

**T.C.
OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ERZURUM ÖRNEKLERİ

Ali MUTİ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI**

**DANIŞMAN
Yrd. Doç. Dr. Bilge Nur KATIPOĞLU**

İSTANBUL, Mayıs 2014

**T.C.
OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ERZURUM ÖRNEKLERİ

**Ali MUTİ
(122013085)**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI**

**DANIŞMAN
Yrd. Doç. Dr. Bilge Nur KATIPOĞLU**

İSTANBUL, Mayıs 2014

T.C.
OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ERZURUM ÖRNEKLERİ

Ali MUTİ
(122013085)

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarih :
Tezin Savunulduğu Tarih : 29.05.2014

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Bilge Nur KATIPOĞLU

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Targan ÜNAL
: Yrd. Doç. Dr. Kadir TUNA

İSTANBUL, Mayıs 2014

TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmalarında tez konusunun seçimi ve diğer konularda bana her türlü desteğini sunan ve bana öncülük eden ve yüksek lisans derslerimizde de çokça istifade ettiğimiz tez danışmanı hocam Yrd. Doç. Dr. Bilge Nur KATIPOĞLU'na çok teşekkür ederim.

Tez çalışmalarımın çeşitli aşamalarında katkıları olan Erzurum Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanı Burhan SALIN'a ve Aziziye Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürü Fahrettin KARADENİZ' e ve Palandöken Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü Kadir PUĞ'a ve Yakutiye belediyesinden Plan Proje Müdürü Temel Yaşar YİRMİBEŞ'e ve Toplu Konut Proje koordinatörü Ahmet ESLEK'e ve Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü Kenan BİLİZ'e ve Erzurum Kadastro Müdürlüğü personellerinden Kontrol Mühendisi Hüseyin İLHAN'a ve Tapu ve Kadastro Erzurum Bölge müdürlüğü personelleri Uzman Fatih AKPINAR'a ve Uzman Süleyman LOKMACI'ya ve Basri KAÇUŞ'a teşekkür ederim.

Yine bu tez çalışmalarında bana her türlü desteği veren eşim Filiz ve çocuklarım Esra, Tuba ve Yahya'ya da teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	<u>SAYFA NO</u>
TEŞEKKÜR.....	i
İÇİNDEKİLER	ii
ÖZET	vii
ABSTRACT	viii
KISALTMALAR.....	ix
ŞEKİL LİSTESİ (LIST OF FIGURES).....	x
TABLO LİSTESİ (LIST OF TABLES).....	xiii
BÖLÜM 1. GİRİŞ VE AMAÇ	1
BÖLÜM 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM	2
2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ TANIMLAR.....	2
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR.....	7
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	8
2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ YASAL MEVZUAT10	
2.4.1. Uygulanmayacak Mevzuat.....	11
2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ	11
2.6. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM	
UYGULAMALARI.....	16

2.6.1. Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)	16
2.6.2. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)	17
2.6.3. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)	18
2.6.4. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)	19
2.6.5. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin).....	20
2.7. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI NELERDİR ...	21
2.8. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HEDEFLERİ NELERDİR ..	22
2.9. İDEAL BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM NASIL OLMALI..	22
2.10. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ:.....	26
2.10.1. Yeniden Geliştirme	27
2.10.2. Rehabilitasyon	27
2.10.3. Entegrasyon	28
2.10.4. Yeniden Canlandırma	28
2.11. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAPSAMI, TEMEL ESASLARI VE STRATEJİK PLANLAMA	28
2.11.1. Sürdürülebilir Kentleşmede Stratejik Planlama ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi.....	30
2.11.2 Kentsel Dönüşümün Yaşama Geçirilmesinde Eylem Planı.....	31
2.12. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL İLKELERİ.....	31

2.13. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER	34
2.14. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TARAFLARI...	34
BÖLÜM 3. ERZURUM İLİ	37
3.1. COĞRAFI YAPISI.....	37
3.2. ULAŞIM VE ALT YAPI.....	37
3.3. EKONOMİSİ.....	38
3.4. İKLİM ÖZELLİKLERİ.....	38
3.5 ERZURUM İLİ NÜFUS HAREKETLERİ.....	40
3.6. ERZURUM İLİNİN ALDIĞI GÖÇ, VERDİĞİ GÖÇ, NET GÖÇ VE NET GÖÇ HIZI	40
3.7. ERZURUM İLİ DEPREM KRONOLOJİSİ	42
3.8. TÜRKİYE’DE VE ERZURUM’DA KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ.....	44
3.8.1. Türkiye’de Konut Satış İstatistikleri	44
3.8.2. Erzurum İli Konut Satış İstatistikleri.....	45
BÖLÜM 4. ERZURUM İLİNDE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI.....	46
4.1. ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI	46
4.1.1. Eski Hayvan Pazarı (Eski Mal Meydanı) Kentsel Dönüşüm Projesi.....	47
4.1.2. Palandöken Caddesi Kentsel Dönüşüm Projesi	49

4.1.3. Şehitler Mahallesi (5 Nolu) Kentsel Dönüşüm Projesi	50
4.1.4. Üçküme Evler (11 nolu) Kentsel Dönüşüm Alanı....	51
4.1.5. Kültür Yolu Projesi (14 nolu proje)İle İlgili Özet Bilgiler;	53
4.1.6. Veyisefendi Mahallesi (4 Nolu proje) Kentsel Dönüşüm Özet Bilgileri	56
4.1.7. Mecidiye-Aziziye-Gaziler Mahalleleri (9 Nolu proje) Kentsel Dönüşüm projesi	56
4.1.8. Hasanibasri Mahallesi	65
4.2. YAKUTIYE BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI	67
4.2.1. Üçkümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi (Turizme Yönelik Tarihi ve Kültürel) Kentsel Dönüşüm Projesi	68
4.2.2. Hacıcuma-Taşmescit ve Narmanlı Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi	73
4.2.3. Habibefendi ve Mehdiefendi Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi	74
4.3. PALANDÖKEN BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI	76
4.3.1. 2011 Kış Olimpiyatları Atlama Kuleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (Harput Mahallesi)	78
4.3.2 Proje Alanıyla İlgili Bakanlar Kurulu Kararı	82
4.4. AZİZİYE BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI	89

4.4.1. Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Eskimahalle Kentsel Dönüşüm Çalışmaları.....	91
4.4.2. Gezköyü 1. ve 2. etap Kentsel Dönüşüm Çalışmaları.....	105
4.4.3. Yeşilmahalle Kentsel Dönüşüm Çalışmaları.....	109
4.5. AZİZİYE BELEDİYESİ İÇİN ÖNERİ.....	115
4.6. AZİZİYE-MECİDİYE-GAZİLER VE VEYİSEFENDİ MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA YAPILAN SAHA ARAŞTIRMASI SONUÇLARI.....	118
BÖLÜM V. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	130
5.1. SONUÇLAR	130
5.2. ÖNERİLER	132
KAYNAKLAR.....	137
ÖZGEÇMİŞ.....	138

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ERZURUM ÖRNEKLERİ

Bu tez çalışmasında öncelikle kentsel dönüşüm teorisi ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır. Sonra Erzurum iline ait bir takım genel veriler paylaşılmıştır. Daha sonra Erzurum ilinde planlanan, devam eden ve tamamlanan kentsel dönüşüm çalışmaları incelenmiştir.

Erzurum ilinde Büyükşehir belediyesi ve merkez ilçeler Yakutiye, Palandöken ve Aziziye belediyelerinin kentsel dönüşüm çalışmaları değerlendirilmiştir. Türkiye’ de önemsenen Kentsel dönüşüm, Erzurum ilinde’ de önemsendiği, gerek halkın ve gerekse idarelerin istekli oldukları görülmüştür.

Erzurum ilinde kentsel dönüşüm yapılacak bazı mahallelerde sahada bire bir vatandaşlarla görüşülerek kentsel dönüşümle ilgili 100 hane sahibi ile anket çalışması yapılmıştır. Vatandaşların kentsel dönüşümle ilgili istekli oldukları görülmüş ve bu süreçten ciddi beklentilerinin olduğu tespit edilmiştir.

Çalışmalar esnasında gerek Çevre ve Şehircilik il müdürlüğü, Erzurum Büyükşehir belediyesi ve alt kademe belediyeleri olan Yakutiye, Palandöken ve Aziziye belediye başkanlıklarında ki bu işe yön veren yetkilerle, ayrıca kentsel dönüşümün çeşitli aşamalarında çalışan özel sektör yetkilileriyle diyalog halinde bir dizi çalışmalar yapılmıştır.

Anahtar Kelime :Erzurum, Kentsel Dönüşüm, Belediye

Tarih:17.03.2014

ABSTRACT

URBAN TRANSFORMATION AND ERZURUM EXAMPLES

This study primarily discusses the theory of urban transformation. After that, some data for the city of Erzurum has been shared. After that all the urban transformation projects for the city of Erzurum (planned, on going and finished) have been investigated.

In the city of Erzurum, the urban transformation projects for greater municipality, Yakutiye, Palandöken and Aziziye districts have been valued. In Turkey, which was so important urban transformation, in the province of Erzurum's also significant, both public and it was revealed that both the willingness of the administration.

A survey had been carried out for the evaluation of transformation projects with 100 citizens of Erzurum. It is seen that the citizens are eager and they are expecting serious things from the transformation projects.

During this time, a series of studies have been carried out in synch with regional directorate of Environment and Urbanization, Erzurum Greater Municipality and the district municipalities, Yakutiye, Palandöken, Aziziye Municipalities and various private sector officials those guide and conduct urban transformation Project all around Erzurum.

KeyWords :Erzurum, Urban Transformation, Municipality

Date :17.03.2014

KISALTMALAR

TMK	:Türk Medeni Kanunu
TOKİ	:Toplu konut idaresi
ILS	:Aletli iniş sistemi (Instrument Landing System)
TST	:Tapu Sicil Tüzüğü
TMMOB	:Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TUIK	:Türkiye İstatistik Kurumu
AGM	:Adı geçen makale
TAKBİS	:Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
LİHKAB	:Lisanslı Harita Kadastro Bürosu
TAKS	:Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	: Kat alanı Kat Sayısı

ŞEKİL LİSTESİ(LIST OF FIGURES)

SAYFA NO

Şekil 2.1 Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Problemlerle İlgili Bir Görüntü	34
Şekil 2.2 Kentsel Dönüşüm Projelerinde Taraflar	35
Şekil 2.3 Kentsel Dönüşüm Projelerinde Taraflar	36
Şekil 3.1 Erzurum İl Özel İdare Müdürlüğü web Sayfasından Erzurum İl Haritası	39
Şekil 3.2 Erzurum Emniyet Müdürlüğü web Sayfasından Alınan Erzurum İlçe Haritası	39
Şekil 3.3 Erzurum İli Deprem Haritası	42
Şekil 4.1 Erzurum Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları	47
Şekil 4.2 Eski Mal Meydanındaki Bir Evden Görüntü	48
Şekil 4.3 Proje Alanının Uydu Görüntüsü	49
Şekil 4.4 Palandöken Caddesi Proje Alanının Haritası	49
Şekil 4.5 Şehitler Mahallesinden Bir Görüntü	50
Şekil 4.6 Şehitler Mahallesi 128 konutluk alandan bir Görüntü	50
Şekil 4.7 Üçküme Evler Uydu Görüntüsü	52
Şekil 4.8 Erzurum Kalesi Uydu Görüntüsü	53
Şekil 4.9 Erzurum Kalesi Etrafından Bir Görüntü	54
Şekil 4.10 Erzurum Kalesi Etrafından Bir Görüntü	54
Şekil 4.11 Erzurum Kalesi Etrafındaki Bir Evden Bir Görüntü	55
Şekil 4.12 Erzurum Kalesi Etrafındaki Bir Evden Bir Görüntü	55
Şekil 4.13 Gaziler Mahallesinden Bir Görüntü	57
Şekil 4.14 Mecidiye-Aziziye-Gaziler Mahalleleri Riskli Alan Uydu Görüntüsü	63
Şekil 4.15 Veyisefendi Mahallesi Riskli Alan Uydu Görüntüsü	63
Şekil 4.16 Mecidiye-Aziziye-Gaziler ve Veyisefendi Mahalleleri Mülkiyet Durum Haritası	64
Şekil 4.17 Mecidiye-Aziziye-Gaziler ve Veyisefendi Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi İle İlgili Bir Plan	64
Şekil 4.18 Hasanibasri Mahallesi Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü	65
Şekil 4.19 Hasanibasri Mahallesi Dönüşüm Sonrası Bir Görüntü	65
Şekil 4.20 Erzurum ili için Önerilen Sanayi alanı uydu görüntüsü	65
Şekil 4.21 Üçkümbetler Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Kadastro Haritası-1	69
Şekil 4.22 Üçkümbetler Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Kadastro Haritası-2	70
Şekil 4.23 Üç Kümbetlerden Bir Görüntü	71
Şekil 4.24 Üç Kümbetlerden Bir Görüntü	71
Şekil 4.25 Üç Kümbetlerden Bir Görüntü	72
Şekil 4.26 Üç Kümbetler Yıkım Çalışmalarından Bir Görüntü	72
Şekil 4.27 Hacıcuma Mahallesi'nden Bir Görüntü	73
Şekil 4.28 Hacıcuma Mahallesi'nden Bir Görüntü	74

Şekil 4.29	Mehdiefendi Mahallesi Yıkım Çalışmaları Sonrası Bir Görüntü.....	74
Şekil 4.30	Habibefendi Mahallesinden Bir Görüntü	75
Şekil 4.31	Hasaninbasri Mahallesi'nden Bir Görüntü.....	75
Şekil 4.32	Harput Mahallesi Mülkiyet Haritası.....	77
Şekil 4.33	Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	78
Şekil 4.34	Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	78
Şekil 4.35	Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	79
Şekil 4.36	Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	79
Şekil 4.37	Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü.....	80
Şekil 4.38	Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü.....	80
Şekil 4.39	Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü.....	81
Şekil 4.40	Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü.....	81
Şekil 4.41	Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü.....	82
Şekil 4.42	Hak Sahipliği Değerlendirme Formu	85
Şekil 4.43	Hak Sahipliği Değerlendirme Formu	86
Şekil 4.44	Hak Sahipliği Değerlendirme Formu	87
Şekil 4.45	Eskimahalle 1. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	91
Şekil 4.46	Eskimahalle 1. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	91
Şekil 4.47	Eskimahalle 1. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	92
Şekil 4.48	Eskimahalle 1. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	92
Şekil 4.49	Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü (İnşaat çalışmaları devam ederken)	93
Şekil 4.50	Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü	93
Şekil 4.51	Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü	94
Şekil 4.52	Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü	94
Şekil 4.53	Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü	95
Şekil 4.54	Eskimahalle 1. Etap Konut Kura Çekimine Ait Bir Görüntü.....	95
Şekil 4.55	Kura Çekimine Ait Bir Görüntü.....	96
Şekil 4.56	Hak Sahipliği Değerlendirme Formu	97
Şekil 4.57	Hak Sahipliği Değerlendirme Formu	98
Şekil 4.58	Eskimahalle 2. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü.....	99
Şekil 4.59	Eskimahalle 2. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	99
Şekil 4.60	Eskimahalle 2. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	100
Şekil 4.61	Eskimahalle 2. Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü	100
Şekil 4.62	Eskimahalle 2. Etap Yıkım Sonrası.....	101
Şekil 4.63	Eskimahalle 2. Etap Yıkım Sonrası.....	101
Şekil 4.64	Eskimahalle 2. Etap Yıkım Sonrası.....	102
Şekil 4.65	Hak Sahipliği Değerleme Raporu.....	103
Şekil 4.66	Hak Sahipliği Değerleme Raporu.....	104
Şekil 4.67	Gezköyü Yıkım Çalışmalarından Bir Görüntü.....	105
Şekil 4.68	Gezköyü Yıkım Çalışmalarından Bir Görüntü.....	105
Şekil 4.69	Gezköyü Yıkım Sonrası Bir Görüntü	106
Şekil 4.70	Gezköyü Yıkım Sonrası Bir Görüntü	106
Şekil 4.71	Gezköyü Yıkım Sonrası Bir Görüntü	107
Şekil 4.72	Hak Sahipliği Değerleme Raporu.....	108
Şekil 4.73	Yıkım Sonrası Gezköyden Bir Uydu Görüntüsü.....	109
Şekil 4.74	Yeşilmahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü.....	110
Şekil 4.75	Yeşilmahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü.....	110
Şekil 4.76	Yeşilmahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü.....	111

Şekil 4.77 Yeşilmahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü.....	111
Şekil 4.78 Yeşilmahalle yıkım sonrası bir görüntü	112
Şekil 4.79 Yeşilmahalle Yıkım Sonrası Bir Görüntü	112
Şekil 4.80 Yeşilmahalle Yıkımsonrası Bir Görüntü.....	113
Şekil 4.81 Yeşilmahalle Yıkım Sonrası Bir Görüntü	113
Şekil 4.82 Hak Sahipliği Değerleme Raporu.....	114
Şekil 4.83 Dadaşkent 200. Evler Mahallesi Uydu Görüntüsü.....	115

TABLO LİSTESİ (LIST OF TABLES)

SAYFA NO:

Tablo 3.1 Yıllara göre Erzurum Merkez Nüfus Verileri.....	40
Tablo 3.2 Tük Verilerine Göre Türkiye ve Erzurum İli Göç Oranları.....	41
Tablo 3.3 Türkiye’de Konut Satış Sayıları ve Yıllara Göre Değişim Oranları.....	44
Tablo 3.4 Erzurum’da Konut Satış Sayıları ve Yıllara Göre Değişim Oranları	45
Tablo 4.1 Erzurum Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları.....	46
Tablo 4.2 Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Eskimahalle 1.Etap Kentsel Dönüşüm Verileri	96
Tablo 4.3 Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Eskimahalle 2.Etap Kentsel Dönüşüm Verileri	102
Tablo 4.4 Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Gezköyü Kentsel Dönüşüm Verileri....	107
Tablo 4.5 Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Yeşilmahalle Kentsel Dönüşüm Verileri	109

BÖLÜM 1. GİRİŞ VE AMAÇ

1980 sonrası Türkiye de başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, yaklaşık son 4-5 yıldır Ülkemizde gündemin ilk sıralarında yer almaya başlamıştır.

Şehirlerimizde artan nüfus yoğunluğu, çarpık kentleşme, deprem riski, şehirlerin sağlıklı ve yaşanabilir yerleşim yerleri imar etme istekleri ve sayabileceğimiz onlarca neden kentsel dönüşüm ihtiyacını ön plana çıkarmaktadır. 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Kanun bu yönde atılmış önemli bir adım olduğu görülmektedir.

Kentsel dönüşümde işin tekniği, mimarisi, ekonomisinin yanında sosyal boyutunun çok önemli olduğu açık bir gerçektir. Kentsel dönüşüm projelerinde her şeyden önce vatandaşlarımızın bu işin içerisinde aktif bir şekilde yer alması sağlanmalıdır. Gerek 5393 sayılı yasanın 73. maddesinde ve gerekse 6306 sayılı yasanın 5. maddesinde vatandaşlarla anlaşma yolunun esas olduğu vurgulanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde idarelerin almış olduğu bir takım kararların son aşamasında vatandaşlara başvurmak belki de işin en acı yanı olduğu düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinin ilk aşamasından itibaren vatandaşın bu sürecin bir paydaşı olduğunu onlara anlatmak ve sürece dâhil olmalarını sağlamak ve hatta bu projeye sahip çıkmaları hususunda kendilerinden destek istemek son derece önemli olduğu düşünülmektedir.

Günümüzde Kentsel dönüşüm konusunda oluşan olumlu atmosfer iyi değerlendirilmeli ve maksimum düzeyde istifade edilmelidir. Gerek idareler ve gerekse vatandaşlar bunu bir fırsat olarak görmeli ve iyi niyetli çözümler üretmelidirler.

Bu tez çalışmasın da Erzurum' da yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları irdelenmiştir. Amaç Erzurum ilinde Büyükşehir belediyesi ve merkez ilçeler Yakutiye, Palandöken ve Aziziye belediyelerinin kentsel dönüşüm çalışmalarını incelemek ve bu çalışmaların olumlu ve olumsuz yanlarını tespit etmek ve çözüm önerileri sunmayı amaçlamaktadır.

BÖLÜM 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ TANIMLAR

Riskli Alan:

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı ifade eder¹.

Riskli Yapı:

Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade eder².

Rezerv Yapı Alanı:

Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ' nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder³.

Tapu Kütüğü:

Türk Medeni Kanununa göre her taşınmaz için tapu kütüğü denilen ve tapu memuru tarafından tutulan bu resmi defterlerde bir sayfa açılması esastır. Tapu kütükleri tapu sicilinin asli unsurlarındandır. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak arazi, bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler kaydedilir⁴.

¹ Bkz.6306 sayılı kanun

² Bkz. 6306 sayılı kanun

³ Bkz. 6306 sayılı kanun

⁴ TST 7,8 TMK 997, 998, 1000, 1008

Beyanlar Hanesi:

Tapu kütüğünün diğer sütunlarında yer almayan fakat tapu kütüğüne yazılarak alenileştirilmesinde fayda görülen hukuki ilişki veya fiili durumların yazıldığı tapu kütüğü sütunudur⁵.

Kamulaştırma:

Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların bedelleri ödenmek şartıyla Devlet veya kamu tüzel kişi mülkiyetine geçirilmesi işlemidir⁶.

İmar Planı:

Ülke, bölge ve belde verilerine göre, oturma, çalışma, dinlenme ulaşım gibi şehirsal fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanacak olanaklarla, en iyi uyum ve çözüm yolları bulunarak, belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçları ile yaşama düzeninin, çalışma şartlarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla oluşturulan plandır⁷.

Yenileme:

Teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden veya eksikliği görülen ve en az bir mevki veya ada biriminde zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen tapulama ve kadastro paftaları yenilenecek tapu sicilindeki gerekli düzeltmelerin yapılması⁸.

Deprem:

Yerkabuğu içindeki kırılmalar nedeniyle ani olarak ortaya çıkan titreşimlerin dalgalar halinde yayılarak geçtikleri ortamları ve yer yüzeyini sarsma olayına "DEPREM" denir⁹.

Belediye:

Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisini ifade eder¹⁰.

⁵ TMK 1012 mad. TST 52

⁶ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 1. Madde, Mülga 1994/5 de tanımlanmıştır

⁷ 3194 sayılı kanunun 1. Maddesi yasanın amacından hareketle yapılan tanım

⁸ Bkz. 2859 sayılı Kanunun 1 maddesi

⁹ Bkz. <http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/Personel/comoglu/depremdir/>, (01.12.2013)

¹⁰ Bkz. 5393 sayılı Belediye Kanunu 3/a Madde

Belediye Meclisi:

Belediyenin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilmiş üyelerden oluşur¹¹.

Belediye Encümeni:

İl belediyelerinde ve nüfusu 100.000 üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinsin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği üç üye, mali hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği iki üye olmak üzere yedi kişiden, diğer belediyelerde belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği iki üye, mali hizmetler idare amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye olmak üzere beş kişiden, oluşur¹².

Taşınmaz:

4721 sayılı TMK' nın 704. maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri ifade eder¹³.

Arsa:

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi "arsa" sayılır¹⁴.

İfraz :

Tapu Kütüğünün müstakil bir sayfasında kayıtlı taşınmazın (imar kanununun 15 ve 16 maddeleri gereğince) iki ya da daha fazla parçalara ayrılıp, her birinin ayrı bir parsel numarası altında ayrı bir kütük sayfasına tescilidir¹⁵.

Tevhit :

Aynı veya değişik maliklere ait birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesine tevhit (birleştirme) denir¹⁶.

¹¹ Bkz. 5393 sayılı Belediye Kanunu 17. Madde

¹² Bkz. 5393 sayılı Belediye Kanunu 33/a,b Maddesi

¹³ Bkz. 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 3/ğ maddesi

¹⁴ Bkz. Emlak Vergisi Yasasının 12/2 maddesi

¹⁵ Bkz. 3194 sayılı İmar Kanununun 15,16 mad. ve TST 57

¹⁶ Bkz. TST 66 madde

Sınırlı aynı hak Tesisi:

Sınırlı aynı haklar irtifak hakkı (TMK 780), taşınmaz yükü (TMK 840) ve rehin hakkı (TMK 856) diye üçe ayrılır ve tapu kütüğüne tescil ile kurulurlar.

Sınırlı aynı hak Terkini :

Sınırlı aynı hakkın, kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine tapu kütüğünden terkin edilmesidir¹⁷.

Cins Değişikliliği :

Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa; veya arazi iken bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemlerdir.

Yapı Ruhsatı:

Yapı ruhsatı, mücavir alanlar içerisinde ruhsata tâbi olan herhangi bir yapının inşaatına başlanabilmesi için belediyelerce, mücavir alan sınırları dışında Valiliklerce verilen izindir¹⁸.

Taşınmaz Mülkiyet:

Taşınmaz mülkiyetinin konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil ile olur ancak miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır¹⁹.

Kamulaştırma Bedeli:

Kamulaştırılacak taşınmazın Kamulaştırma Kanununun 8 ve 10. maddelerine göre satın alma usulü veya mahkemece belirlenecek bedeldir.

Kat İrtifakı:

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek

¹⁷ Bkz. TMK 1014

¹⁸ Bkz. 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi

¹⁹ TMK 704. ve 705. madde

kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından,, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kurulan irtifak hakkı ifade eder²⁰.

Kat Mülkiyeti:

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kurulan bağımsız mülkiyet hakkını ifade eder²¹.

Parsel:

a) İmar Parseli : İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir²².

b)Kadastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir²³.

Rayıç Değer:

Bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir²⁴.

Gerçek Kişi:

Gerçek kişi, sağ ve tam doğmak şartı ile kişinin anne karnına düşmesinden ölümüne kadar geçen süreçte hukuken kişiler için kullanılan terimdir. Kişilik hak ehliyeti kavramıyla aynı anlamda kullanılmaktadır. Yani bu şahıslar alacak ve borç yaratabilme ehliyetine sahiptirler²⁵.

Özel Hukuk Tüzel Kişi :

Başlı başına bir varlığı olmak üzere örgütlenmiş kişi toplulukları ve belli bir amaca Özgülenmiş olan bağımsız mal toplulukları, kendileri ile ilgili özel hükümler uyarınca tüzel kişilik kazanırlar²⁶.

²⁰ 634/2 madde birinci fıkra

²¹ 634/1 madde 1 fıkra

²² 3194 sayılı kanun 5. madde

²³ Bkz. 3194 sayılı kanun 5. madde

²⁴ Vergi Usul Kanununun mükerrer 266. maddesi

²⁵ www.vikipedi.org

²⁶ TMK 47

2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR

Kentsel dönüşüm kavramının bilim adamlarınca tarif edilen bir çok tanımı olduğu gibi herkes tarafından ortak olarak kabul görmüş bir tanımı da yoktur. Ancak bu tanımlardan birkaç tanesini aşağıda sıralayabiliriz.

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü (1992), ‘dönüşüm’ kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlardan hareket edilirse, **kentsel dönüşüm**, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir²⁷.

Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımıyla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir²⁸.

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. Bu tanıma bakıldığında da kentsel dönüşümün, bir planlama, imar uygulama ve yapım/inşa süreci olduğunu söyleyebiliriz²⁹.

Kentsel yenileştirmenin(/dönüşümün) tanımı; Kentsel yenileştirme, toplum-tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın /gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş (integrated) kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir³⁰.

²⁷Z.Müge Akkar Kentsel dönüşüm üzerine batıdaki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf, (15.11.2013)

²⁸Akkar, a.g.m.

²⁹N.Enver Ülger, Türkiye’ de arsa düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm, Nobel Yayınları, İstanbul, 2010, s: 185

³⁰ Arzu Kocabaş, Kentsel Dönüşüm(/Yenileş(tir)me): İngiltere deneyimi ve Türkiye’ deki beklentiler, Literatür Yayınları, İstanbul, 2006, s: 10

Özden, kentsel dönüşümü, “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlar³¹.

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm, ilk bakışta sıcak ve pozitif bir kavram olarak karşımıza çıkmakla birlikte, uygulanma süreci ve etki alanları bakımından birçok hak ve özgürlüğü doğrudan ve derinden etkileme potansiyeline sahiptir³².

Kentsel dönüşüm, yerleşime konu olmuş bir alan üzerinde gerçekleştirilecek değişimin adı olarak karşımıza çıkmaktadır. Ekonomik, sosyal veya kamusal gereklilikler bakımından beklentileri karşılamayacak hale geldiği düşünülen alanlarda bir dönüştürme yapılması, bu konuda teşviklerin yanında kimi zorlayıcı tedbirlerin de devreye konulması suretiyle gerçekleştirilecek olması karşısında, “dönüşüm” kavramının içeriğine daha dikkatli bakılmasında yarar vardır³³.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının kavramsal boyutunda, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde yer alan düzenleme doğrultusunda yapılacak uygulamanın hak ve özgürlükler üzerinde muhtemel olumsuz etkileri dikkate alınarak, daha az sorunlu bir ifade olan “dönüşüm” tercih edilmiştir. Kanunun bu düzenlemesi, kentsel alanlarda yaşanacak dönüşüm ya da dönüştürmenin adı olarak genel kabul görmüştür.

Dönüşüm, doğal süreçler içerisinde, zorlama olmadan, kendi dinamikleri içerisinde mevcut durumdan bir başka duruma geçişi ifade eder. Dönüşüm, değişimin doğal olarak yaşanmasının adıdır. Belli bir plan ve takvime bağlanmış bir değişimi dönüşüm olarak ifade etmek isabetli olmayacaktır. Dış etkenlerin devreye girdiği, planlı bir şekilde ve hedeflenen şekle ulaşmak üzere oluşturulan bir takvim söz konusu ise bu durumu dönüşüm olarak tanımlamak ne kadar mümkündür? Dönüşüm; dış müdahaleler söz

³¹Halil İbrahim Aydın- Hilal Turan Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi S: 28

³²Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, 2013 Kentsel dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, Türkiye, s: 31-33

³³Gürsel Öngören, N. İlker Çolak

konusu edilmeden, en azından zorlama tedbirleri uygulanmadan gerçekleşecek iyi yönde değişim olması durumunda, dönüşüm olarak kabul edilebilir³⁴.

Kamu gücü kullanılarak, dönüştürülen alanda yerleşik kişilerin başta mülkiyet hakkı olmak üzere, kimi hak ve özgürlükleri baskılanarak ya da rızası dışında ortadan kaldırılarak, bir plan ve takvime göre bir hedef belirlenerek gerçekleştirilecek değişimin adı “kenti dönüştürme” olmalıdır. Yasa koyucu da, özellikle zorlayıcı idari tedbirlerle, kentsel alanlarda dönüşüm sağlamak üzere ortaya koyduğu düzenlemelerde kentsel dönüşüm adını kullanmamaktadır. Hatta afet riskinin giderilmesine yönelik yürütülecek idari faaliyetleri düzenleyen Kanunda “dönüştürülme” ifadesi Kanunun ismi olarak açıkça kullanılmıştır. Bu nedenle kavramsal olarak bakıldığında, kentin yenilenmesine yönelik faaliyetlerin genel olarak adı kentsel dönüşüm olmayabilir. Bu noktada, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde tanımlanmış bulunan ve yıpranan bir kentsel alanın dönüştürülmesinde bir model olarak karşımıza çıkan kentsel dönüşüm uygulamasının, bütün dönüştürmelerin genel adı olarak kabul edilmemesi gerekeceği kanaatindeyiz³⁵.

Kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamalarının kavramsal boyutunun ortaya konulmasında, dönüşüm ya da dönüştürme uygulamalarına hangi yönden bakıldığı da önemlidir. Sosyolojik açıdan kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme kavramı farklı bir boyutta karşımıza çıkarken planlama açısından daha farklı bir anlam içerecektir. Kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme kavramının hukuki boyutunda, sorunlu kentsel mekânların sorunlarının giderilmesi suretiyle daha yaşanılabilir bir ortamın sağlanması anlaşılmaktadır. Hukuki yönüyle dönüşüm ya da dönüştürme, kentin niteliklerinin artırılması ve sorunlarının giderilmesi şeklinde bir kavramsal içeriğe sahiptir³⁶.

Kentin ya da yapıların sorunlarının giderilmesi ya da niteliklerinin artırılması uygulamasında kamusal güç kullanılarak muhatapların rızası aranmaksızın hak ve özgürlüklerine müdahalede bulunulmakta ve sürece ilişkin giderlerin bir kısmı kamu kaynaklarından karşılanmaktadır. Kamu gücünün etkin olarak kullanıldığı, hak ve özgürlüklere yoğun müdahale imkânı veren ve kamu kaynaklarından finanse edilen bir uygulamanın doğal bir süreç olmadığı ve dönüşümden çok dönüştürme şeklinde ortaya

³⁴Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 31 - 33

³⁵Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 31 - 33

³⁶Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 31 - 33

çıktığı açıktır. Bu durumda, kentsel alanların dönüşümünde uygulanan modellerde, iki kavram ortaya çıkmaktadır. Bunlardan birincisi kentsel dönüşüm, ikincisi ise kenti dönüştürme kavramıdır. Bu iki kavramı, “kentsel dönüşüm ve kenti dönüştürme” olarak birlikte ifade etmek mümkündür³⁷.

Kentsel dönüşümün tanımları, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık gösteriyor. Nasıl tanımlanırsa tanımlansın kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımıyla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür³⁸.

2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ YASAL MEVZUAT

Kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat aşağıda sıralanmıştır.

1-6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

2-5393 sayılı Belediye kanunu 73.Maddesi

2-3194 sayılı İmar Kanunu

3-2981 sayılı İmar Affı Kanunu

4-5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

5-5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

6-775 Sayılı Gecekondu Kanunu

7-Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (6306 sayılı yasanın uygulama yönetmeliği)

8-Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği

³⁷Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 31 - 33

³⁸ A. Şişman, D. Kibaroglu, Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, (20.11.2013)

2.4.1. Uygulanmayacak Mevzuat

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulanmalarında Uygulanmayacak mevzuat Kanunun 9. maddesinde açıklanmıştır. Bunlardan bazıları aşağıda sıralanmıştır.

1-6831 sayılı Orman Kanunu

2-3621 sayılı Kıyı Kanunu

3-4342 sayılı Mera Kanunu

4-2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

5-5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu

6-2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu

7-3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunu,

Ancak 6306 sayılı yasanın 9. Maddesi, Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 28928 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 27/2/2014 tarihli E.:2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, yine Anayasa Mahkemesi'nin E.2012/87, K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) Kararı ile İptal Kararının Resmî Gazete'de yayımlanacağı güne kadar yürürlüğünün durdurulması hüküm altına alınmıştır.

2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ:

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak, 19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851'de İngiltere'de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa'da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Vali Haussmann'ın operasyonlarıdır. Endüstri Devrimi sonrasında, Avrupa'nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar, birçok düşünürü ve plancıyı etkilemiş ve ilk kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasını hızlandırmıştır. Öte yandan yeni şehircilik ve kent mimarlığı akımları doğrultusunda Avrupa şehirlerinde büyük parklar ve bulvarlar yapılmıştır. Zaman içinde kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu nedenle, dünyadaki

kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı dönemlere farklı yaklaşımlar sergilendiği söylenebilir³⁹.

20. yüzyılın ilk yarısında İngiltere'deki "Bahçe Kent Hareketi" ve "Yeni Kentler Hareketi"ne paralel olarak gelişen "Modernist Hareket", kentlerdeki yenileme stratejilerine öncülük etti. "Modernist Hareket" kentin sağlıksız kısımlarının yıkılması, daha fazla yeşil alan ve yüksek kütlelerle yeniden planlanması üzerine kurulmuştu. Bu hareketin ortaya çıkışı ile Avrupa'da Paris başta olmak üzere pek çok kent yıkılıp, modernist ilkelere göre yeniden yapılmıştı. İkinci Dünya Savaşı ile birlikte, kentlerde büyük yıkımların meydana gelişi, kentlerin yeniden inşa edilmesi stratejisini gündeme getirdi. Bu dönemde merkezi yönetimin öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları ortaya konuldu. 1949'da ABD'de kabul gören Konut Yasası ile birlikte kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlandı. Yine aynı dönemde, merkezi yönetimler yerel yönetimlere kentsel planlamanın ilkelerini içeren rehberler sunmuştu. 1940'ların ikinci yarısında kentsel yenileme ile birlikte, banliyöleşmenin başlaması ve kentsel gelişim kavramı ortaya çıktı. 1960'lar ve 1970'lerin başlarında ise kentsel iyileştirmeye öncelik verilerek, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı artık kabul edilmiş ve projelerde daha toplumsal bir strateji izlenmeye başlanmıştı. Dönemin dönüşüm projelerinde kenar mahalleler ve kent çeperleri öncelik kazandı. Merkezi yönetimin önderliğinde geliştirilen ve etkileri az olan bu projeler, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel değil toplumsal yönlerini ele alan yapılarıyla büyük önem kazanırken, kent merkezleri ve yoksul mahallelerin iyileştirilmesi ve yenilenmesini merkezi yönetimin öncelikli politikası haline getirmişti. 1970'lerin sonlarına doğru, kent merkezlerindeki bozulmanın tek nedeninin sosyal faktörler olmadığı, ekonomik ve yapısal nedenlerin de etkisi olduğu belirlendi. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında ise kentin boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarının ekonomik olarak canlandırılması vardı. Geleneksel limanın tekrar inşasıyla birlikte, bir deniz müzesi, İmax sineması, dört yıldızlı otel ve çeşitli lokantaları içeren Rotterdam Waterstad, bu yöntem için iyi bir örnek oluşturabilir. 80'lerde kentsel dönüşüm projelerinin büyük bir çoğunluğu, kamu ve özel sektörün işbirliği ile gerçekleştirildi. Kamu sektörü, temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşüm yapılacak olan bölgeye özel sektörün ilgisini çekip, proje ortaklıkları konusunda da

³⁹Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

kurumsal örgütlenmeyi kurma rolünü üstlendi. 1990 sonrası kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırma oldu. Çok aktörlü ve çok sektörlü dönüşüm süreçleri bu dönemde kabul gördü, kamu ve özel sektörün yanında gönüllü kuruluşlar, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimler de projeye katılmaları için teşvik edildi. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki bağın öneminin anlaşılmasıyla da bu dönemde, “kentsel koruma” kavramı “kentsel dönüşüm” içinde ön plana çıktı⁴⁰.

Ülkemizde cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950’lerde köyden kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950’lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir. Sanayileşmenin hızlandırdığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesini yani gecekonduları getirmiştir. Birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de, özellikle 1980 sonrası ulusal ve uluslararası sermayenin kâr güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri sonucunda, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekânların türemesine yol açmıştır⁴¹.

Bu sebeplerle oluşan kentsel mekânlar dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Ülkemizde hemen hemen her ilde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun, ekonomik olarak zayıf ve sosyal olarak çöküntü içerisinde olan, suç oranlarının yükseldiği alanlar mevcuttur. Bu alanlar gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır⁴².

Sonuçta 1950’li yıllarda sanayileşmenin etkisi ile kentlere göç, hızlı bir nüfus artışının da katkısıyla kentlerin büyümesi, gecekondulaşmanın baş göstermesi ve kötü

⁴⁰Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁴¹Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁴²Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

yapılaşma kentleşme konusunda kötü bir tablo ortaya çıkarmıştır. Sorunun çözümü; kalkınma planlaması, şehir planlaması, sosyoloji, mimarlık, finans ve hukuk alanlarında birçok çalışmanın yapılmasını gerektirmektedir⁴³.

1966 yılında “**Gecekondu Kanunu**” yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunun amacı; mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımını önlemek ve bu amaçlar doğrultusunda tedbirler almak olarak belirlenmiştir. Bu Kanuna ilk kentsel dönüşüm uygulaması olarak bakılabilir⁴⁴.

1984 yılında 2981 sayılı “**İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun**” yürürlüğe sokularak kentsel dönüşümde bir başka dolaylı çaba ortaya konmuştur. Bu Kanunun amacı imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek olarak belirlenmiştir. Bu Kanun gecekondu bölgelerinde ıslah imar planlarının yapılmasını sağlayarak, küçük bir ölçekte fayda yaratmıştır⁴⁵.

1984 tarihli “**Toplu Konut Kanunu**” da önemli bir yasal düzenlemedir. Kanunun amacı, “konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler” olarak belirlenmiştir⁴⁶.

Sadece hukuki düzenlemelerle sorunun çözümü olanaklı olmadığı için, kent planlarına odaklanılmış, bu doğrultuda kent planlamalarının ülkesel bütünlük doğrultusunda yapılabilmesi için çeşitli tarihlerde “**İmar Kanunu**” değişiklikleri yapılmıştır⁴⁷.

1999 yılında meydana gelen şiddetli deprem nedeniyle yasal düzenlemelerde bir takım değişiklikler yapılmış ve 2000 yılında “Gecekondu Kanunu”na ek madde eklenerek “17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesindeki illerde doğal afetler nedeni ile **sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak** ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bedeli 15.05.1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanunla teşkil olunan afetler fonundan sağlanarak kamulaştırılmış veya

⁴³Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁴⁴Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁴⁵Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁴⁶Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁴⁷Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

kamulaştırılacak veya afetlere ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunmuş veya olunacak arsa ve arazilerde, **arsa ve konut üretimi** için gerektiğinde 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılır” denilmiştir.

Kentsel dönüşümle ilgili ilk doğrudan yasal çalışma olarak 2004 tarihinde “**Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu**” hazırlanmıştır. Ankara’nın karayolundan Kuzey girişini kapsayan kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, o bölgedeki gecekondu yapılaşmasını ortadan kaldırarak, bölgenin fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ve bu yolla kentsel yaşam düzeyini yükseltmek bu Kanun’un amacıdır.

Kentsel dönüşüm konusunda ülke genelinde toplu uygulama yapılabilmesi için, 1999 depreminden bu yana yapılan çalışmalar meyvesini nihayet 2005 yılında verebilmiştir. 2005 yılında **Belediye Kanunu**’nda 73. maddede yapılan değişiklikle ülke çapında ilk kez uygulanacak kentsel dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuş ve kentsel dönüşüm görevli kurum olan belediye yasalarında yer almıştır. 2010 yılında Belediye Kanunu 73. maddesi yeniden değiştirilmiştir⁴⁸.

2005 yılında kentsel dönüşüm konusunda Belediye Kanunundan sonra ikinci temel kanun olan “**Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**” çıkarılarak, “şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür veya Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca/ Komisyonlarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” amaçlanmıştır⁴⁹.

1999 yılında yaşanan büyük depremlerden sonra başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, 2005 yılındaki iki temel yasal düzenlemenin başarılı sonuçlar oluşturamaması üzerine yeniden ele alınmış ve yeni bir temel yasa çıkarılmasına karar verilmiştir. Bu düşüncelerle 2012 yılında “**Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**” yapılarak, Türkiye’nin riskli bölgelerinin ve binalarının depreme ve diğer afetlere hazırlanması için bütünsel bir çalışma ortaya çıkarılmıştır. Bu kanun ile başta deprem olmak üzere doğal afetler sebebiyle meydana

⁴⁸Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁴⁹Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

gelmesi kuvvetle olası can ve mal kayıplarının önlenmesi; mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi, kaynakların plânlı, sağlıklı ve verimli kullanılması hedeflenmiştir. Kanun, yetkililerin açıklamalarına göre, afet meydana geldikten sonra “yara sarma” değil de, “yara almama” anlayışına dayandırılmıştır⁵⁰.

2.6. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

2.6.1. Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)

6 Ağustos 1945’te Hiroşima şehri üzerine, dünyanın ilk atom bombası atılması 140.000 kişinin ölümü ve 13 kilometrekarelik bir alanın tamamen yerle bir olmasına sebep olmuştur. Böylesi bir yıkım bölgeyi kaçınılmaz bir yeniden yapılandırma ile karşı karşıya bıraktı. Hiroşima kentsel dönüşüm projesi, dünyanın en güzel ve endüstriyel olarak üretici şehrini yaratmak için uygulanmıştır. Yeşillikleri, nehirleri ve kültürü ile dünya barışına hizmet verecek örnek bir yerleşim yeri oluşturulmak istenmiştir. Danbara yeniden gelişim projesi, şehrin en eski bölgelerinde çok iyi planlanmış, yaratıcı ve etkin bir tarzda gerçekleştirilen küçük ölçekli bir yeniden doğuş hareketinin başlangıcıdır. Danbara projesi, bölgeye sadece fiziksel ve çevresel gelişim değil, aynı zamanda endüstriyel ve kültürel bir gelişim sağlamak için planlanmıştır. Bölgeyi yeniden yaşamak ve çalışmak için çekici hale getirmeyi amaçlanmıştır⁵¹.

Proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında başlatılmış ve 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Binaların yüzde 62’si üzerinde bu tarihe kadar çalışılmıştır. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Dönüşüm alanındaki 461 bina özel sektör tarafından inşa edilmiştir. Bu binalar genel olarak ana yollar üzerinde, 7 ila 10 katlı, yerleşim yeri olarak veya ticari amaçlı kullanılan binalardır. Projenin toplam maliyeti 283.800.000 dolardır. Maliyetin %38’i

⁵⁰Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 21 - 26

⁵¹ A. Şişman, D. Kibaroğlu, Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, (20.11.2013)

yerel yönetimlerden, %57'si Hiroşima şehrinden ve %5 'i diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır⁵².

Danbara bölgesinin temel ihtiyaçlarından biri de gençler ve yetişkinler için dinlenme imkanı sağlayacak mekanlardır. 1995 yılı itibari ile Danbara 5 park alanı (1000-2500 metrekare),2 yeşil alan ve 13 oyun parkına kavuşmuştur. Bütün yeni parklar ve oyun alanları bölgenin geleneksel karakterini yansıtacak şekilde dizayn edilmiştir. Ayrıca proje kapsamında 4.761 metre uzunluğunda ana yol, 10.457 metre uzunluğunda ikinci derecede önemli yol inşaatı gerçekleştirilmiştir⁵³.

Projeye halk tarafından kurulan örgütler de katılmıştır. 21 örgüt kurulmuş, bunların 12 si yapılan planların karar aşamasında etkin rol oynamışlardır. Kara aşamalarında halk örgütlerinin yer alması, özellikle fakir yerleşim alanlarında yapılan çalışmalara estetik katmıştır⁵⁴.

2.6.2. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)

Trafalgar meydanı, Londra'nın en hareketli ve bilinen kamusal alanlarından birisidir. 1805 yılında Trafalgar savaşının anısına yapılmış olan meydan, günümüzde politik toplantılar, yeni yıl kutlamaları, sivil toplum örgütlerinin çalışmaları gibi çeşitli aktivite ve organizasyonların yapıldığı bir odak noktası haline gelmiştir. Trafalgar meydanı trafik yollarıyla çevreli bir ada gibi düzenlenmiş olması, her zaman yaya geçişlerini ve meydanla kentlinin ilişkisini engelleyici bir unsur olmuştur. Bu işgal hem meydanın tarihi önemini ve özelliğini yitirmesine neden olmuş hem de kentlilerin ve turistlerin mekânı kullanma eğilimini azaltmıştır⁵⁵.

Mekânın tüm yayalar tarafından kolay erişilebilir olması, meydanın tüm mekânlarının belli ölçüde kullanılmasının sağlanması, yıl içinde meydanın Londralılar ve ziyaretçiler tarafından günlük kullanımının sağlanması ve meydana gelecekte onun kullanımından çıkarım sağlayacaklar için yeterli mekânın olmasının sağlanması için kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Projenin diğer hedefleri arasında meydanın ana kamusal alan olarak düzenlenmek, bina, heykel ve boş alanlarla mekânsal

⁵² A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁵³ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁵⁴ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁵⁵ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

organizasyonunun kurulması ile mekânı eğlenceli ve kullanabilir kılmak ve tarihi çevrelerin kalıcı çağdaş kentsel aktivitelerle donatmak da mevcuttur⁵⁶.

Proje örgütlenme modelinin kurulmasında kamu ve özel sektör ile sivil toplum örgütleri birlikte rol almışlardır. 1996'da Westminster Şehir Konseyi ve Büyük Londra Otoritesi, projeyi başlatmıştır. Daha sonra Kültür, Medya ve Spor Departmanı (DCMS), İngiliz Mirası (EH), ve Londra Hükümet Ofisi'nin içinde bulunduğu komite projeyi devam ettirmiştir. Projeyi Londra Ulaşım İdaresi ve Heritage Lotter Fund finanse etmiştir⁵⁷.

Trafalgar meydanındaki araç trafiği ve yay akışı arasındaki sorunların çözülmesiyle, mekânın sosyal amaçlı aktiviteler açısından kullanılabilirliğini arttırmak projenin temel hedefi olmuştur. Proje, yarışma yoluyla edinilmiş, uygulaması kamu tarafından gerçekleştirilmiştir. Projenin uygulanması sürecinde halkın ve sivil toplum örgütlerinin konuya ilgisi de göz ardı edilmemiştir⁵⁸.

2.6.3. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)

Avrupa'nın ünlü meydanlarından olan ve Almanya'nın başkenti Berlin'de bulunan Postdam meydanı, savaş döneminde yerle bir olmuş ve savaş sonunda da doğu ve batı Almanya'nın sınırında kalarak ikiye bölünmüştür. Postdam meydanı, İkinci Dünya savaşı öncesi önemi hatırlanarak ve meydanın kaybettiği değerini geri kazanabilmesi için kentsel dönüşüm çalışmalarına konu oluşturmuştur⁵⁹.

Postdam Meydanı Projesi, Berlin senatosunun da etkisiyle, savaş öncesi meydan dokusuna uygun, çok disiplinli, büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır. (Demirsoy M. S.,2006). Duvarın yıkılmasıyla birlikte Berlin'in tam ortasında kalan uçsuz bucaksız, dümdüz ve ürkütücü Postdam meydanı, dönüşüm projesinde özel sektöründe yer alması amacıyla, Daimler Benz, Sony gibi büyük şirketlere satılmıştır. Postdam meydanı için kentsel tasarım yarışması açılmış ve çok amaçlı kullanıma sahip, gece-gündüz yaşayan, alışveriş birimleri, kültürel yapılar, küçük işyerleri, konut alanları ve büro alanlarından oluşacak bir metropol merkezi yaratılması beklenmiştir⁶⁰.

⁵⁶ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁵⁷ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁵⁸ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁵⁹ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁶⁰ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

Projede örgütlenme modeli olarak özel sektör yönetimli liderlik modeli seçilmiştir. Proje modeli çerçevesinde özel sektöre devredilen kentsel arsalar, açılan kentsel tasarım yarışmasının konseptine uygun olarak canlandırılmış, bu arada kamu; yönlendirme ve denetleme işlevi ile, meslek odaları ve sivil toplum örgütleri ise halkın temsilcisi olarak projede aktif rol üstlenmiştir (Demirsoy M.S., 2006). Kamusal alan olan proje alanı, özel sektör yönetimli liderlik şeklindeki örgütlenme modeli ile, özel sektöre devredilmiştir. Proje alanında yer seçen dünyaca ünlü şirketler projenin finansmanını oluşturmuştur.

Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi bütününde 3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, kafe, tiyatro ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı işlevler bulunmaktadır. Bununla birlikte üst ve orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb çok fonksiyonlu kentsel alan yaratımı da sağlanmaktadır⁶¹.

2.6.4. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)

La Défense, Neulily köprüsünün uzantısında, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux ortasında 130 hektarlık bir alanda kurulmuş ve bu gün bir üniversite kenti olan Nanterre kadar uzanmaktadır (Demirsoy M.S.;2006). La Défense bölgesindeki kentsel dönüşüm projesinin yüksek binaları yaygınlaştırması, geleneksel yol dokusunu ortadan kaldırması ve yaya ve otomobil akışını birbirinden ayrılması şeklinde üç temel ilkesi bulunmaktadır⁶².

La Défense Kentsel Dönüşüm projesi çerçevesinde, bahse konu olan alanda; Fiat, Manhattan, Gian, Agf, Orion, Axa, Elf-Aquitaine gibi büyük şirketlerin gökdelenleri vardır. Danimarkalı Joan Otto Sperckelsen tarafından tasarlanan ve 1989'da hizmete açılan La Grande Arche burada yer almaktadır. Buradaki en önemli binalardan biri de Zehrfuss, Camelo ve Mailly tarafından tasarlanmış olan Cnıt binasıdır. Sırt üstü yatmış, üç noktası yere değen bir deniz kabuğunu andıran bu yapıda her yıl çeşitli fuarlar düzenlenmekte ve bu sayede kamu ile iletişim kurulmaktadır⁶³.

Proje, %70 kamu, %30 özel sektör oranında, kamu ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. Projenin başlangıcında, kamu sektörü rol oynamış, ekonomik

⁶¹ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁶² A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁶³ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

açından projenin kendi kendini finanse etmesi konusu önemsenmemiştir. Proje alanında, tarihi kentsel alan üzerinde, ekonomik aktivitelerin baskısını azaltarak yeni bir mekan yaratılmaya çalışılmıştır. Uzun soluklu bir sürece sahip olan proje ile Paris'in mevcut tarihi kent merkezi yitirilmeden yeni bir merkez oluşturulmaya ve bu yeni merkezin, eski merkez ile bağlantısının kurulmasına gayret edilmiştir⁶⁴.

2.6.5. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)

Guangzou kenti kentleşme hızı dünyadaki her yerden çok daha fazla olan Pearl Nehri deltasının merkezinde yer alır ve dünyadaki birçok endüstriye ev sahipliği yapar. Bu endüstrileşmiş bölgeye doğru hızlı bir dönüşüm oluşmuştur. Bu dönüşümün sonucunda kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar açısından büyük bir baskı oluşturmaktadır. Bu baskıya karşılık devlet burada bölgesel bir planlama safhası oluşturmuştur. Böylece deltanın gelişimi daha iyi koordine edilecektir. Bu safha sonucunda kentin Güneydoğusunda 370 kilometrekarelik bölgede 65 kilometre uzunluğundaki Pearl Nehri boyunca tarım alanları, köyler, tarihi bölgeler ve adalar oluşturulmuştur⁶⁵.

Bu alanda uygulanan proje öncelikli olarak koruma ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuştur. Proje, Guangzhou kentinin kültürel birikimini ve tarihsel zenginliğini vurgulamak için hazırlanmıştır.

Projenin hedefleri aşağıdaki gibidir:

- 21. yy için sürdürülebilir kent yaratmak üzere hedeflerin belirlenmesi,
- Çin'in (Asya'nın) en modern stilini kurgulamak,
- 21. yy endüstrisi için yeni bir merkez yaratmak. Buradaki ekosistem üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek şirketleri buraya çekmek,
- Nehir, dağ, orman ve çeltik ekosistemlerinin birbiriyle bağlantılı, dünyanın en büyük eco-koridorunu oluşturmak ve bunu sumak,
- Nehir kenti olgusunu, Pearl River ve çevresindeki nehirleri kullanarak geliştirmek ve yaymak,
- Dünyanın birinci botanik bahçe eco-sistemini ve su eco-sistemini yaratmak,
- Tarımcılık ve kent arasındaki ortak yaşamı teşvik etmek,

⁶⁴ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

⁶⁵ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

Geleneksel çeltik, balık çiftlikleri, su yolları ve nehir boyunca uzanan yerleşim alanlarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak

Bölgede uygulanacak kentsel dönüşüm konseptinin örgütlenme modelinde ise kamu önderlikli kentsel dönüşüm modeli benimsenmiştir. Kamu önderlikli kentsel dönüşüm modelinin benimsenmesi ile oluşturulan sürdürülebilir kentsel dönüşüm modelinin içeriğine bakıldığında ise; yeni gelişim bölgesi, turizm bölgeleri, tarım alanları, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanlarında oluşmaktadır⁶⁶.

2.7. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI NELERDİR

Bilimsel çevrelere göre kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır.

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmalıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunmalı.

2. Kentsel dönüşüm kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalı.

3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalı.

4. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlamalı.

⁶⁶ A. Şişman, D. Kibaroglu, a.g.m.

5. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler ortaya konulmalıdır⁶⁷.

2.8. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HEDEFLERİ NELERDİR

Kentsel dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki edebilmektedir. Bu nedenle, bütün planlama çalışmalarında, sosyolog, ekonomist, mühendis, mimar, şehir plancısı ve peyzaj mimar gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışması gerekmektedir⁶⁸.

2.9. İDEAL BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM NASIL OLMALI

Türkiye de yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının daha iyi, daha kabul edilebilir (Toplumsal kabule mazhar olması), sürdürülebilir ve nihayetinde kentsel dokunun her anlamda iyileştirilmesi hedefler arasında sayılabilir.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından “1.Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (KENT-D2013): Mülkiyet..!” 7-8 Ekim 2013 tarihlerinde gerçekleştirildi⁶⁹.

Sempozyumda, iki gün boyunca kentsel dönüşümle sürdürülebilir bir “**mülkiyet dönüşümü**”nü de gerçekleştirecek evrensel düzeyde kentsel yaşamın altyapısını oluşturmaya yönelik çözüm önerileri yerli ve yabancı bilim insanlarınca tartışıldı.

TMMOB Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet SOĞANCI sempozyumun açılışında yaptığı konuşmada, Türkiye’de 1940’lı yıllardan beri planlama ve yapılaşma politikalarında sürdürülen ikiye bölümlü yaklaşım sonucunda yasadışı, hiçbir kurala bağlı olmadan yapılaşmış, çarpık, sağlıklı, güvenilir olmayan yapı stoğuna ve yerleşim alanlarına sahip kentlerin ortaya çıktığını söyleyerek, bu sağlıklı kentleşmenin acı

⁶⁷Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, a.g.e., s: 26 - 27

⁶⁸Derya Karadağ, Kentsel Dönüşüm,

<http://www.v3.arkitera.com/spotlight.php?action=displaySpotlight&ID=67>, (10.11.2013)

⁶⁹ 1.Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (KENT-D2013) : Mülkiyet..! 7-8 Ekim 2013Ankara , http://www.tmmob.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=9415&tipi=9, (09.11.2013)

sonuçlarının, son olarak 1999 Düzce ve Gölçük ile 2012 Van depremlerinde en ağır şekilde yaşandığını ifade etti⁷⁰.

Soğancı, "**Kentsel dönüşüm olmalı, ama nasıl olmalı?**" sorusuna TMMOB'nin verdiği yanıtları şöyle sıraladı:

1. Sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturulabilmesi için, kent planlama disiplini içinde geliştirilmiş olan tüm planlama ilkeleri ve kuralları ile mühendislik ve mimarlığın bilimsel ve teknik gereklilikleri planlama disiplininin bir parçası olan kentsel dönüşüm uygulamaları açısından da vazgeçilmezdir. Bu nedenle, geliştirilen tüm projelerde, kamu yararı ilkesine ve mühendislik, mimarlık ve planlama ilkelerine ayrımsız biçimde uyulmalıdır.

2. Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme ve sağlıklaştırma çalışmaları için, mühendislik, mimarlık ve şehir planlama disiplinlerinin teknik, bilimsel ve yasal gereklilikleri ile teknik ilkelerini esas alan, genel ilkeler belirlenmelidir. "Kentsel dönüşüm alanı" ilan edilmeden önce, "kentsel yenileme", "kentsel sağlıklaştırma" gibi hangi müdahale biçiminin uygulanacağını belirlenebilmesi için; öncelikle, deprem, yapı niteliği, taşkın, heyelan vb. risk altındaki alanlar; yapı güvensizliği olan ve eskimiş (kentsel mekânın niteliksizliği) kent bölgeleri; doğal, tarihi, arkeolojik, kültürel niteliğe sahip alanlar; kent kimliği açısından önemli alanlar belirlenmelidir.

3. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturulabilmesi amaçlarının bütünsel olarak gerçekleştirilebilmesi için öncelikle sürece katılacak tüm aktörlerin yer aldığı örgütlenme biçimi oluşturulmalı ve finans kaynakları tarif edilmelidir.

4. Geliştirilen projelerde toplumsal, fiziksel, doğal, çevresel ve ekonomik koşullar birlikte ele alınmalı, proje alanlarına yönelik planlama kararları kent bütününe yönelik kararlardan koparılmamalı, ayrıştırılmamalı, üst ölçekli plan kararlarına aykırı uygulamalardan kaçınılmalı, projeler başta ulaşım kararları olmak üzere, olası çevresel etkileri analiz edilerek, kent planı ile bütünleşik olarak ele alınmalıdır.

5. Dönüşüm, sağlıklaştırma ve/veya yenileme öngörülen alanlar, kentin gelecekteki niteliğini belirleyen planlarıyla uyumlu, plan ana kararlarını gözetken bütüncül bir bakış açısına sahip olmalı ve planlama, programlama, projelendirme ve parasal konulara dair süreç, çözüm ve uygulama araçları ile bir bütün olarak ele alınmalıdır.

⁷⁰ 1.Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu

6. Sağlıklı ve güvenilir bir çevre oluşturulmasında kritik öneme sahip yapı denetim sisteminde kamu denetimini etkinleştirmek için, kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde ve uygulamanın her aşamasında TMMOB'ye bağlı meslek odalarının görüşü ve önerileri alınmalı ve meslek odaları denetim sürecinde etkin olarak yer almalıdır.

7. Projeler temelde rant artışının değil, can güvenliğinin sağlanmasını ve yaşam düzeyinin yükseltilmesini amaçlamalı, kentsel dönüşüm projeleri ayrıcalıklı imar hakkı sağlama aracı olarak kullanılmamalıdır. Bu kapsamda tüm yapılaşmalara yönelik güçlü, kamusal yapı denetim sistemi yaşama geçirilmeli, uygulama sonucu oluşan rant artışları doğrudan kamuya kazandırılmalıdır.

8. Dönüşüm projesine konu olan alanların yeniden yapılanmasında; konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınmalı, kentsel sosyal donatılar insanca yaşama şartlarını sağlayacak standartlara uygun olarak geliştirilmeli, teknik altyapının ve sosyal donatı tesislerinin konutlarla eş zamanlı biçimde kullanıma geçmesi sağlanmalıdır.

9. Afet tehlikesi karşısında alınabilecek tek önlemin "yapı düzeyinde" güçlendirme ve yenileme olduğu düşüncesinden vazgeçilmelidir. Yapılar, kentsel ve/veya bölgesel düzeyde ele alınarak, afete duyarlı planlanma yaklaşımı esas alınmalıdır. İmar planları risk azaltma önlemlerini kapsayacak şekilde yeniden yapılandırılmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde kent bütününe ilişkin risk faktörleri belirlenmeli ve bu verilere göre risk azaltma planları hazırlanmalıdır.

10. Kentsel dönüşüme konu edilen alanlar ve yapılar açısından, tüm tarihsel birikimi ve kültürel zenginliği ortadan kaldıracak yıkım ve yeniden yapma dışındaki seçeneklerin; koruma, yenileme, iyileştirme, güçlendirme ve canlandırma seçeneklerinin öncelikle araştırılması ve tartışılması sağlanmalıdır.

11. Dönüşüm projelerinde, kentleri ve kırsal alanları estetikten yoksun kimliksiz hale getiren, yerel kimliği ortadan kaldıran tek tip mekân üretiminden vazgeçilmeli, kentsel mekânı parçalayan ve ayrıştıran uygulamalara son verilmeli, gerek yerleşim bütününde gerekse tek yapı ölçeğinde yerelin özellikleri, kırsal dokusu, tarihi ve kültürel birikimi ve özgünlükleri mutlaka korunmalı, özgün niteliğini devam ettirecek toplumsal yaşam ve kültürel değerleri dikkate alan yaklaşım benimsenmelidir.

12. Dönüşüm projeleri hiçbir koşulda tarihi ve kültürel değerlere zarar vermemeli, bu niteliğe sahip alanlarda gerçekleştirilecek dönüşüm projeleri tarihi ve kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi çabasının bir parçası olarak ele alınmalıdır.

13. Dönüşüm projelerinde; yaşamın gerçek sigortası olan ormanlar, meralar, sulak alanlar, kıyıları, gibi doğal varlıklar ile ulusal veya uluslararası özgün nitelikleri nedeniyle doğal sit, ÖÇK (Özel Çevre Koruma Bölgesi), milli park, tabiat parkı, sulak alan gibi doğa koruma statüsü verilmiş alanlar, toplumun gıda kaynakları olan verimli tarım alanları, zeytinlikler gibi özel ürün alanları hiçbir koşulda yapılaşmaya açılmamalı ve mutlak biçimde korunmalıdır.

14. Zemin yapısı nedeniyle risk taşımayan, yalnızca yapı güvensizliği ve kentsel mekânın niteliksizliği nedeniyle dönüşüm projesine konu olan yerlerde, proje alanında yaşayanların uygulama sonrası yine aynı bölgede yaşaması sağlanmalıdır.

15. Zemin yapısı nedeniyle risk taşıyan ve yapılaşmaya kapatılması gereken bölgelerde yaşayanların, iş olanakları ve ulaşım koşulları dikkate alınarak, gerek geçici iskân aşamasında ve gerekse uygulama sonrasında yakın çevrede iskan edilmesi sağlanmalıdır.

16. Yenileme, sağlıklaştırma ve dönüşüm süreçleri şeffaf olmalı, karar süreçleri ilgili toplum kesimleriyle paylaşılmalı; sürecin tamamında projeden etkilenen toplum kesimlerinin bilgiye kolayca erişebilme olanağı yaratılmalı; bu kapsamda dönüşüme konu olan sakinlerinin sosyal açıdan zarara uğramaması ve yerinde dönüşüm ilkesi en önemli hedeflerden birisi olmalıdır.

17. Projelerin uygulanması hiçbir koşulda yaşayanlar açısından sosyal ayrılmaya/toplumsal kırılmaya/sosyal bir yıkıma neden olmamalı; kent hakkı, konut dokunulmazlığı ve barınma hakkı ilkeleri, kiracıları da kapsayacak biçimde kamusal güvence altına alınmalıdır.

18. İdari dava açma hakkı, hak arama hürriyeti temelinde düzenlenmelidir. Mülkiyet hakkı güvencesi anayasa temelinde korunmalıdır.

19. Barınma hakkı sahipliği; mülkiyet belgesinden bağımsız, sağlıklı bir yaşam çevresi içinde, çağdaş, yaşanabilir konut hakkı olarak kabul edilmelidir.

20. Dönüşüm projelerinden etkilenen tüm kesimlere ayrımsız biçimde, projenin başlangıcından sonuçlanmasına dek, güvenli ve sağlıklı yaşam olanaklarına sahip geçici iskân olanakları yaratılmalı ya da günün koşullarına uygun kira yardımı yapılmalıdır.

21. Projelere doğrudan kamusal kaynak aktarımı da yapılarak, konut edinme koşulları proje alanında yaşayanların ödeme gücü oranında düzenlenmeli, uygulamaların tüm kesimler açısından dışlama ve tasfiyeye neden olması önlenmeli, olası geri ödemeler iskân sonrası başlatılmalıdır.

22. Proje alanında yaşayan ve projeden etkilenenlere mevcut konutundan daha küçük, daha niteliksiz, daha düşük sınıfta konut verilmemeli, diğer yandan bu amaçla yapılacak düzenlemeler haksız borçlandırma gerekçesi olarak da yansıtılmamalıdır.

23. Mevcut kullanıcıların, gerçekleşecek dönüşüm sonucunda aynı alanda yaşamlarını sürdürebilmesini olanaklı kılacak, ortak giderleri karşılamaya yönelik, sürdürülebilir, gelir yaratıcı olanaklar yaratılmalıdır.

24. Kent kültürünü, kimliğini geri dönülmez biçimde yok eden, halen yaşanan/yaşanacak olan tahribatın durdurulması ve mağduriyetlerin önlenmesi için "Kentsel dönüşüm" adı altında hali hazırda sürmekte olan ve bilimsel esaslardan ziyade rant temelinde hazırlanmış projeler derhal durdurulmalı, yukarıdaki ilkeler bütününe göre yeniden düzenlenmelidir⁷¹.

2.10. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde toplayan genel bir kavramdır. Ancak bu uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçe'ye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir dil birliğinin olmamasıdır. Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı dokuz farklı uygulama biçimi aşağıda sıralanmıştır:

- 1-Yenileme(Renewal)
- 2-Sağlıklaştırma (Rehabilitation)
- 3-Koruma (Conservation)
- 4-Yeniden canlandırma (Revitalization)
- 5-Yeniden geliştirme (Redevelopment)
- 6-Düzenleme (Improvement)

⁷¹ 1.Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu

7-Temizleme(Clearance)

8-Boşlukları doldurarak geliştirme (Infilldevelopment)

9-Tazeleme-parlatma (Refurbishment)⁷².

Bu yöntemlerden genellikle kullanılan yeniden geliştirme, rehabilitasyon, entegrasyon ve yeniden canlandırma aşağıdaki şekilde açıklanabilir.

2.10.1. Yeniden Geliştirme

Yeniden geliştirme, ciddi olarak bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde kabul edilen bir yaklaşım. Yerel yönetimler için bu yaklaşım, arazinin maksimum kullanımı, daha yüksek zemin alanı ve şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesi ile avantajlı görünüyor. Yeniden geliştirme yaklaşımı, genellikle orjinal kent nüfusunun kentin başka bir kısmına yerleştirilmesini öngörüyor. Bu da ağır sosyal ve çevresel maliyetler taşıyor. Kiracılar, mal sahipleri ve iş sahipleri için mahallenin yıkımı, sosyal ve psikolojik kayıplara neden olurken, sadece eski binaların değil, işlevsel bir sosyal sistem de harap ediliyor, ailelerin, arkadaşların dağılmasının özellikle yaşlı insanlara çok zarar verdiği uzmanlar tarafından belirtiliyor. Gelişmiş ülkelerin büyük bir çoğunluğunun artık kullanmadığı bu yöntem, gecekondu mahallelerinin kentin başka bir yerde yeniden oluşmasını engelleyemiyor. Bununla birlikte birçok gelişmekte olan ülkede, konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezi alanlarını modernize etmek için tek uygun yol olarak kabul ediyor. Yeniden geliştirme yöntemi, kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapı getirilmesi ve kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaba katıldığında pahallı bir olaydır. Yerel yönetimlerin kendi başlarına çözemeyecekleri kadar büyük yatırımlara ihtiyaç duyulduğundan devlet desteği gerektiriyor⁷³.

2.10.2. Rehabilitasyon

Rehabilitasyon, planlı olarak gelişmiş ancak zamanla yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevlerini yerine getiremeyen bölgeleri tekrar değerli hale getirme yöntemi. Mevcut bölgenin yapısının korunarak, koruma, tamir ve restore edilmesi temeline dayanıyor.

⁷² A. Şişman, D. Kibaroğlu, a.g.m.

⁷³ Derya KARADAĞ, Kentsel DÖNÜŞÜM,

<http://www.v3.arkitera.com/spotlight.php?action=displaySpotlight&ID=67>, (10.11.2013)

Rehabilitasyonun bütün aşamalarından halkın katılımı bekleniyor. Bu yöntemin sosyal yapıya etkisi ise iki farklı yönde geliyor. Kentsel dönüşüm sürecine giren bölgenin halkı buradan uzaklaştırılıp, yerine üst ve orta sınıf alıcıların yerleşmesi soylulaştırma olarak tanımlanırken bölge halkının burada ikamet etmeye devam etmesi haline zorunlu iyileştirme deniliyor⁷⁴.

2.10.3. Entegrasyon

Bu yöntemle, kent kimliği korunurken, mevcut binaların yanına yeni binaların katılımıyla zengin bir çevre yaratılıyor. Alanın asıl sakinleri, bölgeden ayrılmayarak dönüşüme katkıda bulunuyor. Mevcut olanların yanına konumlandırılacak yeni yapılarda çağdaş mimarlık örnekleri de ortaya konabiliyor. Pek çok girişimci ve yerel yönetime göre, entegrasyon yöntemi ile konut üretimi daha az karlı ve zaman kaybettirici bir yöntem⁷⁵.

2.10.4. Yeniden Canlandırma

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması yöntemine verilen isim⁷⁶.

2.11. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAPSAMI, TEMEL ESASLARI VE STRATEJİK PLANLAMA

Kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde, sanayi devrimi sonrası kentlerde oluşan sosyo-ekonomik ve mekânsal sorunları aşmaya yönelik yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıkmıştır. Özellikle, kent içinde kalan sanayi, liman, tersane gibi tesislerin kent dışına çıkarılmasıyla boşalan alanlar, kullanılmayan depolama alanları, değerini yitiren konut alanları yanı sıra tarihi dokuların bulunduğu yerlerin değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve yeniden canlandırılması arayışlarının bir sonucu ve bir çözüm yolu

⁷⁴ Derya KARADAĞ, a.g.m.

⁷⁵ Derya KARADAĞ, a.g.m.

⁷⁶ Derya KARADAĞ, a.g.m.

olarak ortaya atılmıştır. Avrupa’da, 2. Dünya Savaşının ardından, yıkılan ve bozulan mekânları onarmanın veya yeniden inşa etmenin yanı sıra, eskimiş, çöküntüye uğramış, değer yitirmiş yerleşim alanlarının iyileştirilmesi, sağlıklılaştırılması ve yeniden canlandırılması ile yeniden gündeme gelmiştir⁷⁷.

Kentsel dönüşüm ile kentli insanın, kent mekânı, kent kültürü ve kent yaşamı ile birlikte yeniden yapılandırılması ve kent ekonomisinin çevre ile birlikte canlandırılması amaçlanmaktadır. Yalnız fiziksel mekânın yeniden düzenlenmesi değil, aynı zamanda yerel halkın da katılımı sağlanarak, kentin yeniden canlandırılması ve küreselleşen dünyada, kentlere yeni bir yer edindirilmesi hedeflenmektedir⁷⁸.

21. Yüzyılda, giderek küreselleşen dünyada ekonomik, politik, sosyal ve kültürel dönüşümler hızlanmaktadır. Bu süreçte, küresel yeniden yapılanmanın odağında kentler yer almakta ve kentler arasında artan rekabet, fiziksel mekânda dönüşümü/yenileşmeyi de beraberinde getirmektedir. Kentsel dönüşüm;

- Kent içindeki terk edilmiş çöküntü alanlarını canlandırmakta,
- Kenti, sağlıklı ve etkili bir şekilde geliştirmekte,
- Kent ekonomisini güçlendirmekte,
- Kentsel yaşam kalitesini ve toplumsal gönenci artırmaktadır.

Kentsel dönüşümle, kentin planlı gelişmesi, çok katımlı ve güvenli yatırım olanaklarına kavuşması ve önemli bir çekim merkezi durumuna gelmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, çoğunlukla kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleşmekte ve rant değeri yüksek kent merkezlerindeki çöküntü alanlarını kente yeniden kazandırmak düşüncesiyle yaygın biçimde uygulanmaktadır. Böylece, yaşanabilir çevre gerçekleşmekte ve meydana gelen ekonomik ve sosyal kazançlar da paylaşılmaktadır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde sürdürülebilir planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı etkin bir aracı olarak kullanılmaktadır⁷⁹.

Kentsel dönüşüm ile kentin belirli bölümleri nitelik değiştirmekte ve yapısal değişime uğramaktadır (TEKELİ 2003). Bu süreci, her ülkenin özel koşullarını göz önüne alarak incelemek gerekmektedir. Çünkü, kentsel dönüşümü zorunlu kılan pek çok farklı neden vardır. Ve bu nedenler, ülkelere göre benzerliklerin yanı sıra farklılıklar da

⁷⁷ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007.

⁷⁸ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

⁷⁹ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

taşımaktadır. Deprem ve benzeri doğal afetler sonucu ortaya çıkabilecek hasarların ve kayıpların azaltılması, tarihsel kent bölgelerinin korunması, yasa dışı yapılaşmış ve gecekondular alanlarının dönüştürülmesi gibi nedenler gelişmekte olan ülkelere özgü nedenlerdir. Ülkeler arasındaki ekonomik, kültürel, politik ve sosyal gelişme düzeylerindeki farklılıklar da bu nedenleri artırmaktadır⁸⁰.

Mekânın dönüştürülmesini gerektiren her oluşum, planlama sistemi içinde ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir. Bununla birlikte, gelişmekte olan ülkelerde, kentin bir plan disiplini içinde gelişmesi de bir türlü sağlanamamaktadır. Ayrıca, bu ülkelerde, mekânla sınırlı olan ve merkezden yönetilen, otoriter bir planlama yaklaşımıyla da kentsel sorunlar çözülememektedir. Bu nedenle, özellikle gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye’de de, klasik planlama anlayışı yerine, yeni planlama yaklaşımlarına gereksinim vardır. Bu aşamada, kentleri sürekli bir dönüşüm mekânı olarak algılayan “stratejik planlama”nın benimsenmesi kaçınılmazdır⁸¹.

2.11.1. Sürdürülebilir Kentleşmede Stratejik Planlama ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi

Sürdürülebilir kentleşme için, planlama sistemini yeniden kurgulamak ve etkin denetim sistemini sağlamak gerekmektedir. Bu amaçla, planlama sisteminin, stratejik, esnek, eyleme dayanan, katılımcı, geliştirilmiş uygulama araçlarını devreye sokabilen bir kapsamda olması gerekmektedir. Stratejik planlama, çağdaş bir planlama yaklaşımı içinde, kentin tamamında veya farklı bölgelerinde ekonomik, kültürel ve toplumsal değişim ve yeniden yapılandırma hedefleri olan bütünlük bir yaklaşımdır. Kaynak yaratan, girişimci bir temel gelişme aracı ve ilişkilendirilmiş eylemler bütünüdür. Kent için öngörülen projelerin, dönüşümlerin, dinamiklerin birlikte ve uyum içinde bütünlük yapılması anlayışıdır. Stratejik planlama, değişim sürecinin tüm sorumluluklarını üstlenen ve ayrıca kamu katılımını da güvenceleyerek mekânın yeniden üretilmesini sağlayan, bu doğrultuda katılımı ve açıklığı içeren bir araçtır⁸².

Kentsel dönüşüm ise, stratejik hedefleri belirlenmiş eylem planlarının önemli bir ayağını oluşturmaktadır. Bu özelliğiyle, sürdürülebilir ve stratejik planlamanın girişimci

⁸⁰ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

⁸¹ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

⁸² Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

ve kaynak yaratıcı bir aracı ve bu planların yaşama geçirilmesini sağlayan en önemli uygulama yöntemlerinden biri olarak kabul edilmektedir⁸³.

2.11.2 Kentsel Dönüşümün Yaşama Geçirilmesinde Eylem Planı

Eylem planı, kentsel dönüşüm politikalarının ve stratejilerinin araştırılması ve yaşama geçirilmesi faaliyetlerini içermektedir. Bunun için;

- Kentsel dönüşüm projesi ve uygulama programları,
- Projenin yönetim yapısı,
- Projenin finansmanı

gibi konuların ayrı ayrı modellenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları, bu üç konunun iç içe yürütüldüğü ve ayrıca çok tarafın katıldığı karmaşık bir düzene sahiptir⁸⁴.

Avrupa'daki deneyimler, kentsel dönüşümün başarısının, ülkelerin ulusal stratejisi olarak ele alınmasına ve devlet politikası olarak benimsenmesine bağlı olduğunu göstermektedir. Stratejik planlama ve kamu yararı ilkelerinden ödün vermeden yürütülmesi gereken uygulamaların, projeyi oluşturan taraflar arasında uzlaşma sağlanamaması ve merkezi hükümetin desteğini alamaması durumunda gerçekleştirmelerin zor olduğu belirtilmektedir (KESKİN vd. 2003: 402). Türkiye'deki kentleşme pratiğine bakıldığında bu değerlendirme doğrudur. Ancak, bu konunun daha ayrıntılı değerlendirilmesi için, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu 1923 yılından günümüze kadar olan dönemin incelenmesi gerekmektedir⁸⁵.

2.12. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL İLKELERİ

TMMOB Şehir Plancıları Odası'na göre Kentsel Dönüşümün Temel İlkeleri⁸⁶:

1- Sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturulabilmesi için, kent planlama disiplini içinde geliştirilmiş olan tüm planlama ilkeleri ve kuralları, planlama

⁸³ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

⁸⁴ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

⁸⁵ Erol Köktürk, Erdal Köktürk, a.g.m.

⁸⁶ TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşümün Temel İlkeleri,
http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4748&tipi=1&sube=0(01.12.2013)

disiplininin bir parçası olan kentsel dönüşüm uygulamaları açısından da vazgeçilmezdir. Bu nedenle, geliştirilen tüm projelerde, kamu yararı ilkesine ve planlama ilkelerine ayırmsız biçimde uyulmalıdır.

2- Geliştirilen projelerde ekonomik, toplumsal, fiziksel, doğal ve çevresel koşullar birlikte ele alınmalı, proje alanlarına yönelik planlama kararları kent bütününe yönelik kararlardan koparılmamalı, ayrıştırılmamalı, üst ölçekli plan kararlarına aykırı uygulamalardan kaçınılmalı, projeler başta ulaşım kararları olmak üzere, olası çevresel etkileri analiz edilerek, kent planı ile bütünleşik olarak ele alınmalıdır.

3- Kentsel dönüşüme konu edilen alanlar ve yapılar açısından, tüm tarihsel birikimi ve kültürel zenginliği ortadan kaldıracak yıkım ve yeniden yapma dışındaki seçeneklerin; koruma, yenileme, iyileştirme, güçlendirme ve canlandırma seçeneklerinin öncelikle araştırılması ve tartışılması sağlanmalıdır.

4- Dönüşüm projesine konu olan alanların yeniden yapılanmasında; konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınmalı, kentsel sosyal donatılar standartlara uygun olarak geliştirilmeli, teknik altyapının ve sosyal donatı tesislerinin konutlarla eş zamanlı biçimde kullanıma geçmesi sağlanmalıdır.

5- Projeler temelde rant artışını değil, can güvenliğinin sağlanmasını ve yaşam düzeyinin yükseltilmesini amaçlamalı, kentsel dönüşüm projeleri ayrıcalıklı imar hakkı sağlama aracı olarak kullanılmamalıdır. Bu kapsamda tüm yapılaşmalara yönelik güçlü, kamusal yapı denetim sistemi yaşama geçirilmeli, uygulama sonucu oluşan rant artışları doğrudan kamuya kazandırılmalıdır.

6- Projelerin uygulanması hiçbir koşulda yaşayanlar açısından sosyal bir yıkıma neden olmamalı, konut dokunulmazlığı ve barınma hakkı ilkeleri, kiracıları da kapsayacak biçimde kamusal güvence altına alınmalıdır. Barınma hakkı sahipliği; mülkiyet belgesinden bağımsız, sağlıklı bir yaşam çevresi içinde, çağdaş, yaşanabilir konut hakkı olarak kabul edilmelidir.

7- Projelere doğrudan kamusal kaynak aktarımı da yapılarak, konut edinme koşulları proje alanında yaşayanların ödeme gücü oranında düzenlenmeli, uygulamaların tüm kesimler açısından dışlama ve tasfiyeye neden olması önlenmeli, olası geri ödemeler iskân sonrası başlatılmalıdır.

8- Proje alanında yaşıyan ve projeden etkilenenlere mevcut konutundan daha küçük, daha niteliksiz, daha düşük sınıfta konut verilmemeli, diğeryandan bu amaçla yapılacak düzenlemeler haksız borçlandırma gerekçesi yapılmamalıdır.

9- Dönüşüm projelerinden etkilenen tüm kesimlere ayrımsız biçimde, projenin başlangıcından sonuçlanmasına dek, güvenli ve sağlıklı yaşam olanaklarına sahip geçici iskân olanakları yaratılmalı ya da günün koşullarına uygun kira yardımı yapılmalıdır.

10- Mevcut kullanıcıların gerçekleşecek dönüşüm sonucunda aynı alanda yaşamlarını sürdürebilmesini olanaklı kılacak, ortak giderleri karşılamaya yönelik, sürdürülebilir, gelir yaratıcı olanaklar yaratılmalıdır.

11- Dönüşüm projelerinde, yerel kimliği ortadan kaldıran tek tip mekân üretiminden kaçınılmalı, kentsel mekânı parçalayan ve ayrıştıran uygulamalara son verilmeli, yerelin özellikleri ve özgünlükleri mutlaka korunmalı, toplumsal yaşam ve kültürel değerler dikkate alınmalıdır.

12- Dönüşüm projeleri hiçbir koşulda doğal, tarihi ve kültürel değerlere zarar vermemeli, yaşamın gerçek sigortası olan ormanlar, meralar, sulak alanlar, kıyıları ve tarım alanları gibi doğal varlıklar yapılaşma dışı tutulmalı ve mutlak biçimde korunmalıdır. Bu niteliğe sahip alanlarda dönüşüm projeleri doğal, tarihi ve kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi çabasının bir parçası olarak ele alınmalıdır.

13- Zemin yapısı nedeniyle risk taşımayan, yalnızca yapı güvensizliği ve kentsel mekânın niteliksizliği nedeniyle dönüşüm projesine konu olan yerlerde, proje alanında yaşıyanların uygulama sonrası yine aynı bölgede yaşaması mutlaka sağlanmalıdır.

14- Zemin yapısı nedeniyle risk taşıyan ve yapılaşmaya kapatılması gereken bölgelerde yaşıyanların, iş olanakları ve ulaşım koşulları dikkate alınarak, gerek geçici iskân aşamasında ve gerekse uygulama sonrasında yakın çevrede iskan edilmesi sağlanmalıdır.

15- Proje sürecinin tümüyle hesap verilebilir ve şeffaf olması sağlanmalı, sürecin tamamında projeden etkilenen toplum kesimleri bilgiye kolayca erişebilmeli, proje yönetiminde, komşuluk ilişkilerinin yeniden oluşturulması aşamasında söz ve karar sahibi olmalı, proje alanlarının belirlenmesinde ve uygulamanın her aşamasında, meslek odalarının, sivil toplum kuruluşlarının, üniversitelerin görüş ve önerileri alınmalıdır.

2.13. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER



Şekil 2.1 Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Problemlerle İlgili Bir Görüntü

- Kurumsal yapının oluşturulamamasından kaynaklanan sorunlar,
- Yerel yönetimlerden kaynaklanan sorunlar,
- Konu hakkında yeterli bilgi birikimine sahip personelin bulunmaması,
- Mevzuat eksikliğinden kaynaklanan sorunlar,
- Yer seçiminin sağlıklı bir şekilde seçilmemiş olması,
- Projelerin bilgilendirme çalışmalarında karşılaşılan problemler,
- Danışman firmaların uygulama yaklaşımlarındaki farklılıklar,
- Finansman sorunu,
- Diğer faktörler⁸⁷.

2.14. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TARAFLARI

Kentsel dönüşüm projelerinde taraflar şu şekilde sıralanabilir.

- 1-Yerel İdare-Kamu
- 2-Yatırımcı-Finansör
- 3-Proje geliştirme grubu-Arazi uzmanları
- 4-Hak sahipleri-Mülkiyet

⁸⁷ <http://www.csb.gov.tr/dosyalar/images/file/kentsel%20donusum.pdf>, (25.12.2013)



YEREL İDARE-KAMU



YATIRIMCI-FİNANSÖR



**PROJE GELİŞTİRME
GRUBU-ARAZİ GRUBU-
ARAZİ UZMANLARI**



**HAK SAHİPLERİ-
MÜLKİYET**

Şekil 2.2 Kentsel Dönüşüm Projelerinde Taraflar⁸⁸

⁸⁸ N. Enver ÜLGER, Kentsel Dönüşüm Süreci,
www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/4dd95238387dbbe_ek.pdf, 10.12.2013



Yerel İdare – Kamu

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



Yatırımcı-Finansör

- Finans Kuruluşları
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
- Gayrimenkul Yatırım Şirketleri v.b.



Proje Geliştirme Grubu- Arazi Uzmanları

Değerleme, tasarım, planlama, mühendislik hizmetleri, proje yönetimi, yapı denetim, satış, pazarlama, reklam, yazılım v.b. Hizmet ve işleri yapanlar/Düzenlemeciler



Hak sahipleri (mülkiyet)

- Belediye
- Hazine
- Şahıs
- Diğer

Şekil 2.3 Kentsel Dönüşüm Projelerinde Taraflar⁸⁹

⁸⁹ N. Enver ÜLGER, Kentsel Dönüşüm Süreci, www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/4dd95238387dbbe_ek.pdf10.12.2013 ,

BÖLÜM 3. ERZURUM İLİ

3.1. COĞRAFİ YAPISI

İki coğrafi bölgede toprakları bulunan Erzurum İlinin arazi büyüklüğü, yaklaşık 25.066 km² kadar tutar. Bu toprakların kuzey kesimi yani İspir, Narman, Oltu, Olur, Pazaryolu, Tortum ve Uzundere İlçelerinin toprakları, Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz sınırları içinde kalmaktadır. Ancak bu kesim, İl topraklarının yaklaşık % 30' luk bir payını oluşturur. Geriye kalan % 70 gibi önemli bir pay, Doğu Anadolu Bölgesi dahilinde yer alır. İl, arazi büyüklüğü bakımından, sırayla Konya, Sivas ve Ankara İllerinden sonra, Türkiye'nin 4. büyük ili konumundadır⁹⁰.

3.2. ULAŞIM VE ALT YAPI

İlimiz uluslararası karayolu, havayolu ve demiryolu ağı üzerindedir. Tüm İlçelerimizle karayolu bağlantıları mevcuttur.

Uluslararası Erzurum Hava Limanı yıllık 2 milyon yolcu kapasitesine sahip olup, aynı anda 7 uçak barındırabilmektedir. ILS (Aletli İniş Sistemi) ile 24 saat uçak inebilmekte, yurtdışından gelen uçakların geçici gümrük işlemleri de yapılabilmektedir.

Hava Limanımız şehir merkezine 10 dakika, kayak merkezine 20 dakika mesafededir. Aylık ortalama 202 uçağın iniş kalkış yaptığı Havalimanımıza 2008 yılında 4.842 adet uçak inmiştir. Havalimanını kullanan yolcu sayısı ise toplam 527.605'dir.

İlimiz, İstanbul-Haydarpaşa-Kars demiryolu hattı üzerindedir. Doğu Ekspres ve Mavi Tren Erzurum'dan geçmekte ve bu seferler her gün karşılıklı olarak

⁹⁰ Erzurum Valiliği web sayfası, <http://www.erkurum.gov.tr/cografi.asp>, (18.11.2013)

yapılmaktadır. Erzurum'a Hızlı tren seferlerinin konulması ulaşım başta olmak üzere her alanda büyük bir ivme kazandıracaktır⁹¹.

3.3. EKONOMİSİ

Erzurum'un ekonomisini genel olarak tarım - hayvancılık ve sanayi - ticaret unsurları oluşturmaktadır. Bölgenin geçmiş dönemlerde de ipek yolu üzerinde olması, şehrin ekonomi alanında gelişmesini sağlamakla birlikte ticari anlamdaki önemini de ortaya koymaktadır. 1957 yılında Erzurum'da kurulmuş olan Atatürk Üniversitesi, şehirde ticari anlamda da canlılık sağlamaktadır. Erzurum, Türkiye'nin ve Doğu Anadolu bölgesinin en önemli ticaret merkezlerinden biridir. Bölgede, Oltu ilçesinde çıkarılan ve yarı kıymetli maden özelliğinde olan Oltu taşı ve bu taştan yapılan özel aksesuarlar, takı ve benzeri eşyalar bölge insanı ve esnafı için geçim kaynağıdır. Daha önceleri bölgede mevcut olup, Palandöken dağı kış spor tesisleri ile sınırlı olan kış turizmi, özellikle son yıllarda önemli kazanımlar elde etmiş ve bölge geneline yeni altyapı ve tesisler olarak dağılmıştır. Bu özelliği ile Türkiye sınırlarını aşarak alanında dünyanın sayılı merkezlerinden biri haline gelmiştir. Spor tesislerinin bölge turizmine ve ekonomisine önemli katkıları söz konusudur⁹².

Yine Erzurum'da ikinci bir Devlet üniversitesi olarak 2010 tarihinde kurulan Erzurum Teknik Üniversitesi' de ayrıca kente her anlamda katkı sağlamıştır. Erzurum ilinde 2011 yılında yapılan Dünya Üniversiteler arası Kış Olimpiyatları(Erzurum 2011 Universide Winter) kentin tanıtılması ve kış Turizmi açısından önemli bir etken olmuştur.

3.4. İKLİM ÖZELLİKLERİ

İl arazisinin büyük çoğunluğunda, karasal iklim özellikleri egemendir. Kışlar uzun ve sert, yazlar kısa ve sıcak geçer. 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

⁹¹ Erzurum Valiliği web sayfası, <http://www.erkurum.gov.tr/cografi.asp>, (18.11.2013)

⁹² Erzurum Valiliği web sayfası, <http://www.erkurum.gov.tr/cografi.asp>, (18.11.2013)

ortalaması, -8.6 C, en sıcak ay ortalaması 19.6 C, en düşük sıcaklık -35 C ve en yüksek sıcaklık ise, 35 C olarak ölçülmüştür. Yıllık yağış tutarı 453 mm. kadardır. En az yağış kış devresinde düşer. Bu devrenin yağışları kar biçiminde olup, kar yağışlı gün sayısı 50 ve kar örtüsünün yerde kalış süresi ise 114 gün kadardır. En yağışlı devre ilkbahar ve yaz mevsimleridir⁹³.



Şekil 3.1 Erzurum İl Özel İdare Müdürlüğü web Sayfasından Erzurum İl Haritası



Şekil 3.2 Erzurum Emniyet Müdürlüğü web Sayfasından Alınan Erzurum İlçe Haritası

⁹³ Erzurum Valiliği web sayfası, <http://www.erkurum.gov.tr/cografi.asp>, (18.11.2013)

3.5. ERZURUM İLİ NÜFUS HAREKETLERİ

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.

Şehir merkezinin nüfus verileri yıllara göre aşağıdaki gibidir.

Tablo 3.1 Yıllara göre Erzurum Merkez Nüfus Verileri⁹⁴

Yıllara göre Erzurum Merkez Nüfus Verileri (kişi)															
Yıl	1927	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1970	1980	1990	2000	2009	2010	2011	2012
Nüfus	31.771	33.425	47.916	50.091	59.057	85.763	100.056	240.548	342.881	362.501	362.588	349.551	354.551	367.810	382.383
<i>Kaynak: Erzurum merkez ilçelerinin nüfus bilgileri - TÜİK</i>															

Türkiye İstatistik Kurumu - Adrese dayalı Nüfus kayıt sistemi (ADNKS) Veri tabanı - 2012 yılı İllere göre nüfus kayıtlarında: Erzurum İli nüfusunun toplam 778.455 kişi olduğu, İl/ilçe merkezi nüfusunun toplam 535.254 kişi, Belde/köy nüfusunun ise toplam 243.201 kişiden oluştuğu yer almaktadır⁹⁵.

3.6. ERZURUM İLİNİN ALDIĞI GÖÇ, VERDİĞİ GÖÇ, NET GÖÇ VE NET GÖÇ HIZI

Tük verilerine göre Türkiye ve Erzurum ili göç oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir⁹⁶.

⁹⁴<http://tr.wikipedia.org/wiki/Erzurum>, (20.12.2013)

⁹⁵<http://tr.wikipedia.org/wiki/Erzurum>, (20.12.2013)

⁹⁶<http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, (25.01.2014)

Tablo 3.2 Tük Verilerine Göre Türkiye ve Erzurum İli Göç Oranları

İl Province	Toplam nüfus Total Population				
	2008	2009	2010	2011	2012
Türkiye	71.517.100	72.561.312	73.722.988	74.724.269	75.627.384
Erzurum	774.967	774.207	769.085	780.847	778.195
	Aldığı göç In-migration				
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012
Erzurum	18.999	24.830	23.294	27.719	22.551
	Verdiği göç Out-migration				
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012
Erzurum	43.585	33.681	35.711	33.599	33.234
	Net göç Net migration				
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012
Erzurum	-24.586	-8.851	-12.417	-5.880	-10.683
	Net göç hızı Rate of net migration (‰)				
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012
Erzurum	-31,23	-11,37	-16,02	-7,50	-13,63

Grafikteki verilere göre 2008, 2009, 2010, 2011 ve 2012 yıllarında 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.)

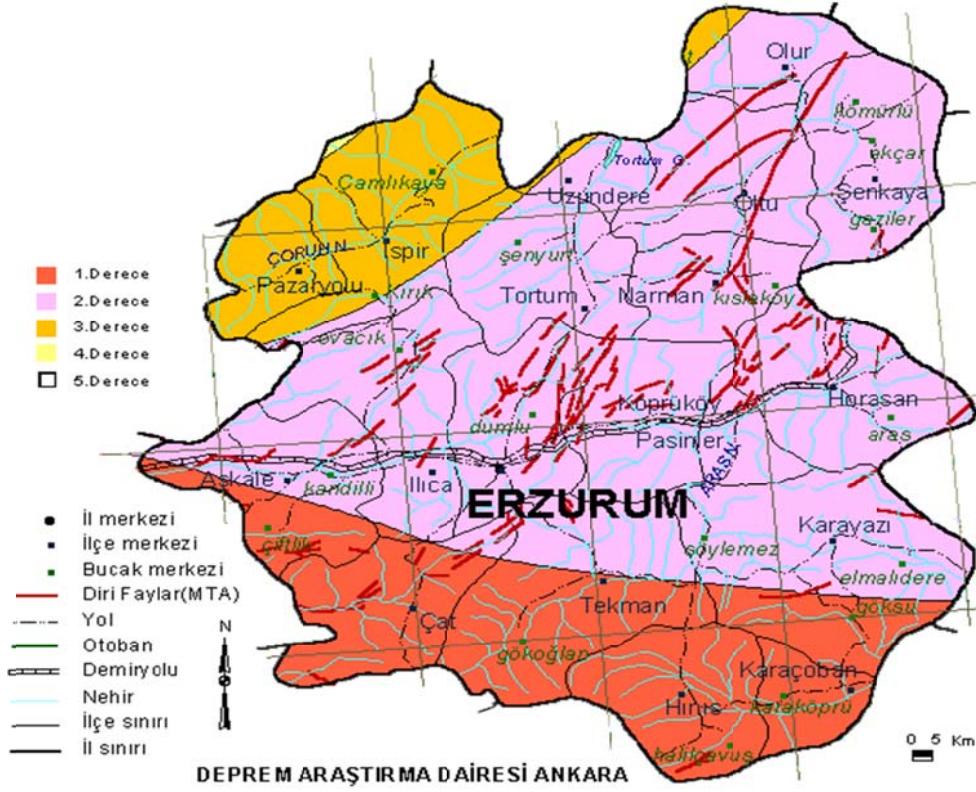
2-Erzurum'dan göç eden vatandaşlarımızın genelde yurdun batısını tercih ettikleri,

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;

söylenbilir.

3.7. ERZURUM İLİ DEPREM KRONOLOJİSİ



Şekil 3.3 Erzurum İli Deprem Haritası⁹⁷.

1859 Erzurum depremi:

2 Haziran saat 10.30'da meydana geldi. 15.000 can kaybına yol açan ve 6.1 büyüklüğünde meydana gelen deprem. Mercalli şiddet ölçeğine göre en büyük şiddet IX (Şiddetli) olarak hissedildi⁹⁸.

1924 Pasinler depremi:

13 Eylül yerel saat ile 16.34'te Türkiye'nin Doğu Anadolu Bölgesi'nde Erzurum Pasinler'de meydana geldi. 60 can kaybına yol açan ve 6.8 büyüklüğünde

⁹⁷<http://www.deprem.gov.tr/sarbis/depbolge/erzurum.gif>, (15.11.2013)

⁹⁸ http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)

meydana gelen deprem. Mercalli şiddet ölçeğine göre en büyük şiddet IX (Şiddetli) olarak hissedildi⁹⁹.

1946 Depremleri:

1) 31 Mayıs 1946 Van ve Hınıs'ta meydana gelen 6 şiddetindeki depremde 839 kişi öldü, 3 bin ev yıkıldı.

2) 20 Ağustos 1946 Erzurum'da meydana gelen depremde 330 kişi öldü¹⁰⁰.

1949 Depremi:

17 Ağustos 1949 Erzurum, Bingöl ve ilçesi Karlıova'da meydana gelen 6.7 şiddetindeki depremde 450 kişi öldü, 1.500'ü aşkın ev yıkıldı¹⁰¹.

1952 Erzurum Depremi:

3 Ocak 1952 Erzurum, Pasinler ve Horasan'da meydana gelen depremde 106 kişi hayatını kaybetti¹⁰².

1966 Erzurum Depremi:

7 Mart 1966 Erzurum ve Muş'ta meydana gelen depremde 15 kişi öldü, 25 kişi yaralandı, 2.380 ev yıkıldı¹⁰³.

1983 Erzurum Depremi

30 Ekim 1983'te, Erzurum ve çevresinde büyük hasara ve önemli ölçüde can kaybına neden olan yer sarsıntısı. Büyüklüğü 6,9 M_s olan bu depremde 1.155 kişi ölmüş, 537 kişi yaralanmış, 3.241 konut ağır, 3 bin konut orta ve 4 bin konut hafif hasar görmüş, 30 bini aşkın hayvan telef olmuştur.

Makrosismik hasar değerlendirmelerine göre depremin dış merkezi, Murat Dağı Kırklareli Köyü çevresinde yer almıştır. Erzurum-Kars depreminin olduğu alan Türkiye'nin birinci derece tehlikeli deprem bölgesidir. **Horasan-Narman ilçeleri arasındaki alanı** kapsayan deprem bölgesi, çoğunlukla genç kırıklarla (fay) belirlenen alüvyon düzlükleriyle parçalanmış, yüksekliği 1.750-2.500 m arasında değişen engebeli bir topografyaya sahiptir. Genellikle ayrılmış olan volkanik kayalar ile zayıf

⁹⁹ http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)

¹⁰⁰ http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)

¹⁰¹ http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)

¹⁰² http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)

¹⁰³ http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)

tutturulmuş ya da hiç tutturulmamış kırıntılar, bölgede canlı yer kaymalarına elverişli zemini oluşturur¹⁰⁴.

2004 Erzurum Aşkale Depremleri:

25 Mart 2004 Perşembe günü saat 21:30:50 ve 28 Mart 2004 Pazar günü saat 06:51:10 da olmak üzere Doğu Anadolu bölgesinde Erzurum ilinin batısında yıkıcı etki yapan orta büyüklükte iki deprem meydana gelmiştir. Orta büyüklükte olmalarına karşın aynı bölgede üç gün ara ile meydana gelen bu iki deprem beklenenin üzerinde gerçekleşen can ve mal kaybıyla dikkati çekmiştir. Depremlerde 9 yurttaşımız hayatını kaybetmiş, 51 kişi de yaralanmıştır. Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün tespitlerine göre Erzurum'un merkez ile Ilıca, Aşkale ve Çat ilçelerine bağlı köylerde toplam 1629 konut yıkılmış veya ağır hasar görmüştür¹⁰⁵.

3.8. TÜRKİYE'DE VE ERZURUM'DA KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

3.8.1. Türkiye'de Konut Satış İstatistikleri

Bu veriler Türkiye İstatistik Kurumu web sayfasından alınan bilgilere göre Türkiye'de konut satış sayıları ve yıllara göre değişim oranları;

Tablo 3.3 Türkiye'de Konut Satış Sayıları ve Yıllara Göre Değişim Oranları

YIL	KONUT SATIŞ SAYISI	DEĞİŞİM ORANI %
2008	427.105	
2009	555.184	30% 2008-2009
2010	607.098	9% 2009-2010
2011	708.275	17% 2010-2011
2012	701.621	-1% 2011-2012
2013	1.157.190	65% 2012-2013

¹⁰⁴ http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)

¹⁰⁵ Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü-Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı, 25 Mart (Mw5.5) ve 28 Mart (Mw 5.5) 2004 Aşkale (Erzurum) Depremleri Değerlendirme raporu

3.8.2. Erzurum İli Konut Satış İstatistikleri

Bu veriler Türkiye İstatistik Kurumu web sayfasından alınan bilgilere göre Erzurum ilinde konut satış sayıları ve yıllara göre değişim oranları;

Tablo 3.4 Erzurum'da Konut Satış Sayıları ve Yıllara Göre Değişim Oranları

YIL	KONUT SATIŞ SAYISI	DEĞİŞİM ORANI %
2008	3002	
2009	3577	19% 2008-2009
2010	2503	-30% 2009-2010
2011	2658	6% 2010-2011
2012	2733	3% 2011-2012
2013	6273	130% 2012-2013

Türkiye’de ve Erzurum ilinde 2008 yılından 2013 yılı dâhil yapılan konut satış istatistiklerinde aşağıdaki hususlar dikkat çekmiştir.

1-Türkiye genelinde 2012 yılında konut satışında bir önceki yıla göre % 1 lik bir düşüş yaşanmıştır.

2- Türkiye genelinde 2013 yılında bir önceki yıla göre konut satışında % 65 lik bir artış görülmektedir.

3-Erzurum ilinde 2010 yılında bir önceki yıla göre konut satışında % 30 luk bir düşüş yaşanmıştır.

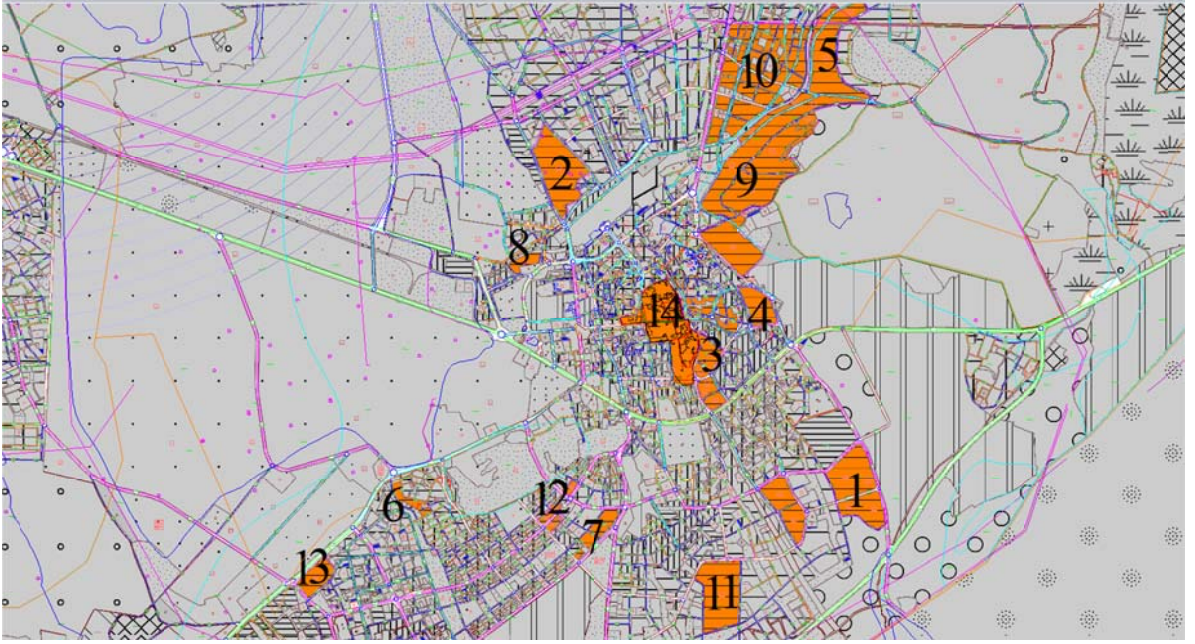
4- Erzurum ilinde 2013 yılında bir önceki yıla göre konut satışında % 130 luk bir artış görülmektedir. Aynı yıllara göre Erzurum ilindeki bu artışın Türkiye geneli konut satış oranının yaklaşık iki katı olduğu görülmektedir.

BÖLÜM 4. ERZURUM İLİNDE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

4.1. ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI

Tablo 4.1 Erzurum Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları

SıraNo	DÖNÜŞÜM ALANININ ADI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	MEVCUT KONUT SAYISI (adet)	ARSA-ENKAZ KAMULAŞTIRMA BEDELİ(TL)	ÜRETİLECEK KONUT SAYISI (Adet)	ÜRETİLECEK KONUT MALİYETİ (TL)
1	Eski Hayvan Pazarı	247,000.00	342	27,753,628.00	2000	135,600,000.00
2	Kombina Alanı	274,000.00	50	35,000,000.00	2800	258,120,000.00
3	Palandöken Caddesi	109,000.00	944	57,191,954.00	1500	135,600,000.00
4	Veyisefendi Mahalle	104,448.00	566	22,514,657.00	800	72,320,000.00
5	Şehitler Mahallesi	260,000.00	1018	69,459,730.00	1650	149,160,000.00
6	Harput Mahallesi	50,000.00	50	6,088,400.00	176	15,910,400.00
7	İmar İskan Blokları	67,000.00	650	32,614,616.00	1152	104,140,800.00
8	İstanbul Kapı	54,000.00	50	-	950	85,880,000.00
9	Aziziye –Gaziler - Mecidiye	865,617.00	3382	235,099,500.00	4500	406,800,000.00
10	Yukarı – Aşağı Sanayi – Edip Somunoğlu	1,212,000.00	5991	257,123,600.00	9800	885,920,000.00
11	Üç Küme Evler	148,000.00	411	23,861,750.00	177	16,000,800.00
12	Solakzade Mahallesi	52,000.00	182	29,943,967.50	Seçuklu Mimarisi İle İşyerleri	-
13	Çat Yolu Sanayii Alanı	89,000.00	4 (Üretim Tesisi)	49,500,000.00	1400	126,560,000.00
14	Kale Çevresi	77,000.00	202	36,981,564.43	-	-
	TOPLAM	3,545,000.00	13,820	883,133,366.93	27,155	2,392,012,000.00



Şekil 4.1 Erzurum Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları

Erzurum Büyükşehir belediyesi, Erzurum ilinde yukarıda tablo ve planda gösterilen bilgiler doğrultusunda Eski Hayvan Pazarı, Kombina alanı, Palandöken caddesi, Veyisefendi Mahallesi, Şehitler Mahallesi, Harput Mahallesi, İmar İskan Blokları, İstanbul Kapı mahallesi, Aziziye, Gaziler, Mecidiye, Yukarı – Aşağı Sanayi, Edip Somunoğlu, Üç Küme Evler, Solakzade Mahallesi, Çat Yolu Sanayi Alanı, Kale çevresinde kentsel dönüşüm çalışmalarına başlamıştır. Ancak henüz tamamlanan bir proje yoktur. Bu projelerden önemli bir kısmı 2014-2015 yılında bitirilmesi hedeflenmektedir. Yukarıdaki Kentsel dönüşüm projelerinden 13 nolu Çat yolu sanayi projesini Erzurum 2. İdare Mahkemesi 2012/691 esas ve 2013/169 karar numarası ile iptal kararı vermiştir. Erzurum Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığından temin edilen bilgilere göre;

4.1.1. Eski Hayvan Pazarı(Eski Mal Meydanı)Kentsel Dönüşüm Projesi

A. Sayısal Veriler

Toplam Dönüşüm Alanı	: 247.000 m ²
Kamulaştırılacak Toplam Alan	: 168.532,81m ²
Toplam Parsel Sayısı	: 342 adet

Özel mülkiyet sayısı	: 328 adet (123.466,44m ²)
Büyükşehir belediyesi	: 1 adet (36.505,32m ²)
Palandöken belediyesi	: 13 adet (8.651,05m ²)

ÖDEME DAĞILIMI

Toplam kamulaştırma bedeli	: 27.753.628,00 tl
TOKİ tarafından gönderilen	: 18.041.528,57 tl
Hak sahiplerine ödenen	:17.460.294,70 tl
Devam eden ödemeler	:593.980,68 tl
Kamulaştırılan özel mülkiyet	:89.865,87m ²
Belediyelerden devredilenler	: 45.156,37m ²
Toplam kamulaştırılan alan(m ²)	: 135.022,24m ² (%90)
Toplam üretilecek konut sayısı	: 2000 adet

B. Projeye ilgili görseller

Hayvan pazarı(eski mal meydanı)kentsel dönüşüm projesi ile ilgili Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilen bazı görüntüler.

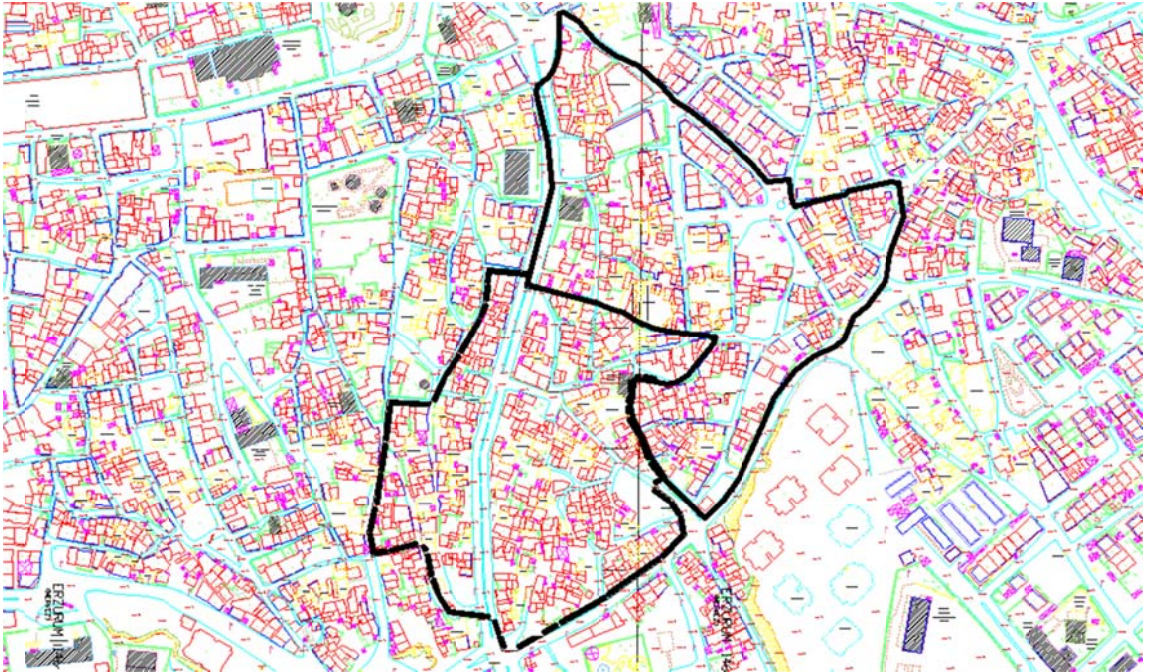


Şekil 4.2 Eski Mal Meydanındaki Bir Evden Görüntü



Şekil 4.3 Proje Alanının Uydu Görüntüsü

4.1.2. Palandöken Caddesi Kentsel Dönüşüm Projesi



Şekil 4.4 Palandöken Caddesi Proje Alanının Haritası

Palandöken caddesi 1. ve 2. Etaplar kentsel dönüşüm alanı özet bilgileri:

Toplam Dönüşüm Alanı	: 109.639,00 m ²
Toplam Kamulaştırılacak Alan	:87.711.20m ²
Toplam Enkaz Alanı	:85.113,44 m ²
Kamulaştırılan Alan	: 50.669,00 m ²
Hak Sahiplerine Ödenen	: 16.300.000,00 TL
Toplam Yapı Sayısı	: 944
Toplam Arsa Bedeli	: 27.402.250,00 TL
Toplam Enkaz Bedeli	: 29.789.704,00 TL
Toplam Kamulaştırma Bedeli	: 57.191.954,00 TL
Toplam Üretilcek Konut Sayısı	:1500

4.1.3. Şehitler Mahallesi (5 Nolu) Kentsel Dönüşüm Projesi



Şekil 4.5 Şehitler Mahallesinden Bir Görüntü

Şehitler Mahallesi Kentsel dönüşüm projesi özet bilgileri

Toplam Dönüşüm Alanı	: 260.000 m ²
Toplam Kamulaştırılacak Alan	:160.543,00 m ²
Toplam Enkaz Alanı	:140.142,00 m ²
Toplam Yapı Sayısı	: 712
Toplam Konut Sayısı	: 1018
Alanda Yaşayan Kişi Sayısı	: 3381
Toplam Arsa Bedeli	: 17.609.730,00 TL
Toplam Enkaz Bedeli	: 51.800.000,00TL
Toplam Kamulaştırma Bedeli	: 69.459.730,00 TL
Toplam Üretilecek Konut	:1650



Şekil 4.6 Şehitler Mahallesi 128 konutluk alandan bir Görüntü

Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nce yapılan Şehitler Mahallesindeki kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında 128 kişi ev sahibi olacaktır. Şehitler Mahallesi Kentsel Dönüşüm Konutları 1 +1, 2 +1 ve 3 +1 olmak üzere 2 blok ve 128 daireden oluşmaktadır. Bir yılda tamamlanan evler yönetmelik gereği mantolama sistemiyle inşa edildi. Bölge, 230 bin metrekarelik kentsel dönüşüm alanını kapsamaktadır.

4.1.4.Üçküme Evler (11 nolu) Kentsel Dönüşüm Alanı

Toplam Dönüşüm Alan	:148.000,00 m ²
Toplam Enkaz Alanı	:36.990 m ²
Toplam Yapı Sayısı	:268
Toplam Konut Sayısı	:411
Alanda Yaşayan Kişi Sayısı	:1726
Toplam Arsa Bedeli	:11.840.000,00 TL
Toplam Enkaz Bedeli	:12.021.750,00 TL
Toplam Kamulaştırma Bedeli	:23.861.750,00 TL
Toplam Üretilecek Konut	:177



Şekil 4.7 Üçküme Evler Uydu Görüntüsü

4.1.5. Kültür Yolu Projesi (14 nolu proje)İle İlgili zet Bilgiler

Bu projelerden 14 nolu proje Erzurum ili için çok önemli tarih ve kültür projesi olarak değerlendirilebilir. Proje alanında bulunan Erzurum Kalesi yaklaşık 1500 yıllık bir tarihi ile Şehrin en önemli köŐe taŐlarındanndır. Projede Kale etrafının açılarak yani bir başka ifade ile Kale etrafındaki çok eski ve Şehrin görüntüsünü bozan evlerin kaldırılarak Kale daha güzel bir görüntüye kavuŐacaktır. Bu proje “**Kültür Yolu**” aksı; diye adlandırılan Erzurum Merkez, Yakutiye İlçesi LalapaŐa, Mirzamehmet, Caferiye, Emir Őeyh, Sultan Melik, AyazpaŐa ve Karaköse Mahalle sınırları dahilindeki Erzurum Kalesi, ifte Minareli Medrese, Ulu Camii, Taş Ambarlar, Bölge İdare Mahkemesi, Yakutiye Belediye binası, Yakutiye Medresesi, LalapaŐa Camii, Caferiye Camii, Hanım Hamamı, KurŐunlu Camii, Rüstem Paşa Bedesteni, Pervizoğlu Camii ve AyazpaŐa Cami’ye kadar uzanan bölge içerisinde kalmaktadır. Erzurum Kalesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile Kentsel Sit Alanı çevresini kapsayan Kültür Yolu Projesi  etaplı olarak düşünülmektedir. Projede Kamulaştırma işlemi devam etmekte olup, bugüne kadar 11.778 M² alan kamulaŐtırılmıŐtır. Kamulaştırma bedeli olarak 12.897.000,00 TL denmiŐ olup, Erzurum Büyükşehir Belediyesine ait 23.740 m² alana sahip ve 20.000.000,00 TL değerinde bir taşınmaz bu alandaki hak sahipleri ile takas iŐlemlerinde kullanılması planlanmaktadır¹⁰⁶.



Şekil 4.8 Erzurum Kalesi Uydu Görüntüsü

¹⁰⁶ Büyükşehir belediyesinin Kentsel dönüşüm çalışmalarına ait veriler Emlak ve istimlak daire başkanlığından temin edilmiştir.



Şekil 4.9 Erzurum Kalesi Etrafından Bir Görüntü



Şekil 4.10 Erzurum Kalesi Etrafından Bir Görüntü



Şekil 4.11 Erzurum Kalesi Etrafındaki Bir Evden Bir Görüntü



Şekil 4.12 Erzurum Kalesi Etrafındaki Bir Evden Bir Görüntü

4.1.6. Veyisefendi Mahallesi (4 Nolu proje) Kentsel Dönüşüm

Özet Bilgileri

Toplam Dönüşüm Alanı	:104448.00 m ²
Toplam Kamulaştırılacak Alan	:58.380,17 m ²
Toplam Enkaz Alanı	:42.556,72 m ²
Toplam Yapı Sayısı	:566
Alanda Yaşayan Kişi Sayısı	: 2377
Toplam Arsa Bedeli	: 11.192.193,50 TL
Toplam Enkaz Bedeli	: 11.322.464,28 TL
Toplam Kamulaştırma Bedeli	: 22.514.657,78 TL
Toplam Üretilcek Konut	: 800

4.1.7. Mecidiye-Aziziye-Gaziler Mahalleleri (9 Nolu proje)

Kentsel Dönüşüm Özet Bilgileri

Toplam Dönüşüm Alan	:865617.82 m ²
Toplam Enkaz Alanı	:304380.00 m ²
Toplam Yapı Sayısı	:1402
Toplam Konut Sayısı	: 3382
Alanda Yaşayan Kişi Sayısı	: 9403
Toplam Arsa Bedeli	:120.957.000,00 TL
Toplam Enkaz Bedeli	:114.142.500,00TL
Toplam Kamulaştırma Bedeli	:235.099.500,00 TL
Toplam Üretilcek Konut	:4500



Şekil 4.13 Gaziler Mahallesi'nden Bir Görüntü

Erzurum Büyükşehir belediyesinin projeleri arasında olan 4 ve 9 nolu projelerle ilgili detaylı bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

ERZURUM İLİNDE BAKANLAR KURULU KARARI İLE RESMÎ GAZETEDE İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR:

Erzurum ili Yakutiye ilçesi Mecidiye, Aziziye, Gaziler ve Veyisefendi mahallerinde kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmış olup 2014-2015 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

20 Ocak 2013 PAZAR

Resmî Gazete

Sayı : 28534

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2012/4141

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Mecidiye, Aziziye, Gaziler ve Veyisefendi mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ve ekli krokuler ile listelerde sınırları ve koordinatları gösterilen alanların riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10/12/2012 tarihli ve 2104 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 24/12/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Abdullah GÜL
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

B. ARINÇ
Başbakan Yardımcısı

A. BABACAN
Başbakan Yardımcısı

B. ATALAY
Başbakan Yardımcısı

B. BOZDAĞ
Başbakan Yardımcısı

S. ERGİN
Adalet Bakanı

F. ŞAHİN
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

E. BAĞIŞ
Avrupa Birliği Bakanı

N. ERGÜN
Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

F. ÇELİK
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

E. BAYRAKTAR
Çevre ve Şehircilik Bakanı

A. DAVUTOĞLU
Dışişleri Bakanı

M. Z. ÇAĞLAYAN
Ekonomi Bakanı

T. YILDIZ
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

S. KILIÇ
Gençlik ve Spor Bakanı

M. M. EKER
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

H. YAZICI
Gümrük ve Ticaret Bakanı

I. N. ŞAHİN
İçişleri Bakanı

C. YILMAZ
Kalkınma Bakanı

E. GÜNAY
Kültür ve Turizm Bakanı

M. ŞİMŞEK
Maliye Bakanı

Ö. DİNÇER
Millî Eğitim Bakanı

I. YILMAZ
Millî Savunma Bakanı

V. EROĞLU
Orman ve Su İşleri Bakanı

R. AKDAĞ
Sağlık Bakanı

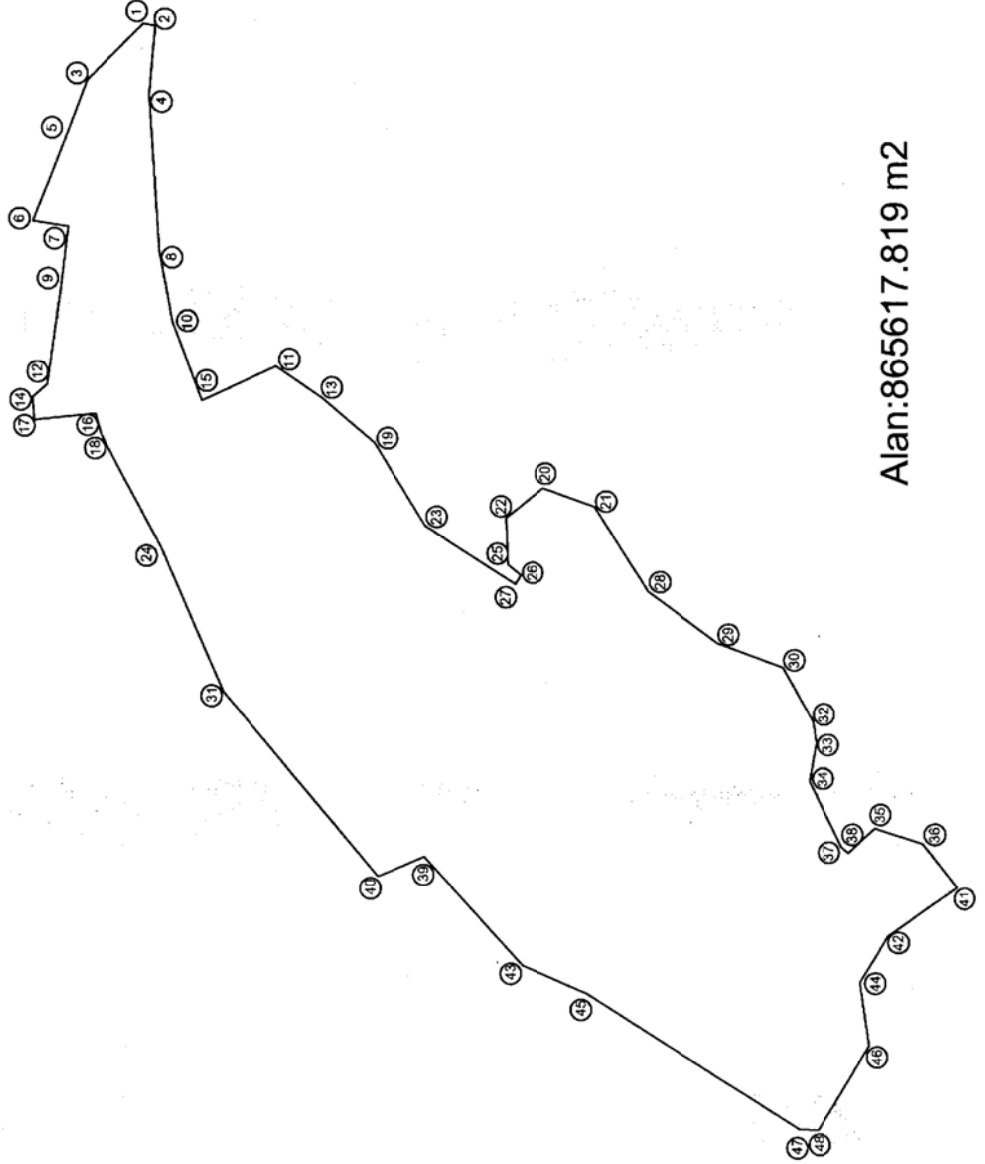
B. YILDIRIM
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

[Ekleri için tıklayınız.](#)

24/12/2012 TARİHLİ VE 2012/4141 SAYILI KARARNAMENİN EKİ

KROKİLER VE LİSTELER

ERZURUM İLİ, YAKUTİYE İLÇESİ
MECİDİYE, AZİZİYE VE GAZİLER MAHALLELERİ
RİSKLİ ALAN SINIRI

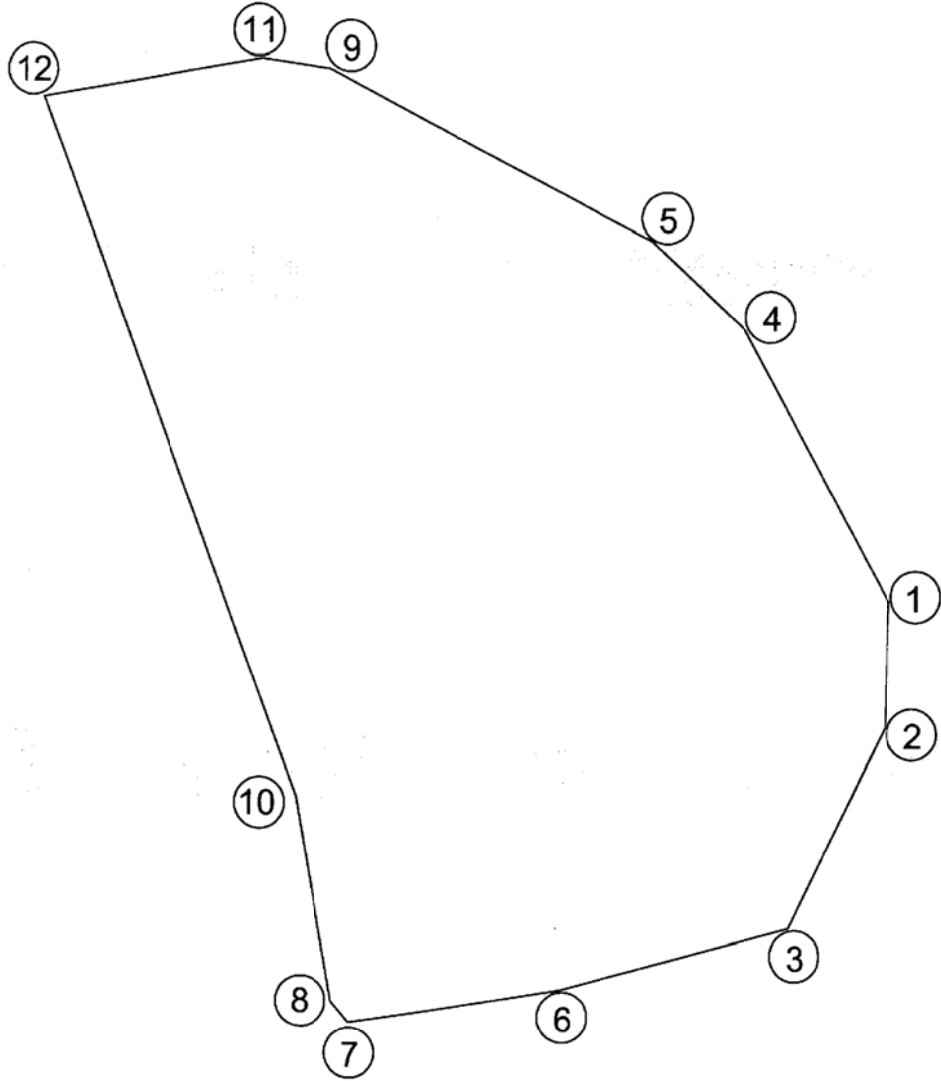


Alan:865617.819 m2

ERZURUM İLİ, YAKUTİYE İLÇESİ, MECİDİYE AZİZİYE VE GAZİLER MAHALLELERİ
RİSKLİ ALAN SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ

Nokta no	y	x
1	440260.405	4421665.903
2	440255.930	4421646.781
3	440168.459	4421759.070
4	440145.472	4421656.545
5	440072.036	4421796.093
6	439938.591	4421849.796
7	439929.844	4421791.007
8	439891.601	4421640.882
9	439836.880	4421802.602
10	439776.871	4421619.116
11	439704.859	4421449.258
12	439674.171	4421826.383
13	439654.410	4421373.585
14	439653.439	4421851.103
15	439649.121	4421571.108
16	439627.523	4421747.040
17	439616.758	4421847.913
18	439592.835	4421737.072
19	439581.800	4421286.493
20	439507.910	4421008.235
21	439477.609	4420923.709
22	439459.268	4421069.237
23	439447.232	4421203.345
24	439410.626	4421638.193
25	439383.514	4421066.047
26	439366.369	4421045.314
27	439352.049	4421054.553
28	439339.257	4420835.195
29	439255.927	4420721.165
30	439215.658	4420611.919
31	439176.983	4421536.522
32	439128.739	4420562.081
33	439093.254	4420556.499
34	439031.455	4420567.663
35	438954.504	4420460.410
36	438928.588	4420380.669
37	438925.000	4420515.831
38	438915.032	4420504.268
39	438910.646	4421205.595
40	438878.351	4421282.147
41	438857.618	4420325.647
42	438779.471	4420438.481
43	438733.620	4421042.922
44	438704.116	4420484.731
45	438687.370	4420936.467
46	438601.648	4420469.979
47	438465.688	4420584.807
48	438464.891	4420553.309

ERZURUM İLİ, YAKUTİYE İLÇESİ, VEYİSEFENDİ MAHALLESİ
RİSKLİ ALAN SINIRI



Alan:104448.388 m2

ERZURUM İLİ, YAKUTİYE İLÇESİ, VEYİSEFENDİ MAHALLESİ
RİSKLİ ALAN SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ

Nokta no	y	x
1	439264.048	4419494.530
2	439262.677	4419438.756
3	439218.044	4419349.209
4	439197.361	4419615.086
5	439154.691	4419654.405
6	439113.410	4419321.508
7	439015.916	4419306.396
8	439007.960	4419315.804
9	439006.338	4419731.068
10	438991.812	4419406.913
11	438975.224	4419735.459
12	438875.511	4419717.524



Şekil 4.14 Mecidiye-Aziziye-Gaziler Mahalleleri Riskli Alan Uydü Görüntüsü



Şekil 4.15 Veyisefendi Mahallesi Riskli Alan Uydü Görüntüsü

4.1.8.HasanibasriMahallesi

Ayrıca Erzurum büyükşehir belediyesi 2008 yılında Yakutiye ilçesi sınırlarında Hasanibasri mahallesinde bir dönüşüm projesi yapmıştır. Proje alanında 96 konut üretilmiştir.



Şekil 4.18 Hasanibasri Mahallesi Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü



Şekil 4.19 Hasanibasri Mahallesi Dönüşüm Sonrası Bir Görüntü

SONUÇ-ÖNERİ:

2008 yılında Hasanibasri mahallesinde (96 konutluk) bir proje tamamlanmıştır. Erzurum Büyükşehir belediyesinin planladığı 13 adet Kentsel dönüşüm projesinden Şehitler mahallesinde bir kısım (128 konutluk bir proje) hariç henüz tamamladığı proje bulunmamaktadır. Erzurum ilinde kentsel dönüşüm çalışmaları istenilen düzeyde olmadığı görülmektedir. Çünkü Hasanibasri projesinden sonra aradan 6 yıl geçmesine rağmen şuana kadar tam bitirilen bir projenin olmaması Kentsel dönüşüm projelerinin beklentileri karşılayamadığı görülmektedir. Şehrin modern bir görüntüye kavuşması için Kentsel dönüşüm projelerinin hızlandırılması gerekmektedir. Gecekondu bölgelerinde taviz verilmeden kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanması sağlanmalıdır. Sanayi semti olarak bilinen alanda gerek oto sanayi ve gerek kerestecilerin şehrin dışına çıkışı sağlanmalı ve bu alanın yeşil alan olarak planlanması uygun olacağı düşünülmektedir. Sanayi alanının merkeze yakın olması kentin görüntüsünü bozmakta ve kentte hava kirliliğine neden olmaktadır. Burada ki işyerlerinin şehrin Tortum yolu çıkışı olan Erzurum-Ilıca istikametinde çevre yolundaki bir alanda Organize sanayi bölgesi alanı planlanarak bu alana taşınması sağlanmalıdır. Aşağıda uydu görüntülerinde mevcut sanayi alanı ve taşınması muhtemel yer gösterilmiştir.



Şekil 4.20 Erzurum ili için Önerilen Sanayi alanı uydu görüntüsü

4.2. YAKUTİYE BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI

Yakutiye ilçesinin tarihi:

Yakutiye ilçesi adını, İlhanlı Devletinin Sultanı Olcayto Han zamanında Gazan Han ve Bolugan Hatun adına Cemalettin Hoca Yakut Gazani tarafından 1310 tarihinde yaptırılan ve günümüzde İslam Eserleri ve Etnografya Müzesi olarak kullanılan Yakutiye Medresesinden almıştır.

Çeşitli kavimlere ait milletlerin birçok devlet kurduğu Anadolu'da muhtelif uygarlıklara ait tarihi ve kültürel kalıntıların önemli bir bölümü de Erzurum'da bulunmaktadır. Erzurum'un sahip olduğu, mevcudiyetleriyle günümüzü yansıtan ve yarınımıza ışık tutan tarihi eserlerinin %98'i de Yakutiye ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Böylesine zengin bir tarihi içerisinde barındıran kent merkezi, Yakutiye ilçesinin hizmet ve sorumluluk sınırları içerisinde yer almaktadır.

M.S. 408 - 450 yılları arasında Bizans İmparatoru olan II. Teodosious zamanında, Erzurum ve çevresi işgal edilmiş ve İmparatorun komutanlarından Anatolia tarafından bugünkü Erzurum şehrinin bulunduğu yerde bir tepe üzerine, bugünkü Erzurum Kalesi inşa ettirilmiştir ve Teodosious ismini almıştır. XI. yy. da Malazgirt Savaşından sonra Selçukluların denetimine geçen bölgede kurulan Saltukoğulları Beyliğinin merkezi konumundaydı. Daha sonra sırasıyla İlhanlılar, Karakoyunlu ve Akkoyunlu Devletlerinin ardından Yavuz Sultan Selim zamanında Osmanlı Devleti egemenliğine girmiştir. Tarihi eserlerin büyük çoğunluğu Saltuklular ve Selçuklular döneminin izlerini taşımaktadır. Bu eserleri şöyle sıralayabiliriz: Erzurum Kalesi, Saat Kulesi(Tepsi Minare), Kale Mescidi, Çifte Minareli Medrese, Ulu Camii, Üç Kümbetler, Yakutiye Medresesi, Rüstem Paşa Bedesteni (Taş Han), Lala Paşa Camii, Gümüşlü Kümbet, Karanlık Kümbet, Cincime Sultan Kümbeti, Rabia Hatun Kümbeti¹⁰⁹.

¹⁰⁹ Yakutiye ilçe Milli Eğitim müdürlüğü web sayfası, <http://yakutiye.meb.gov.tr/www/ilcemiz-hakkinda/icerik/3> , (28.02.2014)

4.2.1. Üçkümbetler Çevresinin Yenilenmesi ve İyileştirilmesi (Turizme Yönelik Tarihi ve Kültürel) Kentsel Dönüşüm Projesi

A)Üçkümbetler Tarihçe:

Üç Kümbetler ismi ile tanınan üç kümbetten en büyüğün Emir Saltuk'a ait olduğu ve XII. yüzyılın sonlarında veya XIV. yüzyılın başlarında yapıldığı sanılmaktadır. Diğer kümbetlerin kime ait oldukları bilinmemektedir. Bunların da XIV. Yüzyıla ait oldukları sanılmaktadır. Üç Kümbetlerin yanında kümbeti andıran bir diğer yapının mahiyeti anlaşılammıştır. Bunun da kümbet olduğu ileri sürülmüşse de bazılarına göre de bir mescittir.

Kesme taştan yapılmış olan bu kümbet sekizgen gövdeli, yüksek kasnaklı ve üzeri kubbe ile konik karışımı basık bir külahla örtülüdür. İki renkli kesme taştan yapılan kümbetin üçgen alınlıklarında, yuvarlak kemerli kasnak nişlerinde Orta Asya takvimlerinde görülen burç figürlerini andıran boğa, yılan, yarasa, kartal gibi hayvan kabartmaları bulunmaktadır. Buradaki nişlerden birisinin içerisindeki boğa boynuzları arasında bir insan başının benzerine diğer yerlerde rastlanmamaktadır¹¹⁰.

Proje alanında Üçkümbetler çevresindeki 25 adet tescilli ve 15 adet tescil gereken tarih eser bulunmaktadır. Yakutiye ilçesindeki Kentsel dönüşüm verileri, belediye yetkililerinden alınan bilgilere göre hazırlanmıştır.

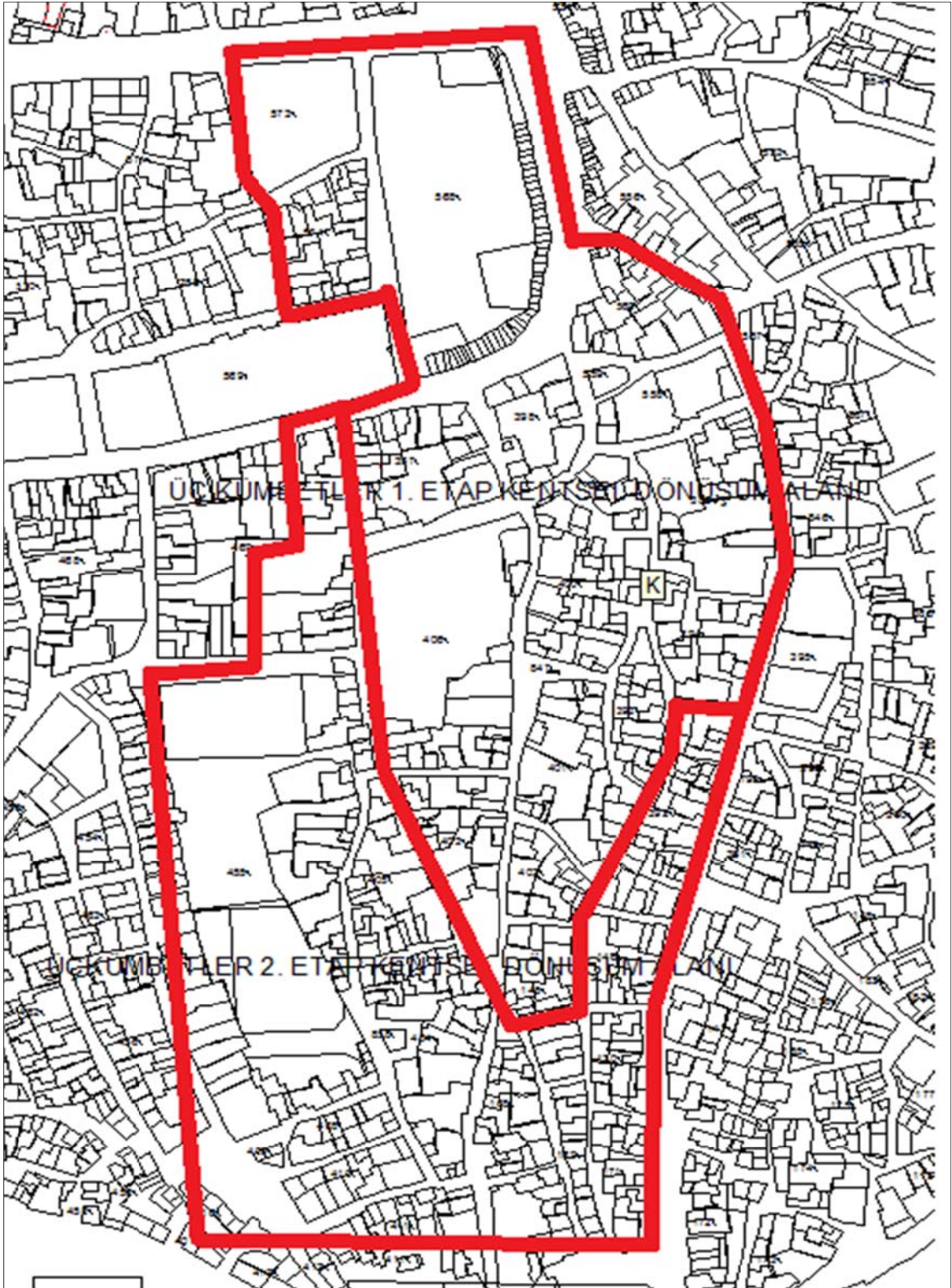
B)Proje alanı ile ilgili bilgiler:

Toplam proje alanı:68000 m2 olup; Proje alanında 198 parselde kamulaştırma çalışmaları tamamlanmıştır. 683 hak sahibi ile yüz yüze görüşülerek pazarlık yolu ile uzlaşma sağlanmıştır.

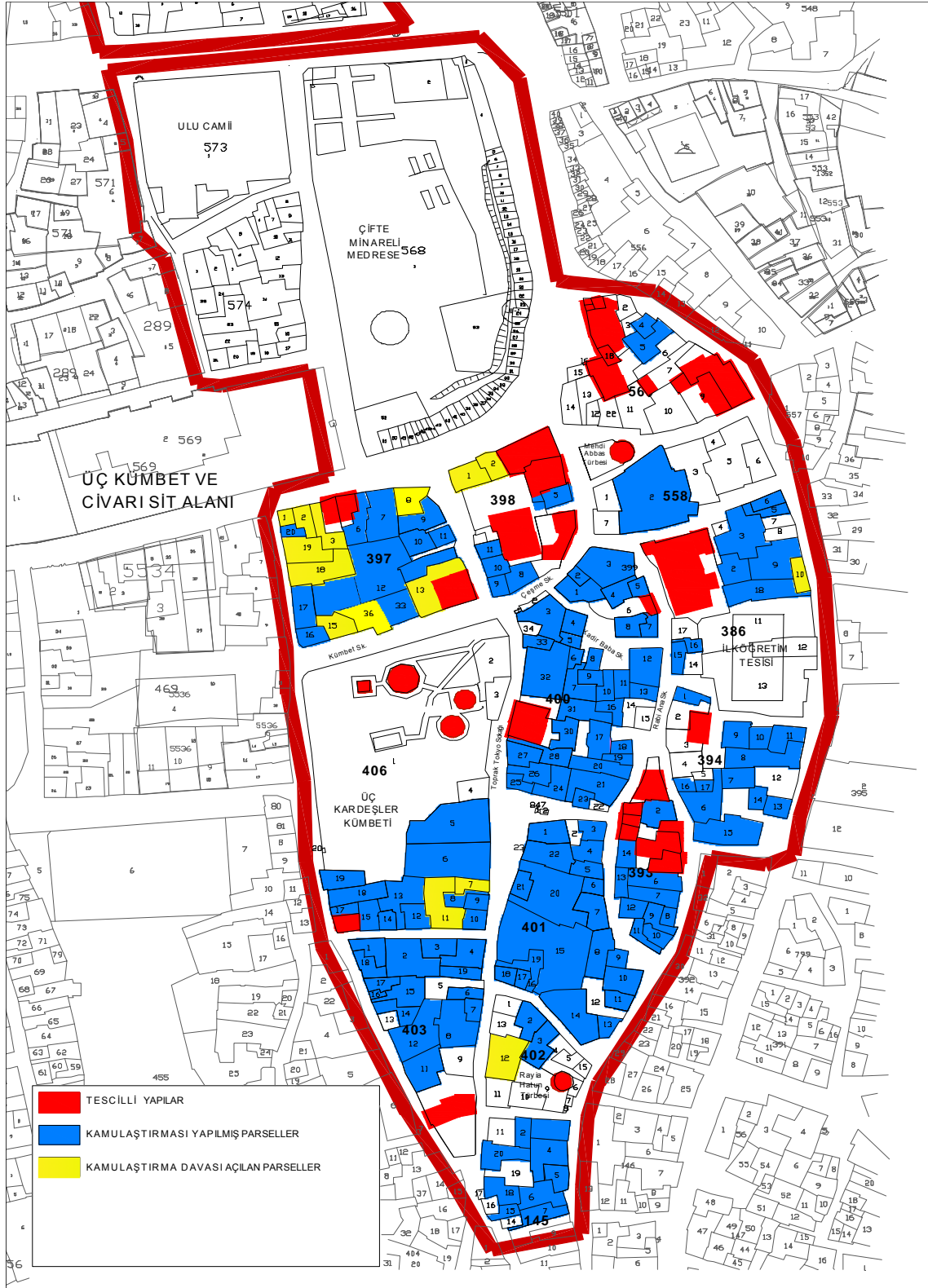
23994 m2 arsa kamulaştırması yapılmış ve 29133 m2 enkaz kamulaştırması yapılmıştır. Toplam 23.732.036 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Proje alanında 2000 konut üretilmesi planlanmaktadır.

Üçkümbetler projesi yukarıda bahsedildiği üzere Tarihi ve kültürel değerlerin ortaya çıkarılması projesidir. Dolayısıyla Erzurum ili için önemli bir turizm projesi olacağı umut edilmektedir.

¹¹⁰www.wikipedia.org, (20.02.2014)



Şekil 4.21 Üçkumbetler Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Kadastro Haritası-1



Şekil 4.22 Üçkumbetler Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Proje Alanının Kadastro Haritası-2



Şekil 4.23 Üç Kümbetlerden Bir Görüntü¹¹¹



Şekil 4.24 Üç Kümbetlerden Bir Görüntü¹¹²

¹¹¹ www.erzurumgazetesi.com.tr

¹¹² www.bik.gov.tr



Şekil 4.25 Üç Kumbetlerden Bir Görüntü¹¹³



Şekil 4.26 Üç Kumbetler Yıkım Çalışmalarından Bir Görüntü

¹¹³ Şekil 4.25 - Şekil 4.26 görüntüleri Yakutiye Belediyesi'nden temin edilmiştir

4.2.2. Hacıcuma-Taşmescitve Narmanlı Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi

Toplam proje alanı yaklaşık 230 dönümdür. Projenin birkaç etap halinde tamamlanması planlanmaktadır.

1.Etap proje alanı	:56597,63 m2
Toplam parsel sayısı	:456 parsel
Kamulaştırma bedeli	:20.000.000 TL
Kamulaştırılan alan	:21.642 m2
Kamulaştırılacak alan	:20.401 m2



Şekil 4.27 Hacıcuma Mahallesi'nden Bir Görüntü



Şekil 4.28 Hacıcuma Mahallesi'nden Bir Görüntü¹¹⁴

4.2.3. Habibefendi ve Mehdiefendi Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi

Proje alanı yaklaşık 50 dönümdür. Proje alanında 731 hak sahibi ile görüşülmüştür. Habibefendi mahallesinde 5.207.339 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Mehdiefendi mahallesinde 1.972.698 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Proje alanında yaklaşık 1000 konut üretilmesi planlanmaktadır.

Proje alanından bir görüntü



Şekil 4.29 Mehdiefendi Mahallesi Yıkım Çalışmaları Sonrası Bir Görüntü¹¹⁵

¹¹⁴ Şekil 4.28- Şekil 4.29 görüntüsü Yakutiye Belediyesi'nden temin edilmiştir



Şekil 4.30 Habibefendi Mahallesinden Bir Görüntü

4.2.4. Hasnibasri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

İl merkezine yakın bir mahalle olan Hasanibasri mahallesinde daha önce Erzurum Büyükşehir belediyesi tarafından Kentsel dönüşüm projesi kentsel dönüşüm proje alanı yaklaşık 28766 m² dir. Proje alanında 9.150.000 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Proje alanında yaklaşık 800 konut üretilmesi planlanmaktadır.



Şekil 4.31Hasaninbasri Mahallesi'nden Bir Görüntü

¹¹⁵ Şekil 4.31 görüntüsü Yakutiye Belediyesi'nden temin edilmiştir

4.3. PALANDÖKEN BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

Palandöken ilçesinin tarihi

Palandöken İlçesi'nin tarihi, 2008 yılına kadar Erzurum merkeze bağlı bir yerleşim merkezi durumunda olması nedeniyle ilin tarihiyle paralellik göstermektedir.

Erzurum'un kuruluşu M.Ö. 4000 yıllarına kadar uzanmaktadır. Şehrin coğrafi konumu nedeniyle, tarihte adından çok söz edilmiştir. Önceleri Bizanslılar, Sasaniler ve Araplar tarafından yönetilmiş, Erzurum ilk defa 1048 yılında Türk Komutanı İbrahim İnal tarafından Türk Yurdu yapılmıştır. 1080 yılında Saltukoğulları Devleti kurulunca bu devletin topraklarına katılmış ve 1514 yılında Yavuz Sultan Selim şehri eline geçirerek, Osmanlı İmparatorluğu'nun sınırları içine dâhil etmiştir.

1534 yılında Kanuni Sultan Süleyman'ın emri ile çıkarılan "Erzurum Kararnamesi" ile de "Beylerbeylik" olmuştur. Erzurum üç defa Rus işgaline uğramış olup, 1828-1829 savaşları sonucunda 8 Temmuz 1829'da Ruslar tarafından işgal edilen Erzurum, Edirne Anlaşması ile (14 Eylül 1829)tekrar Osmanlılara geri verilmiştir. Osmanlı Devleti'nin Londra Protokolünü reddetmesi üzerine Rusya 19 Nisan 1877'de Osmanlı Devleti'ne harp ilan etmiş, 1877 yılının 8-9 Kasım gecesi Ruslar Ermenilerin sayesinde Mecidiye ve Aziziye Tabyalarını ele geçirmişlerdir. Fakat Erzurum'un halkı şehrin müdafaasına bizzat iştirak ederek ve Tabyalarda ordusuyla bütünleşerek Aziziye Tabyalarında destan yaratarak Rusları püskürtmüşlerdir. 1. Dünya Savaşı sırasında 16 Şubat 1916 da Ruslar tarafından yeniden işgal edilen Erzurum, Kazım Karabekir komutasındaki Türk Ordusunun 12 Mart 1918'de Erzurum'a girmesiyle Rus işgalinden kurtulmuştur.

Bugün Palandöken İlçesinin bulunduğu yerleşim alanı; 1923'ten 2008'e kadar Erzurum Merkeze bağlı bir yerleşim merkezi olmuştur. 2008 yılında; 6/3/2008 tarih ve 5747sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Erzurum İlinde Palandöken İlçesi'nin kurulması karara bağlanmış ve 01.07.2008 tarihinde İlçe Kaymakamının göreve başlaması ile de ilçe resmen kurulmuştur¹¹⁶.

¹¹⁶ Palandöken Kaymakamlığı web sayfası,<http://www.palandoken.gov.tr/ilcemiz/ilcemiz.html>(01.03.2014)

Palandöken ilçesi Erzurum ilinin merkez ilçelerinden birisi olup yaklaşık nüfusu 162000 dir. Palandöken şehir merkezinin Güneyinde bulunmakta adını Palandöken dağından almıştır. Erzurum ilinde modern anlamda şehirleşme 1980 'li yıllara dayanmaktadır. Apartman tarzındaki yapılaşma 1980 yıllarda Yenişehir semtinde yani Palandöken sınırları içerisinde başlamıştır.

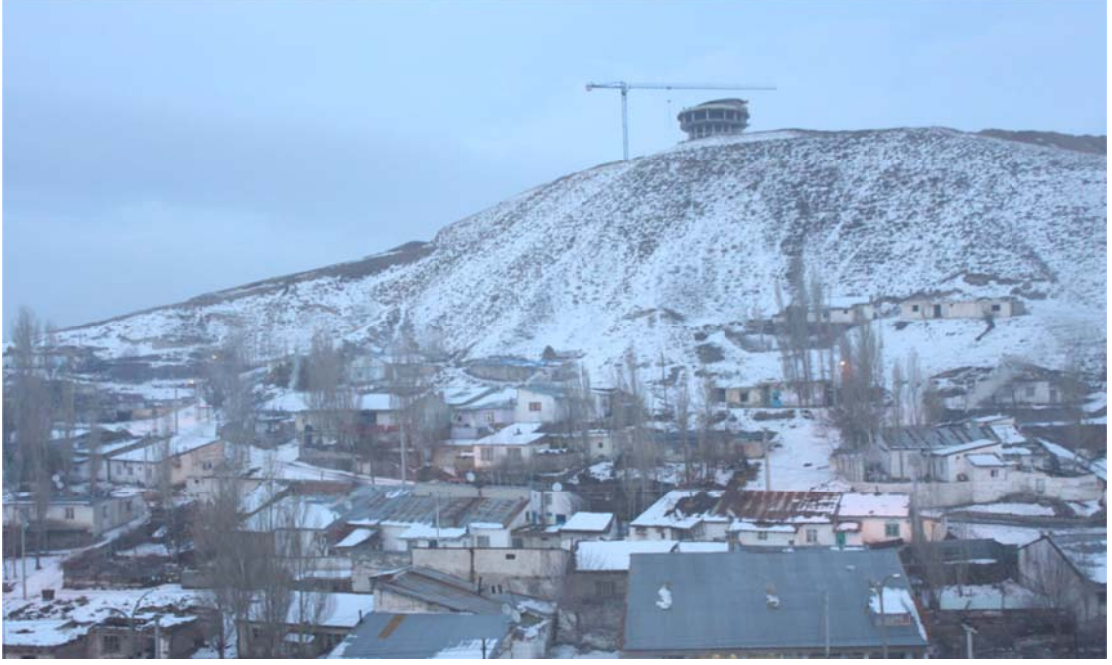
Palandöken Belediyesi 2011 yılında yapılan Üniversiteler arası kış olimpiyatları öncesi yapılan Atlama Kuleleri yanındaki Harput mahallesinde Kentsel dönüşüm çalışması başlatmıştır. Ancak kamulaştırma ve yıkım ve enkaz kaldırma işlemleri bitmesine karşın proje alanında konut yapım işlemleri henüz başlamamıştır.

Sonuç olarak nüfus itibariyle 160.000 'i geçen ve birçok ilden fazla bir nüfusu bulunan Palandöken ilçe belediyesinin Kentsel dönüşüm projelerini biraz daha önem vermesi daha da hızlandırması ve daha geniş alanlarda Kentsel dönüşüm çalışmalarını yapması gerekmektedir.



Şekil 4.32 Harput Mahallesi Mülkiyet Haritası

4.3.1. 2011 Kış Olimpiyatları Atlama Kuleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (Harput Mahallesi)



Şekil 4.33 Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.34 Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.35 Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.36 Harput Mahallesi Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.37 Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.38 Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.39 Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.40 Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.41 Harput Mahallesi Yıkım Sonrasına Ait Görüntü

4.3.2 Proje Alanıyla İlgili Bakanlar Kurulu Kararı

29 Kasım 2011 SALI

Resmî Gazete

Sayı : 28127

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2011/2384

Erzurum İli, Palandöken İlçesinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın 2011 Kış Olimpiyatları Atlama Kuleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmesi; İçişleri Bakanlığının 22/9/2011 tarihli ve 23719 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 24/10/2011 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Abdullah GÜL

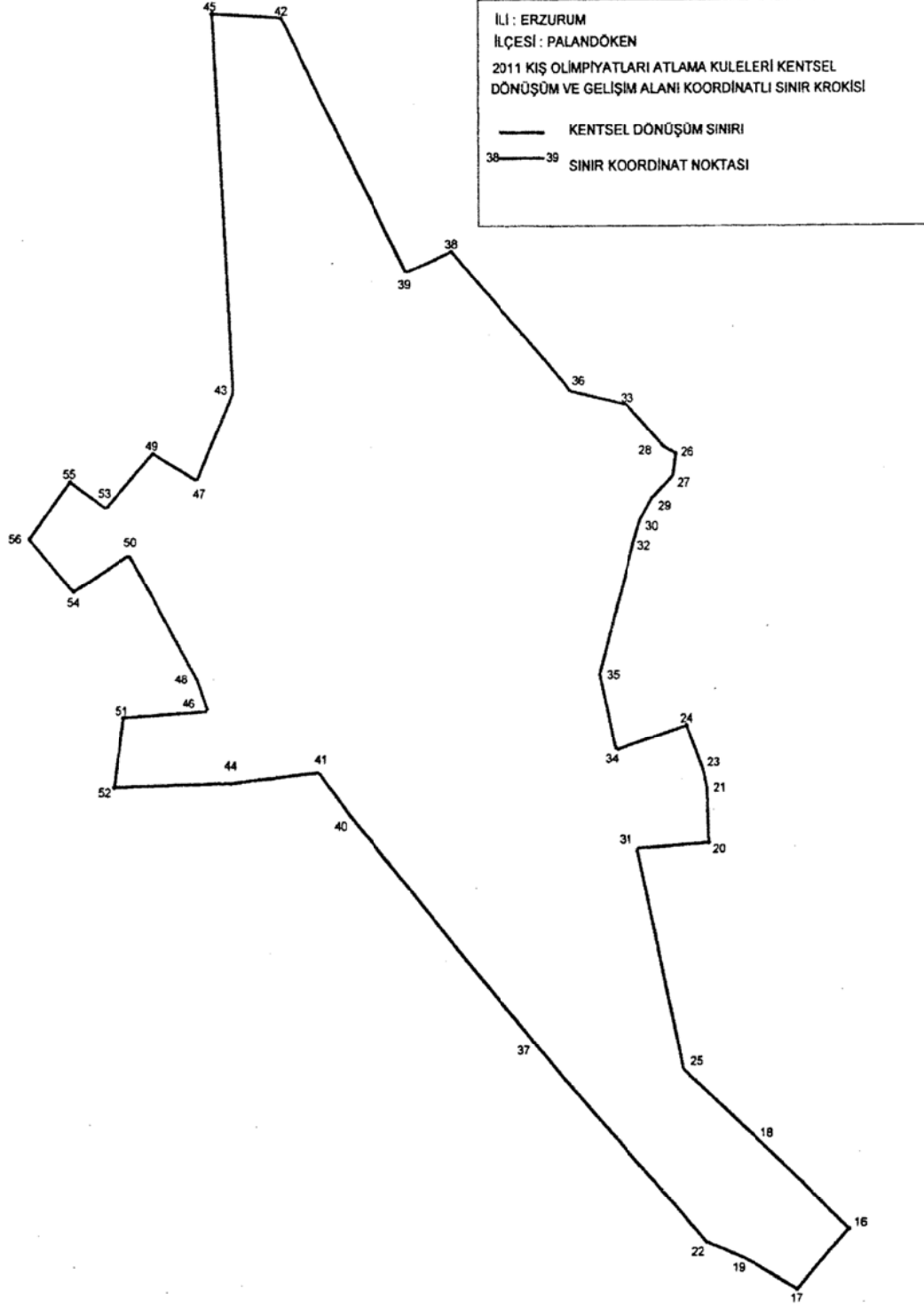
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	B. ATALAY Başbakan Yardımcısı	B. BOZDAĞ Başbakan Yardımcısı
S. ERGİN Adalet Bakanı	F. ŞAHİN Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	E. BAĞIŞ Avrupa Birliği Bakanı	N. ERGÜN Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	E. BAYRAKTAR Çevre ve Şehircilik Bakanı	A. DAVUTOĞLU Dışişleri Bakanı	M. Z. ÇAĞLAYAN Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	S. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	H. YAZICI Gümrük ve Ticaret Bakanı




24/10/2011 TARİHLİ VE 2011/2384 SAYILI
KARARNAMENİN EKİ

KROKİ VE LİSTE



İLİ : ERZURUM
İLÇESİ : PALANDÖKEN
2011 KIŞ OLİMPİYATLARI ATLAMA KULELERİ KENTSEL
DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI KOORDİNAT DEĞERLERİ





Ada/Parsel	Hesap Alan	Nokta No	Y	X	Cephe
1	53529.13	43	27719.79	28153.19	143.04
		45	27711.60	28296.00	28.64
		42	27740.19	28294.28	107.54
		39	27790.37	28199.16	19.84
		38	27808.60	28207.00	70.67
		36	27856.10	28154.68	23.18
		33	27878.68	28149.43	21.22
		28	27892.97	28133.74	5.61
		26	27897.95	28131.15	8.97
		27	27896.75	28122.26	11.72
		29	27888.38	28114.06	9.02
		30	27883.94	28106.21	9.11
		32	27881.26	28097.50	50.43
		35	27868.13	28048.81	28.25
		34	27874.19	28021.22	29.31
		24	27902.09	28030.19	18.47
		23	27909.06	28013.09	6.27
		21	27910.49	28006.99	21.29
		20	27911.34	27985.72	28.75
		31	27882.67	27983.56	83.56
		25	27900.96	27902.03	41.02
		18	27931.83	27875.01	49.15
		16	27968.04	27841.78	31.90
		17	27946.16	27818.56	24.25
		19	27924.90	27830.23	16.60
		22	27909.46	27836.30	101.99
		37	27840.50	27911.45	110.92
		40	27767.78	27995.20	20.48
		41	27755.01	28011.21	35.51
		44	27719.73	28007.11	48.07
		52	27671.69	28005.59	27.16
		51	27675.46	28032.49	34.28
		46	27709.65	28035.01	11.59
48	27705.53	28045.84	53.91		
50	27677.93	28092.15	25.7		
54	27656.25	28078.36	27.29		
56	27637.98	28098.63	27.66		
55	27654.82	28120.58	17.17		
53	27668.85	28110.68	27.63		
49	27687.39	28131.16	20.79		
47	27705.59	28121.10	35.10		

		ERZURUM PALANDÖKEN BELEDİYESİ HARPUT MAHALLESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU				Analiz No: 1																	
Malik Adı BİNALI		Malik Soyadı *****		Baba Adı FEREMUZ		Hisse TAM																	
				Adres HARPUT MAHALLESİ DERE CADDESİ APT. NO: 14		Açıklamalar KONUT YAPIMAK İÇİN TEMEL ATILAN VE ÜSTÜ İNŞAA EDİLMEYEN YAPI DUVAR/1A OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.																	
Tapu <input checked="" type="checkbox"/> Tapu Tahs. <input type="checkbox"/> Eml.Verg.Bey. <input type="checkbox"/> Ecrml.Mak. <input type="checkbox"/> Ek.Mak. <input type="checkbox"/> Su Mak. <input type="checkbox"/> Tif. Mak. <input type="checkbox"/>																							
İli ERZURUM		İlçesi PALANDÖKEN		Ada No 191		Parsel No 161																	
Mah./Koy HARPUT MAH.		Mevki: KİLİSE TEPEŞİ		Parsel Alanı (m2) 265,70																			
Ana Taşınmaz Niteliği ARSA		Taşınmaz Alanı 265,70		2009 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m2) *		2009 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL) 165,00																	
Takdir Edilen Bedel (TL)						43.840,50																	
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi		Bağımsız Böl. No		Kullanım Amacı		İnşaat Alanı (m2)		2009 Yılı Birim Fiyat (TL)		TAHMİNİ											
												Maliyet (TL)	Yaş (Yıl)	Aşınma (%)	Eksik İmalat(%)	Aşınma-Eksik İmalat Tutarı	Tutarı (TL)						
BETONARME / 3A		3		ZEMİN		KONUT		125		448		56.000,00		30		25		10		18.200,00		37.800,00	
				1.KAT		KONUT		125		448		56.000,00		30		25		10		18.200,00		37.800,00	
				2. KAT		KONUT		125		448		56.000,00		30		25		10		18.200,00		37.800,00	
DUVAR / 1A		1		ZEMİN		DUVAR		34		73		2.482,00		5		6		0		148,92		2.333,08	
												0,00								0,00		0,00	
												0,00								0,00		0,00	
												0,00								0,00		0,00	
												Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)**					115.733,08						
Yapı Fotoğrafı																							
Uydu Fotoğrafı																							
		Ağaç Cinsi		Adet		Yaş (Yıl)		Fiyat (TL)		Tutarı (TL)													
												0,00											
												0,00											
												0,00											
												0,00											
												0,00											
												0,00											
												0,00											
												Ağaç Genel Toplam (TL) ***					0,00						
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli(TL)												43.840,50											
Muhtesat Bedeli (TL):												115.733,08											
Ağaç Bedeli(TL) :												0,00											
Toplam Bedel (TL):												159.573,58											
KOMİSYON BAŞKANI		ÜYE		ÜYE		ÜYE																	
<small>** MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILAN 2009 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ *** BELİRLENEN ADA VE PARSEL ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLARIN YAPI YILLARI ÜZERİNDEN HESAPLANAN AŞINMA PAYLARI DOĞULMUŞ GENEL TOPLAM **** KERESTELİK AĞAÇLAR (ÇAM, KAVAK, KARAAĞAÇ, VB.) DEĞERLENDİRMEYE KATILMAMIŞTIR.</small>																							

Şekil 4.42 Hak Sahipliği Değerlendirme Formu

		ERZURUM PALANDÖKEN BELEDİYESİ HARPUT MAHALLESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU			Analiz No: 5																																																																		
Malik Adı NECİP		Malik Soyadı		Baba Adı HAYDAR		Hisse TAM		Adres, İletişim Bilgileri		Açıklamalar																																																													
-		-		-		-		HARPUT MAHALLESİ DERE CADDESİ NO: 18 tel: 0536 975 3739																																																															
-		-		-		-																																																																	
-		-		-		-																																																																	
-		-		-		-																																																																	
<input type="checkbox"/> Tapu <input type="checkbox"/> Tapu Tahs. <input type="checkbox"/> Eml. Verg. Bey. <input type="checkbox"/> Ecrmsl Mak. <input type="checkbox"/> Ek. Mak. <input type="checkbox"/> Su Mak. <input type="checkbox"/> Tif. Mak. <input type="checkbox"/>																																																																							
İli ERZURUM		İlçesi PALANDÖKEN		Ada No 191		Parsel No 165		Parsel Alanı (m2) 215,65																																																															
Mah./Köy HARPUT MAH.		Mevki: KİLİSE TEPEŞİ																																																																					
Ana Taşınmaz Niteliği ARSA			Taşınmaz Alanı 215,65			2009 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m2) *			2009 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL) 165,00																																																														
Takdir Edilen Bedel (TL)									35.582,25																																																														
TAHMİNİ																																																																							
Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m2)	2009 Yılı Birim Fiyat (TL)	Maliyet (TL)	Yaş (Yıl)	Aşınma (%)	Eksik İmalat(%)	Aşınma-Eksik İmalat Tutarı	Tutar (TL)																																																												
BETONARME/ 2B	1	ZEMİN	TİCARET	70	276	19.320,00	30	25	0	4.830,00	14.490,00																																																												
BETONARME/ 3A	1	ZEMİN	KONUT	86	448	38.528,00	30	25	0	9.632,00	28.896,00																																																												
YIĞMA/ 2B	1	ZEMİN	MUŞTEMLAT	17	276	4.692,00	30	32	15	1.980,02	2.711,98																																																												
						0,00				0,00	0,00																																																												
						0,00				0,00	0,00																																																												
						0,00				0,00	0,00																																																												
						0,00				0,00	0,00																																																												
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL) ***											46.097,98																																																												
Yapı Fotoğrafı																																																																							
																																																																							
Uydu Fotoğrafı																																																																							
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ağaç Cinsi</th> <th>Adet</th> <th>Yaş (Yıl)</th> <th>Fiyat (TL)</th> <th>Tutar (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>0,00</td></tr> <tr> <td colspan="4">Ağaç Genel Toplam (TL) ****</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>								Ağaç Cinsi	Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutar (TL)	-				0,00	-				0,00	-				0,00	-				0,00	-				0,00	-				0,00	-				0,00	-				0,00	-				0,00	-				0,00	Ağaç Genel Toplam (TL) ****				0,00
Ağaç Cinsi	Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutar (TL)																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
-				0,00																																																																			
Ağaç Genel Toplam (TL) ****				0,00																																																																			
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli(TL)											35.582,25																																																												
Muhtesat Bedeli (TL):											46.097,98																																																												
Ağaç Bedeli(TL) :											0,00																																																												
Toplam Bedel (TL):											81.680,23																																																												
KOMİSYON BAŞKANI			ÜYE			ÜYE			ÜYE																																																														
<small>* MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILAN 2009 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ ** BELİRLENEN ADA VE PARSEL ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLARIN YAPI YILLARI ÜZERİNDEN HESAPLANAN AŞINMA PAYLARI DÜŞÜLMÜŞ GENEL TOPLAM *** KERESTELİK AĞAÇLAR (ÇAM, KAVAK, KARAĞAÇ, VB.) DEĞERLENDİRMEYE KATILMAMIŞTIR.</small>																																																																							

Şekil 4.43 Hak Sahipliği Değerlendirme Formu

		ERZURUM PALANDÖKEN BELEDİYESİ HARPUT MAHALLESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU		Analiz No: 10							
Malik Adı GULPAŞA		Malik Soyadı		Baba Adı KUÇUKAĞA							
Hisse 1/2		Adres, İletişim Bilgileri HARPUT MAHALLESİ KARASU KÜME EVLERİ NO:9 TEL: 0538 850 62 41		Açıklamalar BU PARSELLERİN ARSA FİYATLARI ANALİZ 8-9 DA VERİLMİŞTİR.							
Tapu <input checked="" type="checkbox"/> Tapu Tahs <input type="checkbox"/> Eml Verg Bey <input type="checkbox"/> Ecrmel Mak <input type="checkbox"/> Ek Mak <input type="checkbox"/> Su Mak <input type="checkbox"/> Tif Mak <input type="checkbox"/>											
İli ERZURUM		İlçesi PALANDÖKEN		Parsel Alanı (m2) 315,38							
Mah./Koy HARPUT MAH.		Mevki: KİLİSE TEPEŞİ		Ada No 191							
Parsel No 169- 170		2009 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m2) *		2009 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL)							
Ana Taşınmaz Niteliği ARSA		Taşınmaz Alanı 157,69		26.018,85							
Takdir Edilen Bedel (TL)											
26.018,85											
TAHMİNİ											
Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m2)	2009 Yılı Birim Fiyat (TL)	Maliyet (TL)	Yaş (Yıl)	Aşınma (%)	Eksik İmalat(%)	Aşınma-Eksik İmalat Tutarı	Tutarı (TL)
BETONARME/ 3A	1	ZEMİN	KONUT	136	448	60 928,00	30	25	10	19 801,60	41 126,40
						0,00				0,00	0,00
						0,00				0,00	0,00
						0,00				0,00	0,00
						0,00				0,00	0,00
						0,00				0,00	0,00
						0,00				0,00	0,00
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)***											41.126,40
Yapı Fotoğrafı											
Uydu Fotoğrafı											
		Kroki 									
Ağaç Cinsi	Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)							
-				0,00							
-				0,00							
-				0,00							
-				0,00							
-				0,00							
-				0,00							
-				0,00							
Ağaç Genel Toplam (TL) ***				0,00							
Komisyonca takdir edilen arsa bedeli(TL)				26.018,85							
Muhtesat Bedeli (TL):				41.126,40							
Ağaç Bedeli(TL) :				0,00							
Toplam Bedel (TL):				67.145,25							
KOMİSYON BAŞKANI		ÜYE		ÜYE		ÜYE					
<small>** MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILAN 2009 YILI YAPİ YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ</small>											
<small>*** BELİRLENEN ADA VE PARSEL ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLARIN YAPİ YILLARI ÜZERİNDEN HESAPLANAN AŞINMA PAYLARI DÜŞÜLMÜŞ GENEL TOPLAM</small>											
<small>**** KERESTELİK AĞAÇLAR (ÇAM, KAVAK, KARAAĞAÇ, VB.) DEĞERLENDİRMEYE KATILMAMIŞTIR.</small>											

Şekil 4.44 Hak Sahipliği Değerlendirme Formu

Palandöken Belediyesi Harput mahallesinde yapmış olduğu kentsel dönüşüm çalışmalarında aşğıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1- Proje alanı 29.11.2011 tarih ve 2011/2384 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Resmi Gazetede kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir.

2- Proje alanı 53529.13 m2 olup, alanda toplam 119 parsel bulunmaktadır.

3- 301 Hak sahibi ile görüşülmüş, bunlardan 62 tanesi ile uzlaşma sağlanamamıştır. Buda yaklaşık % 20'lik bir orana denk gelmektedir. Uzlaşmaya yanaşmayan hak sahipleri Mahkemeye başvurmuş olup neticesinde; tüm Hak sahiplerine kamulaştırma bedelleri ödenmiştir.

4- Toplam ödenen kamulaştırma bedeli 5.387.566 TL

5- Proje alanının belirli bir kısmında BNR değerleme şirketi bedel tespit çalışmalarında görev yapmıştır.

6- Proje alanında tüm enkazlar kaldırılmıştır.

7- Proje alanında 400 konut üretilmesi planlanmaktadır.

4.4. AZİZİYE BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

Aziziye İlçesinin Tarihi

Aziziye (Ilıca) İlçesinin ilk yerleşme yeri, Karasu ile Pulur Çayı arasındaki verimli bölgedir. Bu bölgenin sınırları içinde yer alan Karaz (Kahramanlar Köyü)da yapılan kazılar ve arkeolojik araştırmalar buradaki hayatın Milattan Önce 4000 yıllara kadar uzandığını göstermektedir. Aziziye (Ilıca) sırayla; Huriler, Hayaşa, AzziKralığı, Urartular (M.Ö. 900-600), İskitler, Medler ve Perslerin istilasına uğramıştır. M.Ö. 65 yıllarında Romalıların hakimiyetine geçmiştir. M.S. 1040 ile 1063 yıllarında Büyük Selçuklu Devleti Komutanlarından İbrahim Yınal ile Kutalmış, Erzurumu ele geçirmek için Ilıcada ordugah kurmuşlardır. Malazgirt Zaferinden sonra Ilıca tamamen Türklerin eline geçmiştir. Bir çok kez işgal ve istilaya uğrayan Ilıca; 1 Cihan Harbinde General Yudenic kumandasındaki Rus Ordusunun 16 Şubat 1916 günü Erzurum'u işgaliyle geri çekilen Türk Ordusunu takip ederken 16-17 Şubat 1918 gecesi vukuu bulan şiddetli çarpışmalardan sonra Rusların eline geçti. Rus Askeri, Tarihçisi Korsun "Erzurum Operasyonu" adlı eserinde "18 Şubat Saat 14.00da 156. Elizavetpski Piyade Alayı öncü kuvvetlerinin Ilıca'yı ele geçirdiğini yazmaktadır. Böylece Rus İşgaline düşen Ilıcada ahali kış ayının şiddetine rağmen Erzincan üzerinden Kayseri, Adana, Sivas ve Tokat gibi iç bölgelere gittiler. Bu göç esnasında soğuktan ve açlıktan çok sayıda Türk yollarda hayatını kaybetmiştir.

Aziziye (Ilıca) için 17-18 Şubat 1916da başlayan bu acılı günler 2 yıl kadar devam etti. Erzurum'u işgal eden Rusların 1917 Bolşevik İhtilali'nden sonra çekilip burayı Ermenilere bırakmaları neticesinde zulüm ve felaketlerin ardı arkası kesilmemiştir.

Ilıca'da da Ermeni vahşeti bütün gücü ile kol gezmişti. Öldürülen insanlar Camii avlusunda (Eski Camii) istiflenerek yakılmıştır. Ahmet Refik Bey 1918de Erzurum'a giderken Ilıca'dan da geçmiş ve ölenlerin sayısının 2000 civarında olduğunu nakletmiştir.

Kazım Karabekir Paşa komutasındaki ordu 11 Mart sabahı güneş doğmadan Türk Ordusu ileri harekete başladı Saat 06.00da Ilıcanın 500 mt batısından Ermeniler Türk Ordusuna ateş açmışlarsa da 15 dk içerisinde geri püskürtülmüşlerdir Ilıca'ya cepheden, güneyden ve Ağa Köprüsünün kuzeyinden hücum eden Türk Ordusu, 2 saatte yakın

süren şiddetli çarpışmalardan sonra Saat 08.00de Ilıca'ya girerek buraya 2 yıl sonra yeniden ay yıldızlı bayrağımızı astılar ve böylece 11 Mart 1918de Ilıcanın esaret günleri sona erdi. Öte yandan Mustafa Kemal Paşa ve Arkadaşları Milli Mücadele Yıllarında, Erzurum'a teşriflerinde 3 Temmuz 1919 günü ikindi üzeri Ilıcaya varmışlardır. Erzurum İlinin batısında bulunan Aziziye'nin kuzeyi İspir İlçesi, güneyi Erzurum, doğusu Erzurum, Batısı Aşkale İlçesi, kuzey doğusu Tortum İlçesi ve kuzey batısı Bayburt ili ile sınırlıdır¹¹⁷.

Aziziye ilçesi Erzurum ilinin merkez ilçelerinden birisi olup yaklaşık nüfusu 52.000 dir. Aziziye, eski adıyla Ilıca İlçesi Erzurum'un batısında bulunan ve Erzurum'un en büyük ilçelerinden birisidir. İlçenin doğal termal kaynaklarının bulunması ilçe turizmi için en önemli etkidir.

Aziziye Belediyesi ilk olarak 2007 yılında Eskimahalle'de 1. ve 2. etap olmak üzere 2 alanda TOKİ ile Kentsel dönüşüm çalışmaları için 08.05.2007 tarihinde bir protokol yapmıştır.

Eskimahalle'de 1. Etap proje alanı 29710m² dir. Proje alanında 194 parsel bulunmakta ve 194 parselin Kamulaştırma bedeli toplam 3.965.243 TL'dir. Proje alanında toplam 320 adet konut üretilmiş (TOKİ tarafından) ve hak sahiplerine dağıtımı yapılmıştır.

Eski mahalle 2. Etap projesinde toplam alanı 54.493 m² olup; proje alanında 271 parsel bulunmaktadır. Bu projede kamulaştırma bedeli olarak hak sahiplerine toplam 25.484.253 TL bedel ödenmiştir. Proje henüz tamamlanmıştır. Evlerin enkazları %80-90 oranında kaldırılmış olup inşaat çalışmaları 2014 yılı bahar aylarında başlatılacaktır.

2.Etap projesinde üretilcek konut sayısı 380 ve üretilcek iş yeri sayısı 110 dur. Proje alanında 1 Kültür merkezi ve 30 dönümlük mesire alanı planlanmaktadır.

Aziziye Belediyesi tarafında yürütülen bir başka alan Gezköyü mahallesidir. Burada kentleşme adına imara uygun çok katlı binaların yapımı 1990'lı yıllarda başlanmış ve devam etmektedir.

¹¹⁷ Aziziye Belediyesi web sayfası, <http://www.erkurumaziziye.bel.tr/page/53-aziziye-tarihi/index.html> (20.01.2014)

4.4.1. Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Eskimahalle Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

A)1.Etap



Şekil 4.45 Eskimahalle 1.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü¹¹⁸



Şekil 4.46 Eskimahalle 1.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü

¹¹⁸ Aziziye belediyesi Kentsel dönüşüm fotoğraflar Aziziye belediyesinden temin edilmiştir.



Şekil 4.47 Eski Mahalle 1.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.48 Eski Mahalle 1.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.49 Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü (İnşaat çalışmaları devam ederken)



Şekil 4.50 Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.51 Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.52 Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.53 Dönüşüm Sonrasına Ait Görüntü



Şekil 4.54 Eskimahalle 1.Etap Konut Kura Çekimine Ait Bir Görüntü



Şekil 4.55 Kura Çekimine Ait Bir Görüntü

Tablo 4.2 Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Eskimahalle 1.Etap Kentsel Dönüşüm Verileri

ERZURUM İLİ MERKEZ AZİZİYE İLÇESİ ESKİMAHALLE 1.ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VERİLERİ					
KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN PARSEL SAYISI	KAMULAŞTIRMA MİKTARI(HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLEME RAPORUNA İSTİNADEN) TL	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (M2)	ÜRETİLEN KONUT SAYISI	ENKAZ ALANI (M2)	PROTOKOL TARİHİ
194	3.965.245	29710	320	15.959	08.05.2007

T.C.											
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI											
İLİCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI											
ESKİ MAHALLE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ											
HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU											
Adres		Açıklama		Doğum Yeri		Baba Adı		Malik Adı			
ESKİ MAHALLE				ERZURUM / İLİCA				BAHATTİN S.....			
T.C. Kim.No:											
<input type="checkbox"/> Eml.Verg.Bey. <input type="checkbox"/> Ecrmsl Mak. <input type="checkbox"/> Elk.Mak. <input type="checkbox"/> Su Mak. <input type="checkbox"/> Tif. Mak.											
Tapu <input checked="" type="checkbox"/> Tapu Tahs.								2005 Yılı Harca Esas Arsa Değeri YTL	2006 Yılı Rayiç Değer YTL		
								5.00	50.00		
İli	ERZURUM	Kad. Paf. No	Kad. Par. No	Kad. Par. Maliki	Parsel Alanı (m2)	Pay /Payda	Hisse miktarı (m2)	Tutarı (YTL)	Tutarı (YTL)		
İlçesi	İLİCA	16	1....		189,4	Tam	139,40	697,00	6.970,00		
Mah./Köy:	ESKİ										
Mevki											
Yapı Tarzı / Cinsi	Kat	Bağımsız Adedi	Kullanım Böl. Adedi	Amacı	İnşaat Alanı (m2)	2006 Yılı Birim Fiyat (YTL)	Maliyet (YTL)	Yaş (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı(YTL)	Tutarı (YTL)
Yığma	1	1	Mesken	126	334,00	42.084,00	4	8	3.366,00	38.717,00	
Tahmini											
Ağaç Cinsi											
Adet											
Yaş (Yıl)											
Fiyat (YTL)											
Tutarı (YTL)											
Ağaç Toplam (YTL) : YTL.											
Resim Ön:					Resim Yan:						
1 - Komisyonca takdir edilen arsa bedeli					6.970,00 YTL						
2 - Muhtesat(ekleni) Bedeli Toplamı:					38.717,00YTL						
3 - Eksik inşaat Bedeli Toplamı: (2x0.10)					3.871,70 YTL						
4 - Ağaç Bedeli Toplamı :											
5 - Toplam Bedel - 5= (1+2+4) - 3(2x0.20)					41.815,56 YTL						
24/03/2006 Tarihli " Erzurum İlica Eski Mahalle Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm)" Projesine ilişkin protokol uyanınca hazırlanan değerlendirme raporudur.											
Komisyon Başkanı			Üye			Üye					
Bahattin YILDIRIM TOKİ Uzmanı			Fahrettin KARADENİZ İlica BLD.Teknik			Halil BİLGE İlçe Milli Emlak Memuru					
Eki: Parsel Korkisi, Ağaç Bilgi Detayı, Yapı Bilgi Detayı											

Şekil 4.57 Hak Sahipliği Değerlendirme Formu

B) Eskimahalle 2.Etap Kentsel dönüşüm çalışmaları



Şekil 4.58 Eskimahalle 2.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.59 Eskimahalle 2.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.60 Eskimahalle 2.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.61 Eskimahalle 2.Etap Dönüşüm Öncesine Ait Görüntü



Şekil 4.62 Eski Mahalle 2.Etap Yıkım Sonrası



Şekil 4.63 Eski Mahalle 2.Etap Yıkım Sonrası



Şekil 4.64 Eski Mahalle 2.Etap Yıkım Sonrası

Tablo 4.3 Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Eski Mahalle 2.Etap Kentsel Dönüşüm Verileri

ERZURUM İLİ MERKEZ AZİZİYE İLÇESİ ESKİMAHALLE 2.ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VERİLERİ						
KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN PARSEL SAYISI	KAMULAŞTIRMA MİKTARI(HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLEME RAPORUNA İSTİNADEN) TL	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (M2)	PLANLANAN KONUT SAYISI	PLANLANAN İŞYERİ SAYISI	ENKAZ ALANI (M2)	PROTOKOL TARİHİ
271	25.484.253	54.493	380	110	39.997	08.05.2007
*Ayrıca bu alanda 1 Kültür Merkezi ve 30 dönümlük bir mesire alanı planlanmıştır.						

4.4.2. Gezköyü 1. ve 2. etap Kentsel dönüşüm çalışmaları



Şekil 4.67 Gezköyü Yıkım Çalışmalarından Bir Görüntü



Şekil 4.68 Gezköyü Yıkım Çalışmalarından Bir Görüntü



Şekil 4.69 Gezköyü Yıkım Sonrası Bir Görüntü



Şekil 4.70 Gezköyü Yıkım Sonrası Bir Görüntü



Şekil 4.71 Gezköyü Yıkım Sonrası Bir Görüntü

Tablo 4.4 Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Gezköyü Kentsel Dönüşüm Verileri

ERZURUM İLİ MERKEZ AZİZİYE İLÇESİ GEZKÖYÜ 1.ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VERİLERİ					
KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN PARSEL SAYISI	KAMULAŞTIRMA MİKTARI(HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLEME RAPORUNA İSTİNADEN) TL	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (M2)	PLANLANAN KONUT SAYISI (1.VE 2. ETAP)	ENKAZ ALANI (M2)	PROTOKOL TARİHİ
678	10.488.000	80.682	350	23.953	-
ERZURUM İLİ MERKEZ AZİZİYE İLÇESİ GEZKÖYÜ 2.ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VERİLERİ					
KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN PARSEL SAYISI	KAMULAŞTIRMA MİKTARI(HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLEME RAPORUNA İSTİNADEN) TL	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (M2)	PLANLANAN KONUT SAYISI (1.VE 2. ETAP)	ENKAZ ALANI (M2)	PROTOKOL TARİHİ
426	12.868.729	187.402	750	12.732	
ERZURUM İLİ MERKEZ AZİZİYE İLÇESİ GEZKÖYÜ 1. VE 2.ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VERİLERİ					
KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN PARSEL SAYISI	KAMULAŞTIRMA MİKTARI(HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLEME RAPORUNA İSTİNADEN) TL	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (M2)	PLANLANAN KONUT SAYISI (1.VE 2. ETAP)	ENKAZ ALANI (M2)	PROTOKOL TARİHİ
1104	23.356.729	268.084	1.100	36.685	



Şekil 4.73 Yıkım Sonrası Geziköyden bir Uydu Görüntüsü

4.4.3. Yeşilmahalle Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

Tablo 4.5. Erzurum İli Merkez Aziziye İlçesi Yeşilmahalle Kentsel Dönüşüm Verileri

ERZURUM İLİ MERKEZ AZİZİYE İLÇESİ YEŞİLMAHALLE KENTSEL DÖNÜŞÜM VERİLERİ					
KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN PARSEL SAYISI	KAMULAŞTIRMA MİKTARI(HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLEME RAPORUNA İSTİNADEN) TL	TOPLAM YÜZÖLÇÜM (M2)	PLANLANAN KONUT SAYISI	PLANLANAN İŞYERİ SAYISI	ENKAZ ALANI (M2)
552	17.937	81.144	700	110	28.432

*Ayrıca bu alanda 1 Kültür Merkezi ve 30 dönümlük bir mesire alanı planlanmıştır.



Şekil 4.74 Yeşilmahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü



Şekil 4.75 Yeşilmahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü



Şekil 4.76 Yeşil Mahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü



Şekil 4.77 Yeşil Mahalle Dönüşüm Öncesi Bir Görüntü



Şekil 4.78 Yeşilmahalle yıkım sonrası bir görüntü




Şekil 4.79 Yeşilmahalle Yıkım Sonrası Bir Görüntü



Şekil 4.80 Yeşilmahalle Yıkım sonrası Bir Görüntü



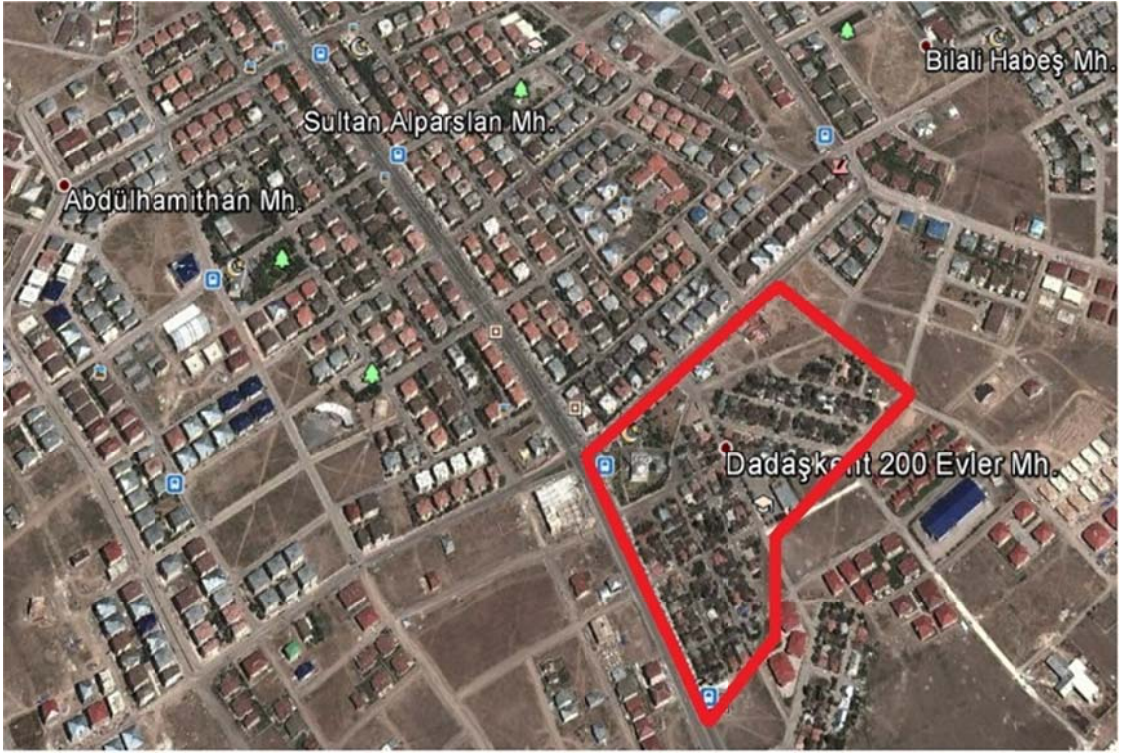
Şekil 4.81 Yeşilmahalle Yıkım Sonrası Bir Görüntü

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI AZİZİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YEŞİL MAHALLE KENTSEL DÖNÜŞÜM HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU		Analiz No:10	
Malik Adı		Baba Adı	
RAHMİ		AHMET	
Doğum Yeri		Erzurum	
Açıklamalar		Adres:	
		Yeşil Mahalle AZİZİYE/ERZURUM	
Tapu <input type="checkbox"/> Tapu Tahs. <input type="checkbox"/> Eml.Verg.Bey <input type="checkbox"/> Ecrmsi Mak. <input type="checkbox"/> Ek.Mak. <input type="checkbox"/> Su Mak. <input type="checkbox"/> Tif. Mak. <input type="checkbox"/> T.C. Kim.No:			
İli		Ada No	
Erzurum		Parsel No	
Mah./Köy		Parsel Alanı (m2)	
Aziziye		1179	
Mevki:		Pay /Payda	
Yeşilmahalle		TAM	
Taşınmaz Türü(arsa vb)		2012 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m2)	
Taşınmaz Hisse Alanı (m2)		2012Yılı Rayic Taşınmaz Değeri (TL/m2)	
Arsa ve yapı		90	
203,77		11,45	
Takdir Edilen Toplam Bedel (TL)		18339,30	
2333,17			
Yapı Tarzı / Cinsi		TAHMİNİ	
Kat		Yaş (Yıl)	
Bağımsız Böl. No		Aşınma (%)	
Kullanım Amacı		Aşınma Tutarı	
İnşaat Alanı (m2)		Tutarı (TL)	
2012 Yılı Birim Fiyat (TL)			
Maliyet (TL)			
3-A (B.Arme)			
1-A			
1-A			
Eksik İmalat Payı %		1	
		-465,14	
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)		46.048,76	
fotoğraf ön cephe		ölçülü yapı krokisi	
			
fotoğraf yan cephe		Ağaç Cinsi	
		Adet	
		Yaş (Yıl)	
		Fiyat (TL)	
		Tutarı (TL)	
		KAVAK	
		11	
		11-15	
		114,35	
		1257,85	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
		0,00	
Ağaç Genel Toplam (TL) :		1257,85	
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli(TL)		18.339,30	
Muhtesat Bedeli (TL):		46.048,76	
Ağaç Bedeli(TL) :		1257,85	
Toplam Bedel (TL):		65.645,91	
27/12/2011 Tarihli "Erzurum İli Aziziye İlçesi Yeşil Mahalle Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Ön Protokol" uyarınca tarihinde hazırlanan değerlendirme raporudur.			
Komisyon Başkanı		Üye	
Uzman		Mühendis	
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI		AZİZİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
		AZİZİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI	

Şekil 4.82 Hak Sahipliği Değerleme Raporu

4.5. AZİZİYE BELEDİYESİ İÇİN ÖNERİ

Aziziye belediyesinin Dadaşkent semtinde, 200 evler mahallesini aşağıda uydu görüntüsünde gösterilen alanın Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Çünkü buradaki konutların yaklaşık 35-40 yıllık olması ve konutların teknik açıdan yetersiz olması nedeniyle, oturan ev sakinleri konutlarından genelde memnun olmadıkları ve bazı nedenlerden (rutubet, kullanışsız olması vb.) dolayı şikayetçi oldukları görülmüştür. Vatandaşların bu yönde beklentileri bulunmaktadır.



Şekil 4.83 Dadaşkent 200. Evler Mahallesi Uydu Görüntüsü

KENTSEL DÖNÜŞÜM SAHA ARAŞTIRMASI

Cinsiyetiniz Erkek Kadın

Mesleğiniz :

Yaşınız :

Mezuniyet Durumunuz:

İlkokul Ortaokul Lise Üniversite

1.Kentsel dönüşüm ifadesini hiç duydunuz mu?

Duydum Hiç Duymadım

2.Oturduğunuz semtte Kentsel dönüşüm yapılmasını istiyor musunuz ?

Evet Hayır Kararsızım

3.Taşınmazınızın Kentsel dönüşüm alanı içinde olduğunu biliyor musunuz?

Evet Hayır

4.Bulduğunuz yerde Kentsel dönüşümle ilgili bilgilendirme toplantısı yapıldı mı?

Evet Hayır

5.Oturduğunuz evden memnun musunuz?

Evet Hayır

6.Evinizde ikamet eden kişi sayısı?

1-3 4-6 7+

7.Ortalama aylık geliriniz ne kadar?

0-1000 TL 1001-2000TL 2001-3000 TL 3000+

8.Konutunuzun depreme dayanıklı olduğunu düşünüyor musunuz?

Evet Hayır Kısmen

9. Şu an kaç metrekarelik bir evde yaşıyorsunuz?

50 m2den az 51-100 m2 101-150 m2

10.Kentsel dönüşümden sonra kaç metrekarelik bir konutta oturmak istersiniz?

70-100 m2 101-150 m2 150 +

11.Oturduğunuz ev kaç yıllık?

10 yıldan az 11-20 21-30 31-40 40 dan fazla

12. Oturduğunuz evin tapusu var mı?

- Var Yok

13. Oturduğunuz ev ve mahallede geçmişte yaşadıklarınız sizin için ne derece önemlidir?

- Çok önemli Önemli Kısmen önemli Önemi yok

14. Kentsel dönüşüm projesini destekliyor musunuz?

- Evet Hayır Kararsızım

15. Kentsel dönüşümün yapılması için aşağıdakilerden hangisi etkili olmuştur?

- Genel halk sağlığının bozulması Çarpık kentleşme
 Bölge halkının şikâyeti Görüntü Kirliliği
 Altyapı Sorunları Deprem sorunu

16. Kentsel dönüşüm sonucunda aynı mahallede oturmak ister misiniz?

- Evet Hayır Fark etmez

17. Modern bir binada oturmak ister misiniz?

- Evet Hayır İsterim ama maddi sıkıntı çekebilirim.

18. Kentsel dönüşümün faydası olacağına inanıyor musunuz?

- Evet Hayır Kısmen Fikrim yok

19. Mahallenizde genel olarak gördüğünüz eksiklikler nelerdir?

- Yol AVM Altyapı Dini tesis Park Eğitim alanı

20. Oturduğunuz konut aşağıdakilerin hangisi ?

- Apartman Özel Bina Gecekondu

21. Kentsel dönüşüm sürecinde Devletten destek bekliyor musunuz?

- Evet Hayır

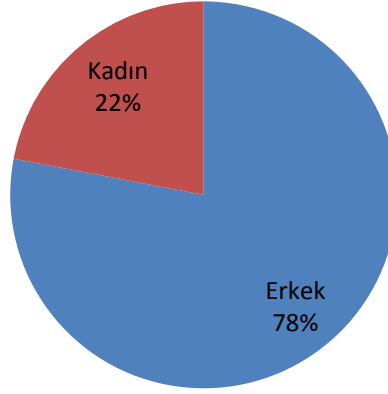
22. Kentsel dönüşüm neticesinde konut veya arsanızın karşılığında aşağıdakilerden hangisini almak istersiniz?

- Konut isterim İşyeri isterim Arsa isterim Para isterim

4.6. AZİZİYE-MECİDİYE-GAZİLER VE VEYİSEFENDİ MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA YAPILAN SAHA ARAŞTIRMASI SONUÇLARI:

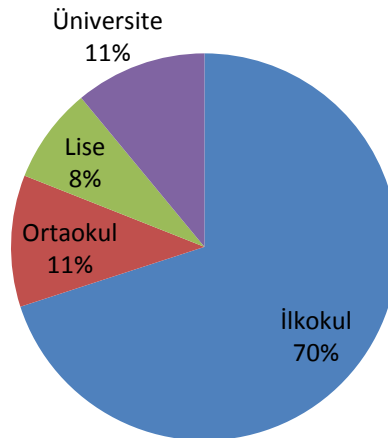
- ✓ Anket çalışması 100 kişi (Aile reisi) ile yüz yüze görüşülerek yapılmış ve aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.
- ✓ Kentsel dönüşüm yapılacak Aziziye, Mecidiye, Gaziler ve Veyisefendi mahallelerinde 78 erkek ve 22 bayan ev sahibi ile anket çalışması yapılmıştır.

Ankete katılanların cinsiyet durumu

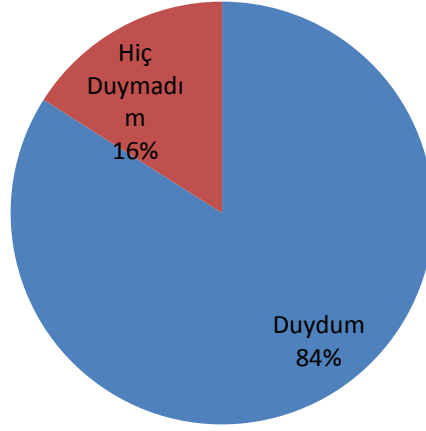


- ✓ Ankete katılanlardan 70 ilkokul, 11 ortaokul, 8 lise, 11 üniversite mezunudur.

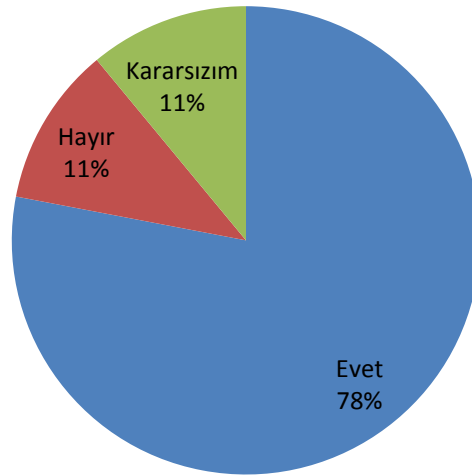
Ankete Katılanların Eğitim durumu



1.Kentsel dönüşüm ifadesini hiç duydunuz mu?

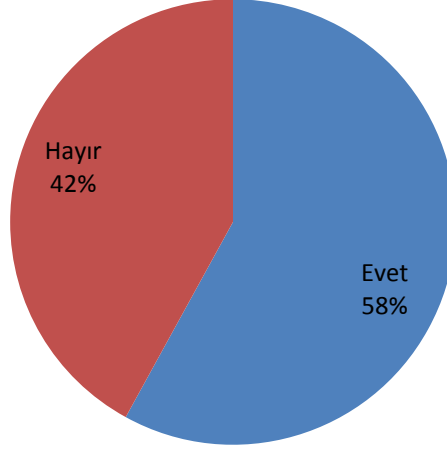


2.Oturduğunuz semtte Kentsel dönüşüm yapılmasını istiyor musunuz ?

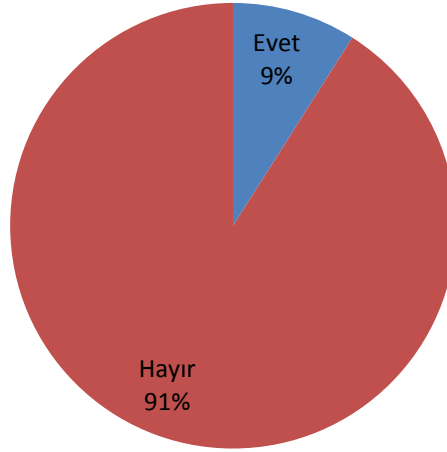


Vatandaşların büyük kısmı Kentsel dönüşüm projesini desteklemektedir. Desteklemeyenler veya kararsızlar ekonomik nedenlerden projeye desteklemediklerini ifade etmişlerdir.(Örneğin vatandaş “benim 50 m2 lik bir evim var, kentsel dönüşüm sonrası bana verilecek evin kalan parasını Devlete geri ödemekte sıkıntı yaşayabilirim.” Şeklinde ifadelerin olduğu görülmüştür.

3. Taşınmazınızın Kentsel dönüşüm alanı içinde olduğunu biliyor musunuz?

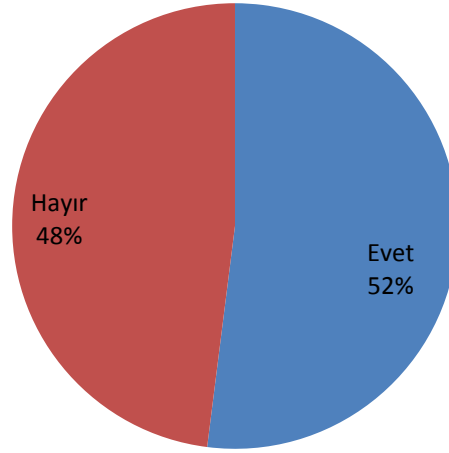


4. Bulduğunuz yerde Kentsel dönüşümle ilgili bilgilendirme toplantısı yapıldı mı?

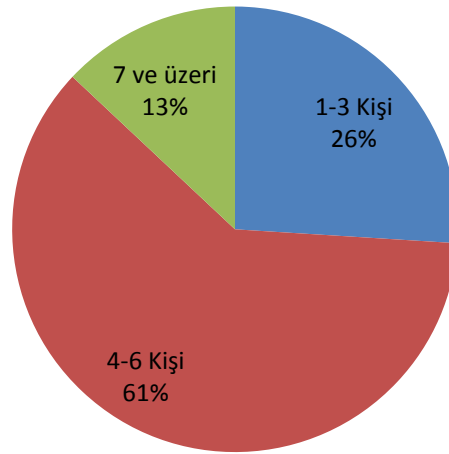


Ankete katılanların % 9 luk kısmı toplantının 7-8 yıl önce bu mahallelerde dönüşüm çalışmaları yapılacak diye bazı yetkililerin geldiği, ancak bu kentsel dönüşüm ile ilgili ayrıntılı bir toplantı olmadığı ifade edilmiştir. Bu bölgelerde Kentsel dönüşümle ilgili toplantı talepleri olduğu görülmüştür.

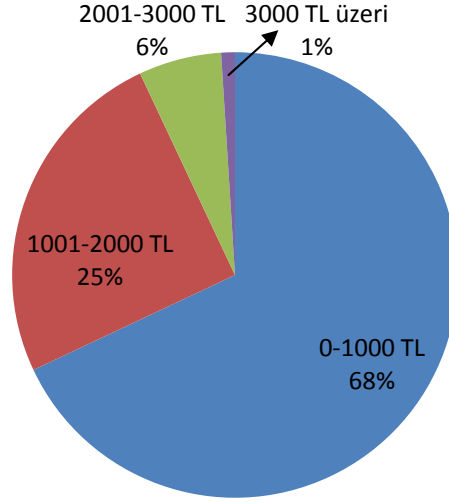
5.Oturduğunuz evden memnun musunuz?



6.Evinizde ikamet eden kişi sayısı?

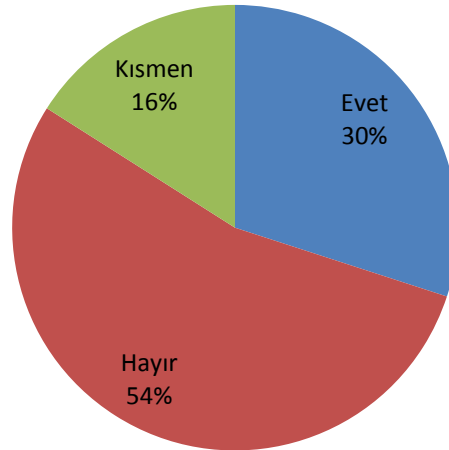


7. Ortalama aylık geliriniz ne kadar?



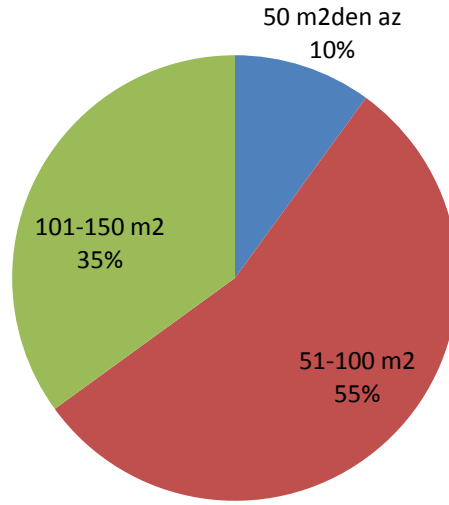
Anket yapılan bu mahalleler Erzurum ilinin en dar gelirlili mahallelerinden olup; Vatandaşların gelir düzeyleri düşük olduğu görülmüştür. Birçok kişi sürekli çalıştığı bir işinin olmadığını ve ekonomik sıkıntı çektiklerini ifade etmişlerdir.

8. Konutunuzun depreme dayanıklı olduğunu düşünüyor musunuz?

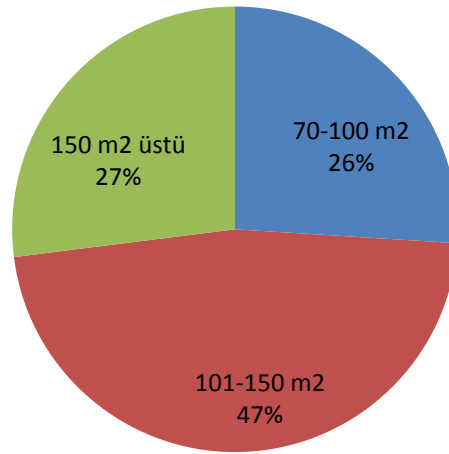


Vatandaşların depreme dayanıklılık testi yaptırmadıklarını ancak konutlarının durumuna göre bilgi vermişlerdir.

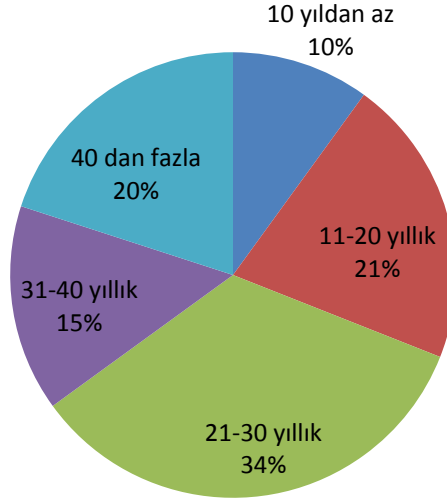
9. Şu an kaç metrekaelik bir evde yaşıyorsunuz?



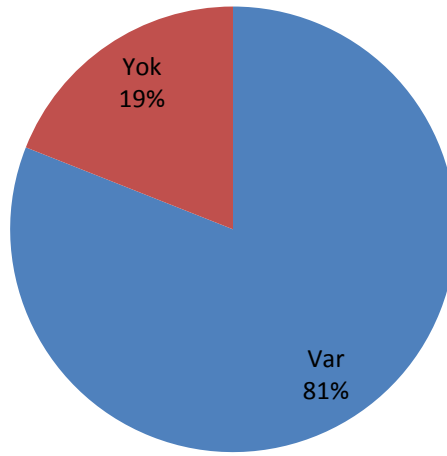
10. Kentsel dönüşümden sonra kaç metrekaelik bir konutta oturmak istersiniz?



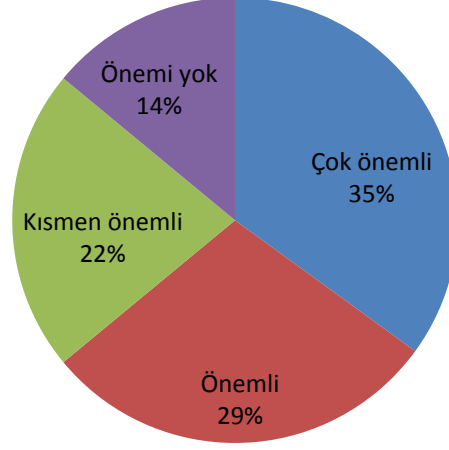
11. Oturduğunuz ev kaç yıllık?



12. Oturduğunuz evin tapusu var mı?

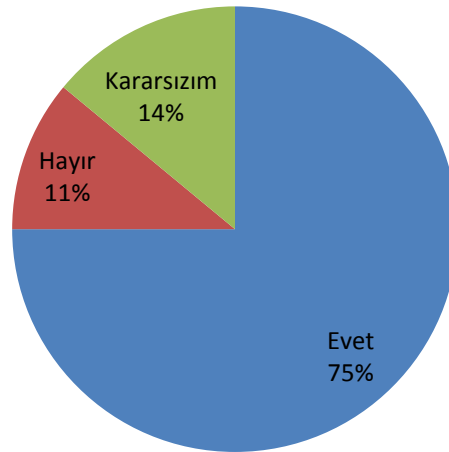


13. Oturduğunuz ev ve mahallede geçmişte yaşadıklarınız sizin için ne derece önemlidir?



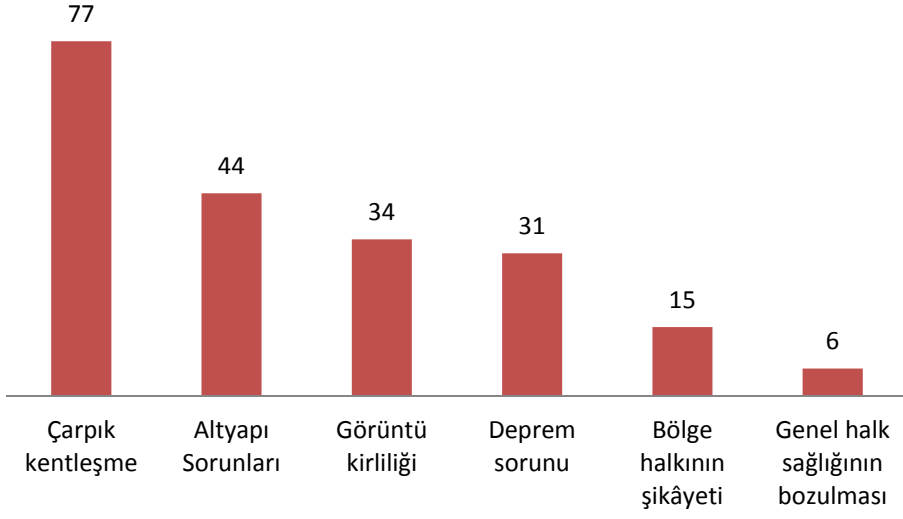
Vatandaşların % 64 lük kısmı (Çok önemli-Önemli) oturdukları mahallede geçmişte yaşadıkları birçok hatıralarının kendileri için ayrı bir yerinin olduğunu ifade etmişlerdir. Bu sebeple de anketin 16. Sorusu bu soruyla ilintili olup vatandaşlar imkânlar ölçüsünde aynı mahallede kalmak istediklerini ifade etmişlerdir.

14. Kentsel dönüşüm projesini destekliyor musunuz?



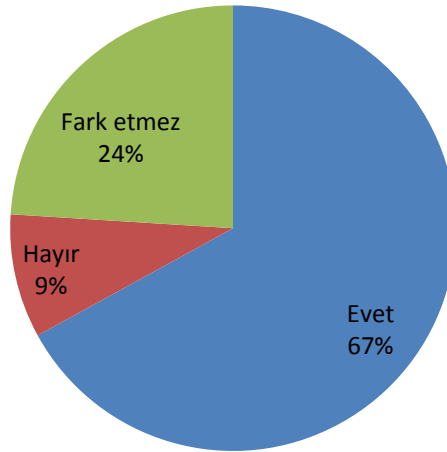
Vatandaşların ekseriyetle Kentsel dönüşüm projesini destekledikleri görülmüştür. Desteklemeyenler ise maddi konular nedeniyle desteklemediklerini ifade etmişlerdir.

15. Kentsel dönüşümün yapılması için aşağıdakilerden hangisi etkili olmuştur?



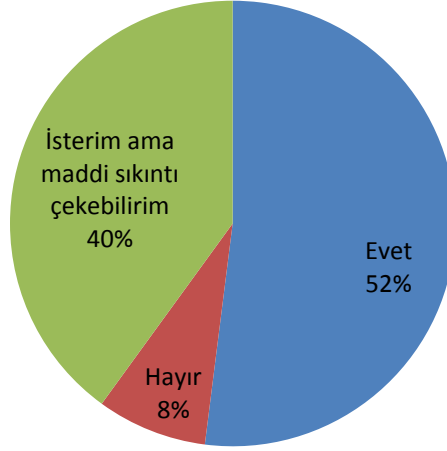
Yukarıdaki soruya 1 kişi birden fazla etkeni seçmiş olup çıkan sonuçlar yukarıda gösterilmiştir.

16. Kentsel dönüşüm sonucunda aynı mahallede oturmak ister misiniz?



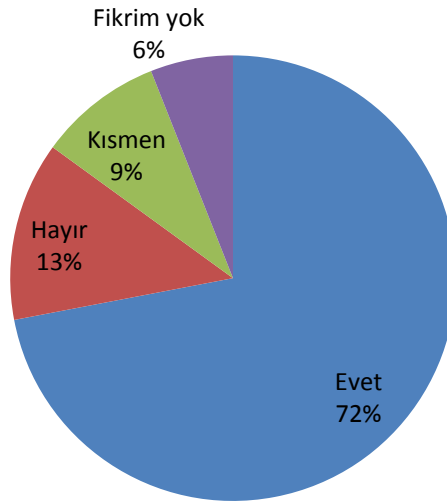
Vatandaşların geneli Kentsel dönüşüm sonucu aynı mahallede oturmak istediklerini belirtmişlerdir.

17. Modern bir binada oturmak istermisiniz?



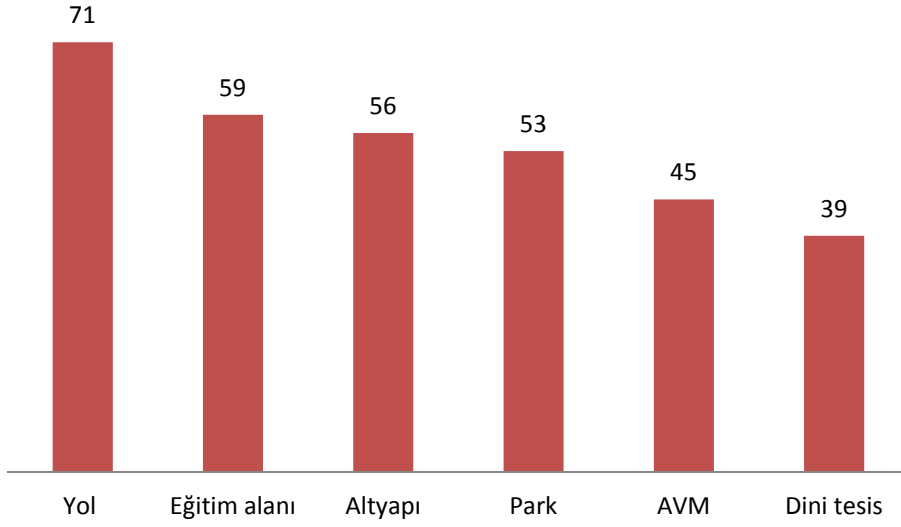
Burada vatandaşların %40 lık bir bölümü modern bir binanın aylık standart giderlerinin (Asansör, kapıcı parası vb.) ödemelerinde maddi sıkıntı çekeceklerini ifade etmişlerdir.

18. Kentsel dönüşümün faydası olacağına inanıyor musunuz?



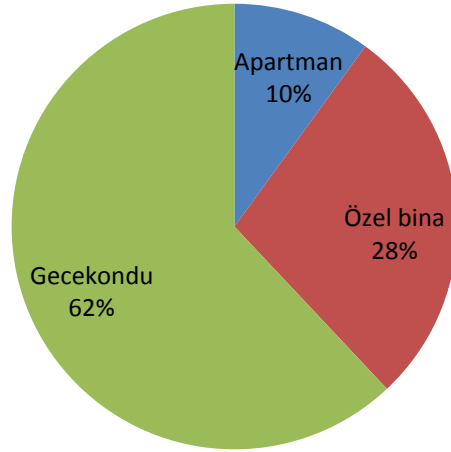
Vatandaşlar genel olarak kentsel dönüşümün faydası olacağına inanmaktadırlar.

19. Mahallenizde genel olarak gördüğünüz eksiklikler nelerdir?



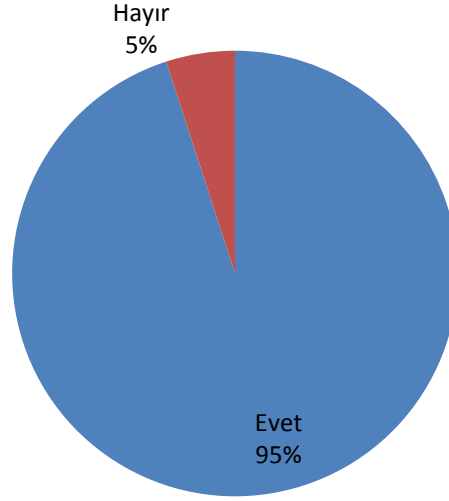
Yukarıdaki soruya 1 kişi birden fazla eksikliği seçmiş olup kişi sayılarına göre gösterilmiştir.

20. Oturduğunuz konut aşağıdakilerin hangisidir ?

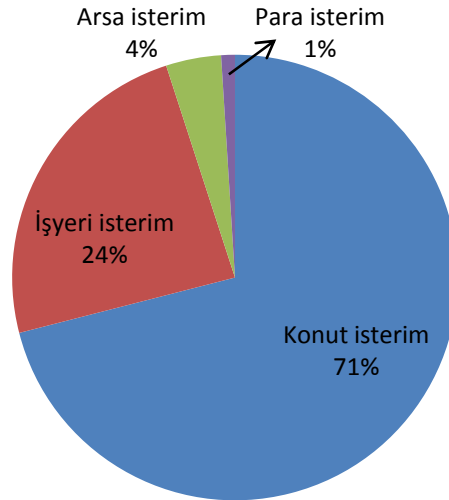


Bu mahallelerde gecekondu şeklinde yapılaşmanın yaygın olduğu görülmektedir.

21. Kentsel dönüşüm sürecinde Devletten destek bekliyor musunuz?



22. Kentsel dönüşüm neticesinde konut veya arsanızın karşılığında aşağıdakilerden hangisini almak istersiniz?



Kentsel dönüşüm sonucunda konut veya evlerinin karşılığında vatandaşların % 71 lik bir kısmı konut istedikleri görülmüştür.

BÖLÜM V. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

5.1. SONUÇLAR

1- Erzurum ili Doğu Anadolu bölgesindeki diğer şehirlere nazaran inşaat sektöründe daha hareketli ve hızla gelişen bir kenttir.

2- Erzurum ili Doğu Anadolu bölgesinde diğer şehirlere kıyasla Kentsel dönüşüm projelerine önem veren illerin başında gelmektedir.

3- Erzurum Büyükşehir Belediyesinin farklı mahallelerde toplam 13 Kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır.

4- Yakutiye belediyesi 4 Kentsel dönüşüm projesi ile çalışmalarını yürütmektedir.

5- Palandöken belediyesi 1 proje üzerinde Kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmektedir.

6- Aziziye belediyesi toplam 3 proje üzerinde çalışmalarını yürütmekte olup, 2 etaplı bir projenin (Eskimahalle) 1. Etapı (320 konut) bitmiştir

7- Erzurum Büyükşehir belediyesi ve Yakutiye belediyesi tarafından planlanan Kentsel dönüşüm projeleri şehrin genel görüntüsünü bozan gecekondular bölgeleri seçilmiştir. Bu alanlardan bazıları Gaziler (Dağ) mahallesi, Aziziye, Mecidiye, Veyisefendi, Şehitler, Maksutefendi (Süt evleri), Üçküme evler, Habibefendi, Narmanlı, Taşmescit, Mehdiefendi ve Hacıcuma mahalleleridir.

8- Erzurum ilinde yapılan Kentsel dönüşüm çalışmaları şehir merkezine yakın, genelde tarihi ve kültürel özelliği olmayan yerler seçilmiştir. Ancak Erzurum Kalesi çevresi ve Üç kümbetler projeleri tarihi ve kültürel dönüşüm projesi olarak programa alınmıştır.

9- Erzurum iline gerek köylerden ve gerekse doğu illerinden göç nedeniyle ilk defa gelen vatandaşların yerleşim yeri olarak gecekondular bölgelerini seçtikleri görülmüştür.

10- Kentsel dönüşüm çalışmalarına kentin modern görüntüye kavuşacağı ümidiyle, vatandaşların genel olarak destek verdiği görülmüştür.

11- Aziziye Belediyesi tarafından yürütülen Kentsel dönüşüm projelerinden Eski mahalle 1. Etap'ta tamamlanan ve teslim edilen 320 adet konutta oturan vatandaşların konutlardan memnun oldukları görülmüş ve apartman kültürüne de alıştıkları gözlemlenmiştir.

12- Aziziye belediyesinin kentsel dönüşüm kapsamında halkı bilgilendirme toplantıları çok isabetli olduğu görülmüş vatandaşın bu toplantılardan memnun oldukları yönünde olumlu tepkiler verdikleri ve neticesinde projeye sahiplenme duyguları ön plana çıktığı gözlenmiştir.

13- Bedel tespit fiyatlarının düşük olması vatandaşlarda kısmen memnuniyetsizliğe neden olmuştur.

14- İmar planlarında kentsel dönüşümden önce vatandaşa müsaade edilmeyen inşaat alanı ve kat sayılarının (TAKS-KAKS), Kentsel dönüşüm yapılacak alanlarında verilmesi haksız rekabet algısına neden olmuştur.

15- Teknik olarak Kentsel dönüşüm projesinde vatandaşların adına kayıtlı taşınmazlarında, kamulaştırılan yüzölçümü ile fiili olarak kullanılan yüz ölçümlerde farklılıklar görülmüştür. Kamulaştırma bedelleri tapuda kayıtlı yüz ölçüme göre ödendiği ve bazı vatandaşların burada mağduriyet yaşadığı gözlemlenmiştir.

16- Kentsel dönüşüm alanları halk nezdinde azda olsa rantal dönüşüm olarakta görülebilmektedir.

17- Erzurum Büyükşehir belediyesi tarafından yürütülen Erzurum Kalesi çevresi kültür yolu projesi şehrin tarihi ve kültürel dokusu dikkate alınarak yürütülen önemli bir projedir.

18- Erzurum Büyükşehir Belediyesinin özellikle Mecidiye-Aziziye-Gaziler ve Veyisefendi mahallerinde, mülkiyet yönüyle bir kısım vatandaşların tapu tahsis belgeleri ile oturan gecekondü bölgelerinin kentsel dönüşüm planlamasına tabi tutması önemli bir adım olduğu düşünülmektedir.

19- Mecidiye-Aziziye-Gaziler ve Veyisefendi mahallelerinde halkın ekonomik gelirlerinin kısıtlı olduğu ve birçok aile reisinin düzenli bir işi olmadığı görülmüştür. Kentsel dönüşüm sonrası birçok aile standart apartman giderlerini ödemede bile zorluk yaşayacağı kaygısı taşımaktadır.

20- Mecidiye-Aziziye-Gaziler ve Veyisefendi mahallerinde ve bu standartlardaki diğer mahallelerde, bir başka ifade ile gelir seviyesi düşük mahallelerde halkın kentsel

dönüşümü istememe nedenlerinden biriside Fon, sosyal yardım vb. gelirlerinin kesilecek olma endişesidir.

21- Erzurum Büyükşehir belediyesi, Palandöken belediyesi ve Yakutiye belediyesinde Kentsel dönüşümle ilgili direkt sorumlu bir birim (Kentsel dönüşüm/tasarım Müdürlüğü vb.) olmadığı görülmüştür. Aziziye belediyesinde Kentsel tasarım müdürlüğü mevcut olduğu görülmüştür.

22- Erzurum ilinde genel olarak gerek büyükşehir belediyesi ve gerekse alt kademe belediyelerinde Kentsel dönüşüm çalışmalarının yavaş ilerlediği ve istenilen düzeyde olmadığı görülmektedir. Büyükşehir belediyesinin bu işin sorumluluğunu daha fazla hissederek kentin imarında daha aktif rol alması ve alt kademe belediyelerine öncülük yapması gerekmektedir.

5.2. ÖNERİLER

1- Kentsel dönüşüm projelerinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde olayın teknik boyutu ön planda tutulduğu görülmektedir. Örneğin Kentsel dönüşümden sonra çok katlı binalar, lüks binalar ve bunların mimarisi v.b. konuların daha çok ön planda tutulduğu gözlemlenmiştir. Hâlbuki bir vatandaşın doğup büyüdüğü, komşuluk ilişkilerinin olduğu acı ve tatlı birçok olayı yaşadığı bir evden veya mahalleden çıkması/çıkarılması sıradan bir olay olarak görülmemelidir. Kentsel dönüşümün her aşamasında vatandaşlara psikolojik destek verilmesinin elzem olduğu düşünülmektedir.

2- Kentsel dönüşüm çalışmalarında projelerinin bütün paydaşları ve bütün meslek disiplinlerin katılımıyla (Mühendis, Mimar, Şehir plancısı, Sosyolog, Psikolog, Hukukçu, Ekonomist) bir planlama dâhilinde hareket etmeleri gerekmektedir.

3- Kentsel dönüşüm alanlarında kentin tarihi ve kültürel dokusu mutlaka dikkate alınmalıdır.

4- Kentsel dönüşüm yapılırken yaşanabilir, sağlıklı ve mimari açıdan kentleşmenin sağlanması hedeflenmelidir.

5- Genel olarak Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan 18. madde uygulamaları bir takım haksız uygulamalara neden olmamalıdır.

6- Kentsel dönüşüm yapıldıktan sonra Kentsel dönüşümün sürdürülebilirlik yönü ihmal edilmemelidir.

7- Kentsel dönüşümde uzlaşma yolunun altyapısı olan bilgilendirme toplantıları yapılmalı ve sürekli bir iletişim hedeflenmelidir.

8- Kentsel dönüşüm projelerinde özellikle yerel yönetimler daha aktif bir rol üstlenmeli yani merkeziyetçi bir yapıdan ziyade yerelde bu işlerin çözümü için çalışmalar yapılmalıdır.

9- Erzurum ilinde kış süresinin uzun olması nedeniyle inşaat sektörü olumsuz etkilenmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ve yerel yönetimler kışın yoğun yaşandığı Doğu illerinde inşaat sezonunun iyi değerlendirilmesi için her türlü tedbiri alması gerekmektedir.

10- Büyükşehir belediyesi olan illerde alt kademe belediyeleri ile Büyükşehir belediyesi arasındaki uyumsuzluklar (Siyasi veya diğer sebepler) kentsel dönüşüm çalışmalarına yansımaması için gerekli tedbirler alınmalıdır.

11- Büyükşehir belediyeleri ve alt kademe belediyelerinde Kentsel dönüşüm ve/veya tasarım müdürlüklerinin ihdas edilmesi ve aktif bir çalışma sergilemesi gerekmektedir.

12- Gecekondu bölgelerinde başlanan ancak neticelenemeyen Kentsel dönüşüm projeleri siyasi kaygılara feda edilmeden bir an önce sonuçlandırılmalıdır.

13- Gelir seviyesi düşük vatandaşlar için 50-70 m² lik konutlar (2+1) üretilmesi planlanmalıdır.

14- Erzurum Mahallebaşı semti ve civarının kentsel dönüşüm projesi kapsamında ve sosyal projelerle desteklenmesi gerekmektedir.

15- Erzurum kent merkezi ve civarlarında yeşil alanlarının yeterli olmadığı düşünülmektedir. Belediyelerin yapacağı plan ve projelerde bu hususlara dikkat etmesi şehrin genel görüntüsü ve vatandaş açısından yararlı olacağı düşünülmektedir.

16- Belediyeler ve Tapu ve Kadastro Müdürlükleri arasında ilgili alanlarda veri paylaşımı ve entegrasyonun sağlanması gerekmektedir¹¹⁹.

¹¹⁹ Bu madde ile ilgili açıklama 134, 135 ve 136. sayfalarda genişçe ele alınmıştır.

BELEDİYELER VE TAPU-KADASTRO ENTEGRASYONU

Belediyeler ve Tapu ve Kadastro müdürlüklerinin teknolojinin baş döndürdüğü bu dönemde veri paylaşım hususunu değerlendirmeli ve ilgili alanlarda entegrasyon çalışması yapmalıdırlar.

Gerek Kentsel dönüşüm çalışmaları sürecinde ve gerekse diğer zamanlarda Belediyeler ve Tapu ve Kadastro müdürlükleri ihtiyaç olan bilgileri paylaşımlarında günümüz Türkiye’ sinde kaçınılmaz bir durum olduğu düşünülmektedir. Niçin bu entegrasyonun sağlanması gerektiği aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

1-Bağımsız bölüm hataları;

Türkiye genelinde binlerce vatandaşın mağduriyet yaşadığı ve binlerce vatandaşın da henüz haberinin dahi olmadığı, kat mülkiyeti veya kat irtifakına geçmiş taşınmazlardaki bağımsız bölüm numaraları veya blok numaraları hatalarıdır. Bunu bir örnekle açıklayalım: Taşınmazın mimari projesi belediye tarafından onaylandıktan sonra Tapu müdürlüğüne gelir. Tapu müdürlüğü de teslim edilen evraklar ve onaylanan projeye göre taşınmazın bağımsız bölümleri, Tapu kütüklerine tescil edilir ve tapu senetleri teslim edilir. Ancak olası bir bağımsız bölüm veya blok numarası hatasından hak sahiplerinin haberi yoktur. Günün birinde vatandaş evini satmak isteyecek, tapuda sadece satış işlemi yapılacaksa bu yanlışlık yine devam edecektir. Vatandaş evini satarken, alıcı banka kredisi kullanarak satın alacaksa veya vatandaş kendine ait taşınmazı üzerinde ipotek işlemi yaptırmak isterse, ilgili kurumun ekspertiz çalışmaları neticesinde genellikle bu hatalar gün yüzüne çıkmaktadır. Burada ekspertiz çalışmalarında hatalar değişkenlik gösterebilmektedir. Sık rastlanılan hatalar aşağıda bir iki maddede gösterilmiştir.

- Belediyedeki mimari proje farklı tapudaki mimari proje farklılık göstermekte,
- Blok numaraları zemindeki durumla projedeki durum farklılık göstermekte,
- Karşılıklı bağımsız bölüm numaraları karışmış olabilmekte,
- Bir katta 2 den fazla bağımsız bölüm olması durumunda bağımsız bölüm numaralarında yanlışlıklar yapılmaktadır.

Bu nedenle Belediyeler ve Tapu ve Kadastro müdürlükleri gerekli entegrasyonu sağlayarak;

a)Belediyelerce onaylanan mimari projeler dijital ortamda TAKBİS sistemine aktarılmalıdır (onaylanan proje bilgisayar ortamında bir CD içerisinde tapu müdürlüğüne teslim edilebilir). Tapu müdürlükleri de onaylanan bu mimari projeye göre tapu siciline tescil işlemini yapmalıdırlar. Bu işlemler yapılırken sahtecilik risklerine karşı gerekli tedbirler alınmalıdır. (Örneğin: e-imza vb. çalışmalarla desteklenebilir.) Bunun birkaç faydasını şöyle sıralayabiliriz:

a1) Aynı yere ait farklı projelerin olmasının önüne geçilebilir.

a2) Tapu müdürlükleri arşivlerinde evrak yığılmasının önüne geçilebilir.

a3) Lisanslı Gayrimenkul değerlendirme şirketleri yine bu dijital ortamdaki verilerden yararlanabilirler,

2-Yapı ruhsat işlemleri;

Belediyeler tarafından taşınmazlar için verilen yapı ruhsatı işlemleri Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine (TAKBİS) aktarılmalıdır. Taşınmazlarda yapılacak cins değişikliği işlemleri için yine bu entegrasyonun sağlanması gerektiği düşünülmektedir. Bunun faydalarını şöyle sıralayabiliriz:

b1) Tapu müdürlükleri arşivlerinde evrak yığılmasının önüne geçilebilir.

b2) Lisanslı Gayrimenkul değerlendirme şirketleri yine bu dijital ortamdaki verilerden yararlanabilirler.

b3) Bir taşınmazın cins değişikliği evrakları ikmal edildikten sonra ilgili Kadastro müdürlüğüne (LİHKAB bulunan yerlerde ise LİHKAB' a) müracaat edilir. Herhangi bir eksiklik yok ise Kadastro müdürlüğü tarafından kontrol edildikten sonra değişiklik beyannamesi ve diğer evrakları ile birlikte ilgili Tapu müdürlüğüne gönderilir. Burada ilgili Tapu müdürlüğü cins değişikliği işlemini tescil ettikten sonra ilgili belediyenin sistemine taşınmazın cins değişikliğinin yapıldığına elektronik ortamda bir bildirim gidebilir.

3-Taşınmazların emlak beyan değerleri;

Belediyeler taşınmazlara ait Emlak beyan değerlerini bir sistem üzerinden paylaşım açmalarının yerinde olacağı düşünülmektedir. Örneğin Tapu müdürlükleri bu bilgi paylaşımına çok ihtiyaç duymaktadırlar. Günümüzde vatandaşın bu işi elden takip

etmesinin uygun olmadığı açık bir gerçektir. Burada şu soru akla gelebilir Belediyeler taşınmazın Emlak beyan değerini almaya giden vatandaşlardan, varsa Emlak borcunu tahsil etmektedirler. Bunun çözümü olarak da Emlak borcu olan taşınmazların Emlak beyan değeri sistem üzerinden görüntülenmesi engellenebilir ve vatandaş Emlak borcunu yatırdıktan sonra sistem aktif hale gelebilir. Belirli bir zaman sonunda vatandaş bu sisteme uyum sağlayacaktır.

4-Taşınmazların yer tespiti;

Tapu müdürlüklerinde bir taşınmaz üzerinde ilk defa bir alım, satım ve ipotek vb. işlemler yapılacaksa, hak sahipleri tarafından bu taşınmazın yer tespitinin yaptırılmasının (Kadastro müdürlükleri veya LİHKAB' lar tarafından) zorunlu olması için yasal mevzuat çalışması yapılması gerekmektedir. Örneğin: Bir vatandaş çok katlı bir binada 100.000 TL lik bir konutun satış harcı için devlete 4000 TL bir harç ödemektedir. Ancak bu konutu satın aldıktan yıllar sonra blok numaralarında veya bağımsız bölüm numaralarında yanlışlık olduğu bir vesile ile ortaya çıkmaktadır.

Burada vatandaşa yer tespiti zorunluluğu getirilerek ilk etapta belki bir külfet olarak algılanabilir; ancak ileride olması muhtemel birçok sıkıntının bertaraf edileceği düşünülmektedir. Hatta tapu sicilinde de bir bölümde taşınmazın bir defa yer tespitinin yapıp yapılmadığı görülmesinin sağlanması uygun olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- [1] Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası1.Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (KENT-D2013) : Mülkiyet..! 7-8 Ekim 2013Ankara,
- [2] Akkar, Z.M., *Kentsel dönüşüm üzerine batıdaki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye*
- [3] Aydınlı, H. İ., - Turan, H., *Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye’de Kentsel Dönüşüm*, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi S: 28
- [4] Deprem Kronolojisi, http://tr.wikipedia.org/wiki/Deprem_kronolojisi, (15.12.2013)
- [5] Doğan, A.,Yıldırım, C., Nefeslioğlu, H. A., Emre, Ö., Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü-Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı, 25 Mart (Mw 5.5) ve 28 Mart (Mw 5.5) 2004 Aşkale (Erzurum) Depremleri Değerlendirme raporu
- [6] Erzurum Valiliği web sayfası, <http://www.erkurum.gov.tr/cografı.asp>, (18.11.2013)
- [7] <http://tr.wikipedia.org/wiki/Erzurum>, (20.12.2013)
- [8] http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf, (15.11.2013)
- [9] http://www.tmmob.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=9415&tipi=9, (09.11.2013)
- [10] Karadağ, D.,*Kentsel Dönüşüm*, <http://www.v3.arkitera.com/spotlight.php?action=displaySpotlight&ID=67>, (10.11.2013)
- [11] Karadağ, H.,*Kentsel Dönüşüm*, <http://www.csb.gov.tr/dosyalar/images/file/kentsel%20donusum.pdf>, (25.12.2013)
- [12] Kocabaş, A.,*Kentsel Dönüşüm(Yenileş(tir)me): İngiltere deneyimi ve Türkiye’deki beklentiler, Literatür Yayınları*, İstanbul, 2006, s: 10
- [13] Köktürk, E.,Köktürk, E., “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007.
- [14] Öngören, G.,Çolak, N. İ., *2013 Kentsel dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi*, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, Türkiye, s: 31-33
- [15] Şişman, A., Kibaroğlu, D., *Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, (20.11.2013)
- [16] T.C. Başbakanlık, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, Deprem Dairesi Başkanlığı web sitesi, <http://www.deprem.gov.tr/sarbis/depbolge/erkurum.gif>, (15.11.2013)
- [17] TMMOB Şehir Plancıları Odası web sitesi, Kentsel Dönüşümün Temel İlkeleri, http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4748&tipi=1&sube=0
- [18] Türkiye İstatistik Kurumu web sitesi, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, (25.01.2014)

- [19] Ülger, N. E., Kentsel Dönüşüm Süreci,
www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/4dd95238387dbbe_ek.pdf10.12.2013 ,
- [20] Ülger, N.E., Türkiye’ de arsa düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm, Nobel Yayınları,
İstanbul, 2010, s: 185
- [21] Palandöken Kaymakamlığı web sayfası,
<http://www.palandoken.gov.tr/ilcemiz/ilcemiz.html> (01.03.2014)
- [22] Yakutiye ilçe Milli Eğitim müdürlüğü web sayfası,
<http://yakutiye.meb.gov.tr/www/ilcemiz-hakkinda/icerik/3>, (28.02.2014)
- [23] Aziziye Belediyesi web sayfası, <http://www.erzurumaziziye.bel.tr/page/53-aziziye-tarihi/index.html> (20.01.2014)

ÖZGEÇMİŞ

1975 yılında doğdu. İlk, Orta ve Lise öğrenimini Erzurum da tamamladı. Erzurum Atatürk Üniversitesi İnşaat Meslek Yüksek Okulunu bitirdi. Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünden mezun oldu. 1993 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Tapu-Kadastro Mesleğine başladı. Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde çeşitli kademelerde görev yaptı. 5 yıldır yöneticilik yaptığı bu kurumda halen Erzurum Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünde, Bölge Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.