarak, 0,55 km<sup>2</sup>'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nin yerleşke alanı olarak kullanıldığından kalan bölge konut yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır. Bu kalan bölge için km<sup>2</sup>'ye 56.891 kişi düşmektedir. Bu hespla Esenler İstanbul'un en yoğun ilçesidir. Aşağıda Esenlere komşu ilçelerin km<sup>2</sup> başına yoğunluk miktarları verilmiştir. Nüfus verileri TÜİK'den, İlçe alan verileri İBB'den alınmıştır (Tablo 5.4).

İlçe	Km <sup>2</sup>	Nüfus	Yoğunluk
Sultangazi	36,30	492 212	13.560
Bayrampaşa	9,61	269 774	28.072
Bağcılar	22,36	749 024	33.498
Gaziosmanpaşa	11,76	488 258	41.519
Güngören	7,21	307 573	42.659
Esenler	8,11	461 382	56.891

**Tablo 5.4: Km<sup>2</sup> Başına Yoğunluk**

Esenler, tarihi eser bakımından zengin olmamakla beraber Bizans ve Osmanlı dönemine ait çeşme, su kemeri, su terazisi ve sebil günümüze ulaşan tarihi yapılar arasında bulunmaktadır. Söz konusu eserlerin çoğunun dönemine ait net bilgiler bulunmamaktadır.

Esenler 'de Bizans ve Osmanlı döneminde su ihtiyacının karşılanması ve suyun kontrolü amacıyla yapılan bazı eserler bulunmaktadır. Bu eserlerden en önemlisi Kemer Mahallesi'nde bulunan 17. Yüzyılda Tepedelenli Ali Paşa tarafından Mimar Sinan'a yaptırılan 168 metre uzunluğundaki "Avasköy Kemerı"dir (Şekil 5.4). Ayrıca Havaalanı, Namık Kemal ve Menderes Mahallesi'nde olmak üzere Bizans ve Osmanlı dönemine ait üç adet Tarihi Çeşme bulunmaktadır. Nine Hatun Mahallesi İnönü Caddesinde su basıncı ölçmek amacıyla yapıldığı tahmin edilen bir de "Su Terazisi" vardır (Şekil 5.5). Bölgede dönemin su ihtiyacına yönelik olarak yapılan ve günümüze kadar ulaşan son tarihi eser ise Havaalanı Mahallesi'nde bulunan "Su Mahzeni"dir (Şekil 5.6). Bu mahzenin Bizans döneminde sarnıç olarak kullanıldığı, Osmanlı döneminde ise sebil haline dönüştürüldüğü bilinmektedir.



**Şekil 5.4: Avasköy Kemerı (Esenlerin Tarihi, 2012)**



**Şekil 5.5: İnönü Caddesinde Binalar Arasında Kalan Su Terazisi (Esenlerin Tarihi, 2012)**



**Şekil 5.6: Su Mahzeni (Esenlerin Tarihi, 2012)**



Günümüze kadar ulaşan tarihi eserlerden bir diğeri de Menderes Mahallesiindeki Restore edilerek günümüzde dijital kütüphane olarak kullanılan Aya Yorgi Kilisesi'dir. Çatısı yıkılan ve sadece 4 duvar kalıntısı bulunan bu eser 2010 yılında restore edilerek Dijital Kütüphane haline getirilmiştir (Şekil 5.7).



**Şekil 5.7: Dijital Kütüphane olarak kullanılan Aya Yorgi Kilisesi (Esenlerin Tarihi, 2012)**

Esenler 'deki tarihi eserlerin son örnekleri Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Davutpaşa yerleşkesindeki bulunan tarihi eserlerdir. Bunlardan ilki II. Abdulhamit döneminde yapılan "Davutpaşa Kışla Binasıdır". Diğer bir eser ise Sultan Abdulhamit zamanında yapılan iki kattan oluşan "Askeri Fırın"dır. Günümüze kadar ulaşan son tarihi eser ise Padişah III. Mehmet zamanında (1595-1603) yapımına başlanan ve I. Ahmet zamanında (1603-1617) bitirilen Mimarı Dalgıç Ahmet Ağa olan Otağ-ı Hümayun (Taş Kasrı)'dır (Şekil 5.8). Otağ-ı Hümayun 2010 yılında restore edilmiş olup, şimdilerde kültür ve sanat etkinliklerinde kullanılmaktadır (www.istanbul.gov.tr, 2013).



**Şekil 5.8: Otağ-ı Hümayun (Esenlerin Tarihi, 2012)**

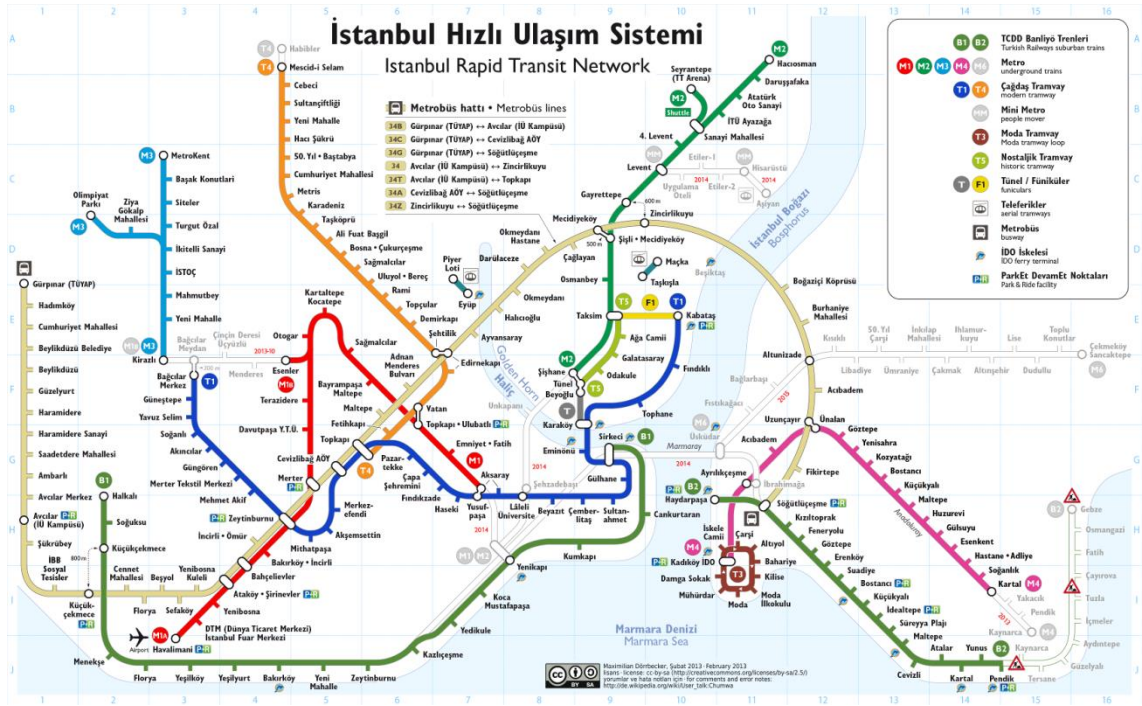
Trakya Otoyolu'na ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yan yolla bağlanan Esenler, kuzeydoğusunda yer alan Büyük İstanbul Otogar'ı, Hal ve Hafif Metro güzergahı, Dağyolu Caddesi, Çinçinderesi Caddesi, Atışalan Caddesi ve Ayvalıdere ana arterleriyle O2 (E-6) karayoluna, Eski Londra Asfaltı ile E-5 karayoluna bağlanır. Bu konumu itibariyle Esenler, tam bir ulaşım aksı üzerinde bulunmaktadır. Atatürk Havalimanı'na, boğaz köprülerine (1. Boğaziçi Köprüsü, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü) ve İstanbul merkezine kısa sürede ulaşmak mümkündür.

Toplu ulaşım açısından diğer ilçelerden daha şanslı durumda bulunan Esenlere İETT çok sayıda güzergâhta (Eminönü, Mecidiyeköy, Yenikapı, Bakırköy gibi) hizmet vermektedir. Ayrıca Eminönü, Mecidiyeköy gibi ana yolcu dağıtım merkezlerinden ve diğer bazı lokal alanlardan Başakşehir, Avcılar gibi yerlere giden İETT otobüsleri de Esenler içerisinden geçmektedir. Toplu ulaşımında özel sektörün de önemli bir payı bulunmaktadır. Topkapı, Bakırköy, Merter gibi çeşitli hatlarda seferler düzenleyen minibüsler, toplu ulaşımında Esenlere nefes aldırılmaktadır.

Esenler için diğer bir ulaşım yöntemi ise; Hafif Metro hizmetinin bulunmasıdır. Aksaray - Havalimanı güzergâhlarından Otogar'a gelen yolcular, aktarma ile bu

istasyona gelmekte, buradan da otobüs seferleri ile başka mahallelere geçmektedir. Esenler' in merkezinden geçen ve üç istasyonu ile hizmet veren Otogar-Bağcılar Metro Hattı hizmete girmiştir. Bu metro hattıyla güçlü ulaşım ağına sahip Esenler daha da güçlenmiştir.

Otogar'dan Bağcılar'a oradan da Mahmutbey ve Başakşehir'e uzanan Hafif Metro, Esenler ulaşım açısından büyük bir rahatlığa kavuşmuştur. Bu güzergâh, Esenler; Aksaray, Yenikapı, Taksim, Mecidiyeköy, İkitelli, Bağcılar, Mahmutbey, Başakşehir gibi İstanbul'un bir çok noktasına raylı sistemle bağlanmıştır (Şekil 5.8).



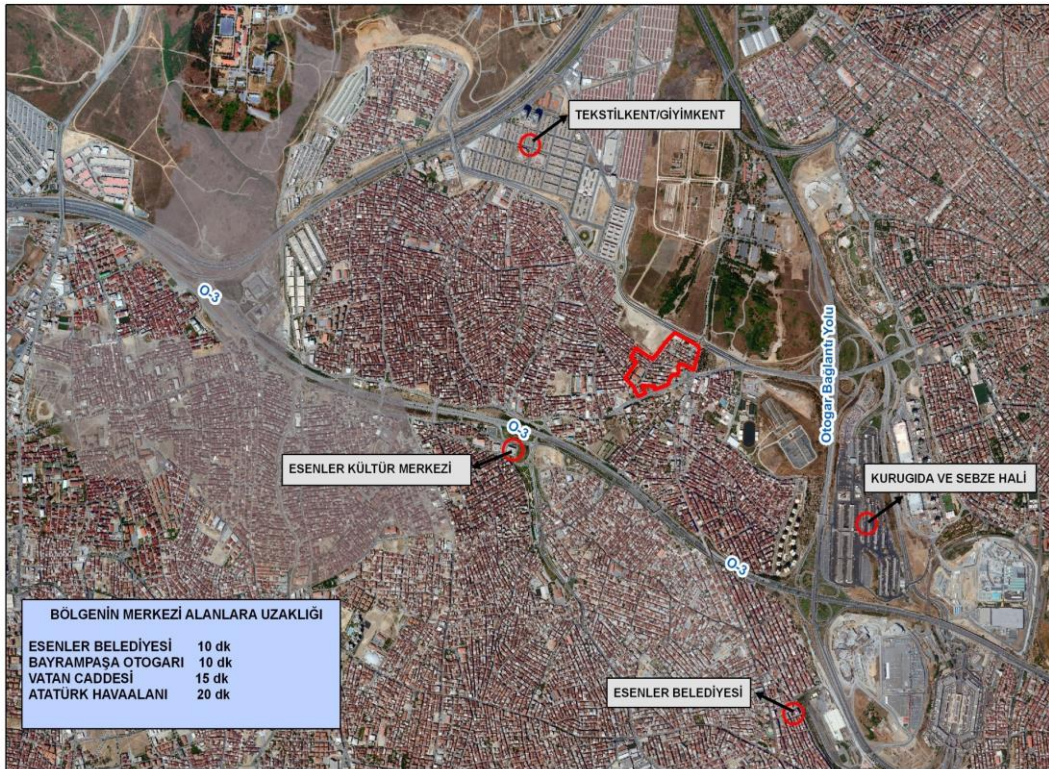
Şekil 5.9: İstanbul Toplu Ulaşım Ağ Haritası Şematik Gösterimi (Dörrbecker, 2013)



## 5.2. HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI

Havaalanı Mahallesi Esenler Belediyesi'ne 2,2 km, İstanbul Otogarına 3,6 km uzaklıkta Esenler' in kuzeybatısında bulunan mahallesidir. Kentsel Dönüşüme uğrayacak alan; kuzeyden İpekyolu Caddesi, güneyden ise Mehmet Akif İnan Caddesi ile çevrelenmiştir. Bu iki cadde doğu yönünde Kışla Caddesi ile birleşmektedir. Güneybatıdan Havaalanı Caddesi ve batıdan İpekyolu Caddesi'ne Gölcük Sokak ile bağlanmaktadır. Alan TEM Otoyoluna yaklaşık 1,5 km uzaklıktadır.

Kentsel Dönüşüm alanı çevresindeki yapılar genellikle münferit yapılmış apartmanlardan oluşmaktadır ve plan ve mühendislik hizmeti almadan yapılmıştır. Sokak araları tek aracın geçebileceği genişliktedir. Buna bağlı olarak bölgede otopark sorunu göze çarpmaktadır. Mahallede orta ve düşük gelir gruplu vatandaşlar yaşamaktadır.

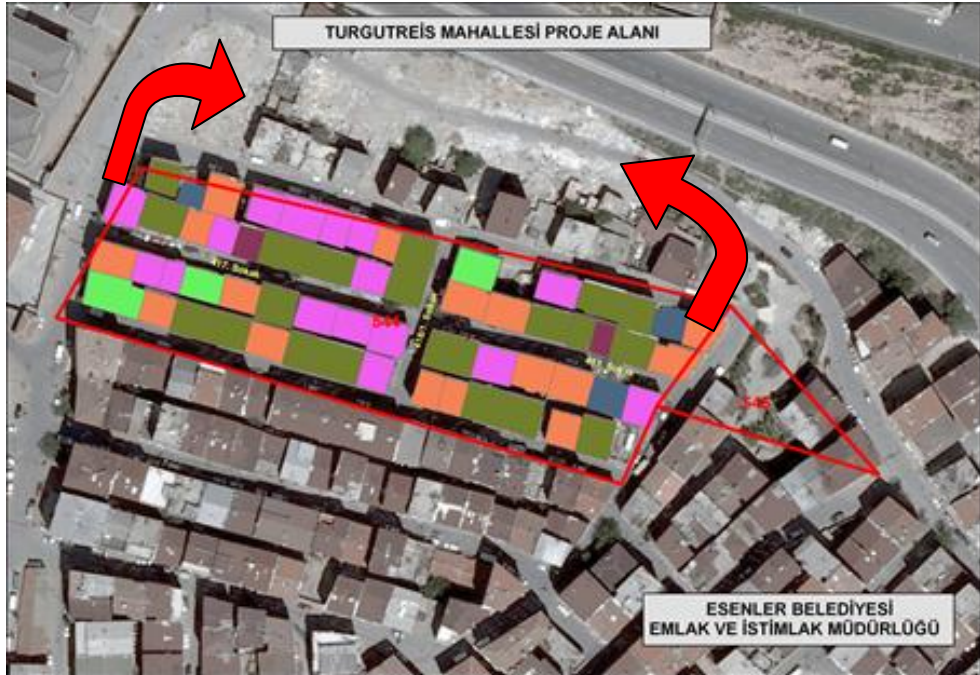


Şekil 5.10: Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Uydu Fotoğrafı

Esenlerde Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi dışında Turgutreis Mah., Oruçreis Mah. ve Tuna Mah. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları olmak üzere 3 proje daha bulunmaktadır.

Turgutreis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde Atışalan 1086 ada 4 parsel ve 544 parsel bulunmaktadır. 1086 ada 4 parselin alanı 8.787m<sup>2</sup> olup bu mülkiyeti Esenler Belediyesine aittir. Ancak işgalcilerden dolayı alanda 52 bina ve 81 bağımsız birim bulunmaktadır. İşgalcilere enkaz bedelleri ödenerek alan temizlenmiş ve İBB ye devredilmiştir. Alana İBB tarafından 7 blok ve 280 konut yapılmıştır. Bu alana komşu olan 544 parselde ise 60 bina 279 bağımsız birim bulunmakta olup, hisseli mülkiyet dokusuna sahip olmakla ve ifraz yapılamamaktadır. Mevcut koşullarda bu alanın yeniden yapılaşması mümkün değildir. Bu alanın mülkiyeti ise büyük çoğunluğu özel şahıs, Esenler Belediyesi ve İBB'ye aittir.

Boşaltılan alanına yeni inşaatların yapımı sırasında komşu parsel (544 parsel) hak sahipleri ile yapılan görüşmeler sonucunda, mevcut binalarını yeni konutlarla takas edilmesi konusunda anlaşma sağlanmış ve yeni konutlar bitirilip yan parsel hak sahiplerine teslim edilmiştir. Takas yoluyla alınan alan 10.500 m<sup>2</sup> olup, alana İBB tarafından yeni konutların yapılması planlanmaktadır.



**Şekil 5.11: Turgutreis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı ve Yeni Binaların Yapım Alanı**





**Şekil 5.12: Turgutreis Mahallesi Kentsel Dönüşümle Tamamlanan Binalar**

Oruçreis Mahallesi'nde ise iki bölgede kentsel dönüşüm çalışması yapılmaktadır. Oruçreis Mahallesi Kamulaştırma Projesi Oruçreis Mahallesi'nin O-3 otoban yoluna cepheli kısmından başlayarak mahallenin içerisine kadar uzanan parseller üzerinde yer almakta olup, yaklaşık 72.000 m<sup>2</sup>'lik ifradsız bir alanı kapsamaktadır. Proje alanının tamamı ifradsız tarla vasfında olup alanda 388 bina, 1990 bağımsız birim bulunmaktadır. Söz konusu alanda tapuda hissesi bulunup mevcutta yapısı olmayan vatandaşlar bulunmakta ve bunlar toplam 14.059 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamakta olup, alandaki bu mülkiyet sorununu temizlemek adına 8.117 m<sup>2</sup>'lik kısmı TOKİ tarafından satın alınmıştır. Projeye alanındaki hak sahipleri ile anlaşma sağlanamaması durumunda taşınmazlarının kamulaştırılabilmesi için 19.04.2010 tarih ve 1930 sayılı Başbakanlık oluru alınmış olup, 07.09.2012 tarihinde TOKİ ve Esenler Belediyesi arasında protokol imzalanmıştır. Proje Alanındaki çalışmaların daha hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmesi ve sorunların çözümü adına söz konusu alan 6306 sayılı kanun kapsamında 11.03.2013 tarih ve 2013/4442 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilip 26.04.2013 tarihinde resmi gazetede yayımlanmıştır.

Oruçreis kamulaştırma alanındaki sorunların daha hızlı çözülebilmesi adına bu alana 700 m. uzaklıkta bulunan; 63 bina, 325 bağımsız birimi içerisinde barındıran yaklaşık 46.000 m<sup>2</sup> lik alan; 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında 30.11.2011 tarihinde Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiştir. Proje Alanındaki çalışmaların daha hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmesi ve sorunların çözümü adına söz konusu alan

6306 sayılı kanun kapsamında 03.04.2013 tarih ve 2013/4577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilip 28.04.2013 tarihinde resmi gazetede yayınlanmıştır.

Gecekondular Önleme Bölgesi içerisinde bulunan Esenler Belediyesine ait 9.487.00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsel, proje sonunda mahsuplaşmak üzere TOKİ'ye devredilmiştir. Söz konusu parselde Oruçreis Mahallesi'nde iki bölgede yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde rezerv konut olarak kullanılmak üzere 262 konutun inşaatı tamamlanmış olup, Oruçreis Gecekondular Önleme Bölgesi ve Oruçreis Kamulaştırma Bölgesi'ndeki vatandaşların bir kısmı bu konutlara yerleştirilerek, Oruçreis mahallesi'nde ilk etap konut teslimlerinin yapılması planlanmaktadır. Böylece bu iki bölgedeki vatandaşlar kendi mahallelerini terk etmeden deprem açısından riskli ve sağlıklı konut alanlarından etaplar halinde yeşil alanı, park ve otopark alanları olan sağlıklı ve depreme dayanıklı konut alanlarına kavuşmuş olacaktır.

Çiftelhavuzlar Mahallesi, Esenler' in yoğunluğu en az olan mahallelerinden birisi olmasına karşın, donatı dengesindeki düzensizlik, yapılaşma stokunun depreme karşı dayanıksız olması, gecekondular alanlarının varlığı gibi birçok olumsuz etken bulunmaktadır. 2000'li yıllarda Davutpaşa Kışlasında yaşanan dönüşümle bölgeye üniversite Kampüsü ve Teknopark kurulmuş bu dönüşümün sosyal, kültürel ve fiziksel mekânda da yansımalarının tamamlanması ve tam anlamıyla bir dönüşümün yaşanması ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda Esenler Belediyesi ve TOKİ arasında 01.03.2010 tarihinde ön protokol imzalanmış olup, kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. Proje Alanı TOKİ tarafından Gecekondular Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiştir. Daha sonra kentsel dönüşüm çalışmalarının daha hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmesi ve sorunların çözümü adına Proje alanı 6306 sayılı kanun kapsamında 03.04.2013 tarih ve 2013/4577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilip 28.04.2013 tarihinde resmi gazetede yayınlanmıştır. Çiftelhavuzlar Mahallesi proje alanı yaklaşık 83.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir alanı kaplamakla birlikte, proje alanında 151 bina, 858 bağımsız birim bulunmaktadır.



**Şekil 5.13: Esenler İlçesi Riskli Alan İlan Edilen Bölgeler**

### **5.2.1. Dönüşüm Öncesi Durum**

Esenler ilçesi Havaalanı Mahallesi'nin güneyinde ve bölge parkının yanında bulunan 254 bina hisseli mülkiyet dokusuna sahip olup ifraz yapılamamaktadır. Tespit edilen ortalama daire alanı  $103 \text{ m}^2/24$  yaş'tır. Bölgedeki yapılar, hiçbir yapı denetiminden geçmeden ve mühendislik hizmeti alınmadan inşaa edilmiştir. Mevcut koşullarda bu alanın yeniden yapılaşması mümkün değildir. Bölgedeki en yeni yapı 20 yaşındadır ve



yapıların yüzde90'ında çevre yapılaşma koşulunun üzerinde kaçak kat mevcuttur. (Binaların tamamı kaçaktır. Ancak kastedilen; bölge B4 planlı olmasına rağmen binalar 5-6 katlı olmasıdır.)



#### **Şekil 5.14: Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi Durum**

Planlama alanı, Tekstilkent ve Giyimkent İş Merkezi, İSTOÇ, Bayrampaşa Sebze Hali, Ikea, Bauhaus, Carrefour ve Forum İstanbul gibi iş merkezleri ve ticaret merkezleri ile çevrilidir. Proje alanı içerisinde yer alan yapıların depreme dayanıksız olması, yapı ömrünü tamamlamış olması önemli riskler oluşturmaktadır. Bu bölgede gelecekte bulunduğu alan itibariyle çöküntü bölgeleri oluşturmaya elverişli bir hâl almaya yüz tutmuştur. Gerek bu durumun önlenmesi gerekse kentsel çevrenin yenilenip daha kullanışlı ve çağdaş bir kent oluşturmak için söz konusu alan “Riskli Alan” ilan edilmiş ve planlama çalışmaları yapılarak, alan kontrol altına alınması amaçlanmıştır.

Riskli Alan ilan edilen yapı alanının bir çok sorunları vardır. Yapıların, Marmara depremini görmüş ve inşaat ömrünü bitirmiş olması, hak sahiplerinin mülkiyet problemleri vardır ve Riskli alan hisseli mülkiyet dokusuna sahiptir. Bunların yanı sıra çarpık yapılaşmaların, inşaat kalitesinin düşük olması, ekonomik ömrünü tamamlamış olması, depreme dayanıklı olmaması, olası bir deprem karşısında can ve mal kaybının

büyük riskler taşıması, kat yüksekliklerinin düzensiz olması, otopark sorununun olması, oyun ve spor alanı olarak yolların kullanılması bölgenin başlıca sorunlarındandır.

#### 5.2.1.1. Plan Durumu

Bölgede ilk olarak 15.11.1993 tarihinde Atışalan Merkez İmar Islah Planı ve 2.11.1993 tarihinde Atışalan Tulumba Mevkii İmar Islah Planı yapılmıştır. Bu İmar Planlarına göre Riskli alanda öngörülen imarlı alan yaklaşık 43.194 m<sup>2</sup> olup bitişik nizam 4 kattır. Ancak Uygulama görmeyen alan içerisindeki parsellerde özel parselasyonlar yapılarak satış işlemlerinin yapıldığı ve alan içerisindeki yapılaşmada özel parselasyona göre kaçak olarak yapılmıştır. Şehircilik ilkeleri açısından yaşanabilir mekânsal alanlar oluşturulmasına yönelik parselasyon işlemi yapılmadığından ve bölge yapılaşmasını tamamladıktan sonra imar planı yapıldığından dolayı söz konusu planın uygulama imkânı bulunmamaktadır. Alan içerisinde tapu kayıtlarına göre hissesi olup da yeri olmayan 109 hak sahibinin toplam 15.682 m<sup>2</sup> alanı yer almaktadır. Ayrıca 360 adet bağımsız birim noter satışı ile el değiştirdiği dolayısıyla yapı sahibine ait tapu hissesi bulunmadığı belirlenmiştir.

Alanda söz konusu sıkıntıların ortadan kaldırılması amacıyla 2981 sayılı İmar Affi Kanununun 10b ve 10c maddelerine istinaden mevcut duruma göre uygulama işlemi yukarıda belirtilen mülkiyet sorunları sebebiyle yapılamamıştır. Dolayısıyla söz konusu alanın uygulama imar planının olması yapıların yenilenebilmesi için hiçbir anlam ifade etmemektedir.

#### 5.2.1.2. Mülkiyet Durumu

Esenler ilçesi Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Sınırları içerisinde 10'u tarla vasıflı parsel, 15'i arsa vasıflı parsel olmak üzere toplamda 25 adet parselden oluşmaktadır (Esenler Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü).

	<b>Adet</b>	<b>Alan</b>
Brüt Arsa Alanı		71.821 m <sup>2</sup>
Tarla Vasıflı Parsel	10	66.852 m <sup>2</sup>
Arsa Vasıflı Parsel	15	2.118 m <sup>2</sup>
Tescil Harici Alan		2851 m <sup>2</sup>

**Tablo 5.5: Kentsel Dönüşüm Alanı Mevcut İmar Durumu**

465 tapu hissesinin 109 adedinde mevcutta yerleri bulunmamaktadır. 360 adet bağımsız birimin yapı sahibine ait tapu hissesi bulunmamaktadır. Noter satışları ve ya şifai satışları mevcut olup tümü bu yolla bağımsız birim satın almıştır. 33 adet hak sahibi vefat etmiş olsa da tapu halen varislerin üzerine geçmemiştir. 23 adet tapuda ise bir kat daha atmak ümidiyle hak sahibi olmamalarına rağmen müteahhitler kendi uhdelinde hisse bırakmışlardır. Ayrıca bu bölgede kamuya ait olarak İBB'nin 276 m<sup>2</sup>, İl Özel İdaresi'nin 6.500 m<sup>2</sup> ve Esenler Belediyesi'nin 516 m<sup>2</sup> arazisi bulunmaktadır.

### 5.2.1.3. Donatı Durumu

Riskli Alan içerisinde yoğun konutlaşmadan dolayı bölgede donatı alanı sıkıntısı bulunmaktadır. Bölge de 6.500 m<sup>2</sup> lik alanı kapsayan ilk ve ortaokul, mülkiyeti şahıslarda olan 1.050 m<sup>2</sup> alana yapılmış Yunus Emre Camii dışında herhangi bir donatı alanı bulunmamaktadır. Özellikle bölge içerisinde 1 m<sup>2</sup> lik yeşil alanın dahi olmaması, bölgeyi daha da yaşanılmaz kılmaktadır. Yollar 6 metre genişliğindedir. Çocuk oyun alanı, otopark, kültürel tesis ve kamu hizmetine ait yapı veya alan bulunmamaktadır.

### 5.2.1.4. Yapı Stoğu Durumu

Alan içerisindeki tespitler sonucunda mevcut yapı stoğuna bakıldığında mevcutta 254 bina, 1227 bağımsız birim, 1 adet 6.876 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip ilköğretim okulu ve 1 adet 1.380 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip cami bulunmaktadır. Bulunduğu alanda toplam bina oturumu 26.612 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu alanda ortalama kat adedi 3.8 olup toplam inşaat alanı çıkımlarla birlikte 125.732 m<sup>2</sup>'dir.

Bina Sayısı	254
Bağımsız Birim Sayısı	1.227
Ortama Daire m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>
Bina Taban Alanı	26.612 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	125.732 m <sup>2</sup>
Ruhsatlı Bina	0
İskânlı Bina	0
Emsal (Yaklaşık)	2,9
TAKS (Yaklaşık)	0,60
Boş Alan m <sup>2</sup>	10.379 m <sup>2</sup>

**Tablo 5.6: Kentsel Dönüşüm Alanı Mevcut Yapı Stoku Durumu**

### 5.2.2. Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemi

Esenler ilçesi İstanbul'un en yoğun göç alan ilçelerinden birisidir. İlçe yapılaşmasını Belediye statüsü alana kadar neredeyse tamamlamıştır. İstanbul için planlamanın yapıldığı zamanlarda Esenler bölgesi merkez ilçe olarak değil kenar ilçe yani yerleşim ve konut alanı olarak planlanmıştır. Esenler ilçesi Havaalanı Mah. Kentsel Dönüşüm bölgesi için ilk plan 1993 yılında yapılmıştır. Plan yapıldığında yapılaşma yüzde 85 oranında tamamlanmıştır. Yapılaşma tamamlandığında karşımıza imar planları çoğu bölgelerde yapılmamış, dolayısıyla plansız bir yapı karşımıza çıkmıştır. Hatta günümüzde bile tarla vasfında alanlar bulunmakta ancak bu tarlaların üzeri binalarla dolu durumdadır.

Yapılaşma sonrası planlama yapıldığı için yeteri kadar donatı alanı bulunmamaktadır. Örneğin 2009 yılında kişi başı yeşil alan 0,33 m olup bu rakam İstanbul ortalamasının çok altındadır. Okullarda ikili öğretim uygulaması olmasına rağmen sınıf mevcutları 50 öğrencidir. Bu da ortalamanın üstünde bir sayıdır. Kısacası Esenler 'de mevcut planlarda donatı alanı yeteri kadar olsada bu alanlar binalar ile dolduğu için fiilen donatı alanları işgal altındadır. Donatı alanlarının tamamında özel mülkiyet bulunmaktadır.

Tarımda sanayileşme ve yoksulluk gibi sebeplerle artan göç Esenleri etkilemiş ve yıllara sari olarak yapılan binalar mühendislik hizmetinden, yapı denetiminden uzak yapıldığı için depreme dayanıksız riskli yapı alanlarıdır.

Bu alanların dönüştürülmesi için yöntem olarak 6306 sayılı kanunun uygulanmasına ve "İmar Haklarının Topplulaştırılması" yönteminin kullanılması kararlaştırılmıştır. Bu yöntemin temel özelliği olan alanda oluşan ekonomik değerlerin hak sahipleri ile paylaşılması özelliği burada benimsenmiş ve uygulanmıştır.

Esenler Havaalanı Mahallesi, 6306 sayılı kanuna göre Riskli alan olarak ilan edilmiştir. Kentsel Dönüşüme giren bu alanda 6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmelikleri uygulanmaktadır. Bu alan 6306 sayılı kanunun ilk uygulanmaya başladığı ve sonuç alınan ilk alan olmuştur.

6306 Sayılı Kanun'un uygulanabilmesi için bir takım süreçler izlenmektedir. Yerel idareler bu süreçleri kanuna bağlı kalarak sürdürmektedirler. Bu kanunun başarılı olabilmesi için yerel idareler ile işbirliği çok önemlidir. Riskli alan ilan edilecek bölge için, alan seçimi ve risk analizleri yapılarak süreç başlamış olur.

### **5.2.2.1. Karar Süreci**

Riskli Alan ilan edilme kararı, hak sahipleri tapu sorunlarını belediyeye iletmesi ile başlamıştır. Belediyenin yapmış olduğu tespitler neticesinde bölgenin yüzde 95'inin tarla vasfı taşıdığı görülmüştür. Belediye ile hak sahiplerinin yaptığı görüşmelerde, tarla vasfı taşıyan hisseli tapu, hak sahipleri için satış ve yeni yapı imalatına engel olmaktadır. Çözüm için yapılması gereken 2981 sayılı kanuna göre imar uygulamasının hak sahipleri için büyük meblağlar doğurması, bu meblağların karşılanması halinde bile, bölgedeki sorunların (yapı yaşı, donatı alanı, otopark, altyapı... vb.) çözüme ulaşamayacağı kanaati oluşmuştur.

Bu sebeple belediye ile hak sahipleri arasında yapılan görüşmeler ve toplantılar neticesinde bölge sorunlarının en iyi çözümünün, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanunla birlikte çözüme ulaşılacağı kanaatine varılmış ve kanunun ilk uygulama alanı olması için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgenin Riskli Alan olarak ilan edilmesinin doğru olacağı anlaşılmış ve teklif edilmesi kararı alınmıştır. Bu karar mahalle sakinleriyle beraber alınmıştır. Riskli alan sınırları Esenler Belediyesi tarafından belirlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmuştur. Bakanlık ise Bakanlar kuruluna sunmuş ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan etmiştir. Bu alan Türkiye' deki 6306 yasa kapsamındaki ilan edilen ilk "Riskli Alan" özelliğini taşımaktadır.

### **5.2.2.2. Planlama Süreci**

6306 sayılı kanun çerçevesinde Riskli Alan ilan edilen alanda plan hazırlama ve onama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uhdesindedir. Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Bölgesinin İmar Planlarına ilişkin her tür ölçekteki plan hazırlama yetkisini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Esenler Belediyesine vermiştir.

Üst ölçekli plan olan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında planlama alanının yer aldığı alanlarda "İlgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir." Hükmüyle birlikte ilgili kurumlardan alınan görüşler





6306 kanun kapsamında hak sahiplerine verilecek kira yardımı ve kredi desteği hakkında detaylı bilgiler verilmiştir. Ayrıca bölge içerisindeki konutlarını tahliye eden vatandaşların çocuklarının okula ulaşımı ile ilgili belediye tarafından servis desteği sağlanacağı hususunda bilgiler verilmiştir. Bunun dışında hak sahipleri ile bölge içerisinde toplu toplantılar yapılmış, belediyenin halk günlerinde Belediye Başkanı ve yardımcıları tarafından bilgilendirmelerde yapılmıştır. Hak sahiplerinin akıllarında hiçbir soru kalmayınca kadar bu toplantılar devam etmiştir.

Hak sahipleri ile anlaşma aşamasına gelinceye kadar bölge taranarak hak sahipliği tespiti için ilk olarak saha ölçümleri ve saha tespitleri yapılmıştır. Bu tespitlerde binaların dıştan en az üç adet fotoğrafı çekilmiştir. Betonarme, yığma veya kargır olduğu, sıvalı, sıvasız, boyalı, kaplamalı gibi özelliklerine bakılarak binada bulunan daire sayısı alınarak binaya [ID] verilmiştir.

Daire tespitlerinde ise dairenin iç özellikleri incelenip: sıvalı ve boyalı olması tespit edilmiştir. Dairelerin doğal gaz girişi kontrol edilmiş, dairenin iç doğalgaz tesisatları kontrol edildikten sonra, dairenin nitelikleri hakkında bilgi toplanmış, su, elektrik, doğalgaz gibi abonelik belgelerinin mülk sahibinden birer örnekleri alınarak dairenin iç detay fotoğrafları çekilmiştir.

Binanın iç ve dış fotoğraflarını çektikten sonra, binanın bodrumunun ve kirişlerinin fotoğrafları çekilmiştir. Daha sonra varsa binanın çatısı, müstemilatı, ağacı, kuyusu tespit edilerek fotoğraflandırılmıştır.

Saha ölçümleri ile alınan her bir bağımsız birimin kıymet takdir raporları hazırlanır, binanın tüm fotoğrafları eşleştirilir ve dairelere bölünmüştür. Bu arada tapu kayıtları ve malik eşleştirilmesi yapılmış binanın tapu kaydı ve emlak beyanları istenmiş, dışardan gelen veri ile tapu ve emlak kayıtları karşılaştırılmıştır. Bu veriler bilgisayar ortamına aktarılmış ve icmal listeleri oluşturulmuştur.

Hazırlanan icmal listesi kentsel dönüşüm ofislerine asılarak, hak sahipleri ile görüşülüp, yapılan tespitler ile yapılan araştırmaların doğruluğunu teyit edilmiştir. Ancak yapılan tespitte ya da araştırmalara hak sahipleri tarafından yapılan itirazlar tekrar araziye çıkılarak ölçümler hak sahibi ile birlikte yapılmıştır.



**Şekil 5.16: Kentsel Dönüşüm Çalışma Ofisi**

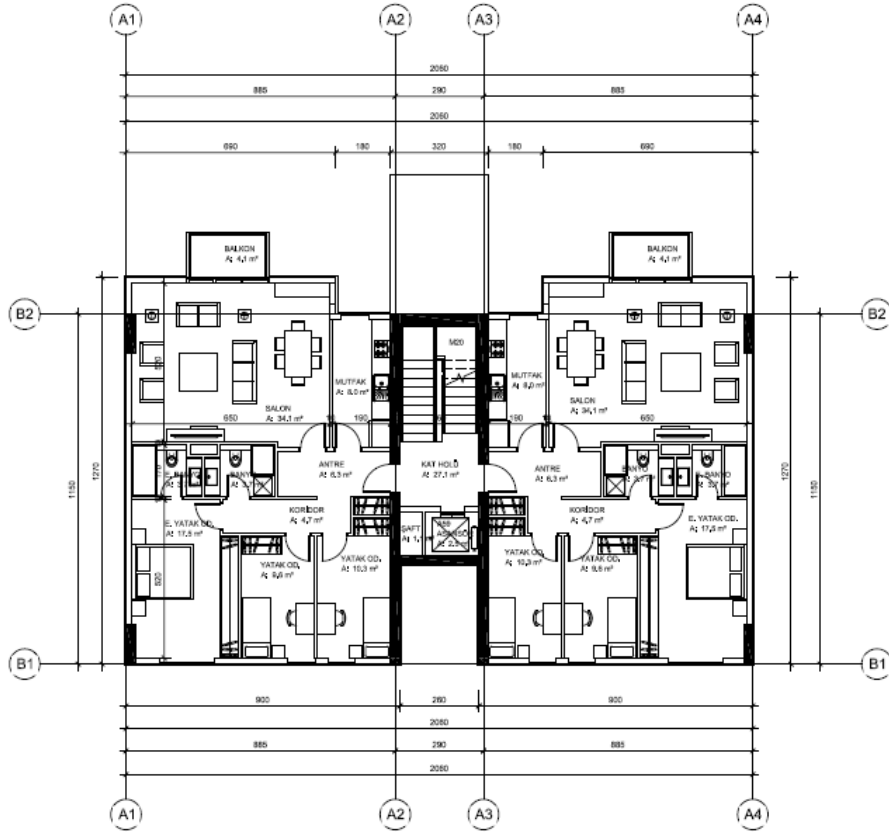
Bölgenin icmal listesini mülk sahipleri ile kesinleştirdikten sonra, her mülk sahibinin kıymet takdir bedellerine göre, projenin fizibil olabilmesi için projenin finansman modelinin belirlenmiştir. Bu model oluşturulurken;

- i. Proje alanında üretilecek toplam inşaat alanı:** Bakanlığın onayladığı planların ve kentsel tasarım projesine göre, alanda üretilecek toplam inşaat alanı hesaplanmıştır. Bu inşaat alanı, hak sahiplerine verilecek inşaat alanından çıkardıktan sonra, projenin finansmanı için kullanılacak olan inşaat alanı belirlenmiştir.
- ii. Proje alanının maliyet analizi:** 6306 sayılı kanun kapsamında toplam inşaat maliyeti hesabı yapılmış, üretilecek toplam inşaat alanına bölünerek, birim m<sup>2</sup> maliyet bedeli hesaplanmıştır.
- iii. Hak sahipleri ile uzlaşma modelinin kurgulanması**
  - a) Bağımsız Birime Karşılık Bağımsız Birim İlkesi:** Bölge içerisindeki hak sahiplerinin isteği doğrultusunda, her bir bağımsız birime karşılık bağımsız birim alabilecektir. Bu ilke hak sahiplerinin ikna olmasında çok önemli rol oynamıştır.
  - b) Resmi Olmayan Satışların Resmileştirilmesi:** Bölge içerisindeki tapu sahipleri, hisseli tapuyu kanunen bölemediği için, noter satışları ile şifai satışlar yaparak, mülkiyet sorunu oluşturmuştur. Yapılan noter satışları ve şifai satışları resmileştirmek için, tapu sahibi ile yapılan kat karşılığı anlaşması ilgi tutarak, zamanında şifai satış yaptığı kişilere hak ettikleri konutları noter tasdikli hak devri yapılmıştır. Böylelikle resmi hak sahibi

olamayan ancak aslında gerçek mal sahipleri olanlarda dönüşüm alanında resmen hak sahibi olmaları sağlanmıştır.

c) **Değer Esaslı ve m<sup>2</sup> Esaslı Çalışma:** Bölge içerisindeki hak sahiplerinin kıymet takdir bedellerini, birim m<sup>2</sup> maliyet bedeline bölerek, hak sahibinin projede alacağı bedelsiz inşaat alanı hesaplanmıştır.

iv. **Proje kapsamında üretilecek konut tiplerinin belirlenmesi :** Bölge içerisindeki hak sahiplerinin mevcut daire büyüklüklerine göre, projede üretilecek daire tipleri belirlenmiştir.



**Şekil 5.17: Planlanan Daire Tipleri**

v. **Hak sahiplerinin borç – alacak ilişkisinin kurulması :** Bölge içerisindeki hak sahiplerinin hak ettiği bedelsiz inşaat alanı, projede seçeceği konut tipi ile ilişkilendirilerek borç – alacak durumu belirlenmiştir. Bedelsiz hak ettiği inşaat m<sup>2</sup> den fazla alanlar Eskon A.Ş. 'ye borçlanmış; hak ettiğinde az inşaat alanları alanlar ise Eskon A.Ş. den

alacaklı olmuşlardır. Borç – alacak hesaplaşması konutların tesliminden sonra yapılacaktır.

- vi. Hak sahipleri ile muvafakat senetlerinin oluşturulması:** Bölge içerisindeki hak sahiplerinin elde edecekleri bağımsız birim sayıları ve buna bağlı olarak borç – alacak ilişkilerinin yazıldığı, anlaşma metni niteliğinde muvafakat senetleri oluşturulur. Bu senetlerde tüm hesaplama kriterleri ve hesaplamalar sonucu kişinin alacağı veya ödeyeceği bedeller yazılıdır (Ek: Muvafakat Formu).

Bölgedeki hak sahipleriyle görüşmeler sonrasında aşağıdaki tablo oluşmuştur.

	<b>Alan</b>
Konut Karşılığı ile Anlaşma yapılan	52.638 m <sup>2</sup>
Bedel Karşılığı ile Anlaşma yapılan	5.232 m <sup>2</sup>
Kamulaştırma Yolu ile Satın Alınan	4.837,83 m <sup>2</sup>

**Tablo 5.7: Vatandaşlarla Yapılan Anlaşma Alanları**

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere alanın yüzde95'ine sahip olan hak sahipleriyle karşılıklı rıza ile anlaşma sağlanmıştır. Kentsel dönüşüm için bu oran büyük bir orandır.

#### **5.2.2.4. Satınalma ve Kamulaştırma Süreci**

Projenin finansman modeli doğrultusunda yapılan görüşmeler sonrasında, bölge de ikamet edenlerle ve tapusu olup da yer gösterebilen hak sahipleri ile kıymet takdir bedelleri doğrultusunda seçtiği daire tipi ile borç-alacak bilgilerini de belirterek muvafakatnameyi imzalamıştır. Bu doğrultuda hak sahipleri Eskon A.Ş. ile kat karşılığı anlaşma imzalayarak, tapuyu Eskon A.Ş.'ye devretmiştir.

Bölge içerisinde tapusu olup da yeri olmayan hak sahipleri, Eskon A.Ş. tarafından anlaşarak mülklerinin satın alınması yoluna gidilmiştir.

Riskli Alanda anlaşma sağlanamayan mülk sahipleri ile son kez görüşülerek bilgi verilmiştir. Anlaşmak istemeyen mülk sahipleri için 6306 sayılı kanun kapsamında acele kamulaştırma yöntemi ile kamulaştırma işlemine başvurulmuştur.

Bölge içerisinde 28 kişiye ait toplam 4.838 m<sup>2</sup> lik alan ile uzlaşma sağlanamadığı için acele kamulaştırma davası açılmıştır. Bunlardan 13 kişiye ait toplam 3.578 m<sup>2</sup>'lik alanın davası sonuçlanarak toplam 5.608.341,00 TL bedel hesaplarına yatırılmıştır. Ancak geride kalan 15 kişiye ait 1.260 m<sup>2</sup> alan için dava devam etmektedir.

#### 5.2.2.5. Yıkım ve Alanın Temizlenme Süreci

Mülk sahipleriyle yapılan anlaşmalar ve gerekli yazışmaların tamamlanmasıyla süreç yıkım ve alanın temizlenmesiyle devam etmektedir. Anlaşma sağlayan hak sahipleri belediyeye başvurarak, kira yardımı ve yıkım talebinde başvurmuştur. 5 Ekim 2012 tarihinde Başbakan Sayın Recep Tayip ERDOĞAN tarafından başlatılan yıkım çalışmaları yaklaşık 8 ayda tamamlanarak son bina 25 Haziran 2013 tarihinde törenle yıkılmıştır.



**Şekil 5.18: Proje Alanı Öncesi ve Sonrası Uydü Görüntüleri**

Bölge içerisindeki yapıların yıkım ve molozların kaldırılması toplam 3.387.704,68 TL+KDV olarak ihale edilmiş ve toplam 95.000 ton moloz kaldırılmıştır.

Havaalanı Mahallesi Riskli alan yıkımı esnasında yapılan incelemelerde yapıların ne kadar riskli olduğu tespit edilmiş ve fotoğraflandırılmıştır. Bu imalat hatalarından örnekler aşağıdaki gibidir.



- i. Kolon doğrultusunda kayma tespit edilmiştir.



**Şekil 5.19: Kolon doğrultusunda kayma**

- ii. Bina içerisinde yer kazanmak amacıyla kolon kesilmiştir. Hatta bazı katlarda hiç kolon yapılmamıştır.



**Şekil 5.20: Yapılmayan kolon ve Kesilen kolon**

- iii. Yapılarda yüksek oranda deniz kabuğu içeren beton korozyona uğramış ve kum gibi dağılmaktadır.



**Şekil 5.21: Korozyona uğramış kolonlar**

- iv. Birçok yapıda kolon birleşimlerinin hatalı yapıldığı tespit edilmiştir.



**Şekil 5.22: Hatalı Kiriş Birleşimi**



- v. 6 bağımsız bölümden oluşan 561 m<sup>2</sup>'lik bir yapıdan yüzde90 geri dönüşümle elde edilen hurda demir miktarı olması gerekenden yüzde87 daha az ve 2181 kg olarak tespit edilmiştir.



**Şekil 5.23: Binalardan çıkarılan demirler**

- vi. Kolon içerisinde bulunan demir aralıkları standartların dışında yapılmış hatta aynı kolonda farklı ebatlar ortaya çıkmıştır.



**Şekil 5.24: Standartların dışında yapılmış kolonlar**

### **5.2.2.6. İhale ve İmalat Süreci**

Bakanlığın onayladığı plan ve kentsel tasarım projesi sonucunda Belediye, Eskon A.Ş. ve İlbank A.Ş. arasında protokol yapılmıştır. Bu protokol kapsamında Riskli Alanın yapım ihalesini, konutların yapımını, konut teslimini ve satış sorumluluğu İlbank A.Ş. üstlenmiştir.

Hak sahiplerine verilecek konutların yapım bedeli, finansman konutların satışından karşılanacaktır. Ancak finansman konutlarının satışlarının takip edildiği havuz hesapta yeterli para bulunmazsa, yapım bedelini karşılamak için Eskon A.Ş. ve Belediye bu bedeli üstlenecektir. Bunun için İlbank A.Ş. Esenler Belediye'sine 75.000.000 TL kredi limiti oluşturulmuş ve sözleşme yapılmıştır.

Proje içerisindeki finansman konutlarının yapım bedeli, finansman konutların satışından karşılanacaktır. Ancak finansman konutlarının satışlarının takip edildiği havuz hesapta yeterli para bulunmazsa, yapım bedelinin karşılanmasını ise İlbank A.Ş. üstlenmiştir.

Proje içerisindeki hak sahiplerine ait konutlar öncelikle tamamlanarak, teslim edilecektir. Projedeki finansman konutların satışı olmaması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, bu konutları alacaktır. Proje imalat süresi 24 ay olarak belirlenmiştir.

### **5.2.3. Çalışılan Kurumlar**

Yerel yönetimler ve Valiliklerin sınırları kapsamında riskli alanları ve rezerv yapı alanlarını ivedilikle belirlemeleri gerekmektedir. 19.06.2012 tarih ve 580 sayılı yetkilendirme yazısı ile öncelikle 1. derece deprem bölgesindeki İstanbul, Bursa, Kocaeli, Sakarya ve İzmir illerinde Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki birçok ilçe riskli yapı ve riskli alan tespiti konusunda Çevre ve Şehircilik bakanlığı tarafından yetkilendirilmiştir.

Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri kapsamında Çevre Şehircilik Bakanlığı, İlbank A.Ş. ve ESKON A.Ş. olmak üzere ortak çalışmalar yürütmektedir.

### **5.2.3.1. Esenler Belediyesi**

Projenin esas sahibi Esenler Belediyesi'dir. Belediye Bölge içerisindeki hak sahipleri ile görüşmeler sonucunda, 6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlığa "Riskli Alan" olarak teklif etmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından "Riskli Alan" ilan edildikten sonra hak sahipliği tespitini, değerlemeyi, kamulaştırmayı, kira ve taşınma yardımlarını dağıtımını, yıkım ve hafriyatın kaldırma yetkilerini Bakanlık, Belediyeye devretmiştir. Belediye bu işlemleri gerçekleştirmiş ve gerçekleştirmektedir. Esenle Belediye'si Kentsel Dönüşüm süresince bütün kurumlar arasındaki ve kurumlarla hak sahipleri arasındaki koordineyi sağlamaktadır. Plan teklifi de Esenler Belediyesi tarafından hazırlanmış ve teklif plan olarak sunulmuştur.

Esenler belediyesi bazı yetkilerini iştirak şirketi olan Eskon A.Ş. aracılığıyla kullanmaktadır. Alandaki hak sahipleri ile anlaşmaları Eskon A.Ş. yapmaktadır.

### **5.2.3.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**

6306 sayılı kanun gereği Esenler Belediyesi'nin riskli alanları belirleyip Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na teklif etmiştir. Bakanlık teklifi değerlendirmiş ve Bakanlar Kuruluna sunmuştur. Bakanlar Kurulu tarafından 6306 kanun kapsamında Riskli Alan ilan edilmesi ve resmi gazetede yayımlanmasından sonra projenin, kanunen sahibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmuştur ve alanla ilgili bütün yetkiler Bakanlığa geçmiştir.

Bölgedeki hak sahipliği tespitini, değerlemeyi, kamulaştırmayı, kira ve taşınma yardımlarının dağıtılmasını, yıkım ve hafriyatın kaldırması yetkilerini Bakanlık, Esenler Belediye'sine devretmiş ancak planlama ve Kentsel tasarımın onaylama yetkisini kendi uhdesinde tutmuştur. Bakanlık; devrettiği yetkilerden dolayı Esenler Belediyesi'nin harcamalarını karşılamıştır. Riskli Alanın planları onaylanmış, kentsel tasarımları ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanma aşamasındadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; alanda halk sahibi olanlara kira ve taşınma yardımı karşılamakta ancak bölgede kiracı olarak bulunup taşınanlara ise kredi kullanmaları durumunda faiz desteği sağlayacaktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Eskon A.Ş.'nin anlaşma sağlayamadığı hak sahiplerinin mülklerini 6306 sayılı kanun gereği kamulaştırılması yetkisini Esenler Belediye'sine devretmiş ve kamulaştırmanın bir bölümü tamamlanmıştır. Kamulaştırma bedeli olan 5.608.341 TL'yi Bakanlık ödemiştir. Kamulaştırılan bu alanlar hazine adına tescil edilecektir.

#### **5.2.3.3. Eskon A.Ş.**

Eskon A.Ş. Esenler belediyesinin iştirak şirkettir. Belediyeden aldığı yetki ile Riskli Alanda vatandaş ile anlaşıp, akabinde muvafakatnameleri imzalamış ve satın almaları yapmıştır. Proje alanına ait taslak planları hazırlamış ve Esenler Belediyesi'ne sunmuştur. Esenler Belediyesi bu planları Belediyenin teklifi olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunmuş ve onaylatmıştır.

Esenler Belediyesi Eskon A.Ş ve İlbank A.Ş kendi aralarında üçlü protokol yapmış ve bu protokolda görev ve sorumluluklarını belirtmişlerdir. Bu görev ve sorumluluklar çerçevesinde İlbank A.Ş. ihale ettiği Kentsel tasarım projesinin takibini de Eskon A.Ş. yapmaktadır. Esenler Belediye'si, İlbank A.Ş. ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasındaki koordinasyonu da sağlamaktadır.

Hak sahipleri karşı hukuki sorumlulukta Eskon A.Ş. nindir. Çünkü tüm taahhütleri Eskon A.Ş. yüklenmiştir. Kira yardımlarını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yönetmelik gereği 18 ay verebilecektir. 18 aydan sonraki konutların teslimine kadar geçecek olan sürenin kira yardımlarını Eskon A.Ş. kendi karından karşılayacaktır.

Eskon A.Ş hak sahipleriyle anlaşmasından kaynaklanan Borç – Alacak ilişkisini yönetme ve tasfiyesinden de sorumludur.

#### **5.2.3.4. İlbank A.Ş.**

Projenin ortağı olan İlbank A.Ş. Riskli Alanda yapım ihalesini, konutların yapımını, konut teslimini ve satış sorumluluğunu üstlenmiştir. Bununla birlikte projenin finansman yükünü üstlenmektedir. Finansman konutların satış işlemlerini gerçekleştirecek olup, buradan gelecek hâsılat İlbank A.Ş. tarafından ortak hesapta toplanacaktır.

Projenin yapımı için Esenler Belediyesi, Eskon AŞ ve İlbank AŞ arasında üçlü protokol yapılmıştır. İlbank A.Ş.'nin en önemli görevi projenin finansmanını sağlamasıdır.

Proje alanında bedelsiz olarak hak sahiplerine verilecek konutlar ve bu bedelsiz olarak hak sahiplerine verilecek konutları finansa edecek olan satılacak konutlar bulunmaktadır. Riskli alanda yapılacak olan projenin finansmanı, prensip olarak alanda fazladan yapılacak konutlardan (finansman amaçlı ) karşılanacaktır.

Projeye başlandığında finansman için ayrılan konutların satışları öngörülmekle birlikte satışların eksik olması veya herhangi bir nedenle gecikmesi sonucu projenin inşaat durmaması planlanmıştır.

Söz konusu bu olumsuzluğun yaşanmaması için Esenler Belediyesi, Eskon A.Ş.'ye kullandırmak üzere İlbank A.Ş.'de 75.000.000 TL kredi limiti açtırmıştır. Bu kredi finansman için yapılan konutların satışlarından gelen hasılda da eksiklik olması durumunda projenin finansmanı için kullanılacak ve inşaatlar tamamlanacaktır.

Finansman için yapılan konutların her türlü gelirinin paylaşımı kamulaştırılarak hazine adına tescil edilen yerlerden gelen pay düşüldükten sonra yüzde55 i İlbank A.Ş.'nin yüzde45 i ise Eskon A.Ş.'nin olarak paylaşılacaktır.

Eskon A.Ş. hak sahipleri için yapmış olduğu tüm harcamaları bu gelirden sağlayacaktır. İlbank A.Ş. ise finansman için yapılacak olan konutların tüm harcamalarını bu gelirden karşılayacaktır.

#### **5.2.4. Uygulama Sonrasında Ortaya Çıkan Durum**

##### **5.2.4.1. Plan Durumu**

Esenler Belediye'si alanla ilgili plan teklifini hazırlamış; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'ne sunmuş ve Bakanlık planları onaylamıştır.

Onaylanan Plan ile birlikte, Riskli alan sınırı fonksiyon dağılımı aşağıdaki gibidir;

Ticaret + Hizmet+ Konut Alanı	56.837 m <sup>2</sup>
İlköğretim Tesis Alanı	8.019 m <sup>2</sup>
Dini Tesis Alanı	2.561 m <sup>2</sup>
Yol Alanı	4.404 m <sup>2</sup>

**Tablo 5.8: Kentsel Dönüşüm Bölgesi Fonksiyon Durumu**

Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Sınırı Uygulama İmar Planının Plan Notları ise aşağıdaki gibidir;

1. Plan tasdik sınırı, 24.09.2012 tarihinde bakanlar kurulunca kararlaştırılan riskli alan sınırıdır.
2. Planlama alanı içerisinde uygulama, riskli alan ilan edilen alan bütününde bakanlıkça uygun görülecek kentsel tasarım projesi doğrultusunda hazırlanarak, ilgili belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
3. İlköğretim tesisi ve dini tesisi alanları dışında kalan ticaret + hizmet + konut alanlarında yapılaşma koşulu;
- vii. max. emsal=3.00, taks: 0,40,
- viii. hmax.= serbest'tir.
4. Hmax: Bakanlıkça uygun görülecek kentsel tasarım projesi öncesinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca alınacak karara göre belirlenecektir.
5. Plan tasdik sınırı içerisinde bakanlıkça uygun görülecek kentsel tasarım projesine göre ayrılacak ada içi yollar, yeşil alanlar, açık otopark ve yaya yolları terke konu edilmeyecektir.
6. Parselin yüzde40'ını aşmamak üzere açığa çıkan bodrum katlar inşaat alanının yüzde25'ini geçmeyecek şekilde iskân edilebilir. emsale dâhil değildir.
7. Planlama alanında mimari çözümlenmelerde esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşlenme ile yapıların yönlendiği dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında yapı nizamı çekme mesafeleri, kat yükseklikleri, bina yüksekliği, blok ebatları ve bloklar arası çekme mesafeleri bakanlıkça uygun görülecek kentsel tasarım projesine göre belirlenecektir.
8. Plan tasdik sınırı içerisindeki yapılarda kot alınacak nokta, blokların yakınındaki imar yollarının kotları dikkate alınarak kentsel tasarım projesinde belirlenecek olup uygulama bu doğrultuda yapılacaktır.
9. Planlama alanı içerisinde yol tarafındaki çekme mesafelerini korumak koşulu ile tabii zeminin 0,5 metre altında açığa çıkmayacak şekilde kapalı otoparklar

düzenlenebilir. Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

10. Alan içerisinde yapı yaklaşma sınırı aranmaksızın 15 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir. bu alanlar emsale dahil değildir.
11. İmar kanununun ilgili yönetmelik ekindeki asgari büyüklüklere uygun olarak planda işaretlenen ilköğretim tesis alanı ve dini tesis alanı, mevcut yerinde korunabileceği gibi bakanlıkça onaylanacak kentsel tasarım projesinde yine anılan yönetmelik hükümlerine uygun olmak kaydıyla bu kullanımların yerleri değiştirilebilir. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
12. Kentsel tasarım projesine göre oluşacak yapı adaları arasında emsale dahil inşaat alanı transferi yapılabilir.
13. 5378 sayılı “özürlüler ve bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılması hakkında kanun” ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.
14. Planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
15. Uygulama aşamasında İSKİ genel müdürlüğü görüşünün alınması zorunludur.
16. İBB'nin (deprem risk yönetimi ve kentsel iyileştirme daire başkanlığı) 27.02.2013 tarih ve 456-210587 sayılı yazısında belirtilen Esenler imar planı revizyonuna esas yerleşime uygunluk haritaları ve etüt raporlarına uyulması zorunludur.
17. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan “bisiklet yolu kılavuzu”nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Uygulama aşamasında yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb., yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.

19. Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı; yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
20. Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
21. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Sınırı Uygulama İmar Planını ve Plan Notlarıyla birlikte söz konusu alanda yapılacak projede toplam inşaat alanı otopark ve sığınak hariç yaklaşık olarak 215.000 m<sup>2</sup> olmaktadır. Toplam inşaat alanınının 135.000 m<sup>2</sup> si hak sahiplerine bedelsiz olarak verilecek kalan 80.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı satılarak toplam 215.000 m<sup>2</sup> inşaatın finansmanı sağlanması planlanmaktadır. Tüm fizibilite raporları bu doğrultuda hesaplanmıştır.

#### **5.2.4.2. Mülkiyet Durumu**

Riskli alan içerisinde yer alan mülkiyet sorunları çözülerek hak sahipleri ile kat karşılığı sözleşmesi Eskon AŞ tarafından yapılarak tapu devirleri alınmıştır. Yapılan kat karşılığı sözleşmesine göre proje sonucunda dairelerini ve kat mülkiyetli tapularını teslim alacaklardır. Böylece alanda yer alan ve uygulamayı imkânsız hale getiren mülkiyet sorunları tamamen ortadan kalkmış ve her bir hak sahibi kat mülkiyetli tapuya sahip olmuş olacaktır.

#### **5.2.4.3. Donatı Durumu**

Dar sokakların olduğu, yeşil alan ve diğer donatı alanlarının yetersiz olduğu riskli alan bölgesinin onaylanan planlarına göre, geniş bulvarlar açılmış, dikey yapılaşmaya gidilmesi öngörülmüştür. Kentsel tasarımlarda bu doğrultuda hazırlanmıştır. Zeminde geniş yeşil alanlar bırakılmış her bağımsız birim için bir otopark alanı planlanmıştır.

Alan içerisinde var olan ilköğretim alanı 6.500 m<sup>2</sup> den 8.019 m<sup>2</sup>'ye ve 1.050 m<sup>2</sup> olan dini tesis alanı ise 2.561 m<sup>2</sup>'ye çıkartılmıştır.



#### **5.2.4.4. Yapı Stoğu Durumu**

Riskli Alan bölgesinde inşa edilecek konutlar, hak sahiplerine teslim edilecek konut, finansman için yapılacak konut şeklinde iki tip konut alanı gibi tarif edilse de proje bütün olarak hazırlanmaktadır. Bu ayırım; hak sahiplerine verilecek olan konutların bir arada olma yani eski komşuları ile beraber yaşama isteğinden kaynaklanmıştır. Hazırlanan projeye göre finansman için yapılacak konut ile hak sahiplerine bedelsiz verilecek konutlar arasında proje bütünlüğü anlamında bir fark bulunmamaktadır.

Hazırlanan projenin imalatı günümüz teknolojileri kullanılarak yapılacaktır. Konutlar çevreye duyarlı, enerji tasarruflu, yenilenebilir enerjinin kullanılacağı, mümkün olduğu kadar yeşil alanı olan, yaşam kalitesi açısından yaşanabilir ferah alanlar inşaa edilecektir. Proje tamamlandığında yeterli donatı alanı olan, modern ve çağdaş bir kent alanı haline gelecektir.

#### **5.2.4.5. Ekonomik Durum**

Riskli Alan bölgesindeki eski konutların inşaat satış kabiliyetin az olduğu satılsa bile en iyi ihtimalle bedelinin 850 TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Kentsel Dönüşüm projesi tamamlandıktan sonra bu bedelin en az 3.000 TL/ m<sup>2</sup> olacağı hazırlanan raporlarda varsayılmıştır. Bu raporlara göre dönüşüm öncesi hak sahiplerinin toplam mal varlığı (125.732 m<sup>2</sup> \* 850-TL) 106.872.200-TL iken uygulamadan sonra hak sahiplerinin toplam mal varlığı (125.732 m<sup>2</sup> \* 3.000-TL) 377.196.000-TL olacaktır. Bu Kentsel Dönüşüm sonrası hak sahiplerinin bütün sorunları giderildikten sonra birde ekonomik olarak (377.196.000-TL – 106.872.200-TL) 270.999.200- TL değer artışı sağlayacakları anlamına gelmektedir.

### **5.3. UYGULAMA ÖNCESİ VE SONRASININ KARŞILAŞTIRILMASI**

6306 Sayılı Kanuna göre Kentsel Dönüşüme uğrayan Esenler Havaalanı Mah. Kentsel Dönüşüm alanı öncesi ve sonrası ile, bina, konut, işyeri, otopark sayısı, donatı alanları, mülkiyet durumu ve yapı stoğu açısından Tablo 5.9'da ve şekillerle karşılaştırılmıştır.

Alanda konut ve nüfus artışı olmuştur. Bunun nedeni alandaki boş parsellerin kullanılmasıdır. Eskiye göre nüfus artışı olmasına rağmen proje uygulandıktan sonraki hali daha yaşanabilir olmuştur. Daha çok nüfus olmasına rağmen ekonomik değeri daha artmıştır.

<b>KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAKİ KARŞILAŞTIRMA</b>		
	<b>Kentsel Dönüşüm Öncesi</b>	<b>Kentsel Dönüşüm Sonrası</b>
<b>Bina Sayısı</b>	254	26
<b>Konut Sayısı</b>	1.227	2.324
<b>İşyeri Sayısı</b>	119	120
<b>Otopark sayısı</b>	0	2.324
<b>Yol Alanı</b>	15.632 m <sup>2</sup>	4.404 m <sup>2</sup>
<b>Okul Alanı</b>	6.500 m <sup>2</sup>	8.019 m <sup>2</sup>
<b>Cami Alanı</b>	0 m <sup>2</sup>	2.561 m <sup>2</sup>
<b>Taks</b>	% 60	% 32
<b>Emsal</b>	2,90	3
<b>Nüfus</b>	5.031	9.528
<b>İnşaat Alanı</b>	125.732 m <sup>2</sup>	215.000 m <sup>2</sup>
<b>Ruhsath Bina</b>	0	26
<b>İskânlı Bina</b>	0	26
<b>Mülkiyet</b>	Parçalı, Hisseli ve Sorunlu Tapular	Kat Mülkiyetli Tapular
<b>Yapı Stoğu</b>	Depreme Dayanaksız, Mühendislik Hizmeti Almamış, Çarpık Yapı	Depreme Dayanıklı, Her Türlü Mühendislik Hizmeti Almış, Tasarımlı yapı
<b>Teknoloji</b>	Isı Yalıtımsız, Altyapı Sorunlu, Rüzgâr ve Güneş Enerjisinden Yararlanmayan Alan	Isı yalıtımlı, Altyapı Sorunu Olmayan, Rüzgâr ve Güneş Enerjisinden Yaralanan Yeşil Binalar

**Tablo 5.9: Kentsel Dönüşüm Uygulama Öncesi ve Sonrasının Karşılaştırılması**



**Şekil 5.25: Dönüşüm Öncesi Alandan Görünüm**



**Şekil 5.26: Dönüşüm Öncesi Alandan Görünüm**

# HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE ALANI



PROJE ALANI ÖNCESİ



PROJE ALANI SONRASI

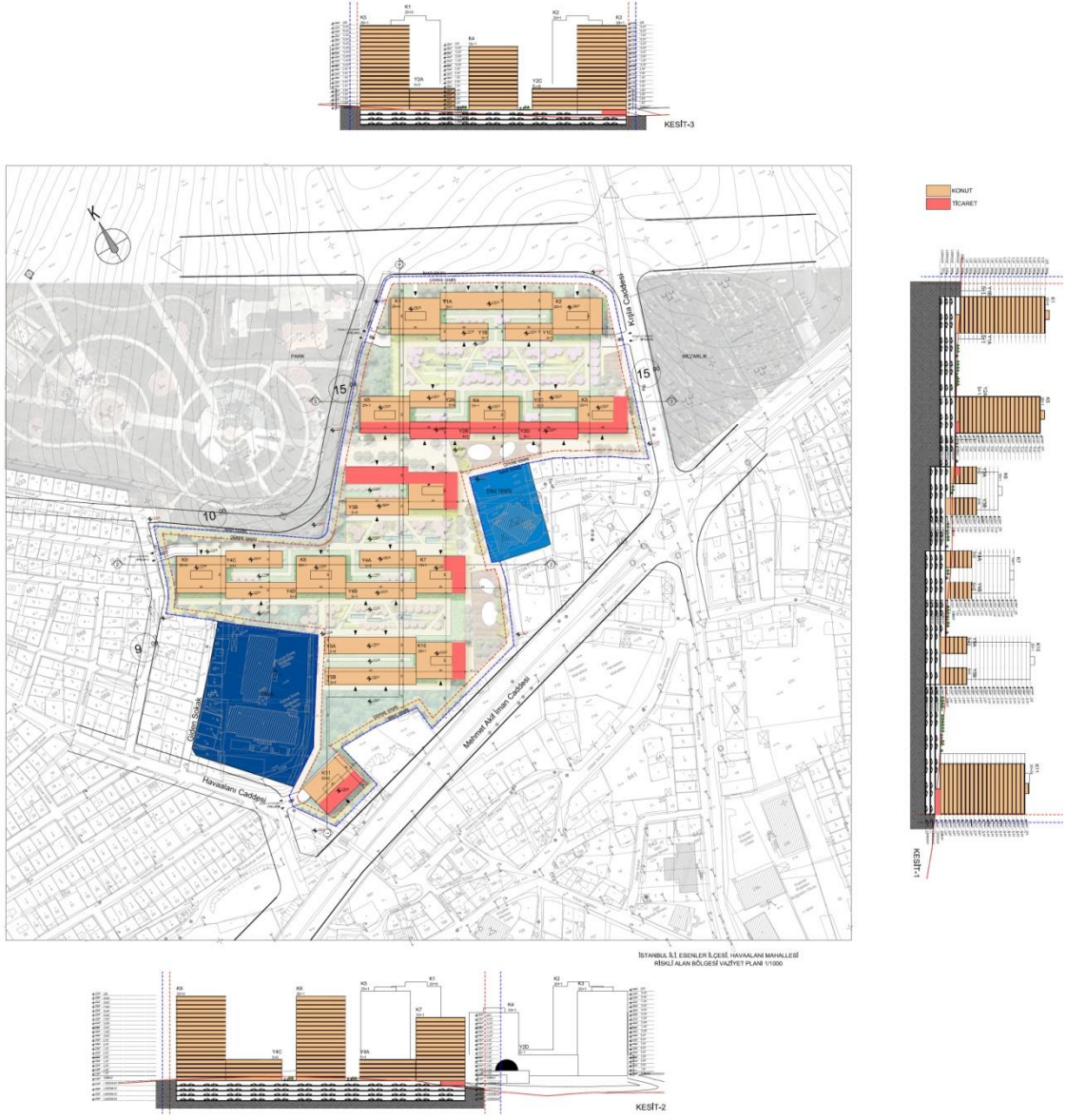


Şekil 5.27: Dönüşüm Öncesi ve Yıkım Sonrası Alandan Görünüm



Şekil 5.28: Yıkım Sonrası Alandan Görünüm





**Şekil 5.29: Dönüşüm Sonrası Alandan Görünüm**







**Şekil 5.31: Dönüşüm Sonrası Alandan Görünüm**

## 6. SONUÇ

İnsanlar çeşitli gerekçelerle bir arada yaşamaya çalışırlar. Bu gerekçeler zaman içinde çeşitli yerleşim birimlerini ortaya çıkarmış ve buralarda farklı konut tipleri oluşmuştur. İnsanın geldiği en son noktada “metropol” diye adlandırılan büyük şehirler ve bu şehirlerde kendine özgü barınma yöntemleri gelişmiştir. Özellikle 1950’li yıllardan sonra tarımda makineleşmenin artmasıyla köylerden kentlere göç hızı artmış ve sağlıksız kentleşme başlamıştır. Genellikle gecekondular olarak karşımıza çıkan bu yapılar plansız alanda, altyapısı oluşmadan ve mühendislik hizmeti alınmadan, kaçak olarak yapılmıştır. Gelişen bu süreçte doğal ve tarihi yapılar gözardı edilmiş, kentler plansız ve sağlıksız hızlı bir şekilde büyümüşlerdir. Sadece barınma amaçlı yapılan bu şehirler deprem olmadan bile yıkılan yapılardan oluşmuştur. Bu yapılar ülkemizde yaşanan depremlerle de büyük can ve mal kayıplarına neden olarak üzücü sonuçlara yol açmıştır. Bu sorunun temel çözümü olarak karşımıza “Kentsel Dönüşüm” kavramı çıkmıştır.

Sahip olduğu yapı stoğu ve bilim adamlarının araştırma raporlarına göre beklenen Marmara Depremi Türkiye’nin metropol şehri İstanbul’un kentsel fizikî dokusunun yenilenmesini zorunlu kılmaktadır. Türkiye’nin bütün şehirleri için Kentsel dönüşüm, can ve mal güvenliğini sağlamakla beraber şehirlerin daha estetik, sağlıklı, yaşanabilir, sosyo-kültürel ihtiyaçlara cevap veren nitelikler kazanmasını ve kentlilik bilincinin de oluşmasını sağlamaktadır.

17 Ağustos 1999 Marmara Depremi’nden önce yaşanan onca büyük depreme rağmen inşaat sektörü deprem gerçeğini gözardı etmiştir. 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi Türkiye’de inşaat sektörü açısından milat olmuştur. Marmara depreminden sonra kentsel dönüşüm ülkemizin gündemine girmiş olmasına rağmen Mayıs 2012’de yürürlüğe giren “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” ’a kadar kamu binaları depreme dayanıklı hale getirilmesine rağmen konut alanlarında ciddi bir adım atılmamıştır. 6306 sayılı kanun birçok eleştiri almasına rağmen Kentsel dönüşüm anlamında en güçlü, toparlayıcı ve çözüm odaklı bir kanundur.



Türkiye’de Kentsel dönüşüm deprem tehdidi altında yapılmakta olup, kent estetiği ve modern şehircilik anlayışı ikinci planda kalmaktadır. Öncelik insanların can ve mal kaybının önlenmesine yöneliktir. 6306 sayılı kanunla riskli alan ve riskli yapı tanımlamasını getirerek bu durumu net bir şekilde ortaya koymuştur. Avrupa’da ise Kentsel dönüşüm uygulamaları şehrin çöküntü alanlarını veya şehrin gelişmesi sonucu değişen şartlara göre yeniden canlandırılması için yapılmaktadır.

Çalışmanın örneğini teşkil eden Esenler ilçesinin tarihi, idari ve demografik durumu kısaca ele alındıktan sonra 6306 sayılı kanunun Türkiye’deki ilk uygulaması olan Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulaması değerlendirilmiştir. Söz konusu bu alanda Kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran sebepler planlama, donatı durumu, mülkiyet ve yapı stoğu açısından ele alınmış ve uygulama neticesinde oluşacak durumla mukayesesi yapılmıştır.

Esenler Havaalanı Mah. Kentsel dönüşüm bölgesinde ilk imar planının 1993 yılında yapılması bu bölge için Kentsel dönüşümü mecburi kılmıştır. Esenler 1993 yılında yapılaşmasının yüzde 85’ini tamamlamış, olması gereken donatı alanları kaçak yapılar yapılarak işgal edilmiş, yeşil alanlar neredeyse hiç bırakılmamıştır. Genellikle üç veya dört katlı hatta içlerinde altı kat dahi olan bu yapılar, mühendislik hizmeti olmadan, hatalı bir şekilde, inşaat kalfaları tarafından yapılmıştır. Depreme dayanıklı olmayan afet riskli bu yapılardan oluşan söz konusu alanın dönüşümü için başta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmak üzere çeşitli kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapılarak 6306 sayılı yasa çerçevesinde uygulama yapılmaktadır.

Esenler’de yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında en büyük problemin ifraz ve mülkiyet problemi olduğu gerçeğiyle karşılaşmıştır. Öyle ki fizikî dokunun yenilenebilmesi için söz konusu problemlerin halledilmesi çok fazla zaman alabilmektedir. Hem mülkiyet, hem de benzer diğer sorunların çözümü için ise dönüşüme tabi alanda yaşayanların kendi aralarındaki ve vatandaşlarla yerel idareciler arasındaki mutabakatın çok önemli olduğu da görülmüştür. Dönüşümün önündeki en büyük engel ise bu bölgelerde yaşayanların sosyo – ekonomik durumunun zayıf olması ve bölgeden ayrılmama isteğidir. Bunun için Kentsel dönüşümün finansman ve sosyo-ekonomik boyutu çok önem kazanmaktadır. Bu sorunun çözümü ise ancak şehir

plancıları ve ekonomistlerle birlikte psikolog ve sosyologların da çalışarak doğru planlama ve katma değeri yüksek projeler üretmek mümkün olabilir.

6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilen ve halen uygulama aşamasında olan Esenler Kentsel Dönüşüm çalışmalarından hareketle, dönüşümün *fizikî*, *sosyal* ve *finansman* boyutlarından bahsetmek mümkündür.

Bu çalışma bundan sonraki yapılacak çalışmalara basamak teşkil edecek olup; akademik olarak kentsel dönüşüm konusunda çok çeşitli çalışmalar yapılması gerekmektedir. Özellikle kentsel dönüşümün finansman boyutuna ilişkin ayrıntılı çalışmalara ihtiyaç duyulmaktadır.

## KAYNAKÇA

### Kitaplar

Adıgüzel Y., 2012. *Göç, Kentleşme ve Aidiyet Ekseninde Esenler'i Anlamak*. Esenler 'de Yaşamak, Memlekette ölmek: Göç ve Kente Uyum Sürecinde Hemşehrilik. Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi, Şehir Yayınları

Can H. ve Özmen B., (Ed.) 2009. *Türkiye'nin Deprem Gerçeği Paneli*, Ankara: Gazi Üniversitesi Gazi Basımevi

Gedikli B., 2012. *Sürdürülebilir Kentsel Gelişim*. Haziran 2012

Güldal F. ve Uçar A., 2012. *Esenler' in Tarihi*. Esenler Belediyesi Kültür Yayınları. Zencefilm Medya.

Keleş R., 1998: *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, 2. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.

Keleş R., 2000: *Kentleşme politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.

Pelin P.P., 2010. *Kentsel Yenileme*. İmge Kitabevi, Ankara.

Roberts P.W. ve Sykes, H., 2000. *Urban Regeneration*, Sage, Londra.

Taşçı H., 2012. *Göç, Kentleşme ve Aidiyet Ekseninde Esenler'i Anlamak*. Göçün Mekanı: Esenler ve Mekanın Değişimi. Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi, Şehir Yayınları

Tekeli İ., 2011. *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları İstanbul, 2011.

### Sürelili Yayınlar

Akdeniz H., 2001. Kentsel Planlama Sürecinde Haritacılığın Yeri ve İşlevi. *Milli Savunma Bakanlığı, Harita genel Komutanlığı, Harita Dergisi*. Ocak 2001 (125).

Aksoy M., 2013. Kavram Olarak Hayat Boyu Öğrenme ve Hayat Boyu Öğrenmenin Avrupa Birliği Serüveni. *Bilig*. Kış 2013 (64), 23-48

Aydınlı H.İ. ve Turan H., 2012. Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*. **28 / 2012**

Aytaç Ö., 2007. Kent Mekânlarının Sosyo-Kültürel Coğrafyası. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*. Cilt: 17, (2) 199-226.

Ertaş M., 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergi, Cilt 10, Sayı:1-2011*. ISSN 1302/6178

Genç F.N., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Yönetim ve Ekonomi Dergisi*. **15 (1)**

Karakurt E., 2006. Kentsel Mekanı Düzenleme Önerileri: Modern Kent Planlama Anlayışı ve Postmodern Kent Planlama Anlayışı. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, **Ocak – Haziran 2006**, (26).

Kaypak Ş., 2010. Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik Ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım. *Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi*, 2010, **3**, (2), s.84-105

Nohutcu A., 2008. 1. *Ulusal Yerel Yönetimler Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Kültür ve Kongre Merkezi Esentepe Kampüsü-Sakarya*. Yerel Yönetimlerde Stratejik Plan Uygulama Girişimleri: Kuramsal Çerçeve ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 2007–2011 Dönemi Stratejik Planı Örneği

Özden P. P., 2001. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, *İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, **No: 23-24** (Ekim 2000-Mart 2001).

Özden P. P., 2006. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, *İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, **No: 35**, (Ekim 2006)

Pustu Y., 2006. Küreselleşme Sürecinde Kent “Antik Site’den Dünya Kentine” *Sayıştay Dergisi*, Sayıştay Başkanlığı Yayın İşleri Müdürlüğü, **Ocak-Mart 2006**. (60) 129-151

Şen B., 2012. Metropol Kent Merkezlerinde Çöküntüleşme Eğilimleri: İstanbul Eminönü-Süleymaniye Bölgesi Örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*. **Cilt 17**, (2), s.293-323.

Tosun E.K., 2013. Sürdürülebilir Kentsel Gelişim Sürecinde Kompakt Kent Modelinin Analizi. *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Yönetim ve Ekonomi Dergisi*. **Cilt:20** (1)

TUDAP, 2005. *Türkiye Ulusal Deprem Araştırmaları Programı. 2005 – 2014 Raporu*. [http://www.tubitak.gov.tr/tubitak\\_content\\_files/ARDEB/kamag/Turkiye\\_Ulusal\\_Deprem\\_Arastirmalari\\_Programi.pdf](http://www.tubitak.gov.tr/tubitak_content_files/ARDEB/kamag/Turkiye_Ulusal_Deprem_Arastirmalari_Programi.pdf). Erişim Tarihi 21.08.2013

Uçan H., 2009. Batı Şehri ve Küresel Şehir, *Hece, Aylık Edebiyat Dergisi*, Sayı:150/151/152 Ankara

### **Diğer Yayınlar**

Akdeniz H., 2000. İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, *Doktora Tezi* Ankara, Ankara Üniversitesi SBE.

Akdeniz H., 2001.

Akkar Z.M., 2006. *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*.

Atasayar A., 2008. kavram öğretimi sürecine yönelik içerik geliştirme aracının tasarlanması ve kullanışlılığı. *Yüksek Lisans Tezi*. Ankara: Hacettepe Üniversitesi FBE.

Aydoğan B.K.E., 2005. İnsan-Mekan-Kent İlişkisi Üzerine Resimsel Yorumlar. *Yüksek Lisans Tezi*. Mersin: Mersin Üniversitesi SBE.

Biröl G., 2013. *Kentsel Çevrede Mekan Kavramı*, Erişim Tarihi: Temmuz 2013 <http://bauarchitecture.files.wordpress.com/2011/10/kentsel-c3a7evrede-mekan-kavramc4b11.pdf>

Çahantimur A., 2007. Sürdürülebilir Kentsel Gelişmeye Sosyo-Kültürel Bir Yaklaşım : Bursa Örneği. *Doktora Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.

Demirkıran S., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Edirne: Trakya Üniversitesi SBE.

Dörrbecker M., 2013. <http://de.wikipedia.org/wiki/Benutzer:Chumwa>.

Göksu A.F., 2004 Kentsel Yenileme/Dönüşüm İnternet Sitesi, Şehircilikte Dönüşüm: Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları-Kasım 2004, Erişim Tarihi: 25.08.2013 <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/MersinSeminer.pdf>

Hasol D., 2008. *Kentleşme Şurası*. Kentsel Mekân ve Kentlilik Bilinci. [http://www.doganhasol.net/Articles/kentsel-mek%C3%A2n-ve-kentlilik-bilinci\\_10820.html](http://www.doganhasol.net/Articles/kentsel-mek%C3%A2n-ve-kentlilik-bilinci_10820.html). Erişim Tarihi: 20.08.2013

İlkme M., 2008. Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi*.

Kaya E., 2011. *Kentleşme ve Kentlileşme*, Erişim Tarihi: Ağustos 2013 [www.erolkaya.com/wp-content/uploads/kk.pdf](http://www.erolkaya.com/wp-content/uploads/kk.pdf)

Kent Kültürü ve Demokrasi Derneği, 28 Ocak 2012, *Deprem Gerçeği ve Kentsel Dönüşüm Paneli*, s.1

Koç E., 2013. *Türkiye’de Kentleşme ve Kentlileşme Süreci*, Erişim Tarihi: Ağustos 2013 [www.yildiz.edu.tr/~ealtinok/kentlesme.ppt](http://www.yildiz.edu.tr/~ealtinok/kentlesme.ppt)

Kotan S., 2013. *Kentsel Dönüşüm- Farkındalık Yaratmak Sempozyumu*, İzmir: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tanıtımı

Sönmez İ.Ö., 2011. *Herkes için Kent Herkes için Planlama, Türkiye Şehircilik Kongresi*. İstanbul, 2011: Kent Planlama Ve Adalet İlişkisinin Değişen İçeriği.

Şisman A. ve Kibaroğlu D., 2009. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. Ankara: Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Taşçı H., 2012. Kent Meydanı İle Kent Kimliği İlişkisi Üsküdar Meydanı Örneği. *Doktora Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi SBE.

Tokcan A., 2001. Modernizm Sonrası Kentsel Mekanda Yaşanan Dönüşüm Sürecinin Ankara Kenti Kızılay Meydanı Örneği Üzerinde İrdelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*.

Ankara: Gazi Üniversitesi FBE

Utkucu T., MİLE, *Kentleşme ve Kent Planlaması*, Erişim Tarihi: 2013  
[www.milliemlak.gov.tr/documents/10326/21622/Tamer\\_UTKUCU.pdf](http://www.milliemlak.gov.tr/documents/10326/21622/Tamer_UTKUCU.pdf),

[www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr) , 2013. TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnternet Sitesi,





[www.kentseldonusumvehukuk.com](http://www.kentseldonusumvehukuk.com), 2013.

[www.resmigazete.gov.tr](http://www.resmigazete.gov.tr), 2013

[www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr), 2013. Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlüğü

## EKLER

### Resmi Yazışmalar

T.C ESENLER BELEDİYE MECLİSİ MECLİS KARARI		
 ESENLER BELEDİYESİ	BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDEN ZEVAT	K.Tarihi:
	Faruk AYDIN, Yusuf ZABUN, Ömer ÇETİNKAYA, Abdullah AKSU, Tefik HELVACI, Birol HACIOĞLU, Arzu ÖZTOPRAK, İbrahim KAÇAN, Erdal BİRER, Rasul YILDIZ, Abdulkadir ŞENGÖR, Melek ZORLU, Ömer KUVAT, Fatih ÖZDEM, Remzi DOĞAN, Orhan VARDAR, Uğursay KAYAALP, Birsen KIRKMALLI, Levent DENİZ, Orhan Oğuz TÜRK, Ali ASLAN, Dursun BALLI, Salim MİSTAOĞLU, Dursun MISIRLI, Alper Muammer KOCABAŞ, Ekrem ACAR, Musa ADA, Coşkun COŞKUN, Ramazan AKSOY, Cafer MADEN, Cemal KAYA, Hasan BABACAN, Cihangir KAYMAKÇI, Sebahattin YİĞİT, Tuğrul YALÇINKAYA, Fevzi BAŞOĞLU, Burhan KOCAMAN	25.06.2012
		Karar No: 2012/83
		Sayfa 1 / 1
<p><b>KARARIN KONUSU:</b> 6306 Sayılı Kanuna göre "Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi" hk.</p> <p>Esenler Belediye Meclisinin 4. Seçim Dönemi 4. Çalışma Yılı 2012 Senesi Haziran Ayı Meclis Toplantılarının 25.06.2012 tarihli 1. Olağanüstü Toplantısında, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 21.06.2012 tarih ve 985 sayılı teklifi TEKLİF KARARI olarak görüşüldü. Neticede;</p> <p style="text-align: center;"><b><u>EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ TEKLİFİ:</u></b></p> <p><b>"BAŞKANLIK MAKAMINA</b></p> <p>Esenler İlçesi Atışalan Havaalanı Mahallesi yazımız Ek-1 harita örneğinde işaretli bölgede 22 pafta 977, 726, 715, 699, 708, 704, 1123, 1124, 1169, 1181 parseller, 664 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller, 1095 ada 1-2 parseller ve 1096 ada 1 parsel içerisinde 71.821 m<sup>2</sup> alanda 1200 bağımsız daire ve Atışalan Tuna Mahallesi yazımız Ek-2 harita örneğinde işaretli bölgede 15 pafta 1026 parsel, 899 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 900 ada 5, 6, 7, 8, 9 parseller içerisinde 25.660 m<sup>2</sup> alanda 350 bağımsız daire bulunmaktadır.</p> <p>Söz konusu parseller ve üzerindeki yapılarda mülkiyet problemleri, hisseli mülkiyet dokusuna sahip olması, çarpık yapılaşmaların olması, inşaat kalitesinin düşük olması, ekonomik ömrünü tamamlamış olması, depreme dayanıklı olmaması, olası bir deprem karşısında can ve mal kaybının büyük riskler taşıması, kat yüksekliklerinin düzensiz olması, otopark sorununun olması, oyun ve spor alanı olarak yolların kullanılması bölgenin başlıca sorunlarıdır.</p> <p>Esenler İlçemizde yaşam kalitesini yükseltecek şehir içi hareketliliği artıracak ekonomik ve kültürel kalkınmayı sağlayacak şehircilik düzenlemelerin uygulanarak ilçemizdeki kültürel, sosyal ve yeşil alan ihtiyaçlarının giderilmesi ve yukarıdaki sorunların çözülebilmesi için bahse konu parsellerin 6306 Sayılı Kanun Maddesi gereğince, Belediyemiz tarafından "Afet Yapı Riskli Alanı" olarak belirlenip İmar ve Şehircilik Bakanlığınca da "Afet Yapı Riskli Alanı" ilan edilmesi için talepte bulunulması hususunda karar alınmak üzere Makamınıza da uygun görülmesi halinde, yazımız ve eki dosyanın Belediye Meclisine havalesini arz ederim" denilmektedir.</p> <p><b>KARAR:</b> Esenler Belediye Meclisinin 4. Seçim Dönemi 4. Çalışma Yılı 2012 Senesi Haziran Ayı Meclis Toplantılarının 25.06.2012 tarihli 1. Olağanüstü toplantısında; Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 21.06.2012 tarih ve 985 sayılı teklifi yapılan düzeltme ile (Teklifin konu kısmında ve son paragrafında geçen "Afet Yapı Riskli Alan" diye zuhulen yanlış yazılan ifadelerin "Afet Riski Altındaki Yapı Alanı" şeklindeki düzeltilmesi) <b>TEKLİF KARAR olarak OYBİRLİĞİ</b> ile kabul edildi.</p>		
 Yusuf ZABUN Divan Kâtibi	 Orhan VARDAR Divan Kâtibi	 M.Tevfik GÖKSU Belediye Başkanı



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.AHG.0.14.03.00-903.07.01/600  
Konu : Esenler Belediye Başkanlığının  
Yetkilendirilmesi

14/11/2012

**BAKANLIK MAKAMINA**

16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2nci maddesinde uygulamaları yürütecek İdare, "Belediyeler, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri" olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanun'un 6ncı maddesinin onikinci fıkrasında ise; "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." denilmektedir.

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalan Havaalanı ve Atışalan Tuna mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 9.75 hektarlık alan 2012/3791 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 07.10.2012 tarihli ve 28434 sayılı resmi gazetede yayınlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Söz konusu alanda gerçekleştirilecek proje ve çalışmalar ile ilgili olarak;

a) Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisine ya da kira yardımı yapılması,

b) Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yapılması,

c) Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,

d) Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması ve yıktırma masraflarının ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilmesi,

hususlarında Esenler Belediye Başkanlığının yetkilendirilmesini,

Olur'larınıza arz ederim.

  
Vedat GÜRGEN  
Genel Müdür

Uygun görüşle arz ederim.

14.11.2012

İrfan UZUN  
Müşteşar Yrd.

Uygun görüşle arz ederim.

14.11.2012

Ercan TIRAS  
Müşteşar

  
Erdoğan BAYRAKTAR  
Bakan

12.11/2012 Şehir Plancısı : İ.TÜZGEN  
12.11/2012 Daire Başkanı : H.HASPOLATLI  
14.11/2012 Genel Md.Yrd. V. : M.VARGÜN

Ehlibeyt Mh. 1271. Sokak No:13 Balgat/ANKARA

www.csb.gov.tr

İLBANK – ESKON A.Ş. – PROJE EKİBİ - ESENLER BELEDİYESİ KATILIMI İLE

ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

TOPLANTI NOTLARI

Tarih : 06.05.2013

Yer : Ramada Plaza - Tekstilkent/İSTANBUL

Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde yapılacak iş ve işlemleri görüşmek, proje hazırlık aşamasında ve sonrasında oluşturulacak iş takvimi için ön görüşme ve tanışma maksadı ile ESKON A.Ş. ve bu proje ile ilgili olan ekibinin ev sahipliğinde, Esenler Belediyesi Başkan Yardımcısı Orhan Oğuz Türk ve bu proje ile ilgili olan ekibi, İller Bankası A.Ş. daire başkanları ve bu proje ile ilgili olan ekibi ile KEYM ve bu proje ile ilgili olan ekibinin katılımıyla bir toplantı düzenlenmiş ve aşağıda yazılı konular görüşülmüştür.

1. Teknik şartname, uygulama projesi yapıldıktan sonra hazırlanacak. Sonradan hazırlanması hem yüklenici hem işveren açısından daha sağlıklı olacaktır. Teknik şartname önceden hazırlanırsa sürekli tadilat görme sıkıntısı yaşatacaktır. Olası bir değişiklikte tüm hesabın değişmesine neden olacaktır.
2. Avan projeden ruhsat alınacak. Belediye, bakanlık vb. resmi kurumlardan onay alma süreci de mevcut. İşveren ve proje ekibi projenin her aşamasında irtibat halinde olacak.
3. Teklif, sözleşme ve iş başlama tarihi; sistem geliştirildikten sonra belirlenecek.
4. Örnek projelerdeki mahal listeleri baz alınabilir.
5. İş programı ile ilgili; hak sahiplerine verilecek konut tipleri incelendikten ve ürün listesi verildikten sonra 10 Mayıs 2013 Cuma günü süre netleşecek ve proje ekibi tarafından bildirilecek. Sonraki aşama proje ihalesi.
6. Projelerde etaplama yapılacak.
7. İller Bankası tarafından hazırlanacak fizibilite raporundan çıkacak sonucuna göre ticari kullanım alanı gibi hususlar netleşecek.
8. Plan notuna yapılan itiraz sonucuna göre hesaplar hazırlanan projeye dahil edilecek.
9. Proje ekibi kendi içerisinde danışmanlık hizmeti (yangın, altyapı şehirle bağlantı vs) sürecini işletecek. Sonucu projede hazır hale getirecek.
10. Mimari çözümde işlem en kolay nasıl yapılacaksa o yol takip edilecek.
11. Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde 2 etap yapılacak.1-Hak sahiplerine verilecek kısım 2-Satılacak kısım. Ürünlerde tiplleşme yapılacak. Sosyal hayatı geliştirecek bir mimari proje hazırlanarak hayata geçirilecek.
12. Taslak Proje iki alternatifli olarak çalışılacak.
13. Kentsel Tasarım Projesi alanın tamamı için yapılacak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü onaylayacaktır.
14. Bu proje ticari+konut+hizmet alanı içeriyor.
15. Hak sahiplerine verilecek konut adedi ve tipleri hazır. Brüt 67 m2 (2+1) , 87 m2 (2+1), 94 m2 (3+1), 113 m2 (3+1) ve 141 m2 (4+1) olmak üzere 5 tip konut mevcut, tünel kalıp sistemi uygulanacak ve her konuta ait bir adet otopark yeri olacak. Müteahhit hangi ürünlerin kullanılacağını bilecek ancak şartnamede yazmayacak.

16. Mühendislik Avan projeye göre metraj çıkacak ve teklifler gelecek. Ürüne göre kalibrasyon yapılacak. Avan projeden yapım ihalesine çalışılacağı için mühendislik avan projelerin hazırlanması ve mahal listelerine göre metraj çıkarılması gerekmektedir.
17. 1. etap hak sahiplerine yapılacak inşaatın ihalesine mühendislik avan proje üzerinden çıkılacaktır. Finansman konutların inşaat ihalesi ise uygulama projenin tamamlanmasından sonra yapılacaktır. Okul da projeye dâhil edilecek. 80 derslik üzerinden inşa edilecek. Okul için verilen maksimum alan ne ise o kullanılacak.
18. Proje firması, proje yapım aşamasında projeye ilgili kurum (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Esenler Belediyesi, İller Bankası, ESKON A.Ş., itfaiye, İSKİ, TEDAŞ-BEDAŞ, İGDAŞ, Türk Telekom vb.) görüşlerini ve onaylarını alarak projeyi tamamlayacaktır. Belediye nezdinde projenin denetleme ve onay süreci ne kadar zaman alır?
19. İnşaat yapımı sırasında enerji teminine yönelik ilgili kurumlarla görüşme yapılacak.
20. Gri suyun nasıl değerlendirileceği ve bağlantılarının nasıl olacağı görüşüldü.
21. Proje yaklaşık 5.5 - 6 ay içerisinde tamamlanacak.

TOPLANTIYA KATILAN KİŞİLER VE BİLGİLERİ EKLI LİSTEDE YER ALMAKTADIR.

**ESKON A.Ş.**

ESKON ESENLER İNŞAAT  
SANAYİ ve TİCARET A.Ş.

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
ALT YAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Tarih : 03.07.2013  
Sayı : 2013/ ~~210~~ 210

Konu : Riskli Alan İlan Edilen Havaalanı Mahallesi Üzerindeki TEİAŞ'ın Enerji Nakil Hattı Hk.

Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi 1095 ada 1 - 2 parseller, 715, 708 ve 699 parsellerin de dahil olduğu alan üzerindeki, TEİAŞ'ın enerji nakil hatlarının kapsadığı güzergah, TEİAŞ Genel Müdürlüğü 1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün cevabi yazısı ve ilişigindeki 1 adet plan yazı ekinde bulunmaktadır.

Bilgi ve gereğini ederiz.

ESKON ESENLER İNŞAAT

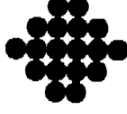
SAN. Ve TİC. A.Ş.  
ESKON ESENLER İNŞAAT SAN. Ve TİC. A.Ş.  
Oruç Reis Mah. Vadi Cad. Givimkent Sitesi 5/951  
İst. Ticaret Sarayı No: 108 K.4 / 242 ESENLER / İST.  
Tel: 0212 438 50 52 - 53 Fax: 0212 438 51 51  
Tic. Sic. No: 377 013 6809 Tic. Sic. No: 431 552

Dağıtım:

Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müd.

1

ORUÇREİS MAH. VADI CAD. GİYİM KENT SİTESİ İSTANBUL TİCARET SARAYI NO: 108 K.4 / 242 ESENLER / İSTANBUL  
T: 0212 438 50 52 - 53 F: 0212 438 50 51 E: info@eskonas.com.tr V.D.: ATIŞALANI 377 013 6809 TİC. SİC. NO: 431 552



**İLBANK**  
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

**İLLER BANKASI**  
ANONİM ŞİRKETİ  
SERMAYESİ: 8.000.000.000,00 TL

KAYNAK GELİŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Sayı: 54483794-030.03 22911  
Konu: Esenler (İstanbul) Kentsel Dönüşüm Projesi

26.07/2013

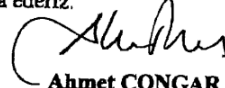
TELE FAKS: 0 (212) 438 50 51  
İADELİ TAAHÜTLÜ

**ESKON ESENLER İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş**  
Oruçreis Mah. Vadi Cad. Giyimkent Sitesi  
İstanbul Ticaret Sarayı No:108 K.4  
ESENLER/İSTANBUL

İlgi a) 16.07.2013 Tarih ve 21404 sayılı yazımız.  
b) 24.07.2013 Tarih ve 222 sayılı yazınız.

İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi'nde Bankamızla ortak yürütülecek kentsel dönüşüm projesi kapsamında gelirlerin muhasebeleştirilmesine yönelik işlemlerin yürütülmesi amacıyla hazırlanan ek protokol 23.07.2013 tarihinde imzalanmıştır. İmzalanan ek protokol yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

  
**Ahmet ÇONGAR**  
Daire Başkanı

  
**Mehmet YILMAZ**  
Genel Müdür Yardımcısı

EK:  
Ek Protokol fotokopisi (3 sayfa)

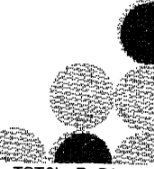
**DAĞITIM:**

Gereği:

-ESENLER (İSTANBUL) BELEDİYESİ (Ek konu)

-ESKON ESENLER İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş (Ek Konu)

Atatürk Bulvarı No:21 PK:06053 Opera / ANKARA Tlf: +90(312) 508 81 02 Faks: +90(312) 508 81 31  
kaynakgelistirme@ilbank.gov.tr www.ilbank.gov.tr  
İller Bankası A.Ş. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının İhtisarı Kuruludur



TOTAL P.01

# ESKON A.Ş.

ESKON ESENLER İNŞAAT  
SANAYİ ve TİCARET A.Ş.

## İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kaynak Geliştirme Dairesi Başkanlığı'na

Tarih : 20.08.2013

Sayı : 2013/236

İlgi : Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mahal Listesi Hk.

Kuruluşunuz ile ortak yürüttüğümüz Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde Esenler Belediyesi ve ESKON A.Ş. nin Hak Sahiplerine verilecek konutlarda uygulanmasını planladığı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğü'nün "Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi 1086 Ada, 4 Parsel Üzerinde 280 Adet Konut, Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşinde kullanılan mahal listeleri yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

ESKON ESENLER İNŞAAT

SAN. ve TİC. A.Ş.

ESKON ESENLER İNŞAAT SAN ve TİC.A.Ş.  
Oruç Reis Mah. Vadi Cad. Givimkent Sitesi  
İst. Ticaret Sicil No: 27.742/2009-Esenler-İSİ  
Tel: 0212 438 50 52-53 Fax: 0212 438 50 51  
Atışalani V.D:377 013 6809 Tic Sicil No:431552

Ek 1- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğü'nün "Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi 1086 Ada, 4 Parsel Üzerinde 280 Adet Konut, Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşini" ne ait Mahal listeleri

Dağıtım:

1-Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müd.

2- KEYM Kentsel Yenileme Merkezi

ORUÇREİS MAH. VADI CAD. GIVIMKENT SİTESİ İSTANBUL TİCARET SARAYI NO:108 K.4 / 242 ESENLER / İSTANBUL  
T: 0212 438 50 52 - 53 F: 0212 438 50 51 E: info@eskonas.com.tr V.D.: ATIŞALANI 377 013 6809 TİC. SİC. NO: 431552

www.eskonas.com.tr

T.C.  
ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 36251057 /110 - 1863  
Konu : Havaalanı Mahallesi riskli alan

29/05/2013

ESKON A. Ş.  
Oruç Reis Mah. Vadi Cd. Giyimkent Sitesi  
İstanbul Ticaret Sarayı No:106  
Esenler/İstanbul

İlgi: Hukuk İşleri Müdürlüğü yazısı

İlgi sayılı Hukuk İşleri Müdürlüğü yazısında Havaalanı Mahallesi riskli alanda kalan ve uzlaşma sağlanan taşınmazların maliklerinin hissesine düşen m<sup>2</sup> miktarları, pafta, parsel numaraları ile bedellerine ilişkin bilgiler talep edilmekte olup bu bilgilerin bir liste halinde tarafımıza gönderilmesi hususunu rica ederim.

Adnan M. ŞEREFİOĞULLARI  
Emlak ve İstimlak Müdürü

F.003//00

Fevzi Çakmak Mahallesi, 1. Cadde No: 73 Kat:3 34220 Esenler / İSTANBUL  
Tel: 0 (212) 4401111(1147) Faks : 0 (212) 5683443 İrtibat: C.D.ÖZKAN  
e-posta : a.serefliogullari@esenler.bel.tr

...../...../201.....

ESKON ESENLER İNŞAAT SAN.VE TİC. A.Ş.  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

ESENLER/İSTANBUL

Aşağıdaki adreste bulunan binamızın, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Çerçevesinde Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik ekinin; 7. Bölümde belirtilen mevcut binaların değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi hükümlerine göre deprem güvenliğinin belirlenmesi hususunda gereğini arz ederiz.

Adı Soyadı, İmza

Başvuru Adres:

Cep Telefonu:

İncelenecek Bina Adresi:

BİNA ÖZELLİKLERİ		
Kat Adedi (Bodrum Dâhil)		
Toplam Daire Sayısı		
Oturum Alanı m <sup>2</sup>		
Oturumu Kaç Daire Üzerine		
	Var	Yok
Ruhsat Durumu		
İskân Durumu		

İSTENİLEN BELGELER

- |  |
|--|
| 1 - Apartman Sakinlerinin Yetkilendirdiği Kişiyeye Ait Apartman Sakinlerinin 2/3' ünün İmzaladığı Muvafakatname ve Kimlik Fotokopisi |
| 2 - Arsaya Ait Tapu Fotokopisi   |

Not: 1- Ücret .....nakit olarak tahsil edilmiştir

2- Banka Dekontu Açıklama Kısmında "Riskli Yapı Tespit Rapor Ücreti"  
Yazılacaktır.


Banka Hesap Numarası: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Eminönü Şubesi

İBAN: TR87 0020 6001 1812 0929 9000 05

**Değerlendirme Talep Formu Örneği**



## Hak Sahipleriyle Yapılan Muvafakatname Örneği

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ESENLER						
Mahallesi	ATIŞALANI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KÖY ÜSTÜ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
79.987,68	22		708	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				19.640,00 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No	22476547					
	Edinme Sebebi	18/2455 pay SEVİYE TOPÇU : AHMET Kızı adına kayıtlı iken ESKON ESENLER İNŞAAT VE EĞİTİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
Sahibi	ESKON ESENLER İNŞAAT VE EĞİTİM SANAYİ TİCARET - 46269/78560 ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	378	8	703		13/03/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mükteselsizlik ve diğer haklar bu kütüğe müracaat edilmelidir.          ** Tebligat Kararı ile ilgili olarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Stok No 129

## 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA PROTOKOL

İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi sınırlarında kalan 977, 726, 715, 699, 708, 704, 1181, 1123, 1124, 1169 parseller, 664 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller, 1095 ada 1-2 parseller ve 1096 ada 1 parsel 07.10.2012 Tarih ve 28434 Sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 2012/3791 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesine binaen Riskli Alan olarak ilan edilmiştir.

Riskli alan olarak ilan edilen ve ekonomik ömürlerini tamamlayan yapıların tahliyesine, binaların yıkılmasına yerlerine depreme dayanıklı, yaşam kalitesi yüksek ve nezih binaların yapılmasına karar verilmiştir.

Bu nedenle hak sahipleri (tapu sahibi) ile yüklenici firma arasında işbu protokol akdedilmiştir.

*Almayı ve İnşaat Yapmayı Vaat Eden:*

**ESENLER BELEDİYESİ İŞTİRAKİ**

**ESKON ESENLER İNŞAAT VE EĞİTİM SAN. TİC. A.Ş.**

Oruç Reis Mah. Vadi Cad. Giyimkent Sitesi İstanbul Ticaret Sarayı No:108 Kat:4/242 Esenler- İST.

*Arsa Sahibi:*

**SEVİYE TOPÇU (T.C 25465960928)**

**İkametgâh Adresi: Atış Alanı Mah. Kemer Mah. 900 Sok No:35 D.4 Esenler İst**

**Tel : 0212 431 86 68**

İş bu adresler tebligat adresi olup, taraflar adres değişikliklerini karşı tarafa noter aracılığı ile göndermedikleri sürece iş bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli kabul edilecektir.

Sözleşme Konusu Yapının Adresi : **Havaalanı Mah. GÜLSUYU sok. No:14 Esenler / İSTANBUL**

**PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ :19640 m<sup>2</sup>**

**PAFTA NO :22**

**ADA : ....**

**PARSEL NO:708**

**HİSSE: 144/19640**

**ARSA=144 m<sup>2</sup>**

### TARAFLAR:

**Madde 1.** İş bu sözleşme ile **SEVİYE TOPÇU (T.C 25465960928)**(bundan böyle **HAK SAHİBİ** olarak anılacaktır) ve **ESENLER BELEDİYESİ İŞTİRAKİ ESKON ESENLER İNŞAAT VE EĞİTİM SAN. TİC. A.Ş.** (bundan böyle **ESKON A.Ş.**olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dâhilinde 6306 Sayılı Yasa Kapsamında iş bu protokol düzenlenmiştir.

### DAYANAK:

**Madde 2.** 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, SÖZ KONUSU ALANLARIN RİSKLİ ALAN OLARAK İLAN EDİLDİĞİ 07.10.2012 Tarihli 28434 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN 2012/3791 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI ve Tapu Kaydı.

### AMAC:

**Madde 3.** 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, depreme dayanıklı olmayan binaların yenilenmesi ve bu yerlerde deprem riskinin ortadan kaldırılmasıdır.

### KONU:

**Madde 4.** ARSA SAHİBİ' ne ait İstanbul ili, Esenler ilçesi, - 22 pafta, ..... - ada, 708 parselde kayıtlı 19640 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 144/19640 Hissesinde kain, Havaalanı Mah. GÜLSUYU sok.No:14 Esenler / İSTANBUL adresinde 144 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Bodrum + Zemin kat +3 normal+ 1 son kat yerine karşılık, Talep Formunda beyan ettiği üzere, Havaalanı mahallesi proje alanında yeni yapılacak bağımsız bölümlerden toplam 496,73 m<sup>2</sup> = toplam 6 adet (2 adet 113m<sup>2</sup>, 3adet 87m<sup>2</sup> ve 1 adet 94m<sup>2</sup> ) konut ARSA SAHİBİ' ne verilmesi hususlarını kapsar.

ESKON ESENLER İNŞAAT  
VE  
EĞİTİM SAN. TİC. A.Ş.  
Oyuncu Park Mah. Vadi Cad. Giyimkent Sitesi  
İstanbul Ticaret Sarayı No:108 Kat:4/242 Esenler- İST.  
Tel: 0212 431 86 68  
Atış Alanı V.D.371/19640 Sok. No:35 D.4/1452

2012 1

#### **ESKON'UN HAK VE YETKİLERİ:**

**Madde 5.** ESKON A.Ş. 'i bu sözleşme konusu arsa üzerinde, yıkım, plan tadili ve uygulaması, kamuya terk, imar durumuna uygun kesin vaziyet planı hazırlama ve uygulama, proje kapsamında yapılacak konut. Her türlü yapıların tip projelerini belirleme, zemin etüdleri yapma/yaptırma, zemin şartlarına göre uygulama yapma, projede değişiklik yapma hak ve yetkisine sahiptir. HAK SAHİBİ, işbu sözleşmeye kapsayan konularla ilgili her türlü yetkiyi ESKON A.Ş.'ye devretmiştir. Ayrıca HAK SAHİBİ, ESKON A.Ş.'nin yapacağı uygulamalara, her ne şartla olursa olsun itiraz etmeyeceğini ve maddi ya da hukuki herhangi bir hak talep etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

#### **HAK SAHİBİ' nin HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ:**

**Madde 6.** HAK SAHİBİ, bu protokolün imzalanmasının akabinde en geç (iki) iş günü içerisinde tapunun tamamını ESKON A.Ş.'ye temlik edecektir. Tapu Sicil Müdürlüğünden kaynaklanan gecikmeler bu süreye dahil edilmeyecektir.

**6.1.** HAK SAHİBİ, işbu sözleşmeden önceki tarihlere ait, taşınmazlarla ilgili su, elektrik, telefon, doğalgaz her türlü hizmet, emlak, çevre temizlik vb. vergiler ile bunlardan veya sözleşmeden öncesine ait başka nedenlerden doğan masraf ve cezaları ödeyecek, sözleşmeden itibaren 15 (onbeş) iş günü içerisinde Belediye'den 'Borcu Yoktur' yazısı alarak. ESKON A.Ş.'ye önce ibraz etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

**6.2.** Elektrik, su ve doğalgaz gibi abonelik işlemlerini sona erdirmek arsa sahibinin sorumluluğundadır. Yapı, belirlenen zamanda tahliye edilmez ise 6306 Sayılı Yasa'nın 4/3. Maddesine istinaden Esenler Belediyesi tarafından elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri durdurulacaktır. Yeni yapılacak yerde her dairenin su, doğalgaz, elektrik abonmanlığı masrafları kendisine ait olmak üzere hak sahibi tarafından yapılacaktır.

**6.3.** HAK SAHİBİ, arsa/ hisse üzerinde üçüncü kişiler lehine var olan bütün takyidatları (ipotek, irtifak, intifa, haciz, tedbir vb.) sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 15 (onbeş) iş günü içerisinde terkin ettirmeyi ve terkin ettirdiğine dair yazıyı ESKON A.Ş.'ye ibraz etmeyi taahhüt eder. Aksi takdirde, 6306 Sayılı Yasanın 6/1. Maddesine istinaden, arsa/hisse üzerindeki aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh hak sahibinin yeni hissesi üzerinde devam edecektir.

**6.4.** HAK SAHİBİ; taşınmaza ait tüm borçları ödedikten, borcu yoktur yazılarını ESKON AŞ'ye ibraz ettikten sonra en geç son hissedar ile yapılan sözleşmenin imzalanmasına müteakip 15 (onbeş) takvim günü içerisinde, boşaltacağı arsanın fiili zilyetliğini ESKON A.Ş.'ye devretmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

**6.5.** 6306 Sayılı Yasanın 8/4. Maddesine istinaden; ' Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır. Arsa sahibi de bu hükme kayıtsız şartsız uyacağını, uymaması halinde ceza şartın uygulanacağını bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder

**6.6.** HAK SAHİBİ; iş bu sözleşmeden kaynaklanan edimleri ESKON AŞ'ye karşı üstlenmiş olup, yazılı tüm fiil ve taahhütlerini yerine getireceğini peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

#### **PAYLAŞIM**

##### **Madde 7**

**7.1** HAK SAHİBİ ile ESKON A.Ş. talep formunda belirlenen şartlarda anlaşmış olup bu paylaşımın başka, belirlenen taşınmazlar haricinde, ESKON AŞ'den maddi ya da hukuki, her ne adla olursa olsun hiçbir bir hak talep etmeyeceğini gayri kabili rücu şartı ile kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

ESKON ESENLER İNŞAAT  
VE MÜHÜR  
Çarşamba, 26 Eylül 2013  
İstanbul, Türkiye  
Tic. Sicil No: 271100  
Vergi No: 271100  
Ankara V.03/2013/10001100010431552



#### **SUF'A HAKKINDAN FERAGAT:**

**Madde 12.** Taraflar, birbirlerine karşı kat irtifakının kurulmasından sonra, şuf'a hakkı ve İzaleyi Şuyu kullanmayacakları gibi taraflardan herhangi birinin üçüncü şahsa yapacağı hisse devri nedeni ile diğer taraf şuf'a hakkını kullanmayacaktır.

#### **YÖNETİM VE İŞLETMECİLİK HİZMETLERİ:**

**Madde 13.** İnşa edilecek bloklarda bağımsız bölümlerin ve ortak alanların muhafaza, yönetim ve işletmecilik hizmetleri, bağımsız bölümlerin teslimine başlanılmasından itibaren en fazla 3 yıllık süre içerisinde ESKON A.Ş. veya onun tarafından atanacak site yöneticileri marifetiyle ve profesyonel bir özel-tüzel kişiden yardım alınmak suretiyle, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve sair ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülür. Yönetim ve işletme için gerekli giderler kat malikleri ve bağımsız bölümlerden yararlanarlardan ayrıca tahsil edilir.

#### **MÜNHASIR SATIŞ YETKİSİ:**

##### **Madde 14.**

ESKON AŞ'nin projeyi taşeronlara yaptırması halinde Müteahhit firmanın ve hak sahibinin hakkına düşen bağımsız bölümlerin satış işlemi ESKON A.Ş ya da onun göstereceği 3. Bir firma tarafından iskan (Yapı Kullanma İzni) alınana kadar, tek bir elden yapılacaktır. Bu müteahhit firma tarafından satış garantisi anlamına gelmez. Farklı fiyat politikasını engellemek ve projenin değer kaybını önlemek amacıyla bu satış şekli uygulanacaktır. Proje tesliminden sonra ikinci eller ofisi olarak ESKON A.Ş satış ve kiralama işlemlerine tek yetkili olarak yine iskan alınana kadar aracılık edecektir. Tapu alındıktan sonra, herkes dairesini satmakta, kiraya vermekte serbesttir. Tapu alınana kadar sahibi olduğu dairesini ESKON A.Ş'nin bilgisi veya onayı dışında kendisi veya başka bir aracı ile satan Arsa Sahibi, müteahhit firma'ya satış tarihindeki emsal dairenin rayiç değerinin ¼ ( dörtte biri ) kadar tazminat ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Ancak Hak sahibi sözleşmeden alacağı konutları Tapu alınmadan önce ESKON A.Ş. 'nin yazılı izni ile devir yapabilir.

#### **VEFAT:**

##### **Madde 15.**

Arsa sahiplerinin vefatı halinde sözleşme kanuni mirasçıları ile firma arasında aynen devam edecektir. Varisler için devamı için gerekli tüm işlemleri en geç 2 (iki) ay içinde yapmak zorundadır.

#### **SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ:**

##### **Madde 16.**

İşbu sözleşme ve eklerinde yer alan hükümler veya şartlarda herhangi bir paragraf, cümle veya kelimesinde herhangi bir geçersizlik, iptal edilebilirlik veya icra edilmelik, yasaya herhangi bir şekilde aykırılık bulunması, sözleşmenin diğer hükümlerinin ve eklerin bağlayıcılığını, geçerliliğini etkilemez.

Taraflar, karşılıklı olarak yazılı ve imzalı olmak kaydı ile sözleşmede ve eklerinde değişiklik yapabilirler. Sözleşme değişiklikleri için yapılacak yazışmalar taraflar için herhangi bir hak ve yükümlülük doğurmaz. Tek taraflı değişiklikler hiçbir hüküm ifade etmez.

#### **YÜRÜRLÜLÜK:**

##### **Madde 17.**

İş bu sözleşme ve içeriği; Hak Sahibinin arsasını Eskon A.Ş ye tapuda ferağ ve devir işlemi sonrasında hüküm ifade edecektir. Eğer Hak Sahibi arsayı devirden imtina etmesi halinden sözleşme kendiliğinden fesh olacaktır. Bu aşamadan sonra 6306 sayılı yasa kapsamında kanuni kamulaştırma işlemi devam edecektir.

#### **BEDEL -PAYLAŞIM HUSUSU:**



ESKON İNŞAAT VE İNŞAAT  
VE İNŞAAT  
A.Ş.  
Ordu  
Tel: 0362 311 11 11  
Fax: 0362 311 11 11  
Alışveriş ve teslimat için  
0362 311 11 11



Sayı : 81446019/15/0  
Konu: Riskli Yapı Tespiti

19/04/2013  
RİT.

ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
Esenler / İSTANBUL

İlgi : 08.04.2013 tarih ve 184 sayılı yazı ve eki rapor.

İlgi dilekçede, Esenler İlçesi, Fevzi Çakmak Mah., Orhan Gazi Cad., 1120. Sok., No:57 kapı numaralı adreste ve 4 Pafta, 2995 parsel sayılı yerdeki bina için düzenlenen rapor, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere ilgi yazı ekinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) iletilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan ve Bakanlığımız tarafından lisanslandırılmış bir kuruluş olan STATİK GRUP MÜH. İNŞ. TH. SAN. VE DİŞ. TIC. LTD. ŞTİ. tarafından düzenlenen bina deprem güvenlik analiz raporu tarafımızdan incelenmiştir. Söz konusu raporda binanın olası bir kuvvetli yer hareketinde tasarım depremi istemlerini (Can Güvenliği Performans Düzeyi koşulları) karşılamadığından riskli yapı olduğu görülmüştür.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasında; "Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir" hükmü yer almaktadır. 6306 sayılı Kanunun 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Uygulama Yönetmeliğinin 7. Maddesinin 4. ve 5. Fıkralarında riskli yapı belirtmesine ve bu konuda yapılacak tebligata ilişkin hususlar açıklanmıştır.

İlgi yazı eki rapora istinaden riskli olarak tespit edilen yapı için 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinin anılan hükümleri doğrultusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtme yapılarak, aynı ve şahsi hak sahiplerine Tebligat Kanununa göre tebligat yapılması, ayrıca ilgililerine tebligat yapıldığına dair eş zamanlı olarak İl Müdürlüğümüze mutlaka bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

**Bülent BABAĞLU**  
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürü

**DAĞITIM:**

**Gereği:**

-Esenler Tapu Müdürlüğüne  
Fevzi Çakmak Mah., İstanbul Cad., No: 23/4, Esenler/İSTANBUL.

**Bilgi:**

-Esenler Belediye Başkanlığına

Merke: Mah. Basın Ekspres Yolu 23/5 Kağıthane/İSTANBUL  
Tel : 0212 472 61 00 -0212 472 61 63 -0212 472 61 64 - Fax : 0212 472 61 62  
Elektronik posta : istanbul@cesre.gov.tr

Elektronik e- postası : cesre@cesre.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin İstihbarat : Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Başkanı T. Mülk. Halkı İstihbarat BİRİMİ - Dışarı : 1041

Bu evrakta diğer yapılacak olan işlemlerle ilgili yazılı olarak Şube No ve KT/Konut Tarihini ayrı detaylı olarak bilginize sunarız.



R.İ.T.

Sayı : 81446019/  
Konu: 6306 sayılı Kanun kapsamında  
riskli yapıya yıkım tebligatı

ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İSTANBUL

İlgi : a) 04.01.2013 tarih ve 1295 sayılı yazı ve eki rapor.  
b) 11.02.2013 tarih ve 7828 sayılı yazımız.  
c) Esenler Tapu Müdürlüğü'nün 19.03.2013 tarih ve 25416 kayıt sayılı yazısı.

İlimiz Esenler İlçesi Yavuzselim Mahallesi 4 pafta, 3970 parselde bulunan taşınmaz için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlığımızca lisanslandırılmış AKS İnş. Lab. tarafından düzenlenen riskli yapı tespit raporu ilgi (a) yazı ekinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) iletilmiş olup, İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarımızca incelenen rapor neticesinde söz konusu binanın riskli yapı olduğu tespit edilerek, 6306 sayılı Kanunun 3. maddesinin 2. Fıkrası ile Uygulama Yönetmeliğinin 7. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca riskli yapı hakkında gereği yapılmak ve bilgilendirilmek üzere, Esenler Tapu Müdürlüğü, Esenler Belediye Başkanlığı ve Bakanlığımıza ilgi (b) yazımızla bildirimde bulunulmuştur. Esenler Tapu Müdürlüğü'nün ilgi (c) kayıt sayı ile İl Müdürlüğümüze giriş yapan yazısı ile söz konusu taşınmaz üzerinde riskli yapı belirtmesinin yapılarak ilgililerine tebligat yapıldığı bildirilmiştir. Riskli yapıdır belirtmesine kanuni itiraz süreci içerisinde herhangi bir itiraz yapılmamıştır.

6306 sayılı Kanunun 5. Maddesinin 3. fıkrasında "Uygulanmaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış gündürden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafları ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de işbirliği ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır." denilmektedir. Uygulama Yönetmeliğinin 7. Maddesinin 5. Fıkrasında "İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirlenmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren üçer üçer altmış gündürden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir." Hükümlü ile 8. Maddenin 1. Fıkrasında da "Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış gündürden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir." Hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu parsel üzerindeki yapıya ilişkin Kanunda belirtilen riskli yapı tespitine itiraz süreci tamamlanmış olduğundan, yukarıda anılan 6306 sayılı Kanun ile Uygulama Yönetmeliği hükümleri gereği



riskli yapının maliklerince yıktırılması için yıkım tebligatı yapılması, yıkıma ilişkin işlemlerin başlatılması, yapılan işlem hakkında Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi ve yıkılmış olduğu tespit edilen yapıların tarafınıza bildirilmesi hususunda,  
Gereğini rica ederim.

  
Mehmet BABAĞLU  
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürü

## Fotoğraflar





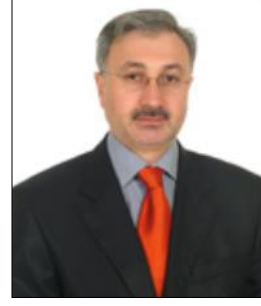
# HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE ALANI



PROJE ALANI SONDAJ ÇALIŞMASI



## ÖZGEÇMİŞ



### Kişisel Bilgiler

- Uyruğu :T.C.
- Doğum Yeri/Tarihi :Giresun Bulancak, 1968.
- Adres :Fevzi Çakmak M. Fevzi Çakmak C. No:71 Esenler/İST
- Tel :+90 440 11 11
- E-posta :f.aydin968@gmail.com

### Eğitim Bilgileri

- Kayhan Köyü İlk Okulu – Bulancak, Giresun, Türkiye.
- Bulancak İmam Hatip Lisesi – Bulancak, Giresun, Türkiye.
- Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü İzmir, Türkiye.

### Mesleki Bilgiler

- Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
- SPK Lisanslı Gayri Menkul Değerleme Uzmanı
- Bağımsız Denetçi

### İş Deneyimleri

- 1992 – 1994 Serbest Ticaret
- 1994 – 1995 Askerlik Görevi
- 1995 – 1997 Hazır Giyim Sektörü Kurucu genel Müdür
- 1997 – 1999 Serbest Muhase Mali Muşavirlik
- 1999 – 2009 Kiptaş AŞ Bütçe ve Finansman Müdürü
- 2009 – Esenler Belediyesi Başkan Yardımcılığı
  - Esenler Belediyesi Başkan Vekilliği
  - Esenler Belediyesi ve İBB Meclis Üyeliği
  - Esenler Belediyesi Encümen Başkanlığı
  - Esenler Belediye Meclisi Plan Bütçe Komisyon Başkanlığı
  - Esenler Belediye Meclisi Kentsel Dönüşüm Komisyon Başkanlığı
  - Eskon AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı
  - Donatı Gayrimenkul Değerleme AŞ Ortağı

### **Üye Olunan Meslek Odaları**

- İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası (İSMMMÖ)
- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
- Kamu Gözetim Kurumu (KGK)

### **Üye Olunan Dernekler**

- Meslekte Birlik - İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Derneği (İSMMMÖ)
- Giresun Dernekler Federasyonu Başkan Yardımcılığı
- Bulancakspor Yönetim Kurulu Üyeliği
- Esenler Yavuz Selim Spor Kulübü Yönetim Kurulu Üyeliği

### **Katılan Kurslar**

- İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası – Mesleki Kurslar
- Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği (TSPAKB)'nin düzenlemiş olduğu:
  - Gayrimenkul Değerleme Seminerleri
  - Kentsel Dönüşüm Seminerleri