

T.C.  
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI



İSTANBUL  
OKAN ÜNİVERSİTESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANLARINDA  
DÖNÜŞÜM: ERZURUM ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
MURAT ALTUNDAĞ

tarafından

YÜKSEK LİSANS

derecesi şartını sağlamak için hazırlanmıştır.

TEMMUZ 2019

Program: Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANLARINDA  
DÖNÜŞÜM: ERZURUM ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MURAT ALTUNDAĞ

tarafından

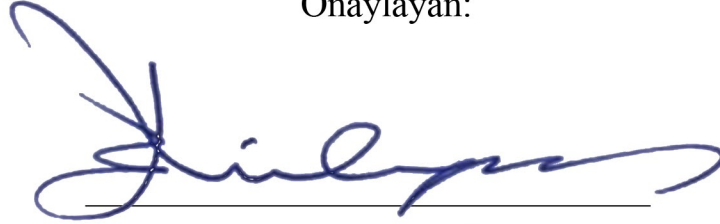
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ

Kentsel Dönüşüm Programı

Yüksek Lisans

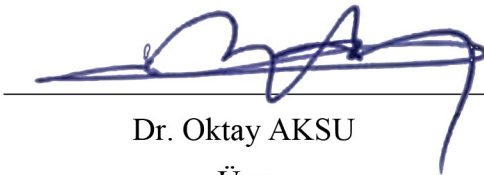
derecesi şartını sağlamak için sunulmuştur.

Onaylayan:



Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER

Danışman



Dr. Oktay AKSU

Üye



Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

İstanbul Teknik Üniversitesi

Üye

TEMMUZ 2019

Program: Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans

## ÖZET

Toplumdaki sosyal ve ekonomik her değişim kentsel alanda bir karşılık bulmaktadır. Bu bakımdan kentleşme yapılanması toplumsal yapı ve insani ilişkiler bütününde adeta toplumu yansıtır özelliktedir. Bununla birlikte kentleşme yapılanması kendi içinde, toplumsal alanın değişim ve dönüşüm dinamizmine katkılar sunan birtakım süreçler barındırır. Bu bağlamda toplumsal alana dinamizm sağlayan kentleşme yapılanması süreçlerinden biri olarak kentsel dönüşüm uygulamaları oldukça dikkat çekici görünmektedir.

Kentlerin tarihsel ve fiziksel bir kimlik kazanmasında, toplumsal organizasyonu biçimleyen yapısal ilişkiler ile insani ilişkilerin bütünleşmesinde ve de insanla kent dokusu arasındaki anlamsal bağın güçlendirilmesinde, kentsel yapılaşmaya etkin bir insani müdahale olarak değerlendirebileceğimiz kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin daha yaşanabilir bir hale gelmesinin önünü açan süreçlerdendir. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamaları, toplumsal sorunların mekânsal birer çözümleme şekli olarak tasavvur edilmektedir. Ancak bu çözümlenin gerçekleşmesi için, ulusal düzeyde çok yetkin ve etkili kentsel dönüşüm politikaları ile birlikte yürütülmesinin gerekliliği düşünölmektedir.

Bu düşünce ile araştırmada Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamaları örneklemini üzerinden giderek, ölkemiz kentsel dönüşüm politikalarına; rasyonel, stratejik, teknik, hukuki ve ekonomik yönlerden katkılar sunulmaktadır.

Anahtar kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Toplumsal Değişim, Erzurum ili Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Değer Esaslı Yöntem.

## **ABSTRACT**

Every social and economic change in society corresponds to the urban area. In this respect, urbanization in the whole of social structure and Human Relations almost reflects the society. However, urbanization has a number of processes within itself that contribute to the dynamism of change and transformation of the social field. In this context, urban transformation practices as one of the processes of urbanization, which provides dynamism to the social area, seem to be quite remarkable.

Urban transformation practices, which we can consider as an effective human intervention to urban structure, are one of the ways in which urban transformation can be considered as an effective human intervention in the development of cities, in the integration of the structural relations that shape the social organization, and in the strengthening of the meaningful link between human and urban fabric. Therefore, we can envisage urban transformation practices as a spatial analysis of social problems. However, I think that we should carry out highly competent and effective urban transformation policies at the national level in order to achieve this solution.

I intend to contribute to our country's urban transformation policies in rational, strategic, technical, legal and economic aspects by going through the example of urban transformation implementations in Erzurum province in my research.

**Keywords:** Urban Transformation, Social Change, Urban Transformation Applications In Erzurum, Value Based Method.

# İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	I
ABSTRACT.....	III
TEŞEKKÜR.....	VII
KISALTMALAR.....	VIII
TABLolar LİSTESİ.....	IX
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	X
RESİMLER DİZİNİ .....	XI
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Araştırmanın Konusu .....	2
1.2. Amaç .....	3
1.3. Önemi .....	3
1.4. Problem Durumu .....	3
1.5. Kapsam.....	3
1.6. Metodoloji .....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNA GENEL BİR BAKIŞ.....	5
2.1. Kent, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm.....	5
2.2. Kentsel Dönüşüm ve Toplumsal Değişim.....	7
2.3. Kentsel Dönüşüm Kavrayışının Nedensel Yorumu .....	8
2.3.1. Fiziksel Unsurlar .....	8
2.3.2. Çevresel Unsurlar .....	10
2.3.3. Sosyal Unsurlar .....	12
2.4. Kentsel Dönüşümün Amaçları .....	14
2.5. Kentsel Dönüşüm Süreci .....	17
2.6. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Kanun ve Mevzuat .....	18
2.6.1. Gecekondu Kanunu (Kanun No:775).....	18
2.6.2. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (Kanun No: 2981) .....	19
2.6.3. Toplu Konut Kanunu (Kanun No: 2985) .....	19
2.6.4. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (Kanun No: 5104) .....	20

2.6.5. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (Kanun No: 5366) .....	21
2.6.6. Belediye Kanunu (Kanun No: 5393).....	23
2.6.7. İmar Kanunu (Kanun No: 3194) .....	24
2.6.8. Kamulaştırma Kanunu (Kanun No: 2942) .....	24
2.6.9. Kentsel Dönüşüm Programları ile İlgili Tebliğ ve Yönetmelikler .....	24
3. ERZURUM İLİNDE KENTLEŞME OLGUSUNA GENEL BİR BAKIŞ .....	26
3.1. Erzurum İlinin Makroform Gelişimi .....	26
3.2. Erzurum İli İmar Planlama Sürecinin İncelenmesi .....	28
3.3. Erzurum İlinin Coğrafi Yapısı, İklim Özellikleri ve Deprem Kronolojisi .....	29
3.4. Erzurum İlinin Demografik Yapısı ve Göç Analizi .....	31
3.5. Erzurum İli Mevcut Arazi Kullanımı .....	34
3.6. Erzurum İli Konut Hareketliliği .....	36
4. ERZURUM İLİ MEVCUT KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI .....	43
4.1. Erzurum İli Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Süreç Aşamaları .....	46
4.1.1. Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve İlan Edilmesi.....	46
4.1.2. Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti .....	47
4.1.2.1. Mevcut Verilerin Elde Edilmesi ve Hâlihazır ile Kadastral Durumun Karşılaştırılması.....	47
4.1.2.2. Mevcut Hâlihazır ile Kadastral Durumun Karşılaştırılması ve Arazide Güncelleştirilmesi .....	47
4.1.2.3. Arazi Çalışması ile “Bina, Bağımsız Bölüm- Birim Mevcut Durum Tespiti .....	47
4.1.2.4. Yapı adalarına göre dosyalama .....	48
4.1.3. Hak Sahipliğinin ve Yeni Proje Dağıtım Miktarının Belirlenmesi .....	48
4.1.4. Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Hazırlanması .....	50
4.1.5. Projenin Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi .....	50
4.1.6. Uygulama Projelerinin Hazırlanması .....	50
4.1.6.1. Teknik Altyapı Projesi.....	50
4.1.6.2. Mimari Uygulama Projesi .....	50
4.1.7. Hak Sahipleri ile Görüşme/Uzlaşma .....	51
4.1.8. Tapuya Tescil .....	51
4.1.9. Yıkım ve Molozların Kaldırılması .....	51

4.1.10. Yapım ve İnşaat.....	51
4.2. Kentsel Yenileme ve İyileştirme Uygulamalarına Genel Bir Bakış.....	52
4.2.1. Uygulamalarda Süreç Yönetimi .....	52
4.2.2. Uygulamalarda Bulunan Bileşenler.....	53
4.2.3. Uygulamaların Amacı .....	53
4.2.4. Tasarım.....	54
4.2.5. Ekonomik ve Sosyal Faydalar .....	54
4.3. Erzurum İli Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin İncelenmesi .....	55
4.3.1. Kale Çevresi ve Kültür Yolu Dönüşüm Projesi .....	55
4.3.2. Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirme Projesi .....	65
4.3.3. Dağ Mahallesi Riskli Alan Dönüşüm Projesi.....	74
4.3.4. Mumcu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci .....	76
4.4. Erzurum İli Mevcut Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Değerlendirilmesi	80
5. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI İÇİN YENİ BİR MODEL ÖNERİSİ	84
5.1. Kentsel Dönüşüm Stratejisine Yönelik Yeni Bir Öneri .....	84
5.1.1. Kentsel Dönüşüm Politikasının Oluşturulması .....	87
5.1.2. Kentsel Dönüşüm Yasasının Hazırlanması .....	89
5.1.2.1. Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında Tanımlanmış ve Belirlenmiş Bir (İmar) Uygulama Yönetmeliği (Değer Esaslı Yöntem) .....	90
5.1.2.2. Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında Tanımlanmış ve Belirlenmiş Bir (İmar) Uygulama Yöntemine (Değer Esaslı Yöntem) İlişkin Uygulama Yönetmeliği Önerisi .....	92
5.2. Yeni Kentsel Dönüşüm Stratejisine Esas Uygulama Süreci .....	98
5.2.1. Yeni Kentsel Dönüşüm Stratejisinde Arazi Yönetimi ve Arazi Kullanımı Kapsamında, Envanter Çalışmasının Yapılması .....	100
5.2.2. Kentsel Dönüşüm Master Planı Hazırlanması.....	101
5.2.2.1. Kentsel Dönüşüm Proje Bölgelerinin ve Rezerv Yapı Alanları Belirlenmesi .....	102
5.2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Erzurum Modeli ile Değer Esaslı Yönteme Göre Karşılaştırma ve Değerlendirme .....	105
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	108
KAYNAKÇA.....	112
ÖZGEÇMİŞ .....	116

## TEŞEKKÜR

Kentsel dönüşüm; “siyasal, ekonomik, toplumsal, hukuki ve teknik yönleri ile bir arazi üzerinde ortaya konulan arazi politikalarına bağlı kalarak, ülke koşullarında sürdürülebilir kalkınma amaçlı, teknik faaliyetlerin tamamının kamu tarafından yürütülen ve düzenlenen bir sistem” olarak tanımlamak olanaklıdır. Modern arazi yönetimi, kuramları ve araçlarıyla birlikte, politika yapıcılar, yöneticiler, öğrenciler ve diğer profesyonellerden oluşan geniş bir kitle tarafından bu şekilde anlaşılmalı ve bu anlamın üzerine yeni yorumlar koyularak gidilmelidir. Kentsel dönüşüm ve Arazi yönetimi sistemlerinin nasıl tasarlanacağı, nasıl kurulacağı ve nasıl yönetileceği, ulusal kalkınma için gereken bu sistemin çalışabilirliğini doğrudan etkileyecektir.

Bugün Kentsel dönüşüm anlamında oluşan olumlu yaklaşımlar iyi değerlendirilmeli ve en yüksek seviyede fayda sağlanmalıdır. Bu olumlu durum bir fırsat olarak değerlendirilmeli ve bu konuda iyi niyet ortaya koyan çözümlere yer verilmelidir.

Bu araştırmanın, ülkemiz kentsel dönüşüm politikalarına bir katkı sunması ümidiyle, el çalışmalarımı birçok defa okuyup, değerlendiren ve de öneri ve katkılarından yararlandığım, danışmanım Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER beyefendi ile Prof. Dr. Tahsin Yomralıoğlu, Dr. Öğretim Üyesi Oktay Aksu beyefendilere ve her daim destek veren Dr. Cem Ülger beyefendiye ve mesai arkadaşım Halil İbrahim Ün'e ayrı ayrı teşekkür ederim.

Çok kıymetli babama ve anneme, Murat Yıldız enişteme ve kardeşlerime teşekkür ederim.

Her fırsatta ve her daim; fedakârlığını ve desteğini esirgemeyen, başarılarımın mimari dünyalar tatlısı kıymetli eşime ve çocuklarıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İyi ki varsınız...

Murat ALTUNDAĞ

Haziran 2019



## KISALTMALAR

<b>TMK</b>	: Türk Medeni Kanunu
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi
<b>TST</b>	: Tapu Sicil Tüzüğü
<b>TMMOB</b>	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
<b>TUIK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>AGM</b>	: Adı geçen makale
<b>TAKBİS</b>	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
<b>LİHKAB</b>	: Lisanslı Harita Kadastro Bürosu
<b>TAKS</b>	: Taban Alanı Kat Sayısı
<b>KAKS</b>	: Kat alanı Kat Sayısı
<b>TÜİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>FİG</b>	: Uluslararası Ölçmeciler Birliği
<b>OSB</b>	: Organize Sanayi Bölgeleri
<b>UNECE</b>	: Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu
<b>UDS</b>	: Uluslararası Değerleme Standartları
<b>UDSK</b>	: Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi
<b>AP</b>	: Arazi Politikası
<b>AKK</b>	: Arazi Kullanım Kabiliyet Sınırları
<b>ÇŞB</b>	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

## TABLolar LİSTESİ

<b>Tablo 3. 1.</b> Erzurum merkezi Cumhuriyet Dönemi Nüfus Dağılımı.....	31
<b>Tablo 3. 2.</b> TÜİK verilerine göre Türkiye ve Erzurum İli Göç Oranları .....	32
<b>Tablo 3. 3.</b> Erzurum İlçelerine Ait Nüfus Durumu .....	33
<b>Tablo 3. 4.</b> Türkiye ve Erzurum Geneli Evlenme ve Boşanma İstatiksel Verileri.....	33
<b>Tablo 3. 5.</b> Türkiye ve Erzurum Geneli Taşınmaz Satış Durumları .....	36
<b>Tablo 3. 6.</b> Türkiye ve Erzurum Geneli Konut Kredi Değişkenleri.....	37
<b>Tablo 3. 7.</b> Türkiye ve Erzurum Geneli Konut Kredisi Değişim Durumu.....	37
<b>Tablo 3. 8.</b> Evlenme/Boşanma Durumu.....	38
<b>Tablo 3. 9.</b> Yıllara ait Konut Stokları.....	39
<b>Tablo 5. 1.</b> Erzurum Modeli ve Değer Esaslı Model Kentsel Dönüşüm Süreci Karşılaştırma Tablosu .....	106
<b>Tablo 4. 1.</b> Kentsel Dönüşüm Alanları Yüzölçümü.....	44
<b>Tablo 4. 2.</b> Erzurum İli Kentsel Dönüşüm Süreç Aşamaları.....	46
<b>Tablo 4. 3.</b> Mumcu Mahallesi Bina Kat Dağılımı.....	78

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 3. 1. Erzurum Kentinin Makroform Gelişimi (Dursun, 2018) .....	27
Şekil 3. 2. Erzurum Kentinin Makroform Gelişimi (Dursun, 2018) .....	27
Şekil 3. 3. Erzurum İli Deprem Risk Haritası (AFAD) .....	30
Şekil 4. 1. Erzurum İl Merkezi Kentsel Dönüşüm Alanları (2019)45	
Şekil 4. 2. Kültür Yolu Proje Etapları Haritası .....	56
Şekil 4. 3. Projeye Genel Yaklaşım .....	58
Şekil 4. 4. Alana İlişkin Veriler .....	76
Şekil 4. 5. Alana İlişkin Veriler .....	76
Şekil 4. 6. Mumcu Mahallesi Sınır Haritası .....	77

## RESİMLER DİZİNİ

<b>Resim 4. 1.</b> Kentsel Dönüşüm Alanlarında Yıkım.....	51
<b>Resim 4. 2.</b> Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri.....	57
<b>Resim 4. 3.</b> Yaya Yolu .....	57
<b>Resim 4. 4.</b> Alanın Genel Görünümü .....	58
<b>Resim 4. 5.</b> Proje Alanı ve Yakın Çevre İlişkileri.....	59
<b>Resim 4. 6.</b> Kültür Yolu Projesi 1. Etap Alanı.....	60
<b>Resim 4. 7.</b> Kültür Yolu Projesi ve Üç Kümbetler Projesi Analitik Etütleri .....	61
<b>Resim 4. 8.</b> Kentsel Tasarım Projesi Detay.....	62
<b>Resim 4. 9.</b> Kale ve Çevresi Kentsel Tasarım Projesi.....	63
<b>Resim 4. 10.</b> Kale ve Çevresi Kentsel Tasarım Projesi II. Etap.....	64
<b>Resim 4. 11.</b> Rabia Hatun Türbesi ve Çevresindeki Yapılaşma .....	67
<b>Resim 4. 12.</b> Gürcü Mehmet Paşa Camii ve Çevresindeki Yapılaşma .....	67
<b>Resim 4. 13.</b> Proje Alanı Sınırları İçerisinde Yer Alan Önemli Anıtsal Yapılar .....	69
<b>Resim 4. 14.</b> Kültür Yolu Projesi I. Etap Restorasyon Yapılan Evler .....	72
<b>Resim 4. 15.</b> Kültür Yolu Projesi I. Etap Çalışma Alanı Çevre Düzenlemesi .....	73
<b>Resim 4. 16.</b> Kültür Yolu Projesi I. Etap Restorasyon Çalışmaları .....	73
<b>Resim 4. 17.</b> Dağ Mahallesi Riskli Alan Sınırları.....	74
<b>Resim 4. 18.</b> Dağ Mahallesi Riskli Alanı Önceki Durum.....	75
<b>Resim 4. 19.</b> Dağ Mahallesi Riskli Alan (8. Etap) Mevcut Durum .....	75
<b>Resim 4. 20.</b> Mumcu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü (Googlemaps).....	77
<b>Resim 4. 21.</b> Mumcu Mahallesinin Uygulama Öncesi Durumu .....	79
<b>Resim 4. 22.</b> Mumcu Mahallesi Çalışma Alanı Mevcut Durumu .....	80

## 1. GİRİŞ

Şehirlerimizde giderek yükselen nüfus yoğunluğu, depremsellik, şehirlerde sağlıklı ve yaşanabilir yerleşim alanları imar etme isteği ve sayabileceğimiz onlarca neden kentsel dönüşüm ihtiyacını ön plana çıkarmaktadır. Bununla birlikte kentsel dönüşümde işin teknik, mimari, ekonomik ve sosyal boyutunun büyük öneme sahip olduğu açık bir gerçektir.

Kentsel Dönüşüm uygulamalarını dinamik yapan unsurlar; sürdürülebilir gelişme konularının değişkenliği, hizmet sunumu ve kurumsal işlemleri gerçekleştiren teknolojilerin yenilenmesi, ulusal ve uluslararası eğilimler arasındaki uyumsuzlukların giderilmeye çalışılması şeklinde sıralanabilir. Bu bağlamda temel birimleri büyükşehir/il ve ilçe yerel yönetimlerinin olması göz ardı edilmeden, arazi yönetimi sisteminde merkezi bir idarenin öngörülmesindeki amaç; yetki ve sorumluluğun denkliği ile etkili yönetimin sağlanmasıdır. Kamu gücüyle donatılmış merkezi idarenin varlığı; kanuna bağlılık ve kamu yararı ilkeleri doğrultusunda arazi yönetimi kapsamında mülkiyeti düzenleyici işlemler, arazi kullanım kararları, arazi kullanım planlaması gibi tüm işlem ve eylemleri bir bütün içerisinde gerçekleştirebilir ve sürdürülebilir kılacaktır.

Kentsel dönüşüm modeli ve politikaları kapsamında yapılandırılacak ve kurgulanacak olan bir “Arazi Yönetimi Sistemi” ekonomik, yasal, teknik, sosyal ve çevresel boyutlarıyla arazinin bütüncül faktörleriyle ele alınmasına dayanmaktadır. Arazi Yönetimi, yürütücü olmakla beraber aynı zamanda denetim, düzenleme ve organize etme mekanizmasıdır. Arazi yönetimi hiyerarşik kademelenmesinde karar verme, uygulama ve uygulama sonrası eylem ve faaliyetler sürecinde, arazi yönetim modelince kurgulanan sistem mekanizmasında yer alan tüm bileşenler, yatayda ve dikeyde etkileşim halindedir. Ulusal arazi politikalarından parsel bazında uygulamalara kadar gerçekleştirilen tüm eylemleri ve bu eylemlerin birbirleri ile ilişkisinden doğan sonucun amaca uygunluk ilkesinin kesinlik durumuna dönüşme becerisi, yönetimin düzenleyici ve denetim gücüdür. Denetim, eylemler mekanizmasının işleyişini nitelikli ve sürdürülebilir kılmanın olmazsa olmaz aracıdır.

Ülkemizdeki kentleşme sorunsalı içerisinde çarpık kentleşme, arsa ve arazi düzenlemelerinde uygulamada karşılaşılan problemler, imar uygulamalarında çarpık

kentleşmenin olduğu alanlarda donatı standartlarının yükseltilmesi ve kaçınılmaz bir gerçek olan deprem riskine karşı önlem alabilmek için yenileme ve yıkım alanlarındaki yapı üretimi gereksinmesi, kentsel dönüşüm sürecini zorunlu hale getirmektedir. Sorun: uygulamada yasal araçların belirlenmesi, finansal kaynakların sağlanması, dönüşümü sağlayacak imar planının hazırlanması, hazırlanan imar planının uygulanabilirliğinin test edildikten sonra imar uygulaması ve mülkiyet düzenlemesine gidilmesi, oluşacak yeni mülkiyetlerin dağıtımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesidir. Bu da bir süreci; yani “Kentsel Dönüşümü” tanımlamaktadır (Ülger N. E., 2010).

Konumuz özelinde ise kentleşme sorunsalı içerisinde Erzurum ilinin, evvela deprem riski açısından yetersiz alt ve üst yapıya sahip olduğu, ayrıca sosyal donatı ile teknik altyapı bakımından mevcut standartların çok altında bir durum ortaya koymaktadır. Bu nedenle Erzurum ilinde uygulanacak kentsel dönüşüm süreçlerini, imar planlama disiplininin ayrı bir süreç olarak görmemek gerekir. Ayrıca Erzurum ilinin kentsel kimliğini ortaya koyan, tarihsel ve kültürel kentsel dokunun ve de bu dokuya ait olan anlam öğelerinin gelecek nesillere taşınması hususunda da kentsel dönüşüm süreçlerinin gerekliliği aşikârdır.

### **1.1. Araştırmanın Konusu**

Araştırmamız Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarını konu edinmekle birlikte kentsel dönüşüm ve toplumsal değişim ilişkisine de işaret etmektedir. Çünkü kentsel dönüşüm uygulamaları geçmişin üzerine kurulan bir yapılanma olsa da aynı zamanda yenilenme ve dinamik yapılaşmanın da bir habercisi olmakla birlikte toplumsal değişimleri de beraberinde getirebilecek bir potansiyele sahiptir. Bu bağlamda araştırmamız Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarını toplumsal bağlamıyla birlikte ele alarak; teknik ve pratik alan üzerinden yapılacak olan birtakım değerlendirmeler vasıtasıyla, olumlu ve olumsuz durum tespiti ile yeni bir kentsel dönüşüm uygulama model ve örneğini konu edinecektir. Bu nedenle bir taraftan bu uygulamalardaki anlayış ve yaklaşımlar ortaya konulurken diğer bir taraftan karşılaşılan hukuki teknik, stratejik ve politika bağlamında yetersizlikler saptanarak çözümsel argümanlar konumuz dâhilinde soruşturulacaktır.

## **1.2. Amaç**

Bir düşünceyi açık ve anlaşılır hale getirebilmek için her şeyden önce o düşünceyi bir amaç doğrultusunda ele alıp ortaya koymak gerekir. Bu bağlamda araştırmamızın merkezi amacı ülkemiz kentsel dönüşüm politikalarına çeşitli katkılarda bulunmaktır. Çünkü fikrimizce sağlıklı kentsel dönüşüm politikaları demek sağlıklı yaşam alanları inşa etmek demektir. Bu açıdan bakıldığında, mevcut kentsel dönüşüm politikalarıyla yapılan uygulama faaliyetlerine örnek aldığımız Erzurum ili özelinden hareketle belirlediğimiz bulgu ve yorumlarımız ile kentsel dönüşüm politikalarında karşılaşılabilecek olumlu ve olumsuz durumları ortaya konularak daha iyi kentsel dönüşüm politikaları üretebilmektir. Bu bağlamda ulusal bir kentsel dönüşüm modeline vurgu yapacak değerlendirmelere varılması hedeflenmektedir.

## **1.3. Önemi**

Bir araştırmanın önemi amaçladığı eylemler ile doğrudan ilişkilidir. Yukarıda belirtilen amaç doğrultusunda yapılan araştırmanın ortaya koyduğu çözümler ve açıklamalar doğrultusunda, ülkemizdeki kentsel dönüşüm kültürünün gelişeceği inancını taşımaktadır.

## **1.4. Problem Durumu**

Ülkemiz mevcut kentsel dönüşüm politikaları bakımından tam bir yetkinliğe ulaşmış düzeyde bulunmamaktadır. Bu düzlemde yetersizliğin sosyal, politik, hukuksal, teknik ve ekonomik faktörler gibi birçok nedeni bulunmaktadır. Bu faktörleri gözetenek yapılandırdığımız araştırmamızda, ülkemiz genel kentleşme yapılanmasında problematik bir durum olarak bulunan bu düzlem, araştırmamız özelinde de bir problem durumudur.

## **1.5. Kapsam**

Araştırmamızın kuramsal çerçevesine de yön veren kapsam ve sınırlılıklarımız şunlardır: Araştırmamızda kentsel dönüşüm olgusuna itafen araştırdığımız faaliyetler, Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Bu kapsam ve sınırlılık dâhilinde ilgili anlam öğelerimiz ise toplumsal değişim içerikleri ile kentsel dönüşüm stratejisi, politikası, uygulama süreci gibi vurgular ile yeni bir kentsel dönüşüm model olgusudur.

## 1.6. Metodoloji

Araştırmamız öncelikle veri analizi yöntemi üzerine kurulmakla birlikte bu verilerin hermeneutik bir çabayla yorumlanması ve ayrıca toplumsal değişim, dönüşüm gibi öğelerle tematize edilmesiyle metodolojik bir seyire sokulmuştur. Bahsi geçen veriler kentsel dönüşüm olgusunu yakından ilgilendiren kentsel haritalar, planlamalar projeler vb. materyaller üzerinden elde edilen verilerdir. Bu veriler Erzurum Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlerinden ve de konumuz dâhilindeki çeşitli yazılı eserlerden elde edilmiştir. Ayrıca konumuz dâhilinde yazılı kaynaklar çeşitli ilgili raporlar ve elektronik kaynaklar incelenerek konumuzun verileri şekillendirilmiştir.

Bununla birlikte araştırmamız altı bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konumuzun önemi, amacı, problem durumu, kapsam ve sınırlılıklarının ve de metodolojisinin belirtildiği giriş kısmı yapılandırılacaktır. İkinci ve üçüncü bölümde ise araştırmamızla ilgi kuramsal çerçeve belirtilecektir. Bu bağlamda ikinci bölümde, kentsel dönüşüm olgusuna genel bir bakış yapıldıktan sonra üçüncü bölümde ise Erzurum ilinde kentleşme olgularına değinilecektir.

Araştırmamıza ait dördüncü bölümde ise ikinci ve üçüncü bölümde belirlediğimiz kuramsal çerçeve üzerinden kapsam dâhilindeki Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarının içeriksel çözümlemesi yapılacaktır. Bu bağlamda Erzurum ilinde uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları teknik ve hukuki yönlerinin yanında toplumsal açılardan da ele alınarak bütüncül bir bakış açısıyla konunun aydınlatılmasına katkı sunulacaktır. Beşinci bölümünde ise ulusal kentsel dönüşüm politikalarımıza, katkı sağlamak maksadıyla, araştırma sonucunda elde edilen bulgu ve yorumlardan hareketle yeni bir kentsel dönüşüm model önerisinde bulunulacaktır. Altıncı ve son bölümde tartışmaya açık fikir, sonuç ve öneriler yer alacaktır.



## 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNA GENEL BİR BAKIŞ

### 2.1. Kent, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm

K. Lynch'e göre; bir çevresel imge birbirinden ayrılamaz bir bütünlükte üç bileşene ayrılabilir: kimlik, yapı ve anlam (Lynch, 2016). Lynch'ın perspektiften kent imgesini ele alırsak; kentin tanımlanması bir kimliği ortaya koymaktadır. Bilgi ve bilgi formlarıyla hayatın kurulduğu günümüzde kent kimliği, her şeyden önce, düşüncede modernite ve ötesine vurgu yapmaktadır. İnsanın nesnesi ve insan ile olan uzamsal veya dokusal ilişkisinde kentin yapısal bileşeni belirlenir. İnsani ilişkiler bütününde ortaya çıkan toplumsal organizasyonu biçimleyen yapısal ilişkiler ve bu ilişkilerden üretilen norm ve etikler aynı zamanda kentin yapısal fonksiyonlarıyla örtüşür. Bu bakımdan kent, insan için uygulama açısından ya da duygusal olarak bir anlam içermektedir. Kentin görsel algısı algılandığı zaman bu algı onun anlamıyla bütünleşmiştir artık. Bu bakımdan çevresel bir imge olarak kent; algılayanın tanımlayıp tanımlandığı, kendisini ötekilerle ilişkilendirdiği ve de görsellerin algılanır algılanmaz bir anlamla anlamlandırıldığı bir bütünlüğe işaret etmektedir.

Dahası *“Kent, çok çeşitli sınıf ve karakterlere sahip milyonlarca insan tarafından algılanabilen ve hatta zevk alınan bir nesne olmanın ötesinde, sebeplere göre sürekli geliştiren pek çok yaratıcının ürünüdür”* (Lynch, 2016). Eğer kentler ve kentsel yapıları çevre toplumsal olarak üretiliyorsa, bu durumda kentleri ve kentsel değişimi anlamının başlangıç olarak bu mekânları ortaya koyan, toplumsal etkileşim olduğu süreçler oluşturmak durumundadır. (Şengül, 2017). Bu bağlamda kentleşme mevzusunu; sosyolojik, sosyopsikolojik, ekonomik, teknolojik, hukuki, siyasal ve kültürel koşulların doğa üzerindeki bir dışa vurumu şeklinde değerlendirmemiz gerekmektedir. Çünkü mekânsal üretim bağlamında kent ile toplumsal ilişkiler arasında, toplumun her zaman mekânsal bir birimde hayat bulması gerekliliği nedeniyle bir bağ vardır. Yani her toplum aynı zamanda mekânsal bir sistemdir (Alver, 2007).

Kent imgesinin süreklilik ve dinamik boyutuna vurgu yapan kentleşme mefhumu ise kısa manada kent sayısı ile kentli nüfusun artması anlamı taşımaktadır. Nüfusun artmasını etkileyen faktörler ise bilindiği üzere doğurganlık, ölüm oranları ve göç hareketleri gibi demografik niteliktedir. Ancak kentleşme olgusu sadece demografik nitelemeyle açıklanamaz bir kavramdır (Keleş, 2008, s. 37) Bu yüzden kentleşme

olgusunu sadece gözlemlediğimiz bir olgu olarak ele alırsak ampirik göstergeler çölünden öteye geçmemiş oluruz. Çünkü kentleşme hareketleri; insani eylem ve düşüncenin bütünleştiği praksis alandaki etmenlerin etki alanından ivme kazanır. Heideggerci tabirle söylersek; kentleşme hareketlerine çeşitli insani ve toplumsal aktiviteler eşlik eder (Heidegger, 2004)

Kentler insanoğlunun toplumsallık aktivitelerine göre şekillenir. İlk mağaralardan, günümüz metropol kentlerine kadar insanoğlu aslında doğası gereği toplumsal gerçekliğini kentleşme ile karşılamakta, fiziki çevresinde sosyal aktivitesi üzerine yol almaktadır. Bu aktiviteler üzerinde etkili unsurlardan biri de kentleşme olgusunun bir argümanı olan kentsel dönüşüm süreçleridir.

Kentsel dönüşüm; *“çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesi olarak tanımlanabilir”* (Ülger N. E., 2009). Bir süreç olarak ise kentsel dönüşüm; planlama, imar uygulama ve yapım/inşa gibi bir takım kendine has aşamalar bütünüdür (Ülger, 2010). Daha da açılırsak kentsel dönüşüm; ekonomik, sosyal ve de fiziksel olarak sorunları bulunan kentsel alanların, yeniden kentin kullanımına kazandırılması için ortaya sürülen metotları, araçları ve programları belirler. Dikkat edilirse kentsel dönüşüm süreci, var olan sorunlu kentsel bir alan üzerindeki bir dönüşüm faaliyetine karşılık gelir. Bu da bir başka ifadeyle; toplumsal açıdan sorunlu alanlar üzerindeki dönüşümdür. Dolayısıyla kentsel dönüşümü, kentlerin problemleri alanlarında gerçekleştirilen iyileştirme, geliştirme ve değiştirme faaliyetleri olarak tanımlarken bir başka açıdan da toplumsal sorunların mekânsal çözüm süreçlerinden biri olarak değerlendirebiliriz.

Bu bağlamda araştırmamız özelinde değerlendirdiğimiz Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinden vurgulayacağımız kentsel dönüşüm vurgusu teorik ve kuramsal anlamının yanında toplumsal sorunların aşılmasında ki değişim ve dönüşümlere de işaret etmektedir. Çünkü postmodernist bir açıdan bakarsak kentsel dönüşüm sürecinde de nesnelere, olaylar ve anlamlar bir arada var olurlar. Bu ortaklığı görmezlikten gelen bir analizin toplumsal değişimi etkileyen unsurlardan biri olarak kentsel dönüşüm olgusunu kavrama ümidi çok azdır. Bu nedenle araştırmamızın tematik yapılanmasının merkezinde kentsel dönüşüm-toplumsal değişim vurgusu bulunmaktadır.

## 2.2. Kentsel Dönüşüm ve Toplumsal Değişim

“Kentsel dönüşüm; kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini amaçlayan süreçlerdir (Roberts & Sykes, 2000) Toplumsal değişim ise toplumsal yapılarda, ilişkilerde ve yerleşik kurumlarda başkalaşma veya farklılaşmaya işaret etmektedir. Konumuz bağlamında ise kentsel dönüşüm ve toplumsal değişim bağlantısı toplumsal sorunların aşılmasında mekânsal çözümlemenin rolü üzerine değinmektedir. Çünkü toplumsal sorunların çözülmesi, toplumsal alanda olumlu bir değişime karşılık geldiği gibi kentsel dönüşüm olgusunun da en temeldeki amacı toplumsal hayatın daha iyi bir hale getirilmesidir.

Toplumsal bozulmaların en gözle görülür şekli kentsel çöküntü alanlarıdır. Bu alanlara müdahale etmek demek, aslında toplumsal sorunsallığa müdahale etmek demektir. Bu nedenle kentsel dönüşüm süreçleri bu sorunsallık üzerine kurulan bir planlamayı merkeze alarak projelendirilir. Amaç kenti dönüştürürken toplumsal bozulmaya da bir çözüm bulmaktır. Başka bir deyişle kentsel dönüşümün araçsal anlamı; gerçekleşecek olan toplumsal değişimi olumlu bir yöne doğru hareketlendirmektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda yenilenen kentsel alanlarda, çoğunlukla eski duruma göre daha iyi ve süreklilik arz eden yoğun sosyal ve ekonomik işlevler gözlemlenmesi beklenir. Dolayısıyla iyi planlanmış bir kentsel dönüşüm uygulamasıyla, uygulanan alana hem çevresel bir kimlik kazandırılmış olur, hem yapısal bir fonksiyon eklenmiş olur hem de insanla mekân arasındaki anlamlar arttırılmış hale gelir. Sonuçta istendik yönde toplumsal bir değişim gerçekleşir ve insanların sosyal ve ekonomik aktivite ve üretimlerine istinaden demografik nitelemeyi aşkın gerçek manada kentleşme olgusu gerçekleşmiş olur.

D. Massey’in ‘jeolojik metafor’ kavramı etrafında geliştirdiği ve sanayileşme sürecinin mekân üzerindeki etkisini konu edinen araştırmasında (Şengül, 2017) kısaca şu telkinde bulunur:

D. Massey, her endüstriyel gelişme döneminin kendi endüstriyel mekânsal yapısını bir katman olarak yarattığını ve bu katmanın bir yandan bir önceki dönemin katmanını veri olarak şekillenirken, diğer yandan da bir sonraki dönemde ortaya çıkacak katmanın mekânsal bağlamını oluşturduğunu öne sürmektedir. Bu tür bir yaklaşımın en önemli

katkılarından biri belli dönemler arasında kopuşları olduğu kadar süreklilikleri de dikkate alma olanağı sağlamasıdır (Şengül, 2017)

Benzer durumlar kentsel dönüşüm süreçlerinde de yaşanır. Uygulanmak istenen kentsel dönüşüm eyleminde kontekt dâhilindeki toplumsal anlayış ve yaklaşımları simgeleyen anonim bilgi ve kültürün izleri görünür. Bu izler, kentsel dönüşüm uygulamalarında plan, proje, strateji, amaç ve hedefler doğrultusunda belirginleşir. Doğal olarak kentleşme yapılanmasında birer sosyo-mekânsal katmanlar şeklinde, geçmişin üzerine şimdi ve şimdinin üzerinde de potansiyel gelecek buluşur. Khun'un (Kuhn, 2008)(2008) dilini kullanacak olursak; her çağın her dönemin paradigmasına göre üstelik perspektifler üst üste gelecek şekilde kentleşme gerçekleşmektedir. Bununla birlikte bu yapılaşmada insanoğlu için yaşadığı çağa ait paradigmadan yansıyan perspektifi aynı anda ve her yerde yakalaması mümkün olmamaktadır. Aynı zamanda bu durum toplumsal gerçeklik bakımından bir geri kalmışlığı ifade ettiğinden, kentsel dönüşüm müdahaleleri; zamanın paradigmasını toplum hayatına yaymak anlamı da taşımaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm olgusunu toplumsal değişimleri zamanın paradigması doğrultusunda yönlendirmek olarak da okuyabiliriz.

### **2.3. Kentsel Dönüşüm Kavrayışının Nedensel Yorumu**

Zamanımızın paradigması üzerinden kentsel dönüşüm kavrayışının nedensel boyutuna yönelirsek hermeneutik bir çaba da göstermek zorunda kalırız. Çünkü insan ve mekân bağlantısına çeşitli vurgular yapan kentsel dönüşüm kavrayışı, kesinlikle yoruma muhtaç bir ilişkiyi temsil eder. Bu bağlamda bir yerleşim alanında bir kentsel dönüşüm uygulamasına ihtiyaç duyuluyorsa, muhakkak ki o yerleşim alanındaki doğal ve toplumsal unsurları dikkate almamız gerekir. Bu unsurlar aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamasının planlamasını, stratejisini ve de amaçlarını da belirleyen unsurlar olarak dönüşüm süreçleri boyunca yorumlanmalıdırlar. Bu bağlamda bir kentsel dönüşüm uygulamasının nedensel unsurlarını birbirleriyle olan ilişkilerinden koparmadan; fiziki, çevresel ve sosyal unsurlar olarak en az üç başlık altında yorumlayabiliriz.

#### **2.3.1. Fiziksel Unsurlar**

Sürdürülebilir bir kenti tarif etmek kolay değil. Kentler coğrafya, iklim, kültür, tarih ve sosyal açıdan birçok farklı özelliklere sahiptir ve bütün bu farklılıklar kentsel

sürdürülebilirlik için tek bir bakış açısını olanaksız kılmaktadır (Gardner, 2016). Genel boyuttaki bu farklılıkların kentleşme olgusuna yansımaları elbette ortak bir model arayışını güçleştirmektedir. Lakin her kentin kendine has bir yapılanması vardır ve doğru kentsel dönüşüm süreçleriyle kentlerin sürdürülebilirliğini dinamik bir hale getirmek mümkündür.

Her kentte, amacı dışında kullanılmakta olan alanlar ve çeşitli sıkıntıları barındıran yerleşim dokuları gözlemlenebilmektedir. Sözü edilen bu alanlar, kentin yaşam kalitesini, görüntüsünü, ekonomik potansiyellerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu alanların oluşumu genellikle, kentlerin hızlı bir şekilde büyümesi esnasında ya da ekonomik ilişkilerin değişim gösterdiği dönemlerde gerçekleşmiştir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm stratejileri ve politikaları, fiziksel olarak çöküntüye uğramış bu alanlarla ilgilenirken planlama, tasarım, teknik altyapı, konut stoku, konut çevresi ve de ulaşım gibi pek çok fiziki unsuru dikkate almak zorundadır.

İyi düşünülmüş kentsel dönüşüm uygulamaları; kent yapısını meydana getiren birçok yerleşim dokusunun fiziksel unsurlarını gözleterek, toplumun değişim gereksinimine bir yanıt verme biçimi olarak kentlerin sürdürülebilirliği imkânını artırmaktadır. Başka bir deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla gelişen, değişen ve bozulan yapısında ortaya çıkan yeni fiziksel ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının yeniden yorumlanarak ihya gayesi taşır.

Kentsel dönüşüm, bir alanın fiziksel yapısının da ötesinde bu alanların ekonomisini verimli bir biçimde geliştirerek, bu alanlarda vuku bulan gerilemeyi ters yöne doğru çevirmeye çalışan bir müdahale sürecidir. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel alanlardaki arazi / arsa kullanımına, sosyoekonomik açıdan daha pozitif bir yönde işlevsellik kazandırmanın başlıca yollarındadır (Adams & Hastings, 2001). Geçmişte inşa edilen binaların değerleri, genellikle yeniden imar edilen alanlara ve bu alanlardaki binalara göre daha düşüktür. Bununla birlikte kentin bütüncül yapısında da olumsuz bir görüntü sergileyen bu durum aynı zamanda kentleşme alanında sosyal ve ekonomik açıdan birbirinden farklı bölümlerin var olmasına da bir işarettir. Ancak kentsel dönüşüm uygulamaları ile daha verimli bir arazi kullanımı gerçekleştirilip, sosyal yaşam açısından birbirine benzer ve de ekonomik avantajların kent geneline daha dengeli bir şekilde dağılmasını sağlamak mümkündür (Carmon & Hill, Neighborhood rehabilitation without relocation or gentrification, 1988).

Yapılar zamanla aşınma ve eskimeye uğrar; eğer binalar zayıf koşullar ile inşa edildiye ya da gerekli bakımları gerçekleştirilmediyse, bu eskimenin hızı artacaktır (Jones K. , 2002). Binalar; güçlendirme ya da onarım görmelerinden bir yarar elde edemeyecekse ve kullanım ömürleri gittikçe azaldıysa, yıkım kaçınılmazdır ve kentsel dönüşüm uygulamaları, mülklerin fiziksel koşullarını değiştirmek için uygulanmak zorundadır (O'Flaherty, 1994). Binanın fiziksel koşullarının iyileştirilmesinin yanı sıra, kentsel dönüşümün diğer bir olumlu etkisi ise, kentin genel görünümüne kazandırdığı görsel ferahlıktır. Estetik açıdan daha hoş, yaşama ve çalışma ortamının daha arzu edilebilir kılındığı bir kent, kamunun yararınadır (Queensland Government, 2004).

Bununla birlikte arazi yönetimi ve kullanım planlaması çalışmaları kapsamlı olarak yürütülmediğinde, bütüncül kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi oldukça olağan dışı bir sonuçtur. Bu durum ise, birbiriyle ilişkisi olmayan, dağınık bir arazi kullanımı dokusu oluşturmaktadır (Cuthbert & Dimitrou, 1992). Örneğin, ticari ya da konut kullanımına ayrılmış alanların yakınına çevresel kirlilik yaratan sanayi kullanımı yerleştirildiğinde, o bölgedeki arsa / konut piyasasının canlanmasını beklemek güçtür. Bazen de kentsel dönüşüm projeleri muhtemelen kentsel alanlardaki, özellikle yüksek ticari değerlere sahip alanlarda imar yoğunluğunu artırabilmektedir (Adams & Hastings, 2001). Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına rağmen, kentte yaşayan nüfusun içinde bulunduğu mevcut fiziksel koşullar ya da yaşam kalitesi yükselmeyebilir (Kanwerayotin, 2001).

Zaman ilerledikçe, yapı teknolojilerinin ilerlemekte ve inşaat standartları her geçen gün değişmektedir. Hâlihazırda bulunan yapıların tasarım, inşaat tekniği ve kalite seviyesi açısından mevcut standartları karşılamadığı bilinmektedir. Böylelikle, güncelliğini kaybetmiş tasarım, yangın güvenliği sistemleri ve bina içi hizmetlerin yenilenmesi, yaşayanlar için daha sağlıklı ve güvenli yapıları çevrelerin oluşturulmasını sağlayacaktır (HPLB, 2001).

### **2.3.2. Çevresel Unsurlar**

Hava, gürültü kirliliği, trafik sıkışıklığı, yetersiz ya da olmayan yeşil alanlar ve kamu hizmetlerinin eksikliği gibi arzu edilmeyen unsurlar, hala dönüşüme uğramamış alanlarda görülen temel çevresel sorunlardandır (Alexander, 2000).

Daha da açılırsak; orman, su, toprak, hava ve yakıt gibi doğal kaynakların, arazi kullanım kararları sonucu aşırı kullanımı ya da yok edilmesi insanlık ve gelecek nesiller adına olumsuz etkilere sahiptir. Küresel çevrenin üzerindeki bu olumsuz etkilerden kaçınmak adına, doğal kaynakların korunmasına ilişkin ölçütlerin geliştirilmesi her kentsel dönüşüm uygulanmasında dikkate alınması gereken unsurlardandır.

Örneğin, kaynakların tüketilmesi ve atık üretimi en asgari seviyeye indirgenebilir (Pincetl, 2001) ya da yenilebilir kaynakların kullanımı desteklenebilir (Estes, 1993). Çevrenin kirlenmesine ya da küresel ısınma / iklim değişimine sebep olan arazi ve doğal kaynak kullanımları kısıtlanabilir, habitat ve türlerin korunumuna ilişkin ölçütler geliştirilebilir (Shearlock, James, & Phillips, 2000). Ek olarak, açık alanların oluşturulması, ağaçlandırma ve peyzaj çalışmaları, daha sağlıklı ekosistemlerin geliştirildiği yeşil tasarımlara örnek olduğu için, kentsel dönüşüm uygulamalarına dâhil edilebilir (Shutkin, 2000).

Kirliliğin kontrol edilmesini sağlayacak ölçütler/ teknolojiler kullanmak ya da hava kalitesini iyileştirmek ve gürültü seviyesini kabul edilebilir seviyede tutmak, kentsel dönüşüm uygulamalarında, çevreye olan olumsuz etkiyi azaltmak için önemli girişimlerdir. Örneğin, kirlenici salınımların üstündeki etkili kontroller, toplu taşıma ağlarının desteklenmesi, ozon dostu malzemelerin kullanımı vb. çalışmalar hava kalitesini artırmaya ve iklim değişikliğinin önlenmesine yardımcı olacaktır (Lau ve Sadowski, 2000).

Çevresel sürdürülebilirlik, kentsel alanların kapasitelerinin üstünde imar hakları tesis edildiğinde elde edilemez. İmar yoğunluğunun artırılması, doğal çevreye verilebilecek zararları da beraberinde getirecektir (Tang & Lam, 2000). İmar yoğunluğunun kısıtlanması ve yoğunluğun, yüksekliğin ve yapılaşma kütesinin çevreye olan baskısını kontrol etmek gerekmektedir. Yapıların ve caddelerin arazi kullanım planlaması çerçevesinde düzgün bir şekilde düzenlenmesi de aynı zamanda iklimsel koşulları etkileyecektir. Yüksek katlı yapılaşmaların ve dar caddelerin varlığı, güneş ısısının, mekanik araçlardan çıkan termal enerjinin, tozun ve dumanın biriktiği ısı adacıklarını oluşturmaktadır (Lim & Leung, 2000).

Açık alanlar ve doğal peyzaj d, kent ekolojisi ve bütüncül çevresel kalitenin korunması açısından önemlidir (Nevter & Beser, 2003). Açık alanlar, kentin akciğerleridir ve sıkışmış kent çevresinin içinde hoş boşluklar oluşturmaktadır. Park vb. yeşil alanlar

yerel iklimin normal koşullarda kalmasına da yardımcı olmaktadır (Oktay, 2004). Ağaçlar ve bitkiler de gün ışığını ve rüzgârı kontrol etmek adına faydalıdır. California Üniversitesi tarafından yürütülen bir araştırmada, flora tarafından iyi gölgelenen alanların, gölgesi olmayan alanlara göre ortalama 10° daha düşük sıcaklığa sahip olduğunu göstermektedir (Corbett ve Corbett, 2000). Ayrıca, bitki örtüsü havayı filtrelemektedir. (Cookson Smith (2000), serbest gezen havadaki şüpheli taneciklerin %75'inin bitki örtüsü tarafından filtrelendiğini ortaya koymaktadır.

Bunun ötesinde, verimli enerji ve su tasarrufu sağlayan çevre dostu eklentilerin kurulması, kentsel dönüşüm ve imar faaliyetleri esnasında kıt kaynakların gereksiz yere harcanmasının önüne geçmekte etkindir. Yapay aydınlatma, ısıtma ve soğutma sistemlerinde yeterli miktarda enerjinin kullanılması, kentsel dönüşüm politikalarında göz önünde bulundurulması gereken bir husustur (Chartered Institute of Housing, 2000).

Doğal kaynakların verimsiz kullanılması, sadece enerji ve su ile münhasır değildir. Arazi de, gıda ve barınma olanağı sunan ve diğer altyapıların kurulmasını destekleyen doğal bir kaynaktır. Arazinin etkin ve verimli kullanımı ise, uzun vadeli üretkenliği doğrudan ilgilendirir.

Uzun vadede ortaya çıkan atık miktarının dönüştürülmesi amacıyla, yeniden kullanılabilir ya da geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanılması zorunludur. Uygun geri dönüşüm süreçleri ile malzemeler başka formlara dönüştürülerek yeniden kullanılabilir. Bunun yanı sıra, kentsel dönüşüm faaliyetlerinde güçlendirme ve onarım seçenekleri kullanılabilir durumdaysa, hafriyat atıklarının azalması ve yeni inşaat malzemelerinin kullanımının önüne geçilmesi sağlanabilir ((Jones & Clements-Croome, 2004).

### **2.3.3. Sosyal Unsurlar**

Kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmasına neden olan sosyal unsurlar; komşuluk ilişkilerinden, ekonomik ve kurumsal ilişkilere kadar çok boyutlu sosyal ilişkileri ve de gelir dağılımı, yaşam kalitesi, suç, nüfus hareketleri, sağlık, eğitim, özel ve kamu hizmetlerine kadar pek çok kriteri kapsamaktadır.

Gelişen kentsel alanlarda ekonomik aktivitelerde hızlanma ve artma meydana gelir. Doğal olarak böyle durumlarda arazi değerleri de yükselişe geçer ve bölgede rekabet



gerçekleşmiş olur. Bu nedenle yükselen piyasa değerleri karşısında yoksul kesim daha fazla dayanamaz ve daha düşük fiyattaki konutları veya kentin dış kesimlerini tercih ederler. Bu gibi durumlarda yoksul kesime yardımcı olabilmek için, kabul edilebilir standartlarda üretilmiş ve satın alınabilir fiyatlarla sunulan toplu konutların üretilmesi için devletler çeşitli dönüşüm faaliyetleri yürütmüşlerdir (Carmon, 1999).

Kentsel dönüşüm programlarındaki konut politikaları nüfus yoğunluğunu azaltabilir ve kalabalık mahallelerde yaşayanların kent çeperlerine desantralize edilmesini sağlayarak rahatlama hissi verebilir. Bunun ön şartı da özel mülkiyete ve kamu mülkiyetine konu alanların uygun bir şekilde planlanmasıdır (Adams & Hastings, 2001).

Kentsel dönüşüm süreci başlatıldığında, mevcut binaların yıkılmasıyla, yerleşen kişilerin bir başka yere taşınması beklenir. Aynı toplulukta yaşayan ailelerin farklı alanlara ayrılarak yeni bir hayata başlaması ön görülebilir. Çocuklar mevcut okullarını değiştirebilir ya da ebeveynler işlerinden ayrılmak zorunda kalabilir. Var olan sosyal ağların dağılması, uzun süreli ilişkilerin ve arkadaşlıkların zorluğa girmesi gibi örnekler de gözlemlenmiştir (Carmon & Hill, 1988). Mahallelerin dönüşüm yoluyla dağılmasının ardından, kişiler üzerinde rahatsızlıklar, yalnızlık hissi, güvensiz ve gergin bir psikoloji gözlemlenebilir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm programlarında dikkat edilmesi gereken unsurlardan en önemlisi dönüşüm faaliyetlerinde yeni bir sosyal ilişkiler ağı kurmanın kolay bir olgu olmadığı unutulmamalıdır (Ng, 2002).

Kentsel dönüşüm faaliyetleri sıklıkla zayıf konumdaki mevcut yaşayanları yer değiştirmeleri zorunda baskılamıştır (Ha, 2004). Kentsel dönüşüm faaliyetlerine özel sektörden yatırımcılar da dâhil olmaya başladıktan sonra, projelerin ana hedefi sosyal eşitliği sağlamaktan çok, ekonomik fayda üretimi olmuştur. Konumu iyi olan kentsel alanlar, pahalı yapılaşmalarla veya da yüksek talep gören mülkiyetlerle donatılmıştır. Düşük alım gücü ya da tüketim alışkanlıkları zayıf olan toplulukların (yaşlılar ve düşük gelir grupları vb.), bu alanlardan ayrılmak zorunda kaldığı gözlemlenmiştir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin tamamlanmasıyla, mülkiyetlerin ortalama kalitesi yükselir, ancak mülkiyet masraflarının karşılanabilir seviyenin çok üstünde bir yere çekilmesiyle, insanların mutluluk seviyesi beklendiği şekilde gerçekleşmez. Böylece, masrafları karşılanabilir yerlere doğru bir yönelim hareketi başlar (Alexandre, 1992).

Bu bağlamda kentsel dönüşüm programları sosyal refahın artırılması hususunda da iyi niyetler taşınmalıdır ve yoksul, yaşlı ve azınlık grupların da sosyo-ekonomik haklarını

gözetmelidir (Yeung, 1999). Orta ve yüksek gelir grupları için daha fazla mülkiyet değerleri, iyileştirilmiş yaşam koşulları sunan kentsel dönüşüm çalışmaları, aynı şekilde bu gelişmelerin kırılgan topluluklar tarafından da adil bir şekilde istifade edilmesini sağlayacak ölçütlere sahip olmalıdır (Chiu, 2003).

Sosyal problemler ve tercih edilmeyen mahalle ortamı çoğunlukla vatandaşların ve gelecek kuşakların yaşamları ve mülkiyet hakları üzerinde riskler oluşturur. Bazen, kentsel alanlar suç oranlarını düşürmek için de dönüşüme uğrarlar (Jacobson, 1999). Toplu etkinlikler, genel aflar, boş zaman geçirme ve kültürel alanların kurulması gibi girişimlerle, vandalizm ve çocuk suçlarının önüne geçilmesi hedefleri kentsel dönüşüm programlarına eklenebilmektedir (Carmon & Hill, 1988).

Kentsel dönüşüm projelerinin şeffaf bir atmosferde gerçekleştirilmesi; toplumun haklı eleştirilerini ve önerilerini göz önünde bulundurması, kamunun elinde bulundurduğu olanakları kent yaşamı ile tutarlı ve adil dağıtılmış bir forma sokabilmesi gerekmektedir. Projelerin bu koşullarda gerçekleştirilmesi, ülke/kent/bölge demokrasiler için de oldukça önemlidir.

#### **2.4. Kentsel Dönüşümün Amaçları**

Kentsel dönüşümün merkezi amacı; kentsel/mekânsal sorunları gidererek toplumsal sorunların üstesinden gelebilmektir. Kentteki mekânsal sorunlar; yukarıda bahsettiğimiz gibi birbirleriyle bütünleşik bir tezahürde fiziksel, çevresel ve sosyal nedenlerden kaynaklanabilir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm programları; toplumsal sorunların giderilmesi için fiziksel, çevresel ve sosyal amaçlar doğrultusunda yapılandırılırlar.

Kentsel dönüşüm çalışmaları, kentsel alanlardaki arazi / arsa kullanımının daha iyi bir şekilde icra edilmesi için gerçekleştirilmektedir (Adams & Hastings, 2001). Geçmişte inşa edilen düşük yoğunluklu binaların değerleri, genellikle yeniden imar edilen alanlara göre daha düşüktür; böylece kentsel dönüşüm daha verimli bir arazi kullanımı sunarak ekonomik avantajların kent geneline daha dengeli bir şekilde dağılmasını sağlamaktadır (Carmon & Hill, Neighborhood rehabilitation without relocation or gentrification, 1988).

Kent dokusunu meydana getiren öğelerin fiziksel özellikleri, kullanımalarının sürekliliğinde ve kullanım ihtiyaçlarının değişimine paralel olarak işlevlerini yitirebilirler. Kentleşme süreci boyunca fiziksel bir yitime uğrayan bu yerleşkelerde,

belirlenen ihtiyaçlar doğrultusunda bir kentsel dönüşüm programı başlatmak; kentsel/mekânsal sorunların üzerine gidilerek sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentleşme süreci yakalamak amacı taşır.

Fiziksel işlevlerini yitirmelerinin yanında, kentsel alanların sorunlu hale gelmelerinin en önemli sebeplerinden biri, bu yerlerin ekonomik faaliyetler açısından değerini kaybetmesidir. Kentsel dönüşüm programları, fiziksel yapı ve fonksiyonlarını kaybeden kent alanlarında, ekonomik faaliyetleri artıracak ve bu kapsamda fayda sağlayacak stratejileri geliştirmeyi ve böylelikle toplumsal refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamaktadır. Kentsel dönüşümün diğer bir olumlu etkisi ise, kentin genel görünümüne kazandırdığı iyileştirmelerdir. Estetik olarak daha hoş, yaşama ve çalışma ortamının daha arzu edilebilir kılındığı bir kent, kamunun yararınadır (Queensland Government, 2004).

Zaman ilerledikçe, yapı teknolojilerinin ilerlediği ve inşaat standartlarının güncellendiği gözlemlenebilmektedir. Hâlihazırda bulunan yapıların tasarım, inşaat tekniği ve kalite seviyesi açısından mevcut standartları karşılamadığı bilinmektedir. Böylelikle, kentsel dönüşüm faaliyetleri ile güncelliğini kaybetmiş tasarım, yangın güvenliği sistemleri ve bina içi hizmetlerin yenilenmesi, yaşayanlar için daha sağlıklı ve güvenli yapıları çevrelerin oluşturulmasını sağlayacaktır (HPLB, 2001).

Düzensiz ve stratejisiz kentsel yayılma ve büyümenin önüne geçebilmenin bir yolu da âtıl durumdaki kentsel alanların yeniden kent hayatına sunulması amacıyla projelendirilen kentsel dönüşüm programlarıdır. Sağlıklı kentleşme ve sürdürülebilir bir kentleşme politikasına yön veren bu tür kentsel dönüşüm programları aynı zamanda, toplumsal yapı ve fonksiyonlar arasındaki kopuk ilişkileri mekânsal bağlamda onarma işlevi de görmektedir.

Kentsel dönüşüm programlarında amaçlar doğrultusunda gözetilmesi gereken bir başka unsur da kentsel/mekânsal sorunların çözülmesine katkısı olacağı düşünölen ilgili bütün paydaşların işin içene sokulmasını sağlayabilmektir.

Benzer şekilde (Arabulan, 2015) kentsel dönüşümün gayesi aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- 1950’li yıllardan sonra ölkemizde inşa edilen konut sayısında oldukça fazla bir artış söz konusudur. Buna karşın, inşa sektöründe sadece kemiyet açısından bir artış

görülmüş, fakat üretilen konutlarda denetim eksikliği ortaya çıkmıştır. Bu durum riskli yapıları artmasına sebep olmuş ve kentsel dönüşüm projelerinde daha sağlam binaların üretilmesi gereksinimi ortaya çıkmıştır.

- 1950'li yıllardan sonra, kentlerdeki konut üretimi, gerektiğinden çok daha fazla olmuştur. Bu durum kentlerin ihtiyacından fazla genişlemesine sebep olmuştur.
- Kentleşme hızındaki azalmalara rağmen konut üretimindeki artışların yavaşlatılması ve ihtiyaçlar düzeyine indirilmesi.
- Kaçak yapılaşma ile beraber ortaya çıkan riskli alanların olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi, zira kaçak yapılaşma ile beraber çevre kirliliği, doğal afetlerin etkilerinin daha büyük olması ve kazalar gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu tür sorunların ortadan kaldırılması ya da etkilerinin mümkün olan en az düzeye indirilmesi için iyi planlanmış projelere ihtiyaç vardır.
- Kentte yoksulluğun artması toplumsal bir problem olarak ortaya çıkmış, bu durum, yöneticilerin, kentlerin imkânlarından insanların eşit bir biçimde yararlanmasına olanak tanıyan siyasi argümanlar üretmeye mecbur kılmaktadır.
- Estetik açıdan problemlili ve belli bir ölçünü olmayan konutların ve konut çevrelerinin düzeltilmesi sağlamak (Arabulan, 2015, s. 15-17).

Akkoyunlu ise; (Akkoyunlu, 2015) kentsel dönüşüm programlarının amaçlarını şu şekilde maddeleştirmiştir:

- Bütüncül modern altyapı sisteminin sağlanması,
- Denize açık bir kentsel alan,
- İşyeri ve bu kurumlara ait yerleşkeler, kültürel ve rekreasyon imkânları gibi geniş ve çok fonksiyonlu kullanım imkânları yaratmak,
- Kamusal alanların yaratımı, seyir terasları, gezi alanları ve yaya yollarının yapımı ve organizasyonu,
- Modern ile geleneksel mimari arasında harmoniyi sağlamak,
- Pazarlama ve gelişme olguları bütününde sürdürülebilir çevre oluşturulmasını cesaretlendirmek ve bunun için esnek öneriler getirmek,
- Proje alanı bütününde deniz görünümünün en üst seviyeye ulaştırılması,

- Sağlam kalmış binaların ve şehir manzarasının korunması,
- Şehrin dokusunu ve komşuluk ünitelerini yeniden kurmak,
- Tarihi binaların ve koruma alanlarının restore edilmesi,
- Yeni geliştirilecek alanlar için kentsel tasarım çerçevesinin çizilmesi,
- 24 saat yaşayan bir kentsel alan oluşumu (Akkoyunlu, 2015, s. 80).

Diğer bir taraftan kentsel dönüşüm ile ilgili akademik literatür incelendiğinde, ülkemizde ve dünyada yapılan kentsel dönüşüm projeleri için soylulaştırma, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma, iyileştirme, sağlıklaştırma gibi terimler kullanılmıştır. Bu terimler aslında, kentsel dönüşüm projesinin, o bölge için ortaya koyduğu nihai hedefi ifade etmektedir. Dolayısıyla, bu terimler birer kentsel dönüşüm metodu olmaktan ziyade, kentsel dönüşümün amaçlarına karşılık gelmektedir. Bu bağlamda Ülgerin tanımlamalarına göre:

**Kentsel Yenileme:** Doğal afet, depremsellik, göçük vb. nedenlerle mevcut fiziksel yapının tümüyle yıkılarak, daha olumlu şartlarda ve düzenlemelerde yeniden imarını öngören bir dönüşüm türüdür.

**Kentsel İyileştirme:** Mevcut fiziksel yapıyı tümüyle ortadan kaldırmadan, bölgesel müdahalelerle, sosyo-ekonomik yapı ve fiziksel koşulları iyileştirmeye yönelik dönüşüm türleridir. Sağlıklaştırma, yeniden canlandırma, ıslah etme vb. gibi uygulama biçimleri örnek olarak sayılabilir.

**Kentsel Koruma:** Tarihi, kültürel ve mimari değeri olan fiziki doku korunurken, bölgeye genelde ticaret, turizm, kültür, vb. gibi yeni işlevler vererek, içindeki sosyal yapıyı da değiştirmeyi amaçlayan dönüşümdür (Ülger N. E., 2010)

## 2.5. Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm programları, içerisinde belirli aşamaları barındıran bir süreç yönetimidir. Bu bağlamda Ülger'in (Ülger N. E., 2009)değerleme esaslı yöntemine göre belirlediği kentsel dönüşüm süreci, oldukça dikkat çekicidir.

Ülger'e göre bir kentsel dönüşüm sürecinde olması gereken aşamalar şunlardır:

- Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve İlân Edilmesi,
- Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti,

- Katılım Değerinin Tespiti ve Hak Sahipliğinin Belirlenmesi,
- Kentsel Tasarım Projelerinin ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Hazırlanması,
- Teknik Altyapı Projesi,
- Mimari Uygulama Projesi,
- Dağıtım İçin Proje Değerinin, Yapılabilirlik Analizi İçin Ön Belirlemesi,
- Projenin Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi,
- Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Kesinleştirilmesi,
- Proje – Dağıtım Değerinin Kesinleştirilmesi
- Dağıtım,
- Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Uygulanması,
- Onay Meclis/Encümen,
- Tapuya Tescil,
- Yıkım,
- Molozların Kaldırılması,
- Yapım ve İnşaat, olarak özetlenebilir (Ülger N. E., 2009; Ülger N. E., 2010; Ülger N. E., 2009)

## **2.6. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Kanun ve Mevzuat**

Ülkemizde kentsel dönüşüm ile ilgili yasa ve düzenlemeler şu şekildedir.

### **2.6.1. Gecekondu Kanunu (Kanun No:775)**

Bu yasanın kapsam ve tarif başlığı altında düzenlenmiş 1. ve 2. Maddeleri şöyledir:  
*“Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.*

*Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.”*

Ülger’e göre kanunda da belirtildiği üzere, kendisine ait olmayan arsa ve arazilerin (özel mülkiyet veya kamu arazileri) üzerindeki yapıların arazi düzenlemesi için çıkarılmış bir kanundur. Buradaki düzenlemeler, bütüncül yapıda değildir (Ülger N. E., 2010)

### **2.6.2. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (Kanun No: 2981)**

Bu yasanın kapsam ve tarif başlığı altında düzenlenmiş 1. ve 2. Maddeleri şöyledir:

*“Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır. Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.”*

Kanunda da belirtildiği üzere, kendisine ait olmayan arsa ve arazilerin (özel mülkiyet veya kamu arazileri) üzerindeki yapıların arazi düzenlemesi için çıkarılmış bir kanundur. Buradaki düzenlemeler, bütüncül yapıda değildir (Ülger N. E., 2010)

### **2.6.3. Toplu Konut Kanunu (Kanun No: 2985)**

“Kanundaki Ek Madde 7’ye göre Başkanlık (TOKİ) gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir.

Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.

Madde 4’e göre ise Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği

alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu plânlar, Büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için Büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, plânların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe girer. Üç ay içerisinde onaylanmayan plânlar Başkanlık tarafından re'sen yürürlüğe konur.

Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Gecekondu Dönüşüm Projesi Uygulayacağı Alanlarda, Mülkiyeti Kendisine Ait Arsa ve Arazilerden, Valiliklerce Toplu Konut İskân Sahası Olarak Belirlenen Alanlarda uygulamaya yapmaya yetkilidir.”

Bu kanun da var olan eksiklik bir yönetmeliği olmayışdır. Ayrıca bu kanun, yerel yönetimlerdeki yetkilerin merkezi yönetime geçmesi bağlamında değerlendirilebilir. Bu kanun imara aykırı ve kaçak yapıların çağdaş kentleşme şartlarına elverişli düzenlemeleri getirmiş görünse de değerli arsa ve arazilerin imar yoğunluğunu artırarak, kentlerin bütüncül planını da görmezden gelmektedir (Ülger N. E., 2010).

#### **2.6.4. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (Kanun No: 5104)**

Kanunun 1. Maddesine göre bu Kanun'un amacı, Kuzey Ankara Girişi ve çevresini kapsayan alanlarda Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

Belediye, Proje alan sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerde yeni yapılacak imar plânlarına göre düzenleme yapar.

Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede



Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir.

Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller Belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin 2. fıkrasındaki, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

Bu kanunun amacı özel olup sadece Ankara için çıkartılmıştır. Hatta Ankara ilinin tamamını kapsamamaktadır. Bu kanun daha genişletilerek yerel yönetim yetkileri artırılarak tüm ülke geneline hitap edecek bir biçimde düzenlenmelidir (Ülger N. E., 2010).

#### **2.6.5. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (Kanun No: 5366)**

Ülger'e göre yasa ve bu yasaya ilişkin yönetmelik aşağıdaki biçimde özetlenebilir:

Bu Kanunun amacı, Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, Bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabîî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve

kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar. Uygulama Alanı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca Sit Alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarıdır.

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kùltür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanması ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır. Uygulama Yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartların oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usul ve esaslar yönetmelikte belirlenir.

Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir.

Bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümleri uygulanır. Yenileme projeleri, uygulama alanı içerisinde bulunan taşınmaz kùltür ve tabiat varlıklarının rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında öngörülen projelerinden oluşur. Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir.

Kentsel Dönüşüm; İmar Düzenlemelerinde Özel Uygulama Yetkili idarelerin kesinleşen kararları Bakanlar Kurulu onayına sunulmak üzere Bakanlığa gönderilir. Yenileme alanı kararı, Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazete 'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer ve uygulama bir yıl içinde başlatılır.

Yetki ve sorumluluklar; yenileme alanları ile sınırlı olmak ve yenileme projelerini karara bağlamak amacıyla, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar oluşturulabilecek koruma bölge kurullarındadır.

Yenileme uygulama projeleri, yenileme avan projeleri esas alınarak hazırlanır ve koruma bölge kurulunca onaylanmasını takiben uygulanır (Ülger N. E., 2010, s. 192-193).

Bu kanunun amacı tarihi ve kültürel taşınmazların korunması hususundadır. Yani sit alanı ve koruma alanında kullanılmaktadır. Bu ilgili nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm uygulamaları için hukuki dayanağı bulunmamaktadır. Ancak Erzurum ili tarihi dokusuyla ülkemizin sayılı illerinden olması nedeniyle kentsel dönüşüm ile ilgili kanunların yanında bu kanundan da yararlanmak gerekir. Ülkeler tarihleri ile yaşar.

#### **2.6.6. Belediye Kanunu (Kanun No: 5393)**

Belediye kanununun 73. maddesine göre; “Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.”

Kentlerin devasa bir sorunu olan kentsel dönüşüm sorununu belediye kanunun bir maddesine sıkıştırılıp (73. Madde) çözümlenmesi beklenmektedir. Hâlbuki bu sorunun çözülmesi için geniş açılımlı bir kanun ve bu kanuna uygun yönetmelik gerekmektedir (Ülger N. E., 2010).

### **2.6.7. İmar Kanunu (Kanun No: 3194)**

“Bu zamana kadar İmar Planlarının uygulanması, 3194 sayılı İmar Kanununun 11, 12, 13, 14, 15, 16. maddelerine ve Arsa ve Arazi Düzenlemesi başlığı altında 18. Maddesine ve onun uygulama yönetmeliğine göre genel ve yaygın biçimde yapılmışlardır” (Ülger N. E., 2010)

Kentsel dönüşüm oluşumuna en büyük katkı imar kanununun 18. Madde uygulamasıdır. Bu uygulama ile Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak düzenlemeye giren arazi ve arazi ve arsalardan yüzde kırka kadar, kesinti yapılabilir. Bunun içinde Kamu Ortaklık Payı (KOP) da dâhildir. Ancak bu ortaklık payının yüzde elliye kadar artırılması daha uygun olacaktır. Ayrıca bu yasaya ilave bir madde eklenerek Merkezi İş Alanları (MİA) içindeki yüksek değerli alanlarda değer esaslı uygulamanın daha adil olacağı kanaatindeyiz. Bu bağlamda kanun ve yönetmelik gerekmektedir (Ülger N. E., 2010).

### **2.6.8. Kamulaştırma Kanunu (Kanun No: 2942)**

Kamulaştırma; bir ödenti-tazminat karşılığı, toplum yararına mülkiyetin ortadan kaldırılmasıdır (Ülger N. E., 2010).

2942 sayılı Kamulaştırma kanununun 1.maddesine göre: “Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.” Gerekli görüldüğünde bu kanun kapsamında kamulaştırma yapılarak kentsel dönüşüme yasal bir zemin hazırlanabilir.

### **2.6.9. Kentsel Dönüşüm Programları ile İlgili Tebliğ ve Yönetmelikler**

- Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesinin usul ve esaslarına ilişkin tebliğler şunlardır.
- Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanunun uygulama yönetmeliği.
- Dönüşüm projeleri özel hesabı gelir harcama, kredi ve kaynak aktarımı yönetmeliği.

- Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik.
- Yapı denetim ve uygulama yönetmeliği.
- Planlı alanlar tip imar yönetmeliği.



### **3. ERZURUM İLİNDE KENTLEŞME OLGUSUNA GENEL BİR BAKIŞ**

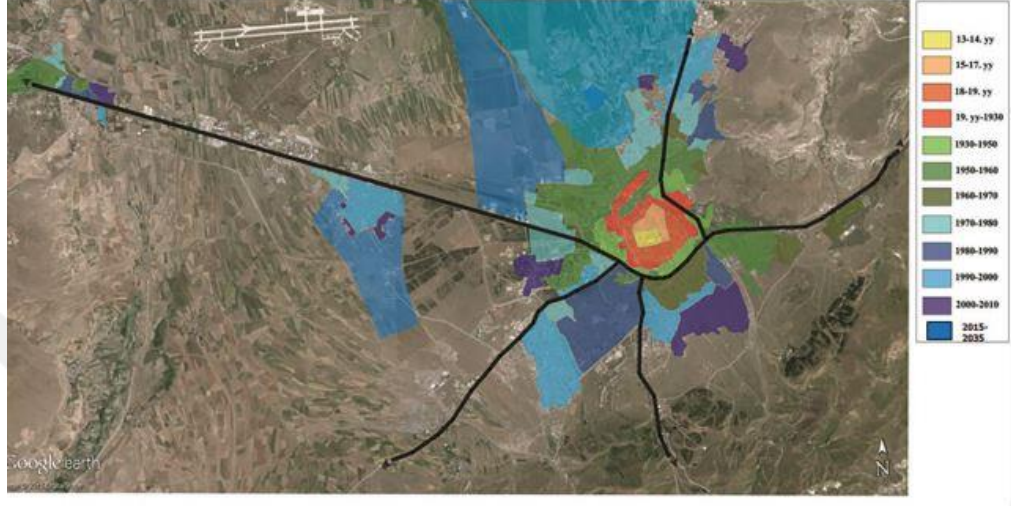
#### **3.1. Erzurum İlinin Makroform Gelişimi**

İller bankasının 1963 yılında yaptığı analitik etüt çalışmalarına göre; kale kentin ilk yerleşim yeri olmakla birlikte 15.yy-17.yy. arası kalenin kuzeyinde, 18.yy. başı-18.yy. sonu arası ise kalenin güneyinde kompakt bir gelişme göstermiştir. 19.yy. başı ve 1955 yılları arasında ise kent özellikle doğu ve batı ile kuzeydoğu güneybatı yönlerinde yayılmaya başlamıştır. 1956- 1965 yılları arasında ise kent özellikle kuzey ve kuzeybatı yönlerinde gelişmiştir. 1966 yılından sonra ise kent dokusunun kuzeydoğuda Artvin yolu üzerinde, güneybatıda ise Çat- Bingöl yolu üzerinde geliştiği görülmektedir. Bununla birlikte 80'li yıllardan sonra kent merkezini çevreleyen; Yenişehir, Dadaşkent, Yıldızkent, Hilalkent, Kayakyolu, Şükrüpaşa gibi yerleşim alanlarında görülen kentleşme yapılanması nedeniyle Erzurum kent makroformu da genişleyerek bugün ki halini almıştır.

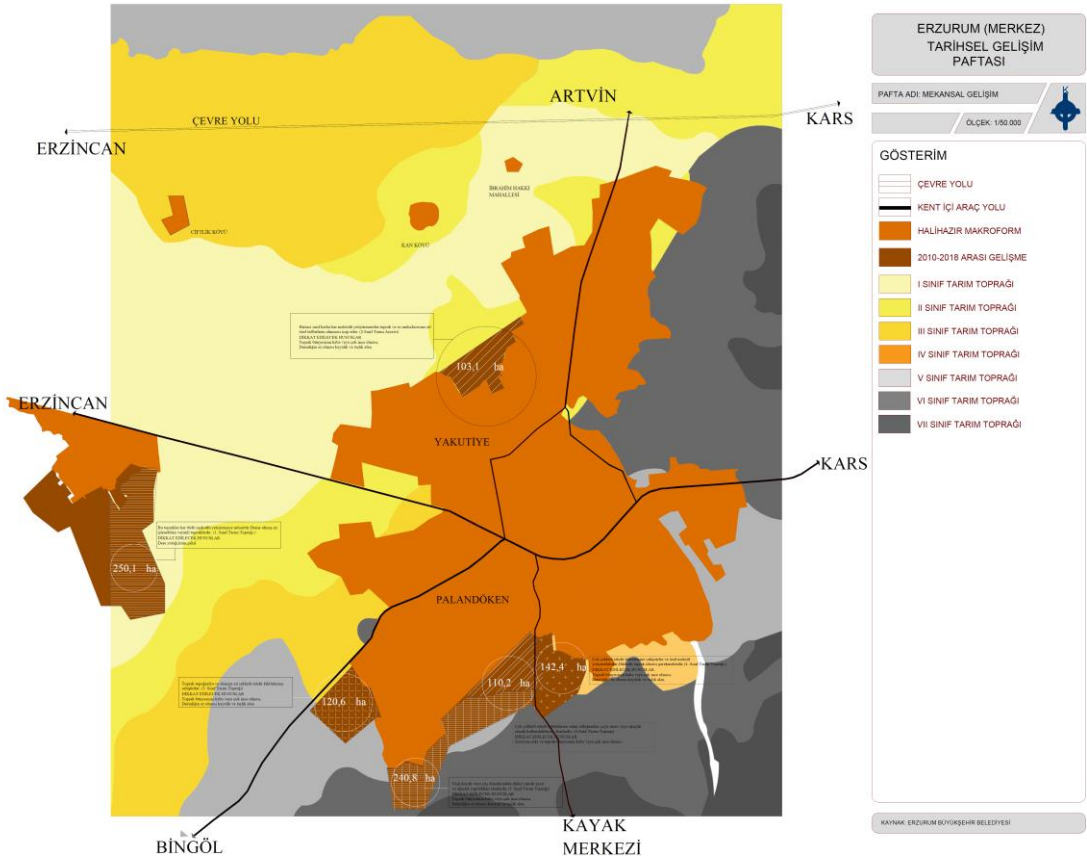
Erzurum kenti 1850 metre rakımda bulunmaktadır. Kentin merkezi, Erzincan -Erzurum – Kars karayolunun üzerinde oluşmuş bir yay üzerinde bulunmaktadır. Kentin ilk uydu kentlerinden biri olan Dadaşkent'in Erzincan karayolu üzerinde kurulmasına kadar, Erzurum'un makroform gelişimi genellikle kuzeydoğu – güneybatı aksında gerçekleşmiştir. Kentin kuzeyinde bulunan Erzurum Platosu, tarım alanları ve yüksek rakımlı yer altı suyu kaynaklarını içermektedir. Erzurum, 1940'lı yıllara kadar düzenli ve dar bir alanda uygulanan bir gelişim modeli ile büyümüştür; ancak daha sonrasında kent hızlı bir şekilde her yöne doğru saçaklanmaya başlamıştır. Bu saçaklanma ve yeni kentsel tasarım, ekolojik sorunları da beraberinde getirmiştir. 2015 yılına kadar hazırlanan imar planlarında da ekolojik faktörler ve riskler göz önünde bulundurulmamıştır.

Erzurum'un makroform gelişimi için yapılan planlama çalışmalarında, kent merkezinin 2035 yılındaki nüfusunun 700000 olacağı öngörülmektedir. Bu da kentin kuzeyine doğru Erzurum Platosu'na doğru ve Dadaşkent'in güneyindeki tarım alanlarına doğru 300.000 ek nüfus getirecek bir yapısal genişlemeyi beraberinde getirecektir. Planlarda, kentin merkezinde bulunan endüstriyel alanların kuzeydeki anayollar üzerine konumlandırılması önerilmektedir. Bazı kentsel hizmet alanlarının da bu anayol

üzerinde yoğunlaştırılması, kentin tampon alanını oluşturacak olan kuzey cephesinde de rekreasyon alanlarının çoğaltılması hedeflenmektedir. Bu öneriler ışığında, önerilen kentsel makroformda trafik yoğunluğunun yükselmemesi, bölgenin ekosistemlerine tehdit oluşturacak bir yapılaşmanın oluşturulmaması üzerine çalışılmaktadır (Şekil. 3.1-Şekil.3. 2.)



Şekil. 3. 1. Erzurum Kentinin Makroform Gelişimi (Dursun, 2018)



Şekil. 3. 2. Erzurum Kentinin Makroform Gelişimi (Dursun, 2018)

Kentin makroform gelişimi sağlayan 1939-2015 yılları arası yapılan planlama tarihinde, arazi kullanımı sorunlarına neden olan arazi kullanım planı kararları, platonun ve yer altı kaynaklarının risk altına girmesine ve büyük deprem risklerinin ihmal edilmesine neden olmuştur. Erzurum kenti için geçmişte yapılan arazi kullanım planlaması faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde icra edildiği söylenemez. Bu kararlar daha çok arazi spekülasyonları ve kira beklentilerindeki artışlar çerçevesinde alınmıştır. Dolayısıyla, Erzurum kentinin makroform gelişiminde risklere karşı kırılganlık mevcuttur (Dursun, 2018) (Doğanay, 1983).

### **3.2. Erzurum İli İmar Planlama Sürecinin İncelenmesi**

Kent planlaması; bir kentin mevcut sorunları ve büyüme temayüllerinin ortaya koyduğu verilerden hareketle kentin, belirli bir süre için erişebileceği büyüklüğü dikkate alınarak, yapısal fonksiyonları ulaşım ağı ve sosyal çevresel, fiziksel, tarihsel ve kültürel dokusunun tasarlanması için bir karar verme ve değerlendirme sürecidir.

Erzurum için planlama süreci Alman Şehirci J.H. Lambert'in 1939 yılında yaptığı plan ile başlamıştır. XIX ve XX. yüzyılın başlarında yaşanan savaşlar ve işgallerin sona ermesi ve Cumhuriyet Döneminin başlaması ile özellikle 1935 yılından sonra yaşanan nüfus artışı ile birlikte şehir planlaması ihtiyacı gündeme gelmiş ve modern anlayışa sahip bir plan olan Lambert Planı çalışmalarına başlanmıştır. 1939 yılında Anadolu demiryolu ağının bölgeye ulaşması plan sürecini hızlandırmıştır. Yaklaşık 400 ha alanda 100.000 nüfus için hazırlanan plan, 1960'lı yıllarda öngörülen nüfusun aşılması ve şehrin plan dışı gelişmelere uğraması nedeni ile geçerliliğini yitirmiştir. Bu nedenle, 1966 yılında Zeki Yapar tarafından yeni imar planı hazırlanmıştır. 1957 yılında kurulan Atatürk Üniversitesi şehrin batısında kurulması, kentin bu yönde gelişmesinde etkili olmuştur. Erzurum şehir merkezinin çekirdeğini oluşturan Gürcükapı, Taşmağazalar, Tebrizkapı, Yenikapı, Erzincankapı ve Mumcu caddeleri bu planlar doğrultusunda gelişmiştir. Şehrin bu çekirdek bölgesi, diğer yerleşim alanlarına düz yollarla bağlanmıştır. Şehrin en önemli mihranı olan ve doğu-batı doğrultusunda uzanan Cumhuriyet Caddesi, Taşmağazalar Caddesi Erzurum'un ticaret merkezi olarak bu planlar doğrultusunda gelişmiştir. II. Dünya Savaşından itibaren başlayan ve 1950 yılından sonra hız kazanan gecekondulaşma olgusu ile bu yıllar arasında plansız gelişme yaşanmış planların revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur.



Ekonomik olarak 1950 yılından sonra gelişim gösteren Erzurum'da istihdam olanaklarının artması ile kırsal nüfusun kente göçü hızlanmış geçekundu olgusu ortaya çıkmıştır. 1960'lı yıllardan sonra ise Doğu Anadolu bölgesinin en canlı ticaret merkezlerinden biri olmuştur. 1960'tan sonra iş yerlerindeki artış dolaylı olarak nüfusunda artmasına sebep olmuş, böylece nüfus sayısı 100 bin sınırına (90.069) dayanmıştır. 1940 yılında Erzurum'da ticaret ve sanayi odasına kayıtlı 1.047 iş yeri bulunurken bu sayı 1960'ta 1.846'ya, 1970'te 2.953'e. 1980 yılında ise 6.455'e yükselmiştir.

Şehrin bugünkü gelişme deseninin temelinde Zeki Yapar ve Lambert planının temelleri görülmektedir. İkinci Zeki Yapar planından sonra, planda çok sayıda tıkanıklık yaşanması sonucu İmar İskân Bakanlığı'nda bağlı bir Nazım Plan Bürosu kurulmuş ve çalışmalar 1976-1981 arasında burada yürütülmüştür. Daha sonra Zühtü Can Erzurum için bir plan hazırlamış ve bu plan 1987-2004 arasında yürürlükte kalmıştır. 2004 yılında Modül Planlama tarafından bir plan hazırlanmış, ancak daha sonra iptal olmuştur. Daha sonra ise 2008 yılında Işın Başçıl Tarafından Revizyon Planı hazırlanmıştır. Bu plan da ihtiyaca cevap verememiş, plansız gelişme devam etmiş, plan ile mevcut gelişme ve talepler arasında uyumsuzluklar yaşanması sebebi ile iptal olmuştur. Yerleşme ve yatırım talepleri için yeni bir revizyon planı yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

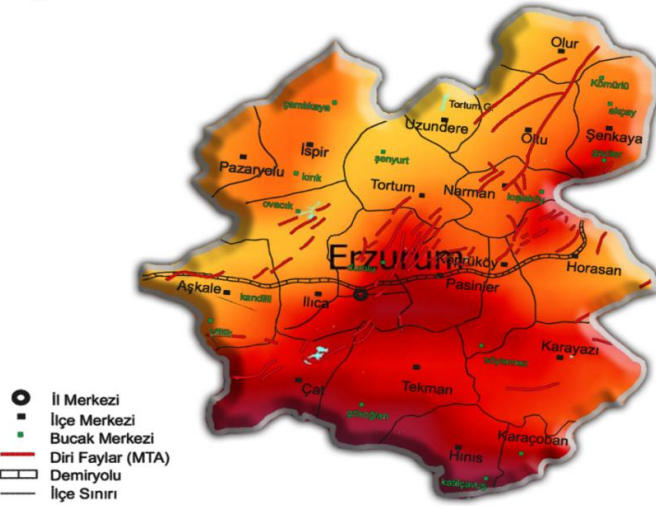
### **3.3. Erzurum İlinin Coğrafi Yapısı, İklim Özellikleri ve Deprem Kronolojisi**

Şehrin kuzey ilçeleri; Tortum, Uzundere İspir, Olur, Pazaryolu, Narman ve Oltu, ilçeleri Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümünde, şehrin güneyinde yer alan diğer ilçeler ise Doğu Anadolu Bölgesi'nin Erzurum-Kars Bölümü sınırlarında bulunmaktadır.

Erzurum'un büyük bir bölümünde karasal iklim şartları hakimdir. Kışları uzun soğuk ve kar yağışı, yazlar ise kurak ve sıcak geçmektedir. İl topraklarının kuzey kesimlerinde, yüksekliği yaklaşık 1000 ila 1500 metrelere inen vadi içleriyle, çukur sahalarda iklim; büyük ölçüde sertliğini yitirir. Erzurum il merkezindeki meteoroloji istasyonunda 1929'dan bu yana gözlem yapılmaktadır. Yaklaşık 70 yılı bulan gözlem sonuçlarına göre, ilde en soğuk ay ortalaması  $-8.6\text{ C}^{\circ}$ , en sıcak ay ortalaması  $19.6\text{ C}^{\circ}$ , en düşük sıcaklık  $-35\text{ C}^{\circ}$  ve en yüksek sıcaklık ise,  $35\text{ C}^{\circ}$  olarak ölçülmüştür. Yıllık yağış tutarı

453 mm kadardır. En az yağış kış aylarında düşer. Bu mevsimde kar yağışlı gün sayısı 50 ve kar örtüsünün yerde kalış süresi ise 114 gün kadardır. En çok yağış, ilkbahar ve yazın düşmektedir. Ülkemizin bulunduğu coğrafi konum itibariyle birçok doğal afet riski ile karşı karşıya olduğu bilinmekle beraber, Erzurum ve çevresinin tektonik olarak ülkemizin en aktif bölgelerinden olduğu söylenebilir. Nitekim tüm Kuzey Anadolu’da olduğu gibi, Erzurum’da yaklaşık 65 milyon yıldan beri Kuzey-Güney doğrultulu yatay bir sıkışma geriliminin etkisinde kalmakta ve bu gerilim sonucu oluşan enerji sebebiyle pek çok depremi yaşamış bulunmaktadır.

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. II. ve III derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Gerek tarihsel dönem gerekse aletsel dönem verilerine bakıldığında bölgede aktif bir deprem riskinin varlığı ortaya çıkmakta ayrıca büyüklüğü 6.5 ve üzeri olması muhtemel depremler ile yöredeki zemin ve yapılaşma koşulları sebebiyle deprem şiddetinin daha da büyüyebileceği görülmektedir (Şekil.3. 3).



Şekil 3.3. Erzurum İli Deprem Risk Haritası (AFAD)

Aletsel dönem verilerine baktığımızda son yüzyılda 6 adet, büyüklüğü 6.0 ve üzeri deprem meydana gelmiş olup bu depremler ile bölgede büyük ölçüde can ve mal kayıpları yaşanmış, ayrıca yöre ekonomisinde ciddi sarsıntılara sebep olmuştur.

Erzurum ve komşu illerde farklı büyüklük ve özelliklerde deprem oluşturacak halen aktif fay hatları bulunmaktadır. Bu fay hatlarının büyük bölümü il merkezinin Doğu, Güney-Güneybatısında yer almaktadır. İl merkezinin yakın Doğu-Kuzeydoğusunda Dumlu ve Nenehatun segmentlerinden oluşan Erzurum fay bölgesi ile güneyinde Palandöken, Börekli, Karayazı, Tutak ve Çat fay bölgesi; Güneybatısında ise Aşkale

Fayı yer almaktadır. Bu fayların üzerinde tarihsel ve aletsel dönemlerde depremlerin meydana geldiği bilinmektedir. Bu faylar üzerinde meydana gelen eski depremlerin yerlerinin belirlenmesi ve fay geometrileri ile birlikte değerlendirilmesi bölgenin deprem tehlikesinin daha iyi anlaşılması açısından önemlidir.

Bölgesel ve yerel ölçeklerde deprem tehlikesinin doğru olarak tanımlanması, diri fayların neden olacağı depremlerin ne büyüklükte, ne zaman, ne sıklıkta ve nerede gerçekleşme olasılıkları olduğunun diri faylar üzerinde açılacak hendek çalışmaları (paleosismiyoloji) yapılarak; fayın diri fay olup olmadığı, geçmişte kaç fay ürettiği, kayma hızı gibi doğrudan deprem tehlike parametreleri ile deprem yer hareketinin nasıl azaldığının ve yerel zemin yapısının yer hareketini nasıl etkilediğinin bilinmesine bağlıdır. Deprem tehlikesinin neden olacağı riski belirlemenin ilk adımı ülke, bölge ve yerel ölçeklerde tehlikenin güvenilir olarak belirlenmesi ile başlamaktadır. Bu aşamadan sonra tehlikeye maruz değerler ile bu değerlerin farklı büyüklüklerdeki depremler karşısındaki zarar görülebilirlikleri belirlenerek deprem riskleri oluşturulur ve riski tamamen ortadan kaldıracak veya uzun süreli azaltacak yaklaşım modelleri geliştirilip uygulanabilir. Bu nedenle ilimizde de deprem tehlike analizi ve haritalarının hazırlanması etkili deprem afeti mücadelesinin temel adımı olacaktır.

### 3.4. Erzurum İlinin Demografik Yapısı ve Göç Analizi

Türkiye'nin 14. büyük kenti olan Erzurum, büyükşehir olduktan sonra Merkez ilçe 2008 yılında 5747 sayılı kanun ile Palandöken, Aziziye ve Yakutiye olmak üzere 3 ilçeye ayrılmış, yine aynı kanun ile daha önce ilçe olan Ilıca'nın ismi Aziziye olarak değiştirilmiş ve Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır. Erzurum merkezin Cumhuriyet Dönemi nüfus dağılımı Tablo. 3.1'de verilmiştir.

Yıl	1927	1935	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nüfus	31771	33425	47916	59057	100056	240548	342881	362501	362588	349551	354551	766729	763320	762321	762021	760476

**Tablo 3. 1.** Erzurum merkezi Cumhuriyet Dönemi Nüfus Dağılımı

Yılı	Alınan Göç	Verilen Göç	Fark
2014	27994	45209	-17215
2013	23398	39997	-16599
2012	22551	33234	-10683
2011	27719	33599	-5880
2010	23294	35711	-12417
2009	24830	33681	-8851
2008	18999	43585	-34586

**Tablo 3. 2.**TÜİK verilerine göre Türkiye ve Erzurum İli Göç Oranları

Tablo 3. 2.'deki verilere göre 2008-2014 yılları arasında, Erzurum ili her yıl nüfus kaybı yaşamıştır. Yaşanan bu göçlerle ilgili birkaç maddelik değerlendirme yapılabilir;

1-Erzurum ilinin nitelikli göç verdiği ve niteliksiz göç aldığı, (Nitelikten kastedilen Gelir seviyesi ve Eğitim durumudur.)

2-Erzurum'dan göç eden vatandaşlarımızın genelde yurdun batısını tercih ettikleri,

3-Erzurum'a göç eden vatandaşlarımızın ise genelde köylerden ve Erzurum'un doğusundaki il ve ilçelerden geldikleri,

4-Göç ile gecekondulaşma arasında doğrudan bir ilişkinin olduğu, söylenebilir.

2016 yılı Erzurum ilçeleri nüfus değerleri incelendiğinde Yakutiye İlçesi'nin en yüksek nüfusa ve en yüksek hane sayısına sahip ilçe olarak öne çıktığı görülmektedir. Nüfus büyüklüğü açısından ön plana çıkan diğer ilçeler ise Palandöken ve Aziziye'dir. Diğer ilçelerde ise nüfus büyüklükleri 50.000'in altındadır ve kırsal nüfus ile kentsel nüfusun büyüklüğü birbirine yakın değerler almaktadır (Tablo 3.3).

İlçeler	Nüfus (kişi)	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	Ortalama Hane Sayısı
Yakutiye	191.863	3,88	49.444
Palandöken	168.430	4,28	39.360
Aziziye	57.092	3,99	14.298
Horasan	40.143	4,64	8.655
Oltu	31.056	3,22	9.637
Pasinler	29.853	4,25	7.027
Karayazı	28.792	4,78	6.021
Hınıs	26.832	4,45	6.030
Tekman	26.248	4,93	5.328
Karaçoban	23.534	5,49	4.289
Aşkale	23.449	3,70	6.344
Şenkaya	18.438	3,30	5.585
Çat	17.578	4,22	4.161
Köprüköy	16.344	4,46	3.665
İspir	15.184	2,87	5.289
Tortum	15.173	2,79	5.429
Narman	13.774	3,68	3.739
Uzundere	7.776	2,89	2.692
Olur	6.510	2,43	2.679
Pazaryolu	3.952	2,69	1.470

**Tablo 3. 3.** Erzurum İlçelerine Ait Nüfus Durumu

Evlenme ve boşanma istatistikleri de şehrin konut talebinin anlaşılmasında önemli bir göstergedir. Son üç yıla bakıldığında, her yıl yaklaşık 17.000 adet evlenme ve 1400 adet boşanma yeni konut arzının değerlendirilmesi açısından önemlidir. Erzurum ilinde evlenme istatistiklerine bakıldığında 2010 ve 2016 yılları arasında %17 oranında bir düşüş olduğu görülmektedir (Tablo.4). Boşanma istatistiklerine bakıldığında ise, 2010 ve 2016 yılları arasında % 3 oranında azalma olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde ise 2010 yılından bu yana evlenme oranının %2 boşanma oranının ise %6 artış gösterdiği görülmektedir. (Tablo.3.4)

YILLAR	ERZURUM		TÜRKİYE	
	EVLENME	BOŞANMA	EVLENME	BOŞANMA
2010	6.619	434	582.715	118.568
2011	6.418	448	592.775	120.117
2012	6.490	463	603.751	123.325
2013	6.306	450	600.138	125.305
2014	6.108	453	599.704	130.913
2015	5.830	541	602.982	131.830
2016	5.467	420	594.493	126.164

**Tablo 3. 4.** Türkiye ve Erzurum Geneli Evlenme ve Boşanma İstatiksel Verileri

Erzurum'un nüfus değişiminde kent kaynaklı nüfus artışı ve göç kaynaklı nüfus etkileri yukarıdaki tabloda birlikte değerlendirilmektedir. Erzurum'da kent kaynaklı nüfus artışı 2010 yılından bu yana dalgalanmalar göstermektedir. 2012-2014 yılları arasında artış gösteren kentsel kaynaklı nüfus artışı 2014 itibariyle tekrar düşüőe geçmiştir. Net göç oranı 2010 yılından bu yana negatif değerlerde seyrettiği ve kent kaynaklı göç oranından yüksek olduğu için nüfus artışı negatif olmuş ve nüfus azalmaktadır.

### **3.5. Erzurum İli Mevcut Arazi Kullanımı**

Erzurum kenti hafif eğimli bir yamaç üzerine kurulmuştur. Kentin güneyinde güneybatı-kuzeydoğu doğrultusunda uzanan Palandöken dağları yer almaktadır. Kentin üzerinde bulunduğu Erzurum ovası kentin kuzeyinde kalmaktadır. Erzurum ovası bölümü oldukça düzlük bir yapı sergilerken kentin güney ve güneydoğusu Palandöken dağlarıyla eğimli bir yapıya sahiptir. Kentin kuzeyinde yer alan Daphan Ovası, doğusunda Karasu Sulama Sahasını ve Sulak Alanlar Mutlak Koruma Sahalarını içine almaktadır. Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının Tarım Reformu Genel Müdürlüğü İğdir Bölge Müdürlüğü'nün 02.04.2010 tarih 634 sayılı görüşünde Daphan Ovası'nın toprak sınıfları ve tarıma uygunluk analizi yapılmıştır. İklim, topografya ve ana madde farklılıkları nedeniyle Erzurum'da çeşitli büyük toprak grupları oluşmuştur: alüvyal topraklar, hidromorfikalüvyal topraklar, kolüvyal topraklar, organik (ıslak turba) topraklar, kahverengi orman toprakları, kireçsiz kahverengi orman toprakları, kestane rengi topraklar, kırmızı kestane rengi topraklar, kahverengi topraklar, kireçsiz kahverengi topraklar, yüksek dağ-çayır toprakları ve bazaltik topraklar. Büyük toprak gruplarının yanı sıra toprak örtüsünden yoksun bazı arazi tipleri de görülmektedir.

520 km<sup>2</sup> alana sahip Erzurum Ovası, şehir merkezini içine almaktadır. Hınıs Çayı'nın geniş vadi tabanını kaplayan 5 km genişliğinde ve 35 km uzunluğundaki alüvyonal topraklarla kaplı alana "Hınıs Ovası" denir. Pasinler ilçe merkezinin de yer aldığı Pasinler Ovası, 1.700 ile 2.000 metre arasında yüksekliğe sahiptir. Erzurum ilinde yaylalık alanlar, il toplam alanının % 12 sini oluşturur. Yaylaların en önemlisi; ortalama yüksekliği 2.250-2.500 metre olan Tekman Yaylasıdır. Bu yayla Palandöken Dağlarına kadar uzanır. Aşağı ve yukarı Tekman yaylası olarak ikiye ayrılır. Bir bölümü il sınırları içine giren Ardahan Yaylası da hayvancılıkta önem taşır. Şehir Fırat, Çoruh ve Aras havzalarının birleştii noktada yer almaktadır.

Hızlı nüfus artışının sebep olduğu en köklü sorunlardan biri olan gecekondulaşmaya Erzurum'da da rastlanmaktadır. Belediye kayıtlarına göre Erzurum'da ilk gecekonduların 1951 yılında, günümüzde Dağ Mahallesi (Aziziye/Mecidiye/Gaziler/Veyisefendi Mahallesi) diye adlandırılan (350.000 m<sup>2</sup>lik) alanda yapılmaya başlandığı tespit edilmiştir (Erzurum Büyükşehir Belediyesi, 2004). Kırsal kesimden şehir merkezine yapılan göç hareketleri her büyük şehirde olduğu gibi Erzurum için de geçerli bir durumdur. Bu göçle birlikte gecekonduların oluşumu artmıştır. Kırsal alandan istihdam sağlamak veya donatı alanlarına daha rahat ulaşabilmek için kırdan kente göçün Erzurum ilinde gecekondulaşmanın en önemli nedenidir. Ayrıca Doğu Anadolu Bölgesinin en gelişmiş illerinden biri olması nedeniyle çevre illerden de göç almaktadır. Bu dönemde yerel yönetimlerin konuyla ilgili plan proje üretmemeleri ve denetim yapmamaları hatta buralara çeşitli alt yapı hizmetleri ve sağlık, eğitim, dini, sosyal ihtiyaçlara yönelik tesisler kurması Erzurum'da gecekondulaşmayı adeta teşvik etmiş, kentin etrafında hızla büyüyen gecekondular kentin boş görünen gelişim alanlarını kısa sürede kaplamıştır. Bunların sonucu olarak kentte gecekondulaşmalara ve birçok alanda kentsel dönüşüm projelerine rastlanmaktadır. Şehir merkezinde yoğunlaşan ticaret alanlar daha çok küçük esnaf ve işletmelerden oluşmaktadır. Bu işletmelerde ticaret ağırlıklı olarak tarım ürünleri ve hayvansal gıda maddeleri, giyim, ev araç ve gereçleri, inşaat malzemeleri ile diğer tüketim mallarının alım satımına yöneliktir. Turizme yönelik ticaret merkezleri ise daha çok Palandöken İlçesi'nde yer almaktadır.

Erzurum Büyükşehir Belediyesi yetki alanı dâhilinde 3 adet OSB (Erzurum II. OSB ve Besi Organize Sanayi Bölgesi yapım aşamasında), 3 adet küçük sanayi sitesi ve 19 adet Ticaret ve Sanayi Odasına kayıtlı sanayi tesisi bulunmaktadır. İlde çok sayıda jeotermal alan da bulunmakta olup, Uzunahmet, Pasinler, Pasinler Asboğa, Köprüköy, Ilıca, Horasan-Çermik bunlardan bazılarıdır. Bunlardan planlama alanına giren sadece Ilıca Termal Sahasıdır. Ilıca jeotermal alanında Kaplıca kaynağı 39°C sıcaklığa ve 4 l/s debiye, İstasyon kaynağı, 33°C sıcaklığa ve 1 lt./sn. debiye, Kazutlar kaynağı ise 27°C sıcaklığa ve 1 lt./sn. debiye sahiptir. Sulardan kaplıca amaçlı yararlanılmaktadır. Erzurum da yeşil alan oldukça az bulunmaktadır. İl Çevre Orman Müdürlüğü'nün kent etrafında özellikle Palandöken Dağı eteklerinde yaptığı ağaçlandırma çalışmaları ile birlikte kentte büyük oranda yeşil alan artmıştır. Erzurum Büyükşehir Belediyesi

sınırları içerisinde yer alan tarım topraklarının toprak kabiliyetleri incelendiğinde; toplam tarım toprağının %25,49'unu 1., 2. ve 3. sınıf tarım toprakları oluşturmaktadır.

Erzurum Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki orman alanları toplam 963 hektar olup daha çok kentin güneyinde Palandöken eteklerinde yer almaktadır. Ayrıca mevcut kent dokusunun kuzey doğusu ve kuzey batısında da yer almaktadır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi alınan toplam 318,37 ha taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazların 312,03 hektarlık kısmı ağaçlandırılmak üzere, 6,33 hektarlık kısmı ise orman olarak kullanılmak üzere tahsisi yapılmıştır. Doğu Anadolu Bölgesinde birçok şehirde olduğu gibi Erzurum kentin de daha çok tarihi özelliklerinden dolayı turizm potansiyeline sahiptir. Erzurum kenti, tarihi İpek Yolu üzerinde konumlandığından dolayı kurulduğu tarihten itibaren önemli bir yerleşim alanı ve ticaret merkezi olma özelliğine sahiptir. Bu sebeptir ki Erzurum da turizm nitelikleri, kültürel ve dini özelliklere bağlı olarak gelişmiştir.

### 3.6. Erzurum İli Konut Hareketliliği

TÜİK Konut Satışı İstatistiklerinde belirlenen değerlere göre Erzurum genelinde konut satışları genel olarak 2013-2017 yılları arasında benzer oranda artış göstermiştir. Konut satışlarındaki artış 2014-2015 yılları arasında diğer yıllara kıyasla oldukça yüksektir. Bu dönemde konut satışı 6.377'den 7.268'e yükselmiştir. Erzurum konut satışının Türkiye içindeki payı ise 2016 yılında %0,54 iken 2017 ilk 6 ayına baktığımızda %0,59 olarak görülmektedir. (Tablo 3.5)

YILLAR	ERZURUM			TÜRKİYE İÇERİSİNDEKİ PAYI (%)		
	TOPLAM KONUT SATIŞLARI	İPOTEKLİ KONUT SATIŞLARI	DİĞER SATIŞLAR	TOPLAM KONUT SATIŞLARI	İPOTEKLİ KONUT SATIŞLARI	DİĞER SATIŞLAR
2013	6.273	1.975	4.298	0,54%	0,43%	0,62%
2014	6.377	1.916	4.461	0,55%	0,49%	0,58%
2015	7.268	1.898	5.370	0,56%	0,44%	0,63%
2016	7.299	2.191	5.108	0,54%	0,49%	0,57%
2017*	3.850	1.343	2.507	0,59%	0,55%	0,61%

**Tablo 3. 5.** Türkiye ve Erzurum Geneli Taşınmaz Satış Durumları

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verilerine göre Erzurum için 2017 1. Çeyrek verilerine göre, Erzurum konut kredi stoku yaklaşık 823.301 bin TL olmuştur. Konut kredilerinin 2012'den itibaren düzenli olarak arttığı görülmektedir (Tablo 3.6).



Konut Kredisi Değişimi (000 TL)			
	ERZURUM	TÜRKİYE	TÜRKİYE İÇERİSİNDEKİ PAYI
2012	334.467	85.953.142	0,39%
2013	463.973	110.432.076	0,42%
2014	551.849	125.666.539	0,44%
2015	624.040	143.448.712	0,44%
2016	719.122	164.093.813	0,44%
2017*	823.301	180.756.272	0,46%

**Tablo 3. 6.** Türkiye ve Erzurum Geneli Konut Kredi Değişkenleri

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verilerine göre Erzurum için 2017 1. Çeyrek verilerine göre, Erzurum takipteki konut kredi stoku ise yaklaşık 4.098 bin TL olmuştur. Takipteki konut kredilerinin 2017 1. Çeyreği itibariyle toplam konut kredileri içerisindeki oranı %0,50'dir. (Tablo.7)

Takipteki Konut Kredisi Değişimi (000 TL)			
	ERZURUM	TÜRKİYE	TÜRKİYE İÇERİSİNDEKİ PAYI
2012	2.109	702.420	0,30%
2013	2.237	664.970	0,34%
2014	1.851	614.512	0,30%
2015	2.640	673.781	0,39%
2016	4.913	886.967	0,55%
2017*	4.098	863.062	0,47%

**Tablo 3. 7.** Türkiye ve Erzurum Geneli Konut Kredisi Değişim Durumu

Konut talebini 5 faktör belirlemektedir. Bu faktörler şunlardır. Yeni evlenmeler ve boşanmalar, konut sahipliği, kentte bir süreliğine (eğitim için vb.) ikamet edenler, yurtiçi ve yurt dışından alınan göçler ile yatırım amaçlı konut talebi.

Erzurum'da evlenme ve boşanma istatistikleri 2010-2016 yılları için aşağıda sunulmaktadır. Erzurum'da her yıl yaklaşık 6.000 adet evlilik gerçekleşmektedir.

Evlenme ile aynı sayıda konut ihtiyacı (ayrı bir konutta oturulacağı varsayımı ile) ortaya çıkmaktadır. Boşanma sayısı ise 2015 yılında artış gösterse de her yıl yaklaşık 400 adet boşanma gerçekleşmektedir. (Tablo 3. 8)

YILLAR	ERZURUM		TÜRKİYE	
	EVLENME	BOŞANMA	EVLENME	BOŞANMA
2010	6.619	434	582.715	118.568
2011	6.418	448	592.775	120.117
2012	6.490	463	603.751	123.325
2013	6.306	450	600.138	125.305
2014	6.108	453	599.704	130.913
2015	5.830	541	602.982	131.830
2016	5.467	420	594.493	126.164

**Tablo 3. 8.** Evlenme/Boşanma Durumu

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2011 yılında Erzurum'da konut sahibi olan hane halklarının oranı %74,6'dır. Hane halklarının konut sahipliği oranı Türkiye genelinde ise %67,3'dür. Erzurum'da 2016 yılı itibariyle toplam hane halkı sayısı yaklaşık 190.986'dır. Konut sahibi olmayan hane halkı oranı yaklaşık %30 ve sayısı ise yine yaklaşık 57.295'dir. Bu itibarla Erzurum'da önemli bir konut talebi potansiyeli bulunmaktadır.

Ayrıca; Erzurum Merkez Yakutiye ilçesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilan ettiği iki Riskli Alan bulunmaktadır. Riskli alanların toplam büyüklüğü 97.11 hektar olup toplam nüfusu 11.780, toplam bina sayısı 4.943, toplam birim sayısı yaklaşık 6.658'dir. Ayrıca Şehirde Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nin çalışma yürüttüğü toplamda 24 bölgede, yaklaşık 105.000 nüfuslu 7,925,807,50 m<sup>2</sup> alanda, toplamda 8.100 bina içeren kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı bulunmaktadır.

Erzurum'da konut ihtiyacı öngörülerini belirleyen üç unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısı artışlı konut ihtiyacı, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı, yenileme kaynaklı konut ihtiyacı konut ihtiyacıdır.

Erzurum'da 2016-2023 döneminde hane halkı sayısı artışı yaklaşık 33 bin kişi olacaktır. Bununla birlikte aynı dönemde hane halkı artışı nedeniyle 33 bin konuta ihtiyaç duyulacağı ön görülmektedir.

Hane halkı büyüklüğüne ilişkin değişimlerin yanı sıra konut ihtiyacını etkileyen unsurlar arasında mevcut konut stokunun özellikleri de yer almaktadır. Genel olarak bina kalitesi ve bina yaşı yenileme ihtiyacının doğmasına sebep olmaktadır. 2000 yılında yapılan bina sayımı istatistiğine göre Erzurum ilinde 2000 yılında kentsel bölgelerde yer alan konut sayısı 117.810'dur. Bu yapıların hepsinin 2000 yılından önce yapıldığı ve hepsinin Büyük Marmara depremi öncesinde var olan yapılaşma şartlarına

uygun olarak oluşturulduğu söylenebilir. Dolayısıyla bu yapılar yeni yönetmeliğe göre afet güvenli bir formatta değildirler. 2000 ila 2016 yılları içerisinde bu stokun bir kısmı yenilense dahi yaklaşık 80.000 konutun 20 yıllık süre zarfında dönüşümünün gerektiği varsayılmıştır. Bu bağlamda yıllık bazda 4 bin kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Böylece tüm konut stokunun 2037 yılına kadar üretilmesi muhtemeldir. (Tablo 3.9)

YILLAR	HANEHALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI VE YENİLEME KAYNAKLI	TOPLAM
2017	4.500	4.000	8.500
2018	4.500	4.000	8.500
2019	4.500	4.000	8.500
2020	4.500	4.000	8.500
2021	5.000	4.000	9.000
2022	5.000	4.000	9.000
2023	5.000	4.000	9.000
<b>TOPLAM</b>	<b>33.000</b>	<b>28.000</b>	<b>61.000</b>

**Tablo 3. 9.** Yıllara ait Konut Stokları

Bulduğu bölgenin birim metrekare aralığını etkileyebilecek, fiyat değerlerini değiştirecek nitelikte; bulunduğu bölgeye göre konsept nitelikler barındıran ve yaşayanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik donatılara sahip projeler, markalı konut projeleri olarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörü son yıllarda ciddi bir değişim içine girmiştir. Özellikle, deprem sonrası toplumun bilinçlenmesi ve buna paralel olarak rekabetin hem yerel hem uluslararası boyutta artması sektörde modern pazarlama stratejilerine geçişi zorunlu kılmıştır. Çeşitli tehditler ve fırsatlar içinde bulunan sektöre bakıldığında, temel bir ihtiyaç olan barınma ihtiyacını tatmin eden sektör her zaman karlı ve dinamik bir pazar olarak kalacaktır. Bu nedenle müşteri odaklı pazarlama teknikleri geliştirilmeli ve satış artırıcı çabalara ulaşabilmek için öncelikli olarak pazarlama stratejileri uygulanmalıdır. Gayrimenkul sektöründe imaj ve prestij çalışmaları yapılmalı ve işletmeler uzun vadede hizmetlerini birbirlerinden ayırt edebilmek için markalaşma yoluna gitmelidir.

Diğer sektörlerde de olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de pazarlamanın amacı müşteri ihtiyaçlarını karşılamaya veya tatmine yönelik faaliyetlerin kolaylaştırılmasıdır. Ancak, insan ihtiyaç, istek ve arzuları, beklentileri ve yaşamla ilgili konulardaki

farklılıklar dolayısıyla tek bir ürünle herkesi memnun etmenin mümkün olamayacağı açıktır.

Bu sebeple müşteri memnuniyetsizliğinin yaratacağı olumsuzlukları azaltmak ve pazarlama etkinliğini artırmak için işletmeler, pazarlama faaliyetlerini, benzer ihtiyaç ve isteklere sahip veya işletmenin pazarlama faaliyetlerine benzer tepkiler veren tüketici gruplarına yönelik olarak hazırlama yoluna gitmektedirler. Homojen özelliklere göre sınıflara ayrılmış olan gruplara yöneltilecek pazarlama çabaları özelleştirilerek daha etkili biçimde tüketici tatmini sağlanabilmektedir.

İlk olarak müşteriyle irtibata geçmek ve oluşturulacak projeyi bu yönde hayata geçirmek hem ürün gelişiminde hem de satış çalışmalarında büyük fayda oluşturacaktır. Bu sebeple ilk olarak sahayı detaylı bir şekilde araştırmak ve hedef kitlenin tespitinin gerçekleştirilmesi gereklidir. Öncelikle o sahada kimler neden alıyor? Sorusunun cevabını bulmak için daha önce elde edilen veriler ve yapılacak saha kontrolleri ile müşteri profili iyice tanımlanmalıdır. Müşterilerin gereksinim ve taleplerini anlayarak tasarım bu yönde şekillendirilmelidir. Böylece hedef kitlenin önemsendiği faktörleri projeye dahil ederek satışını kolaylaştırır, önemsemedikleri unsurları da projeden çıkararak gereksiz maliyetleri önlenmiş olur.

Temel noktada, gayrimenkul alımında yatırımcı ve kullanıcılar arasında ihtiyaç bağlamında farklılıklar bulunmaktadır. Yatırımcı, yaptığı yatırım karşılığında kâr elde etme amacı taşırken, kullanıcıların tasavvuru ise gönül rahatlığı içinde bir yaşam sürmektir. Kullanıcılar ve yatırımcılar da kendi içlerinde farklı gruplara ayrılmaktadırlar. Dolayısıyla bu alt gruplar için de farklı tezler ortaya konulmalıdır. Söz gelimi bekâr yaşayan bir kişi ile çocuklu bir ailenin beklentileri farklılık taşır ve bu noktada benzer şeyleri duymak istememektedirler. Aynı konu müşteriler için yapılan proje tanımlarında geçerli bir durumdur. Bu durum aynı zamanda ödeme planları, tanıtım alanları, tanıtımda iletilen mesaj ve pazarlamacı tercihinde de dikkat edilmesi gereken bir husustur

Rakip projelerde neler yapıldığı ve ne şekilde pozisyon aldığı geliştiricileri doğrudan bağlayan bir faktördür. Seçenekler çoğaldıkça müşteriler bu durumu en iyi şekilde değerlendirme yoluna gideceklerdir. Müşteriler sunulan seçenekler arasında kendisine her açıdan makul gelen gayrimenkulü seçmektedirler. Bu sebepten dolayı rakip projeler

detaylı olarak irdelenmesi gereken ve ortaya konulacak projelerin muvaffakiyetini etkileyen en önemli faktör olarak görülmesi gerekmektedir.

Özellikle aynı hedef kitle için rekabet edilen projeler büyük önem taşımaktadır. Bu projeler iyi anlaşılmalı ve avantajları-dezavantajları iyi tespit edilmelidir. Yalnızca fiyat ve ödeme planı mukayesesi yapılmamalıdır. Rakiplerin pazarlama politikaları iyi incelenerek bu politikalar karşısında daha tutarlı ve güvenilir adımlar atmak gerekmektedir. Özetle, üstünlükleri ön plana çıkarabilmek ve hedef müşteriler tarafından karar kılınan olabilmeli, rakipler çok iyi tanınmalı ve daima izlenmelidir.

Gayrimenkul firmaları aslında gayrimenkul değil, bir hayat sunmaktadır. Daha doğrusu tüketici dört duvardan çok daha fazlasını talep etmektedir. Son dönemde sosyal açıdan elverişli olanaklar sunan sitelerin fazla beğeni görmesinin nedeni de bu hayata verilen ehemmiyetlerinden kaynaklanmaktadır. Bu bakımdan müşteriler, projede ortaya konulan olanakların kendilerini ne denli cezbedtiğine ve bu projede mülk sahibi oldukları zaman onları nasıl bir hayatın ve hizmetlerin beklediğine son derece önem vermektedirler. Bu sebeple gayrimenkul değil bir hayat sunulduğunun şuurunda olunmalı ve pazarlama hedefleri bu yönde kurgulanmalıdır. Gayrimenkul reklamı yapılırken, bir taraftan da müşterileri nasıl bir hayatın beklediğini de güçlü bir şekilde vurgulanmalıdır. Evvela projeyi oluştururken, hedef kitlenin projeye katkılarının sağlanarak bu projede hayatlarına neleri katabileceklerin belirlenerek bunların da projede göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Sonuç olarak Erzurum ilinde konut alıcısı beklentileri göz önünde tutularak markalı konut projelerinin geliştirilmeye devam edeceği düşünülmektedir.

Erzurum ili markalı konut sektörü son 3 yılda hız kazanmış olup özellikle Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olan Erkonut A.Ş. ile aktif olarak markalı konutların üretildiği görülmektedir.

- Erzurum genelinde ağırlıklı olarak öncelikle 2+1, sonrasında 3+1 konut tipi talep görmektedir.
- Genel olarak büyük salon, mutfak ve ebeveyn banyosu tercih sebebidir.
- Genel olarak site tipi bir projeden minimum beklenti, kapalı otoparkının bulunması, çocuk oyun alanı ve bahçe kullanımı gibi özelliklere sahip olması şeklindedir.
- Projelerin birçoğunda ankastre dahil olup, anahtar teslim yapılmaktadır.

- Birçok projede peyzaj alanı, kadın-erkek ayrı spor salonu, çocuk oyun alanı, güvenlik, bahçe düzenlemesi bulunmaktadır. Projenin niteliğine göre kadın-erkek ayrı kapalı havuz, kafeterya gibi imkânlar da bulunmaktadır.
- Satış sonrası destek ile müşteri memnuniyeti ön planda tutulmalıdır. Böylece sadık bir müşteri kitlesi oluşturularak firma değeri arttırılabilir.



## **4. ERZURUM İLİ MEVCUT KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI**

Toplumsal hayata katkısı bulunan bir imar düzeninin oluşturulması için, kentlerin yöresel şartlarının detaylı araştırmasına dayanan bir plana göre kentleşme sürecinin gerçekleşmesi gerekmektedir. Fakat ülkemizde cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze kadar gelen kentleşme sürecinde yaşanan hızlı kentleşme eğilimine baktığımızda, bölgelerdeki gelişmişlik farklılıkları sebebiyle yatırımların dengesi olarak farklı bölgelerde oluşturulması nüfusunda bu bölgelere gelmesine sebep olup, köyden kente göç sonrasında dağınık, güvenlik problemleri olan ve plansız bir takım yerleşim bölgeleri ortaya çıkmıştır. Hatta, bu alanlardaki korunan sahalarda yer yer tahribata uğramış ve yapılaşmaya elverişli olmayan alanlar üzerinde kaçak veya imara aykırı yapılar bulunmaktadır. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekân sorunları da gün geçtikçe hızla artmaktadır.

Ülkemiz genelinde kentlerdeki bireysel yararlar ön plana çıktığı için planla yaratılan rantlar tekrar kente döndürülerek toplum yararına kullanılamamış, gecekonduların barınma ihtiyacının karşılanmasında etkili bir işlev görmüştür. Ayrıca bütün vatandaşların eşit ve sağlıklı bir ortamda yaşama hakkının bulunduğu, bununla beraber bu yaşam ortamlarının devlet ve vatandaş işbirliği ile geliştirileceği, hatta devletin, kentlerin ekonomik ve sosyal istikrarı himaye eden bütüncül bir planla konut gereksinimlerini karşılayacak önlemler almakla sorumlu olduğu bir gerçektir. Bu anlamda fiziki mekânın güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için; afet riski taşıyan alanlar, fiziki, sosyal ve ekonomik bakımsız alanlar ile tarihi dokuya ve kültürel mirasa sahip korunması gerekli doğal alanların, toplumsal fayda sağlayan dönüşüm plan ve projeleri kapsamında temizleme, yenileme ve iyileştirmeye bağlı olması gerekmektedir. Bu bağlamda birçok medeniyete ev sahipliği yapan ve bu medeniyetlere ait birçok kültürel varlığı bünyesinde barındıran Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarında; kentin bu kültürel mirasını göz önünde bulundurularak “Korunan Tarih, Dönüşen Şehir” sloganı ile kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleştirilme yoluna gitmektedir.

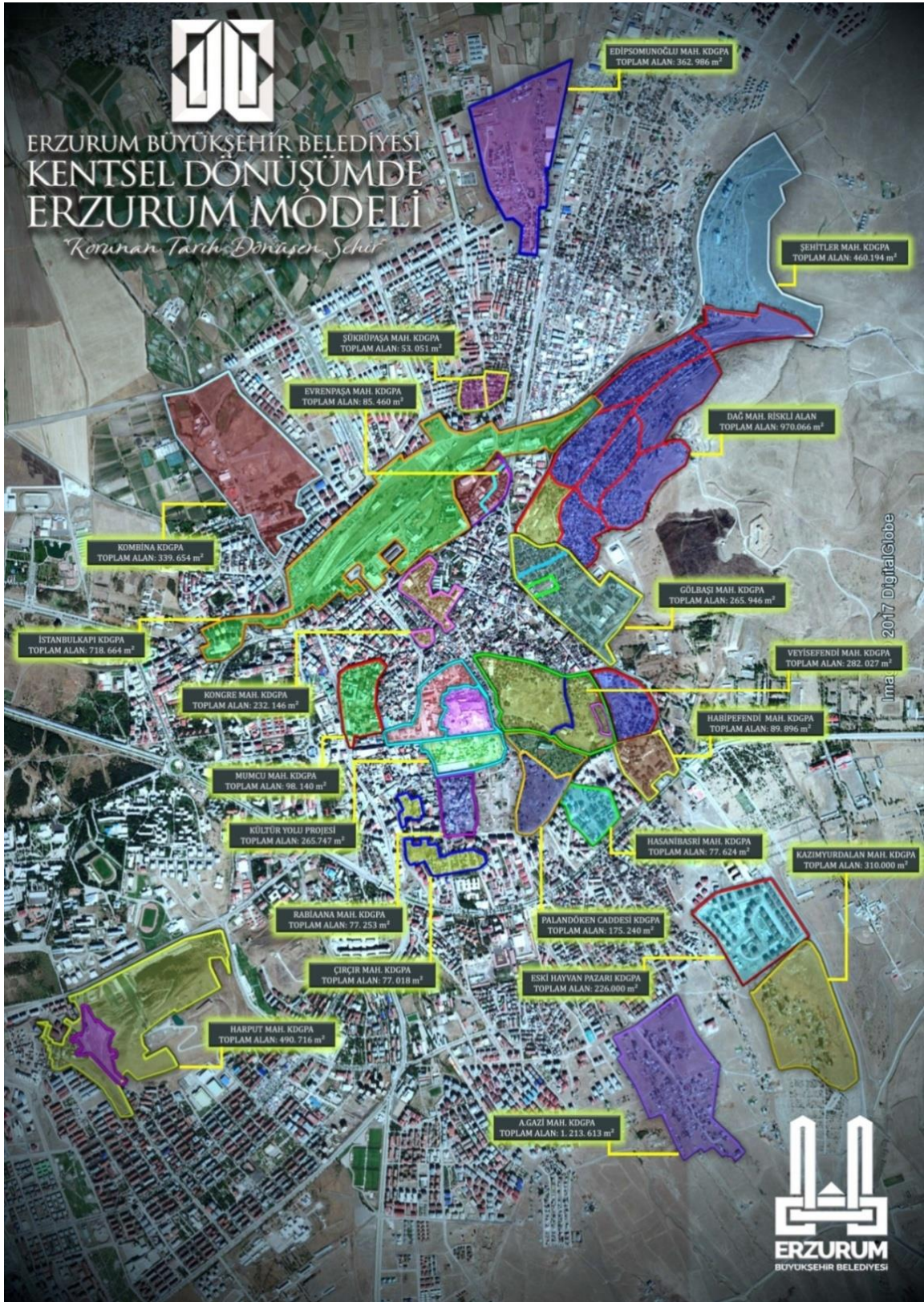
Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanlığı konunun önemini göz önüne alarak, 2016 yılında bünyesinde müdürlük olarak bulunan kentsel dönüşüm birimini genişleterek daire başkanlığı haline getirmiştir. Böylelikle kentsel dönüşüm projelerine ağırlık veren

Büyükşehir Belediyesi, Erzurum’da tablo 10 ve resim 3’de gösterildiği gibi, toplam 25 bölgede, 7.513.840,50 m<sup>2</sup>’lik alanda, 150 bin nüfusun yaşadığı mahallelerde, 8100 binayı ilgilendiren kentsel dönüşüm çalışmaları üzerine yoğunlaşmıştır (Tablo 4.1) (Şekil.4.1)

Dönüşüm Alanı	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
<b>Kavak Kapı (Evrenpaşa)</b>	85.502,00
<b>Gölbaşı</b>	265.947,00
<b>Kazım Yurdalan</b>	310.000,00
<b>Veysiefendi – Taşmescit</b>	265.314,00
<b>Çırçır</b>	50.226,00
<b>Rabiana</b>	76.000,00
<b>Palandöken</b>	109.000,00
<b>Hasanibasri</b>	77.556,00
<b>Şehitler</b>	260.000,00
<b>Gürcükapı</b>	9.470,00
<b>Kale Çevresi (Cazibe Merkezi)</b>	265.862,00
<b>Mumcu</b>	98.140,00
<b>Kongre Caddesi</b>	232.000,00
<b>Şükrüpaşa</b>	236.000,00
<b>Çiftlik</b>	699.237,00
<b>İstanbul Kapı</b>	635.842,00
<b>Palandöken 3. Etap</b>	68.076,00
<b>Sanayi – Edip Somunoğlu</b>	2.263.238,00
<b>Üç Küme Evler</b>	290.000,00
<b>Kombina</b>	276.675,00
<b>Eski Hayvan Pazarı</b>	226.000,00
<b>Dağ Mahallesi Riskli Alan</b>	300.000,00
<b>İspir İlçesi</b>	308.755,00
<b>Tortum İlçesi</b>	75.000,00
<b>Pazaryolu İlçesi</b>	330.000,00

**Tablo 4. 1.** Kentsel Dönüşüm Alanları Yüzölçümü

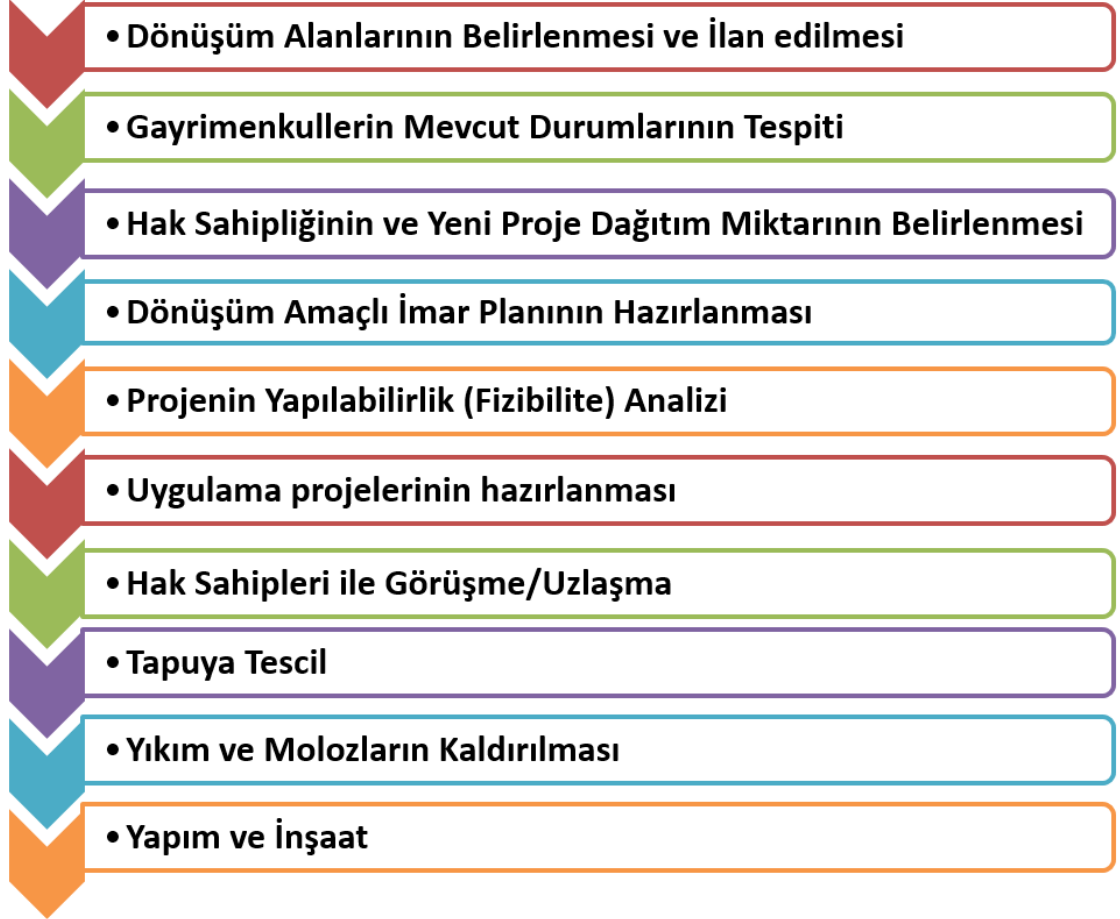




Şekil 4. 1. Erzurum İl Merkezi Kentsel Dönüşüm Alanları (2019)

#### 4.1. Erzurum İli Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Süreç Aşamaları

Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarındaki süreç yaklaşımı; aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. (Tablo.4.2)



Tablo 4. 2. Erzurum İli Kentsel Dönüşüm Süreç Aşamaları

##### 4.1.1. Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve İlan Edilmesi

Bir yerleşim biriminde; konut, sanayi, ticaret, kamu hizmeti alanları ile teknoloji parkları rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak amacıyla veya eski şehir dokusunun yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak ve yahut da deprem riskine karşı önlemler almak amaçları ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanları belirlenir. Bu bağlamda Erzurum Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı'nın yaptığı incelemeler sonucunda pek çok mahallede yukarıda saydığımız nedenlerden dolayı kentsel dönüşüme gereklilik tespit edilmiştir. Böylelikle Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı aşamasında proje alanının tanıtımı, mevcut durumu ve projenin amacı, kapsamı, fizibilitesi gibi veriler

değerlendirilerek dönüşüm alanı ilanı bir gerekçeye dayandırılmıştır. Akabinde belirlenen alanlar haritalandırılarak ilgili fizibilite raporuyla birlikte ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi Meclisine sunulmuş, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi hükümleri doğrultusunda Erzurum Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile **“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”** ilan edilerek askıya çıkartılmıştır. Böylelikle Proje ile ilgili itiraz süreci de başlatılmış olmaktadır. Varsa itirazların değerlendirilmesinin akabinde ölçü krokisi hazırlanarak proje ölçeklendirilmiş hale getirilmiştir.

#### **4.1.2. Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti**

Kentsel dönüşüm alanlarında bulunan gayrimenkullerin mevcut durumlarının tespiti aşağıdaki işlem sırası ile gerçekleştirilmiştir.

##### **4.1.2.1. Mevcut Verilerin Elde Edilmesi ve Hâlihazır ile Kadastral Durumun Karşılaştırılması**

Bu aşamada alana ait mevcut veriler üzerinden alan hakkındaki bütün veriler tespit edilmiştir. Bu veriler Erzurum Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı ilgili birimleri tarafından hazırlanmış olan teknik altyapıyı, mevcut kadastral ve tapu durumunu gösteren veriler ile imara, jeolojik jeomorfolojik ve ulaşım ilişkili veri ve bilgilerdir.

##### **4.1.2.2. Mevcut Hâlihazır ile Kadastral Durumun Karşılaştırılması ve Arazide Güncelleştirilmesi**

Bu aşamada alana ait mevcut veriler üzerinden alan hakkındaki bütün veriler tespit edilir. Bu veriler Erzurum Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı ilgili birimleri tarafından hazırlanmış olan teknik altyapıyı, mevcut kadastral ve tapu durumunu gösteren veriler ile imara, jeolojik jeomorfolojik ve ulaşım ilişkili veri ve bilgilerdir.

##### **4.1.2.3. Arazi Çalışması ile “Bina, Bağımsız Bölüm- Birim Mevcut Durum Tespiti**

Bu aşamada kentsel dönüşüm yapılacak alan içinde kalan binaların, bina bağımsız bölümleri ile hak sahipleri arasındaki ilişkilendirme yapılarak kullanıcılara ilişkin detaylı bilgiler elde edilir. Bu veriler ışığında gayrimenkul tapu ve imar kayıtları

incelenmiş olup ileri çalışmalarda katılım değeri tespit çalışması formlarında kullanılmak üzere de veri olarak dosyalanır.

Bu dosyalama çalışmasında bulunan unsurlar şunlardır: malik bilgileri, malik hisseleri ve hisselerine isabet eden yüzölçümleri, diğer hak sahipleri (ipotek, rehin, şerh vb. haklar). Ayrıca Bina imar hakları mevzuat çerçevesinde mevcut durumlarına göre tespit edilip değerlendirilerek m<sup>2</sup> bazında da hesaplanması için gerekli ölçüm ve krokileri çizilir.

Bina düzeyinde verilerin elde edilmesi: Bina fonksiyonları, yapım cinsleri, durumu, kat adedi, mevcut TAKS-KAKS-Emsal (net-brüt) değerlerin hesaplanması, mevcut toplam inşaat alanı ve fonksiyonlara ait kullanım m<sup>2</sup>'leri hesaplanır.

#### **4.1.2.4. Yapı adalarına göre dosyalama**

Mevcut ve araziden elde edilen veriler değerlendirilerek, yapı adasına göre dosyalama yapılır. Bu işlem şu başlıkları ihtiva etmektedir:

Mevcut Durum Haritası, Hâlihazır Harita, Kadastral Harita, Hâlihazır ve Kadastral Durum Haritası, Mülkiyet Analizi Haritası, Kat Adetleri Haritası, İmar Adaları Haritası, Bina İstikamet Çizgisi (Cephe Hattı) Haritası, Mevcut Yapı Haritası, Bina Mevcut Durum Arazi Tespit Formu, Bina Mevcut Durum Değerlendirme Formu, Yapı Adası İmar Durum ve Ruhsat Dosyası.

#### **4.1.3. Hak Sahipliğinin ve Yeni Proje Dağıtım Miktarının Belirlenmesi**

Bu aşamada Kentsel dönüşüm alanlarındaki mevcut yapıların tespit formu hazırlanıp tüm veriler doğrultusunda hak sahiplerine ait değer tespiti yapılır. Bu değerlendirmeler sonucunda hak sahipliği ortaya çıkartılır. Elde edilen değerlerden ortak giderler düşülerek dönüşüm sonrası verilecek miktar belirlenir. Ortak giderler askıya çıkarılarak ilan edilip sonrası da varsa itirazlar neticelenip idareye sunulur. Bu noktada şunu belirtmeliyiz ki değerlendirme idare tarafından yapılabildiği gibi değer tespiti sermaye piyasa kurulunun ön gördüğü kuruluş tarafından da yapılır. Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarında genellikle değerlendirme yerel idare tarafından yapılmaktadır. Katılım değeri hesap edilirken dönüşüm yapılan alandaki giderler (mimari, statik ve makine gibi vs.) ile su, elektrik, doğal gaz, yağmur kanalları, çevre düzeni gibi giderler de dikkate alınmaktadır.

**Arsa Hak Sahibi Tespiti:** Mülkiyete ilişkin evraklara (Güncel Tapu Kayıtları, Tapu ve Tapu Tahsis Belgesi) göre hak sahipleri belirlenmesi veya işgalci durumundaki gecekonduların sahiplerinin ise emlak beyannamesi elektrik, su faturaları gibi resmî belgelerin elde edilmesi ile hak sahipliği tespiti yapılması süreçlerini içermektedir.

**Yapıların Tespiti:** Erzurum Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı bünyesinde teknik personellerden oluşturulan enkaz tespit komisyonu tarafından yapılan arazi çalışmalarındaki değerlerin raporlandırılması ile yapılmaktadır.

**Arsa Değeri (TL):** Taşınmazın arsa değerleri tespit edilirken bahse konu parselin yakın emsal bir parselin mahkeme tarafından belirlenen bilirkişi raporundaki, fiyat (A1), piyasa değerine ilişkin araştırmalar sonucu elde edilen verilerin ortalaması (A2), Belediyenin Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen fiyat (A3) değerlendirilerek bu üç parametrenin ( A1, A2, A3) ortalaması alınarak arsa birim fiyatı tespit edilir.

$$\text{Arsa Birim Fiyatı (TL/m}^2\text{)} = ( A1 + A2 + A3 ) / 3$$

$$\text{Arsa Değeri (TL)} = \text{Arsa Birim Fiyatı} \times \text{Arsa Yüzölçümü}$$

**Enkaz Değeri (TL):** Mevcut yapının uygulama tarihindeki yaşı, aşınma oranı, eksik imalat, cinsi, sınıfı, kat yüksekliği, taban oturumu vb. veriler değerlendirilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” hükümleri doğrultusunda belirlenir.

$$\text{Enkaz Değeri (TL)} = \text{Enkaz Alanı} \times \text{Yapı Birim Fiyatı}$$

Arsa değeri ve enkaz değerinin toplanması ile parsel başına düşen toplam hak ediş (katılım değeri) hesaplanmış olur.

$$\text{Toplam Hak ediş (D) (TL)} = \text{Arsa Değeri} + \text{Enkaz Değeri}$$

Her bir hak sahibinin elde ettiği toplam hak ediş karşılık olarak, projede verilecek olan dağıtım alanının hesaplanması için; proje alanının bulunduğu konum, bölgedeki bina satış değerleri, gelişim potansiyeli ve proje maliyeti gibi etkenler dikkate alınarak belirlenen yeni proje m<sup>2</sup> birim fiyatı (K) TL/m<sup>2</sup> cinsinden belirlenmiştir.

$$\text{Yeni Proje Dağıtım Alanı (m}^2\text{)} = \text{Toplam Hak ediş (D)} / \text{K} \quad \text{formülü ile hesaplanmaktadır.}$$

#### **4.1.4. Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Hazırlanması**

Bu aşamada dönüşüm alanının mevcut imar planının, yapılacak olan uygulamalara uygun hale getirilmesi amacıyla alana ait yeni imar planı tadili veya yeniden yapılması için idarenin görüşü alınır. Bununla birlikte uygulamam alanının fonksiyonları ile arazi kullanım durumları araştırılıp, kentin bütüncül yapısına uygun bir şekilde projede ön görülen kimlik ve tasarım analizleri değerlendirilir. Böylelikle hak sahiplerinin ve de kentin ihtiyaçları doğrultusunda bir planlama yapılarak; fiziksel, sosyal ve ekonomik düzeyde çalışmalar sonucunda 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun imar planı çıkarılır. Sağlanan bu uyum neticesinde 1/1000 lik imar planı, 1/500 lük vaziyet planı ve 1/200 ölçekli konut projeleri için avan proje hazırlanır. Ayrıca mevcut arazi ve kütle maketleri hazırlanarak (1/2000) bilgisayar ortamında 3 boyutlu modelleme çalışmaları da yapılmaktadır.

#### **4.1.5. Projenin Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi**

Uygulama yapılacak alanın; yatırım tutarı, verim oranı gibi veriler doğrultusunda fizibilite raporu hazırlanır. Bu raporda; yapılacak olan inşaatların ömrü, yatırım tutarı bu iş için ayrılacak nakit sermaye, yapılan işin verimliliği açısından dikkate alınır.

#### **4.1.6. Uygulama Projelerinin Hazırlanması**

##### **4.1.6.1. Teknik Altyapı Projesi**

Uygulamanın bu aşamasında, kentsel dönüşüm proje alanı içerisinde imar planına uygun olmak kaydıyla yol, elektrik, kanalizasyon (atık su) doğal gaz, drenaj, (yağmur suyu) içme suyu, telekomünikasyon ve diğer alt yapı projeleri hazırlanıp ve uygulamaya konur.

##### **4.1.6.2. Mimari Uygulama Projesi**

Bu aşamada kentsel dönüşüm alanında, mimari proje ve ekleri (elektrik, tesisat, statik peyzaj uygulama gibi projeler) uygulamaya konur.

#### 4.1.7. Hak Sahipleri ile Görüşme/Uzlaşma

Uygulamalarda ‘alan esaslı’ yöntem benimsendiği için hak sahipleriyle genellikle kat karşılığı anlaşmalara gidilmektedir. Uzlaşmanın gerçekleşmemesi durumunda ise kamulaştırma gerçekleşmektedir.

#### 4.1.8. Tapuya Tescil

Bu aşamada kentsel dönüşüm alanında, mimari proje ve ekleri (elektrik, tesisat, statik, peyzaj vb. uygulama projeleri) uygulamaya konur.

#### 4.1.9. Yıkım ve Molozların Kaldırılması

Uygulama alanında idare tarafından gerekli güvenlik önlemleri alınarak yıkım işlemi gerçekleştirilip akabinde molozlar kaldırılır (Resim 4. 1).



**Resim 4. 1.** Kentsel Dönüşüm Alanlarında Yıkım

#### 4.1.10. Yapım ve İnşaat

Kentsel dönüşüm uygulamalarında inşaat maliyet bedeli Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yıl içerisinde ilan etmiş olduğu birim fiyatına göre hesaplanır. Bu bağlamda uygulamaların inşaat bedeli belirlenir.

## 4.2. Kentsel Yenileme ve İyileştirme Uygulamalarına Genel Bir Bakış

Kentsel yenileme ve iyileştirme uygulamaları koruma amaçlı imar planlarının revize edilmesi, revize edilen imar planları doğrultusunda tescilli ve tescilsiz taşınmaz kültür varlıklarının, mimari elemanların özgün sokak dokusu ve kent donatısı ile birlikte korunması, sağlıklılaştırılarak yaşatılması, sokak dokusunu tanımlayan usurların korunmasına yönelik 3R (Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon) projeleri ve kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında her türlü projenin yapılması, cephe düzenlemelerinin yapılması işlemleridir.

### 4.2.1. Uygulamalarda Süreç Yönetimi

- Rölövelerin çıkarılması
- Mekânsal ve sosyo-ekonomik Sentez Yapılması
- Senaryo belirlenmesi
- Üst ölçekli plan kararlarının belirlenmesi ve üst ölçekli alternatif gelişme planlarının hazırlanması (1/5000-1/2000)
- Alternatif seçimi ve uygulama planlarına geçilmesi
- Kesinleşen uygulama planlarından sonra 1/500-1/200 ölçekli kentsel tasarım projelerinin üretilmesi
- Kentsel tasarım projesi doğrultusunda alanda kamulaştırma sorunlarına uygun modeller geliştirilerek mülkiyet sorunlarını uygulama aşamasına geçebilmek adına çözümler geliştirilmesi
- Kentsel tasarım projesi doğrultusunda; restorasyon-restitüsyon-rekonstrüksiyonuna karar verilen yapıların mimari ve her türlü mühendislik projelerinin hazırlanması
- Yıkımına karar verilen yapıların temizlenmesi (söküm ve enkaz kaldırma)
- Cephe düzenlemesi yapılmasına karar verilen yapıların cephe projelerinin hazırlanması
- Oluşturulacak yeni yapılara ilişkin her türlü projenin hazırlanması
- Sokaklar için her türlü alt yapı projelerinin hazırlanması
- Bütün projelerin tamamlanmasının ardından uygulamaya geçilerek yapım sürecinin başlatılması
- İnşaat/Uygulamanın tamamlanması şeklindedir.



#### 4.2.2. Uygulamalarda Bulunan Bileşenler

- Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün muvafakatiyle Büyükşehir Belediyesince yaptırılan Koruma Amaçlı İmar Planları Revizyonunun Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayından geçirilmesi
- Onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planlarıyla eş zamanlı olarak Koruma Amaçlı İmar Planı Kararları doğrultusunda hazırlanan Kentsel Tasarım Projelerinin hazırlanarak Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayından geçirilmesi
- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Kentsel Tasarım Projelerinde yer alan tescilli sivil mimarlık örneklerinin Rölöve-Restorasyon-Restitüsyon Projeleri ile makine-tesisat, elektrik, statik projelerinin hazırlanarak Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayından geçirilmesi
- Yeni önerilen yapılara ait uygulama projelerinin hazırlanması
- Kamulaştırma ve/veya acele kamulaştırma yöntemiyle alanda bulunan anıtsal yapılar dışında kalan tüm parsellerin kamulaştırma işlemlerinin tamamlanarak mülkiyet sorunlarının çözümü
- İnşaat ve çevre düzenleme işlemlerinin tamamlanması
- Satış, kiralama ve işletme faaliyetleri

#### 4.2.3. Uygulamaların Amacı

- Tarihi dokunun korunması, ortaya çıkması
- Planlı, özgün yeni bir kent merkezi ortaya çıkması
- Sosyal donatı alanlarının Artması
- Sosyo-kültürel ve ticari etkinliklerin artması
- Turizm sektörünün canlanması
- İstihdamın artması
- Kentte gelir seviyesinin yükselmesi

Hedef Kitle/Bölge: Bölgesel/Ulusal/Uluslararası Yatırımcılar, Bölge İçi Paydaşlar ve Bölgesel Turizm Değer Zincirinin Aktörleri, Kentliler, Yerli ve Yabancı Turistler.

#### **4.2.4. Tasarım**

Büyükşehir Belediyesince projelerin uygulanacağı bölge için koruma amaçlı imar planı revizyonu yapılmış ve Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün onayı ile plan yürürlüğe konulmuştur.

Koruma amaçlı imar planına uygun olarak proje alanında yapılacak olan uygulamalara yönelik kentsel tasarım projesi hazırlanmış Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. Kentsel Tasarımda alanların tamamına ilişkin bütüncül bir tasarım anlayışıyla hareket edilmiş, çalışma alanlarının çekirdeği olan I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları toprak altındaki arkeolojik katmanlar dikkate alınarak yapılaşmadan arındırılmış ve yeni yapılaşma önerilmemiştir. Yeşil alanlar, parklar, bahçeler, rekreasyon alanları vb. düzenlemeler planlanmıştır.

#### **4.2.5. Ekonomik ve Sosyal Faydalar**

- Planlama alanı içerisinde bulunan sit alanlarına ilişkin koruma kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşmış tarihi ve kültürel dokunun korunmasını, canlandırılmasını sağlayacak kararların üretilmesi, bu kapsamda planlama alanının kültürel, doğal ve arkeolojik değerinin geleceğe taşınmasını sağlayacak plan karar ve hükümlerinin oluşturulması, koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması,
- Plana girdi oluşturan olanakların en verimli şekilde kullanılması ile mevcut durumda var olan koruma ve yerleşme sorunlarına çözüm önerilerinin üretilmesi,
- Planlama alanının koruma-kullanma dengesi içinde planlı, sağlıklı, sürdürülebilir kalkınma ve gelişim ile plan kontrol ve denetiminin sağlanması,
- Çalışma alanı içinde yer alan arkeolojik sit alanlarının kurulca belirlenen şartlar doğrultusunda şkorumak, sürdürülebilirlik genel ilkesi koşulunda koruyarak geliştirmek,
- Korunması gerekli kültür varlıklarına uyumsuz yapı ve/veya bu varlıklara olumsuz etki yapabilecek düzensiz ve aykırı yapılaşmayı önlemek,
- Sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak üzere planlama sınırları içindeki gelişmeleri değerlendirip, koruma-kullanma dengesi gözetilerek, stratejik kararlar ve arazi kullanım kararlarını vermek, ulaşım alternatifleri oluşturmak, altyapı sistemine yönelik çözümler geliştirmek,

- Planlama alanında yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve kentin yaşam kalitesi yüksek, gerekli, standartlara sahip bir yapıda olmasına imkân sağlayacak kararları üretmek,
- Kentliyi koruma-geliştirme plan ve eylemlerinin her alanında bilinçlendirmek, aidiyet bilincini oluşturmak ve sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik gelişimine bire-bir katkısını sağlamak,
- Öncelikle kentliye sonra dışsal bireylere turist, ziyaretçi vb. yönelik politika ve eylem içerisinde bulunmaktadır.

### **4.3. Erzurum İli Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin İncelenmesi**

#### **4.3.1. Kale Çevresi ve Kültür Yolu Dönüşüm Projesi**

Kültür Yolu Projesi, Erzurum şehir merkezinde tarihi dokunun yoğun olarak bulunduğu ve turizm potansiyeli açısından çok değerli olan kale çevresi bölgesinde özel proje alanı olarak hayata geçirilmiştir. Proje alanının büyüklüğü ve tarihi yapıların restorasyon giderleri ve merkez konumunda yer alan mahallelerdeki yapıların varlığı bakımından yüksek maliyetli bir alandan oluşmaktadır. Bu durumda ki özel projeler CMDP (Cazibe Merkezlerini Destekleme Projesi) kapsamında değerlendirilerek özel destekli projeler şeklinde yürütülmektedir. Erzurum Kültür Yolu Projesi de bu kapsamda değerlendirilerek Erzurum Büyükşehir Belediyesi ve KUDAKA (Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı) desteği ile gerçekleştirilen bir dönüşüm projesidir.

Kültür Yolu Projesi kale ve çevresi cazibe merkezi olarak 2012 yılında başlanılan proje, halen daha devam etmektedir. Proje kapsamında tarihi kentsel dokunun yoğun olarak bulunduğu kale ve çevresi ile Üç Kümbetlerin bulunduğu bölge şeklinde iki alandan oluşmaktadır. Kale ve Çevresi Kültür Yolu Projesi ise kendi içinde üç etaptan oluşmakta olup; şuan birinci etap çalışma alanında proje yürütülmektedir (Şekil.4.2.).



**Şekil 4. 2. Kültür Yolu Proje Etapları Haritası**

**Çalışma alanındaki mevcut durum Şu Şekildedir:**

Tarihi ve kültürel bir alanın korunmasında tescilli yapıların korunmasının yanında yüzyılların izini taşıyan yerleşim dokusunun korunması da en az yapıların korunması kadar önemlidir. Günümüzde Erzurum tarihi kent dokusu yeni yapılaşmalarla geleneksel mahalle yapısını kaybetmiş durumdadır.

Kentin sit alanları içerisinde tescilli yapılar tamamen koruma altına alındığı için yıkım ve eklenti yapılamazken tescilli olmayan ve geleneksel dokuyu taşıyan bir çok yapı herhangi bir koruma kararı olmadığından dolayı yıkım, eklenti vb. durumlarla tahrip edilmiş ya da yok edilmiş durumdadır. Bunun sonucunda geleneksel mahalle yapısının yok edilmesi süreci de hala devam etmektedir.

Tescilli sivil mimarlık rneği niteliğindeki yapıların çoğunun durumu genellikle kötüdür. Bakıma ve restorasyona muhtaç durumdadır (Resim 4. 2).



**Resim 4. 2.** Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri

Mevcut durumda kent içi ortak kullanım alanlarının yetersiz olduğu tespit edilmektedir. Ağaçlandırma ve yeşil alan oldukça yetersizdir. Kent mobilyası neredeyse yok denecek kadar az durumdadır.

Tarihi önemi bakımından turistik değer taşıyan alanlar arasında yönlendirme ve bağlantı sağlayacak yaya yolu, yönlenmeyi sağlayacak bir aks vb. konuları da içeren bir planlamadan yoksundur (Resim. 4. 3).



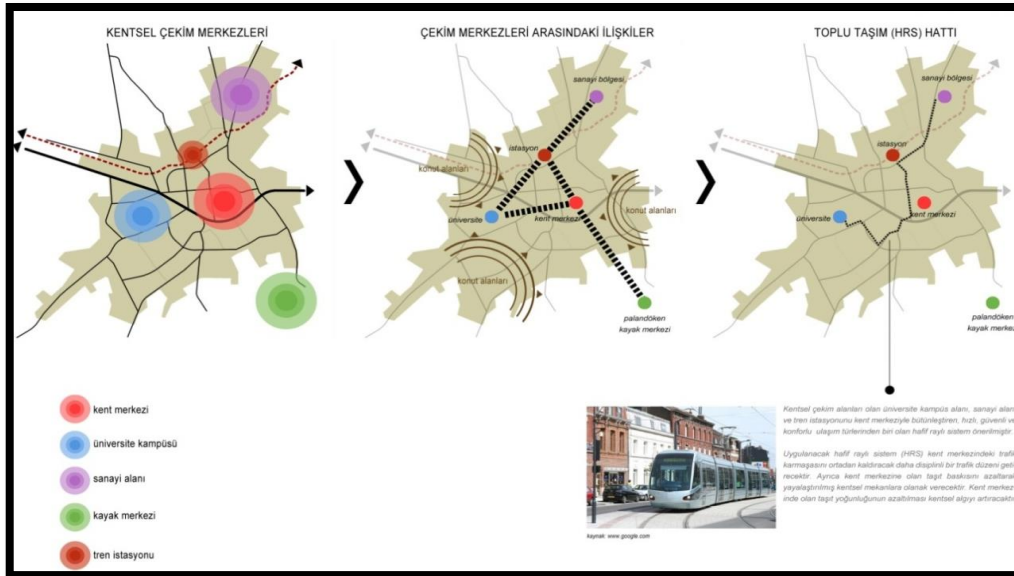
**Resim 4. 3.** Yaya Yolu

- Konut yaşam alanları, güncel yaşam kalitesi kriterlerinin altında olup tarihi kent dokusu alanlarında gelişen yoğun yapılaşma sonucu bu alanın altyapı, yol, otopark vb. ihtiyaçları yetersiz kalmaktadır (Resim.4.4).



**Resim 4. 4.** Alanın Genel Görünümü

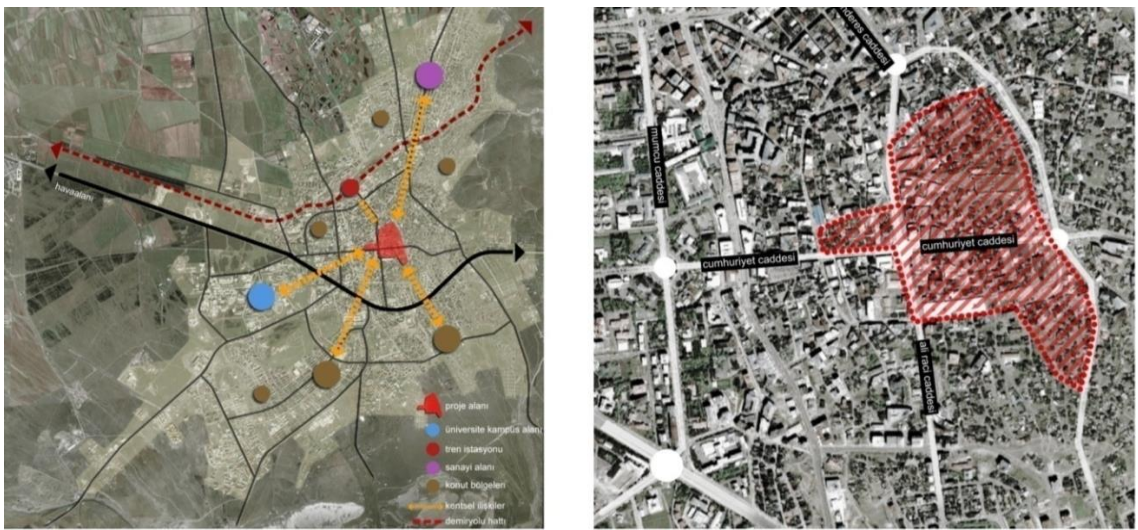
Projelerin Amaç ve Kapsamı: Kültür Yolu Projesi, Erzurum tarihi kent merkezinin ve kent sakinlerinin hayat şartlarını artıracak sosyal ve fiziksel mekanlar oluştururken plan şartları, kamu yararı ve şehircilik ilkelerini ön planda bulundurmak, tüm planlama ve uygulama çalışmalarında üstün kamu yararını temel çıkış noktası olarak, kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını sağlamak, kentli çevre hakları çerçevesinde tüm vatandaşlar adına, onlarla birlikte kentin yaşam çevrelerindeki tüm fiziksel sorunları giderip sağlıklı, refah ve yaşanabilir çevre oluşumunu sağlamak, şehrin estetikten uzak bir şekilde gelişmesini önlemek, çağdaş kent anlayışına uygun, yerel ve çevreye uygun özgün yapılar inşa etmek, bu yapıların birbirleriyle uyumlu bir cephe anlayışını oluşturmak olarak tanımlanmaktadır (Şekil.4. 3).



**Şekil 4. 3.** Projeye Genel Yaklaşım

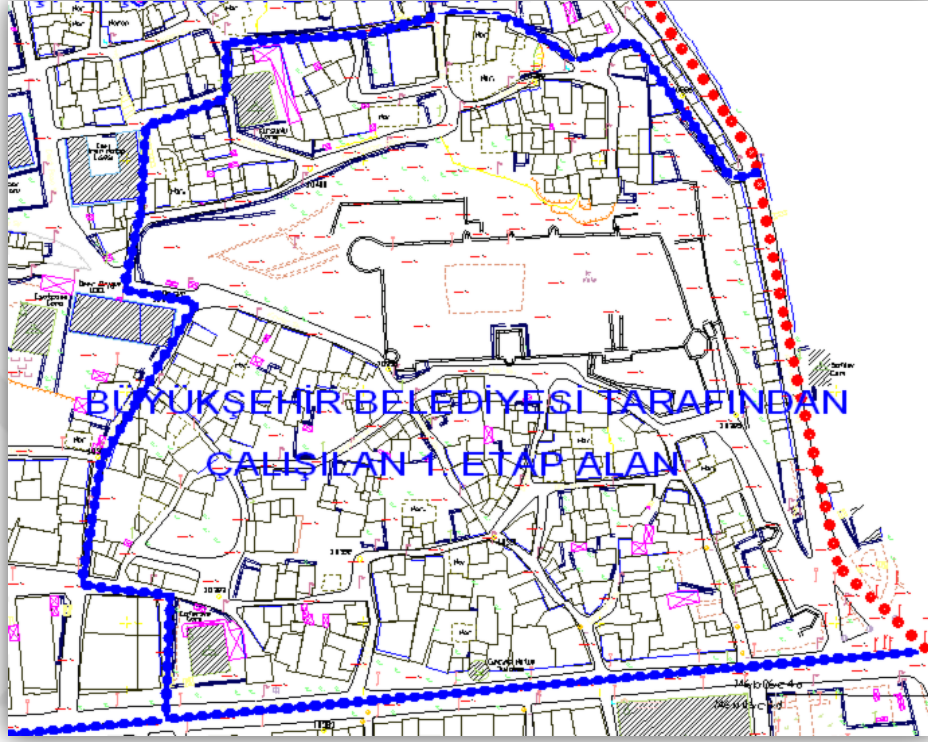
Kültür Yolu Projesi ile İlimizin şehircilik faaliyetlerinde ve aynı zamanda imar planlarında tarihi şehir dokusunun korunması ve tarihi eserlerimizle birlikte Erzurum'a özgün şehir dokusunun, konut, konak, türbe, camii, mescit v.b gibi tarihi mirasımızın önemli sembollerinden oluşan eserlerimizin koruma altına alınması ve bu eserlerimizden bozulan ya da tahrip olanlarının Restorasyon, Rekonstrüksiyon gibi işlemler yapılmak suretiyle Kültür Mirasımız olan bu eserlerin Kültür Yolu Projesi kapsamında koruma altına alınması amaçlanmaktadır. Zira Erzurum'un tarihi evleri şehirleşme aşamasında bilinçsizce yok edilmiş, tarihi ve kültürel dokuyu koruma bilincinden yoksun yaklaşımlar neticesinde bu alanda adeta kültürel kıyıma neden olacak bir sürü uygulamalar yapılmıştır.

**Projenin Etapları:** Üç Etaplı olarak planlanan Kültür Yolu Projesi Alanı; Erzurum Merkez, Yakutiye İlçe sınırları dahilinde bulunmakla birlikte Erzurum Kalesi Kentsel Sit Alanı ve çevresini içine almaktadır. 85 mahalleden oluşan Yakutiye'nin Lalapaşa, Mirzamehmet, Caferiye, Emir Şeyh, Sultan Melik, Ayazpaşa ve Karaköse Mahalleleri sınırları içinde yer almaktadır. Doğusunda Ulu Camii ve Çifte Minareli Medrese, güneyinde Taş Ambarlar, batısında Bölge İdare Mahkemesi ve Yakutiye Belediyesi, kuzeyinde ise Rüstem Paşa Bedesteni ile Ayazpaşa Camii bulunmaktadır. İlk planlanan alan ise Erzurum Kalesi ile Caferiye Camii arasında kalan ve Rüstem Paşa Bedesteni'ne kadar uzanan "Kültür Yolu" aksı ilan edilen bölgedir (Resim. 4.5). Bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulaması şuan 1. etap üzerinden yürütülmektedir. Diğer iki etapda kentsel dönüşüm uygulamalarına henüz başlanılmamıştır.



**Resim 4. 5.** Proje Alanı ve Yakın Çevre İlişkileri

**Kültür Yolu Projesi 1. Etap Alanı;** Kültür Yolu Projesinin 1. Etabı Erzurum Kalesini de içine alacak şekilde Ulu Camiinin kuzeyi, Caferiye Camiinin doğusu, Kurşunlu Camiinin güneyi ve Bat Pazarı olarak bilinen sıra dükkanların batısı olarak tanımlanan alanı kapsamaktadır (Resim 4.6).



**Resim 4. 6.** Kültür Yolu Projesi 1. Etap Alanı

I. Etap Proje Alanının büyüklüğü yaklaşık 75.100 m<sup>2</sup> olmakla birlikte; bu alanın 3,5 hektarlık kısmı Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 0,9 hektarlık kısmı ise I. Derece Arkeolojik Sit alanından oluşmaktadır.

I. Derece Arkeolojik Sit Alanı; korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Çalışma alanındaki iç kale I. Derece Arkeolojik Sit alanıdır. Erzurum kalesinin sur duvarları içinde kalan, tepsi minare, kale mescidi ve çeşmeyi kapsayan bölümden oluşmaktadır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı; koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verebilecek arkeolojik alanlardır. Çifte Minareli Medrese den batıda Ulu Camii'ye ve bu iki alanın kuzeyinde yer alan Erzurum Kalesi ve çevresindeki alanı kaplamaktadır.



Koruma Alanı; tescilli yapıların özellikle de anıtsal eserlerin yoğun olarak bulunduğu “Koruma Alanı” olarak ilan edilen alanlardır.

Kentsel Sit Alanı; kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin dönemin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasına, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır. Bu sit alanı, çalışma alanının en önemli sınırlarını oluşturarak diğer tüm koruma alanlarını kapsamaktadır.

Alanda konut, sosyo-kültürel tesis, tercihli kullanım alanı ve ticaret fonksiyonlarına sahip 13 adet yapı adası bulunmaktadır. Onaylı Kentsel Tasarım Projesi uyarınca yapı adaları içerisinde bulunan yapılardan 32 tanesi kültür varlığı olarak tescilli yapılardan oluşmaktadır. Bunların 9 tanesi anıtsal eser (kale-cami-türbe-sur duvarı-hazire), 22 tanesi sivil mimari, 1 tanesi çeşmedir (Resim 4.6).



**Resim 4. 7.** Kulturel Yolu Projesi ve Üç Kümbetler Projesi Analitik Etütleri

**Tasarım:** Tasarımda güneyden kuzeye doğru Üç Kümbetler, Çifte Minare ve Ulu Cami ‘yi de içine alarak İçkale de son bulan bir yaya aksı belirlenmiş bu aksın üzerinde uğrak yerleri, çeşitli meydanlar, parklar, yeşil alanlar, çeşitli etkinlik alanları vb. rekreasyon alanları yer almaktadır. Bu tasarım zamanda alanda yönlendirici bir güzergah da oluşturmaktadır (Resim 4.7). Kendi içinde kesintisiz olarak kalenin güney eteklerindeki

meydanda son bulan bu yol farklı bir döşeme malzemesi ile kendini belli edecektir, ayrıca bu döşeme içerisinde yönlenmeyi hissettirmesi için turkuaz renkte taşlar serpiştirilmiş böylece Çifte Minareli Medrese'deki çinilere de bir gönderme yapılmıştır. Bu renkli taşlar anıtsal yapıların bulunduğu yerlerde yoğunlaşarak o yapının önemini hissettirmesi amaçlanmıştır. Bu alanlardaki yoğun yapılaşmanın azaltılması, yeşil alanlar ve rekreasyon alanları oluşturulması kentin kimliğini yansıtmasının yanında kentte yaşayan insanlar için de bir kaçış noktası, bir kaliteli vakit geçirme alanı olarak sunulmaktadır (Resim 4.8). Proje alanı içerisindeki yaşam alanlarında (konut alanları, ticaret alanları, sosyo-kültürel alanlar vb.) önerilen yeni yapılanmada yoğunluk öncekine oranla oldukça azaltılmıştır (Resim 4.9).



**Resim 4. 8.** Kentsel Tasarım Projesi Detay



**Resim 4. 9. Kale ve Çevresi Kentsel Tasarım Projesi**

Tarihi Merkezde gece ve gündüz nüfusu arasında dengenin kurulabilmesi için tasarımda konut fonksiyonlarının dengeli dağılımı hedeflenmiştir.

Erzurum Arkeolojik ve Kentsel Sit sınırlarının "Sur İçi Tarihi Çekirdeği"nin tamamını kapsamaması nedeniyle, Sit Sınırları içinde geleneksel dokuya bire bir riayet eden bir koruma planlamasının, sit sınırları dışındaki yenilikçi planlama yaklaşımıyla bütünleşmesi mümkün olmayacağından, sit sınırları dışındaki planlama ile sit sınırları içindeki planlamanın uyumunu esas alan bir yaklaşımla hareket edilmiştir.

Her ne kadar sit alanı dışındaki planlamayla uyum sağlanmış ise de Kentsel yapılaşmalarda geleneksel morfoloji dikkate alınmıştır.

Konut alanlarının planlaması sırasında yapılmış olan "konut tipoloji çalışmaları" incelenerek ortak bir birim konut oturum alanı (7m.X10m.) belirlenmiş, bu birim kullanılarak yerleşim önerisi çalışılmıştır. Bu öneride geleneksel dokunun izleri konut yerleşimi ve ada içi yolların tasarımında dikkate alınmıştır (Resim 4.10).



**Resim 4. 10.** Kale ve Çevresi Kentsel Tasarım Projesi II. Etap

Önerilen kentsel tasarım çalışması Koruma Amaçlı İmar Planı ile bir bütün olduğundan plan fonksiyon kararlarına bağlı kalmıştır. Mevcut durumunda oldukça yetersiz olduğu görülen konut alanları içerisindeki yeşil alanlar ve ağaçlandırmalar önerilen yeni tasarımda artırılmış, daha işlevsel kullanılması amaçlanmıştır.

Koruma alanları içerisinde yer yer oluşan sokak birleşim noktalarında kent avluları önerilmiş böylece sokak perspektifleri zenginleştirilmiş, ortak sosyal alanlar oluşturulmuştur. Bu tip avlular sosyal paylaşım alanı olmasının yanı sıra deprem vb. afet durumlarında toplanma alanları olarak kullanılabilir.

Önerilen konutlarda geleneksel oranlar ve yerleşimler uygun görülürken, ticari fonksiyonlu yapılarda ise modern, çağın gerekliliklerine ve beklentilere cevap verecek nitelikte yapılar önerilmiştir.

Proje kapsamında bulunan görkemli eserler ile bunlara yakın bir konumda bulunan Erzurum Kalesi, Yakutiye Medresesi, Lalapaşa Camii, Muratpaşa Camii ve diğer sivil mimarlık örnekleriyle birlikte kentin mevcut “Kültür Zonu” içerisindeki anıtsal yapılar ile projenin bütünleştirilmesi ve turizme kazandırılarak istihdam ve gelişimin artırılması amacıyla alana çeşitli işlevler önerilmektedir.

Bu işlevler; sivil mimari örnekleri çevresinde peyzaj ve çevre düzenleri yapılmış rekreasyon alanları, butik oteller, kafeteryalar, yöresel ürün atölyeleri olarak planlanmıştır. Alan içerisindeki bu yapılara verilecek işlevlere göre I. Etap bünyesinde tescilli yapıların restorasyonları düşünülmekte olup, “Röleve-Restitüsyon-Restorasyon” projeleri ihale edilerek hazırlattırılıp Kültür Varlıkları Bölge Kurulu’na onaylatıldıktan sonra yapım aşamasına geçilecektir.

Restore edilecek yapılar ile bu yapılar çevresinde yer alacak yeni yapıların; Koruma Amaçlı İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projelerinde, 3R projelerinin tamamlanmasından sonra ortaya çıkacak yapının niteliğine göre fonksiyon belirlenmesinin daha uygun olacağı kanaatiyle Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından Tercihli Kullanım Alanı olarak nitelendirilmesi istenmiştir. Dolayısıyla alanda yer alan her yapı için özel fonksiyonlar kentsel tasarım projelerinde belirlenmemiş ve fizibilite raporu içeriğine de tercihli kullanım alanı olarak yansıtılmıştır .

**İşletme Yapısı:** Kültür Yolu Projesi kapsamında yapılacak kamulaştırma sonrası elde edilecek mülkiyetler Erzurum Büyükşehir Belediyesine ait olacaktır. Proje dahilinde yapımı düşünülen tercihli kullanım alanları ihale yoluyla yaptırılacak, Erzurum Büyükşehir Belediyesince işletilecek, içerisinde yer alan birimlerden kiralama yoluyla çeşitli işletmelere de verilecektir. Çevre düzeni ve peyzaj tesisleri ise, kamulaştırma işlemleri sonunda onaylı koruma amaçlı imar planı ile yeşil alana dönüştürülerek kalıcı olarak kent halkının hizmetine sunulacak, bakım ve sürdürülebilirliği yine Erzurum Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır. Bu alanlarda yapılacak bakım ve onarım işlerinde belediye tarafından çalıştırılmak üzere yeterli personel alımı ile hem bu işlemler gerçekleştirilecek hem de istihdam yaratılacaktır. Böylece alanda gerçekleştirilecek eylemlerde sürdürülebilirlik de sağlanmış olacaktır.

#### **4.3.2. Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirme Projesi**

İki etaplı olarak düşünülen “Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi Projesi” kapsamında Erzurum ilinin en önemli tarihi eserleri arasında ilk sırada yer alan Erzurum Kalesi, Çifte Minareli Medrese, Ulu Camii ve Üç Kümbetlerin çevrelerinin harabe yapılardan kamulaştırma yoluyla kaldırılarak genel anlamda çevre düzenleme ve peyzaj tesisleri tasarımları ile tescilli yapıların restorasyonları planlanmaktadır. Kent merkezi niteliğindeki proje alanının bir çekim ve cazibe merkezine dönüştürülmesi

doğrultusunda genel tespitler yapılmış, değer-sorun-potansiyeller belirlenmiş, alanın kent içerisindeki konumunu ve fonksiyonunu belirlemek ve çevresindeki tarihi dokuyla ilişkisini güçlendirmek üzere değerlendirmeler yapılmıştır.

Projenin temel bileşenleri olan tarihi eserler ve tescilli sivil mimari örnekleri ile bunların etraflarının açılarak turizme kazandırılması ve ekonomik açıdan gelişim bünyesinde, yerel halk ile yerli ve yabancı turistlerin kültürel ve sosyal açıdan beklentileri ortaya çıkarılmıştır. Çalışma alanı metruk yapılardan temizlenerek boş alanlar oluşturulup, bu boş alanlara peyzaj tesisleri, yeşil alanlar, konaklama, tercihli ticaret alanları, ziyaretçi karşılama ve dinlenme mekânları öngörülmüştür.

**Projenin Amacı:** Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi Projelerinin başlıca amacı Erzurum Kent Merkezinde bulunan tarihi kent dokusunun korunarak dönüşümünü sağlamak, yeni kent dokusuyla entegre etmek, özgün dokuya aykırı fonksiyon ve mekan oluşumları ortadan kaldırmak, tarihi kültürel mirasın sürdürülebilirliğini sağlamak ve yanı sıra sosyo-ekonomik fayda elde etmektir.

Erzurum kent merkezinde bulunan, 14 adadan oluşan ve Üç Kümbetleri barındıran bölge, “Kalkınma Bakanlığı Cazibe Merkezlerini Destekleme Programı” kapsamında Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi Projesi I. Etap olarak kabul edilmiş ve 2011 yılı Ocak ayı itibariyle çalışmalar Yakutiye İlçe Belediyesi bünyesinde başlatılmıştır. Bünyesinde 300’den fazla tarihi eseri barındıran Yakutiye İlçesi, projelendirilen Üç Kümbetler’in de içinde bulunduğu 14 ada 50’den fazla tarihi yapıyı (Gürcü Mehmetpaşa Camii, Emirşeyh Camii, Saray Hamamı, Rabia Hatun Türbesi, Mehdi Abbas Türbesi gibi) barındırmaktadır. Bugüne kadar Yakutiye İlçesi’ndeki birçok yapı alandan uzaklaştırılmış, fakat bir kısmında kamulaştırma işlemlerindeki engeller nedeniyle işlem yapılamamıştır. Kale ve çevresinin açılmasıyla hemen yanı başında bulunan Çifte Minareli Medrese, Ulu Camii, Üç Kümbetler, Lalapaşa Camii ve Yakutiye Medresesi ve Taşambarlar ile bütünleşme sağlanacak ve gerekli bağlantılar kurulacaktır. Tanımlanan proje alanı 800 yıllık tarihi eserleri bünyesinde barındırmasına tezat olarak, çevresindeki metruk ve gecekondü tipi yapılaşma nedeniyle gereken değeri ve ilgiyi görememektedir (Resim 4.11-4. 12).



**Resim 4. 11.** Rabia Hatun Türbesi ve Çevresindeki Yapılaşma



**Resim 4. 12.** Gürcü Mehmet Paşa Camii ve Çevresindeki Yapılaşma

Cazibe Merkezlerini Destekleme Programı kapsamında seçilen alanın şehir merkezinde ve neredeyse tamamının harabe görünümde olması, oluşturulacak cazibe merkezine tezat teşkil etmektedir. Şehir merkezinde arsa fiyatlarının oldukça yüksek olmasına karşın bu bölgenin harabe yapılarla dolu olması nedeniyle, kamulaştırma maliyetinin bu yüksek arsa bedellerine oranla düşük kalmış olmasını bir avantaja dönüştürmektedir. Kamulaştırma yapılmadığı sürece, sit alanı ve tarihi yapılar nedeniyle şehirleşmede gerek imar planlarındaki kat sınırlamaları gerekse de yeni yapılacak binaların düşük kat nedeniyle cazip olmaması, bu bölgenin uzun yıllar daha bu harabe görünümünden kurtulamayacağını bir göstergesidir. Cazibe merkezleri programlarının bu tür yerler için birer fırsat olduğu da bir gerçektir. Bunun yanında seçilen alanların cazibe merkezlerine dönüştürülmesinde harabe yapılar ve bu yapıların şahıs mülkiyetinde

olması, kamulaştırmayı da zorunlu kılmaktadır. Bunların yanında Belediyelerin mali yapılarının çok da iyi olmadığı fakat personel, ekipman ve tecrübe açısından diğer kamu kuruluşlarından daha avantajlı konumda olmaları ve bunun göz önünde bulundurularak devletimizin bu konuda şehirleşme bakımından desteklerinin de kaçınılmaz olduğu bir gerçektir.

Diğer yandan, Erzurum'da olumsuz şartlarda üretilmekte olan geleneksel ve kaybolmaya yüz tutmuş el sanatlarının daha iyi tanıtımlarının yapılması ile hem bölge ekonomisine hem de ulusal ekonomiye katkı sağlanabilecektir. Aynı zamanda son derece kötü durumda bulunan fiziki ve sosyal altyapının iyileştirilmesi sağlanacaktır. Kültürel mirasın kentin yeni gelişme alanlarıyla sosyal, kültürel, ekonomik yönlerden bütünleşmesi, kentsel sit alanındaki boş alanların kültürel mirasla uyumlu ve çağdaş işlevlerle yeniden tasarlanması sağlanacaktır.

“Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi Projesi” ile şehir merkezindeki Kale, Çifte Minareli Medrese, Ulu Camii, Lalapaşa Camii, Yakutiye Medresesi ve Üç Kümbetler başta olmak üzere, Caferiye Camii, Kurşunlu Medresesi, Cimcime Hatun Türbesi, Esatpaşa Camii, Emirşeyh Camii, Saray Hamamı, Rabia Hatun Türbesi, Narmanlı Camii, İbrahimpaşa Camii, Taşambarlar gibi irili ufaklı birçok tarihi yapıyı içine alan ve şehrin ana aksı üzerinde bulunan 10'dan fazla mahalleyi kapsayan tarihi dokunun korunarak, etraflarının açılmasıyla turizme kazandırılması ve turizm sektöründe istihdam edilebilirliğinin artırılması amaçlanmaktadır.

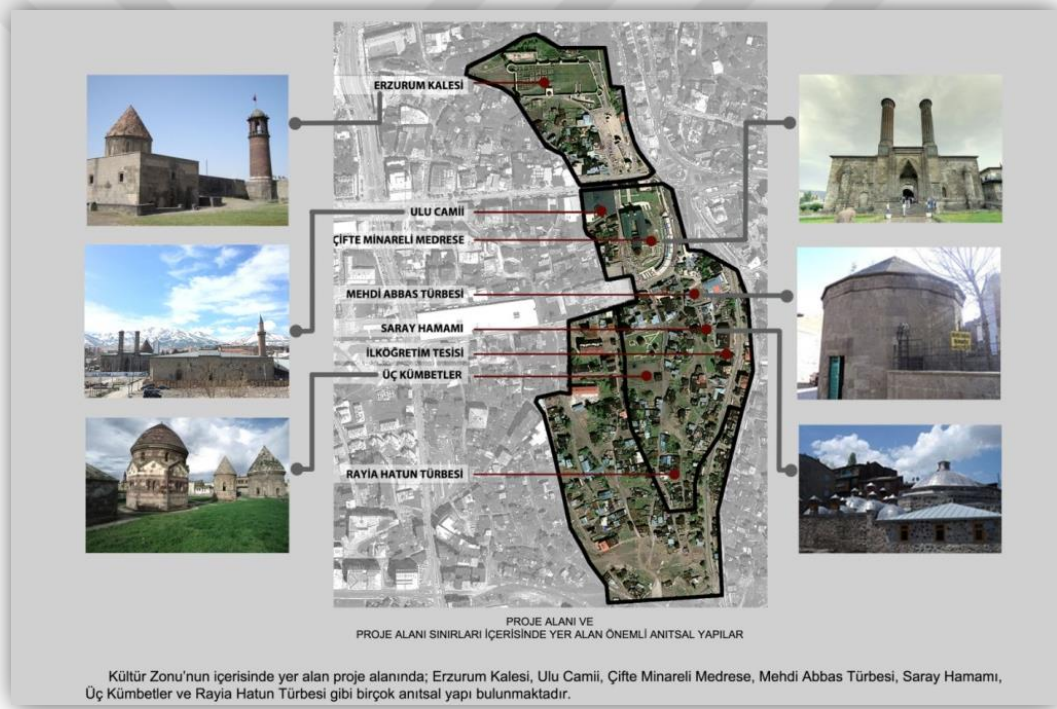
Öte yandan bu projede; kent bütünlüğü içinde kültürel yapıların korunması, turizme kazandırılması, bölgesel ve ülke bazında ekonomiye katkı sağlama ve kent merkezinin ekonomik kalkınmasına ivme kazandırılarak kalkınmanın çevre merkezlere de yayılarak iç göçün kendi bölgesi içinde tutulması amaçlanmaktadır. Nitekim ülkemizin en önemli tarihi yapılarından birçoğunu bünyesinde barındıran Erzurum şehir merkezinde bulunan tarihi yapılar gün yüzüne çıkarılarak turizme kazandırılması, ve turizm sektöründe istihdamın artmasının sağlanması, tescilli yapıları restore edip, Sokak Cephe Sağıklaştırılmalarını gerçekleştirmek suretiyle bozulan tarihi dokuyu yenilemek ve nihayetinde bölgeyi cazibe merkezi haline getirmek hedeflenmektedir.

Ayrıca projenin tamamlanması ile birlikte kent merkezindeki tarihi ve kültürel değerlerin yenilenerek gelecek kuşaklara aktarılması, Palandöken Dağındaki kış turizminin kente çektiği nüfusu konaklama imkanları sunularak kent merkezine çekilmesi, Palandöken



Oteller Bölgesine alternatif ve yardımcı yeni bir alt merkez oluşturulması, Erzurum kültürünün anlaşılması ve tanıtılmasına katkı sağlayacak yerel el sanatlarının üretimi ve satışı, yerel yemekler vb. öz niteliklerin geliştirilmesi, kentin bir ticaret merkezine dönüşümü hedeflenmektedir.

Projenin gerçekleşmesi ile Erzurum Kalesi ile Üç Kümbetler arasında tarihi ve kültürel bağ oluşturulacak bir aks ile kurulacak, çevresinde yer alan tarihi yapılaşmaya uygun korunaklı bir alan sorunu çözüme kavuşarak, Yerel anlamda şehre ve genel anlamda ülke turizmine katkının ve sürdürülebilirliği sağlanacak, tescilli tarihi eserler ve sivil mimari örnekleri etrafındaki gecekonduların kaldırılması ile tarihi yapılar ortaya çıkarılarak böylece yeni istihdam olanakları sağlanmış olacaktır (Resim 4.13).



**Resim 4. 13.** Proje Alanı Sınırları İçerisinde Yer Alan Önemli Anıtsal Yapılar

Turizm sektörü, yer aldığı bölgede diğer sektörleri geliştirmekte ve yerel halkın yaşam kalitesini artırmakta aynı zamanda yerel kültürün canlanması ve sürdürülmesine, tarihi alanların, kültürel miras ve doğal kaynakların korunmasına ve geliştirilmesine hizmet etmektedir. Turizm sektörü bu bakımdan yeni bir kalkınma aracı olarak görülmektedir. Dünyada ve yurdumuzda sahil turizmine olan itiyat giderek değişime uğrayıp, farklı turizm seçenekleri ön plana çıkmaya başlamıştır. Daha az sanayileşmesi bulunan

şehirlerde bu bağlamda doğal kaynakları yıkıma uğramamış alanlarda turizme yönelik yeni faaliyetler, kalkınma içinde önemli bir paya sahiptir.

Erzurum, genel iklim ve topoğrafik özellikleri ile kış turizmine; yüksek, dağlık coğrafi yapısı ve zengin su kaynakları ile doğa sporları turizmine; derin tarihi birikimi ve oturmuş kültür çeşitliliği ile kültür-inanç turizmine; mevcut sağlık hizmetleri ve termal kaynaklarının zenginliği ile de sağlık turizmine çok önemli bir potansiyel teşkil etmektedir. Yüksek potansiyeline rağmen, Erzurum, şehri ziyaret eden turist sayısı bakımından, Türkiye'deki önemli turizm merkezleri ile kıyaslandığında çok yetersizdir.

Çok sayıda önemli eseri bünyesinde barındıran Erzurum iline gelen turist sayısının artırılması mümkündür. Turist sayısının artırılmasında etkili olabilecek faaliyetlerden birisi, kent merkezinde yer alan tarihi eserlerin görünürlüklerine ve tanıtımlarına ağırlık verilmesidir.

Ayrıca ilin kış turizmi ve doğa sporları potansiyelinin yüksek olması, bu bölgeye yerli yabancı turistleri çekme konusunda en önemli avantajlarından biri olup, kış sporları için kayak merkezlerine gelen yerli yabancı ziyaretçilerin kent merkezine de çekilmeleri açısından tarihi yerlerin ziyaret edilebilir mekanlara kavuşturulması gerekmektedir. Bu kapsamda Kültür Yolu ve Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi Projelerinin I. Etapları gerçekleştirilmekte olup, seçilen alanda cazibe merkezi oluşturulması amaçlanmaktadır.

Öte yandan; Erzurum kent merkezinde şu ana kadar butik otel tarzı konaklama mevcut değildir. Bunların yanı sıra özellikle kent merkezinde yoğun yapılaşma nedeniyle, yeterli yeşil alan, kent meydanı hüviyetinde alanlar, bu yoğun yapılaşma içerisinde kent halkının trafik yoğunluğundan uzak sakin ortamlarda aileleriyle yeşil alanlar içerisinde gezebileceği gezinti mekânları da bulunmamaktadır.

Bölge turizm açısından zengin kaynak değerlerine sahip olmasına rağmen, bölge halkı turizmi bir gelir kapısı olarak görmemekte ve bölgede yer alan yatırımcı turizmi yatırım yapmakta tereddüt edilen “gri alanlardan” biri olarak görmektedir. Bu bağlamda, turizmin bir sektör olarak bölgede gelişebilmesi için toplumda turizmin bölgenin uzun vadeli gelişiminde önemli olduğu ve turizmden de gelir elde edilebileceği bilincinin yerleştirilmesi gereklidir. Şüphesiz ki, turizm sektörü yer aldığı bölgede diğer sektörleri de geliştirmekte ve yerel halkın yaşam kalitesini artırmaktadır. Aynı zamanda yerel

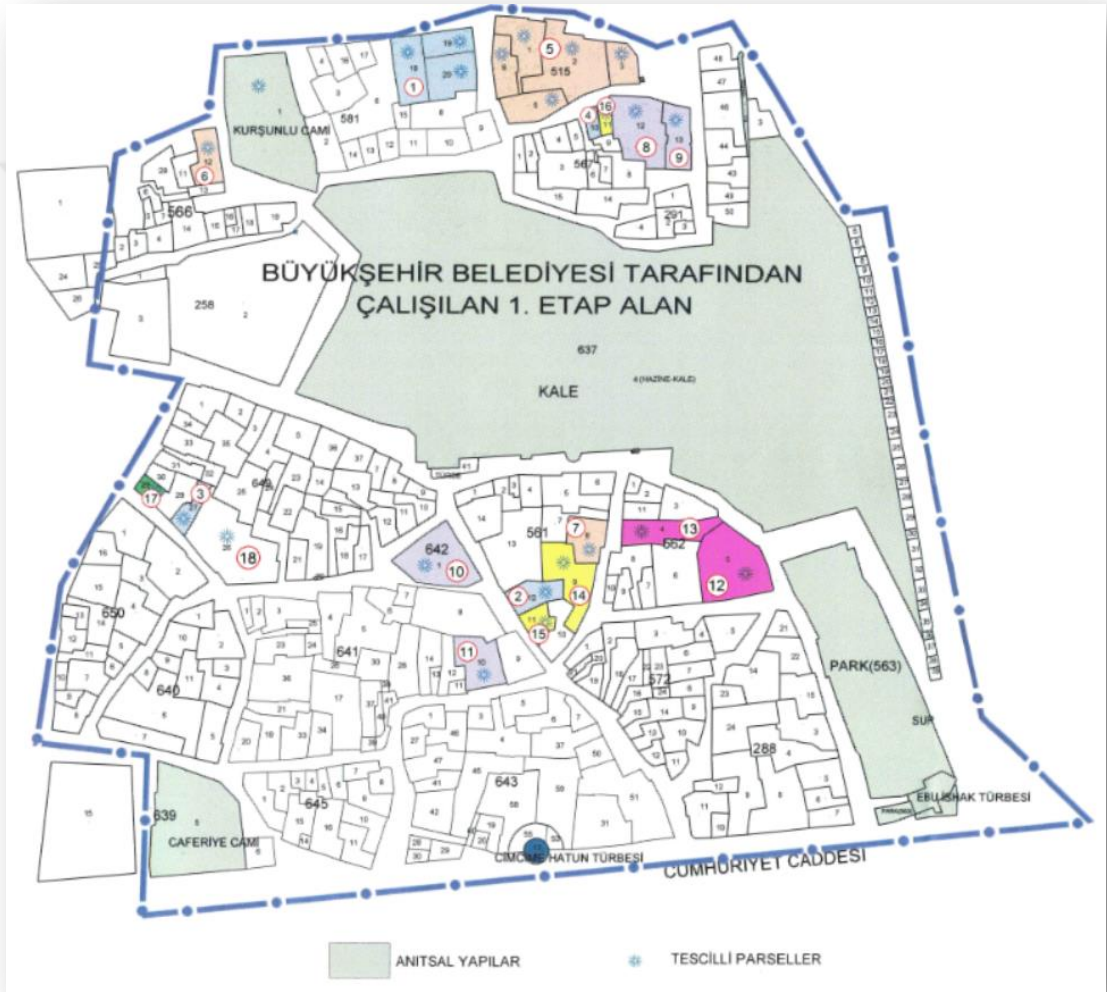
kültürün canlanması ve sürdürülmesine, tarihi alanların, kültürel miras ve doğal kaynakların korunmasına ve geliştirilmesine hizmet etmektedir. Bu özellikleri göz önüne alındığında turizm sektörü alternatif bir kalkınma aracı olarak görülmektedir. Erzurum kentini ziyaret eden turist sayısı yıllık ortalama 200.000 kişi civarındadır. Erzurum kenti özellikle kış turizmi, eko turizm ve doğa sporları (rafting, kano gibi akarsu sporları, yamaç paraşütü, dağ/doğa yürüyüşleri, mağara turizmi, yayla turizmi, kuş ve bitki inceleme) turizmi ile kültür ve inanç turizmi açısından potansiyeli yüksek bir kent konumundadır. Selçuklu ve Osmanlı eserlerinin yanında sayısız kilise ve kalıntıları da kent merkezinde ve yakın çevresinde mevcut olup yerli turistlerin yanında yabancı turistlerin de ilgi odağı haline gelmektedir. Turizm sektörünün kente en büyük etkilerinden birisi istihdama olanak sağlamasıdır. Fakat bunun geliştirilebilmesi için önce altyapının ve turizme temel teşkil eden turistik alanların iyileştirilmesi, ortaya çıkarılması gerekmektedir. Projede hedeflenen alandaki saklı kalmış tarihi mirasın gün yüzüne çıkarılması gerekliliği de bu açıdan çok önemli konuma gelmektedir.

Sonuç olarak; projelerin tüm aşamalarında, alanın yeniden canlandırılması, boş parsellerin çağdaş işlevlerle donatılması öngörülmektedir. Geleneksel yapı stokunun korunarak ekonomik bir potansiyel yaratılması amaçlanmaktadır. Bu yapıların projelendirilmeleri ve yeni yapıların tasarımı sürecinde alabilecekleri yeni işlevlerle birlikte alan cazibe merkezine dönüştürülecektir.

**İşletme Yapısı:** Üç Kümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi projesi kapsamında yapılacak kamulaştırma sonrası elde edilecek mülkiyetler, Yakutiye İlçe Belediyesi'ne ait olacaktır. Yapılacak birimlerin arsa karşılığı (% oranda arsa karşılığı anlaşma yoluyla) yüklenici firmalara ihale edilmesi planlanmıştır. Butik oteller yap işlet devret modeli ile ihale yoluyla Türkiye genelinde bu konuda uzman özel teşebbüslere yaptırılacaktır. Çevre düzeni ve peyzaj tesisleri ise, kamulaştırma işlemleri sonunda yeni yaptırılacak imar planları ile yeşil alana dönüştürülerek kalıcı olarak kent halkının hizmetine sunulacak, bakım ve sürdürülebilirliği yine Yakutiye Belediyesi'nce yapılacaktır. Bu alanlarda yapılacak bakım ve onarım işlerinde belediye tarafından çalıştırılmak üzere yeterli personel alımı ile hem bu işlemler gerçekleştirilecek hem de istihdam yaratılacaktır. Böylece alanda gerçekleştirilecek eylemlerde sürdürülebilirlik de sağlanmış olacaktır.

## Uygulama Örnekleri:

Kültür Yolu Projesi Kale ve Çevresi I. Etap Çalışma Alanında kamulaştırma ve arazi yıkım çalışmaları ile birlikte tarihi Eski Erzurum Evleri'nden 18 adet yapının restorasyon işlemlerine başlanmıştır. Bir yandan restorasyon çalışmaları devam ederken diğer yandan ise kale ve çevresinin çevresi için tasarlanan peyzaj projesinin çalışmaları başlanılmıştır. Alanda restorasyon çalışmaları devam ederken çevre düzenlemesi ise büyük oranda gerçekleştirilmiştir (Resim 4.14-4. 15-4. 16).



**Resim 4. 14.** Kültür Yolu Projesi I. Etap Restorasyon Yapılan Evler



**Resim 4. 15.** Kültür Yolu Projesi I. Etap alışma Alanı evre Düzenlemesi



**Resim 4. 16.** Kültür Yolu Projesi I. Etap Restorasyon alışmaları

### 4.3.3. Dağ Mahallesi Riskli Alan Dönüşüm Projesi

20 Ocak 2013 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan, 2012/4141 karar sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre bu alanlar riskli alan ilan edilmiştir. Planlama Alanı, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında, 24.12.2012 tarih ve 2012/4141 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilen, Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Mecidiye, Aziziye, Gaziler ve Veyisefendi mahalleleri sınırları içerisinde kalan 97 hektarlık alandır.

**Projenin Amacı:** Riskli alan sınırları içerisinde kalan ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle “Riskli Alan” ilan edilen toplam 97 hektarlık alanın; zemin yapısından kaynaklanan sorunların minimize edildiği ve mevcutta bulunan kalitesiz yapılaşmanın oluşturduğu tehditlerin ortadan kaldırıldığı, proje alanı içerisinde ve yakın etrafında bulunan potansiyellerin maksimum düzeyde kullanıldığı, önerilen nüfus için gerekli olan sosyal donatı alanların ve sağlıklı, güvenli yaşam alanların oluşturulduğu proje çalışmalarının yapılmasıdır. (Resim. 4. 17)



**Resim 4. 17.** Dağ Mahallesi Riskli Alan Sınırları

**Proje Alanı Tanıtımı:** Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Aziziye, Mecidiye, Gaziler Mahalleri içerisinde bulunan 1. Riskli Alan, Veyisefendi Mahallesi sınırları içerisinde kalan alan ise 2. Riskli Alan olarak belirlenmiştir. 1. Riskli Alan Dağ Mahallesi olarak bilinen alanın bütününe kapsamaktadır. Bu alan güneyden Gölbaşı-Semti'ne, batıdan Sanayi Mahallesi'ne, doğudan Mecidiye Tabyası'nın üzerinde yer aldığı dağlık araziye, kuzey yönden ise Şehitler Mahallesi'ne kadar alanı kapsamaktadır (Resim. 29) Dağ Mahallesi Riskli Alan içinde toplamda 2762 adet konut birimi bulunmaktadır. Ayrıca Ahır, banyo, depo, garaj, kazan dairesi, kömürlük, kümes, mutfak, samanlık, su deposu, şadırvan, tandır ve tuvaleti kapsayan 2788 adet müştemilat bulunmaktadır (Resim 4.18).



**Resim 4. 18.** Dağ Mahallesi Riskli Alanı Önceki Durum

**Uygulama Projesi:** Sekiz etaptan oluşan proje alanında ilk olarak 8. Etap Çalışma Alanından dönüşüm çalışmalarına başlanılmıştır (Tablo. 4.4-4.5) (Resim 4. 19)



**Resim 4. 19.** Dağ Mahallesi Riskli Alan (8. Etap) Mevcut Durum

Mevcut yapı sayısı	207 adet
Mevcut bağımsız bölüm sayısı	286 adet
Ada / parsel sayısı	11 ada 71 parsel
Hak sahibi sayısı	140 kat karşılığı anlaşma 19 adet kamulaştırma
Proje alanı	12343,99 m <sup>2</sup>
Üretilen konut sayısı	6 blok 264 adet bağımsız birim
Üretilen iş yeri m <sup>2</sup>	310,00 m <sup>2</sup>

**Şekil 4. 4.** Alana İlişkin Veriler

ADI	SOYADI	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	HİSSE MİKTARI	ARSA BEDELİ (TL)	YAPI VE MUKTESAT BEDELİ	TOPLAM	HAKETTİĞİ İ DAIRE m <sup>2</sup>
Hak sahibi	xxx	212.94	212.94	15.390,00 ₺	23,435.92 ₺	38,825.92 ₺	70.24

**Şekil 4. 5.** Alana İlişkin Veriler

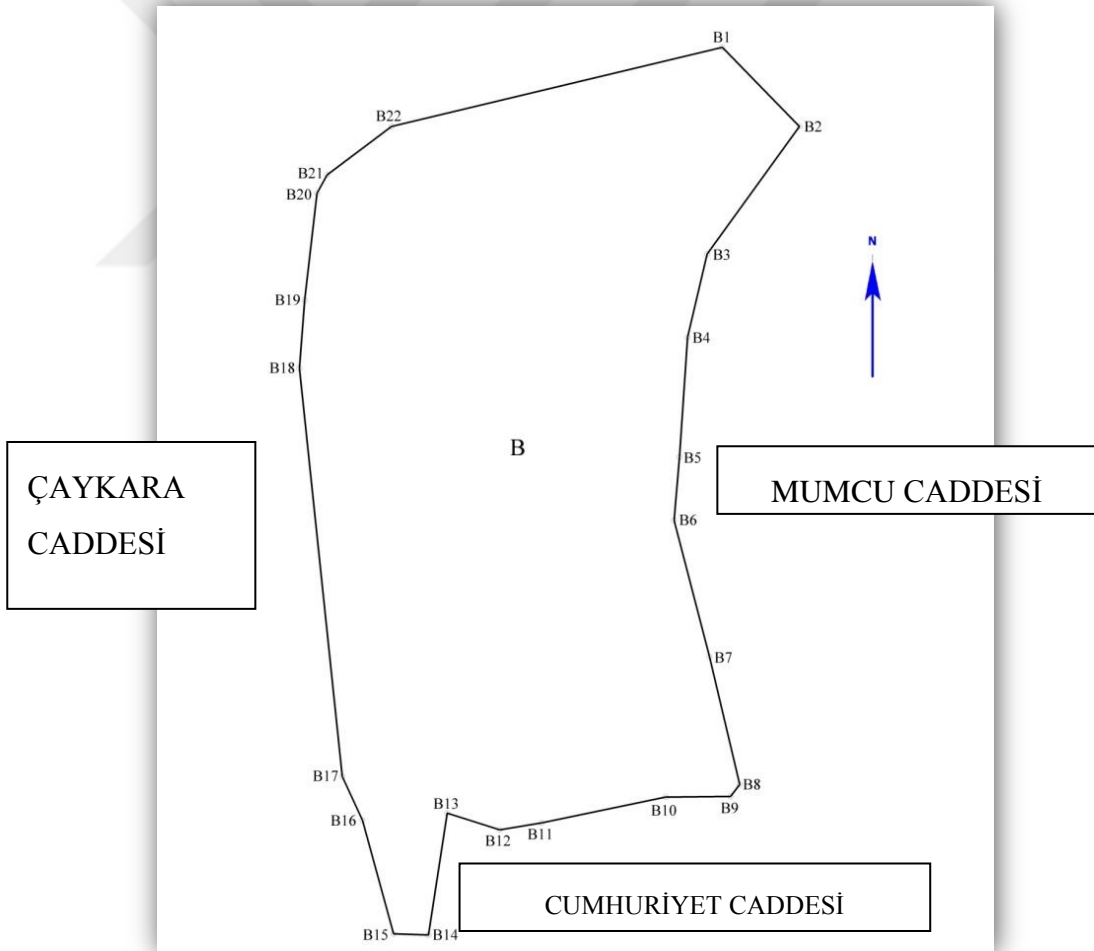
#### 4.3.4. Mumcu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci

**Çalışma Alanı:** Ticaret ve yaya/trafik yoğunluğunun yüksek olduğu caddeleri içinde barındıran ve yine aynı özelliklere sahip batısında Çaykara Caddesi, kuzeyinde Gez mahallesi güneyinde Cumhuriyet caddesi doğusunda Mumcu Caddesi bulunan, şehir merkezine yakınlığı açısından oldukça önemli bir konuma sahip Mumcu Mahallesinde bulunmaktadır (Resim 4. 20) (Şekil 4.6). Bununla birlikte Mumcu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı doğusunda Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 25/09/2013 tarih ve 892 sayılı Kurul Kararı ile kesinleşen “III. Derece Arkeolojik Sit Sınırı” ile teğet olduğundan alan içerisinde herhangi bir sit alanı bulunmamaktadır. Alan içerisinde sadece 4 adet Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescillenmiş taşınmaz bulunmaktadır.





**Resim 4. 20.** Mumcu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü  
(Googlemaps)



**Şekil 4. 6.** Mumcu Mahallesi Sınır Haritası

Mumcu mahallesine ilişkin nüfus yoğunluğu 2016 yılı TÜİK verilerine göre 24.104 kişi olarak tespit edilmiş olup proje sınırları kapsamında bağımsız bölüm sayısı, bina kullanımı, ortalama hane yoğunluğu, hane sayısı vb. veriler kullanılarak yapılan hesaplamalar ve arazi çıkarımları da göz önünde bulundurularak 4.600 kişi olarak tahmin edilmektedir. Bununla birlikte uygulama alanında;

Konut alanı : 193.764,46 m<sup>2</sup>

Ticaret Alanı : 48.124,62 m<sup>2</sup>

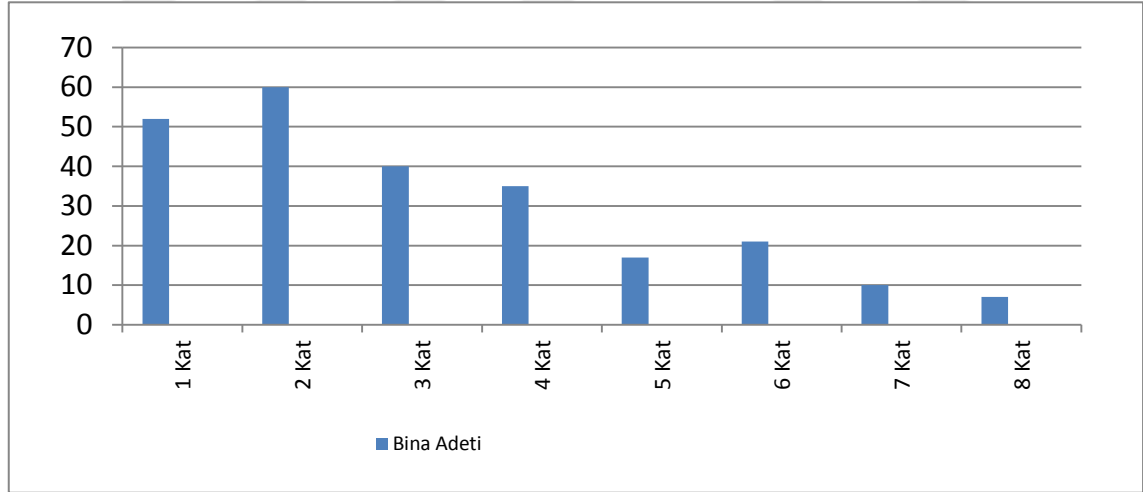
Harabe : 626,62 m<sup>2</sup>

İlköğretim Alanı : 267,71 m<sup>2</sup>

İmalat Aşamasında : 951,95 m<sup>2</sup>

Dini Tesis Alanı :1.162,88 m<sup>2</sup> bulunmaktadır.

Sayısal haritalar ve saha çıkarımları analiz edilmiş, alan sınırları içerisinde 3 cami, 1 ilköğretim okulu, 9 iş merkezi, 8 harabe bina, 2 adet imalat aşamasında bina ve 1.318 hane sayısı olduğu tespit edilmiştir. Alana ait halihazır harita incelenerek kat adetlerine göre yapı dağılımı gerçekleştirilmiştir (Tablo 4. 3)



**Tablo 4. 3.** Mumcu Mahallesi Bina Kat Dağılımı

**Proje Amacı:** Mumcu Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanın sınırlarında kalan bölgede; Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerin mevcut olmasıyla, planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması sebepleriyle daha sağlıklı ve yaşanabilir

çevre oluşturmak amacıyla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilerek revize edilmiştir. Bu bağlamda Mumcu Mahallesi kentsel dönüşüm ve yenileme uygulaması ile kentsel bozulmanın yaşandığı alanların ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımına iyileştirilmesi amaçlanmıştır.

Kent kompleks bir görüntü olduğundan kentsel dönüşüm ve yenileme kentin belli bir bölgesinde gerçekleşen çalışmalara karşın kentin tamamının sosyo-ekonomik gelişimi ele alınarak bu kapsamda kentin bütün gelenekleri de göz önünde bulundurularak planlama yapılması öngörülmüştür.

Toplumun kaliteli, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşaması amaçlanarak buna bağlı olarak kentlinin her türlü menfaati göz ardı edilmeden sürdürülebilir plan ile planlama alanı canlandırılarak çağdaş ve soylu bir görünüm kazandırılması gözetilmiştir.

Kentsel dönüşüm alanı içerisinde kalan ve miadını doldurmuş olan ya da yıkılma riski bulunan taşınmazlar yer almaktadır. Alan kendi içinde değerlendirildiğinde, kısmi imar tadilatlarıyla istenilen şehir planlamasına ulaşamayacağı ve hâlihazırda bulunan yapılar itibarıyla de imar planlarının uygulanamayacağı açıktır.

Bölgenin hâlihazır görüntüleri (Resim 4.21) anlaşılacağı üzere insanların bu mahallelerde sürdürülebilir bir hayat yaşaması imkânsız hale gelmiştir. Alanda bulunan hak sahipleri ile yapılan yüz yüze görüşmelerde ve toplantılarda vatandaşların bu projeye büyük bir duyarlılıkla destek verdikleri gözlemlenmiştir.



**Resim 4. 21.** Mumcu Mahallesinin Uygulama Öncesi Durumu

Kentsel Dönüşüm Alanında yapılması düşünülen projede vatandaşların katılımıyla, yerinde dönüşüm esasına göre yapılması hedeflenmiştir. Bölgenin geleneksel yapısını bozmadan sadece bina dönüşümünden ziyade kentsel dönüşüm yapılmak istenmiştir. (Resim 4.22) Kamulaştırma maliyetlerini yüksek olması nedeniyle vatandaşlarla anlaşma yoluna gidilerek projeye katılımları istenmiştir. Yapılan projede hak sahiplerinin yerlerine mukabil konut veya ticaret yerlerinden verilerek mahsuplaşma yoluna gidilmiştir. Böylece vatandaşın göç etmesi engellenmiş olurken diğer yandan da, yerinde dönüşüm gerçekleşmiş olacaktır.



**Resim 4. 22.** Mumcu Mahallesi Çalışma Alanı Mevcut Durumu

#### **4.4. Erzurum İli Mevcut Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Değerlendirilmesi**

Ülkemizde kentsel dönüşüm; yıkmak ve yerine yeni bir inşaat yapmak olarak algılanmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm yaklaşımı her şeyden önce bir imar uygulaması mantığıyla ele alınmalıdır.

Toplumsal hayata katkısı bulunan bir imar sisteminin oluşturulması için, şehirlerin mahalli özelliklerinin detaylı bir şekilde araştırmaya dayanan bir imar planı için kentleşme sürecinin gerçekleşmesi gerekmektedir. Fakat ülkemizde cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze kadar gelen kentleşme sürecinde yaşanan hızlı kentleşme eğilimine baktığımızda, bölgelerdeki gelişmişlik farklılıkları sebebiyle yatırımların dengesi olarak farklı bölgelerde oluşturulması nüfusunda bu bölgelere gelmesine sebep olup, köyden kente göç sonrasında dağınık, güvenlik problemleri olan ve plansız bir

takım yerleşim bölgeleri ortaya çıkmıştır. Hatta, bu alanlardaki korunan sahalarda yer yer tahribata uğramış ve yapılaşmaya elverişli olmayan alanlar üzerinde kaçak veya imara aykırı yapılar bulunmaktadır. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekân sorunları da gün geçtikçe hızla artmaktadır.

Ülkemiz genelinde kentlerdeki bireysel yararlar ön plana çıktığı için planla yaratılan rantlar tekrar kente döndürülerek toplum yararına kullanılamamış, gecekondu barınma ihtiyacının karşılanmasında etkili bir işlev görmüştür. Bununla birlikte herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin devletin ve vatandaşların ödevi olduğu ayrıca devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetilen bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu bir gerçektir. Bu kapsamda fiziki mekânın güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için; afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme ve iyileştirmeye tabi tutulması gerekmektedir. Ülkemizin diğer kentlerinde olduğu gibi Erzurum ilinde de bu maksatlarla kentsel dönüşüm uygulamalarına gidilmekte ve pek çok proje ile kentteki kentleşme sürecinin olumlu bir ivme yakalamasına çeşitli katkılar sunulmuştur.

Erzurum ilinde uygulanmak istenen kentsel dönüşüm anlayışındaki temel yaklaşım; çarpık kentleşmenin olduğu, köhnemiş, depreme ile kentsel problemlere duyarlı, yetersiz altyapı ve basit, iç içe girmiş, imar kanununun aykırı veya yasal alanlardaki mülkiyetin; yeni imar planına göre elverişli hale getirilmesidir. Aynı zamanda bu düzenleme eylemi; hazırlanan kentsel dönüşüm imar planının nasıl uygulanacağı, oluşacak yeni mülkiyetlerin dağıtımı, yapımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesi bağlamında bir sürece işaret etmektedir. Böylelikle kentsel dönüşümde merkezi amaç olan toplumsal sorunlara mekânsal çözümleme getirme kavrayışının, Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarında bir süreç olgusu olarak benimsendiğini belirtmeliyiz.

Ancak Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarında daha bütüncül bir yaklaşım ve daha sürdürülebilir bir kent ve kentleşme süreci oluşturabilmek için ilde bulunan bütün kamu mülklerinin envanteri (arsa stoku, değeri vb.) çıkartılmalı, kamu arazilerinin daha

aktif kullanımına yönelik politikalar üretilmelidir. Ayrıca bu envanter çalışmaları ile elde edilen arazi yönetimi amaçlı arazi kullanımı verilerine dayalı 1/25.000 ölçekli standart topoğrafik haritalar düzenlenmeli ve bu düzenlenen haritalardan üretilen diğer haritalar üzerinden ekonomik ve sosyal analizler yapılarak kentin bütün projeleri gerçekleştirilmelidir.

Bir diğer taraftan Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarında hâkim olan değerlendirme yöntemi anlayışı 'kamu esaslı' veya 'alan esaslı' anlayışlarıdır. Bu kavrayışın temelinde tespitimizce şu yasal zorunluluklar bulunmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları; 2942 Kamulaştırma kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 maddesi, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun veya 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre yapılmaktadır.

Ancak bu kanunlardan 2942 Kamulaştırma Kanunu; mülkiyeti düzenlemek için yetersiz özelliklere sahiptir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 maddesi ise; yoğun yapılaşmanın olduğu alanlar için çok uygun görünmemekle birlikte yasadaki uygulama yöntemi; eşit oranlı toprak kesintisi yöntemidir. Yani imar düzenlemeleri ile düzenlemeye giren taşınmaz malların değeri aynı oranda arttığı varsayılır ve buna karşın her taşınmaz maldan eşit oranda düzenleme ortaklık payı kesilir. Hâlbuki imar planı kararlarına göre, getirilen imar hakları incelendiğinde, düzenlemeye giren taşınmaz malların değerinde aynı oranda artış olmaz. Aynı değerde, eşit değerde artışlar olmamasına karşın her taşınmazda aynı oranda kesinti yapılması adaletli değildir. İmar düzenlemeleri ile ortaya çıkan değer artışları, kamu – hak sahibi çıkarları göz önüne alınmadan dağıtılmaktadır. 3194 sayılı kanununun 18. Maddesine göre yapılan düzenlemelerde planlamadan ortaya çıkan değer, kamuya gelecekteki sürdürülebilir imar düzenlemeleri için aktarılması olanaksızdır. Bu da uygulamalarda kamu yararının korumasını zorlaştırmaktadır (Ülger N. E., 2010).

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ise; deprem ve risk bölgelerinde ki iyileştirme ve süreklilik bağlamında bir dönüşüm ve gelişim ortaya koymak bakımından olumlu fakat katılımı değerlendirilmeye yer verilmesine rağmen dağıtımda değerlemeye gerek duyulmaması bakımından olumsuzdur. 5393 Sayılı Belediye Kanunu ise 73. (değişik: 17.06.2010 5998/1md.) maddesinde ise imara aykırı, kaçak, yoğun yapılaşmış, çöküntü alanlarında ki imar düzenlemelerini anlatan

kentsel dönüşüm uygulamaları için bir uygulama yönteminin bir yönetmelikle önerilmemesi nedeniyle uzlaşma veya kamulaştırma imkânı üzerinden değerlendirme ve dağıtım yapılmıştır. Ayrıca maddeye uygun bir yönetmelik çıkarılmadığından kentsel dönüşüm uygulama yapma olasılığı çok sınırlı kalmaktadır.

Bu bağlamda Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamaları her ne kadar süreç yaklaşımını dikkate alınarak sürdürülse de yasalardan kaynaklanan olumsuzluklar; hedeflere ulaşılma süresini uzatmakta, maliyetleri artırmakta ve projelerin ilerleyişini zorlaştırmaktadır. Ancak özellikle 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. (değişik: 17.06.2010 5998/1md.) maddesine eklenecek bir uygulama yönetmeliğiyle bu sorunsallık arz eden hususların aşılabileceğini düşünmekteyiz. Başka bir ifadeyle imar planlarının yapımına yönelik yasa ve yönetmelikler mevcut planlama sorunlarının çözümlenmesi noktasında olumluluklar arz etse de “sorun mevcut imar uygulama araçlarının gereksinimlere yanıt verip vermemesindedir. Bu nedenle imara aykırı kaçak yapılaşmış yoğunluğu belirli bir düzeye gelmiş yerlerde başka bir imar uygulama seçeneğinin belirlenmesi zorunludur. Yoğun yapılaşmış alanlarda, değer eşitliğine dayanan yeni bir imar uygulama yöntemi ihtiyaca yanıt verecektir” (Ülger, 2010).

Bu bağlamda yukarıda belirtmiş olduğumuz 73. maddede vurgulanan, katılımı değer ile ilgili tanımlamanın varlığına bir karşılık vermek hususunda, dağıtımda ölçüt değerlemesi de ayrıntılı olarak ifade edilirse; yasa ve uygulama yönetmeliğindeki eksik tarif giderilmiş olacak ve böylelikle projelerin ilerleyişi daha kolay, daha hızlı, daha ekonomik ve daha sürdürülebilir olabilecektir.

## 5. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI İÇİN YENİ BİR MODEL ÖNERİSİ

### 5.1. Kentsel Dönüşüm Stratejisine Yönelik Yeni Bir Öneri

Erzurum ili örneği üzerinden değerlendirdiğimiz kentsel dönüşüm uygulamalarında, ülkemiz açısından sorunsallık arz eden durum tespitimizde iki önemli unsur göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki; kentsel dönüşüm uygulamalarında daha etkili ve başarılı ekonomik ve sosyal planlama analizlerine temel ve bütünleşik bir perspektif sağlayan, kente ait 1:25.000 ölçeğine uygun olarak üretilmiş (ya da derlenmiş) arazi envanteri bilgi sistemi sınırlılığı veya eksikliğidir. İkincisi ise; mevcut yasalardaki kentsel dönüşüme dair tanım, yöntem, süreç veya yönetmelik eksikliği olarak görünmektedir. Dolayısıyla bu iki temel belirlenim; hem arazi yönetimi ve kullanımına dayalı bir politikaya hem de bu politikaya istinaden tanımlanmış düzenlenmiş yönetsel belirliliğe sahip bir kentsel dönüşüm yasasına ihtiyacımız olduğuna işaret etmektedir.

Bu nedenle diyebiliriz ki; kentsel dönüşüm stratejisinin temel araçları arazi yönetimi ve kullanımı politikası ile bu politikanın uygulamasına dair kentsel dönüşüm yasasıdır. Ayrıca bu yasaya ait bir yönetmelik ile arazi kullanım planlarının hazırlanması, kentsel dönüşüm uygulama süreçlerinin belirlenmesi ve de güçlü bir finansman destek konuları ise diğer yan unsurlar olarak görünmektedir.

Bununla birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19-20 Ocak 2019 tarihinde Antalya da “2023’e Doğru Türkiye’de Çevre ve Şehirciliğin Geleceği İstişare Toplantısı” düzenlenmiş ve sonuç bildirgesi yayınlanmıştır. Bu bildiriye göre:

Üretilmesi gereken mekânsal Strateji Planları sayesinde, tarım ve turizm arazilerinin korunarak, çevreye ve doğaya karşı duyarlı yeni sanayi alanlarının oluşturulması ve ekonomimize katkı sağlanması öngörülerek; 2023’e gelindiğinde tüm illerimizin makro ve mikro düzeyde mekânsal planları hazırlanması gerekliliği vurgulanmıştır. Böylelikle yapılacak bütün yatırımlar bu plan kapsamında gerçekleştirilerek, çevreci sanayi sektörlerinin de önünün açılmasına gayret edilecektir. Yine bunun yanı sıra, bu konu ile ilgili bütün kanunları kapsayan bir nitelik taşıyan, değer esaslı uygulamalardan yatay yapılaşmaya, sürdürülebilirlikten şeffaflığa kadar tüm alanlarda yeni şehircilik anlayışına uygun olarak 3194 sayılı imar kanununda köklü bir değişiklik yapılması hedeflenmiştir (ilbank.gov.tr, 2019).



Yine 06-Şubat-2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından gerçekleştirilen “Kentsel Dönüşümde Yeni Dönem” toplantısında yedi temel hedef belirlenerek kentsel dönüşümde yeni dönem ortaya konulmuştur. Belirlenen bu hedefler şunlardır;

1. Afet riskinin güçlü bir biçimde saf dışı bırakılması, vatandaşların kati bir şekilde mal ve can güvenliğinin sağlanması,
2. Tarihi, kültürel ve çevresel varlıklarımızın korunarak yaşatılması,
3. Ülke çapında sürdürülebilir kentsel dönüşümün benimsenmesi,
4. Mahalle kültürü ilke edinilerek, yerinde ve yatay mimari dönüşümün gerçekleştirilmesi,
5. Altyapının sosyal ve teknik açıdan yeterli hale getirilmesi
6. Engelli dostu şehirlerin hayata geçirilmesi,
7. Yapılaşma sonrası oluşan değer artışı adil bir şekilde paylaşılmalıdır. (csb.gov.tr, 2019).

Aynı toplantıda kentsel dönüşüm uygulamalarının kente ait verilen üst ölçekli bütün kararlara uygun hale getirilmesi, bina ya da pasel bakımından değil, ilçe ve il bakımından gerçekleştirilmesi ve de kentin bir bütün olarak ele alınıp yorumlanması amacıyla her belediyenin kendi büyükşehir, il veya ilçe statüsüne göre bir “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi” hazırlayarak, bakanlığın onayına sunması istenilmiştir. Ayrıca “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi”nin hazırlanması, bakanlığa sunulması, incelenmesi ve değerlendirilmesine ilişkin usul ve yöntemler bir yönergede belirtilmiştir.

Bu iki bildiriye araştırmamızın sonuçlarıyla karşılaştırdığımızda yeni dönem kentsel dönüşüm stratejisinin büyükşehir ve il belediyeleri tarafından belirlenmiş arazi yönetimi ve kullanımına dayalı olarak geliştirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda araştırmamıza göre yeni kentsel dönüşüm stratejisi önerimiz kısaca şu şekilde düşünülmektedir.

Önerimiz arazi yönetimine dayalı bir kentsel dönüşüm stratejisidir. Bu bağlamda öncelikle büyükşehir/il veya ilçe belediyeleri bünyesinde, kendi kentsel kimliklerine ve sosyal ve ekonomik özelliklerine uygun arazi yönetimi ve kullanım planlarına dayalı “Kentsel Dönüşüm Master Planı” yapılmalı ve bu kapsamda kentsel dönüşüm proje ve rezerv yapı alanları belirlenerek bütüncül bir bakış açısıyla uygulamalar

gerçekleştirilmelidir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulama süreç yönetiminde kamu esaslı veya anlaşma esaslı yöntemlerden vazgeçilerek “değer esaslı” yöntem benimsenerek uygulamalar güçlü bir ekonomik modelle desteklenmelidir.

Aynı zamanda önerdiğimiz strateji; kentsel dönüşüm uygulamalarına dinamizm katacak olan kamu, özel ve sivil toplum sektörleri gibi tarafları bir araya getirecek bir yapılanmaya da işaret etmektedir. Arazi yönetimine dayalı kentsel dönüşüm stratejisinde tarafları şu şekilde sıralayabiliriz.

### **Yerel İdare- Kamu**

- Bakanlık
- Büyükşehir Belediyesi
- İlçe Belediyesi
- Plan ve proje üzerinde tasarruf hakkı bulunan diğer kamu kuruluşları

### **Yatırımcı-Finansör**

- ✓ Finans Kuruluşları
- ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
- ✓ Gayrimenkul Yatırım Şirketleri vb.
- ✓ Proje Geliştirme Grubu- Arazi Uzmanları
- ✓ Değerleme, tasarım, planlama, mühendislik hizmetleri proje yönetimi, yapı denetim, satış, pazarlama, reklam, yazılım vb. Hizmet ve işleri yapanlar/Düzenlemeciler.

### **Hak sahipleri (mülkiyet)**

- Belediye
- Hazine
- Şahıs
- Diğer

Bir başka açıdan arazi yönetimine dayalı kentsel dönüşüm stratejisini gerçekleştirmek için arazi varlığının etkin bir şekilde kullanılmasına yönelik arazi yönetimi ve kullanımına dair envanter çalışması yapılması gerekmektedir. Böylelikle;

- ✓ Tüm kamu mülklerinin envanteri (arsa stoku, değeri vb.) çıkartılabilir. Özellikle 1: 25.000 ölçeğinde arazi yönetimi ve kullanımını amaçlı envanter çalışmalarından elde edilen verilerin analiz ve sentezlerinden yararlanarak kentin sosyo-ekonomik, kültürel ve tarihsel unsurlarını yansıtan proje ve planlar gerçekleştirilebilir.
- ✓ Kamu arazilerinin daha aktif kullanımına yönelik politika üretilebilir. Bir başka ifadeyle; arazi kullanımını hakkındaki bilgilerin tespit edilerek kayıt altına alınması ve kullanımlarına dair verimlilik ve kamu yararı esasına dayalı kullanım süreçleri yönetilebilir.
- ✓ Kentsel Dönüşüm alanlarının bütününe yönelik bir master plan çalışması yapılabilir. Dolayısıyla; geniş kapsamlı, bütüncül, açık, nesnel, esnek ve sürdürülebilir bir kentleşmeye gidilebilir.
- ✓ Kentsel dönüşüm sonucu oluşacak değere kamu yararı gözetilerek yön verilebilir.
- ✓ Yoğunluk arttırılmadan dönüştürülemeyen alanlara arsa veya finansman desteği verilebilir.
- ✓ Kentsel Dönüşüm için kullanılmayacak olan kamu arazileri tespit edilerek yeşil ve donatı alanları doğru planlanarak arttırılabilir.

### **5.1.1. Kentsel Dönüşüm Politikasının Oluşturulması**

Daha önce belirttiğimiz üzere kentsel dönüşüm yaklaşımları; her şeyden önce bir imar uygulaması mantığıyla ele alınmalıdır. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarının arazi yönetimi ve kullanımına dayalı bir politika kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Arazi yönetimi, arazi üzerindeki hakların korunmasına yönelik bir yönetim mekanizması arayışının neticesinde ortaya çıkmış olmakla birlikte temel bileşenleri; arazi kullanımı, arazi değerlendirme, arazi mülkiyeti, araziye bağlı haklara erişim ve arazi geliştirme gibi konuları kapsamaktadır. Arazi politikaları ise; arazi üzerindeki hakların güvenliği ve dağıtımı, arazi kullanımı ve arazi yönetimi, araziye erişim konularındaki belirli hedefleri gerçekleştirmeyi amaçlar (FAO, 1995). Bununla birlikte arazi yönetimi; “insanların arazi çalışmaları sırasında yaşanan problemleri gideren, arazi kullanımında hakların güvence altına alındığı, sürdürülebilirlik açısından arazi kullanım ve doğal

kaynakların yönetildiği bir dizayn ortaya koymalıdır” (Ülger E. N., 2016). Böylelikle bir ülkenin araziyle ilişkili politikalarının ve arazi yönetimi stratejilerinin belirlenmesi kolaylaşmış olacaktır.

Bu bağlamda Ülger’in belirlenimleri üzerinden arazi politikalarının önemini kısaca şöyle sıralanabilir:

Arazi politikaları:

- Mülkiyetin güvencesini sağlar, arazi üzerindeki hakların dağıtım mekanizmasını belirler;
- Sosyal istikrarı destekler (Devletin hedeflerini açıklığa kavuşturur).
- Ekonomik kalkınmanın temelinde bulunur (Beklentiler ve Tahminler).
- Sürdürülebilir arazi kullanımı ve etkin arazi yönetimini destekler.
- Yasaların, yönetmeliklerin ve kurumların geliştirilmesini sağlar (Ülger E. N., 2016)

Bununla birlikte yine arazi ile diğer politikalar arasında da çeşitli ilişkiler vardır. Bu ilişkileri şöyle sıralayabiliriz.

- ✓ Arazi politikaları, yoksullukla mücadele anlayışları ile birlikte yürütülmelidir.
- ✓ Arazi politikaları, vatandaşlık, insan hakları ve sosyal adalet kavrayışının değerleri üzerinden yürütülmelidir.
- ✓ Arazi politikaları, toplumsal cinsiyet eşitliği/eşitsizliği olgusunu yadsımamalıdır.
- ✓ Arazi politikaları, kırsal kalkınmaya yönelik olmalıdır.
- ✓ Arazi politikaları, ihtilafların çözümüne yönelik olmalıdır.
- ✓ Arazi politikaları; yerel ve merkezi yönetimlerin gücü ve sorumlulukları ile tutarlı olmalıdır.
- ✓ Arazi politikaları vergilendirme uygulamalarına esas teşkil eden bir özellik taşımaktadır.
- ✓ Arazi politikaları doğal çevreye saygı prensibiyle yürütülmelidir.
- ✓ Arazi politikaları arazi kullanım planlaması ile paralel olmalıdır (Ülger E. N., 2016).

Dolayısıyla, arazi mülkiyetinin değerinin, idaresinin ve kullanımının kayıt altına alınması, vergilendirilmesi ve kullanıma açılması gibi arazi kullanım süreçleriyle ve de arazi ile toplumsal organizasyonun işlevsel yapısı ve içeriksel anlam öğeleri arasındaki ilişkilerle belirlenen arazi yönetim anlayışı o ülkede ki kentleşme politikalarını belirleyen ana unsurdur. Bu bağlamda kentsel dönüşüm ile ilgili bir politikaya varmak istiyorsak kaynak olarak arazi yönetimi ve kullanımına dair belirlenimlerden hareket edilmelidir. Bu nedenle kentsel dönüşüm politikasının oluşturulmasının alt yapısında arazi yönetim ve kullanımına dair belirlenimlerin bulunması gereklidir. Bunun sağlanabilmesi içinde öncelikle müstakil bir kentsel dönüşüm yasası çıkarılmalıdır.

### **5.1.2. Kentsel Dönüşüm Yasasının Hazırlanması**

Yukarıda Erzurum ili kentsel dönüşüm uygulamalarını değerlendirdiğimizde sebepleri ile birlikte işaret ettiğimiz gibi ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlıklı, ekonomik, hızlı ve başarılı olabilmesi için yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır. Bu yasal düzenlemenin merkezi noktası stratejimize uygun olarak arazi yönetim ve kullanım perspektifi olmalıdır.

Türkiye’de arazi yönetimi ve kullanımı birtakım kamu kurumlarının yetki ve sorumluluk sahalarına ve ilgili yasalar kapsamında gerçekleştirilmektedir. Başka bir deyişle, Ülkemizde ulusal manada büyük boyutlu ve alanın tamamını kapsayan bir arazi yönetimi sisteminin kurulması henüz gerçekleşmemiştir. Bununla birlikte yukarıda belirttiğimiz üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2019 yılı ocak ve şubat aylarında yayınlamış olduğu bildirimler kapsamında bütüncül bir bakış açısıyla ve arazi kullanım planı ve kararlarına dayalı büyükşehir/il ve ilçe belediyeleri kentsel dönüşüm uygulamalarına gidebilirler. Böylelikle yukarıda söz edilen bildirimlerin içeriğinde ki arazi yönetimi ve kullanımına yapılan hukuki, teknik ekonomik ve sosyal vurgular kentsel dönüşüm uygulamalarının önünü açan argümanlardır. Ancak bu bakış açısı olumlu bir hamle olsa da arazi yönetimi ve kullanımına dair ülkemizdeki işlevsel durum istenilen seviyede olmadığı gibi hukuki açıdan kentsel dönüşüm ile ilgili yöntem, yönetim, süreç ve düzenleme gibi kavrayışların açık ve anlaşılır bir şekilde yasa ve yönetmeliklerde tam bir karşılığı bulunmamaktadır. Bu bağlamda arazi yönetimi stratejisi ve politikalarına paralel bir anlayışla bir kentsel dönüşüm yönetmeliğine ihtiyaç olduğunu düşünüyoruz. Bu nedenle özellikle 5393 sayılı belediye kanunun

73.maddesinin daha geniş bir şekilde kanunlaştırılması gerekmektedir. Ayrıca ayrı bir kanun haline getirilerek ve uygulama yöntemi ve yönetmeliği hazırlanmalıdır.

#### **5.1.2.1. Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında Tanımlanmış ve Belirlenmiş Bir (İmar) Uygulama Yönetmeliği (Değer Esaslı Yöntem)**

İnsanoğlunun dünyada yaşam koşullarının adil bir şekilde karşılanması ve arsa düzenlemeleri için çeşitli yöntemler bulunmaktadır.

Mülkiyet hakkı bulunan ülkelerde çeşitli düzenlemeler için yasal çalışmalar yapılmaktadır. Yerel yönetimlerde, maddi kaynaklar yeterli olmadığından dolayı arsa ve arazi düzenlemelerine önem verilmektedir.

Ülkemizde arsa ve arazi düzenlemesi 6785 sayılı imar kanununun 42'nci maddesinde düzenlenmiş olup DOP+KOP toplamda %25 oranındaydı, ülkenin sosyal koşullarına göre bu oranla yapılamayacağı düşünülerek 1985 yılında çıkarılan yeni 3194 sayılı yasa ile DOP+KOP oranı %35'e çıkarılmış, daha sonra bu oran %40'a çıkarılsa da, bu oran günümüz sosyal şartlarına cevap vermekte zorlanmaktadır. Bu bağlamda oran en az %50 olmalıdır.

Bazı Avrupa ülkelerinde arsa düzenlemeleri adaletli uygulanmadığı düşünülerek değer esaslı düzenleme yoluna gidilmektedir. Ülkemizde bu değer esaslı uygulamalar için yeterli yasal düzenleme yapılmalı, düzenleme için yeterli teknik eleman yetiştirilmeli, ayrıca bu elemanlar özerk olmalı, devletin ve yerel yönetimlerin idaresinde olmamalıdır.

Ülkemizde değer esaslı uygulama yönetmeliği aşağıda belirtildiği şekilde olmalıdır;

Madde 1- Kentsel dönüşüm yapılacak alanda değerlendirme esasına dayalı uygulamaların yöntemi ve bu yönteme ilişkin bir model belirlenmelidir.

Madde 2- Tüm kentsel dönüşüm uygulamaları yerel yönetimler bünyesinde kurulan özerk yapıdaki Değerleme Komisyonları tarafından yürütülmelidir.

Madde 3- Yasalar önünde esas sorumlu yerel yönetimler değil, özerk kuruluş olan Değerleme Komisyonları olmalıdır.

Madde 8- Arsa ve yapı formunda

- a) Taşınmaza ait ipotek borç ve alacaklar
- b) Yapının yaşı, yapısı vs. gibi detaylar olmalıdır.

Madde 9- Arsa düzenleme kütlesi ve dağıtım kütlesi

Madde 10- Dağıtım ölçütü

Madde 11- Alanlara göre dağıtım

Madde 12- Tahsis ve hak karşılığı

Madde 13- Kentsel dönüşüm planlaması

- a) İyileştirme ve yenileme düzenlemesi
- b) Geliştirme düzenlemesi
- c) Ticaret ve Sosyalleşme düzenlemesi

Başlıkları altında

**Dağıtım Ölçütü:** Düzenleme içindeki mal sahiplerinin dağıtım kütlesi (adasındaki) payların hesaplanması için düzenlemeden önce eski parsellerin alanları oranından ya da değerler oranından hareket edilmelidir.

**Alanlara Göre Dağılım:** Düzenleme yapılan alanlarda kıymet artışı, oluşturulacak değerlendirme komisyonu tarafından hesaplanır.

**Tahsis ve Hak Karşılığı:** Düzenleme yapılan alanların dağıtımında kendi yerinde tahsisi yapılamayan arsa veya konutların eşit değerli yerde sağlanması veya para denkleştirmesi sureti ile eşitlik sağlanmalıdır. Denkleştirme rayiç değere göre belirlenir.

Düzenleme yapılacak alanların her türlü sosyal donatıları sağlanmalı, ayrıca bu alanlarda yeşil alana önem verilerek ağaç dikme zorunluğu bulunmalıdır. Bu zorunluluk kişi başına en az bir fidan ve 20 m<sup>2</sup> lik yeşil alan olmalıdır.

**Kentsel Dönüşüm Planlaması:**

**İyileştirme Yenileme:** Sağlıksız ve çarpık yapılaşmanın bulunduğu alanda düzenleme yaparken tüm paydaşların öneri ve düşünceleri alınmalıdır.

**Geliştirme Önlemleri:** Özel öneme sahip alanların özelliğine göre imar planı oluşturulmalıdır.

Madde 14- Değerlendirme Komisyonu Oluşumu

Görevi:

Komisyon alandaki satış fiyatlarını irdelemesi ve genel değer haritalarının yapılmasını sağlamak.

Komisyon başkanı ve fahri olarak çalışan yeterli sayıda komisyon üyelerinden oluşur. Komisyon üyelerinde, konusunda uzman ve deneyimli olma şartı aranmalıdır. Komisyon üyeleri herhangi bir kuruluşun çalışanlarından veya yöneticilerinden olamaz. Komisyon, bir çalışma ofisi ve yeterince uzman çalışandan oluşur.

Görevleri genelde

- a) Değerleme raporlarını hazırlamak
- b) Satış sözleşmelerini toplamak ve değerlendirmek
- c) Arsa birim değerini tespit etmek
- d) Değer haritalarını yapmak

Sonuç:

Her ne kadar 3194 sayılı yasanın 18'inci maddesi ile örtüştü ise de önerilen yönetmelikte esas alınan değer esaslı oluşudur.

Ülkemizde imar planına göre ancak (MIA) merkezi iş alanları ile ana caddelerdeki konut ve ticaret alanlarında uygulanmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

#### **5.1.2.2. Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında Tanımlanmış ve Belirlenmiş Bir (İmar) Uygulama Yöntemine (Değer Esaslı Yöntem) İlişkin Uygulama Yönetmeliği Önerisi**

5393 Sayılı Kanun'un 73'üncü maddesinin daha geniş bir şekilde kanundan çıkarılarak ayrı bir kanun haline getirilmesi ve buna ait bir yönetmeliğin hazırlanması ile ilgili görüşlerimiz özet olarak aşağıda verilmektedir.

**YÖNETMELİĞİN:**

**Amaç ve Kapsamı:**

Madde 1- Bu yönetmeliğin amacı 5393 sayılı kanunun 73' üncü madde ile çıkacak kanunun kentsel dönüşüm alanında kalan riskli yapı ve donatıdan yoksun bölümlerinin daha yaşanılabilir bir alana dönüştürülmesi. Uygulama yapılacak alanlarda



sosyoekonomik, sanayi, ticaret gibi alanların oluşturulması daha iyi yaşanılabilir ortamlar sağlayacaktır.

Dayanak:

Madde 2- Bu yönetmelik, 73'üncü madde ile ilgili çıkacak kanun kapsamında hazırlanacaktır.

#### Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 3- Bu yönetmelikte geçecek olan

Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

İdare: Belediye, Büyükşehir belediyesi, ilçe belediyeleri ve il özel idareleri

Müdürlük: Büyükşehir belediyelerinde, Kentsel dönüşüm müdürlüğü, diğer alanlarda çevre ve şehircilik il müdürlüğü

Taşınmaz: Medeni Kanun'un 704'üncü maddesi uyarınca, arazi ve arsa tapu kütüğüne ayrı sayfada kaydedilen bağımsız alanlar ile kat mülkiyetindeki bağımsız bölümlerdir.

Madde 4- Kentsel dönüşüm alanlarının tespiti

- a) Alanın büyüklüğünü veren koordinatlı hâlihazır harita ve alanın uydu görüntüsü
- b) Alanda mevcut kamu mülkiyetindeki yerlerin listesi
- c) Alana ait imar planının yapılması, gerektiği durumlarda oluşturulan planda değişikliğe gidilmesi
- d) Alanda ki tarihi yapıların korunması (gerektiğinde ada bazında avan ve mimari projelerin oluşturulması)
- e) Mevcut yapıların TAKS ve KAKS alanlarının tespiti
- f) Her bağımsız bölüm veya mevcut yapılar için form hazırlanması
- g) Alanda uygulama yapılabilirliğin fizibilite raporlarının oluşturulması
- h) Maddi kaynakların belirlenmesi
- i) Uygulama yapılacak alanda (gerek duyulmayan alanlar hariç) imar yasasının uygulanması

j) Uygulama yapılacak alanda bölgenin şartları göz önüne alınarak 1/1000 ölçekli imar planı oluşturulması

k) Oluşturulan imar planı istikametinde gerekli avan proje, alt yapı projeleri vs. ile bölgeye ait, ticaret-konut-sanayi ve ulaşım konuları göz önüne alınmalıdır.

Madde 5- İtirazların değerlendirilmesi ve sonuçlandırılması

Madde 6- İtiraz sonunda gerekli yapıların güvenlik önlemleri alınarak yıkım ve hafriyat taşıma işlemlerinin gerçekleştirilmesi

Madde 7- Kentsel dönüşüm alanlarında çalışacak teknik personelin, dönüşüm konusunda yeterli bilgiye ve verimliliğe sahip olmaları, gerektiği durumlarda bu konularda eğitim programlarının uygulanması

Madde 8- Yıkımlarda mutlaka en az bir inşaat mühendisi hazır bulunması ve yıkımların denetimli bir şekilde gerçekleştirilmesi

Madde 9- Yıkımlar ilgili kuruluş tarafından yapılabileceği gibi konu ile ilgili kuruluş veya (ticaret sicil kaydı bulunan) yapı denetim firmalarınca da yaptırılabilir. Ayrıca bu kuruluş veya firmaların iş yapma cezasının bulunmamış olması

Madde 10- Kentsel dönüşüm alanı en az bir adayı kapsayacak şekilde düzenlenmelidir. Mümkün olduğu kadar geniş alanları kapsamalı. Çünkü bu alanlarda sağlıklı ve düzenli bir yerleşim oluşturulmasında katkı sağlayacaktır.

Madde 11- Kentsel dönüşüm alanındaki itirazlara ait yargı kararları en geç 30 gün içerisinde verilmeli, kararın uzamasına sebep olan yapıların üç boyutlu olarak resimlerinin çekilerek uygulamanın sürekliliğinin sağlanması, yürütmenin durdurulması gibi işlemler, projede büyük çaplı maddi kayba ve zaman kaybına sebep olmaktadır. Yapılan düzenlemenin toplumun tamamını kapsadığı göz önüne alınmalıdır.

Madde 12- Yıkılacak bina veya binalar arsa paylı tapu veya başkasının mülkü üzerine yapılmış ise yapılacak tebligatlar, yıkımı gerçekleştirilen yapı sahibine yapılmalı, yapı sahibinin vefatı durumunda 4721 sayılı tebligat kanunu gereğince idare, mirasçılık belgesi çıkarmaya veya kayyum atamaya yetkili olmalıdır. Bu durumda ise tapudaki son kayıtlara tebligat yapılır. Uygulama yapılacak alanlardaki itirazlar bu alanda yapılacak düzenlemenin ilan tarihinden itibaren on beş gündür. Bu süre dışında yapılan itirazlar değerlendirmeye alınmadan uygulamaya devam edilmelidir.

Madde 13- 2863 sayılı kültür varlıklarının koruma kanunu gereği miladını doldurmuş ve tarihi önemini kaybetmiş yapılar, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü tarafından verilen kurul kararı doğrultusunda korunur veya yıktırılır.

Madde 14- uygulama yapılacak alanlardaki yapıların boşaltılması için makul süre verilir. Bu süre 2 ayı geçmemelidir.

Madde 15- Uygulama yapılacak alanlardaki binalar için yapı sahibinin kiracıya bildirmemesi durumunda bildirim idarece yapılır.

Madde 16- Yıkımı yapılacak binalardaki elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerin kapatıldığına dair belgelerin, mal sahipleri tarafından sunulmasından sonra bir hafta içinde yıkım işlemleri gerçekleştirilir.

Madde 17- Yıkıma engel olma durumlarında kamu kolluk kuvvetleri gözetiminde idare tarafından yıkım işlemleri gerçekleştirilir. Yıkımı engelleyenler hakkında idarece tutanak tutularak ve yıkıma engel olanlar hakkında “5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun ilgili maddelerince” Cumhuriyet savcılığına suç duyurusunda bulunulur.

Madde 18- Bu yönetmeliğin uygulanması büyükşehir bulunan illerde Büyükşehir Belediyesi, büyükşehir olmayan illerde ise il merkez belediyesi meclislerine görüşülüp karara bağlanıp, onaylanmasından sonra uygulama yapılır. Büyükşehir ve il merkez belediye meclisleri, gerektiği durumlarda uygulama yetkisini ilçe belediyelerine devreder.

İlçelerde kentsel dönüşüm için gerekli personel bulunmaması durumunda personellerin masrafları karşılanmak kaydıyla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Büyükşehir Belediyelerince gerekli teknik hizmetlerde bulunulabilir.

Madde 19- Taşınmaz malların bedeli hususunda bilir kişi incelemesi, kurum ve kuruluşlardan bilgi alarak 2942 sayılı kanunun 11’nci maddesi uyarınca tespit edilir.

Madde 20- Kentsel dönüşüm alanındaki hak sahipliği için;

a) Uygulama alanı içerisindeki yapıların mevcut değer tespiti yapıldıktan sonra, yeni verilen bağımsız bölüm maliyeti artı ortak giderlerden bağımsız bölüm payına düşen maliyetler ilave edilerek, yeni oluşacak bağımsız bölüm maliyeti çıktıktan sonra, mevcut değer ile aradaki fark ödenir.

b) KPO (katılım payı oranı bir hak sahibinin)

KD (bir hak sahibine ait parselin katılım değeri)

$\Sigma$ TKD (tüm proje bölgesi toplam katılım değeri)

$KPO = KD / \Sigma$ TKD

Madde 21- Kentsel dönüşüm süreçleri

1- Kentsel dönüşüm alanının ilan edilmesi

a) Belirlenen alanın ilanı

b) İtiraz

c) Onay

Alanın ilanı Büyükşehir belediyelerinde büyükşehir belediyesi meclisi, ilçe belediye meclisi veya imar planı dışında il genel meclisi kararı alınarak kentsel dönüşüm ilan edilebilir.

2- Alanın durum tespiti

a) Mevcut veriler doğrultusunda hâlihazır haritaları hazırlanmalı, varsa güncellenmeli

b) Mevcut durum tespit formu oluşturulmalı

c) Yapı adalarının dosyalanması

ç) Haritalarda koordinat sisteminde farklılıklar var ise koordinat uyumu sağlanmalı

d) Uygulama alanının m<sup>2</sup> olarak tespitinin yapılması

Madde 22- Dönüşüm amaçlı imar planını hazırlanması

1- Veriler üzerinde çalışmalar

a) Sınırlara ait veri

b) Alt ve üst yapı verileri

c) Sosyoekonomik, ekonomik ve fiziksel yapıya ait yapılar

2- Yeterli ölçekte kütle maketinin oluşturulması

3- Çalışmaların yönlendirilmesi için sentez haritalarının hazırlanması (1/5000, 1/2000 veya daha büyük ölçekli)

- 4- 1/5000 ölçekli nazım imar planı oluşturulması
- 5- Tasarım projelerinin oluşturulması
  - a) Avan proje
  - b) Vaziyet planları
  - c) Maliyet hesabı
  - d) 1/1000 ölçekli uygulama imar planları üretilmelidir.

Madde 23- Teknik altyapı projelerinin hazırlanması

- 1- Yol, kanalizasyon, içme suyu, yağmur suyu projeleri
- 2- Elektrik, doğalgaz, telefon, internet vb. projeler
- 3- Peyzaj projeleri

Madde 24- Uygulama projelerinin hazırlanması

- 1- Mimari, statik proje ve kesit görünüşleri
- 2- Elektrik ve tesisat projeleri

Madde 25- Dağıtım için yapılabirlik analizi

- 1- Katılım değeri maliyeti
- 2- Plan maliyetleri
- 3- Altyapı maliyetleri
- 4- Yıkım ve hafriyat kaldırma maliyetleri
- 5- Toplam inşaat yapım maliyeti, vs.

Madde 26- Uygulama analizi

- 1- Yatırımın tutarı
- 2- Yatırımın ekonomik ömrü
- 3- Yatırım için beklenen nakit

Madde 27- Uygulama alanı için imar planı uygulaması

- 1- İdeal uygulama için haritalar ada bazında olmalıdır. Ancak uygulama alanının tamamını da kapsayabilir.

2- Uygulama alanında uygun görülen imar planı kapsamında “3194 sayılı imar kanununun 18’inci maddesi” gereği parselasyon planının yapılması, 18. madde gereği aplikasyon planı hazırlanarak araziye tatbik edilir. İdarece onaylanır. Bundan sonra uygulama alanı içerisinde yer alan adalardaki yapılacak mimari proje doğrultusunda arsa paylı kat irtifakı kurularak tapuya tescil edilir.

3- Tescilden sonra mevcut yapılar yıkılarak, molozlar kaldırılır.

4- Yapım aşamasına gidilir.

Madde 28- Kentsel dönüşümden elde edilen gelir, kentsel dönüşüm haricinden başka bir iş için kullanılamaz.

Madde 29- Kentsel dönüşüm yapabilmek için kentsel dönüşüm alanında bulunan yapı hak sahiplerine kira yardımı yapılır. Yapılan kira yardımları 750 ₺ olmak kaydı ile her yıl günün şartlarına göre güncellenir. Kira yardımı 36 ayı geçmemeli, bu sebeple uygulamalar etaplar halinde olmalı, bu konuda gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Güncellemeler yıllık tüketici endeksine göre düzenlenir. Bu yardım iş yerleri için meclis kararı ile 5 kata kadar artırılabilir. Kira desteği başvuruları taşınmazın tahliye gününden itibaren bir sen zarfında sonuçlandırılır. Devlet bunun için gerekli önlemleri alır.

## **5.2. Yeni Kentsel Dönüşüm Stratejisine Esas Uygulama Süreci**

5.1.2.1. Bölümde önerdiğimiz değerlendirme esaslı yöntemine göre kentsel dönüşüm sürecine ilişkin aşamalar 5 temel aşama üzerine kurulu çeşitli süreçleri kapsamaktadır. Ayrıca bu süreç doğrultusunda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları kentsel dönüşüm master planlarına dayanmalıdır.

### **1. Adım:**

#### **a) Hazırlık Aşaması**

- Kentsel Dönüşüm alan tespiti ve ilan edilişi,
- Enkaz tespitlerinin gerçekleştirilmesi
- Bağımsız Birim Katılım Değerinin Tespiti

#### **b) Katılım Değerlerinin Belirlenme Süreci**

- Katılım Değerinin Hak Sahipliği ile Eşleştirilmesi
- Katılım Değerinin (KD) ve Katılım Payı Oranının (KPO) Kesinleştirilmesi

- Kesinleşen KD ve KPO'nun Tapu Kütüğüne İşlenmesi

## **2. Adım:**

### **Planlama Aşaması:**

- En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi
- Kentsel Tasarım Projeleri ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planı Taslaklarının Oluşturulması
- Dağıtım İçin Proje Değerine Bağlı Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi
- İmar Planının Kesinleştirilmesi

## **3. Adım:**

### **a) Dağıtım Değerlerinin Belirlenmesi**

- Proje Değerlerinin Hesaplanması
- Paylaşımına Esas Dağıtım Modeli
- Proje Dağıtım Değerinin Kesinleştirilmesi

### **b) Hak Sahipliğine İlişkin Dağıtım**

- Her Bir Hak Sahibinin Dağıtım Değerinin Belirlenmesi ve Listelenmesi
- Dağıtım Teklif Listelerinin ve Bağımsız Bölüm Kat Planlarının Kesinleştirilmesi
- Hak Sahipleri ile Tescile Esas Sözleşme İmzalanması

## **4. Adım:**

### **Uygulama/ Tescil Süreci**

- Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Uygulanması
- Meclis/Encümen Onayı
- Tapu Tescil

## **5. Adım:**

### **İnşaa Süreci**

- Tahliye

- Yıkım/Yapım
- Teslim

### **5.2.1. Yeni Kentsel Dönüşüm Stratejisinde Arazi Yönetimi ve Arazi Kullanımı Kapsamında, Envanter Çalışmasının Yapılması**

Kentsel dönüşüm uygulamalarının eylem stratejisinin merkezinde; 1/25.000 ölçekte arazi yönetimi ve kullanımı amaçlı envanter çalışmalarından elde edilen verilerin analiz ve sentezlerinden yararlanarak proje ve planlar oluşturmak bulunmaktadır. Ayrıca büyükşehir/il veya ilçe yerel yönetimlerinin hazırlaması öngörülen master planlarına da teknik ve sosyo-ekonomik bir dayanak teşkil edecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik 1/25000 ölçekli envanter çalışmasının eylem stratejisini çevreleyen unsurlar şunlardır.

- a) 1/25.000 ölçekli envanter çalışmaları ile yeni finans kaynaklarının ortaya çıkarılmasına çalışmak.
- b) Emsal (yoğunluk düşürme) ve fonksiyon değişikliği yapma olanağının alternatif olarak planlamalarını sağlamak.
- c) Kamu yararı doğrultusunda yatırımcının kar beklentisinin makul oranlara taşınmasının yollarını bulmak.
- d) Hak Sahiplerinin ve uygulama alanının sakinlerinin projenin gerçekleştirilmesine katkı sağlayacak çalışmalar yapmak.
- e) En uygun ve en verimli finansal araçları kullanmak ve bu finansal araçların kullanılabilirlik analizlerini devamlı yenilemek (Ülger N. E., 2010)

Yine 1/25.000 ölçekli envanter çalışması sonucunda ve bu ölçek üzerinden elde edilmesi düşünülen alt ölçekli planlarda hangi yönde bir planlama ve projelendirme yapılmasına dair yaklaşımlar için bir takım ölçüt ve ilkeler bulunmaktadır.

Bu ilke ve ölçütler aşağıdaki belirtildiği gibidir:

#### **1. Depremsel Güvenlik: Riskli Alanlarda Yapılaşmış Alanlar:**

- a) Zemin Yönünden Sakıncalı Alanlar
- b) Üstyapı Yönünden Sakıncalı Alanlar



b.1) Bina ve Kentsel Çevre Kalitesi Bakımından (Bina Yaşı, Bina Kalitesi) Sakıncalı Alanlar

b.2) Tehlikeli Kullanımlar (LPG Dolum Tesisleri vs.) Dolayısıyla Kentsel Risk Taşıyan Sakıncalı Alanlar

**2. Çevresel Sürdürülebilirlik:** Doğal Eşikler Üzerindeki Yapılaşmış Alanlar:

a) Havza Koruma Sınırları ve Dere Koruma Alanları İçerisinde Yapılaşmış Alanlar

b) Orman Alanları Üzerinde Yapılaşmış Alanlar

c) 2B Alanları Üzerinde Yapılaşmış Alanlar

d) Tarım Alanları Üzerinde Yapılaşmış Alanlar

**3. Yaşam Kalitesi:** Kentsel Yaşam Standartlarının Düşük Olduğu Alanlar:

a) Teknik Altyapı ve Sosyal Donatılar Açısından Yetersiz Alanlar

b) Düzensiz Gelişmiş Alanlar

c) Kentsel Kullanım Riskleri İçeren Alanlar

d) Binaların Fiziki Durumu ve Yaşı İtibariyle Köhneleşme Alanları (Ülger N. E., 2010)

### **5.2.2. Kentsel Dönüşüm Master Planı Hazırlanması**

Genellikle kentlerin kentsel dönüşüm stratejik planlarını yöneten bir master plan hazırlanır. Bu planlar gelecekteki büyüme ve kalkınma hedeflerini belirten, kavramsal bir taslak sunan ve uzun vadeli dinamik birer belgelerdir. Master planlar sayesinde, yapılar, sosyal doku ve etrafındaki çevre arasında bir ilişki kurmak mümkündür. Bir master plan çalışması; bir kentsel alanının nüfusu, ekonomisi, konut yapısı, ulaşımı, toplumsal faaliyetleri ve arazi kullanımını hakkında önermeleri içermektedir. Kamusal odakta, anketleri, planlama girişimlerini, mevcut arazi kullanımını ve imar haklarını, fiziksel özellikleri ve sosyo ekonomik koşulları girdi veri olarak kabul etmektedir (Arraigada, Moreno, & Roviroso, 2007). Bu bağlamda yukarıda belirtilen arazi yönetimi stratejisine uygun bir şekilde, büyükşehir/il ve ilçe yerel yönetimleri tarafından hazırlanacak olan 1/2500 ölçekli kentsel dönüşüm master planı ile kentsel dönüşüm proje alanları ve kentsel dönüşüm için rezerv yapı alanları belirlenmelidir. Mevcut durum değerlendirmesi ve potansiyel kentleşme durumlarına dikkat edilerek hazırlanmış bir kentsel dönüşüm master planı aşağıdaki ilke ve rolleri bünyesinde barındırmalıdır.

### **İlkeler:**

- **Genellik İlkesi:** Kentin gelecekteki gelişmesi üzerine genel bir durum tespitinin yapılmasını öngörmektedir.
- **Geniş kapsamlılık ilkesi:** Kentin fiziksel koşullarının yanında sosyal ve ekonomik koşullarının da dikkate alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır.
- **Sürdürülebilirlik ilkesi:** Kentin gelişim ve dönüşümünde uzun vadeli süreç yönetiminin işletilmesini öngörmektedir.
- **Açıklık ve Nesnellik ilkesi:** Yapılacak olan plan ve projelerde şeffaf olunacağı ve de bütün paydaşlara objektif, eşit ve adaletli davranılacağına işaret etmektedir.
- **Esneklik ilkesi:** Kamu ve toplum yararı doğrultusunda yeni koşullara uyum sağlamaya işaret etmektedir.

### **Roller:**

- Eylem sürecinde öncelikler belirtilerek aynı zamanda bu uygulama takvimini de belirlenmektedir.
- Dönüşüm adına çerçeve bir model ortaya koyarak özel sektörün ilgisini artırılmalıdır.
- Kentin fiziki tasarımına güçlü vurgular yapmaktadır.
- Bütün paydaşları belirtmekte ve tanımlamaktadır.
- Kamu ve karma alanlarının toplumsal işlevselliğini belirlemektedir.
- Kent halkının görüş ve fikirlerine önem vermektedir.

#### **5.2.2.1. Kentsel Dönüşüm Proje Bölgelerinin ve Rezerv Yapı Alanları Belirlenmesi**

Büyükşehir/il ve ilçe yerel yönetimleri tarafından hazırlanacak olan, 1:25000 ölçekli kentsel dönüşüm master planı çerçevesinde, kentsel dönüşüm alanları ile rezerv yapı alanlarının belirlenmesi dönüşüm projelerinin başarı ile gerçekleştirilmesine ve de kentleşme yapılanmasının, gelecekte pozitif unsurlar ile donatılmasına yardımcı olacaktır. Ancak bunun için bir takım kategorik ilke ve belirlenimlerden yararlanmak gerekmektedir.

Öncelikle her yerel yönetim, kendi kentleşme yapılanması ve toplumsal öğeleri doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamalarını niteleyen, kategorik ilke ve belirlenimlerini, kentsel dönüşüm master planlarına göre saptamak zorundadır.

Bir yerleşim biriminde, yapılması planlanan kentsel dönüşüm projeleri; sosyal, ekonomik, kurumsal, kültürel veya tarihsel imgeler gibi kentin birbirinden farklı yaşam alanlarında uygulamaya koyulabilir. Bütüncül bir bakış açısıyla yapılandırılması gereken bu kentsel dönüşüm projeleri; kentin, ulaşım ve ticaret örüntüsü, sosyal ve kurumsal hayatı ile tarihsel ve kültürel dokusundan ayrı olarak düşünemeyeceğimiz, kentleşme yapılanmasına ve de dolayısıyla kent makroformuna da olumlu etkiler ve işlevsellikler kazandıracaktır.

Ancak bu noktada dikkate edilmesi gereken husus öncelikle kentsel dönüşüm projelerinin yapılabilirliği ve sürdürülebilirliği konusunda ekonomik unsurlar üzerinden proje alanları ve rezerv alanlar analiz edilerek belirlenmeli, olası potansiyel süreçler, alternatif yaklaşımlar çözümlenmelidir.

Böylelikle 1/25000 ölçekle hazırlanacak olan kentsel dönüşüm master planında, strateji bağlamında, kentsel dönüşüm projeleri, çeşitli kategorilere ayrılarak hem birbirleri ile hem mevcut olan diğer kentsel durum ile hem de rezerv yapı alanları ve potansiyel durumlar ve alternatif yaklaşımlarla ilişkilendirilmelidir.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm proje bölgelerinin ve de rezerv yapı alanlarının belirlenmesinde birbiriyle ilişkili bileşenlere örnek olarak şunlar sıralanabilir:

- Kamu desteği ve müdahalesi olmadan kendi yaratacağı değer ile dönüşebilecek alanlar.
- Kamu müdahalesi ile dönüşümde, kendi içinde yarattığı ekstra değer ile aynı zamanda başka dönüşüm alanları için rezerv olabilecek alanlar.
- Yapı yasaklı, korunması gereken alanların, kamu gözetiminde transfer edilmesi ile dönüşebilecek alanlar.
- Kamu gözetiminde, yoğunluk artışı olmaması için rezerv alan desteği ile dönüşebilecek alanlar.
- Kamu gözetiminde yoğunluk artışı olmadan, özel sektör işbirliği ile kendi içinde dönüşebilecek alanlar.

➤ Kamu gözetiminde, yoğunluk artışı olmaması için rezerv alan desteği ile dönüşebilecek alanlar.

➤ Kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmek için gerekli olan temel parametreler finansal açıdan da kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğini yakından ilgilendirmektedir. Bunlar aşağıdaki biçimde belirtilmiştir:

Ayrıca; Kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmek için gerekli olan temel parametreler finansal açıdan da kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğini yakından ilgilendirmektedir. Bunlar aşağıdaki biçimde belirtilmiştir:

- ✓ Doğal Kaynak Arazi Varlıklarımızın Finansal Karşılıklarının/Değerlerinin Ölçülebilirliğinin Sağlanabilirliği,
- ✓ Arazi Kullanımı ve stratejisi Kapsamında Yapılacak Envanter Çalışmaları İle Yeni Finans Kaynaklarının Yaratılması,
- ✓ Emsal (yoğunluk düşürme) ve Fonksiyon Değişikliği Yapma Olanığı,
- ✓ Yatırımcının Kar Beklentisinin Uygunlaştırılması (optimize edilmesi),
- ✓ Hak Sahiplerinin Projenin Gerçekleştirilmesine Paydaş Olarak Katkı Sağlamaları,
- ✓ Yeni Finansal Araçların Kullanılmasının Olanaklarının Ortaya Çıkması,
- ✓ Mülkiyet Bir Finansal Girdi Olarak Değerlendirilebilmesi,
- ✓ Kentsel dönüşüm projelerine Kentsel Dönüşüm Master Planları çerçevesinde, bütüncül proje anlayışıyla bakılması,
- ✓ Yapılan projelerin tutarsız olma durumlarına karşı, şehir merkezlerindeki kentsel dönüşüm uygulamaları bütüncül bir proje şeklinde değerlendirilmelidir. Dönüşümde ekonomik olarak çıkmazları olan projeler, kazancı yüksek projeler ile desteklenebilir.
- ✓ Kentsel dönüşüm maliyeti yüksek olan projelerin tek başına kamu tarafından üretilmesi imkânsızdır. Bu bağlamda devletin denetiminde ve kitleri, hak sahipleri ve özel firmaları da çalışmaya ortak olabilecek projeler geliştirilmek, uygulanabilirlik bakımından daha olumlu sonuçlar vermektedir.

✓ Kentsel dönüşümde plan tadilatları ve kesafet durumunu artırmanın bir çare olarak düşünülmesi, istikrar bakımından yüksek potansiyele sahip alanlarda bile, uyuma sorunlarını ortaya çıkaracak problemler doğurabilir. Dolayısıyla birçok projenin her aşamasında malikler, kamu idaresi ve finansman payının, değer esaslı yöntemin uygulanması devamlılık ve başarı açısından önem arz etmektedir.

### **5.2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Erzurum Modeli ile Değer Esaslı Yönteme Göre Karşılaştırma ve Değerlendirme**

Günümüzde ticaret alanları, konut alanları veya bunların birlikte yer aldığı projeler; “Kentsel Dönüşüm” adı altında kamuoyuna duyurulmaktadır. Üst ölçekli planlardan farklı, yüksek kazanç sayılayacak, düzensiz yapılaşmış, hazine arazileri ağırlıklı alanlarda geliştirilen, yetersiz alt ve üst yapı planlamasına sahip, kent popülasyonuna katılımı problemlili olduğu görülen, hukuki açısından eksik kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri hazırlanmakta ve hayata geçirilmektedir. Hâlbuki kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanma ve uygulama aşamalarında, değerlendirilmesi gereken birçok önemli husus bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ile üretilecek konutların hem deprem riski taşıyan yapıların dönüşümünü gerçekleştirmesi hem de kentlerin olası konut ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde düşünülmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin tasarlanması ve uygulanması aşamasında uygulamaya öncü olacak modelin belirlenmesi de bahsi geçen sebeplerden dolayı büyük önem arz etmektedir. Karşılaştırılan iki modelin uygulama aşamaları aşağıdaki tablolarda ortaya konulmaktadır. Bu kapsamda Değer Esaslı Yöntem ile Erzurum modeli uygulanabilirlik açısından ekonomik, sosyal, hak sahipliği, proje uygulama süreci açısından farklılıkları ile benzerlikleri tablo yardımı ile karşılaştırılmıştır (Tablo 5.10.).

## DEĞER ESASLI YÖNTEME GÖRE KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİNİN UYGULAMA SÜRECİ İLİŞKİN MODEL

DEĞER ESASLI YÖNTEME GÖRE KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİNİN UYGULAMA SÜRECİ İLİŞKİN MODEL			
1. ADIM	Hazırlık Aşaması	Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve İlan Edilmesi	Dönüşüm alan sınırı, Belediye ve Belediye mücavir alanlarında belediye meclisi, dışında il genel meclisi, Büyükşehir Belediyelerinde, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından belirlenir ve yasada öngörüldüğü şekil ve sürede ilân edilir.
		Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti	Teknik altyapıya, haritaya, kadastro ve tapuya; imara, jeolojik yapıya ilişkin bilgiler; Jeomorfolojiye; ulaşma ilişkin veri ve bilgilerdir. Yürürlükteki imar planı, bina fonksiyonları, bina kat adetleri, imar hakları, jeolojik yapı haritaları ile veriler oluşturulur. Mevcut hâlihazır ile kadastral durumun karşılaştırılması ve arazide güncelleştirilmesi. Arazi ve gayrimenkulle ilgili kurumlarda yapılacak çalışma ile gayrimenkul mevcut durumunun tespiti ve buna ilişkin formun hazırlanır.
		Bağımsız Birim Katılım Değerlerinin Tespiti	Konut, arsa, bahçe, fabrika, işyeri vb. bütün taşınmazların değerlemesine ilişkin 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları hakkındaki tebliğ hükümlerine uyulması esastır.
	Katılım Değerlerinin Belirleme Süreci	Katılım Değerlerinin Hak Sahipliği İle Eşleştirilmesi	Taşınmaz mal katılım değerinin emsal değer haritasının oluşturulması, parsel değer haritaları ve değer bantlarının oluşturulması, değer bantlarına ilişkin değer çarpanlarının/ham m <sup>2</sup> birim fiyatının oluşturulması, bağımsız birime ait taşınmaz mal değerlendirme raporunun yazımı, bağımsız birimin yasal ve mevcut katılım değerinin tespiti ve raporu hazırlanır.
		Katılım Değerlerinin (KD) ve Katılım Payı Oranının (KPO) Kesinleştirilmesi	Tüm proje bölgesinin toplam katılım değeri yardımı ile her bir taşınmaz malın dağıtımda esas alınacak katılım payı oranı (KPO) bulunur. KPO: Bir Hak Sahibine ait Katılım Payı Oranı KD: Bir Hak Sahibine ait Parselin Katılım Değeri $\Sigma$ TKD: Tüm Proje Bölgesi Toplam Katılım Değeri $KPO = KD / \Sigma TKD$ İdare'ce kesinleştirilen katılım payı ve oranları, İdare tarafından 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkarılır.
		Kesinleşen KD ve KPO'nun Tapu Kütüğüne İşlenmesi	Kesinleşen katılım değerleri ve katılım payı oranlarına ilişkin değerler, mülkiyete esas ve hak sahipliğine konu olması için tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir.
2. ADIM	Planlama Süreci	En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	Kentsel tasarım ve imar planında kullanılacak verilerin değerlendirilmesi ile Mekânsal Analizleri oluşturulması, Gayrimenkullerin mevcut durumlarının analizi ve katılım değerinin saptanması aşaması ile yapılan anketlere ilişkin sonuçların belirlenir. Vizyon ve misyon çalışmaları kapsamında projenin üst hedefleri, imar planları için verilerin toplanması ve analizi, bölgeyle ve konuyla ilgili kurum ve kuruluşlardan (ilçe belediyeleri, kamu kurum ve kuruluşlarının) görüşler alınır. Konut yerleşme alanlarına ilişkin verilerin elde edilmesi, Yasal duruma ilişkin verilerin elde edilmesi, sosyo ekonomik yapıya ilişkin çalışmalar, Genel nüfus yapısı, işgücü yapısı, ekonomik yapı analizleri yapılır.
		Kentsel Tasarım Projeleri ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Kesinleştirilmesi	Arazi ve Kütle Maketinin Hazırlanması, Örgütlenme ve Uygulama Modelinin Oluşturulması Yenileşme/Dönüşüm Ortaklıkları ve Katılım Planlaması, Üst Plan ve Meri Plan Yaklaşım Çalışmaları, İmar Planlarının Yapılır.
		Dağıtım İçin Proje Değerine Bağlı Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi	Proje Dağıtım Değeri, planlanan imar planlarına göre belirlenir. Fizibilite analizi sonucu bulunacak değer, aşağıda belirtildiği şekliyle tamamlanır. 1. Proje Dağıtım Değeri İlan Edilerek Askıya Çıkarılır, 2. İtiraz Edilebilir, 3. Proje Dağıtım Değeri Kesinleştirilir ve İdare tarafından Onanır.
		İmar Planının Kesinleştirilmesi	Kentsel tasarıma dayalı hazırlanmış dönüşüm imar planlarından dağıtım değeri hesaplanmış ve üretilen bu değerlere dayanılarak yapılabilirlik analizi yapılmış ve imar planları kamuya açıklanmak üzere onaylanmalıdır. Onaydan sonra imar planına ve tasarıma dayanan tüm projeler de onanır ve kesinleştirilir.
3. ADIM	Dağıtım Değerlerinin Belirlenmesi	Proje Değerinin Hesaplanması	Katılım Değerini Belirleme Maliyeti, Kentsel Tasarım ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Yapım Maliyeti, Proje Değerleme Maliyeti, Teknik Altyapı Projelendirme ve Yapım Maliyeti, Mimari Uygulama Projesi Projelendirme ve Yapım Maliyeti, Yıkım ve Molozların Kaldırılmasının Maliyeti, Toplam İnşaat Yapım Maliyeti, Diğer Proje Maliyetleri hesaplanır. Bunlara göre toplam proje dağıtım değeri hesaplanır.
		Dağıtım Esas Paylaşım Modeli	Projenin uygulanmasında 4 ana unsur bulunmaktadır; 1-Yatırımcı 2-Hak sahipleri 3-Kamu (yerel idare) 4-Yerel Kentsel Gelişim Fonu. Paylaşım yüzdesi; burada kümülatif nakit akışı analizi sonucunda elde edilen toplam net gelir, yukarıdaki 4 taraf arasında aşağıdaki oranlar ölçüsünde paylaşılır. Yatırımcı % 35, Hak sahipleri % 45, Kamu (yerel idare) % 15, Yerel Kentsel Gelişim Fonu % 5 (Bu fon da kendi içinde ikiye ayrılır. % 2.5 Kentsel Dönüşüm Projelerini Geliştirme Fonu, % 2.5 Proje Bölgesinin Yeni Sahiplerinin Yönetimine Brakılacak Olan, Proje Bölgesinin Kentsel Gelişim Ve Bakımı Sağlamak İçin Ayrılan Pay olarak ayrılacaktır).
		Proje Dağıtım Değerlerinin Kesinleştirilmesi	Proje Dağıtım Değeri, onanarak kesinleşen imar planlarına göre belirlenir. Bu değer aşağıda belirtilen işlemler ile bulunur; 1. Proje Dağıtım Değeri İlan Edilerek Askıya Çıkarılır, 2. İtiraz Edilebilir, 3. Proje Dağıtım Değeri Kesinleştirilir ve İdare tarafından Onanır.
	Hak Sahipliğine İlişkin Dağıtım	Her Bir Hak Sahibinin Dağıtım Değerlerinin Belirlenmesi ve Listelenmesi	Dağıtım değeri; daha önceden belirlenmiş olan katılım payı ile toplam proje gelirinin belli bir yüzde tutarının katılım payı oranı ile çarpımı sonucu bulunan miktarının toplanması ile bulunur. Dağıtım Değeri (DD), hak sahibinin dönüşümden sonra alacağı bağımsız birime (konut ya da ticari olarak) karşılık gelecek değeri tanımlamaktadır. Bir hak sahibinin alacağı konut/ticaret alanı m <sup>2</sup> karşılığı: $DD / \text{inşaat m}^2 \text{ birim maliyetine} / \text{fiyatına göre belirlenir.}$
		Dağıtım Teklif Listelerinin ve Bağımsız Bölüm Kat Planlarının Kesinleştirilmesi	Dağıtım değeri bulunurken yeni proje sınırları geniş bir alanı kapsadığı için bütün olarak ele alınır. Çünkü mimari tasarım konsepti projenin uygulanacağı mahalleler çevresindeki birçok işyeri ya da konuta göre, emsal olamayacak kadar hem tip görünüm ve kalite, hem de fiyat açısından farklılıklar gösterir. Fiyatı, dağıtım değeri için ham m <sup>2</sup> birim değeri ve yeni değer düzeltmeleri ile net bürüt m <sup>2</sup> birim satış değeri hesaplanır. Buna göre teklif listeleri oluşturulur. Bina Kat Planı; Bağımsız Bölüm Nitelik ve Adeti, Bağımsız Bölüm Brüt Alanları ve Eklentilerinin Alanı belirlenmesi, Değer Hesaplamaların Yapılmış olmalıdır.
		Hak Sahipleri İle Tescile Esas Sözleşme İmzalanması	Kentsel dönüşüm projesinin uygulanabilmesinin, tüm hak sahiplerinin onayına bağlıdır. Hak sahipleri ile anlaşma yoluna gidilerek kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanır.
4. ADIM	Uygulama ve Tescil Süreci	Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Uygulanması	Dönüşüm amaçlı imar planının uygulanması aşağıda belirtilen aşamalara göre yapılır: 1. Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planının Uygulanması İçin Uygulama Paftaları Ada Bazında Hazırlanır. 2. Dönüşüm Amaçlı Parselasyon Planı Hazırlanır. 3. Dönüşüm Amaçlı Parselasyon Planı İlane ve Askıya Çıkarılır. 4. Varsa İtirazlar Değerlendirilir. 5. Planlar İdare Tarafından Onanmak Üzere Meclise Sunulur.
		Meclis ve Encümen Onayı	Hazırlanan parselasyon planları meclisçe onanır ve aplikasyon krokileri encümence kabul edilir.
		Tapu Tescil	Yeni parselasyon planları tapuya tescil edilir ve yeni mülkiyetler yürürlüğe girer.
5. ADIM	Yapım ve İnşaat Süreci	Tahliye	Anlaşma yapılan hak sahiplerine yapımın tahliye edilmesi için tebligat gönderilir. İdarenin belirlediği süre içerisinde bina tahliye edilir.
		Yıkım ve Yapım	Tahliyesi tamamlanan yapımın yıkım işlemi tamamlanır. Yapıma ilişkin imalatlar başlar ve 36 ay içerisinde hak sahiplerine teslim edilir.
		Teslim	İmalatı tamamlanan yapılar kura yöntemi ile hak sahiplerine teslim edilir.

## ERZURUM MODELİNE GÖRE İMAR/KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA SÜRECİ

ERZURUM MODELİNE GÖRE İMAR/KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA SÜRECİ			
1. ADIM	Hazırlık Aşaması	Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve İlan Edilmesi	Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı aşamasında proje alanının tanıtımı, mevcut durumu ve projenin amacı, kapsamı, fizibilitesi gibi veriler değerlendirilerek dönüşüm alanı ilanı bir gerekçeye dayandırılır. Akabinde belirlenen alanlar haritalandırılarak ilgili fizibilite raporuyla birlikte Erzurum Büyükşehir Belediyesi Meclisine sunularak 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi hükümleri doğrultusunda Erzurum Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile " <b>Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı</b> " ilan edilerek askıya çıkartılır ve ilan edilir.
		Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti	Mevcut Verilerin Elde Edilmesi ve Hâlihazır ile Kadastral Durumun Karşılaştırılması Mevcut Hâlihazır ile Kadastral Durumun Karşılaştırılması ve Arazide Güncelleştirilmesi Yapı Adalarına Göre Mevcut Durum Tespitleri Yapılır
		Bağımsız Birim Mevcut Değerlerinin Tespiti	Bina bağımsız bölümleri ile hak sahipleri arasındaki ilişkilendirme yapılarak kullanıcılara ilişkin detaylı bilgiler elde edilir.
2. ADIM	Planlama Süreci	Kentsel Tasarım Projeleri ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Önerilmesi	Yapılacak olan uygulamalara uygun hale getirilmesi amacıyla alana ait yeni imar planı tadili veya yeniden yapılması için idarenin görüşü alınması, Kent bütüncül yapısına uygun bir şekilde projede ön görülen kimlik ve tasarım analizleri değerlendirilmesi, Hak sahiplerinin ve de kentin ihtiyaçları doğrultusunda bir planlama yapılarak; fiziksel, sosyal ve ekonomik düzeyde çalışmalar sonucunda 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun öneri imar planı hazırlanır.
		Uygulamaya Yönelik Dönüşüm Amaçlı Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi	Uygulama yapılacak alanın; yatırım tutarı, verim oranı gibi veriler doğrultusunda fizibilite raporu hazırlanır. Bu raporda; yapılacak olan inşaatların ömrü, yatırım tutarı bu iş için ayrılacak nakit sermaye, yapılan işin verimliliği kapsamında fizibilite hazırlanır.
		Kentsel Tasarım Projeleri ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Kesinleştirilmesi	Dönüşüm amaçlı Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması, Uygulama Modelinin Oluşturulması Yenileşme/Dönüşüm Ortaklıkları ve Katılım Planlaması, Üst Plan ve Meri Plan Yaklaşım Çalışmaları dikkate alınarak dönüşüm amaçlı İmar Planları hazırlanır.
		1/1000 Ölçekli İmar Planının Kesinleştirilmesi	1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun 1/1000 lik imar planı ve uygulama esaslı 1/500 lük vaziyet planı ve 1/200 ölçekli uygulama imalat projeleri için avan proje hazırlanır.
3. ADIM	Hakediş Değerlerinin Belirlenmesi	Avam Proje Çizilmesi	Katılım Değerini Belirleme Maliyeti, Kentsel Tasarım ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Yapım Maliyeti, Proje Değerleme Maliyeti, Teknik Altyapı Projelendirme ve Yapım Maliyeti, Mimari Uygulama Projesi Projelendirme ve Yapım Maliyeti, Yıkım ve Molozların Kaldırılmasının Maliyeti, Toplam İnşaat Yapım Maliyeti, Diğer Proje Maliyetleri hesaplanır. Bunlara göre toplam proje dağıtım değeri hesaplanır.
		Avam Proje Esaslı Fizibilite	Taşınmazın arsa değerleri tespit edilirken bahse konu parselin emsal bir parselin mahkeme tarafından belirlenen birlikişi raporundaki, fiyat (A1), piyasa değerine ilişkin araştırmalar sonucu elde edilen verilerin ortalaması (A2), Belediyenin Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen fiyat (A3) değerlendirilerek bu üç parametrenin ( A1, A2, A3) ortalaması alınarak arsa birim fiyatı tespit edilir. $Arsa Birim Fiyatı (TL/m^2) = ( A1 + A2 + A3 ) / 3$ $Arsa Değeri (TL) = Arsa Birim Fiyatı \times Arsa Yüzölçümü$ Enkaz Değeri (TL): Mevcut yapının uygulama tarihindeki yaşı, aşınma oranı, eksik imalat, cinsi, sınıfı, kat yüksekliği, taban oturumu vb. veriler değerlendirilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" hükümleri doğrultusunda belirlenir. $Enkaz Değeri (TL) = Enkaz Alanı \times Yapı Birim Fiyatı$ Arsa değeri ve enkaz değerinin toplanması ile parsel başına düşen toplam hak ediş (katılım değeri) hesaplanmış olur.
		Hak Sahibinin Hakedişine Esas İcmal Listesi Hazırlanması	Proje Dağıtım Değeri, onanarak kesinleşen imar planlarına göre belirlenir. Bu değer aşağıda belirtilen işlemler ile bulunur; 1. Proje Dağıtım Değeri İlan Edilerek Askıya Çıkarılır, 2. İtiraz Edilebilir, 3. Proje Dağıtım Değeri Kesinleştirilir ve İdare tarafından Onanır.
	Hak Sahipliğine İlişkin Dağıtım	Her Bir Hak Sahibinin Hakediş Değerlerinin Belirlenmesi ve Listelenmesi	Toplam Hak ediş (D) (TL) = Arsa Değeri + Enkaz Değeri Her bir hak sahibinin elde ettiği toplam hak ediş karşılık olarak, projede verilecek olan dağıtım alanının hesaplanması için; proje alanının bulunduğu konum, bölgedeki bina satış değerleri, gelişim potansiyeli ve proje maliyeti gibi etkenler dikkate alınarak belirlenen yeni proje m <sup>2</sup> birim fiyatı (K) TL/m <sup>2</sup> cinsinden belirlenir. $Yeni Proje Dağıtım Alanı (m^2) = Toplam Hak ediş (D) / K$
		Teklif Listelerinin ve Bağımsız Bölüm Kat Planlarının Kesinleştirilmesi	Avam proje üzerinden hak sahiplerine teklif edilecek kat planları oluşturulur ve bağımsız bölümler hak sahiplerine teklif edilir.
		Hak Sahipleri İle Tescile Esas Sözleşme İmzalanması	Uygulama projesine esas kat irtifakları tesis edilir. Hak sahipleri ile mülkiyet esaslı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanır.
4. ADIM	Uygulama ve Tescil Süreci	Tapu Tescil	İmzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile tapuya tescil işlemi tamamlanır.
5. ADIM	Yapım ve İnşaat Süreci	Tahliye	Anlaşma yapılan hak sahiplerine yapının tahliye edilmesi için tebligat gönderilir. İdarenin belirlediği süre içerisinde bina tahliye edilir.
		Yıkım ve Yapım	Tahliyesi tamamlanan yapının yıkım işlemi tamamlanır. Yapıma ilişkin imalatlar başlar ve 36 ay içerisinde hak sahiplerine teslim edilir.
		Teslim	İmalatı tamamlanan yapılar hak sahiplerine teslim edilir.

**Tablo 5. 10.** Erzurum Modeli ve Değer Esaslı Model Kentsel Dönüşüm Süreci Karşılaştırma Tablosu I-II

## 6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türk İdari Sistemi'nde büyükşehir belediyelerinin geldiği yer dikkate alındığında, Erzurum'un hem kentsel hem de kırsal alanları topyekûn olarak yönetebileceği bir arazi yönetim sisteminin kurulması zorunludur. Erzurum'un gerek idari sınırlarının genişliği, gerekse de bu sınırların içerisinde barındırdığı çok farklı arazi kullanımı ve örtüsü çeşitliliği bu sistemi yakıcı kılmaktadır. Arazi kullanım planlaması faaliyetlerinde, arazinin ekonomik, fiziksel ve sosyal hayatın bütününe kapsayan bir yönetim anlayışının esas alınması ve bir arazi kullanımı reform programının oluşturulması gerekmektedir. Mevzuat karmaşasının ve kurumsal çatışmalarının olduğu bir ortamda, ülkenin oluşturması gereken yeni, bütüncül, ülke ve bölge koşullarına uygun bir arazi yönetimi sistemi ve bunu yürütecek olan idarenin varlığı, Erzurum için de büyük önem arz etmektedir.

Dolayısıyla, Erzurum Büyükşehir Belediyesi bünyesinde, Erzurum İli'ndeki tüm arazi kullanımının gözlemlenebileceği 1:25000 ölçekli kırsal mülkiyetin de gözüktüğü standart topoğrafik haritaların oluşturulması, bu haritaların bir envanter dahilinde veri ve bilgi aktarımını sağlayabilmesi oldukça önemlidir.

Etkili bir stratejik planlamanın amacı, arazi kullanım planlaması süreçlerinin dinamik koşulları için açık bir vizyon ortaya koyabilmektir. Bu vizyon, kamu, özel ve sivil toplum sektörlerini bir araya getirecek ve uzlaşmayı sağlayabilecek bir yapıda düzenlenmelidir. Başarılı olabilmek için, bu stratejik plan kestirilebilir ve açık bir yönetim sürecini tanımlamalıdır. Genellikle kentlerin kentsel dönüşüm stratejik planlarını yöneten bir master plan hazırlanır.

Bir master plan, gelecekteki büyüme ve kalkınma hedeflerini belirten kavramsal bir taslak sunan uzun vadeli dinamik bir belgedir. Master planlar sayesinde, yapılar, sosyal doku ve etrafındaki çevre arasında bir ilişki kurmak mümkündür. Bir master plan çalışması, analizleri, önerileri ve bir kentsel alanının nüfusu, ekonomisi, konut yapısı, ulaşımı, toplumsal faaliyetleri ve arazi kullanımı hakkında önermeleri içerir. Kamusal odakta, anketleri, planlama girişimlerini, mevcut arazi kullanımını ve imar haklarını, fiziksel özellikleri ve sosyo ekonomik koşulları girdi veri olarak kabul eder. Master plan aşağıdaki rolleri bünyesinde barındırır:

- Eylem için öncelikleri belirler ve uygulama takviminin belirlenmesini sağlar.



- Dönüşüm için bir çerçeve model sunarak, özel sektörün ilgisini artırır.
- Üç boyutlu kentsel tasarımı şekillendirecek kavramsal çerçeveyi sunar.
- Kamusal, yarı özel, özel alanları tanımlar. Karma arazi kullanımını ve onun fiziksel ilişkisini belirler.
- Yerel halkı süreçlere dahil eder ve görüş birliği inşa etmeyi hedefler.
- Yerel halkı süreçlere dahil eder ve görüş birliği inşa etmeyi hedefler.

İmar uygulamaları genelde; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamaları kapsamında yapılmaktadır. Kanunda, 18. Madde uygulama yöntemi ve yöntemi mevcuttur. Yasada mevcut uygulama yöntemi; eşit oranda toprak kesintisi yöntemidir. Yani imar düzenlemeleri ile düzenlemeye giren taşınmaz malların değeri aynı oranda arttığı var sayılır ve buna karşın her taşınmaz maldan eşit oranda düzenleme ortaklık payı kesilir. Hâlbuki imar planı kararlarına göre, getirilen imar hakları incelendiğinde, düzenlemeye giren taşınmaz malların değerinde aynı oranda artış olmaz. Düzenlemeye giren taşınmaz mallar dikkate alındığında aynı değer artışı olmamasına karşın her taşınmazda aynı oranda kesinti yapılması adaletli değildir. İmar düzenlemeleri ile meydana gelen değer artışları, kamu – hak sahibi çıkarları göz önüne alınmadan dağıtılmaktadır. 3194 sayılı kanunun 18. Maddesine göre yapılan düzenlemelerde planlamadan ortaya çıkan değer, kamuya gelecekteki sürdürülebilir imar düzenlemeler için aktarılması olanaksızdır. Bu durum 18. Madde uygulamalarında kamu yararının korumasını zorlaştırmaktadır.

5393 sayılı 'Belediye Kanunu'nda yasal adını alan; imara aykırı, kaçak, yoğun yapılaşmış, çöküntü alanlarında ki imar düzenlemelerini anlatan kentsel dönüşüm uygulamaları için ise bir uygulama yöntemi mevcut değildir. Önerilen yöntem ise değer esaslı yöntemdir (Ülger, 2010). Değer Esaslı Uygulama Yöntemi doğrultusunda yapılacak 18. Madde uygulamaları için anlatılan sakıncalar da büyük oranda giderilebilecektir. Toplumsal meşruiyetin sağlanabilmesi olanaklıdır. Bu sebeple değer esaslı yöntem imar uygulamalarında mutlaka yasal zorunluluk olmalıdır.

Kentsel dönüşüm projeleri uygulama amacının kamu yararı olduğu açıktır. Bu sebeple Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın genel bir yetki ile donanı, kentsel dönüşüm kapsamındaki imar planlamasında; belediyeler arasındaki koordinasyonu oluşturması ve kentsel dönüşüm amaçlı oluşturulacak yeni imar planlarında ülke ile bölgeler

düzeyindeki tasarım ve uygulama bütünlüğünü gözetmesi yararlı bir yaklaşımdır. Bu nedenle kentsel dönüşümün projelerinin uygulanacağı yerler ve kentsel dönüşüm doğrultusundaki şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte imar planlarının hazırlanması aşamasında tek yetkili olabilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, böyle planlar hazırlaması halinde kamu yararını en önde tutması ve ilgili mevzuatlara uygunluğu sağlaması büyük önem taşımaktadır. Ek olarak imar planlarında gerçekleşen artış ile yaratılan değerden sadece taşınmaz sahiplerini değil, devleti ve diğer paydaşları da yararlandırmak gereklidir.

6306 sayılı Kanun; deprem de dahil olmak üzere afet riski içeren tüm kentsel dönüşüm uygulamalarını kapsamaktadır. Ancak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi 2005 yılında yayımlanmış haliyle kenti iyileştirme ve sağlıklılaştırma amaçlı kentsel dönüşüm içinde deprem riskini içeren kentsel dönüşümü de kapsamaktadır. Bu iki düzenlemedeki imar yetkileri birbiriyle yarışmaktadır. Bu yüzden 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. madde kapsamında deprem amaçlı kentsel dönüşüm çıkarılmalıdır. Aynı şekilde 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği' nin 28. ve 29. maddelerindeki afet amaçlı kentsel dönüşüm düzenlemeleri ayıklanarak 6306 sayılı Kanun içinde toplanmalıdır.

Mülkiyet ve onun kullanımına ilişkin sorunların çözüme kavuşturulduğu, ekonomik koşulları üst seviyede bulunan, yaşayanlarının sorunlarının en aza indirildiği, yerleşim alanlarının belirli standartlara kavuşturulduğu ülkeler, bilimsel esaslara dayanan imar uygulama yöntemlerine sahiptir. Ülkemiz için, böylesine yaşam koşullarını oluşturabilecek bir uygulama yönetmeliği bulunmamaktadır.

Ülkemizde ve ülkemiz kentlerindeki sorunlardan yola çıkılırsa, Türkiye'de bütüncül ve arazi kullanım sorunlarına cevap verebilen bir uygulama yönetmeliğine gereksinim vardır. Bu uygulama yönetmeliğinde çok farklı konuların birlikte irdelenmesi zorunludur. Afet risklerinin ortadan kaldırılabilmesi için hem kamu yararını, hem de bireylerin haklarını bir arada koruyabilen, bu dengenin bozulmasına neden olabilecek uygulama ve yaptırımlardan uzak duran, anayasal güvenceye dayanan, hakların demokratik toplum gerekliliklerine aykırı olacak şekilde kısıtlanmadığı bir yönetmelik ülkemiz için hazırlanmalıdır. Bu yönetmelik, kentsel dönüşüm ve imar uygulamalarının “yerinde” olmasına çaba göstermeli, sadece fiziksel tasarımın

iyileştirilmesini değil, eko-yerleşim mantığının da ele alındığı sosyo-ekonomik ve ekolojik özellikleri de barındırmalıdır. Dolayısıyla, yönetmeliğin uygulama esasları, konut üretimi için arazi teminini ön plana çıkarmamalı, arazi kullanımı planlaması çalışmalarının bilimsel althğını da özümsemelidir. Bu yönetmelik, arazi kullanımındaki koruma ve kullanma ilkelerini belirlemeli; mevcut mülkiyet sorunlarının tamamını kapsamalı ve kaçak yapılaşmaya ilişkin hakkaniyet çerçevesinde çözümler üretebilmelidir.

Türkiye için en iyi model olduğu anlaşılmış “değer esaslı yöntem”, bu yönetmelikte ilke olarak kabul edilmeli ve değer/değerleme mevzuatının dağınıklığı giderilerek, ulusal değerlendirme standartlarını da sunabilen bir çerçeve belirlenmelidir.



## KAYNAKÇA

- Adams, D., & Hastings, E.** (2001). Urban Renewal in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*, 18(3), 245-258.
- Akkoyunlu, T.** (2015). Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin BIM Uygulama Planı Önerisi. İstanbul: Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Alexander, D.** (2000). The best so far: Vancouver's remarkable approach to the Southeast False Creek redevelopment is a big step towards sustainable redevelopment planning for urban sites. *Alternatives Journal*, 26(3), 10-16.
- Alexandre, A.** (1992). The case for the urban environment: Organisation for economic cooperation and development. *The OECD Observer*, s. 16-19.
- Alver, K.** (2007). *Siteril Hayatlar*. Ankara: Hece Yayınları.
- Arabulan, K.** (2015). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Kazanımı: Edirne Karaağaç örneği. Edirne: Basılmamış Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Arraigada, C., Moreno, J. C., & Roviroso, E. C.** (2007). *Evaluation of the impact of the urban renewal subsidy in the metropolitan area of Greater Santiago, 1991–2006*. Santiago, Chile: Ministry of Housing and Urban Development.
- Carmon, N.** (1999). Three Generations of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implications. *Geoforum*, 30(2), 145-158.
- Carmon, N., & Hill, M.** (1988). Neighborhood rehabilitation without relocation or gentrification. *Journal of the American Planning Association*, 54(4), 470-481.
- Chartered Institute of Housing.** (2000). Why bother with energy conservation? *Housing Express*.
- Chiu, R. L.** (2003). Social Sustainability, Sustainable Development and Housing Development: The experience of Hong Kong. R. Forrest, & J. Lee içinde, *Housing and Social Change* (s. 221-239). USA: Routledge.

- Cookson Smith, P.** (2000). Sustainability and Urban Design. W. S. Wong, & E. H. Chan içinde, *Building Hong Kong: Environmental Considerations* (s. 17-42). Hong Kong: Hong Kong University Press.
- Corbett, J., & Corbett, M.** (2000). *Designing sustainable communities*. Canada: Island Press.
- csb.gov.tr.** (2019). <https://webdosya.csb.gov.tr/db/turkce/faaliyetler/kentseldo-nu-s-umdeyen-do-nem2-20190206101343.pdf>.
- Cuthbert, A. R., & Dimitrou, H. T.** (1992). Redeveloping the fifth quarter - A case study of redevelopment in Hong Kong. *Cities*, 9(3), 186-204.
- Doğanay, H.** (1983). *Erzurum'un Şehirsel Fonksiyonları ve Başlıca Planlama Sorunları*. Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi, Doçentlik Tezi.
- Dursun, D.** (2018). The Concept of Resilience: A Critical Evaluation of Erzurum. *Iğdır Üni. Fen Bilimleri Enst. Der.*, 8(3).
- Estes, R. J.** (1993). Toward sustainable development: From theory to praxis. *Social Development Issues*, 15(3), 1-29.
- FAO.** (1995). *Planning for Sustainable use of Land Resources: towards a new approach*. FAO.
- Gardner, G.** (2016). *Dünyanın Durumu 2016 Bir Kent Sürdürülebilir mi*. (D. Kutluay, Çev.) İstanbul: İş Bankası Kültür Yayınları.
- Ha, S. K.** (2004). Housing Renewal and Neighbourhood Change as a Gentrification Process in Seoul. *Cities*, 24(4), 381-389.
- Heidegger, M.** (2004). *Varlık Ve Zaman*. (A. Yardımlı, Çev.) İstanbul: İdea.
- HPLB.** (2001). *Urban Renewal Strategy*. Hong Kong: Housing Planning and Lands Bureau.
- ilbank.gov.tr.** (2019). <http://www.ilbank.gov.tr/dosyalar/csbsonucbildirgesi.pdf>.
- Jacobson, L.** (1999). High Hopes. *Government Executive*, 31(7), 56-62.
- Jones, K.** (2002). Sustainable Building Maintenance. J. Kelly, R. Morledge, & S. Wilkinson içinde, *Best Value in Construction* (s. 280-300). Oxford: Blackwell.

- Jones, K., & Clements-Croome, D.** (2004). Towards a sustainable urban environment. *The International Construction Research Conference of the Royal Institute of Chartered Surveyors*. Leeds: RICS Foundation and Leeds Metropolitan University.
- Kanwerayotin, S.** (2001). Concrete Plans for Change. *Far Eastern Economic Review*, 164(6), 49.
- Keleş, R.** (2008). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınlar.
- Kuhn, S. T.** (2008). *Bilimsel Devrimlerin Yapısı*. (İ. Başaran, Çev.) İstanbul: Kırmızı(Özgün eser 1960 tarihlidir).
- Lim, B. V., & Leung, M. K.** (2000). Passive environmental strategies for architectural design. W. S. Wong, & E. H. Chan içinde, *Building Hong Kong: Environmental Considerations* (s. 135-147). Hong Kong: Hong Kong University Press.
- Lynch.** (2016). *Kent İmgesi*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Nevter, Z., & Beser, O.** (2003). Sustainability of Green Network and Built Environment Relation: Case Study of Lefke. *SBE'03 on Technology and Management for Sustainable Building*. South Africa: Council of Scientific and Industrial Research.
- Ng, M. K.** (2002). Property-led urban renewal in Hong Kong: Any Place for the community? *Sustainable Development*, 10(3), 140-146.
- O'Flaherty, B.** (1994). Land Assembly and Urban Renewal. *Regional Science and Urban Economics*, 24(3), 287-300.
- Oktay, D.** (2004). Urban Design for Sustainability:: A Study on the Turkish City. *International Journal of Sustainable Development and World Ecology*, 11(1), 24-35.
- Pincetl, S.** (2001). *Moving toward sustainability: A new direction for the community redevelopment agency of Los Angeles*. Los Angeles: University of Southern California.
- Queensland Government.** (2004). *Urban Renewal*. Housing in Queensland: [http://www.housişng.qld.gov.au/builders/urban\\_renewal.htm](http://www.housişng.qld.gov.au/builders/urban_renewal.htm) adresinden alındı

- Roberts, P., & Sykes, H.** (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*. Sage Publications Ltd.
- Shearlock, C., James, P., & Phillips, J.** (2000). Regional Sustainable Development: Are the new regional development agencies armed with the information they require? *Sustainable Development*, 8(2), 79-88.
- Shutkin, W.** (2000). *Towards a global / international model for sustainable urban redevelopment*. Urban i-City: <http://www.urbanicity.org/FullDoc.asp?ID=268> adresinden alındı
- Şengül, H. T.** (2017). Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminin Dönemlenmesi. D. F. Duru, & F. A. Duru (Dü.) içinde, *1920'den Günümüze Türkiye'de Toplumsal Yapı ve Değişim* (s. 408). Ankara: Phonenix Yayınları.
- Tang, B. S., & Lam, A. S.** (2000). Town planning and the environment: Role and tools of private consulting planners. W. S. Wong, & E. H. Chan içinde, *Building Hong Kong: Environmental Considerations* (s. 43-59). Hong Kong: Hong Kong University Press.
- Ülger, E. N.** (2016). *Arazi Yönetimi*. Avrasya Arazi Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm Strateji Geliştirme Merkezi.
- Ülger, N. E.** (2009). *Kentleşme Şurası 2009 Komisyon Raporları*. Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları. Ankara: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı.
- Ülger, N. E.** (2009). *Kentsel Dönüşüm ve Uygulama Süreci*. Trabzon: KTÜ.
- Ülger, N. E.** (2010). *Türkiy'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Nobel Yayınları.
- Yeung, J. M.** (1999). *A study of the proposed Urban Renewal Authority of Hong Kong*. Hong Kong: The Hong Kong Polytechnic University.

## ÖZGEÇMİŞ

<b>Kişisel Bilgiler</b>	
Adı Soyadı	Murat ALTUNDAĞ
Doğum Yeri ve Tarihi	Malatya-1979
<b>Eğitim Durumu</b>	
Lisans Öğrenimi	Okan Üniversitesi Geomatik Mühendisi
Y. Lisans Öğrenimi	Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm Bölümü
Bildiği Yabancı Diller	İngilizce
<b>İletişim</b>	
E-Posta Adresi	murataltundag44@gmail.com
<b>Tarih</b>	09.07.2019