

**T.C
UŞAK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜŐÜ**

KENTSEL DÖNÜŞÜM ANABİLİM DALI

**UŞAK İLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ
(CBS) YOLUYLA ARAŞTIRILMASI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Habibe YAVUZ

**EKİM 2019
UŞAK**

T.C
UŞAK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM ANABİLİM DALI

UŞAK İLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ
(CBS) YOLUYLA ARAŞTIRILMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Habibe YAVUZ

UŞAK 2019

Habibe YAVUZ tarafından hazırlanan “Uşak İli Kentsel Dönüşüm Projelerinin Coğrafi Bilgi Sistemi (Cbs) Yoluyla Araştırılması” adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylıyorum.

Dr. Öğr. Üyesi Mahir Serhan TEMİZ
Tez Danışmanı, Kentsel Dönüşüm Anabilim dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Kentsel Dönüşüm Ana Bilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Dr. Öğr. Üyesi Mahir Serhan TEMİZ
Kentsel Dönüşüm Anabilim Dalı, Uşak Üniversitesi

Doç. Erol YAVUZ
Jeodezi Anabilim Dalı, Uşak Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Mustafa YALÇIN
Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Afyon Kocatepe Üniversitesi

Tarih:

Bu tez Uşak Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu Yüksek Lisans derecesini onamıştır.

Doç. Dr. Murat Kemal KARACAN
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Habibe YAVUZ



UŞAK İLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN COĞRAFI BİLGİ SİSTEMİ (CBS) YOLUYLA ARAŞTIRILMASI

(Yüksek Lisans Tezi)

Habibe YAVUZ

**UŞAK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜŐÜ**

Ekim 2019

ÖZET

Kentsel dönüşümün ülkemizdeki son yasal dayanağı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a bağlı olarak yapılmaktadır. Bu çalışmada, 6306 sayılı kanun kapsamında yerinde yapılan parsel bazlı dönüşümler ele alınmıştır. Çalışma alanı olarak, UŞak ili merkez mahalleleri değerlendirmeye alınmış olup yoğun dönüşümlerin yapıldığı Ünalın Mahallesi üzerinde çalışılmıştır. Kent merkezinde önemli bir konumda bulunan mahallenin, yerinde yap yık yöntemiyle yapılan dönüşümlerin hızla devam ettiği ve mevcut durum ve gelecekte karşılaşılabilecek fiziki durumlarla karşılaştırılmıştır.

Çalışmada ilk olarak, UŞak ilinde dönüşen parsel bazlı riskli yapıların öznitelik verileri (ilçe, mahalle, cadde/sokak, kapı no, uavt kodu, yapı kimlik numarası v.b.) ile coğrafi verilerini (X,Y,Z) içeren bir veri tabanı oluşturulmuştur. UŞak iline ait uydu fotoğrafları, imar planları, hâlihazır haritalar, altyapı projeleri (içme suyu, kanalizasyon hatları) elde edilmiştir. Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) uygulamalarına uyumlu bir yazılım olan Mapinfo programında veri giriş işlemleri, sorgulama (SQL), analiz, raporlama ve harita üretim çalışmaları yapılmıştır. Çalışma sonunda dönüşümün %22'lik kısmını Ünalın Mahallesi'nin oluşturduğu ve bölgenin imar durumu, kat sayı artışı ve nüfus yoğunluk oranları tespit edilmiştir. Yakınlık fonksiyonuna göre planlanan park ve sağlık alanlarının yeterli olduğu görülmüştür. Fakat çocuk oyun alanı, eğitim alanı ve sosyal kültürel alanlara duyulan ihtiyaçlar CBS'nin uygun analiz yöntemleriyle tespit edilmiştir. Ünalın Mahallesi'nde artan kat sayı durumu sonucunda noktasal bazda artan nüfusun Mimar Sinan Caddesi'nin güneyinde yoğunlaştığı bilgisine ulaşılmıştır. Nüfus yoğunluk etkisi ele

alındığında halihazır katsayı durumu ve imar planında öngörülen kat sayılar karşılaştırıldığında mahallede %16'lık nüfus artışı ortaya çıkmaktadır. Çalışma, toplum gelecekte karşılaşıacağı sorunların ortaya çıkarılmasında etkin rol oynamaktadır. Noktasal artışın önüne geçmek için gerekli yasal düzenlemeler halk ve kamu ortaklığında gerçekleştirilmelidir.

Bilim Kodu: Kentsel Dönüşüm Anabilim Dalı

Anahtar Kelimeler: Riskli Alanların Dönüşümü, CBS, Kentsel Dönüşüm

Sayfa Adedi: 121

Tez Yöneticisi: Dr. Öğr. Üyesi Mahir Serhan TEMİZ



**INVESTIGATION OF URBAN REGENERATION PROJECTS IN UŞAK
THROUGH GEOGRAPHICAL INFORMATION SYSTEM (GIS)**

(M.Sc. Thesis)

Habibe YAVUZ

**UNIVERSITY OF UŞAK
GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES
OCTOBER 2019**

ABSTRACT

The most recent legal basis of the urban transformation in our country is depended to the Law No. 6306(which is about the Transformation of the Areas at Disaster Risk). In this study, examined parcel-based conversions is also being debated within Law No. 6306. As the study area, the central neighborhoods of Uşak were taken into consideration and Ünalán Neighborhood where intensive transformations were made was studied. In the neighborhood which is in an important position in the city center, it was observed that the transformations made by the “build first-than demolish method” continued rapidly. After that the current situation and the physical situations that may have been seen in the future were compared.

In the beginning of this study, a database which is containing the attribute data(district,neighbourhood,street/road,door number,national adress database code(uavt), structure ID etc.) and geographical data(X,Y,Z) of the parcel-based risky structures that have been transformed in Uşak has been created. Satellite photographs, zoning plans, current infrastructure projects (drinking water, sewage lines) of Uşak city were obtained. The obtained data has been combined in MAPINFO program, which is a GIS based software and query (SQL), analysis, reporting and mapping studies have been performed. At the end of the study, it was determined that 22% of the transformation was made by Ünalán Neighborhood. Zoning status of the region, increase in number of floors and population density rates have been determined. Parking and health areas planned according to the proximity function have been found to be sufficient. According to the Nearest

analysis, it was found out that the planned parking and health areas are sufficient but children playgrounds, educational areas and social cultural areas are needed with the appropriate analysis methods of GIS.

As a result of the increasing coefficient situation in Ünalán neighborhood, it is observed that the population increasing on a point basis is concentrated in the south of Mimar Sinan Street. When the population density effect is considered and the current coefficient status and the number of floors envisaged in the development plan are compared, a 16% population increase is observed in the neighborhood. The study plays an active role in revealing the future problems of the society. The necessary legal arrangements to ensure the overall increase should be made in partnership with the public and the state.

Science Code: Department of Urban Transformation

Key Words: Transformation of Risk Areas, Geographical Information Systems, Urban transformation

Page Number : 121

Adviser: Dr. Öğr. Üyesi Mahir Serhan TEMİZ

TEŞEKKÜR

Yoğun alıŐma temposunda değerli yardım ve katkılarıyla beni yÖnlendiren desteğini esirgemeyen Hocam Doktor Öğretim Üyesi Mahir Serhan TEMİZ' e, oka ihmal ettiğim ama hep arkamda olduğunu bildiğim canım eŐim Veysel YAVUZ' a ve canım aileme teŐekkürü bir borç bilirim.



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	v
İÇİNDEKİLER	vi
ÇİZELGELERİN LİSTESİ	x
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xi
RESİMLERİN LİSTESİ	xii
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xiii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xiv
1.GİRİŞ.....	1
1.1 Tezin Konusu, Amacı, Kapsam ve Yöntemi.....	5
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	7
2.1 Tanımı.....	7
2.2 Kentsel Dönüşüm' ün Amacı.....	9
2.3 Kentsel Dönüşümün Yöntemleri.....	10
2.4 Dünya' da Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı	12
2.4.1 Dünya'daki kentsel dönüşüm örnek uygulamaları.....	13
3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ AÇISI.....	15
3.1 Kentsel Dönüşüm' ün Ortaya Çıkışı.....	15

3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm’ ün Yasal Boyutu.....	16
3.2.1 6306 sayılı kanun kapsamında parsel bazlı uygulama gören binaların incelenmesi	20
3.2.1.1 Riskli alan ve riskli yapı tanımları.....	20
3.2.1.2 Riskli yapı tespit süreci.....	21
3.2.1.3 Parsel bazlı yenileme.....	23
3.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Örnek Uygulamaları.....	23
4. COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ.....	26
4.1 Coğrafi Bilgi Sistemleri Tanımı ve Uygulanma Alanları.....	26
4.2 Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Bileşenleri.....	27
4.3 Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kullanılması	29
5. UŞAK İLİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	32
5.1 Nüfus Yapısı.....	33
5.2 Coğrafi Durumu	37
5.3 Jeomorfolojik Yapısı.....	37
5.4 İklimi ve Bitki Örtüsü Yapısı.....	38
5.5 Deprem Risk Durumu.....	39
5.6 İmar/Mülkiyet Bilgisi.....	41
5.7 İçme Suyu ve Kanalizasyon Hatları.....	44
5.8 Yeşil Alan, Park ve Çocuk Oyun Alanları.....	48
5.9 Uşak İli Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneği.....	51
6. UYGULAMA.....	54

6.1 Uygulama Aşamaları.....	54
6.1.1 Veri toplama.....	54
6.1.2 Veri entegrasyonu.....	55
6.1.3 Sorgulama.....	57
6.1.4 Harita üretim çalışmaları.....	60
7. ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	62
7.1 Yakınlık Fonksiyonu.....	62
7.1.1 Riskli yapı ve park alanları analizi.....	62
7.1.2 Riskli yapı ve çocuk oyun alanı analizi.....	64
7.1.3 Riskli yapı ve sosyal – kültürel alan analizi.....	65
7.1.4 Riskli yapı ve sağlık alan analizi.....	67
7.1.5 Riskli yapı ve eğitim öğretim alan analizi	69
8. Ünalın Mahallesi Analiz Çalışmaları.....	71
8.1 İmar Durumu.....	71
8.2 Yapı Kat Durum Analizi.....	72
8.3 Nüfus Yoğunluk Etkisi.....	75
8.4 Bar – Çubuk Grafiği Yöntemiyle Durum Analizi (Tematik Harita Oluşturmak)	77
8.5 Ünalın Mahallesi Yapı Yoğunluk Haritasının Oluşturulması.....	78
9. SONUÇ.....	80
KAYNAKLAR.....	83
EKLER.....	88

ÖZGEÇMİŞ.....103



ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.3.1. Kentsel dönüşümün yöntemleri	11
Çizelge 3.2.1. Kentsel dönüşüm yasal dayanakları	16
Çizelge 5.1. Nüfus verileri (TUIK,2019)	33
Çizelge 5.2. Uşak merkez ilçenin mahalle nüfus sayıları	34
Çizelge 5.5.1. İlçelere ait deprem tehlike ivme değerleri.....	39
Çizelge 5.8.1. Mevcutta açık olan park bahçe durumu	48
Çizelge 5.8.2. Uşak il merkezi kişi başına düşen yeşil alan miktarı (m ²)	48
Çizelge 6.1.3.1. Mahalle bazlı yıkılan bina sayıları	57
Çizelge 6.1.3.2. Mahalle bazlı bina durum sayıları.....	58
Çizelge 6.1.3.3 Mahalle bazlı bina taşıyıcı sistem tür yoğunluğu.....	60
Çizelge 7.1.1.1 Uşak ili Planlanan park alanları sayısı.....	62
Çizelge 7.1.1.2 Uşak ili Planlanan çocuk oyun alanı sayısı.....	65
Çizelge 7.1.1.3 Uşak ili Planlanan sosyal kültürel tesisi alanı sayısı.....	65
Çizelge 7.1.1.4 Uşak ili Planlanan sosyal kültürel tesisi alanı sayısı.....	67
Çizelge 7.1.1.5 Uşak ili Planlanan sosyal kültürel tesisi alanı sayısı.....	69
Çizelge 8.1.1. Ünalın Mahallesi'nde bulunan yapıların nitelik sayıları.....	71
Çizelge 8.1.2. Uygulama imar planı ada kullanım durumları.....	72
Çizelge 8.3.1 Hesaplanan daire sayıları.....	76
Çizelge 8.3.2 Tahmini daire ve nüfus verileri.....	77

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.2.1 Kentsel dönüşümün bütünleşik yapı taşları	10
Şekil 4.2.1 Coğrafi Bilgi Sistemlerinin bileşenleri	27
Şekil 4.2.2 Coğrafi Bilgi Sistemlerinin aşamaları	29
Şekil 5.1 Çalışma alanının Türkiye üzerindeki konumu	32
Şekil 5.1.1 Yıllara göre nüfus değişim grafiği	30
Şekil 5.1.2 Uşak il merkezi nüfus verilerinin artış grafiği	35
Şekil 5.2.1. Uşak il merkezini diğer illere bağlayan önemli bağlantı yolları	37
Şekil 5.7.1 Buffer yöntemi içme suyu hat analizi	44
Şekil 6.1.3.1. Mahalle bazlı sayılar	55
Şekil 6.1.3.2. Mahalle bazlı yüzdeler dağılım	59
Şekil 8.3.1 Ada bütününde dönüşüm durumu	75

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 3.3.1 Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşüm projesi	24
Resim 5.5.1. Uşak ili deprem bölge haritası	40
Resim 5.5.2. Türkiye deprem tehlike haritası (AFAD,2019)	40
Resim 5.5.3. İnteraktif Web uygulamasına ait görüntü (AFAD)	41
Resim 5.6.1. 2017 yılı uydu görüntüsü ve imar planı	42
Resim 5.6.2 Parsel tevhid uygulamalarının gösterimi	43
Resim 5.9.1. Tabakhane bölgesinde dönüşüm öncesi bulunan yapı örneği	51
Resim 5.9.2. 2005 yılına ait google earth görüntüsü	52
Resim 5.9.3. 2014 yılı uydu görüntüsü	53
Resim 5.9.4. 2015 yılı uydu görüntüsü	53
Resim 5.9.5. 2016 yılı uydu görüntüsü	53
Resim 5.9.6. 2017 yılı uydu görüntüsü	53
Resim 6.1.2.1. Netcad GIS 7.7 yazılımına veri girişlerinin yapılması	55
Resim 6.1.2.1. a) Netcad veri girişleri b) Excel temin edilen veriler c) Grafik ve grafik olmayan (öznitelik) verilerinin entegre edilmiş hali	56
Resim 6.1.3.2. Yüzelik görünümü	60
Resim 8.2.1. Dönüşüme uğrayan ve uğramayan yapıların görünümü	73
Resim 8.2.2 Terk edilmiş riskli yapı görünümü	74

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 5.1 Uşak ili merkez mahalle haritası	36
Harita 5.6.1 Çalışma alanına ait parsel ve imar planı görünümü	43
Harita 5.7.1 Uşak ili içme suyu haritası	45
Harita 5.7.2 Uşak ili kanalizasyon haritası	47
Harita 5.8.1. Uygulama imar planından temin edilen park alanlarının mahalle haritası	49
Harita 5.8.2. Uygulama imar planından temin edilen çocuk oyun alanlarının mahalle haritası	50
Harita 6.1.4.1 Ünalın Mahallesi riskli yapı haritası.....	61
Harita 7.1.1.1 Uygulama imar planı park mesafe analizi.....	63
Harita 7.1.2.1 Uygulama imar planı çocuk oyun alanı mesafe analizi.....	64
Harita 7.1.3.1 Uygulama imar planı sosyal kültürel tesis alanı mesafe analizi.....	65
Harita 7.1.4.1 Uygulama imar planı sağlık alanı mesafe analizi.....	68
Harita 7.1.5.1 Uygulama imar planı eğitim – öğretim alanı mesafe analizi.....	70
Harita 8.1.1. Uygulama imar planı adaların kullanım durumlarını gösterimi.....	71
Harita 8.2.1. Ünalın Mahallesi'nde mevcut kat sayılarının görünümü.....	73
Harita 8.2.2. Ünalın Mahallesi yapıların uygulama imar planlarından sonra görünümü.....	74
Harita 8.3.1. Ünalın Mahallesi çubuk grafiği yöntemi.....	78
Harita 8.4.1 Ünalın Mahallesi yapıların katsayılarına göre yoğunluk analiz haritası.....	79

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
USKİ	: Uşak Su ve Kanalizasyon İşleri Müdürlüğü
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
ÇŞB	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

1.GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kavramı, dünyada İkinci Dünya Savaşından sonra, 1980’li yıllardan sonra da ülkemizde ilk örnekleriyle karşımıza çıkmıştır. Modern tarım teknikleri ve sanayileşme yönünde atılan adımlar, köylerde iş gücünü azaltırken şehirlerde artan iş gücü ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Artan sanayi alanları, çalışan ihtiyacına paralel olarak barınma ihtiyacını da beraberinde getirmiştir. Planda olmayan nüfus artışı, kentleri hazırlıksız yakalamış, denetim- kontrol mekanizması dışında yapılaşan alanlara dönüştürmüştür. Söz konusu yapılar, zamanla kullanım ömürlerini yitirip yıpranmaya ve ihtiyaçları karşılamayacak alanlara dönüşmeye başlamıştır. Tüm bu süreçler sonucunda **“Kentsel Dönüşüm”** kavramı, risk altındaki alanların iyileştirilmesi ve yeni yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla yapılan çalışmaların genel bir tanımı olarak karşımıza çıkmaktadır.

1940’lı yıllardan günümüze kadar gecekonduların dönüşüm uygulamaları üzerinde durulmuştur. Belirli zaman aralıklarında denetimsiz inşa edilen bu yapılar zamanla kentlerin büyümesiyle şehir merkezinde kalmış, yıpranmış ve afet riski taşıyan sorunlu alanlara dönüşmüştür. Bu sorunlu alanların ortadan kaldırılıp kent merkezine uygun yaşanılabilir alanlara dönüştürülmesi pek mümkün olmamaktadır. Bunun temel nedenleri; sorunlu mülkiyet/hisse dağılımı, yasal dayanaklarda yetersizlik, kamu, özel sektör ve halk ortaklığı ilkeleri bütününde bir bakış açısının mevcut olmaması şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız evrendeki ekosistemin etkisiyle doğal afet, yangın, deprem riskleri, yapıların zaman içinde kullanım ömrünü tüketmesine neden olmuştur ve bu yapıların yenilenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentsel dönüşüm, insanların can ve mal kayıplarını ortadan kaldırmak için ortaya çıkmış bir kavramdır. İdeal dönüşüm ise, bölge halkının isteklerine kulak veren, sosyal, kültürel ve ekonomik seviyelerini yükselten, alt ve üst yapı alanlarının iyileştirilmesi yönünde, sağlıklı yaşam alanlarını (park, oyun alanı, otopark, sosyal tesis vb.) barındıran bir uygulama olmalıdır. Yapılacak dönüşümlerde, toplumsal ve ekonomik değişimlerin yanı

sıra işlevsiz alanlarda canlılık, şehrin meydana gelen yeni dokusunda özgünlük ve iyileştirilmiş altyapı alanları oluşturulmalıdır.

Çalışmada, mülkiyet bazlı dönüşen riskli yapıların, yıkılarak yerinde yeniden dönüşüm yapılmasının gelecekte noktasal bazlı artan nüfus yoğunluğunun CBS yöntemleriyle araştırılması sağlanmıştır. CBS, karmaşık yapıların bir arada değerlendirilmesi ve çözümlenmesinde kullanılan günümüz teknolojileri arasında en çok tercih edilenidir. Bu çalışmada kentsel dönüşümün, parsel bazında yapılan uygulamaların CBS yöntemiyle analizleri değerlendirilmektedir.

İlk bölümde çalışmada nelerin amaçlandığı, nasıl bir yöntem izlendiği ve sonucunda nasıl bulgulara ulaşıldığı konusuna değinilmiştir.

İkinci bölümde literatür taraması sonrası kentsel dönüşüm kavramının nasıl ele alındığı, amaçlarının neler olduğu ve yöntemleri üzerine kavramsal araştırmalar yapılmıştır. Kentsel dönüşümün dünyada ortaya çıkışı ve bazı örnekleri ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde Türkiye’de kentsel dönüşüm olgusunun ortaya çıkışı, yapılan dönüşüm örnekleri, yasal, yönetsel dayanaklarının neler olduğu ve parsel bazında dönüşüm kavramı ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde kentsel dönüşüm uygulamalarında CBS’nin kullanımı, CBS’nin tanımı, önemi, bileşenleri ve örnekleriyle ele alınmıştır.

Beşinci bölümde Uşak ili hakkında edinilen bilgiler, şehrin coğrafi özellikleri, iklimselliği, deprem faktörü, mülkiyet durumları ve benzer dönüşüm örneği olan Tabakhane Bölgesi’nin dönüşümü üzerine araştırma sonuçları ortaya konulmuştur.

Altıncı bölümde veri toplama, sistem entegrasyonu, sayısallaştırma, veri tabanı üzerinde sorgulama ve harita üretim çalışmalarından oluşmaktadır.

Yedinci bölümde uygulama imar planlarında belirlenen sosyal donatı alanları üzerinde yapılan yakınlık analizi sonuçlarından oluşmaktadır.

Sekizinci bölümde ulaşılan bulgular sonucu Ünalın Mahallesi’nde yapılan dönüşüm yoğunluğunun nedenleri ve gelecekte duyulacak ihtiyaç alanları konusunda yoğunluk ve kat durum analizleri yapılmıştır.

Sonuç bölümünde ise, parsel bazlı yapılan dönüşümlerin yoğunlaştığı alanların tespit edilmesi ve beraberinde getireceği nüfus yoğunluklarının nerelerde meydana geleceği üzerinde durulmuştur. Yerinde dönüşümler sonucu meydana gelen katsayı ve nüfus artışının yanı sıra sosyal donatı ve altyapıdaki değişmeyen durumlar değerlendirilmiştir. Uşak ilinde bulunan sosyal donatı alanları üzerinde yakınlık analizi, en yoğun dönüşüme uğrayan Ünal Mahallesi üzerinde ise katsayı ve gelecekte dönüşmesi öngörülen alanlar üzerinde durulmuştur.

Dünyada yapılan benzer uygulamalar incelendiğinde;

15 yıllık iç savaşın ardından Beyrut'un (Lübnan) yeniden kente kazandırılması için "Beyrut Tarihi Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi" başlatılmıştır. Projede karşılaşılan sorun, fiziksel yapının yanında sosyal yapının da büyük ölçüde hasar görmüş olmasıdır. Proje, kentteki tarihi binaların ve koruma alanlarının yeniden inşa edilmesini, yeni geliştirilmek istenen bölgeler için kentsel dönüşüm çerçevesinin çizilmesini, proje alanı bütününde deniz görünümünün en yüksek seviyeye çıkarılmasını, denize açık bir alanın oluşturulmasını, kentin bütünü için modern altyapı sistemlerinin yapılmasını, kamusal alanların yapılmasını, gezi alanları, seyir terasları ile yayalar için yolların yapılmasını, işyeri ve ilgili yerleşkeler ile kültürel ve eğlence imkânları yüksek olan çok fonksiyonlu yerler inşa etmeyi amaçlamaktadır. Proje, bu amaçları gerçekleştirirken geleneksel ve modern mimariyi bir arada buluşturmayı ve şehrin eski dokusunu ve etnik ayrımcılık ile kaybolmuş komşuluk ilişkilerini yeniden kurmayı da hedeflemektedir [1].

Brezilya'nın en büyük ikinci şehrinde "Rio de Janerio Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi" çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Nüfusun büyük çoğunluğunun gecekondu alanlarında yaşaması, bölgede su ve elektrik gibi ihtiyaçların karşılanamaması, kanalizasyon alt yapısı olmaması, çöplerin toplanmaması gibi nedenlerden dolayı bölgede fiziksel dönüşümün yanı sıra sosyal problemleri de ortadan kaldırmak amacıyla dönüşüm uygulaması çalışmalarına başlatılmıştır. Üç etapta gerçekleştirilecek projenin ilk iki etabı tamamlanmış olup proje sonunda 1 milyon insanın yaşam kalitesinin yükseltilmesi hedeflenmektedir [1].

Türkiye'de yapılan benzer uygulamalar incelendiğinde;

Aksoy (2018)' deki çalışmasında "6306 Sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği" esas alınarak üstyapı sebebiyle risk potansiyeli olan alanlar, coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak belirlenmiştir.

Yapı ruhsat durumu, bina malzeme yapısı, kat durumu, yaşı vb. veriler, veri tabanı sisteminde birleştirilmiş ve risk gruplarına göre sınıflandırılıp, CBS temelli model oluşturulmuş. Oluşturulan model riskli olarak ilan edilen alanda uygulanarak doğruluğu analiz edilmiş ve sonucunda merkezi karar alıcı tüm otoritelere, etkin ve uygulanabilir bir yöntem sunulmuştur [2].

Çağla (2007)'deki çalışmasında, kentsel dönüşüm projelerinin mülkiyetler üzerindeki etkileri araştırmıştır. Üç ayrı mahallede gerçekleştirilen dönüşümün, mülkiyet sorunlarının nasıl çözüme kavuşturulduğu ve dönüşümün bir yöntem olarak nasıl kullanılabileceği düşüncesini ortaya koymuştur. Dönüşüm uygulamaları sonucu mevcut kadastral altlıklar yeni, mülkiyeti kullanım durumu güncel, sağlıklı ve yaşanabilir kentsel mekânlar oluşacağını savunmuştur [3].

Arslan (2017)'deki çalışmasında, 1999 yılında meydana gelen Marmara depremi sonrasında Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Erenler Cedit Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm uygulamasının dönüşüm öncesi mülkiyet durumlarının ve hisse oranlarının değişimlerini coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak analiz sorgulama çalışmalarını gerçekleştireceği bir veri tabanı oluşturmuştur. Yapılan araştırma sonucunda %28'inin takas eğiliminde olduğu, yerel ve özel mülkiyetlerin korunmadığı bilgisine ulaşmıştır. İlk dönüşüm uygulaması olması, alanın eğimli, deprem sonrası yüksek katlı binalarda yaşama isteğinin az olması gibi nedenler ise maliklerin satış eğilimleri göstermesine neden olmuştur [4].

Yağcı (2014)'deki çalışmasında, kentsel dönüşümle ortaya çıkan fiziksel değişimlerin coğrafi bilgi sistemiyle kullanılabilirliği ve daha sağlıklı dönüşüm projelerinin nasıl gerçekleştirileceği araştırmıştır. Dönüşüm projelerini etkileyen konum, jeolojik durum, diri faylar, toprak arazi sınıf kabiliyeti, eşyükselti, eğim, bakı, kadastral durum, imar durumu, ulaşım ve altyapı verileri kullanılarak Meram İlçesi, Altınhamle Kentsel Dönüşüm çalışması irdelenmiştir. Tüm bu verilerin elde edilmesi için kurumlarla ortak iş birliği halinde hareket edilmesinin önemi ortaya çıkmış, sağlıklı dönüşümler için kent bilgi sisteminin önemini vurgulamıştır [5].

Literatür incelemeleri sonucunda elde edilen tespitlere değinecek olursak; kentsel dönüşüm uygulamalarında yaşam kalitesinin arttırılması, toplumsal refahın sağlanması, sosyal problemlerin ortadan kaldırılması için fiziksel ve sosyal dönüşümlerin bir arada ele

alınması gerekmektedir. Bunun yanı sıra teknolojik gelişmelerin kullanılması amacıyla, CBS'nin karmaşık yapıları çözmeye ve karar vericilere sağladığı faydaları ortadadır. Birden çok veri katmanının tek bir sistemde toplanması için veri paylaşımı ve veri standartlığının sağlanmış olması gerekmektedir. Dönüşüm alanlarının tespitinde kullanılan yöntemler ve mevzuatlar geliştirilmeli, alan bazında yapılan dönüşümlerin yanı sıra riskli yapı tespiti sonucunda dönüşen binalarda ele alınmalıdır. Uşak ilinde alansal dönüşümlerin yanı sıra parsel bazlı dönüşümlerin yoğunlaşması, araştırma gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Literatür taramasında benzer birkaç makale örnekleriyle karşılaşılmış olsa da akademik çalışmalarla karşılaşmamıştır. Alansal dönüşümler sonucunda sosyal yapıda meydana gelen köklü değişimlerin yanı sıra sosyal donatı alanları, alt yapı alanları, ekonomik ve yaşamsal standartlar yönünden tamamen iyileştirilmiş alanlar meydana gelmektedir. Fakat parsel bazlı dönüşümlerde yenilenen sağlıklı yapıların yanı sıra altyapı sorunu, sosyal donatı alanlarında yetersizlik ve nüfus artışı, bölgeyi zamanla kalabalık yaşam şartları zor alanlara dönüştürmektedir.

1.1 Tezin Konusu, Amacı, Kapsam ve Yöntemi

Araştırma konusunun belirlenmesinde, "Kentsel Dönüşüm Uygulaması" adı altında gerçekleştirilen 6306 sayılı kanun kapsamında yerinde yapılan dönüşümlerin kent yapısına etkilerinin incelenmesi hedeflenmiştir. Kentin, fiziksel dönüşümünün yanı sıra sosyo-ekonomik ve kültürel yönden de dönüşümünün etkileri değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Kent merkezinde yapılan köklü değişimlerin, toplumsal yapının oluşumuna etkilerini ortaya koymak amaçlanmıştır. Uşak il merkezinde bulunan eski, yıpranmış yapıların yıkılarak yerine 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen 3- 4- 5 katlı konut, apart vb. nitelikte binaların yoğun olarak yapılması bölgede nüfus artışı, araç sayısındaki artış, trafik yoğunluğu, çevresel sorunlar, otopark sorunları ve altyapı sorunlarını da beraberinde getirmiştir.

Çalışmanın öncelikli amacı, afet riski taşıyan yapıların coğrafi konumları ve öznelik verilerinin birlikte değerlendirilerek oluşturulan veri tabanı üzerinde mevcut durum tespiti yapmak ve gelecekte öngörülen alanların belirlenmesidir. Daha sonra yapılan sorgulamalar sonucunda gelecekte ortaya çıkması öngörülen sorunlar üzerinde durulmuş ve gerekli analizler yapılmıştır.

Çalışma kapsamında, kentsel dönüşümün ve CBS kavramlarının, geçmişten günümüze etkileri değerlendirilmiştir. Kentsel dönüşümün yöntemleri, yasal boyutları, uygulama süreçleri, ideal dönüşümün gereklilikleri konularında araştırmalar ve değerlendirmeler yapılmıştır. Daha sonra çalışma alanının fiziksel, coğrafi özellikleri hakkında bilgi verilmiştir. Çalışmada, “6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun” kapsamında 2013-2018 yılları arasında yıkılıp yerinde yapılan dönüşümler ele alınmıştır.

Çalışmanın yöntemi ise veri toplama, depolama ve işleme aşamalarından oluşmaktadır. Bahsi geçen veriler halihazır haritalar, imar planları, uydu fotoğrafları, bina kitleleri mahalle sınırları gibi coğrafi verileri, ad- soyadı, ada parsel, cadde, sokak, mahalle adı, kapı numarası, uavt kodu, yapı kimlik numaraları gibi öznitelik verilerini kapsamaktadır. Hazırlanan veri tabanı üzerinde, çalışma alanında yoğunluklu bölgelerin tespiti (grid tematiği), katsayı analizi (grid tematiği), yakınlık analizi ve imar durumu tespiti (çubuk-bar grafiği) yöntemleri kullanılarak durum analizleri yapılmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1 Tanımı

Küreselleşmenin etkisi altında oluşan kentler, dönüşümün kaçınılmaz bir parçası olmuştur. Kentsel dönüşüm; toplumsal, ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşulların yetersiz, can ve mal güvenliğinin bulunmadığı alanlarda ihtiyaç duyulan iyileştirme ya da yeniden yapılandırma amaçlı yapılan çalışmalar bütünüdür. Hızlı kentleşme hareketleri ve bölge nüfusunun artması sonucu oluşan kontrolsüz, denetimsiz yapı yoğunlukları zamanla ekonomik ömrünü tamamlamış alanlara dönüşmektedir. Bu karmaşık etmenleri bir arada bulunduran kentlerde de belirli zaman aralıklarında dönüşüm, gereklilikten çok zorunluluk olmaktadır.

Kaypak'a göre, insanların kendilerine yaşam alanı olarak oluşturdukları kentler, sadece yapılardan oluşmamaktadır; tıpkı canlılar gibi doğan, nefes alan, büyüyen içindeki insanlar gibi yaşayan ve gelişen toplumsal birimlerdir. Büyürken yapıları sürekli değişmekte ve dönüşmektedir [6]. Kentlerin bu olumsuz durumlarının oluşmasının önüne geçilemediğinden "Kentsel Dönüşüm" olgusu ortaya çıkmıştır. Kentlerde meydana gelen plansız yapılaşmaların tespiti ve uygulama çalışmaları kent yaşanılabilirliği açısından önem arz etmektedir.

Kandaloğlu'na göre, kentsel dönüşüm; köhnemiş kentsel alanlar, fonksiyonunu yitiren sanayi alanları, gecekondular, afet riski taşıyan yerleşim bölgeleri vb. yaşayan ve çalışanların gereksinimlerine cevap veremeyen sağlıklı kent parçalarının, 21. yy kent modeline uygun olarak; yeni yapılanma (akıllı, ekolojik, kompakt), mimari tasarım, yeni altyapı ve üstyapı mühendislik projeleri uygulanarak, yaşayan ve çalışanların sosyal, kültürel ve ekonomik seviyelerinin yükseltilmesini gerçekleştiren projeler bütünüdür oluşturduğu yeni kentlerin yaratılmasıdır [7].

Bilen' göre, Türkiye'de de dünyada olduğu gibi "kentsel dönüşüm" adı altında kentsel yenileme faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Böylelikle, kentsel dönüşüm yapıldığında:

- İşlevsiz alanlar yenilenmiş,
- Eski ve yeni uyumu sağlanmış,

- Plansız gelişen kent parçaları belli bir düzen içerisinde kontrol altına alınıp yeniden oluşturulmuş,
- Sağlıklı bir kentsel çevre yaratılmış olacaktır [8].

Bir diğer tanımda ise Kentsel dönüşüm, eskimiş performansı düşmüş, altyapıları yetersiz bir çevrenin performansını sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirmeye çalışmak sağlıklaştırma olarak adlandırılır. Bu alanının ayrıca imar bakımından meşru olmadığı durumda meşru hale getirilmesi, bu yerlerde yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesi söz konusuysa, bu tür bir dönüşüm imar ve ıslah olarak adlandırılmaktadır. Eğer bir alandaki fiziksel yapının sağlıklaştırılması ve yasal meşrutiyetinin gerçekleştirilmesiyle yetinmiyor, ayrıca o alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin canlandırılması isteniyorsa gerçekleşecek dönüşümü yeniden canlandırmak olarak adlandırmak daha doğru olacaktır. Kentsel dönüşüm ise tüm bu uygulama ve çalışmaları kapsayan bir nitelik taşır [9].

Kentsel Dönüşüm/Yenileme alanlarındaki temel hedef;

- Kentsel projelerde yaşam kalitesini arttırmak,
- Artan ekonomik dengesizlikleri ve küresel baskıları dengelemek,
- Sosyal eşitsizliği ve konut sıkıntısını ortadan kaldırmak,

Hızla artan konut talebine şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verilememesi, yılladır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek biçimde sağlıksız yapılaşmaya neden olmuştur. Gecekondu ve kaçak yapıların yanı sıra, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygun olmayan araziler üzerinde, kalitesiz malzemelerle, temel mühendislik ve yapım tekniklerinden yoksun, plan gözetilmeksizin inşa edilmiş konutlar hem içinde yaşayanların sağlığını hem de şehirlerimizin dokusunu tehdit eder hale gelmiştir. Çözümün önündeki en büyük engel ise konut alım gücü bulunmayan dar gelirli kesime yönelik sosyal konut politikalarının uzun yıllar hayata geçirilememiş olmasıdır. Toplu Konut İdaresi, bir yandan gece kondu kaçak yapı alanları ile afet riski altındaki alanları dönüştürürken, diğer yandan dar gelirli vatandaşlar için ürettiği konutlarla yeni gecekondu bölgelerini oluşmasına engel olmaya çalışmaktadır [10].

Lichfield'a (1992), göre kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır [11].

Donnison'a (1993), göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir [12].

Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünlüğün sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır [13].

Tüm tanımlar incelendiğinde kentsel dönüşümü ortak paydada toplamak gerekirse, ekonomik, fiziksel, sosyal, toplumsal, çevresel açıdan tahrip olan, bozulan koşulların bölge halkı açısından yaşanabilir, sağlıklı kentsel kimliğine uygun alanların yaratılması için gerçekleştirilecek uygulamalar bütünüdür.

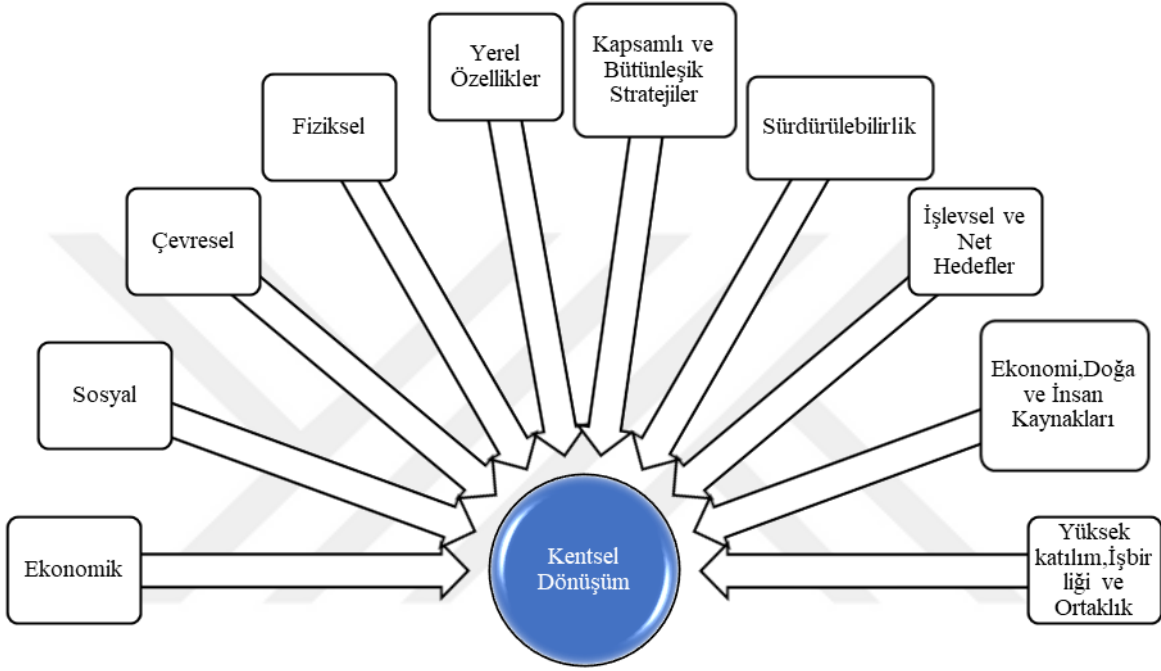
2.2 Kentsel Dönüşüm' ün Amacı

Kentsel dönüşümde öncelikli amaç; afet riski taşıyan, eskiyen ve kullanım ömrünü tamamlamış alanların yaratacağı felaketlerin önüne geçmek amacıyla, kent mimarisine uygun alanların yaratılmasıdır.

Kentsel Dönüşüm beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır. Bunlar;

- Kentsel bozulmalarının önüne geçmek, temelde toplumsal bozulmaların nedenlerinin araştırılması ve çözüm bularak engellemek.
- Kentsel dönüşüm projeleri, kentin hızla büyüyen, değişen, bozulan dokusunda ortaya çıkan fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel ve altyapı ihtiyaçlarına göre kentin bölümlerini yeniden düzenlemeyi amaçlamaktadır.
- Kentsel dönüşüm projeleri ekonomik canlılığını yitirmiş alanları yeniden aktifleştirecek projeler üreterek bölgenin yaşam kalitesini arttırmayı hedeflemektedir.

- Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel dağılım ve sürdürülebilir kent modeli ortaya koymakta etkin rol oynamaktadır. Eski popülaritesini kaybetmiş alanları canlandırmak amacıyla dönüşümler gerçekleştirilmektedir.
- Günümüzde kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir [14].



Şekil 2.2.1. Kentsel dönüşümün bütünlük yapı taşları

Sürdürülebilir kent modeline uygun bir dönüşüm için, tüm yapı taşları ortak bir payda altında birleştirilerek ideal dönüşüm yapılmalıdır (şekil 2.2.1). Farklı gelir gruplarındaki, farklı yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal eşitsizliği engelleyecek sürekli bir model geliştirilmelidir.

2.3 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Durgunluk ve sonrasında çöküş sürecine giren kentlerin, bu durumdan sıyrılıp yeniden gelişebilme ve değişebilmeleri için, günümüze kadar izlenen yöntemlerden farklı müdahale biçimleri bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi için uygulanan farklı müdahale biçimlerini içinde barındıran genel bir kavramdır. Bu müdahaleler, zaman zaman kent parçaları, zaman zaman da tek yapı ölçeğindedir. Bu kısımda tanımları verilen müdahale biçimlerinin, kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bir

bölgede uygulanabilecek ya da uygulanması gereken yöntemlerin kararı aşamasında bölgelerin içinde buldukları fiziksel, ekonomik ve sosyal durumların ve hâlihazırda uygulanmış yöntemlerin değerlendirilmesi kapsamında önem taşımaktadır. Ancak bu müdahale biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim adamlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu kavramların Türkçeye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir dil birliğinin olmamasıdır [15].

Çizelge 2.3.1 Kentsel dönüşüm yöntemleri

Yöntem	Açıklama
Kentsel Temizlik (Urban Clearance)	Yoksul- alt gelir gruptan halkın yaşadığı bölgenin tamamen yıkılıp yeniden inşa edilmesidir. İnsan sağlığını tehdit eden bu yapıların ortadan kaldırılması olarak karşımıza çıkmaktadır.
Yeniden Canlandırma (Revitalization)	Tarihi kent merkezlerinin ya da eski canlılığı yok olmuş alanların alınacak tüm önlemlerle tekrardan aktifleştirilmesidir. Fonksiyonunu yitirmiş alanların yeniden canlandırılmasıdır.
Yenileme (Renewal)	Büyük ya da küçük belirli bir alanda bulunan sağlıksız yapıların, kaçak yapılaşmış, ya da gecekondular vb. alanların tamamen ortadan kaldırılıp yeniden inşa edilmesidir. Yapılan dönüşüm sonrası eski doku yok olup yeniden farklı bir doku meydana gelmektedir.
Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	Kentsel çöküntü alanlarına dönüşmüş, iyileştirilmesi imkansız olan alanların yıkılıp yeniden farklı bir boyutta tasarlanmasıdır.
Sağlıklaştırma (Rehabilitation)	Tamamen köhneleşip yok olmamış bölgesel ya da parsel bazlı bozulan yapıların iyileştirilmesidir.
Yenileştirme- Yeniden Üretme (Regeneration)	Tamamen köhneleşmiş, yok olmuş yerlerin, yenilenip yeni bir dokunun oluşturulmasıdır. Alana yeniden canlılık katarak sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulmasıdır.

Kentsel dönüşüm yöntemleri seçilirken kent alanında meydana gelen bozulmalar neticesinde karar verilir (Çizelge 2.3.1). Bu uygulamada sağlıklaştırma adı altında

yapılan dönüşümler ele alınmıştır. Bozulan kentsel binaları tekrar canlılığa kavuşturup yaşanılabilir alanlar yaratmak amaçlanmıştır.

2.4 Dünyada Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı

19. yüzyılda, Avrupa'da yaşanan Sanayi Devrimi sonrası, endüstriyel gelişmeler sonucu tarımsal iş gücü yerini sanayi sektörüne bırakmış ve toplumsal değişiklikler de beraberinde politik, sosyal, ekonomik ve mekânsal değişikliklere yol açmıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri 19. yüzyıldan beri kent içinde ve etrafında eskimiş, işlevini yitirmiş bölgelerin, yapılan plan ve projeler dahilinde kente tekrar kazandırılması amacıyla uygulanan yöntemlerdendir. Yapılan kentsel dönüşüm projeleri kent içerisindeki çöküntüye uğramış bölgelerin yeniden canlanmasına ve kent içerisinde yaşayan halkın yaşam kalitesinin yükselmesine olanak sağlamaktadır [1].

İlk örneklerine Batı'da rastladığımız kentsel dönüşüm uygulamaları, 1990'ların başından itibaren ortak uygulamalarını, stratejik yaklaşım politikası içinde, belirgin bir vizyon yönünden tasarlanan yöntemleri izlemesidir. Zamanla değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşulları göz önünde bulunduran sistem, ortak işbirlikçi modeli ile projelerin başarılı bir şekilde uygulanmasının önündeki engelleri kaldırmaktadır [17].

Kentsel dönüşümün kavramsal ilk uygulama örnekleri II. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkmıştır. Savaş sonrası kullanılamaz hale gelen yapılardan doğan ihtiyaçlar, oluşumu hızlandırmıştır. Birinci Dünya Savaşı, II. Dünya Savaşı ve endüstriyel gelişmelerin kentlere olan etkisi sonucu 1960'lı yıllarda kentler iyileştirmeye ihtiyaç duymuşlardır.

1970'lerde yaşanan yoksulluk, kentte barınma ihtiyacına ve işsizlik artışına yol açmıştır. 1980'lerde kent modelindeki amaç kent merkezinde kalan yıpranmış yapıların canlılığını yeniden kazandırmak üzerine olmuştur. Gerçek anlamda dönüşüm uygulamaları 1990' dan sonra kabul edilen kent modeli üzerinde bütüncül bir bakış açısına kavuşmuştur. Kamu, özel sektör ve sivil topluluklarının da katılımıyla gerçekleştirilen dönüşümler, kentin ekonomisini canlandırmayı, toplumsal sorunları çözüme kavuşturmayı hedefler nitelikte olmuştur [1].

2.4.1. Dünya'daki Kentsel Dönüşüm Örnek Uygulamaları

Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)

Japonya'nın Hiroşima şehrine, dünyanın ilk atom bombasının atılması, kentin yerle bir olmasına neden olmuştur. Dünyada yaşanan rekabet ortamında, örnek olacak kentsel yapının uygulanması için planlanan bir eylem olmuştur. Bölgede yok olan iletişim, ulaşım, altyapı su ve kanalizasyon hatlarının yeniden inşasına kadar yol açmıştır. Şehrin yeniden yapılaşması endüstriyel alanların oluşturulması amaçlanmıştır. Yapılan dönüşüm, özel sektör, halk ve kamunun ortak hareket etmesiyle gerçekleşmiştir. Uygulamada 1945 yılında başlamış olup 1995 yılına kadar sürmüştür. Uygulama alanında ana yollar ve bağlantı yolları açılmış olup ana yollar üzerine inşası gerçekleşen 7-10 katlı yapılar konut ve ticaret alanı olarak kullanılmak üzere tasarlanmıştır. Bölge halkının ihtiyaçları doğrultusunda sosyal tesis alanları, yeşil alanlar, park ve oyun alanları oluşturulmuştur. Proje, sadece kamunun değil özel sektörün ve yerel halkın katılımıyla gerçekleşmiştir. Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi dünya üzerinde gerçekleşen geniş kapsamlı dönüşüm örneklerinin başında gelecek bir proje olmuştur [1].

Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)

İngiltere'nin Londra şehrinde bulunan Trafalgar Meydanı sosyal aktivite merkezi, toplantı alanı, kutlama ve gösterilerin yoğun olarak yapıldığı bölgenin en hareketli yeridir. Şehrin merkezi konumunda bulunan bölgenin en büyük sıkıntısı, ada çevresinde bulunan trafik yolları ve yaya geçişlerinin yoğunluktan dolayı zorlayıcı olmasıdır.

Meydanın daha sağlıklı kullanılması, ulaşımın kolay olması, alanda yeterli mekânların bulunması, amaçları doğrultusunda bir kentsel dönüşümün uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yarışma sonucu, kazanan projenin uygulaması kamu tarafından gerçekleştirilmiştir. Projede ortak iş birliği yürüten kamu, özel sektör ve halkın (sivil toplum örgütlerinin) etkin rol oynaması dönüşümü kolaylaştırmıştır [18].

La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)

La Défense, Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nı özel kılan, uygulamanın %70 kamu, %30 özel sektör ortaklığında gerçekleşmiş olmasıdır. Söz konusu alanda; Fiat, Manhattan, Gian, Agf, Orion, Axa, Elfaquitaine gibi şirketlere ait gökdelenler mevcuttur. Buradaki en önemli binalardan biri de Cnt binasıdır. Deniz kabuğunu andırdığı ifade edilen bu yapıda,

her yıl özel sektör ve kamu ortaklığını pekişmesini sağlayan fuarlar düzenlenmektedir. Yapılan kentsel dönüşüm, eski dokuyu bozmadan yeni bir kentsel mekân yaratmıştır [18].

King's Cross kentsel dönüşüm projesi/Londra

King' s Cross 150 yılda, Londra merkezinde master plan yapılmış ve geliştirilmiş en geniş tek mülkiyetli alandır. Londra'nın tüm kesimleri için en iyi ulaşım bağlantısına sahiptir. Alanda; ofis, konut, ticaret, otel, yurt ve Sanat Üniversitesi'ni barındıran karma kullanım alanlı, miras değeri taşıyan yapıları barındırmaktadır. Kanal kıyısındaki yerleşim düzeni bölgeye canlılık sağlamaktadır. Önümüzdeki 10-12 yıl içerisinde bölgede 50 yapı ve 10 yeni kamu alanı yaratılacaktır. Kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirlik açısından amaçları; çevre yönetimi sistemi, yapı uygulama yasasına bağlılık, doğal bitki örtüsü ile yeni yaşam alanları üretmek, düşük enerji talebi, yenilenebilir enerji, modern inşaat yöntemleri, minimum atık, yeraltı sularına ulaşmak, vb. yöntemlere uygun proje hedeflenmektedir [19].

Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)

Almanya'nın başkenti Berlin, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra doğu ve batı olarak ayrılmıştır. Kentin merkezinde bulunan Postdam Meydanı da bu durumdan etkilenmiştir. Hükümet, savaş öncesi duruma dönmesi için kentsel dönüşüm uygulaması başlatmıştır.

Postdam Meydanı için sosyal kültürel yönden yaşayan, canlı, alışveriş yerleri, konut, ticaret alanları ve iş yeri yaratabilecek alanları içeren bir tasarım yarışması açılmıştır. Dönüşüm alanında özel sektör merkezli bir yönetim modeli benimsenmiş olup kamu ise yönlendirme ve denetleme aşamalarında etkin rol oynamıştır. Halkın temsilciliğinde ise sivil toplum örgütleri rol almıştır. Sermaye kısmını projede rol oynayan şirketler karşılamış olup dönüşüm alanında 3500 kişilik sinema alanı, mağaza, kafe, restoran, otel ve tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler inşa edilmiştir [18].

3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ AÇISI

3.1. Kentsel Dönüşüm' ün Ortaya Çıkışı

Türk Kentleri, kentsel dönüşüm konusunda, Batı ile benzerlik göstermekle birlikte, oldukça önemli farklılıklar da göstermektedir. Bu farklılıklar, Türkiye'nin yaşadığı ekonomik ve siyasal koşullarla beraber tarihi, toplumsal, kültürel yapısından da kaynaklanmaktadır. Türk kentlerinin mekânsal yapısı ve dönüşüm süreçlerinin şekillenmesinde, bu dinamiklerin rolü büyüktür. Bu nedenle Türkiye'nin ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerine uygun, kentsel dönüşüm müdahalelerinin geliştirilmesi gereklidir. Bununla beraber, Batı'da yaşanan kentsel dönüşüm konusundaki deneyimlerden yararlanmak ve ülkemizin dinamiklerine uygun hale getirerek kullanmak önemlidir [8].

Türkiye' de, Cumhuriyet Dönemi ile başlayan şehirleşme hareketleri, sanayi sektöründeki yükselişle birlikte çalışan ihtiyacının artması kentsel nüfusun da artmasına neden olmuştur. Kırsalda yaşanan makineleşme hareketi 1950'li yıllarda köylü nüfusunun da azalmasına neden olmuş ve göçü zorunlu kılmıştır.

Yoğun bir iç göç dalgasının son durağı olan kentler, fiziksel ve sosyal dokusundan çok şey kaybetmiştir. İç göç başlığı altında yaşananlar; kaçak ve kalitesiz kentleşme, kontrolsüz gelişen, kentsel- kırsal karakteri ayırt edilemeyen, problemlerini çözülmesi ekonomik açıdan aşırı yük getiren yerleşmeler ve legalleştirme çabaları ve sosyal ve ekonomik alana eklenemeyen toplumsal sınıfların meydana gelişidir. Özellikle süreç içerisinde rant kapsamına dönüşen bu alanların tamamen girişimci insafına dönüşümü, kentte meydana gelen sosyal- ekonomik ve fiziksel uyumsuzluklar sonucu sınıflar arası sosyal uçurumların mekânsal yansımaları olarak yeni yerleşim alanlarının meydana gelmesi ve yerleşik alanların yetersizliğine bir yanıt olarak kentsel dönüşüm projelerinin ortaya çıkması son derece düşündürücüdür [7].

1950' den sonraki çok partili dönemde benimsenen liberal ekonomi politikası, Türkiye'de önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır. Sanayinin kentlere ve deniz kıyılarına yakın bölgelerde kurulmasının yanı sıra, tarım sektörüne sağlanan mali destek ve yatırım

kolaylıkları, Türkiye'nin toplumsal yapısında ve mekânlarında önemli gelişmelere neden olmuştur. Tarımda makineleşme ile birlikte üretimden kopan ve işsiz kalan milyonlarca insan, kırsal alanlardan kentlere göç etmiştir. Kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri dışında, ayrıca konut üretimi ve istihdam yaratmada yetersiz kalınmıştır. Bunun bir sonucu olarak Türkiye'de kentsel alanlarda 50 yıl süresince (1950- 2000) yoğun bir şekilde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Bu süreç son yıllarda azalmakla birlikte, yine de sürmektedir [21].

3.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm' ün Yasal Boyutu

Cumhuriyet dönemi sonrasında, büyüyen kentlerde yoğun göç oranlarının artması, plansız kentleşmeyi kaçınılmaz kılmıştır. Önüne geçilemeyen sağlıksız kentsel yapılar, zamanla yaşam koşullarının zorlaşmasına, suç oranlarının artmasına, yetersiz altyapı alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Tüm bu bağımsız hareketliliğin önüne geçmek adına ülkemizde geçmişten günümüze kadar birçok dönemsel yasal düzenlemeler yapılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yıllar içerisinde çıkarılan kanun, yönetmelik vb. yasalar, dönemsel ihtiyaçlar doğrultusunda çıkarılmıştır (Çizelge 3.2.1).

Bölgesel anlamdaki kentsel dönüşüm projeleri için 3194 sayılı İmar Kanunu'na uygun imar planlarının hazırlanması gerekliliği öngörülmüş ve mülkiyet sorunlarının çözümü, kamulaştırılacak alanların kamulaştırılması, ruhsatlı- ruhsatsız yapıların durumu çözümlendikten sonra bölgesel dönüşümler aktiflik kazanmıştır.

Çizelge 3.2.1. Kentsel dönüşüm yasal dayanakları

KANUN NUMARASI	KANUN ADI	KABUL TARİHİ
775	Gecekondü Kanunu	30.07.1966 R. G.
2981	İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	08.03.1984 R. G.
2985	Toplu Konut Kanunu	17.03.1984 R. G.
3194	İmar Kanunu	09.05.1985 R. G.
5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	12.03.2004 R. G.

5393	Belediye Kanunu	30.05.2005 R. G.
5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	05.07.2005 R. G.
644	Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	04.07.2011 R. G.
6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	31.05.2012 R. G.

- **775 sayılı Gece Kondu Kanunu**

“Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekodu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.”

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

- **2981 sayılı İmar ve Gecekodu Mevzuatına Aykırı Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun**

Kanun amacı imar ve gecekodu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar için düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek olmuştur. Kanun belediye ve mücavir alan sınırları içindeki tüm yapıları kapsamaktadır.

Belirli bir döneme ve amaca ilişkin çıkarılmış af yasasıdır. Kullanımda olmamasına rağmen hak sahipliğinin belirlenmesi ve değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulması gerekmektedir [15].

- **2985 sayılı Toplu Konut Kanunu**

Kanun, 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 esaslarının belirlenmesi bu Kanun hükümlerine tabi tutulmuştur. Gecekodu projelerinin uygulanacağı alanda har tür

ölçekteki planlar ve imar planlarını yapmaya ve yaptırmaya Başkanlık yetkilidir.

- **3194 sayılı İmar Kanunu**

“Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ya da dışındaki alanların tamamında yapılacak olan planlar kanun hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır. Yapılaşmış alanlarda ya da yapılaşmamış alanlar da uygulama imar planlarına uygun terk, ifraz, kamulaştırma, parselasyon vb. yapılacak olan imar düzenlemesi işlemlerinin tamamını kapsar.”

“Madde 18 gereğince: İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakat aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunların yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.”

- **5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu**

“Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.”

“Bu Kanun, ekli “Protokol Yolu Sınır Krokisinde” gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.”

- **5393 sayılı Belediye Kanunu (Md.73- 17/06/2010- 5998/1 md.)**

Madde 73- “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve

gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme yetkisini Büyükşehir belediyelerine vermiştir. İlçe belediyeleri ise büyükşehir meclisinin uygun gördüğü alanlarda kentsel dönüşüm ve gelişim plan ve projeleri hazırlayabilmektedir.”

- **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yasatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun (16/06/2005)**

“Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.”

- **644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname**

“Kanun Hükmünde Kararnamenin amacı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş görev ve yetki ve sorumluluklarını düzenlemektir.”

“Yerleşmeye çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak uygulamaları izlemek ve denetlemektir.”

Gecekondu alanlarını kapsayan bölgelerde iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında ilgili idarelerce uyulması gereken usul ve esasları belirlemektir.

Söz konusu Bakanlığın, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 775 sayılı Gecekondu Kanunu hükümlerine uygun olarak yapılacak uygulamalara esas her tür ölçekteki, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlemlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak görevleri arasındadır.

“Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü görevleri arasında, Gecekondu alanları ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin 775 sayılı Gecekondu Kanun uyarınca ıslah, tasfiye, dönüşüm ve iyileştirme bölgelerinin tespitine, ilanına, program ve öncelik sırasına dair usul ve esasları belirlemektir.”

- **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu (16/05/2012)**

“Bu kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.”

Söz konusu kanunun uygulamasında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idare, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeler, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediye sınırları içerisinde ilçe belediyeleri yetkilidir.

3.2.1. 6306 sayılı kanun kapsamında parsel bazlı uygulama gören binaların incelenmesi

3.2.1.1 Riskli alan ve riskli yapı tanımları

6306 sayılı kanunda geçen tanıma göre;

“**Riskli Alan:** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alandır.”

“**Riskli Yapı:** Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıya denir.” Afet riski altında bulunan deprem, sel, heyelan bölgeleri içinde yaşayan insanların can güvenliklerinin tehlike altında bulunduğu, ilgili maliklerin talebi doğrultusunda lisanslı kurum ve kuruluşlarca tespit ettirilen yapılardır.

3.2.1.2. Riskli yapı tespit süreci

1- “Maliklerden birinin ya da kanuni temsilcisinin başvurusu üzerine Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nde geçen “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara” göre tespit edilir. Müracaat aşamasında, güncel tapu kaydı ve tapu durum belgesi ve kimlik fotokopisi yeterlidir.

2- Riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra tespit eden kurum ya da kuruluş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne veya yetki verilmesi durumunda idareye bildirilir. İdare, gerekli raporları inceler ve uygun bulunan yapı Tapu Müdürlüğüne iletilir.

3- İlgili Tapu Müdürlüğüne, kütüklere işlenen belirtmelerden sonra, tebligat süresi başlar ve on beş gün içerisinde ilgili Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği ve idarece altmış günden az olmamak üzere belirtilen süre zarfında yapının yıkımının gerçekleştirilmesi gerektiği de belirtilerek, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilir ve müdürlüğe tebligat bildirilir.

4- Herhangi bir itiraz olması durumunda, bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık bünyesinde görevli üç üye ile birlikte teknik heyet yedi üyeli olarak teşkil eder. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

5- Riskli yapıların altmış gün içerisinde yıktırılıp yıktırılmadığı idarece yerinde kontrol edilir. Yıktırılmayan yapılar için ek otuz gün süre verilmek üzere tebligatta bulunulur. Tüm bu sürelerle rağmen yıktırılmayan binaların, ilgili kuruluşlardan elektrik, su ve doğalgaz bağlantı hizmetlerinin kesilmesi istenir. Yapı içinde bulunan insanların ve eşyaların

tahliyesi mülki amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile idarece yapılır veya yaptırılır.

6- İdare, yıktırılan binaları elektronik yazılım sistemine kaydeder. Yıkım işlemi gerçekleşmeyen yapılar ise iki ayda bir müdürlüğe bildirilir. Bakanlıkça ya da müdürlükçe yıkım işlemi gerçekleşir ve mal sahiplerine hisseleri oranında masrafları yansıtılır.

7- Yıkım sonrası, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada; riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerinde engel bulunmamaktadır. Yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oy birliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir. Bu değer de gözetilerek oy birliği ile anlaşmaya çalışılır. Oy birliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, ise yapılacak uygulamalara, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Bu karar, anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara Noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir. Bu tebliğin, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

8- En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

9- Satış işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.”

3.2.1.3 Parsel bazlı yenileme

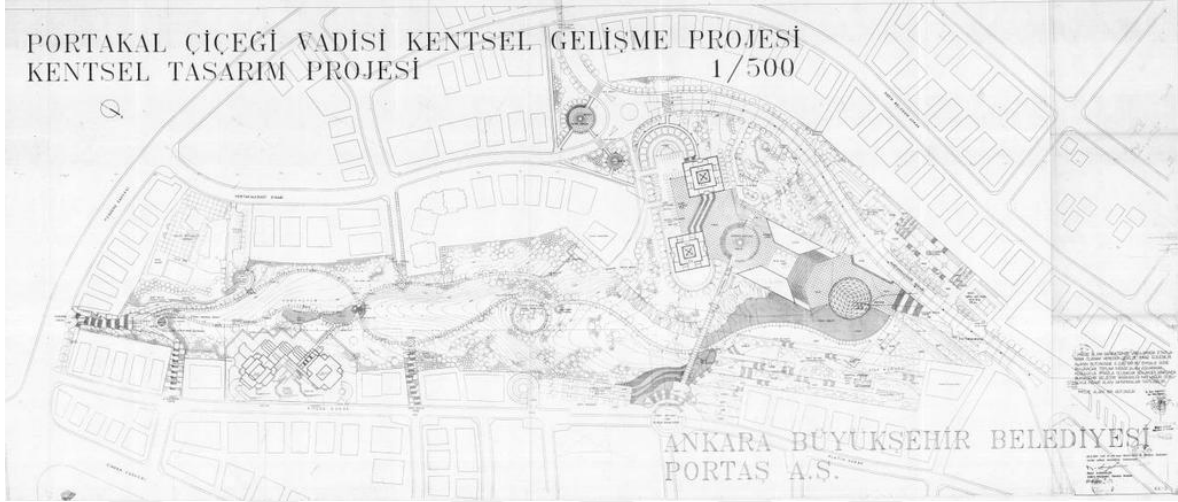
“Eskiye yık yeniyi yap” anlayışı benimsenmiş bir dönüşüm uygulamaları bütünüdür. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’u temel alan dönüşümler, kentsel bölge bütününe ve alt yapının aynı kaldığı, fiziksel yapı yoğunluğunun ve bölge nüfus sayısının arttığı dönüşümleri kapsamaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, geniş alanlarda yapılmasının yanı sıra parsel düzeyinde uygulamalar da son günlerde tercih edilenler arasına girmiştir. Taşınmaz sahibinin başvurusu üzerine gerçekleşen uygulama “oy birliği” hükmü altında değil üçte iki çoğunluk şartına uygun olarak yapılmaktadır. Başvuru sonrası lisanslandırılan kurum ve Bakanlıkça riskli yapı kabul edilen yapı için dönüşüm süreci başlamaktadır. Uşak ilinde 2013-2018 yılları arasındaki riskli yapı başvuru sayıları incelendiğinde Ünalın Mahallesi’nde gerçekleşen dönüşümlerin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Eski yerleşim yeri olan ve kent merkezinde önemli yollar üzerinde bulunan mahalle, yoğun nüfus potansiyelini karşılayamamakta ve tek katlı kullanım ömrünü yitirmiş yapıların bir bir dönüşümüne tanıklık etmektedir. Kent merkezinde bulunan tek katlı ya da iki katlı yapıların yıkılarak yerine imar planları sonucu planlanan ara sokaklarda 3- 4- 5 katlı, ana yollar üzerinde ise 6- 7- 8 katlı binalar inşa edilmektedir. Parsel ölçekli dönüşümler bölge nüfusunun artmasına yol açarken planlarda belirtilen sosyal donatı alanlarında ve teknik altyapıda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemektedir. Gelecekte oluşacak bu yetersizlikler kent meydanlarını beton yığınları haline getirecek olup çözümlenemeyecek sorunları da beraberinde getirecektir. Bina katsayısının artmasıyla oluşan nüfus yoğunluğu, beraberinde sokaklarda otopark sorunlarının artmasına, trafik yoğunluğuna, altyapı tesislerinin, yeşil alanların yetersizliğine yol açmaktadır. Parsel ölçeğinde gerçekleştirilen dönüşümler bir kentsel çevrenin tamamında gerçekleştirilebilecek fiziksel ve sosyal değişikliklerin tamamını ortadan kaldırmaktadır. Afet riskinin ortadan kalkması, kentsel dönüşüm kavramının içinde barındırdığı yaşanılabilir ve sürdürülebilir kent modelini karşılamamaktadır [36].

3.3. Türkiye ‘de Kentsel Dönüşüm’ ün Örnek Uygulamaları

Ankara Portakal Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Vadi özelliği taşıyan bölge, zamanla yapılan kaçak yapılar yüzünden çöküntü alanlarına dönüştüğünden dolayı kentsel dönüşüm gerekliliği ortaya çıkmıştır. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nin öncelikli amacı, vadinin %70’inin Ankara halkı tarafından

kullanılabilecek yeşil alan olarak ayrılmasıdır. Ayrıca konut, ticaret ve diğer sosyal-kültürel aktivite merkezleri de tasarlanmıştır.



Resim 3.3.1 Portakal çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi

Uygulama, sonunda yeşil alan hedefi tam olarak sağlanamasa da çevre düzenlemesi açısından başarıyı yakalamıştır [22].

Kentsel Dönüşümde Coğrafi Bilgi Sistemi Kullanılması- Üsküdar İlçesi Örnek-Esatpaşa- Ünalın Mahalleleri Örneği

Üsküdar İlçesi, Ünalın, Esatpaşa Mahalle'lerini kapsamaktadır. Kent merkezinde değerli bir konumda bulunan fakat sağlıklı, sosyo- ekonomik yapısı yönünden eksik bu alanda kentsel dönüşüm projesinin gerçekleşmesine ilişkin durum tespit çalışması yapılmıştır. İlk olarak alana ilişkin mevcut durum analizlerinin yapılabilmesi için bölgelere ait veriler toplanmıştır. Elde edilen sözel bilgilerin ve coğrafi bilgilerin bir arada değerlendirilebilmesi için Coğrafi Bilgi Sistemi'nden yararlanılmıştır. Uygulama alanında, kent planlamasına altlık oluşturması amacıyla elde edilen verileri depolamak için "veri tabanı tasarımı" yapılmış olup, kadastral ve halihazır durumu Netcad Coğrafi Bilgi Sistemi ortamına aktarılmıştır. Alanın sosyo- ekonomik durumunu ortaya koymak için hane halkı ile anket çalışması yapılmış ve elde edilen veriler Excel ortamında bir araya getirilmiştir. Elde edilen tüm veriler analiz yöntemleriyle değerlendirilmiştir. Çalışmada kullanılan veriler arasında bölgenin konumu, jeolojik yapısı, depremselliği, eşyükselti eğrileri, eğim haritaları, bakı, iklim, bina yapım cinsi ve bina kat adetleri gibi veriler bir sistem üzerinden değerlendirilmiş olup veriye daha hızlı erişim sağlanmıştır. Yapılan analizler sonucu eğimli arazi topografyası tespit edilmiştir. Söz konusu alanda

doğal yapıya aykırı, yoğun, sık bir yapılaşmanın olduğu, altyapı alanlarının yetersizliği, depreme dayanıksız yapıların varlığı, göçle gelen nüfusun yoğun, esnaf ve işçi sınıfının fazlalığı vb. birçok tespiti ortaya koymuştur [9].

Kentsel Dönüşüm Projelerinde Fiziksel Değişimin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Yoluyla Araştırılması

İlgili çalışmada Konya ili, kentsel dönüşüm alanında, coğrafi bilgi teknolojileri, çakıştırma, analiz, sentez özellikleriyle karar vericileri daha hassas sonuçlara götürülmesine yardım etmektedir. Harita, tablo dokümanları bağlayarak mekânsal ilişkiler kurmaktadır. Sorgular yapılabilmesini olanaklı hale getirmektedir.

CBS olanaklarından yararlanılarak kentsel dönüşüm çalışmalarında karar mekanizmalarını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyen konum, jeolojik durum, diri fayların durumu, toprak arazi sınıf kabiliyeti, kentsel arazi kullanımı, eşyükselti, eğim, baki, kadastral durum, imar durumları, çevre planları, ulaşım, altyapı, zamansal değişim ve çevresel duruma ilişkin veriler gibi parametreler kullanılarak tezde kentsel dönüşüm olgusunu Meram ilçesi, Altınhamle Kentsel Dönüşüm üzerinde somutlaştırarak irdelenmiştir [5].

Kütahya Osmangazi Kentsel Dönüşüm Uygulaması

5393 sayılı yasanın 73. Maddesine göre 2010 yılında ilk Kentsel dönüşüm uygulaması Kütahya- Osmangazi bölgesinde yapılmıştır. Bölgenin dönüşüme ihtiyaç duymasının başlıca nedenleri; şehrin genişleme bölgesine engel olması, tüm yolsuzlukların, suç oranlarının fazla olması, gürültü kirliliği ve Roman halkının çevreyi rahatsız etmesi gibi faktörlerdir.

Kamu ve özel sektör ortaklığında yapılan dönüşüm sonucunda Roman halkın yerinden edildiği dönüşüm alanının orta ve üst gelir seviyesine sahip gruplara yönelik yapıldığı ve belediyenin rant için böyle bir dönüşü gerçekleştirdiği sonucu ortaya çıkmıştır. Bölgede yaşam seviyesini arttıran fakat sosyal boyutu düşünülmeden yapılan bir dönüşüm gerçekleşmiştir [23].

4. COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİ

4.1. Coğrafi Bilgi Sistemleri Tanımı Uygulama Alanları

CBS, İngilizce Geographical Information Systems (GIS) ifadesi Türkçeye çevrilmiş olup, kullanıcıların çok farklı disiplinlerden olması nedeniyle, bu kavram da değişik şekillerde tanımlanmaktadır. Özellikle CBS' nin dünyada konumsal bilgi ile ilgilenen kişi, kurum ve kuruluşlar arasında geniş bir merak uyandırması, gelişmelerdeki hızlı değişiklikler, özellikle ticari beklentiler, farklı uygulama ve fikirler, CBS' nin standart bir tanımının yapılmasına henüz izin vermemiştir. CBS, bazı araştırmacılara göre konumsal bilgi sistemlerin tümünü içeren ve coğrafi bilgiyi irdeleyen bir bilimsel kavram, bazılarına göre; konumsal bilgileri dijital yapıya kavuşturan bilgisayar tabanlı bir araç, bazılarına göre de, organizasyona yardımcı olan bir veri tabanı yönetim sistemi olarak nitelendirilmektedir.

Buna göre en genel haliyle CBS'nin tanımı aşağıdaki şekildedir; CBS, konuma dayalı gözlemlerin elde edilen grafik ve grafik-olmayan verilerin toplanması, saklanması, işlenmesi ve sunulması işlevlerini bir arada gerçekleştiren bir bilgi sistemidir.

CBS, konumsal verilerin bilgisayar ortamında toplanması, depolanması, sorgulanması, görüntülenmesi işlevlerini yerine getiren araçların tümüdür. Bir yazılım ve donanım bileşeni şeklinde de tanımlanması mümkün olan CBS' nin en büyük avantajı, grafik ve grafik olmayan verileri birleştirerek işleyen teknolojiyi kullanıcıya sunmasıdır. Bilgiye erişimde büyük kolaylık sağlayan bu sistem, konumsal bilgi işlem alanlarında etkili bir şekilde kullanılmaktadır [25].

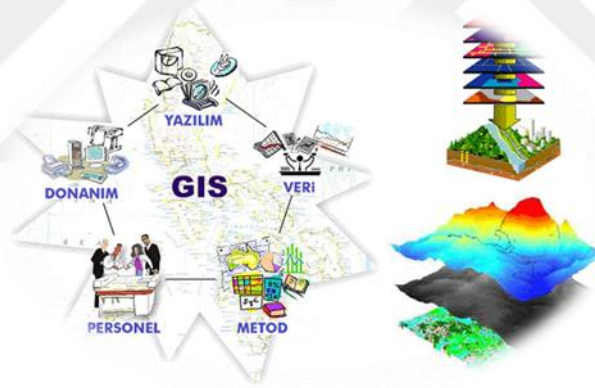
CBS, verilerin toplanması, saklanması, analiz edilmesi, kullanıcıya sunulması gibi işlevleri bütünleştiren bir bilgi sistemidir. Kökünü Coğrafya biliminden alan CBS, birçok veri tipinin birleşmesinden oluşur. CBS, hayatımızın her alanına giren mekânsal konumların analizi ile birlikte bilgi katmanları düzenleyerek haritalarda ve 3B sahnelerde görselleştirme yapılmasını sağlar. Bu benzersiz yetenekle CBS, kullanıcıların daha akıllı karar vermelerine yardımcı olmak için veriler arası modellemeler yaparak ilişki kurarak kullanıcıya daha derin bir bakış açısı sunar [27].

CBS, yeryüzü şekillerinin haritalanmasını, harita üzerinde bulunan grafik verilerin bilgisayar ortamında saklanmasını, grafiklere ait konum bilgisinin tutulmasını ve verilere ait öznitelik verilerinin ilişkilendirilip kullanıcıların isteğine sunulması için geliştirilmiş bir sistem bütünüdür. CBS dünya teknolojisinde önemli bir yere sahiptir. Doğru bilgiye en hızlı ulaşmak amacıyla, karar vericilerin kabul gördüğü bir sistemdir. Özel sektör ve kamu kurumları tarafından etkin bir şekilde kullanılmaktadır.

Coğrafi Bilgi Sistemi uygulamaları hemen hemen her sektöre entegre olmuştur. Uygulama türleri arasında; askeri sistemler, sanayi alanları, tıp, endüstri, eğitim, mühendislik uygulamaları, çevre ve doğal kaynakların yönetimi, kent yönetimi, tarımsal üretim v.b. sektörlerin başında gelmektedir.

4.2. Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Bileşenleri

CBS beş ana unsurdan oluşmaktadır.



Şekil 4.2.1. CBS' nin bileşenleri

Donanım

CBS' nin işlemlerini mümkün kılan bilgisayar ve buna bağlı yan ürünlerin bütünü donanım olarak adlandırılır. Bütün sistem içerisinde en önemli araç olarak gözüken bilgisayar yanında yan donanımlara da ihtiyaç vardır. Örneğin, yazıcı, çizici, tarayıcı, sayısallaştırıcı, veri kayıt üniteleri gibi cihazlar bilgi teknolojisi araçları olarak CBS için önemli sayılabilecek donanımlardır [26].

Yazılım

Yazılım, diğerk bir deyişle bilgisayarda koşabilen program, coğrafik bilgileri depolamak, analiz etmek ve görüntülemek gibi ihtiyaç ve fonksiyonları kullanıcıya sağlamak üzere, yüksek düzeyli programlama dilleriyle gerçekleştirilen algoritmalarıdır [26].

Veri

CBS' nin en önemli bileşenlerinde biri de veri'dir. Grafik yapıdaki coğrafik veriler ile tanımlayıcı nitelikteki öznitelik veya tablo verileri gerekli kaynaklardan toplanabileceği gibi, piyasada bulunan hazır haldeki veriler de satın alınabilir. CBS konumsal veriyi diğerk veri kaynaklarıyla birleştirebilir. Böylece birçok kurum ve kuruluşa ait veriler organize edilerek konumsal veriler bütünleştirilmektedir. Veri, uzmanlarca CBS için temel öge olarak kabul edilirken, elde edilmesi en zor bileşen olarak da görülmektedir. Veri kaynaklarının dağınıklığı, çokluğu ve farklı yapılarda olmaları, bu verilerin toplanması için büyük zaman ve maliyet gerektirmektedir. Nitekim CBS' ye yönelik kurulması tasarlanan bir sistem için harcanacak zaman ve maliyetin yaklaşık %50 den fazlası veri toplamak için gerekmektedir [26].

İnsanlar

CBS teknolojisi insanlar olmadan sınırlı bir yapıda olurdu. Çünkü insanlar gerçek dünyadaki problemleri uygulamak üzere gerekli sistemleri yönetir ve gelişme planları hazırlar. CBS kullanıcıları, sistemleri tasarlayan ve koruyan uzman teknisyenlerden günlük işlerindeki performanslarını artırmak için bu sistemleri kullanan kişilerden oluşan geniş bir kitledir. Dolayısıyla CBS' nin de insanların istekleri ve yine insanların bu istekleri karşılamaları gibi bir süreç yaşanır. CBS' nin gelişmesi mutlak suretle insanların yani kullanıcıların ona sahip çıkmalarına ve konuma bağlı her türlü analiz için CBS' yi kullanabilme yeteneklerini artırmaya ve değişik disiplinlere yine CBS' nin avantajlarını tanıtmakla mümkün olabilecektir [26].

Method

Başarılı bir CBS, çok iyi tasarlanmış plan ve iş kurallarına göre işler. Bu tür işlevler her kuruma özgü model ve uygulamalar şeklindedir. CBS' nin kurumlar içerisindeki birimler veya kurumlar arasındaki konumsal bilgi akışının verimli bir şekilde sağlanabilmesi için gerekli kuralların yani metodların geliştirilerek uygulanıyor olması gerekir. Konuma dayalı verilerin elde edilerek kullanıcı talebine göre üretilmesi ve sunulması mutlaka belli standartlar yani kurallar çerçevesinde gerçekleşir. Genellikle standartların tespiti şeklinde

olan bu uygulamalar bir bakıma kurumun yapısal organizasyonu ile doğrudan ilgilidir. Bu amaçla yasal düzenlemelere gidilerek gerekli yönetmelikler hazırlanarak ilkeler tespit edilir [26].



Şekil 4.2.2. Coğrafi bilgi sistemleri aşamaları

4.3. Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kullanılması

Kentsel Dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için gerekli olan aşamalara değinecek olursak;

- 1) Dönüşüm alanlarının belirlenmesi ilan edilmesi,
- 2) Gayrimenkullerin mevcut durumunun tespiti
 - Mevcut verilerin elde edilmesi, halihazır ile kadastral verilerin karşılaştırılması
 - Arazi çalışması ile “Bina Mevcut Durum Tespit Formunun doldurulması”
- 3) Katılım değerinin tespiti ve hak sahipliğinin belirlenmesi
- 4) Kentsel tasarım projelerinin ve dönüşüm amaçlı imar planının hazırlanması
 - Planlama için verilerin elde edilmesi ve analiz çalışmaları
 - Sentez, Kentsel Tasarım Projesi
- 5) Teknik altyapı Projesi
 - Mevcut teknik altyapı ve ilişkin verilerin elde edilmesi ve değerlendirilmesi, altyapı projesinin yapılması, altyapı projesinin onaylanması
- 6) Mimari Uygulama Projesi
- 7) Dağıtım için proje değerinin, yapılabillik analizi için ön belirlemesi

- 8) Projenin yapılabilirlik analizi
- 9) Dönüşüm amaçlı imar planının kesinleştirilmesi
- 10) Dağıtım
- 11) Dönüşüm amaçlı İmar Planının Uygulanması

➤ Dönüşüm amaçlı İmar Planının Uygulanması için uygulama haritalarının ada bazında hazırlanması, dönüşüm amaçlı parselasyon planının hazırlanması, itiraz ve idare onayı

- 12) Onay meclisi/encümen
- 13) Tapuya Tescil
- 14) Yıkım
- 15) Molozların kaldırılması
- 16) Yapım ve İnşaat [5].

Tüm bu aşamaların bütüncül bakış açısıyla ele alınması için grafik verilerin (halihazır haritalar, parsel bilgisi, imar planları v.s.) ve grafik olmayan verilerin (tapu bilgileri, taşınmaz değerleri, risk raporları, zemin yapısı v.s.) birlikte ele alınması gerekmektedir. CBS analizleri, kentsel dönüşüm içeren tüm imar uygulamalarında kompleks verilerin çözümlenmesini oldukça kolaylaştırmaktadır.

Aynı bölgeye isabet eden farklı coğrafi yapılar arasında bağlantı kurmak için, farklı öznitelik bilgisine sahip mekânsal yapıların bir bütün olarak ele alınması gerebilir. Örneğin, bir bölgenin jeolojik yapısıyla o bölgenin imar durumu arasında bir ilişki aranıyor ise, bu iki yapıya ait grafik ve öznitelik bilgileri öncelikle birleştirilmelidir. Bu durumda, hangi jeolojik yapı üzerinde ne türden bir imar şeklinin öngörüldüğü izlenebilir. Böylesi bir işlem basit anlamda bir mekânsal analiz türüdür. Konumsal analiz işleminde, mevcut bilgi kümelerinden yararlanarak yeni bilgi kümeleri üretilmektedir. Coğrafi özellik gösteren alanların, potansiyel yapılarının değerlendirilmesi, mekânsal olayların çevreye etkilerinin tahmin edilmesi ve bu olayların yorumlanıp anlaşılır hale dönüştürülmesi gibi uygulamaların tümü, mekânsal analiz kapsamına girer. Kentsel dönüşüm kapsamında toplanacak verilere daha sonra ihtiyaç duyulması halinde, bu verilere yeniden ulaşabilmek için çoğu kez veritabanı yönetim sistemleri kullanılır. Fakat aynı ortamda, grafik ve grafik olmayan bilgileri bir arada görmek veya sorgulamak ancak CBS ile mümkün olabilmektedir. Buna göre, grafik bilgiden tablosal bilgilere veya bunun tersi olarak, tablosal bilgiden grafik bilgiye hızlı bir şekilde erişilebilir. CBS' nin konumsal sorgulama

özelliği ile bilgisayar ortamında bulunan grafik bir kent haritası üzerinde imleç ile seçilecek bir binanın maliki, adresi, kat âdeti, emlak değeri, kamulaştırma bedeli gibi tanımsal bilgileri sorgulanabileceği gibi, veri tabanı kısmında seçilecek bir malik adıyla da bu şahsa ait bina, grafik olarak yine bilgisayar ekranında görüntülenebilir. Yine CBS ile Kentsel Dönüşüm Projelerinde grafik ve grafik-olmayan tüm bilgiler amaca yönelik olarak mekânsal analizlere tabii tutulup modellenerek sonuçlar irdelenip yorumlanabilir [27].



5. UŞAK İLİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan Uşak ilinin güneyinde Denizli, batısında Manisa, kuzeyinde Kütahya, doğusunda Afyonkarahisar illeri yer almaktadır. (Harita 5. 1). Bu bölümde çalışma alanının fiziki, coğrafi konumu, nüfusu, iklimi, bitki örtüsü, önemli yolları, akarsuları, ovaları ve alanın öznelik verilerine yer verilmiştir.



Şekil 5.1. Çalışma alanının Türkiye üzerindeki konumu

9 Temmuz 1953 tarihinden önce Kütahya ilinin ilçesi olan Uşak, 6129 Sayılı Kanun ile Kütahya ilinden ayrılıp vilayet haline getirilmiştir. Aynı tarihte Manisa'nın Eşme ilçesi de Uşak il sınırlarına dâhil olmuştur. Uşak; Eşme, Sivashlı, Ulubey, Banaz ve Karahallı olmak üzere beş ilçeden oluşmaktadır.

5.1. Nüfus Yapısı

Ülkemizde 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayım verilerine bakıldığında Uşak şehir merkezinde 16967 kişinin yaşadığı belirtilmiştir [28].

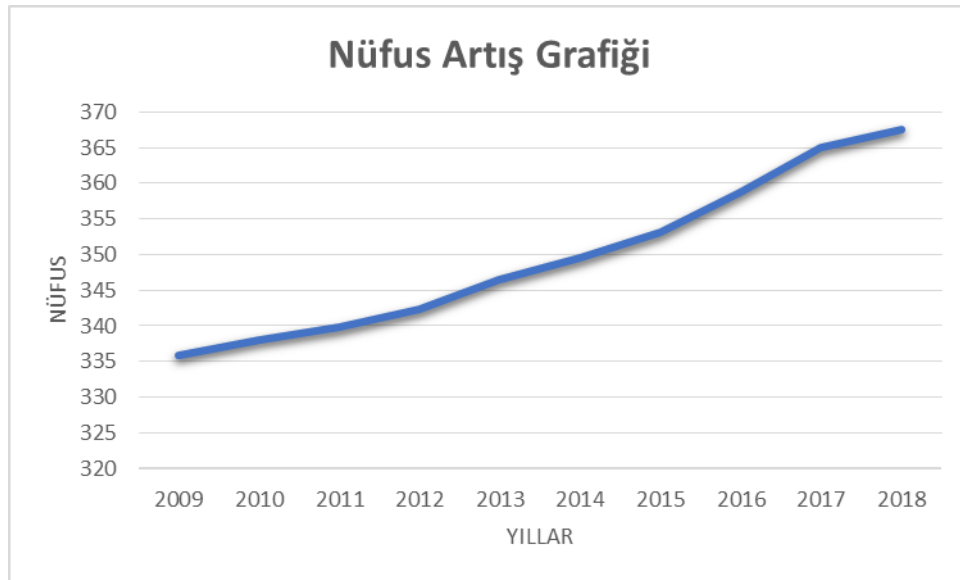
Uşak ili, 1927- 1950 yılları arasındaki savaş döneminde yıllık nüfus artışının %1'in altında olduğu ve 1950 sonrasında ise nüfus artışının %4'ün üzerinde olduğu gözlenmiştir. Kütahya ilinden ayrılarak bağımsız bir il olan Uşak; ekonomi, sanayi ve ticaret alanlarında gelişme göstererek dışarıdan göç alımına ortam hazırlamıştır. Bölgede dericilik ve tekstil, il ekonomisinin büyük bir bölümünü oluşturmaktadır. Sektördeki gelişmeler işgücü ihtiyacını doğurmuş, yoğun göç ve barınma ihtiyaçlarını da ortaya çıkarmıştır.

1970-1997 yılları arasında ise il nüfusu giderek azalmış ve dericilik sektörünün ekonomik kriz dönemine girmesi, dışarıya verilen göçlerin yaşanmasına neden olmuştur.

Çizelge 5.1.Nüfus verileri (TUİK,2019)

YILLAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NÜFUS	335.860	338.019	339.731	342.269	346.508	349.459	353.048	358.736	364.971	367.514

Uşak il nüfusu elde edilen TUİK verilerine bakıldığında 2009- 2018 yılları arasında %9.42 lik artış göstermiştir (Çizelge 5.1).



Şekil 5.1.1 Yıllara göre nüfus değişim grafiği

Yıllar içerisinde mahalle nüfus verileri incelendiğinde; 1928 yılında merkezde 11 mahalle tespit edilmiştir. Bu mahalleler; Aybey, Küme, İslice, Özdemir, Karaağaç, Ünalın, Kurtuluş, Kemalöz, Işık, Bozkurt ve Durak Mahalle'leridir [29].

1997 yılında ise mahalle sayısı 19'a ulaşmış ve Atatürk, Fevziçakmak, Elmalidere, Cumhuriyet, Dikilitaş, Fatih, Mehmetakif Ersoy ve Dikilitaş Mahalle'leri ilave edilmiştir.

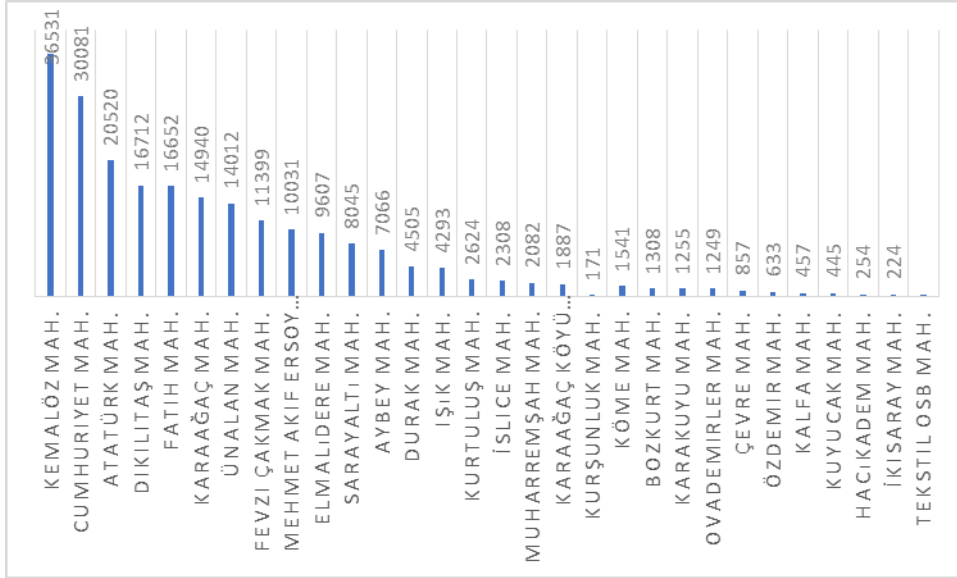
2019 yılında ise mahalle sayısını 29' yükselmiştir. Muharremşah Mah., Karaağaçköyü Mah., Kurşunluk Mah., Karakuyu Mah., Ovademirler Mah., Çevre Mah., Kalfa Mah., Kuyucak Mah., Hacıkadem Mah., İkisaray Mah. olmak üzere 10 mahalle daha Merkez ilçesine bağlanmıştır (Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2. Uşak merkez ilçenin mahalle nüfus sayıları

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2019	Merkez	Kemalöz Mah.	36 531
2019	Merkez	Cumhuriyet Mah.	30 081
2019	Merkez	Atatürk Mah.	20 520
2019	Merkez	Dikilitaş Mah.	16 712
2019	Merkez	Fatih Mah.	16 652
2019	Merkez	Karaağaç Mah.	14 940
2019	Merkez	Ünalın Mah.	14 012
2019	Merkez	Fevzi Çakmak Mah.	11 399
2019	Merkez	Mehmet Akif Ersoy Mah.	10 031
2019	Merkez	Elmalidere Mah.	9607
2019	Merkez	Sarayaltı Mah.	8045
2019	Merkez	Aybey Mah.	7066
2019	Merkez	Durak Mah.	4505
2019	Merkez	Işık Mah.	4293
2019	Merkez	Kurtuluş Mah.	2624
2019	Merkez	İslice Mah.	2308
2019	Merkez	Muharremşah Mah.	2082
2019	Merkez	Karaağaç Köyü Mah.	1887
2019	Merkez	Kurşunluk Mah.	171
2019	Merkez	Köme Mah.	1541
2019	Merkez	Bozkurt Mah.	1308
2019	Merkez	Karakuyu Mah.	1255
2019	Merkez	Ovademirler Mah.	1249
2019	Merkez	Çevre Mah.	857
2019	Merkez	Özdemir Mah.	633

2019	Merkez	Kalfa Mah.	457
2019	Merkez	Kuyucak Mah.	445
2019	Merkez	Hacıka-dem Mah.	254
2019	Merkez	İkisaray Mah.	224

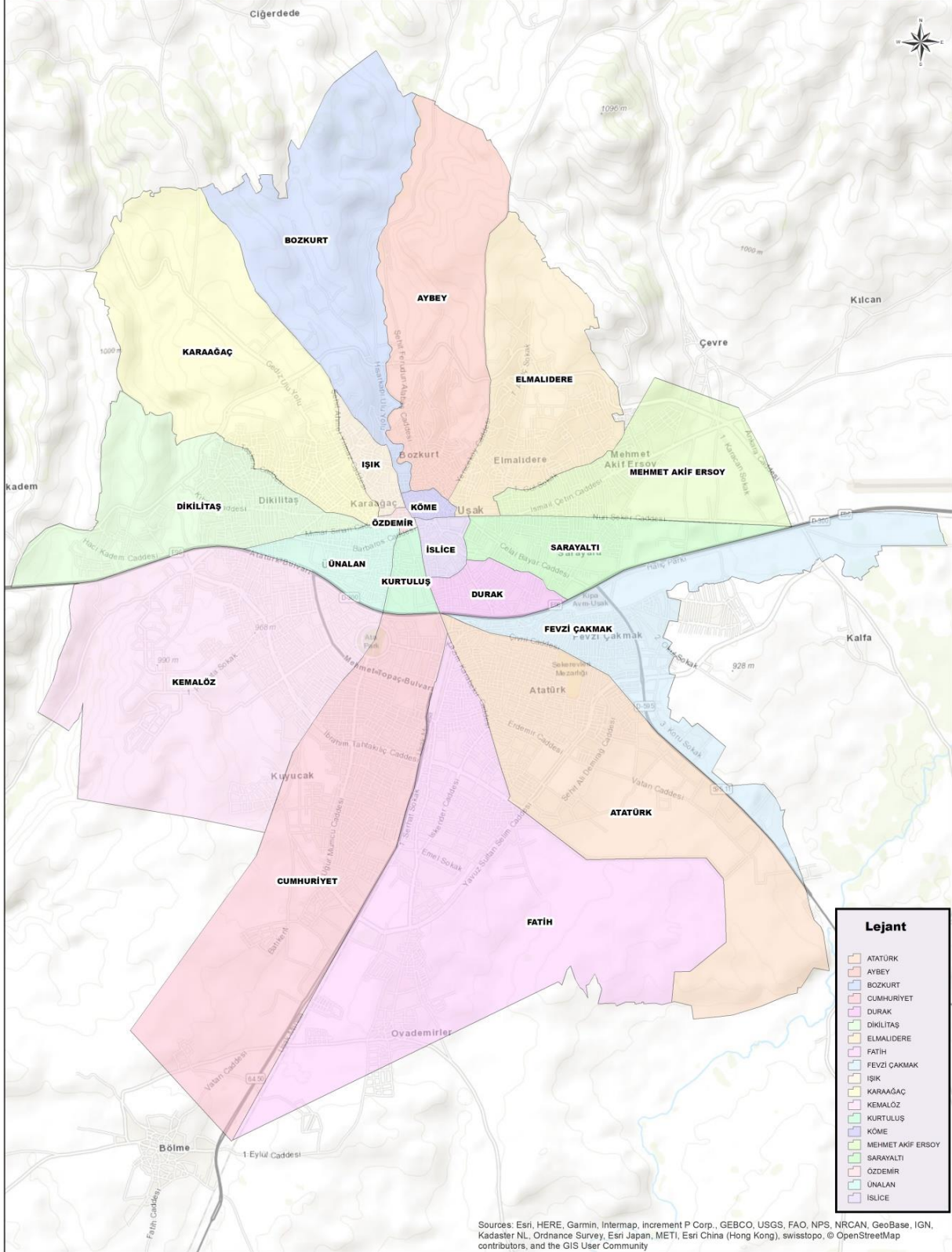
Mahalle nüfuslarına bakıldığında en kalabalık mahallelerin Kemalöz ve Cumhuriyet Mahalle'leri olduğu görülmektedir(Çizelge 5.2). Yüzölçümü büyük olan bu mahalleler, kent merkezinin yoğunluğunu hafifletmekle birlikte daha yaşanılabilir, sosyal donatı alanı, yeşil alan, çocuk oyun alanı, altyapı ve otopark alanlarına sahip yeni yerleşim bölgeleridir. Kent merkezini oluşturan Özdemir, İslice, Durak ve Köme Mahalle'lerinin yüzölçüm alanlarına oranla nüfus yoğunluğunun fazla olması hava kirliliği, altyapı yetersizliği, otopark ve yeşil alan sorunlarını ortaya çıkarmıştır.



Şekil 5.1.2 Uşak il merkezi nüfus artış grafiği



UŞAK İLİ MERKEZ MAHALLE HARİTASI



Harita 5.1. Uşak il merkez mahalle haritası

5.2. Coğrafi Durumu

Uşak ili Matematik konumu $38^{\circ}12'$ ve $38^{\circ}56'$ kuzey enlemleri ile $28^{\circ}48'$ ve $29^{\circ}57'$ doğu boylamları arasında yer alır. Uşak ilinde Eşme, Banaz, Sivasslı, Ulubey ve Karahallı olmak üzere beş ilçe bulunmaktadır.

Uşak ili coğrafi yapısı bakımından, Ege Bölgesi'nin, İç Batı Anadolu Bölümü'nde yer almaktadır. Şehrin merkezi iki büyükşehir olan İzmir – Ankara karayolu üzerinde gelişme göstermektedir. 5341 km² yüzölçümüne sahip olan il, beş ilçe (Eşme, Banaz, Ulubey, Karahallı Sivasslı), 18 belde, 242 köyden oluşmaktadır.



Şekil 5.2.1 Uşak il merkezini diğer illere bağlayan önemli bağlantı yolları

5.3 Jeomorfolojik Yapısı

Uşak ili, kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının %57,5'i platolardan, %37'si dağlardan ve %5,5'i de ovalardan meydana gelmektedir. Zengin bir bitki örtüsüne sahip olan Murat Dağı'nın zirvesini 2309 metre(m) yükseklikte Kartaltepe oluşturmaktadır. Murat Dağı Kutahya il

sınırı içerisinde yer almaktadır. Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının yükseltisi 1500 m civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1930 m'de bulunan dağın yapısında kireç taşları hakim durumdadır. Kabaca kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon ilinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip Bulkaz Dağı'nda bitki örtüsü fazla zengin değildir. Elma Dağı, merkez ilçesinin kuzeyinde yer almaktadır. En yüksek noktası 1805 m. olan dağın üzerinde geniş yaylalar yer almaktadır. Diğer önemli yükselti noktalarını Ahır Dağı (1915 m.), Tahtalı Tepe (1644 m.) ve Kocatepe (1298 m.) oluşturmaktadır. En önemli ovalar; Uşak ve Banaz Ovalarıdır. İl yüzölçümünü %5,5'lik bölümünü kapsayan bu ovalar genellikle alüvyonlarla kaplıdır.

Uşak Ovası 5.500 hektar büyüklüğünde, Uşak şehrinin kenarında bulunmaktadır. 890 m. yüksekliğe sahip bu ova, doğu-batı uzanımlıdır. Kalın bir alüvyon tabakasıyla örtülü bulunan Uşak ovası, oldukça verimli topraklardan oluşmaktadır. Ova üzerinde de az yüksek, koyu renkli volkanik tepeler sıralanmıştır. Banaz ovası 6500 hektardır ve Büyük Menderes Nehri'nin önemli kollarından birisi olan Banaz Çayı'nın kenarında oluşmuştur. [30].

Uşak ilinde yayla ve platolar geniş bir alan kaplamaktadır. Genellikle Murat Dağı ve çevresinde yer almaktadır. Yüksek dağlık bölümler arasında kalan geniş düz arazilerde tarım yapılmakta olup, platolar ise hayvancılıkta otlatma amacıyla kullanılmaktadır.

Uşak ilinin akarsu yapısına değinmek gerekirse; iki önemli akarsuyu bulunmaktadır. Bunlardan biri Banaz Çayı diğeri ise Gediz Irmağı'dır. Banaz Çayı; yatay uzunluk toplamı 165 km dir. Murat Dağı'ndan çıkarak ve kuzey-güney istikametinde akış göstermektedir. İlin topraklarını geçip, Büyük Menderes Nehri ile birleşir. Gediz Irmağı ise Murat ve Eğrigöz Dağlarından çıkarak ilin kuzey batısından, Manisa ilinin topraklarına kadar uzanır. Bunların dışında Karabol Çayı ve Yaver Deresi gibi küçük akarsuları da bulunmaktadır.

5.4. İklimi ve Bitki Örtüsü Yapısı

Ege Bölgesi sınırları içerisinde kalan ilimiz, Ege Bölgesi'nin ılıman, İç Anadolu'nun sert hava koşullarının etkisi altındadır. Uşak ili, Ege'ye göre yazları daha sıcak ve kurak geçen, kışları ise İç Anadolu'ya göre daha ılık geçen Akdeniz karasal geçiş iklimi egemendir. En

sıcak ayı Ağustos, en soğuk ayı ise Ocaktır. Senelik yağış miktarı 430 mm ile 700 mm arasındadır. Sıcaklık -24 °C ile +39,8 °C arasında seyrederek. 0°C altında geçen gün sayısı 70 dir. Yağışların çoğu kışın olur. Yazın yağış oldukça azdır.

Uşak ili, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsü yönünden her iki bölgenin karakteristik özellikleri görülmektedir. Ancak Uşak, Ege bölgesine göre daha soğuk olduğundan (İç Anadolu etkisi) Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsünde yetişen zeytin, mandalina, limon vb. ılıman ağaç türleri yetişmemektedir. İl topraklarının %38'i orman ve fundalıklarla, %35'i ekili-dikili alanlarla ve %24'ü çayır ve meralarla kaplıdır. İl çevresinde bulunan yüksek dağların etkisiyle bölgede çok fazla orman bitki türlerine rastlanır. Bu türler; meşe, karaçam, kızılçam, dışbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

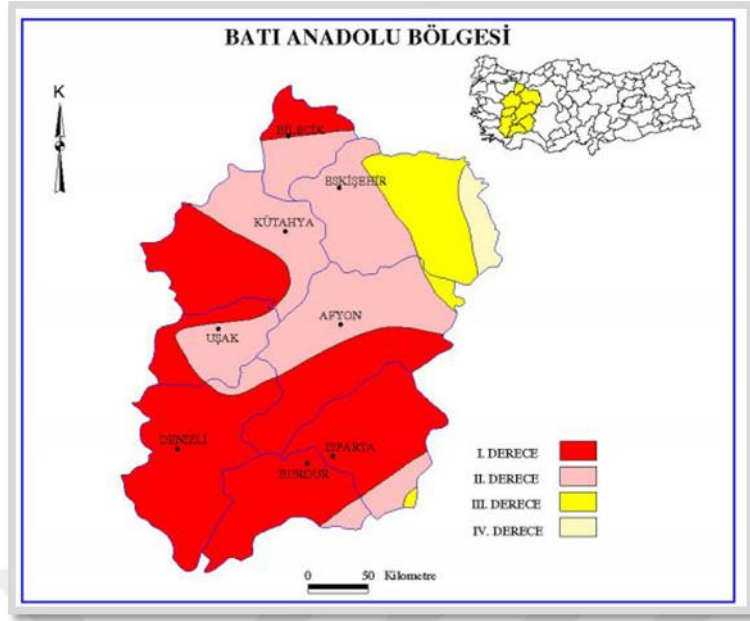
5.5. Deprem Risk Durumu

Uşak ili, deprem bölgelerine göre; Merkez ilçesinin %40'ı I. derece, %60'ı II. derece, Banaz'ın %45'i I. derece, %55'i II. derece, Karahallı %100'ü II. derece, Sivashlı %100 II. derece, Ulubey 'in %18'i I. derece, %82'si II. derece ve Eşme %86'sı I. derece, %14'ü II. derece deprem bölgesinde kalmaktadır [31]. (Şekil 5.5.1)

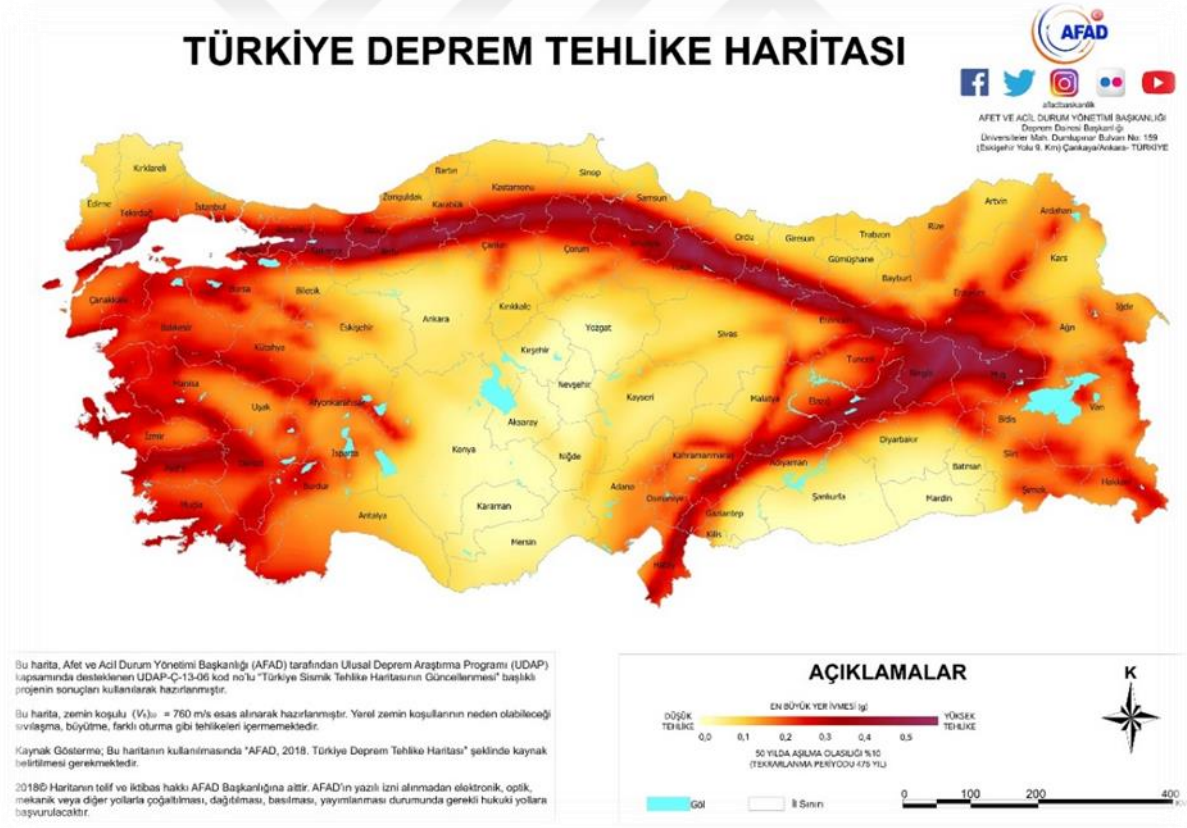
1 Ocak 2019 tarihinde resmî gazetede yayınlanan ve yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası verilerine göre;

Çizelge 5.5.1. İlçelere ait deprem tehlike ivme değerleri

İLÇELER	İvme değerleri (PGA)
Uşak (Merkez)	0,259 g
Ulubey	0,255 g
Eşme	0,260 g
Karahallı	0,264 g
Sivashlı	0,274 g
Banaz	0,465 g

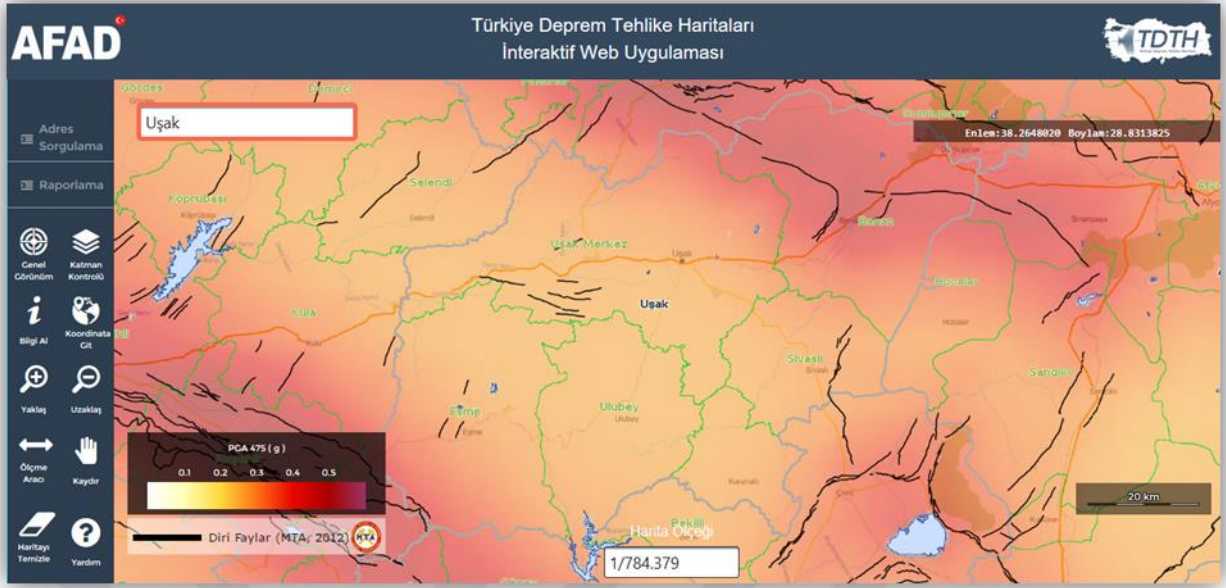


Resim 5.5.1. Uşak ili deprem bölge haritası



Resim 5.5.2 Türkiye deprem tehlike haritası (AFAD,2019)

Haritada renkler ivme değerlerine karşılık gelmektedir. Rengin açık sarıdan koyu kırmızıya doğru geçişi tehlikenin artış değerlerini ifade etmektedir (Resim 5.5.3).



Resim 5.5.3 İnteraktif Web uygulamasına ait görüntü (AFAD)

5.6. İmar/ Mülkiyet Bilgisi

Uşak ilinin, İzmir- Ankara gibi iki büyükşehrin birbirine bağlandığı karayolu güzergâhında bulunması, karasal iklim ve Akdeniz iklimi arasında iklimsel özellikleri barındırması uygun yaşam koşullarına sahip olması, sanayi ve ekonomik gelişmeleri ve tarımsal çeşitliği olması yönüyle bölgede kentleşme oranı yüksektir. Jeopolitik konumu kenti ticari yönden geliştirmiş ve yapılaşmanın yoğun olduğu kent merkezi halini almıştır.

Kentin ilk yerleşim yerleri tarihi binaların da bulunduğu, Aybey, Işık, Karaağaç ve Kurtuluş Mahalle'leri çevresindedir.

Uşak kentinin imar çalışmaları 1926 yılında hazırlanmaya başlamıştır. 1927'de kent merkezinde bulunan mezarlığın kent dışına çıkarılması için çalışmalar yapılmıştır. 1927 yılında Uşak merkezinde 33 cami, 28 medrese, 1 hastane, 16 fabrika, 27 tabakhane, 2 han, 2 otel, 2 kiraathane, 6 mesire yeri, 520 mağaza ve dükkân, sayısız halı tezgâhları ve 4.500 hane bulunmaktadır. 1933 yılında kent merkezinde bulunan demirci barakaları yıkılmıştır. 1936 yılına kadar plansız imar edilen kent, 1936 yılından sonra imar faaliyetlerini Mühendis Şakir Kılıç'ın yaptığı plan dâhilinde sürdürmüştür [32].

Kentin imar planları 1953, 1989 ve 1994 yıllarında yapılmış, kent içindeki gelişmeler paralelinde çeşitli revizyon değişiklikleri geçirmiştir [33].

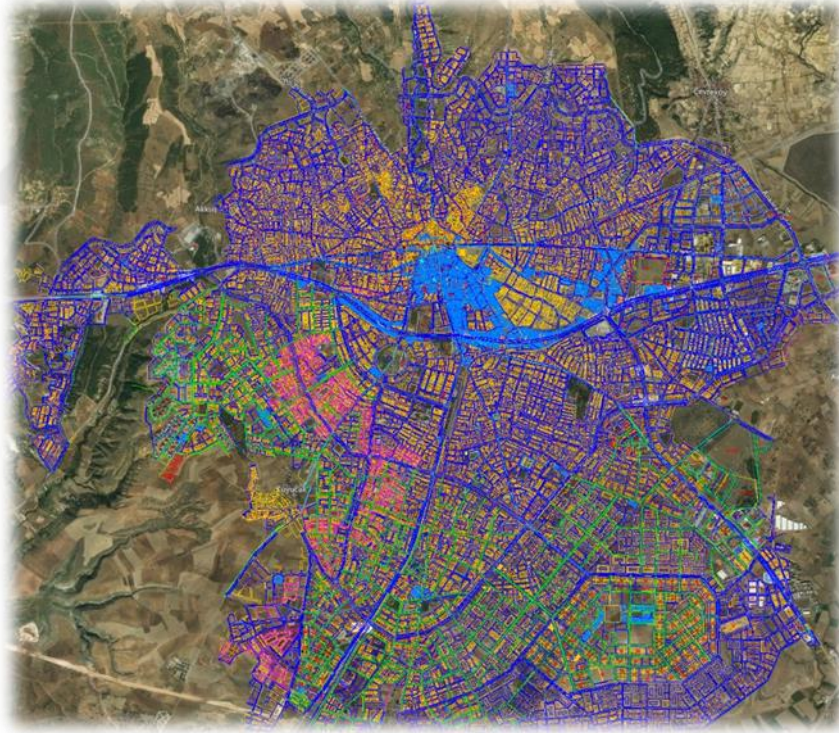
Uşak Belediyesi mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı 12.01.1995 tarih 113 sayılı ve mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 26.12.1996 tarih 126 sayılı Belediye Meclis kararları ile onaylanmıştır.

Daha sonra 22.12.2001 tarih 146 sayılı ve 01.11.2004 tarih 143 sayılı Belediye Meclis Kararları ile 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planları yapılmıştır [34].

2019 Uşak Faaliyet raporlarından elde edilen verilere göre;

Belediye ve mücavir alan sınırları toplamı: 15.430 ha.'dır. İlin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarının %100'ü yapılmış olup 15.430 ha. alanı kapsamaktadır.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının ise %35'lik kısmı tamamlanmış 5.400 ha. ve %65'lik kısmı uygulamaya açılmamıştır.1/1000 ölçekli planlarda toplam 522 ha. Yeşil alan mevcut olup toplam planın %9,95'ini kapsamaktadır.

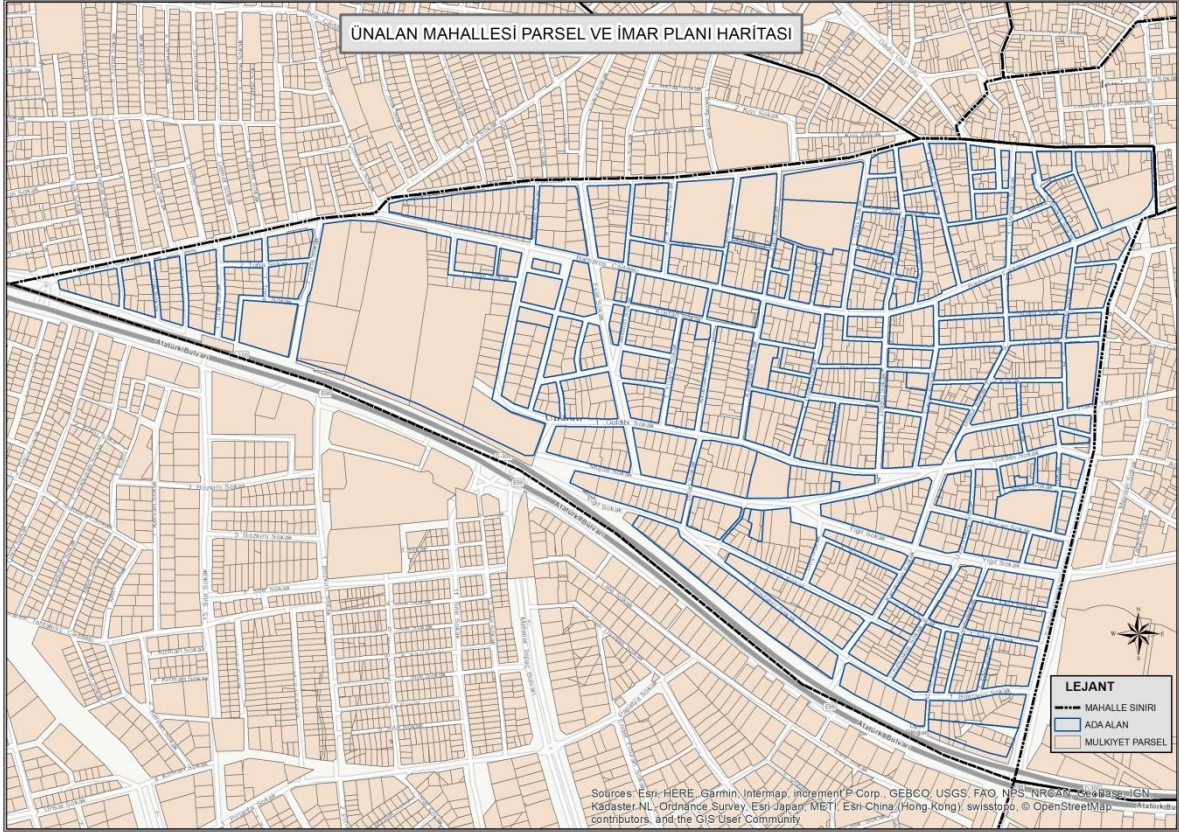
3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak parselasyon işlemlerin tamamlandığı alan 1.833 ha.'dır.



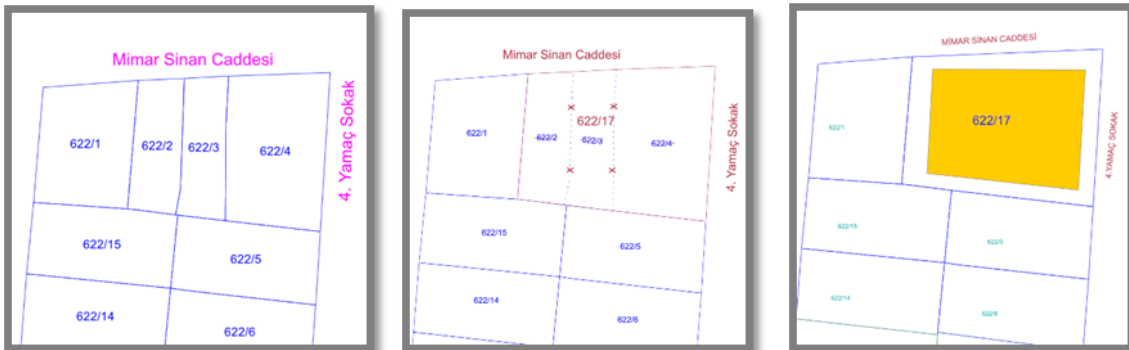
Resim 5.6.1 2017 yılı uydu görüntüsü ve imar planı

6306 sayılı kanunun kapsamında yapılan dönüşümlerde yıkım şartı aranmaksızın parsellerin tevhidine, ada bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk ve ihdas gibi işlemleri önceden yürütülebilir. Kadastral parseller üzerine yapılan uygulama imar planları arazi durumuna uygun yapılmış olup 3194 sayılı imar kanuna dayanılarak hazırlanan Planlı Alanlar

İmar Yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine uygun değildir. Bu yüzden riskli yapı başvurusu yapılan binalar için yeni binalar yapılmadan komşu parseller arasında yapılacak olan uygulama işlemlerinden sonra yapıya uygun minimum parsel boyutlarına uygun nizamlı yapı izinleri verilmektedir.



Harita 5.6.1 Çalışma alanına ait parsel ve imar planı görünümü



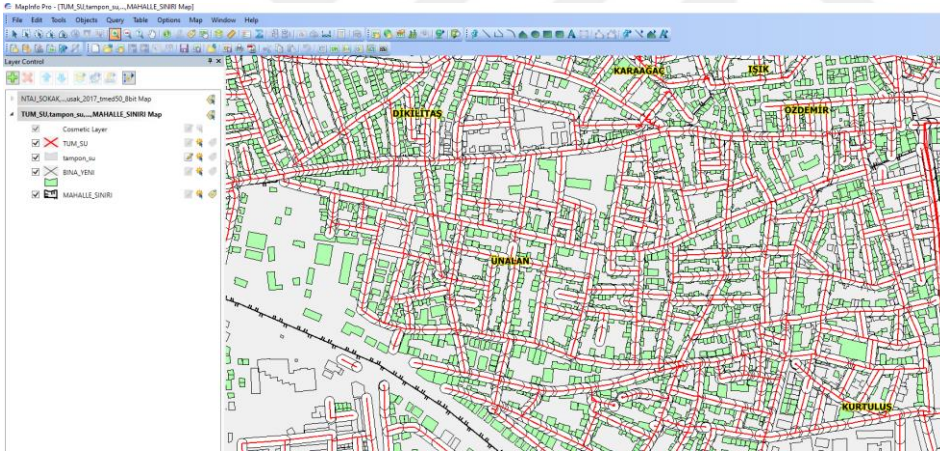
Resim 5.6.2 Parsel tevhid uygulamalarının gösterimi

Çalışmada görülen örnek uygulamalardan birini inceleyecek olursak; Mimar Sinan Caddesi üzerine yapılmak istenilen bina için 622 ada 2, 3 ve 4 numaralı parseller birleştirilmiş ve 622

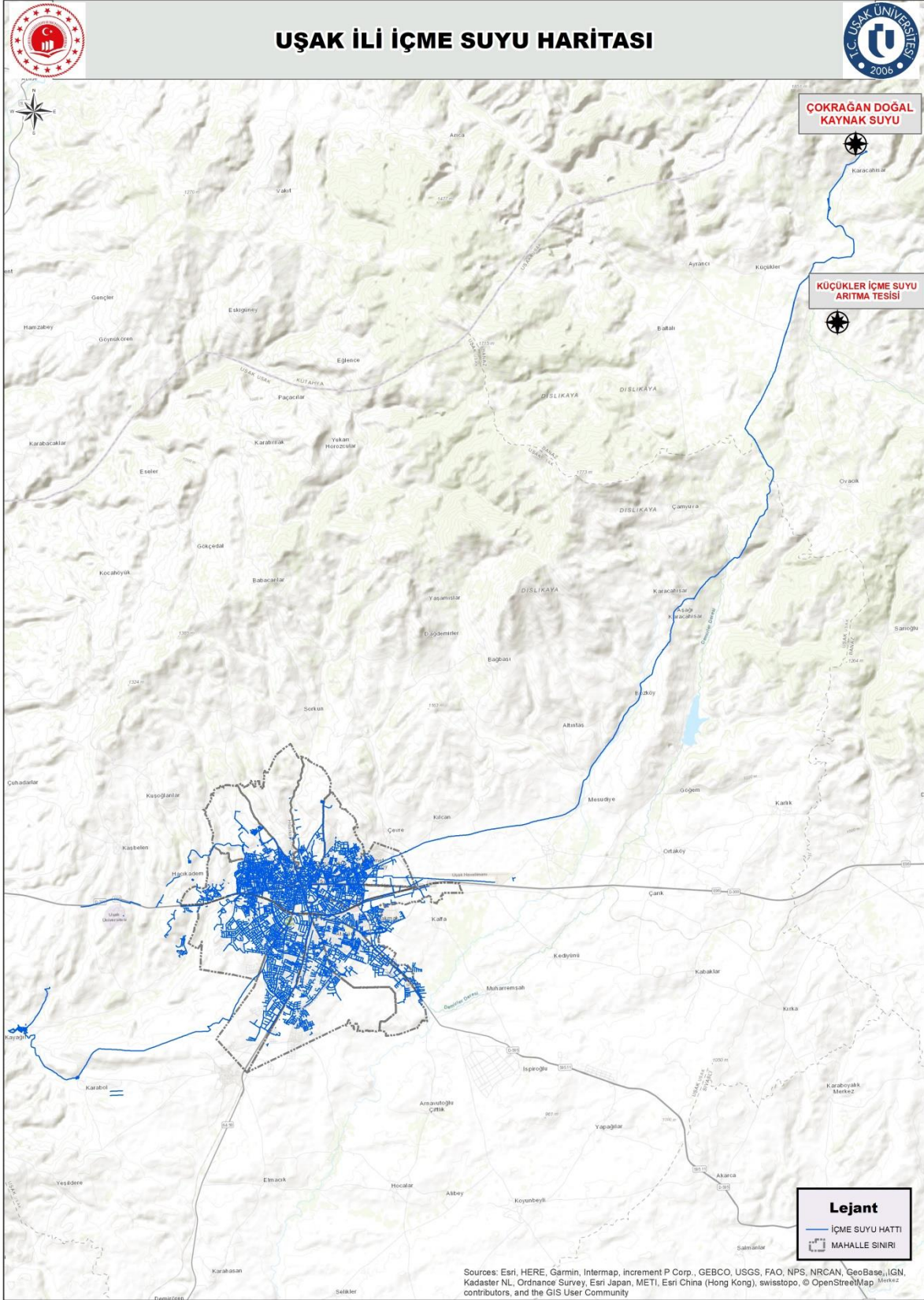
ada 17 parsel olarak yeni tescil işlemi gerçekleştirilmiş olup daha sonrasında yeni binanın inşaatı yapılmıştır.

5.7. İçme Suyu ve Kanalizasyon Hatları

Uşak ili 2011 yılından itibaren içme suyunun %75' ini Küçükler Barajı, Küçükler İçme Suyu Arıtma Tesisi'nden sağlamaktadır. 3 adet su kaynağı bulunan ilin diğer bir kaynağı da Murat Dağı eteklerinden gelen Çokrağan Doğal Kaynak Suyudur. Uşak'ın tüm su ihtiyacının karşılandığı tesislerden, hiçbir kimyasalla temasta bulunmadan çelik borular yardımıyla iletim sağlanmaktadır. Uşak ili içme suyu ve kanalizasyon şebeke projesi İller Bankasının hazırladığı 50 yıllık proje üzerinden yürütülmektedir. Uşak Belediyesi Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden elde edilen bilgiler doğrultusunda içme suyu şebekesi yenileme çalışmaları 1996 yılında başlamış olup 2002 yılı itibariyle %99'u tamamlanmıştır. USKİ'den elde edilen veriler altlık oluşturmak amacıyla veri tabanı sistemine yüklenmiştir. Veri tabanında binalar ve içme suyu hatları arasında bir tampon bölge oluşturulmuş olup binaya olan mesafe ile kesştirildiğinde, önünde içme suyu hattı bulunmayan yapı ile karşılaşmamıştır.



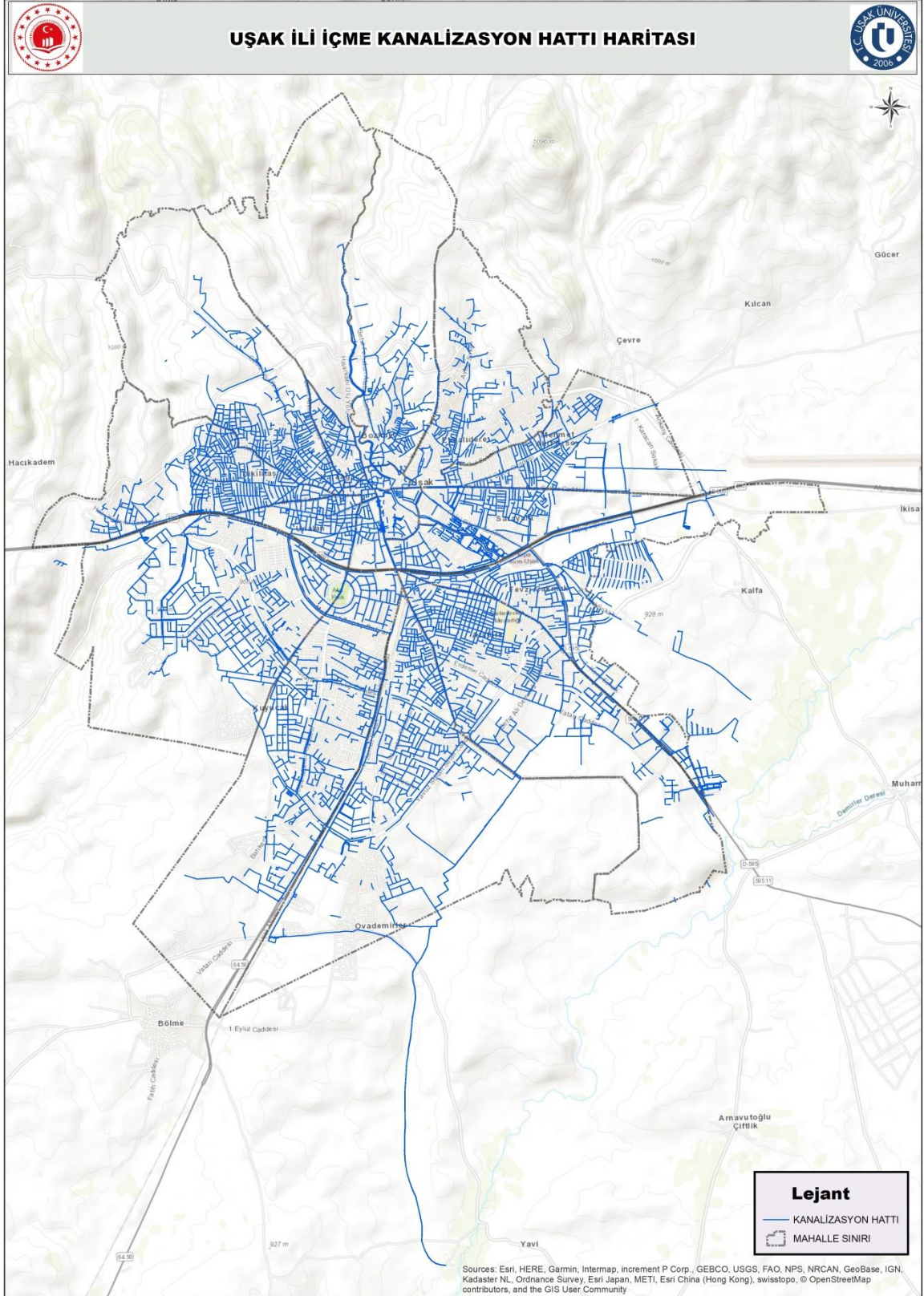
Şekil 5.7.1 Buffer yöntemi içme suyu hat analizi



Harita 5.7.1. Uşak ili içme suyu haritası

Uşak ili 2017 yılı çevre durum raporu verilerine göre, 2017 TUIİK verilerinde 12 belediyede bulunan nüfusun %94,17'sinin kanalizasyon altyapısına bağlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Uşak Belediyesi Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden elde edilen bilgiler doğrultusunda kanalizasyon şebekesi yenileme çalışmaları 1998 yılında başlamış olup 2013 yılı itibariyle tamamlanmıştır. USKİ'den elde edilen veriler altlık oluşturmak amacıyla veri tabanı sistemine yüklenmiştir. Veri tabanı sisteminde binalar ve kanalizasyon hatları arasında bir tampon bölge oluşturulmuş olup binaya olan mesafe ile kesiştirildiğinde önünde kanalizasyon hattı bulunmayan yapı ile karşılaşılmamıştır.





Harita 5.7.2 Uşak ili kanalizasyon hatları

5.8. Yeşil Alan, Park ve Çocuk Oyun Alanları

Uşak ili 2018 yılı Faaliyet Raporu verilerine göre; toplam 147 adet çocuk bahçesi, 35 adet park ve 9 adet mesire alanı bulunmaktadır [34].

Çizelge 5.8.1. Mevcutta açık olan park bahçe durumu

PARK İÇERİĞİ	ÇOCUK BAHÇESİ	PARK	MESİRE ALANI
MEVCUT	111	33	8
2014	7	1	-
2015	17	-	-
2016	5	-	-
2017	7	-	-
2018	-	1	1
TOPLAM	147	35	9

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında planlanan yaklaşık park ve çocuk bahçesi ve oyun alanı toplam sayısı 712 adettir.

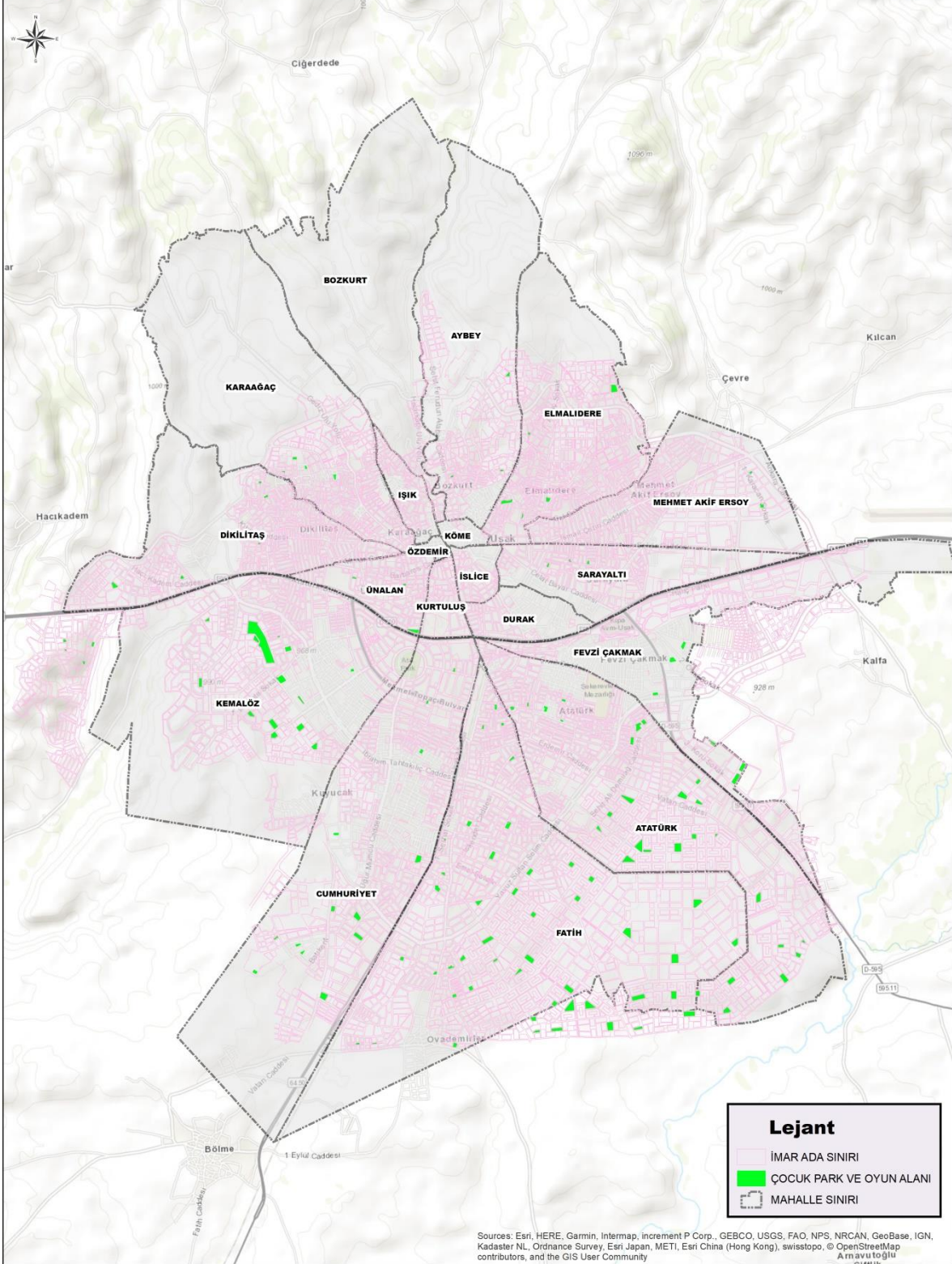
Uşak ili 2018 yılı Faaliyet Raporu verilerine göre; 2013- 2018 yılları arasında yaklaşık 28 ha yeşil alan planlanmıştır. 2018 yılı verilerine göre toplam 185 ha alanda, 233,246 kişiye düşen yeşil alan miktarı 8,32 m² olduğu görülmektedir. 2015 yılında planlanan park alanının yüksek olması kişi başına düşen yeşil alan miktarını da en yüksek konuma getirmiştir.

Çizelge 5.8.2. Uşak il merkezi kişi başına düşen yeşil alan miktarı (m²)

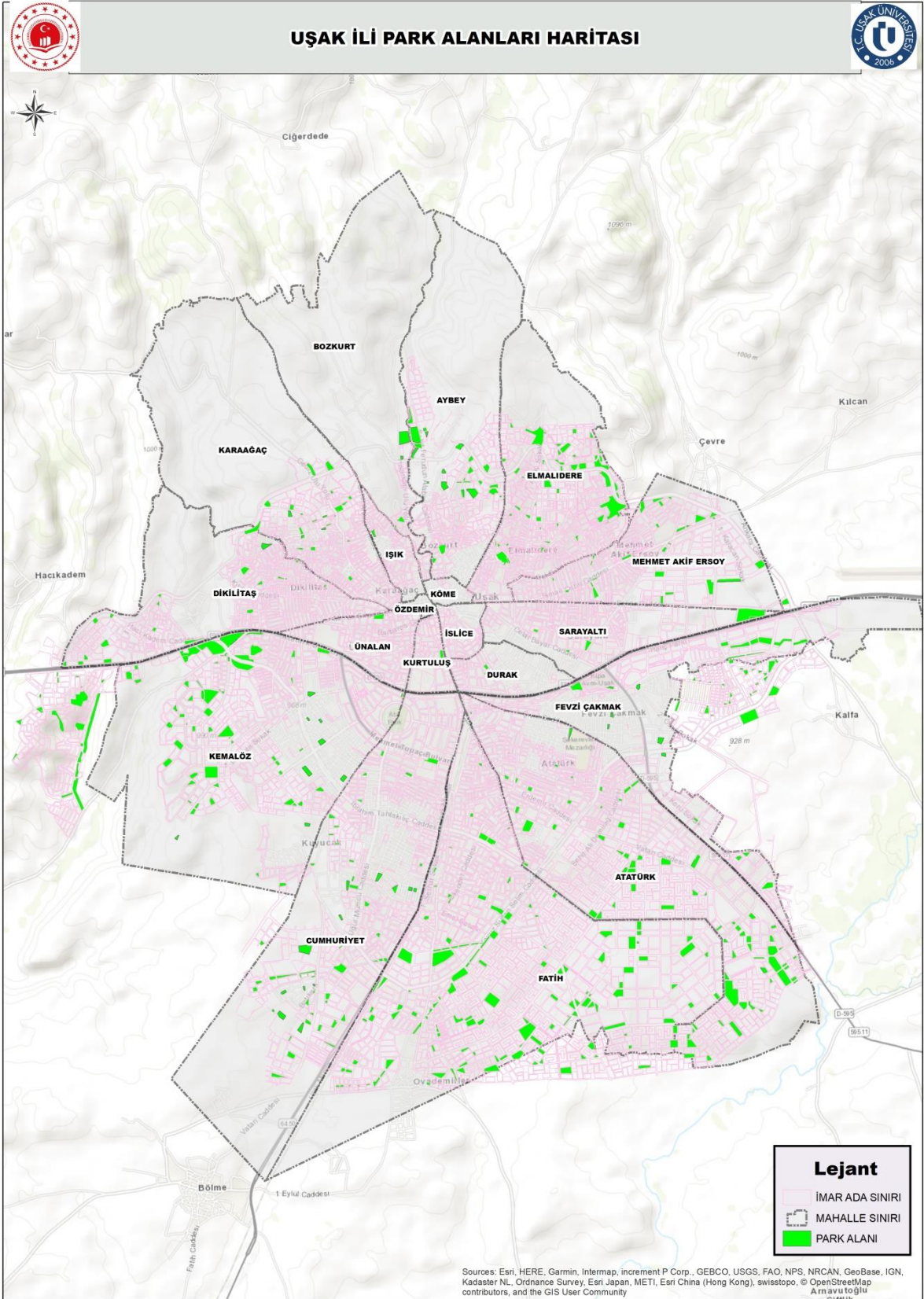
	UŞAK	YAPILAN	TOPLAM	KİŞİ BAŞI (m ²)
2013	MEVCUT	-	1,576,795.06	8.39
	NÜFUS	187,886		
2014	YENİ	51.194.73	1,627,989.79	8.47
	NÜFUS	192,144		
2015	YENİ	38.254.96	1,669,759.67	8.48
	NÜFUS	196,466		
2016	YENİ	3.514,92	1,669,759.67	8.28
	NÜFUS	201,634		
2017	YENİ	20.604,66	1,690,364.33	8.20
	NÜFUS	206,234		
2018	YENİ	168.821,96	1,859,186.29	8.32
	NÜFUS	223,246		



UŞAK İLİ ÇOCUK PARK VE OYUN ALANI HARİTASI



Harita 5.8.1. Uygulama imar planından temin edilen park alanlarının mahalle haritası



Harita 5.8.2. Uygulama imar planından temin edilen park alanlarının mahalle haritası

5.9. Uşak İli Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneği

Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi, kentsel dönüşüm projesi, deri sanayi alanının uzun yıllar içinde yıpranan fiziki yapısı, alanın kullanım düzeyinin ve eski öneminin azalması, çevre açısından olumsuz görünüm ve koşullar yaratan bu alanın en kısa sürede yenilenip kent bütününe katılması düşüncesi ile başlamıştır. Bu düşünce ile öncelikle bölgenin fiziksel yenilemesinin yapılması, eski yapı dokusunun ortadan kaldırılması ve sosyal yapı kapasitesinin artmasının sağlanması amaçlanmıştır. Aynı zamanda kentsel ekolojik yaşamın vazgeçilmez unsurlarından biri olan Dokuz Sele Deresi doğal koridorunun yeni kullanım kararları ile geliştirilmesi ve korunması hedeflenmektedir.

Uşak Kenti Eski Tabakhane Bölgesi kentsel dönüşüm alanı kent ölçeğinde hizmet verecek ticari ve rekreatif alanlar yaratacak, zengin bir sosyal ve kültürel kent yaşantısını içinde barındıran bir merkez senaryosu ile kurgulanmıştır [35].

Dönüşüm alanı, deri işletmelerinin büyük kısmının boşalttığı, çoğunluğu boş ve yıpranmış fabrika binalarından oluşmaktadır.



Resim 5.9.1. Tabakhane bölgesinde dönüşüm öncesi bulunan yapı örneği



Resim 5.9.2. 2005 yılına ait Google Earth görüntüsü

Temel Tasarım Kriterleri

- Sosyal bağları ve doğal çevreyi gözetken, kent bütünü ile entegre olmuş bir kent parçası yaratmak.
- Zengin bir sosyal ve kültürel kent yaşantısını içinde barındıran bir yaşam senaryosu oluşturmak.
- Islah edilip yatağı genişletilecek olan Dokuz Sele Deresi ve çevresinde sürekliliği olan kamusal bir yeşil alan- yeşil omurga- yaratmak.
- Kentin bütüne hitap edecek mekânsal ve mimari kaliteye sahip ticaret, sosyal donatı ve dere kenarı rekreasyon alanları üretmek.
- Proje alanının mevcut merkez ve kent bütünüyle olan bağlantısını, araç yolları ve yeşil bir omurga ile entegre olmuş yaya aksı ve bisiklet yolları sağlamak; toplu taşıma, yaya ve bisiklet dolaşımını desteklemek.



Resim 5.9.3 2014 yılı uydu görüntüsü



Resim 5.9.4 2015 yılı uydu görüntüsü



Resim 5.9.5 2016 yılı uydu görüntüsü



Resim 5.9.6 2017 yılı uydu görüntüsü

Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi kentsel dönüşüm projesinin uygulanmasıyla kent merkezinde kalan sanayi alanı, daha fazla kullanıcıya hitap edebilecek güncel ve çağdaş yaşam kullanımları ile donatılacaktır. Kent merkezi için uygun alan kullanımının oluşumu kentliler için doğa ile bütünleşik yeni ortamlar sağlayacak ve tasarlanan yeni alan kentin şekillenmesinde olumlu etki yapacaktır [35].

TOKİ ve Uşak Belediyesi tarafından ortaklaşa yürütülen Uşak Merkez Gecekondu Önleme Bölgesi Projesi kapsamında olan 1.051 konut ve 923 adet işyeri yapılmıştır.

6. UYGULAMA

Uşak ili, merkez ilçesine bağlı 19 mahallede parsel bazlı dönüşüm yapılan binaları kapsamaktadır. 2013-2018 yılları arasında, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” maddelerinde belirtilen kriterlere uygun olarak belirlenen 605 adet riskli binayı içermektedir. Öncelikli hedef bu yapıların coğrafi konumları ve öznitelik bilgilerinin tek bir veri tabanı üzerinde birleştirmek ve mevcut durum analizi yapmaktır. Çalışma alanında yıkılan binaların uygun sorgulama ve analiz yöntemleriyle, mahalle bazlı dağılımını tespit etmek ve yoğunluk bölgelerindeki nedenleri ve gelecekte oluşabilecek öngörü alanlarını belirlemektir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının amaçları doğrultusunda bir dönüşüm olup olmadığı ve yerinde “yap yık yöntemi” çerçevesindeki dönüşümlerin yarattığı olumlu, olumsuz etkileri irdelenmek amacıyla söz konusu uygulama yapılmıştır.

6.1. Uygulama Aşamaları

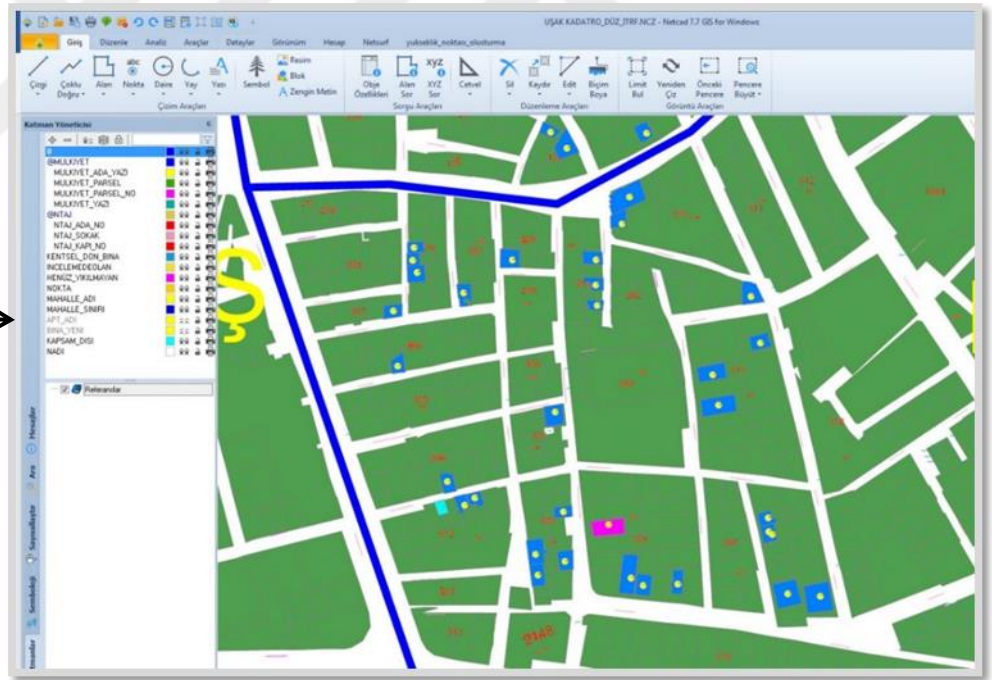
6.1.1. Veri Toplama

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden “**02.05.2013- 27.09.2018**” tarihine kadar riskli yapı başvurusunda bulunulan “**620 adet**” yapıya ait veriler toplanmıştır.

Uşak iline ait veriler, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Su ve Kanalizasyon İşleri Müdürlüğünden temin edilmiştir. Elde edilen sayısal veriler; 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, halihazır haritalar, 2014 – 2015 – 2016- 2017 yıllarına ait uydu fotoğrafları, içme suyu hatları, kanalizasyon hatlarını içermektedir. Elde edilen sözel veriler ise Excel formatındaki dosyadan temin edilmiştir. Yerinde çekilen fotoğraflar ve Google Earth uydu görüntülerinden de yararlanılmıştır. Elde edilen sözel veriler merkez ilçesine ait 2013 – 2018 yıllarında “**Riskli Yapı**” olarak başvuru yapılan binaları kapsamaktadır. İl genelinde ilgili Müdürlüğe yapılan başvurular sonucunda merkez ilçesinde “**Yıkılan Bina sayısı 583 adet**”, “**henüz yıkılmayan yapı sayısı 22 adet**” ve “**kapsam dışı bırakılan 15 adet**” bina verisini içermektedir.

6.1.2. Verileri Entegrasyonu

Elde edilen sayısal veriler; parsel alanı, mahalle sınırı, imar ada sınırları ve kullanım nitelikleri, halihazır haritalardan elde edilen bina, sokak adı gibi grafik veriler ayıklanmış kullanılacak yazılım programları için uygun formatlara getirilmiştir. Netcad GIS 7.7 yazılım programına veri girişleri yapılmıştır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden temin edilen excel formatındaki öznitelik (tablosal) veriler ilçe, mahalle, ada, parsel bilgileri kullanarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından hizmete sunulan parsel sorgulama uygulaması tarafından bulunmuştur. Konumsal bilgileri Netcad GIS 7.7 yazılım programında sayısal hale getirilmiştir. Alan çevirme fonksiyonu ile binalar riskli yapı katmanına işlenmiştir. CBS tabanlı programların en önemli özelliği karmaşık birçok katmanın aynı anda sorgulanmasını ve sonuca ulaşılmasını sağlar. Fakat veriye ulaşmak için oluşturulan zeminin temiz ve alan, nokta ve çizgi objelerinin ayıklanmış olması gerekmektedir. Doğru ilişki kurulması için doğru veri yapısı ve ilişkisi bir arada bulunmalıdır.



Resim 6.1.2.1. Netcad GIS 7.7 yazılımına veri girişlerinin yapılması

Akıllandırma işlemi tamamlanan veriler sorgulama, analiz ve harita üretim işlemleri için CBS yazılımı olan MapInfo 15.0 programı kullanılmıştır.

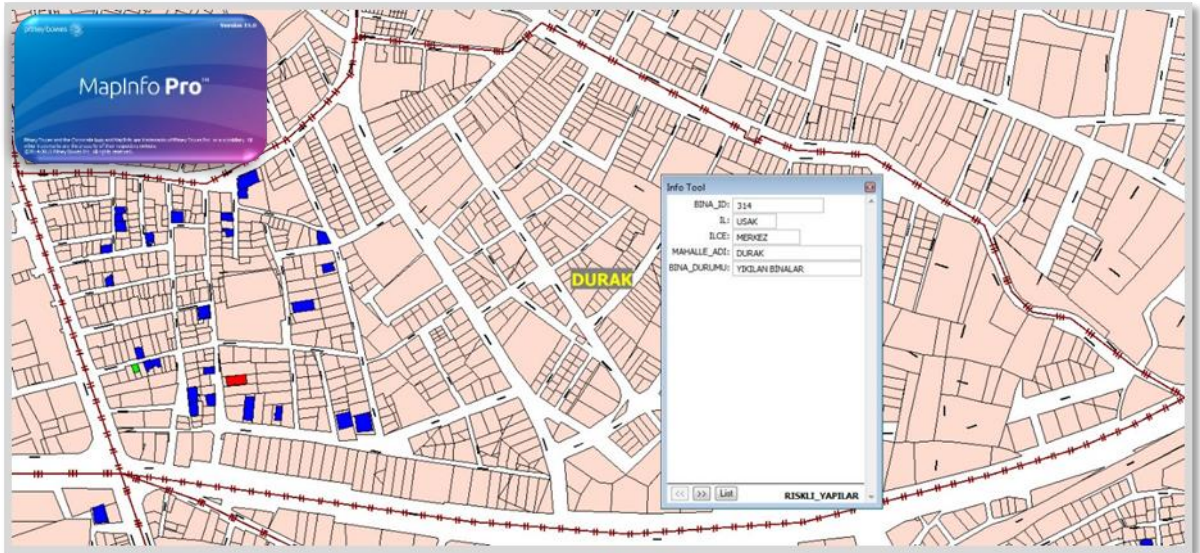
Sayısallaştırma işlemi yapılırken excel dosyasında bulunan “yapı kimlik no” sütunundaki

veriler ortak kolon kabul edilerek excel dosyası ile .tab uzantılı dosyada bulunan veriler “ortak kolonid” yardımıyla ilişkilendirilmiş olup bina kütlelerinin bulunduğu tablo içine aktarılmıştır.

CBS projelerinde birbiriyle ilişkili verilerin oluşturulması, görselleştirilmesi, sorgu ve analizlerin kolaylıkla yapılması için bir veri tabanı oluşturulmuştur. NETCAD yazılımında akıllandırılan grafik veriler ve excel formatında temin edilen sözel veriler tek bir altlıkta birleştirilmiştir. Oluşturulan veri tabanı üzerinde gerekli sorgulama ve analiz işlem adımları tamamlanmıştır.



c)



Şekil 6.1.2.1 a) Netcad veri girişleri b) Excel formatında temin edilen veriler c) Grafik ve Grafik olmayan (öznitelik) verilerinin entegre edilmiş hali

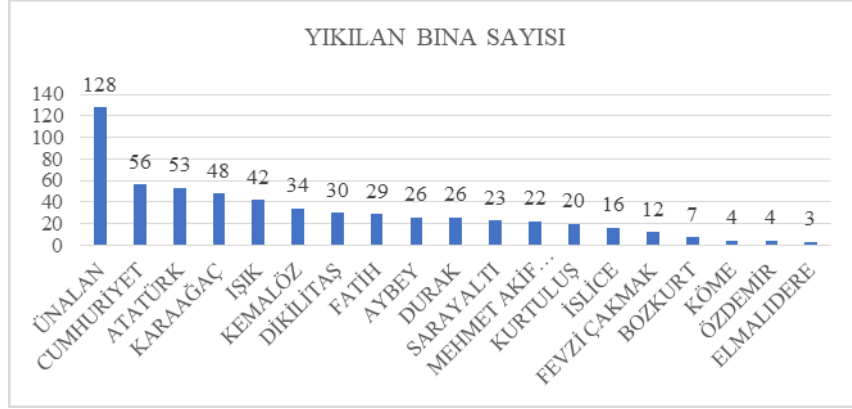
6.1.3 Sorgulama

CBS tabanlı yazılımda yapılan sorgulamalarda ortak olan mahalle adı kolonları objesel olarak kesıştırilmiş ve her mahallenin içerisinde kalan bina sayılarına ulaşılmıştır. Mahalle bazlı başvuru sayıları neticesinde hangi mahallede yoğunlukta riskli yapının yıkıldığı, kapsam dışı bırakıldığı ya da henüz yıkılmadığını içeren görsel ve sayısal analizler ortaya konulmuştur. Akıllandırma işleminden sonra sözel verilere ait istenilen tüm bilgilere kolayca tek bir sorgu yardımıyla ulaşılabilir. Elde edilen veriler incelendiğinde malik ya da vekil bilgilerine, ada-parcel verilerine, açık adres bilgilerine, konumuna, riskli yapı tespiti yapan kurum yada kuruluş bilgilerine, bina taşıyıcı sistem türüne, başvuru tarihi, kayıt, onay tarihlerine ve yapının yıkılıp yıkılmadığını bilgilerine otomatik olarak ulaşılmakta olup harita üzerinde konumsal bilgilerine de aynı anda ulaşılmaktadır.

Uşak ilinde bulunan 19 mahallenin tamamında Yıkılan Bina Sayısını içeren verilen incelendiğinde 583 adet yapının yıkıldığı çizelge 6.1.3.1 de görüldüğü gibi en fazla binanın Ünalın mahallesinde olup tüm verinin %22' lik kısmının bu bölgede bulunması çalışma bölgesini o mahalle üzerine yoğunlaştırılmasının nedeni olmuştur.

Çizelge 6.1.3.1 Mahalle bazlı yıkılan bina sayıları

MAHALLE ADI	YIKILAN BINA SAYISI
Ünalın	128
Cumhuriyet	56
Atatürk	53
Karaağaç	48
Işık	42
Kemalöz	34
Dikilitaş	30
Fatih	29
Aybey	26
Durak	26
Sarayaltı	23
Mehmet Akif Ersoy	22
Kurtuluş	20
İsliçe	16
Fevzi Çakmak	12
Bozkurt	7
Köme	4
Özdemir	4
Elmalidere	3
TOPLAM	583



Şekil 6.1.3.1. Mahalle bazlı yıkılan bina grafiği

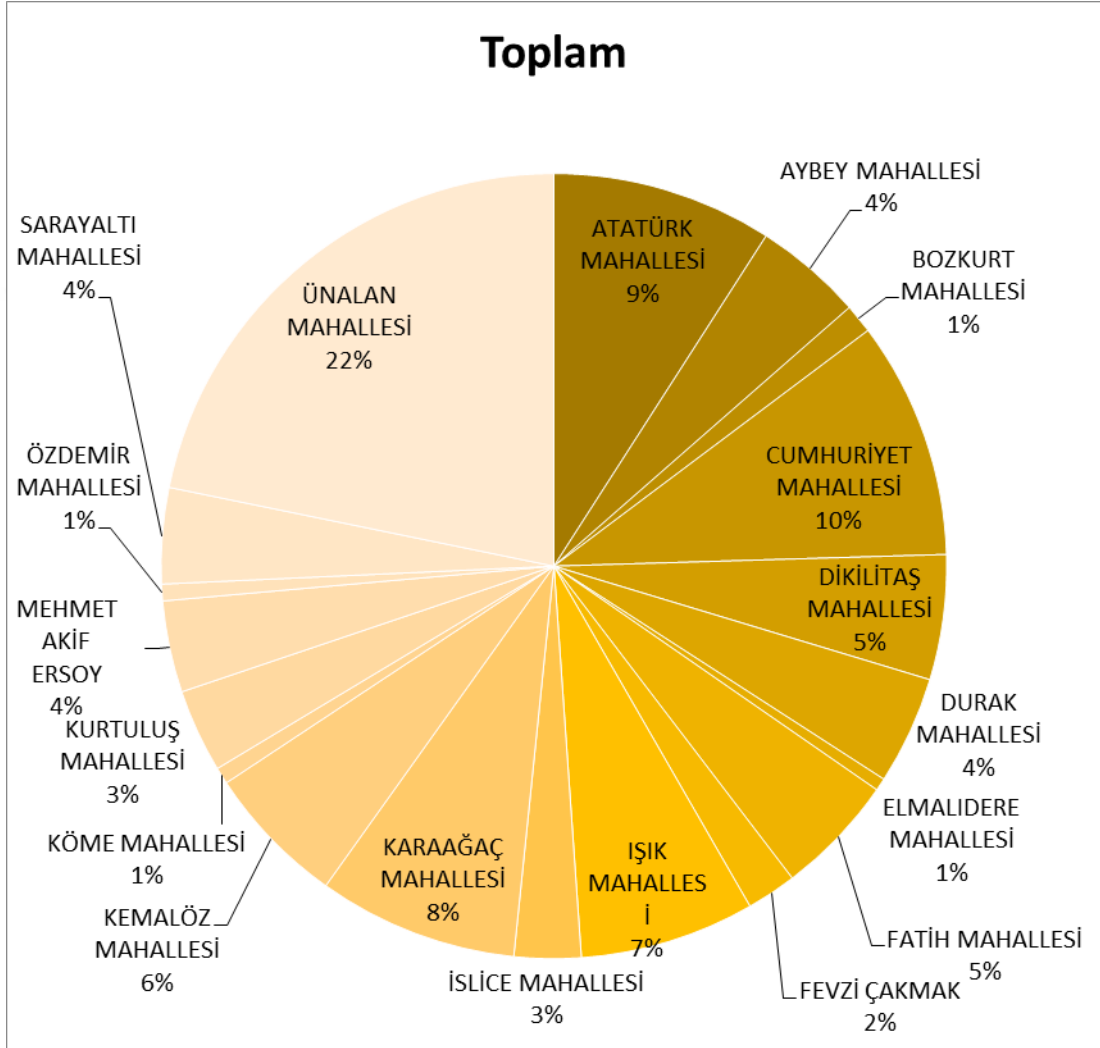
Uşak ilinde bulunan 14 mahallede henüz yıkılmayan bina sayısını içeren verilen incelendiğinde 22 adet riskli yapı başvurusu yapılan binaların yıkılmadığı görülmüştür. Ünalın Mahallesi'nde 128 tane yıkılan binaya eklenen 4 bina ile birlikte 132 yapı riskli yapı kabul edilmiştir.

Uşak ilinde bulunan 9 mahallede Kapsam Dışı Bırakılan Bina Sayısını içeren veriler incelendiğinde 15 adet riskli yapı başvurusuna ait binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı durumu taşımadığı tespit edilmiştir.

Çizelge 6.1.3.2 Mahalle bazlı bina durum sayıları

MAHALLE ADI	YIKILAN BİNALAR	HENÜZ YIKILMAYAN BİNA	KAPSAM DIŞI
Ünalın	128	4	4
Cumhuriyet	56	2	1
Atatürk	53	2	-
Karaağaç	48	1	1
Işık	42	-	1
Kemalöz	34	2	1
Dikilitaş	30	2	-
Fatih	29	1	-
Aybey	26	-	2
Durak	26	1	1
Sarayaltı	23	1	-
Mehmet Akif Ersoy	22	2	-
Kurtuluş	20	1	2
İsliçe	16	1	-
Fevzi Çakmak	12	1	2
Bozkurt	7	-	-
Köme	4	1	-
Özdemir	4	-	-
Elmalidere	3	-	-
TOPLAM	583	22	15

Yapılan sorgulamalar sonucunda en fazla yenilemenin Ünalın Mahallesi'nde yapıldığı ve 128 adet yapının yıkıldığı, 4 adet yapının yıkımı beklediği ve 4 adet başvuru alan yapının da kapsam dışına alındığı sonuçlarına ulaşılmıştır. Ünalın Mahallesi uygulama alanının %22'sini oluşturmaktadır. En az yenileme Elmalidere Mahallesi'ndedir. Mahallede 3 adet yapı yıkılmış olup verilerin %1'lik payına sahiptir.



Şekil 6.1.3.2 Mahalle bazlı yüzdeleri dağılım

Riskli Yapıların, Bina Taşıyıcı Sistem Tür Yoğunluğuna bakıldığında en fazla 344 adet yığma türünde binanın riskli yapı olarak tespit edildiği ve verinin %56'sını oluşturduğu, 162 adet ahşap-kerpiç niteliğindeki yapıların %26'sını ve 114 adet betonarme binanın ise tüm verinin %18'ini oluşturduğu sonuçlarına ulaşılmıştır.

Yığma bina türlerinin sayısı ülkemizde oldukça fazladır. Bunun başlıca nedenleri, kolay

temin edilmesi ve ekonomik olmasıdır. Dayanıklılığı az olan bu malzeme türü hızla deformasyona uğramaktadır. Deprem kuşağında yer alan ülkemiz açısından yığma türündeki binaların ufak bir sarsıntıda bile aldığı hasar büyük olmaktadır.

Çizelge 6.1.3.3 Mahalle bazlı bina taşıyıcı sistem tür yoğunluğu

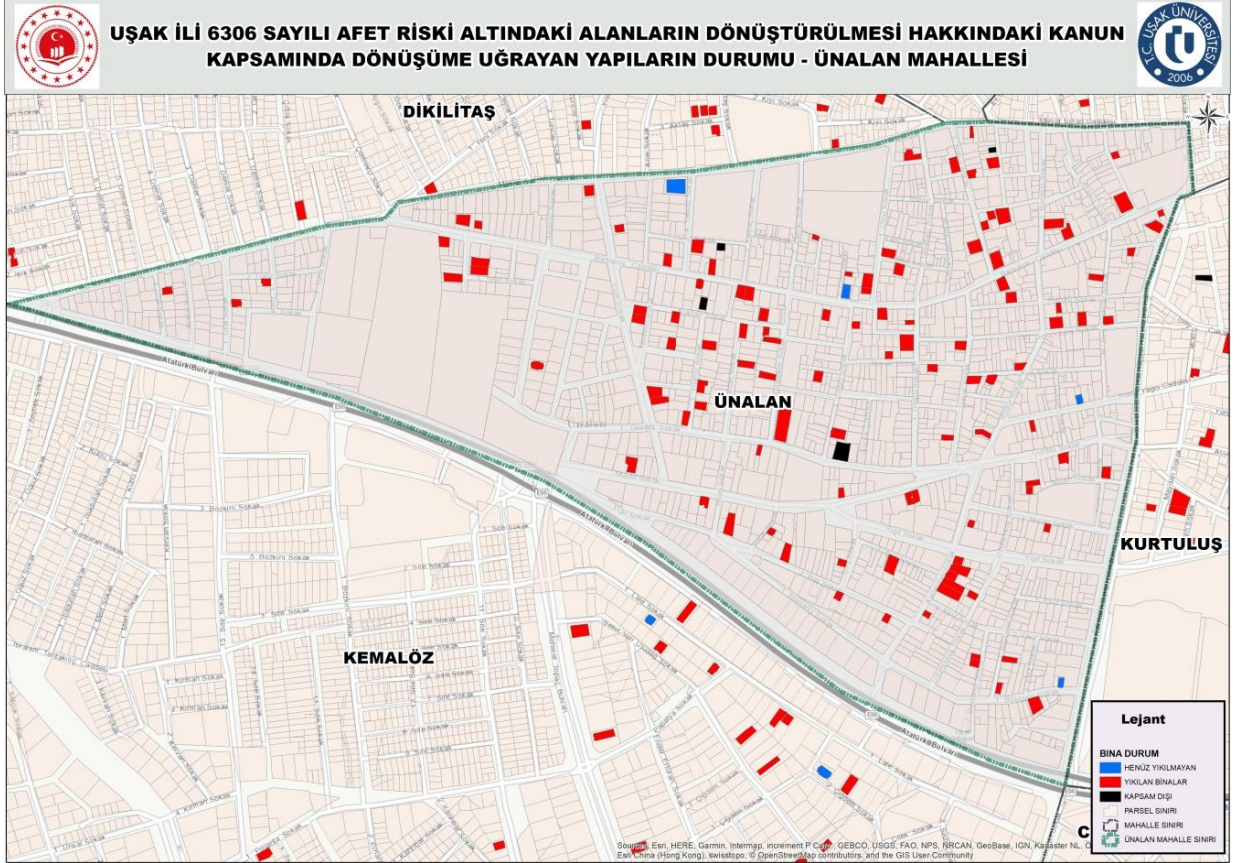
MAHALLE ADI	BETONARME	AHŞAP-KERPİÇ	YIĞMA
İşık	1	26	16
Ünalın	14	32	90
Karaağaç	1	22	27
Atatürk	16	12	27
Köme	-	1	4
Fevzi Çakmak	3	-	12
Kurtuluş	6	3	14
Kemalöz	18	-	19
Mehmet Akif Ersoy	6	-	18
Sarayaltı	1	8	15
Cumhuriyet	24	6	29
Dikilitaş	2	10	20
Bozkurt	-	2	5
Aybey	-	21	7
İslice	8	1	8
Durak	4	10	14
Fatih	10	4	16
Elmalıdere	-	3	-
Özdemir	-	1	3
TOPLAM	114	162	344



Resim 6.1.3.2 Yüzdeleri görünümü

6.1.4 Harita Üretim Çalışmaları

Elde edilen coğrafi ve sözel veriler sonucunda, 19 mahalleye ait riskli yapı yoğunluk haritaları oluşturulmuştur. Ekler bölümünde Uşak il merkezine bağlı tüm mahallelere ait haritalar mevcuttur.



Harita 6.1.4.1 Ünalán Mahallesi riskli yapı haritası

7. ANALİZ ÇALIŞMALARI

7.1. Yakınlık Fonksiyonu

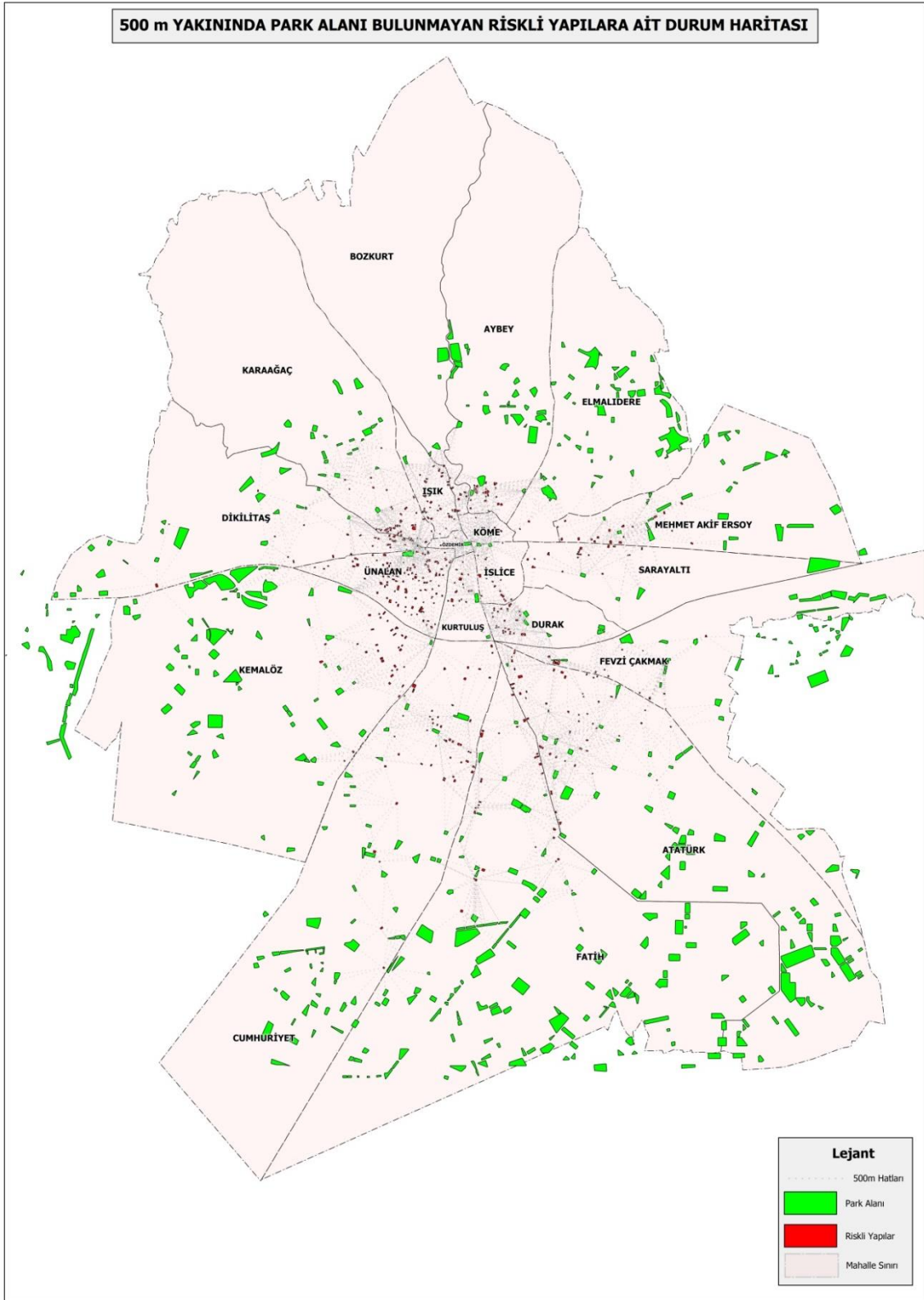
Yakınlık analiz aracı olarak kullanılan fonksiyon, iki nokta arasındaki en kısa mesafe hesaplama işlemlerini yerine getirmektedir. Kentsel dönüşümde fiziki dönüşümün yanı sıra sosyal ve kültürel alanların yeterliliği konusu da yapılan araştırmanın bir parçasıdır. Çalışma girdileri olan riskli yapıların bina kütleleri ile en yakınında bulunan sosyal donatı alanı yani park, çocuk oyun alanı, sosyal- kültürel alan, eğitim öğretim alanı ve sağlık alanları üzerinde yakınlık analizi yapılmıştır.

7.1.1. Riskli Yapı ve Park Alanları Analizi

Sayısallaştırılan 563 adet riskli yapı alanlarına verilen ID ile 568 adet park alanlarına verilen ID arasında ilişkişel bir tablo oluşturmuştur. Yakınlık fonksiyonu komutu yardımıyla riskli yapıların maximum 500 m yakınlık kriterine göre analiz yapıldığında planlarda bulunan park alanlarının şekil 7.1.1.1'de görüldüğü üzere bölge halkının ulaşımı açısından yeterli mesafede olduğu görülmektedir.

Çizelge 7.1.1.1 Uşak ili Planlanan park alanları sayısı

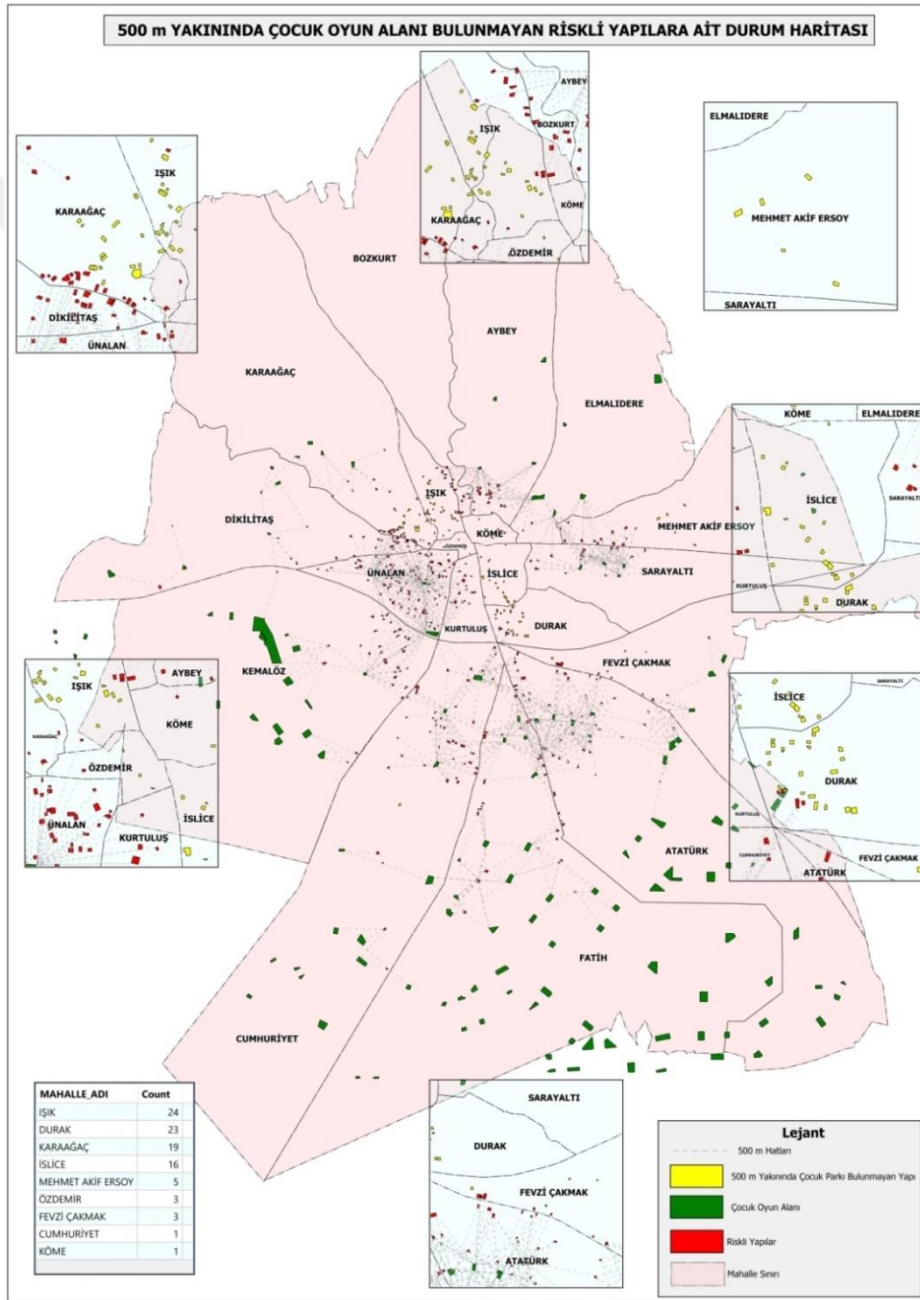
MAHALLE ADI	PLANLANAN PARK SAYISI
IŞIK	1
KÖME	1
ÖZDEMİR	1
ÜNALAN	1
İSLİCE	2
KURTULUŞ	2
SARAYALTI	4
BOZKURT	5
DURAK	5
KARAAĞAÇ	22
DİKİLİTAŞ	23
FEVZİ ÇAKMAK	25
AYBEY	27
MEHMET AKİF ERSOY	27
ELMALIDERE	44
CUMHURİYET	58
KEMALÖZ	65
ATATÜRK	77
FATİH	122



Harita 7.1.1.1 Uygulama imar planı park mesafe analizi

7.1.2. Riskli Yapı ve Çocuk Oyun Alanı Analizi

Sayısallaştırılan 563 adet riskli yapı alanlarına verilen ID ile 144 adet çocuk oyun alanına verilen ID arasında ilişiksel bir tablo oluşturmuştur. Yakınlık fonksiyonu komutu yardımıyla riskli yapıların maksimum 500 m yakınlık kriterine göre analiz yapıldığında çocuk oyun alanları ile riskli yapılar arasında 95 adet yapı için oyun alanı ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Çocuk oyun alanları Şekil 7.1.2.1 de görüldüğü üzere Işık, Durak, Karaağaç ve İslice Mahalle'lerinde yoğunlukta bulunmaktadır.



Harita 7.1.2.1 Uygulama imar planı çocuk oyun alanı mesafe analizi

Çizelge 7.1.1.2 Uşak ili Planlanan çocuk oyun alanı sayısı

MAHALLE ADI	PLANLANAN ÇOCUK OYUN ALANI SAYISI
MEHMET AKİF ERSOY	2
ÜNALAN	3
KARAAĞAÇ	4
SARAYALTI	4
AYBEY	4
ELMALIDERE	5
FEVZİ ÇAKMAK	5
DİKİLİTAŞ	5
CUMHURİYET	14
KEMALÖZ	16
ATATÜRK	30
FATİH	39

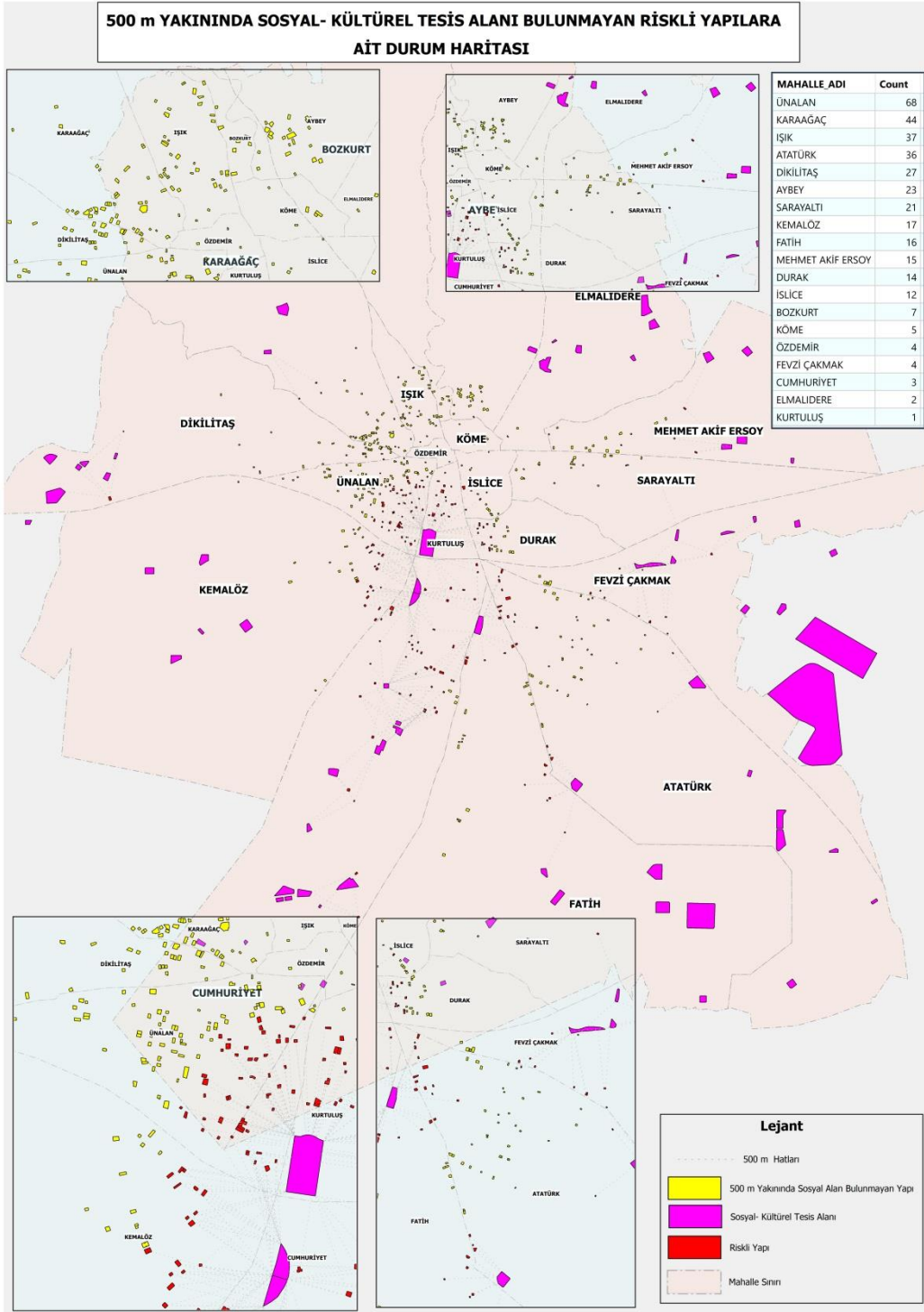
7.1.3. Riskli Yapı ve Sosyal – Kültürel Alan Analizi

Kent merkezinin ilk yerleşim yeri olarak kurulan mahallelerinde, meydana gelen yoğun ve plansız kentleşme sonucunda harita 7.4.1.belirtilen alanların sosyal kültürel alan ihtiyaçları olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Sayıllaştırılan 563 adet riskli yapı alanlarına verilen ID ile 81 adet sosyal- kültürel tesis alanına verilen ID arasında ilişkisel bir tablo oluşturmuştur. Yakınlık fonksiyonu komutu yardımıyla riskli yapıların maximum 500 m yakınlık kriterine göre analiz yapıldığında sosyal- kültürel tesis alanı ile riskli yapılar arasında 356 adet yapı için sosyal- kültürel tesis alanına ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 7.1.1.3 Uşak ili Planlanan sosyal kültürel tesisi alanı sayısı

MAHALLE ADI	PLANLANAN SOSYAL- KÜLTÜREL ALAN SAYISI
KURTULUŞ	1
KARAAĞAÇ	2
AYBEY	2
KEMALÖZ	5
FEVZİ ÇAKMAK	6
DİKİLİTAŞ	6
MEHMET AKİF ERSOY	7
ELMALIDERE	7
ATATÜRK	8
FATİH	10
CUMHURİYET	18



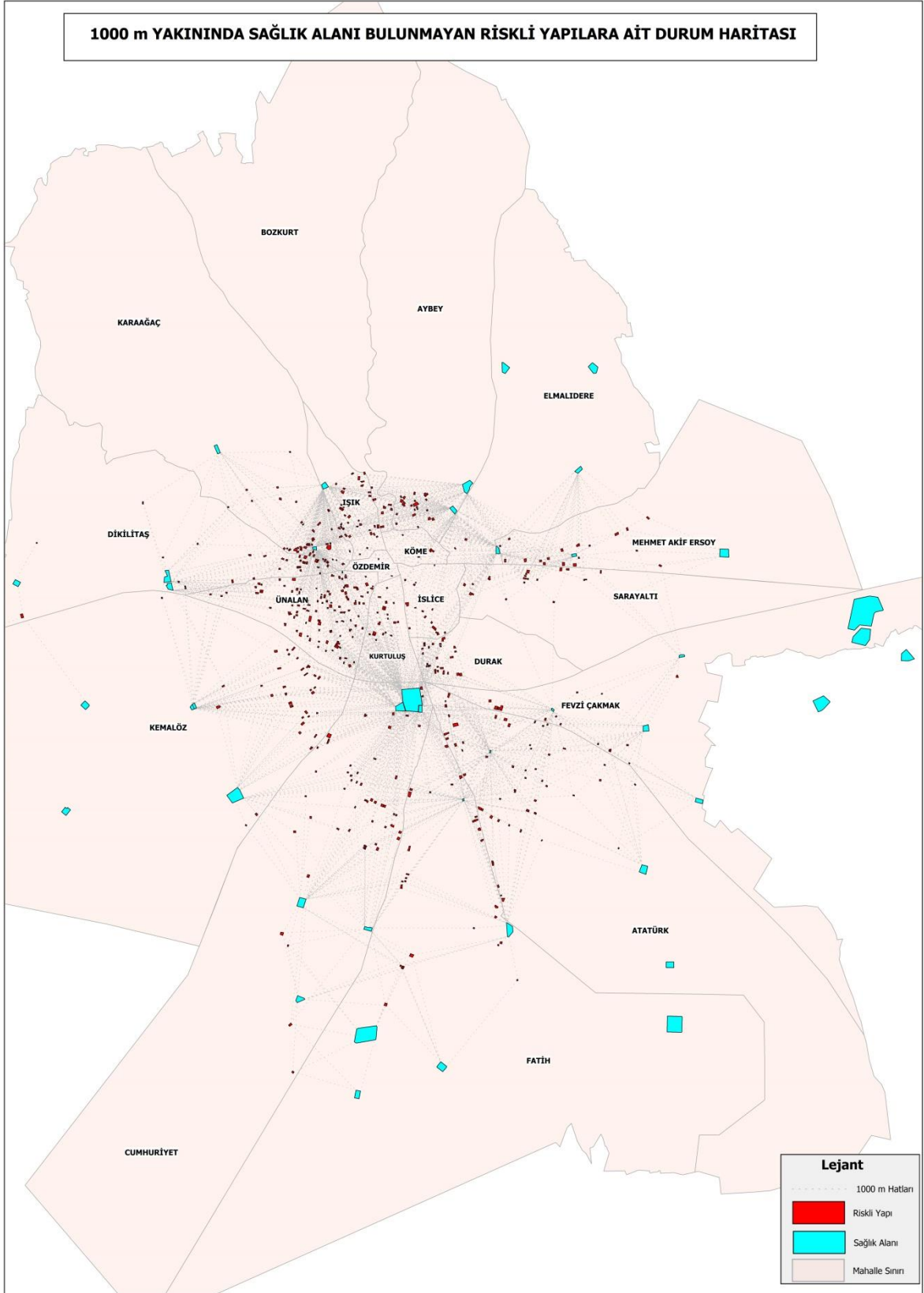
Harita 7.1.3.1 Uygulama imar planı sosyal kültürel tesis alanı mesafe analizi

7.1.4. Riskli Yapı ve Sağlık Alan Analizi

Uşak ili merkez mahalleleri ve çevresinde fiilen bulunan ve planlanan sağlık alanlarına 1000m (1 km) mesafedeki riskli yapılar incelendiğinde her birine yeterli uzaklıkta sağlık merkezinin bulunduğu ya da planlandığı bilgisine varılmıştır.

Çizelge 7.1.1.4 Uşak ili Planlanan sağlık alanı sayısı

MAHALLE ADI	PLANLANAN SAĞLIK ALANI SAYISI
CUMHURİYET	6
MEHMET AKİF ERSOY	2
KEMALÖZ	5
ELMALIDERE	4
FEVZİ ÇAKMAK	6
KARAAĞAÇ	2
DİKİLİTAŞ	3
IŞIK	1
ATATÜRK	3
FATİH	6
AYBEY	2



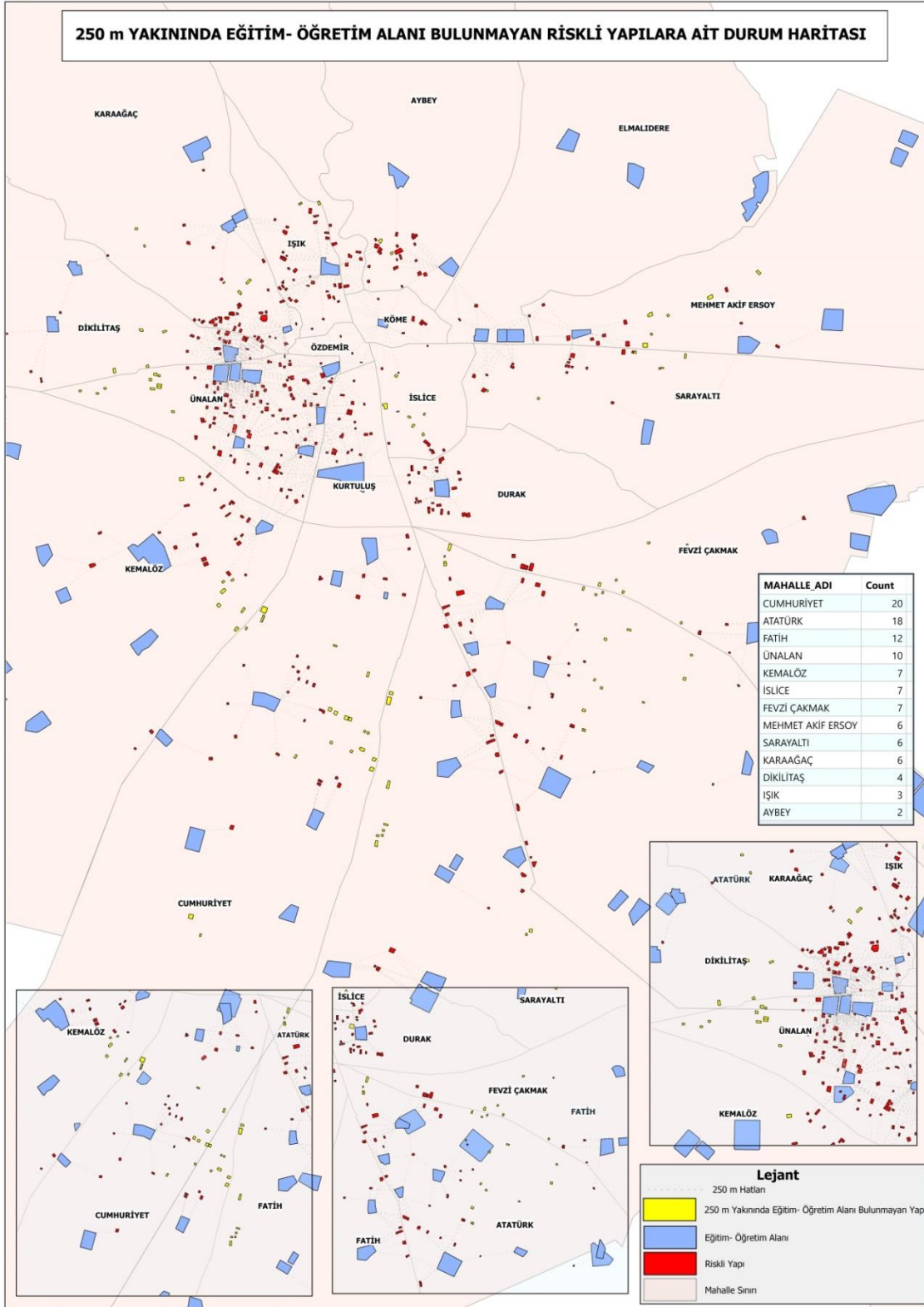
Harita 7.1.4.1 Uygulama imar planı sağlık alanı mesafe analizi

7.1.5. Riskli Yapı ve Eğitim Öğretim Alan Analizi

Eğitim- öğretim alanları verisi içerisinde ilkokul, ortaokul, lise ve kreşler bulunmaktadır. Riskli yapılar ile eğitim- öğretim alanları arasında yapılan analizde, kent merkezinde bulunan tüm yapılara 250 m mesafede ki okulların yeterli olduğu görülmüştür. Fakat yeni yerleşim yerlerinin oluştuğu dış sınırlar da ihtiyacın olduğu ortaya çıkmıştır.

Çizelge 7.1.1.5 Uşak ili Planlanan sosyal kültürel tesisi alanı sayısı

MAHALLE ADI	PLANLANAN EĞİTİM- ÖĞRETİM ALANI SAYISI
IŞIK	1
KURTULUŞ	1
SARAYALTI	1
KÖME	1
DURAK	1
AYBEY	3
KARAAĞAÇ	4
MEHMET AKİF ERSOY	5
DİKİLİTAŞ	7
ÜNALAN	7
ELMALIDERE	8
FEVZİ ÇAKMAK	8
CUMHURİYET	12
KEMALÖZ	14
ATATÜRK	18
FATİH	19



Harita 7.1.5.1 Uygulama imar planı eğitim – öğretim alanı mesafe analizi

Çalışma alanı imar planı verilerine göre bölgede 120 adet konut adası, 7 cami, 3 ilkokul, 2 ortaokul, 2 lise, 1 pazaryeri, 1 kuran kursu, 3 çocuk bahçesi, 1 park alanı, il özel idare binaları ve 1 akaryakıt ve LPG istasyonu planlanmıştır. Planlanan alanda tek katlı ve iki katlı yapıların dönüşümünden sonra, bölgede bulunan dar sokaklar arasında 4-5 katlı yapılar planlanmaktadır. Dar sokaklara sahip bölgede mevcut ya da planlanan bir otopark alanı bulunmamasıyla birlikte artan yapı yoğunluğu, beraberinde getireceği nüfus artışı ve plansız sosyal donatı ve altyapı alanlarının yetersizlikleri ilerde büyük sorunlar yaratacaktır.

Çizelge 8.1.2 Uygulama imar planı ada kullanım durumları

ADA KULLANIM DURUMU	TOPLAM SAYISI
Konut	120
Cami	7
İlkokul	3
Çocuk Bahçesi	3
Ortaokul	2
Ticaret Lisesi	1
Pazar Yeri	1
Park	1
Kuran Kursu	1
İmam Hatip Lisesi	1
İl Özel İdare	1
Akaryakıt Ve Lpg İstasyonu	1

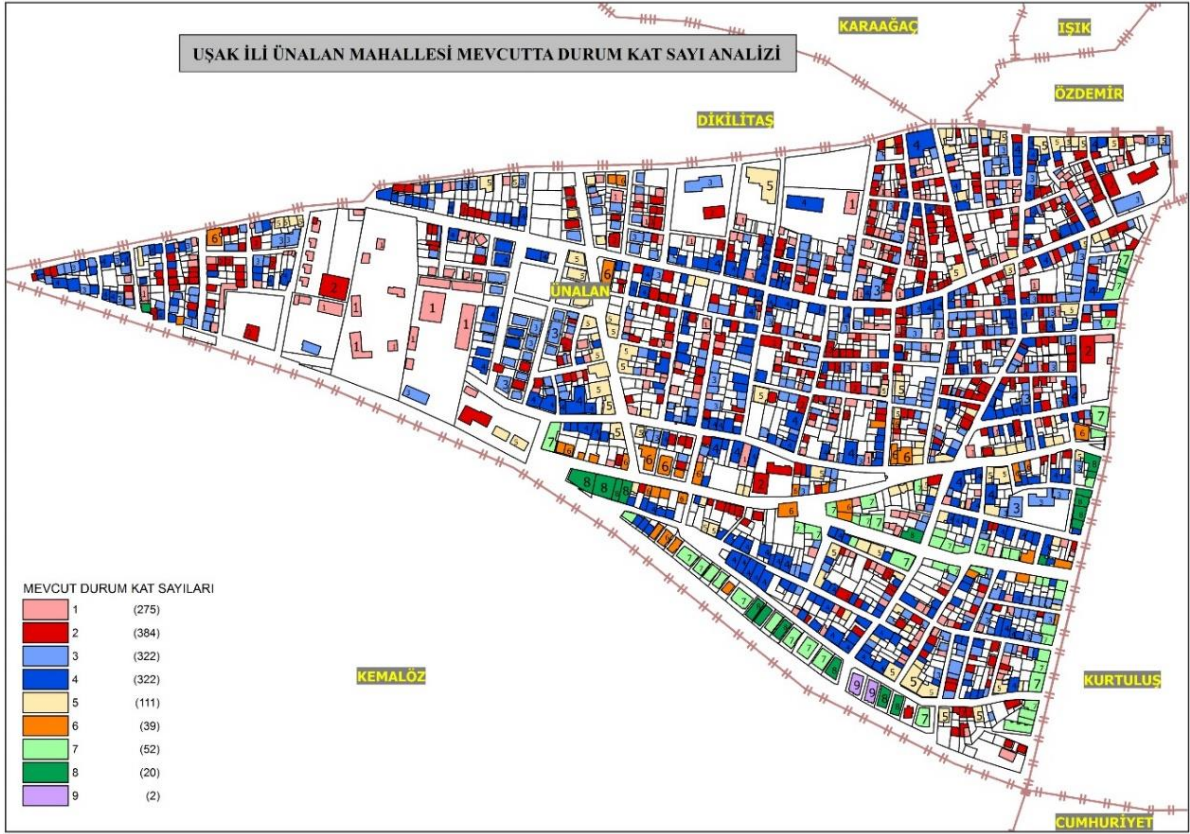
8.2. Yapı Kat Durum Analizi

Çalışma alanında bulunan yapıların mevcut kat adetleri analizi yapıldığında, tek katlı ve iki katlı yapıların yoğunlukta olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ise en az kat sayısının 3- 4 ve 5 olması planlanmıştır. 1 ve 2 katlı, 659 adet yapının tamamı riskli yapı adı altında ya da dışında dönüşüm zamanını beklemektedir. Bölgede bulunan 7-8 ve 9 katlı yüksek binalar Atatürk Bulvarı ve Zübeyde Hanım Caddesi gibi ana bağlantı yolları üzerinde bulunmakta olup mahalle sınırlarını oluşturmaktadır. Bu merkezi ve çok katlı caddeler üzerinde halen dönüşmeyi bekleyen yapılar mevcuttur.





Resim 8.2.1. Dönüşüme uğrayan ve uğramayan yapıların görünümü

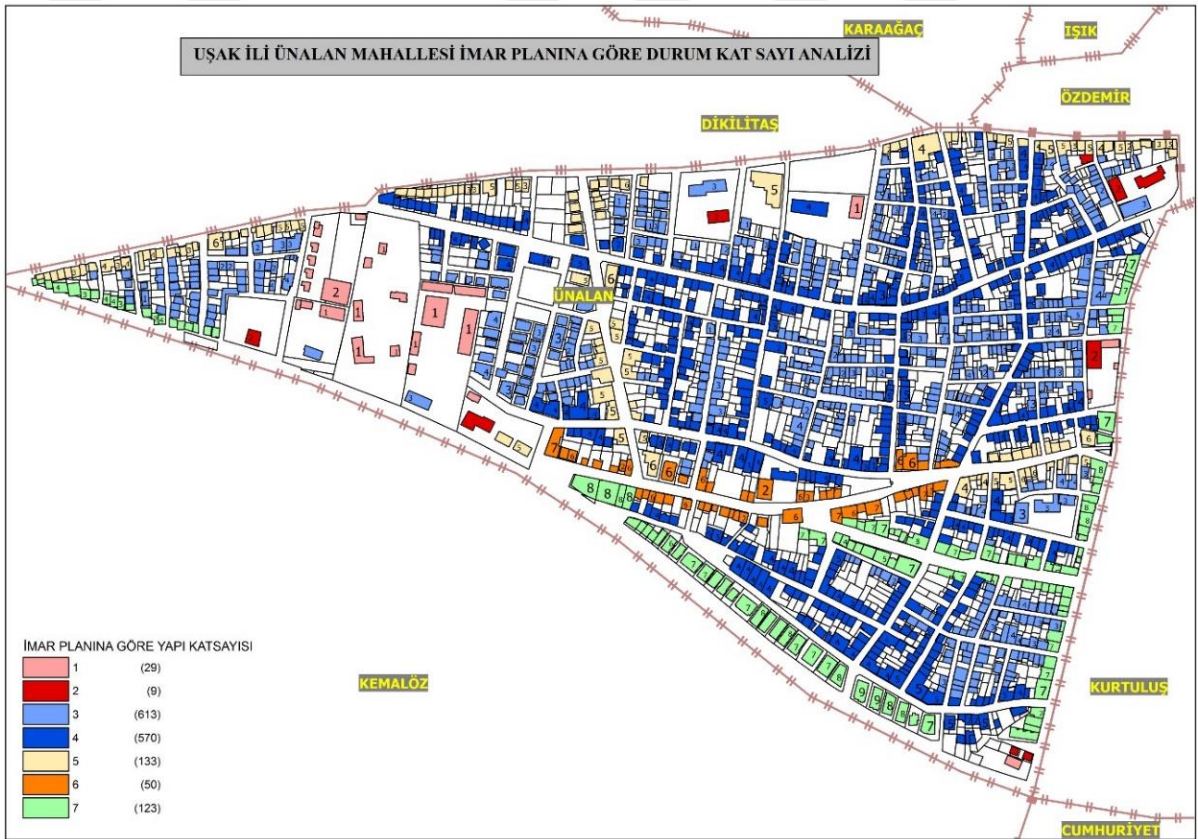


Harita 8.2.1. Ünalán Mahallesi mevcut bina kat sayılarının görünümü

Ünalán Mahallesi mevcut kat durumları incelendiğinde 1 ve 2 katlı yapıların Mimar Sinan Caddesi, Barbaros Caddesi ve Müjde sokak paralelinde yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bölgede yapılan çalışmalarda terk edilmiş tek katlı yapıların çoğunlukta olduğu saha gezisinde gözlemlenmiştir.



Resim 8.2.2. Terk edilmiş riskli yapı görünümü



Harita 8.2.2. Ünalán Mahallesi yapıların uygulama imar planlarından sonra görünümü

Ünalán Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirtilen katsayı ve nizam türleri ele alındığında mevcutta bulunan katsayılarının minimum %25-50 arasında arttırıldığı ve yerine 3-4-5 katlı yapıların inşası planlanmaktadır.

8.3 Nüfus Yoğunluk Etkisi

Söz konusu uygulama açısından meydana gelen yapı ve nüfus değişiminin bölge üzerindeki etkileri ele alınmıştır. Yapı yoğunluğu, toplam inşaat m²'sinin artması ve nüfus yoğunluğu ise yapılan inşatlardaki toplam bağımsız bölüm sayısında (daire) artışına neden olmaktadır. Birbiriyle bağlantılı olan bu parsel bazlı dönüşümler, bölge nüfusunun artışına ve sosyal donatı ve altyapı kriterlerinde yetersizlikleri meydana getirmektedir. Uygulama, imar planlarında belirlenen katsayı ve emsal değerleri yapılacak inşaat alanı kriterlerini ortaya koymaktadır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen minimum ve maksimum şartlar çerçevesinde ilgili parsel büyüklüklerine göre inşaat alanları belirlenir. Ünalın Mahallesi'nde büyük bir rant halini alan "apart yurt" uygulaması sonucunda yıkılan 2 katlı yapı yerine minimum 10 daireli 1+1 ya da 2+1 yapılar yapılmaktadır. Böylece yıkılıp yeniden yapılan tüm binalarda katsayı artışı ve daire sayıları değişiklik göstermektedir.



Şekil 8.3.1 Ada bütününde dönüşüm durumu

Ünalın Mahallesi 363 nolu adanın yapı dönüşümü incelendiğinde 16 yapıdan 6 tanesinin kentsel dönüşüme uğradığı veriler neticesinde görülmektedir. 2. Ekiz ve Uzunyokuş sokak cephelerinde, 1- 2 ve 3 katlı mevcutta bulunan 5 adet daha yapının dönüşmeyi beklediği ve

bunlarla birlikte 11 yapıya ulaşma durumu bulunan adada tamamının dönüşümü sağlanması durumunda ada bazında %68 yapı dönüşmüş olacaktır. Dönüşüm bekleyen 5 yapıda minimum 8 daire bulunurken, yeniden yapılacak olan 5 bina için minimum 18 daireye yükselecektir yani bağımsız bölüm sayısı 10 daire fazladan artışa neden olacaktır.

Bu örnek uygulamadan yola çıkılarak mevcut kat sayılar kullanılarak minimum bina inşaat m²'si brüt alanı "70 m²" olarak alınarak tüm mahallenin etki düzeyi hesaplanmıştır. TUIK verileri incelendiğinde 2018 yılı hane başına düşen kişi sayısı 3,12 olarak açıklanmıştır. Uygulama imar planlarında belirtilen katsayı durumları da göz önünde tutularak şu anki daire sayıları ve gelecekte meydana gelecek daire sayılarındaki artış ve buradan yola çıkılarak meydana gelecek nüfus artışları incelenmiştir.

Çizelge 8.3.1 Hesaplanan daire sayıları

MEVCUT KAT SAYI	İMAR PLANI KAT SAYISI	TABAN ALANI	DAİRE SAYISI	TOPLAM DAİRE SAYISI	MEVCUT NÜFUS	TOPLAM GELECEKTEKİ DAİRE SAYISI	GELECEK NÜFUS
1	5	130.732	2	2	6	10	31
1	4	137.013	2	2	6	8	25
1	4	91.8494	1	1	3	4	12
1	3	79.4869	1	1	3	3	9
1	4	48.8608	1	1	3	4	12
1	1	266.15	4	4	12	4	12
1	3	76.9273	1	1	3	3	9
1	3	64.4689	1	1	3	3	9
1	3	54.9822	1	1	3	3	9
1	3	78.4954	1	1	3	3	9
1	3	140.418	2	2	6	6	19
1	3	78.9955	1	1	3	3	9
1	7	46.3736	1	1	3	7	22
1	4	99.6264	1	1	3	4	12
1	4	89.3976	1	1	3	4	12
1	4	159.978	2	2	6	8	25
1	3	64.1132	1	1	3	3	9
1	3	73.2345	1	1	3	3	9
1	3	166.751	2	2	6	6	19
1	1	263.027	4	4	12	4	12

Çizelge 8.3.2 Tahmini daire ve nüfus verileri

AÇIKLAMA	TOPLAM
DAİRE SAYISI	3,448
TOPLAM DAİRE SAYISI	12,068
MEVCUT NÜFUS	37,457
GELECEK DAİRE SAYISI	14,047
GELECEK NÜFUS	43,702

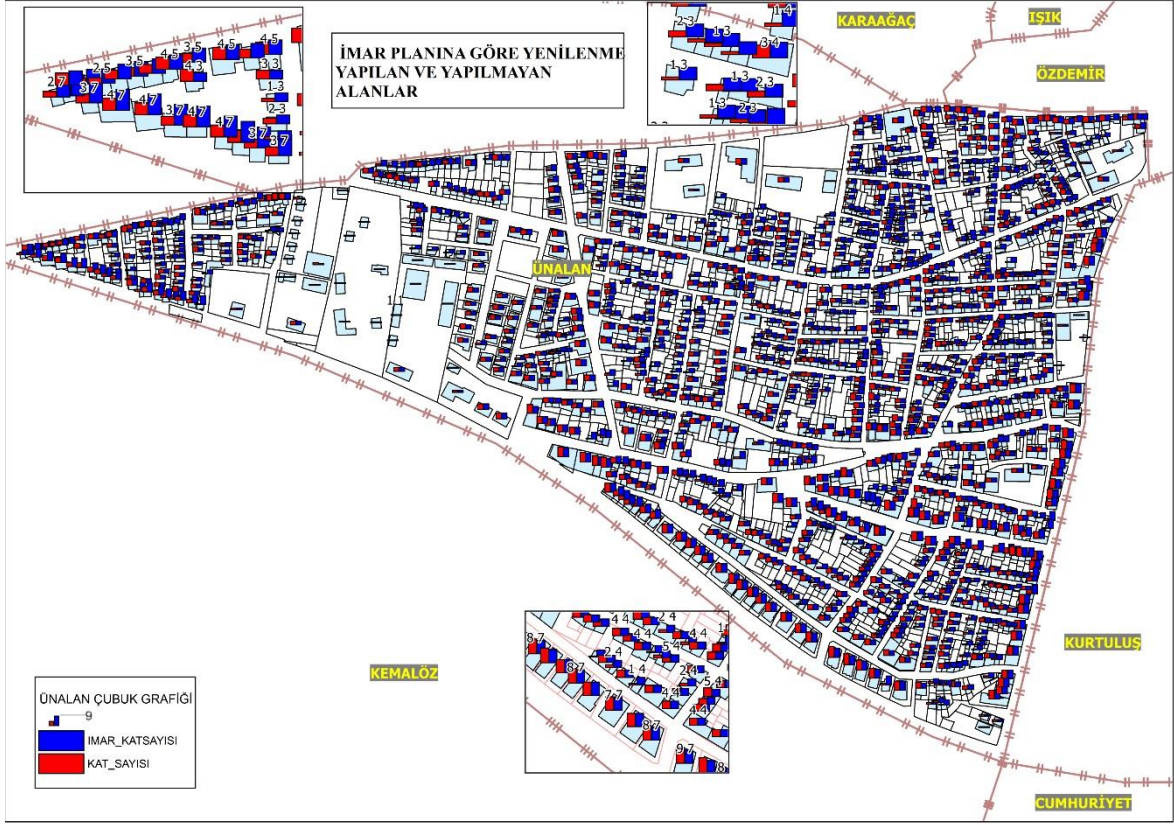
Veriler üzerinden elde edilen bulgular sonucunda mevcutta bulunan 12,068 daire yanı bağımsız bölüm sayısına planda öngörülen katsayılar dahilinde hesaplanarak gelecekte toplam daire sayısının 14,047 olacağı ve 1,979 hane artacağı ve şu anki durumdan %16'lık bir artış görülecektir.

Nüfus verileri incelendiğinde ise, toplam nüfus 37,457 kişi iken gelecekte 43,702 kişiye ulaşacağı ve 6245 kişilik bir artış gösterecektir. Bu da şu anki duruma göre bölge nüfus oranın %16'lık bir artış göstereceği anlamına gelmektedir.

Bölgede bulunan 1 park alanı ve 3 çocuk oyun alanı düşünüldüğünde şu anki durumdan daha fazla ihtiyaç durumları ortaya çıkacaktır. Bölgede sağlık alanı ve sosyal kültürel tesis alanı da bulunmamaktadır. Yapılan tespitler sonucu yapılan dönüşümlerin bir kentsel dönüşüm kavramını destekler nitelikte olmadığı kanısı ortaya çıkmaktadır.

8.4 Bar – Çubuk Grafiği Yöntemiyle Durum Analizi (Tematik Harita Oluşturmak)

Elde edilen kat durumlarına göre mevcut ve gelecekteki kat planları bar – çubuk grafik yöntemiyle, ihtiyaç bölgeleri için harita üretim çalışmaları yapılmıştır. Tematik harita çalışmasının (CBS uygulamasının) sağladığı fayda, istenilen karşılaştırmaların görsel olarak haritalar üzerinde daha kolay tespit edilebilir olmasıdır. Tematik harita yöntemi, çalışma alanında mevcut katsayı durumu ve imar planlarında bulunan katsayıların hangi bölgelerde uygulanıp uygulanmadığını harita üzerinden görmemizi sağlar. Atatürk Bulvarı'nda bulunan 1 bina hariç binaların tamamı imar planına uygun olarak inşa edilmiştir. Barbaros Caddesi'ni, Atatürk Bulvarı'na bağlayan üçgenin sivri ucundaki yapıların gelecekte 7 katlı olmasının planlandığı ve 3 katlı olarak dönüşümü beklediği görülmüştür. Katsayı grafiklerinde de görüldüğü üzere Mimar Sinan Caddesi ve Barbaros Caddesi arasında dönüşüm ihtiyacının yoğunlukta olduğu görülmektedir.



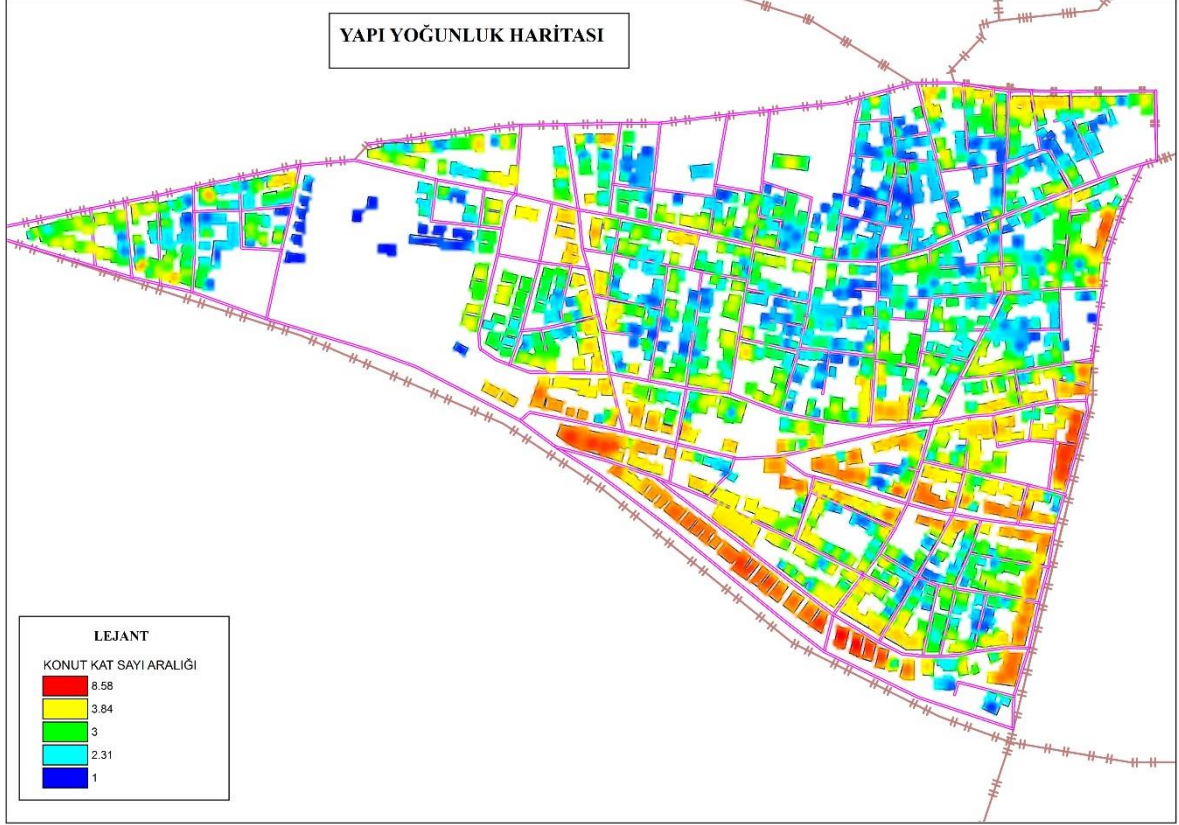
Harita 8.3.1. Ünalın Mahallesi ubuk grafiği yöntemi

8.5 Ünalın Mahallesi Yapı Yoğunluk Haritasının Oluşturulması

Bir diğer harita üretim ve analiz çalışmaları için kullanılan yöntem tematik harita üretim yani “grid tematiği” dir.

Burada yapılan grid tematiği mevcut bina kat sayılarına göre 1 ve 2 katlı yapıların bulunduğu bölgelerinin hangi alanda yoğunlaştığı bilgisini harita üzerinden kullanıcıların tespit edilmesini sağlamaktır. Haritada görüldüğü zere 1 ve 2 katlı yapılar mavinin tonuna boyanmış olup gelecekte dönüşümü yapılacak bölgeler ortaya çıkmıştır. Mimar Sinan Caddesi ve Barbaros Caddesi arasında kalan alanda, dönüşüm yapılacak yapıların yoğunluğu dikkat çekmektedir. 2013- 2018 yılı verilerine bakıldığında 132 bina toplam konutun %8’ini oluşturmaktadır. Bu durum da bize bölgede parsel bazlı dönüşümün dikkat çekici düzeyde yaygımlaştığının bir göstergesidir. Dönüşecek alanda, yeşil alan ve otopark planlaması bulunmamakta olup artan kat sayısı, nüfus artışını ve yaşanacak sorunları beraberinde getirmektedir. İşlek caddeler üzerinde bulunan alanlar trafik yoğunluğu, park sorunları, alt yapı ve sosyal donatı alanlarının yetersizliğini beraberinde getirmiş olacaktır. Oysaki bu alan için farklı bir model öngörülüp alanda en az 5–6 adayı içeren bir dönüşüm yapılmış olsa bölge

halkına bir park, çocuk oyun alanı gibi sosyal alanlar da kazandırılabilir ve iyileştirilmiş bir altyapı hizmeti de sunulmuş olurdu.



Harita 8.4.1. Ünalın Mahallesi yapıların katsayılarına göre yoğunluk analiz haritası

9. SONUÇ

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Korunması Hakkındaki Kanun” kapsamında, can ve mal güvenliği bulunmayan ve lisanslı kurum ve kuruluşlarca tespit edilen riskli yapıların parsel bazlı dönüşümleri ele alınmıştır. Ülkemizde 2012 yılından bugüne kadar yapılan dönüşüm uygulamaları, parsel parsel ilerleyen yerinde yap yık yöntemi ile hareket etmektedir. Bireysel yapılan bu dönüşümlerde aynı bölgede sürekli inşaat faaliyetleri sürmekte ve bütüncül bakış açısından uzak ilerlemektedir.

2012 yılından bugüne kadar yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, amacına uygun olarak gerçekleşmemiştir. Bunun nedeni, yapılan dönüşümlerde fiziksel dönüşümün yanı sıra bölgenin sosyal, kültürel, teknik (altyapı, üst yapı) ve otopark, yeşil alan vb. ihtiyaçlarını gideren, sürdürülebilir bir kent modeli tasarımı gerçekleşmemiş olmasıdır.

Çalışmada kentsel planlama dönüşümleri 6306 sayılı kanuna dayalı bölgeselden de küçük ölçekte parsel bazlı yerinde dönüşümleri kapsamaktadır. Mekânsal planlama çalışmalarını öngören kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı, yaşam kalitesini arttırmak olması gerekirken, bu uygulamada görüldüğü üzere mahalle, hatta sokak üzerinde yaşayan halkın yaşamını zorlaştırma yönünde oluşan dönüşümleri ortaya koymaktadır. Bölgede artan nüfus yoğunluğu, beraberinde trafik yoğunluğunu, otopark, yeşil alan, sosyal donatı, altyapı alanlarının yetersizliklerini ve eksikliklerini ortaya çıkarmaktadır. Tek ya da 2 katlı yapıların yerini 3- 4- 5 katlı yapıların alması gelecekte yaşanacak sorunların temellerini bugünden atmaktadır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden elde edilen veriler CBS tabanlı yazılımlar programları yardımıyla sistem üzerinde bir veri tabanı oluşturulmuştur. Sözel ve coğrafi veri bütünlüğünün sağladığı sistem, imar planları, parsel bilgisi, binaid, riskli binaid, kat sayısı, imar kullanım durumu, nizam vb. birçok veri tek bir sistem üzerinden yönetilmektedir. Geleceğin ve bugünün teknolojik gelişimi olan CBS uygulamanın karar merkezlerini oluşturan sorgulama ve analiz çalışmalarını kolaylaştırmıştır.

İncelenen veriler neticesinde yoğunluklu olarak dönüşümün gerçekleştiği alanın Ünalın Mahallesi olduğu görülmüştür. İl genelinde dönüşüm çalışmalarında belirgin bir artış

gözlenmektedir. Ünalın Mahallesi'nde yoğunlaşın dönüşümler, tüm verinin %22'lik kısmını oluşturmaktadır. Bölgenin eski yerleşim yeri olması nedeniyle bina niteliği yönünden bakıldığında yığma türünde binaların %56'sı riskli yapı kabul edilmiştir. Dönüşümün temel nedenleri incelendiğinde bölgenin, kent merkezindeki konumu, önemli ulaşım ağı üzerinde bulunması, okul ve alışveriş yerlerine yürüme mesafesinde bulunması gibi teknik kriterler olduğu görülmüştür. Bu avantajlar, öğrenci topluluğunun büyük bölümünün burada ikamet etmesine neden olmuş, sermaye piyasasının apart yurt olgusunu ortaya çıkarmıştır. Bölgede müteahhitlerin rant amacıyla yapmış olduğu apart sayılarındaki artış, bu durumu ortaya koymaktadır. Bu durum; ekonomik getirisi yüksek, bağımsız bölüm sayısı fazla yapıların yapılması, mülk sahipleri ve müteahhitler tarafından rant olmaktan başka bir sonucu ortaya koymamaktadır. Yıkılan 583 adet yapı ile sosyal donatı alanlarının yakınlık analizi incelendiğinde, kent merkezinde yeteri kadar park alanı ve sağlık alanını bulunduğu fakat çocuk oyun alanı, eğitim-öğretim ve sosyal kültürel tesis alanlarının bulunmadığı sonuçları ortaya çıkmıştır. Kent merkezinden uzaklaştıkça, yeni yerleşim yerleri olarak aktif yerleşim alanlarına açılan Fatih, Kemalöz, Atatürk ve Cumhuriyet Mahalle'lerinde yoğun sosyal donatı alanlarına yer verildiği ortadır. Tüm kriterler incelendiğinde en fazla sosyal donatı alanına İslıce, Ünalın, Işık ve Karaağaç Mahalle'lerinde ihtiyaç duyulmaktadır. Nüfus yoğunluk etkisi ele alındığında, Ünalın Mahallesi'nde bulunan bina kütlelerinin %8'lik kısmı dönüşüme uğramıştır. Halihazır ve imar planı katsayı verileri üzerinden yapılan yoğunluk analizi sonucu Mimar Sinan ve Barbaros Caddesi aralığında bulunan yapıların gelecekte yoğun dönüşüm alanları olacağı sonucu ortaya çıkmaktadır. Ünalın Mahallesi'nde bulunan hane sayıları ele alındığında mevcut bağımsız bölüm sayısı tüm plan uygulandığında karşılaşılabilecek bağımsız bölüm sayısına göre %16'lık artış gözlenecektir. TUIK verileri incelendiğinde, Uşak ilinde hane başına düşen kişi sayısı verisinden yola çıkarak elde edilen veriler incelendiğinde %16'lık nüfus artışı sonuçlarına ulaşılmıştır. Bu bölgelerde imar planları incelendiğinde, bölge nüfusuna oranla yeterli yeşil alanın, planlanan otoparkın, sosyal tesis alanlarının bulunmadığı ve artan nüfusun bu yaşam şekillerini daha da zorlaştıracığı öngörülmektedir. Bunların önüne geçebilmek için bölgede parsel bazlı yerine ada bazlı uygulamaların yapılması ve eski yerleşim yerlerinde yatay mimari yapılamayacağı için dikey mimari yöntemiyle bölgede sosyal donatı alanlarının yer ayrılması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, fiziksel mekânın dönüştürülmesinin yanı sıra yaşayan canlı yapının sosyal ve kültürel boyutları da ele alınmalıdır. Uygulamada ele alınmayan ve dönüşüm uygulamalarının temel taşları arasında bulunan sosyal yapıya ilişkin çalışmalar, yaşayan nüfusun gelir durumu, eğitim, sağlık, kültürel düzeyi ve nüfus yapısı verileri ile bütün olarak ele alınmalıdır. Toplumun bu durum karşısında istek ve önerileri dikkate alınmalı ve halkın, kamu ve özel sektörün katılımı sağlanmalıdır. Toplumsal yapıda meydana gelen sorunlar ele alınmalı ve bunlar dönüşüm projelerinde giderilmelidir. Ülkemizde gerçekleştirilen dönüşümler incelendiğinde, sosyal yapının göz önünde bulundurulmadığı ve ekonomik yönden yaşam standartları yüksek konutlar inşa edilerek nüfusun zorunlu olarak yer değişikliğine maruz bırakıldığı dönüşümler gerçekleştirilmektedir. Bunun önüne geçmenin tek yolu yasal düzenlemeler getirmektir.

Çalışma, toplumun gelecekte yaşayacağı sorunların ortaya çıkarılmasında etkin rol oynamaktadır. Çünkü, kanun kapsamında öngörülen dönüşümün amacı, can güvenliğini sağlamak dışına çıkamamıştır. Fakat nokta bazlı yapılan değişimler, zaman içinde kent merkezlerinde meydana gelen nüfus artışlarının önüne geçemeyecektir. Uşak ilinde gerçekleşen yerinde dönüşümler ele alındığında, fiziksel dönüşümlerin yetersizliğinin yanı sıra sosyal yapı araştırması da yapılmalı, bütüncül bir bakış açısı ile bölge halkının memnuniyet durumu ortaya konulmalıdır. Gerekli yasal iyileştirmeler kamu ve halk iş birliğinde ortak görüşler dikkate alınarak oluşturulmalıdır. Böylece meydana gelebilecek farklı sorunların önüne geçilmesi sağlanacaktır.

KAYNAKLAR

- [1] Aydın, A.H., Çamur, Ö. (). Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı dünya örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*.
- [2] Aksoy, E. (2018). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Üstyapı Sebebiyle Risk Potansiyeli Olan Alanların Cbs Teknolojileri Kullanılarak Analizi ve Modellemesi. *Akdeniz Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, Antalya.
- [3] Çağla, H. (2007). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği. *Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- [4] Arslan, B. (2017). Kentsel Dönüşüm Mülkiyet İlişkilerinin Regresyon Analizleri İle İzlenmesi: Erenler Cedit Örneği. *Kocaeli Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.
- [5] Yağcı, C. (2014). Kentsel dönüşüm projelerinde fiziksel değişimin coğrafi bilgi sistemi yoluyla araştırılması. *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- [6] Kaypak, Ş. (2010). Kentsel dönüşüm faaliyetlerine etik ve sosyal sorumluluk temelli bir yaklaşım. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari İlimler Fakültesi Dergisi*; 3(2), 84-105.
- [7] Kandaloğlu, N. (2012). Kentsel dönüşüm ve bir dağıtım modeli önerisi. *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Doktora Tezi, İstanbul.
- [8] Bilen, H., Ö. (2013). Türkiye’de kentsel dönüşüm: Avrupa örnekleri ile kentsel dönüşüm gelişimi, Ayazma- Tepeüstü örneği. *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [9] Aksu, A. (2007). Kentsel dönüşümde coğrafi bilgi sistemi kullanılması – Üsküdar ilçesi örnek – Esatpaşa- Ünalın mahalleleri örneği. *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

- [10] Toplu Konu İdaresi Başkanlığı 2019, <http://www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme>
- [11] Lichfield, D. (1992). Urban Regenerationforthe 1990s. London: London Planning AdvisoryCommittee.
- [12] Donnison, D. (1993). Agendaforthefuture. CampellMcConnell (der.) TrickleDown on BubbleUp? London: Community Development Foundation.
- [13] Roberts, P. (2000) Theevolution, definitionandpurpose of urban regeneration. Peter Roberts ve HughSykes (der.) Urban Regeneration. London, ThousandOaks, New Delhi: Sage Publications. 9-36.
- [14] İlkme, M. (2008). Kentsel dönüşüm ve bursa raporu. *TMMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi*.
- [15] Arabulan, S. (2015). Kentsel dönüşüm kapsamında kimliğin yeniden kazanımı: Edirne- Karaağaç örneği. *Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Basılmamış Doktora Tezi, Edirne.
- [16] Keleş, R., (1998). Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, s.224 Ankara (YENİ)
- [17] Akkar, Z., M. ().Kentsel dönüşüm üzerine batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası Yayını Planlama Dergisi; (36), 29-38*.
- [18] Şişman, A., Kibaroglu, D.(2009). Dünyada ve türkiyede kentsel dönüşüm uygulamaları, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs, Ankara*.
- [19] Öztürk, F. (2010). Kentsel dönüşüm projelerinin yer oluşturma açısından değerlendirilmesi: King's Cross bölgesi/Londra örneği. *Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi Kentsel Tasarım Bölümü, Şehir Planlama Anabilim Dalı, İzmir
- [20] Gürler, E. (2003). Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma: İstanbul örneği. *Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İstanbul*.

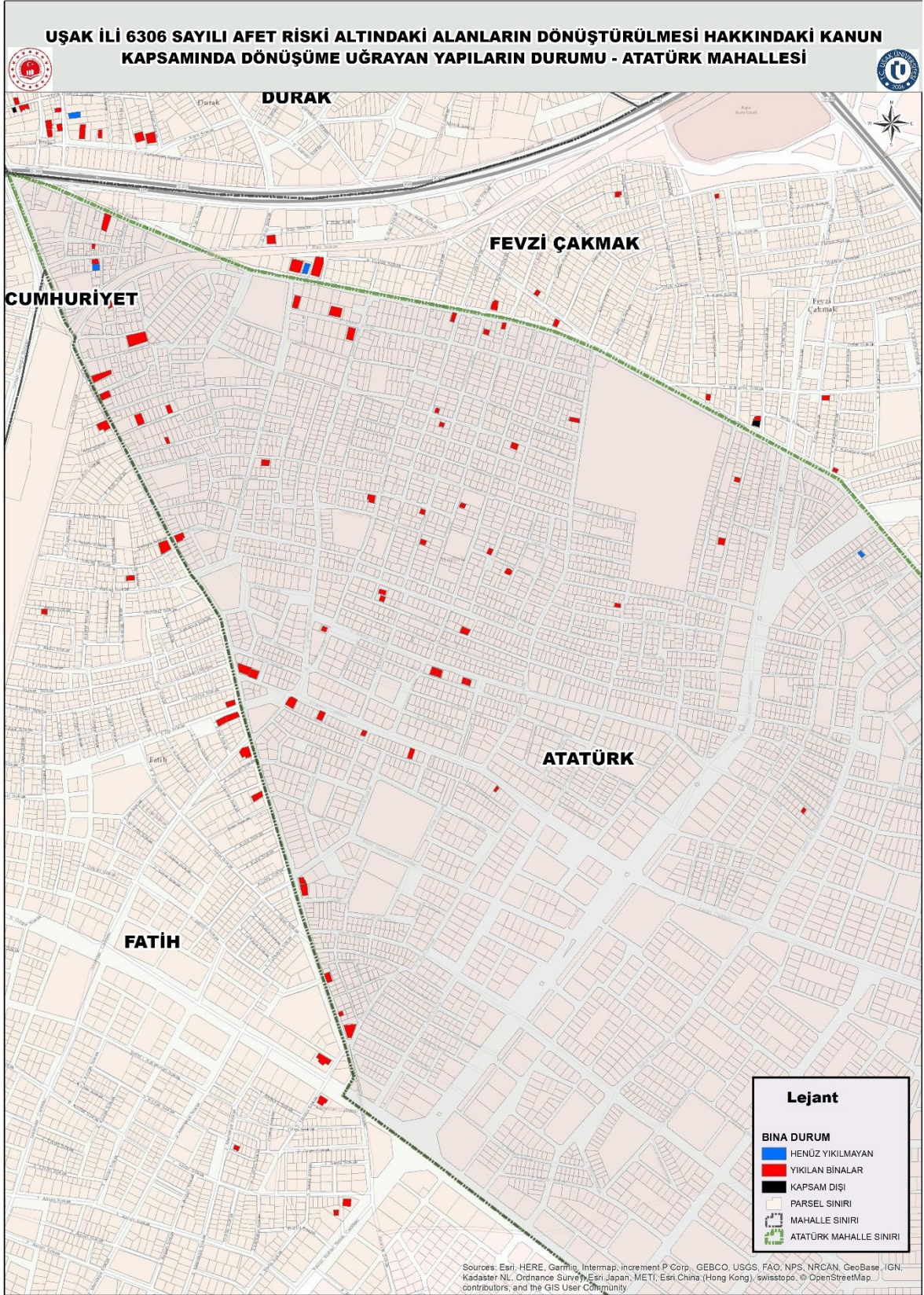
- [21] KÖKTÜRK, Erdal, 2003, Türkiye’de ’Gecekondu ve İmar Affı’ Üzerine Bir İnceleme, hkm Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Sayı: 2003/89, ISSN 1300-3534, Ankara, s: 49-66.
- [22] Hosseini, M.Z. (2013). Gecekondudan dönüşüm uygulamalarının kullanım sürecinde değerlendirilmesi; Zafertepe mahallesi ve Portakal Çiçeği Vadisi. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [23] Yaman, M. (2014). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında Kütahya kenti Osmangazi kentsel dönüşüm uygulamasına bir bakış. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*.
- [24] Çolak, H.E., Yomralıoğlu, T. (2007). “Coğrafi bilgi sistemleri ile istatistiksel kanser haritalarının üretilmesi: Trabzon örneği”, *11. Türkiye Harita Bilim ve Teknik Kurultayı*, Ankara.
- [25] Yomralıoğlu, T., Demir, O. (1994). Kentsel bir coğrafi bilgi sistemi modelleme. *1. Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu*, Trabzon, 276-290.
- [26] Yomralıoğlu, T. (2000). Coğrafi bilgi sistemleri; temel kavramlar ve uygulamalar. Trabzon.
- [27] Yomralıoğlu, T. (2013). Kentsel Dönüşümde Kentsel Coğrafi Bilgi Sistemleri, Standart dergisi, cilt;52, sayı 617 s.50-53 . Trabzon.
- [28] Tutsak, S. (1998). Cumhuriyetin İlk Yıllarında Uşak, Uşak Belediyesi Kültür Yayınları No:2, İzmir.
- [29] Bilgen, Ö.L., (1951). Uşak Kent Coğrafyası, Marmara Üniv. Sosyal Bilimler Enst. Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul
- [30] Bişkin A., 2013, “Uşak İli Ulubey İlçesi Kışla Köyü L22-A-05-B pafta 238 ada 4 parselin Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Jeosimya Mühendislik Müşavirlik
- [31] Özmen, B., Nurlu, M., Güler, H. (1997). Coğrafi bilgi sistemi ile deprem bölgelerinin incelenmesi. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü, 87-88.

- [32] Tutsak, Ş., 1998, “Cumhuriyetin ilk yıllarında Uşak (1923 – 1933), Uşak Belediyesi”, Kültür Yayınları Dizisi:2, 206s, İzmir.
- [33] Koçan, N., 2013. Kentsel alan kullanımlarındaki dönüşümlerin CBS teknikleriyle irdelenmesi ve kent planlama çalışmalarını yönlendirmede değerlendirilmesi: Uşak kenti örneği, *Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Doktora Tezi, İzmir
- [34] İnternet: Uşak Belediyesi 2018, Faliyet Raporu <https://www.usak.bel.tr/dosya/files/faaliyetraporlari/2018faaliyetraporu.pdf>
- [35] Koçan, N., 2011. “Sanayi Alanlarının Dönüşümü: Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi”, *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, Yıl:2 Sayı:3
- [36] Çelik H.Z., Çilingir T., 2017, “Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi Örneği”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Araştırma, Şehir Bölge Planlama Bölümü*, İzmir.
- [37] Senemoğlu, N., (2001) *Süleyman Demirel Üniversitesi, Burdur Eğitim Fakültesi Dergisi* Yıl:2 Sayı:2
- [38] Uşak Belediyesi, 2018, “uşak tarihçesi”: <https://www.usak.bel.tr/sayfa/tarihce/>
İnternet: Türkiye İstatistik Kurumu, (2018) ‘Uşak İli yıl Bazında Nüfus Verileri’: <http://www.tuik.gov.tr>
- [39] Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, (2019): “Uşak İli Deprem İvme Hareketlerinin Temin Edilmesi”
:<https://deprem.afad.gov.tr/depremdokumanlari/16508>
- [40] Uşak Belediyesi, 2018, “Uşak Tarihçesi”:
<https://www.usak.bel.tr/sayfa/tarihce/>
- [41] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2019): <http://cevreselgostergeler.csb.gov.tr/kentsel--kirsal-nufus-orani-i-85670>
- [42] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2019):
https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html
- [43] Şişman, A. (2008). Kentsel dönüşüm uygulamaları, *TMMOB Samsun Kent Sempozyumu*, 2729 Kasım, Samsun.

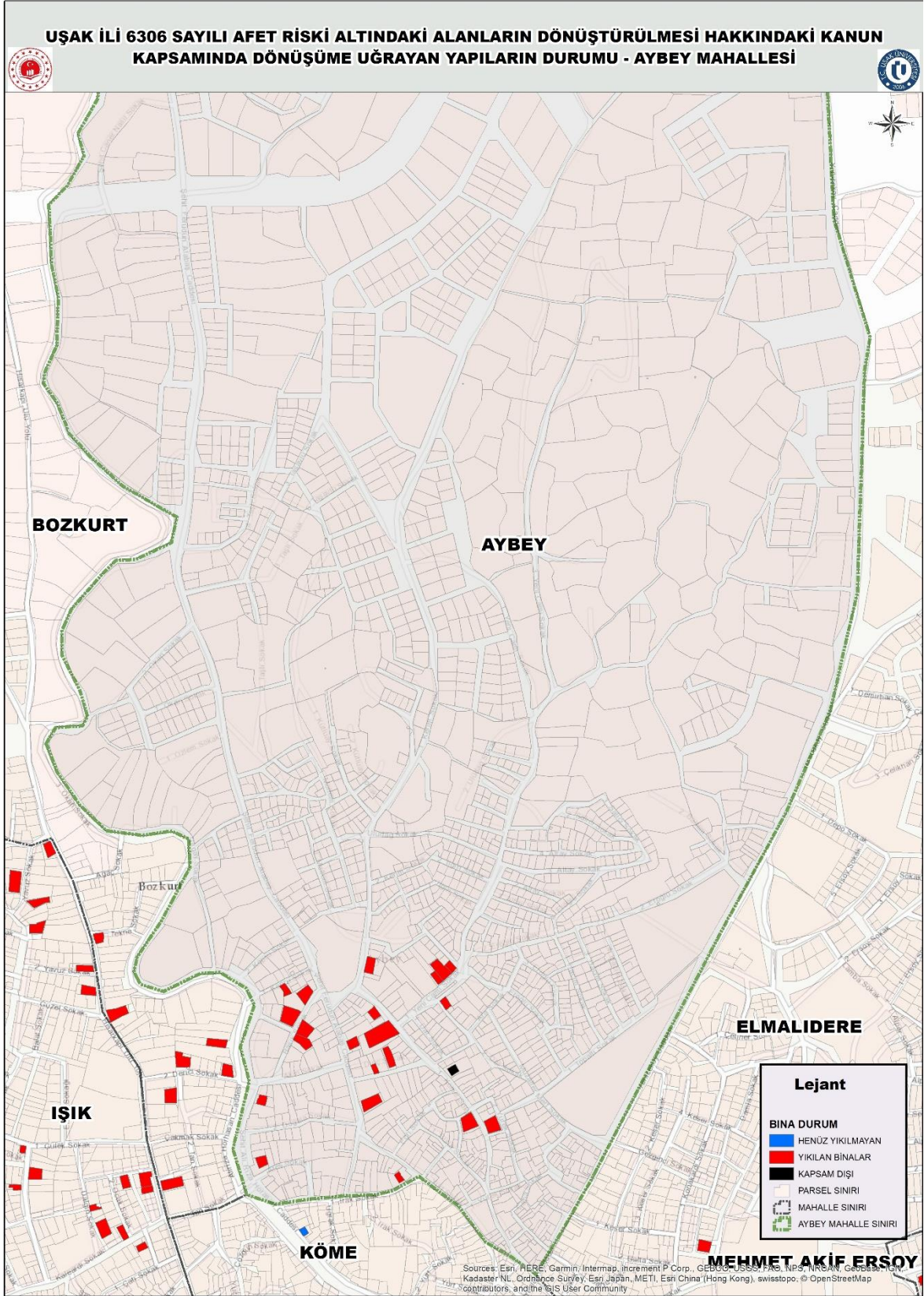
- [44] Balamir, M. (2005). Türkiye’de kentsel iyileştirme ve dönüşüme ilişkin güncel öneri ve modeller. *TMMOB Mimarlar Odası Mimarlık Dergisi*, 28-35.
- [45] Demirsoy, M.S. (2006). Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi. *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [46] Erkut, G. (1999). Şehir sosyolojisi. Yayınlanmamış Ders Notları.
- [47] Aksu, H, Aydın Belediyesi Raporu, 2002, Birleşmiş Milletler Genel Kurulu, Aydın.
- [48] Carver, S.J. (1991). Çok kriterli değerlendirmeyi bütünleştirmek coğrafi bilgi sistemleri. *Uluslar arası Coğrafi Bilgi Sistemi Dergisi*, 5(3).
- [49] Yomralıoğlu, T. (2013). “Kentsel dönüşüm için coğrafi/kent sistemleri”, *I. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Ankara



EKLER

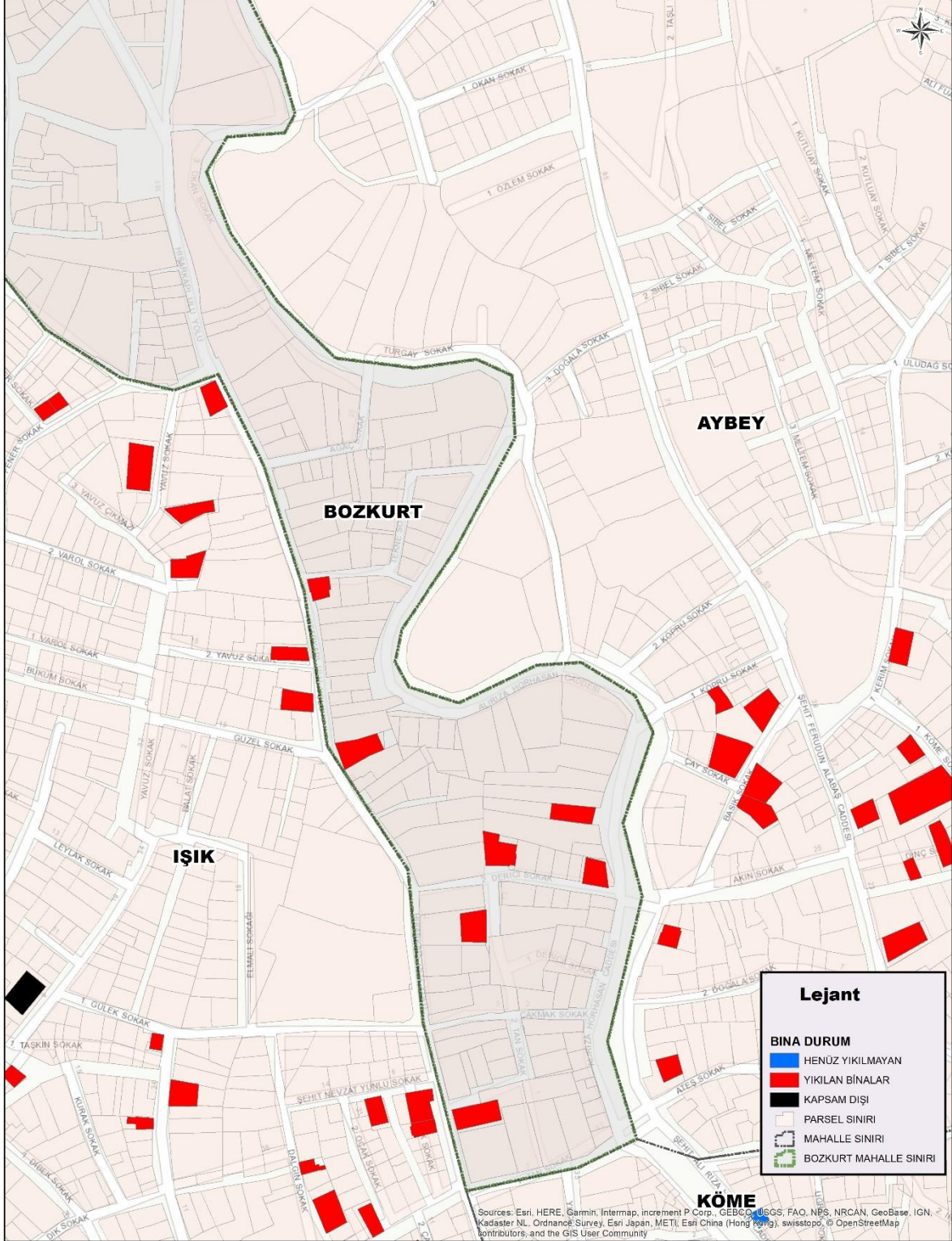


EK-1 Atatürk Mahallesi riskli yapı durum haritası



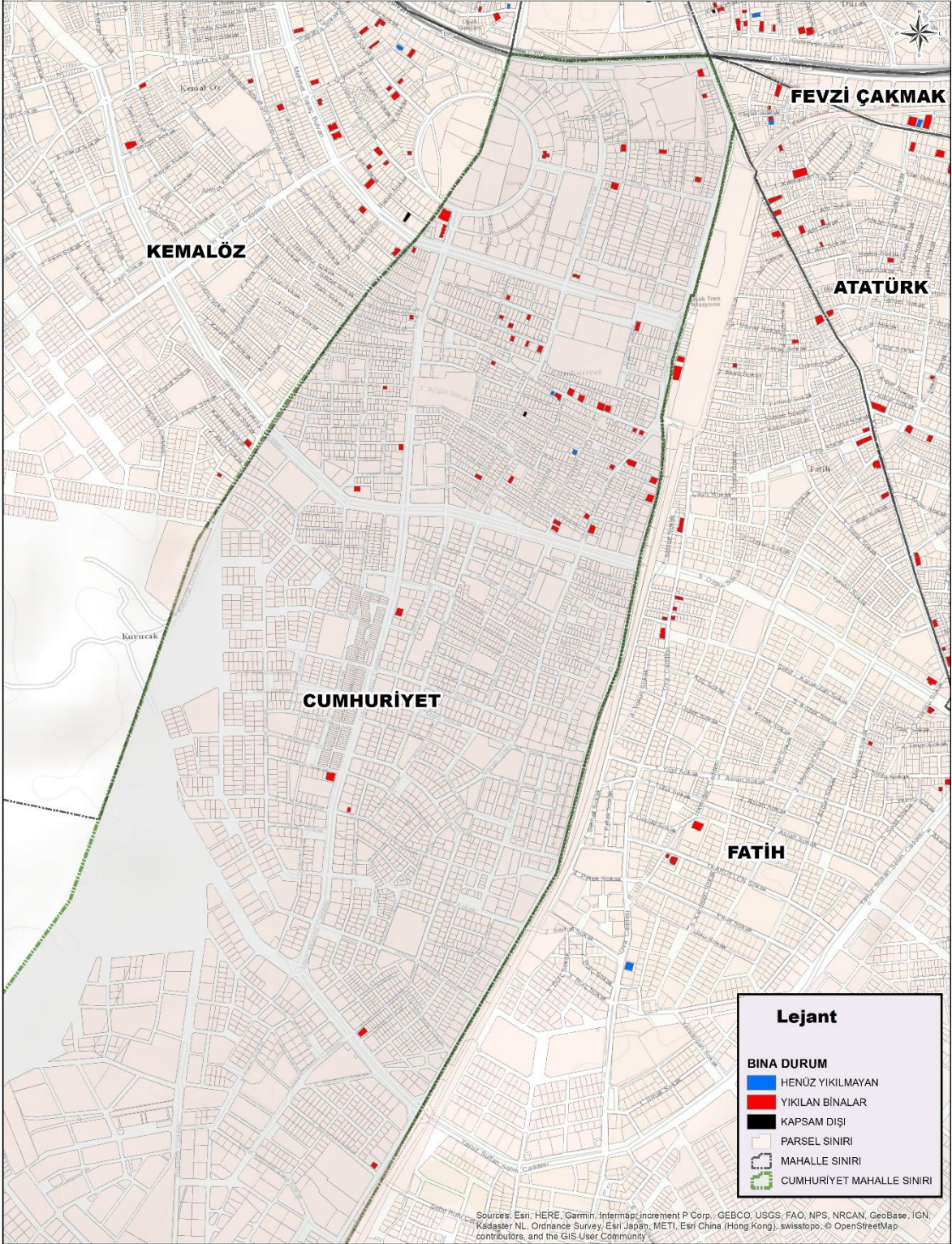
EK-2 Aybey Mahallesi riskli yapı durum haritası

UŞAK İLİ 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA DÖNÜŞÜME UĞRAYAN YAPILARIN DURUMU - BOZKURT MAHALLESİ

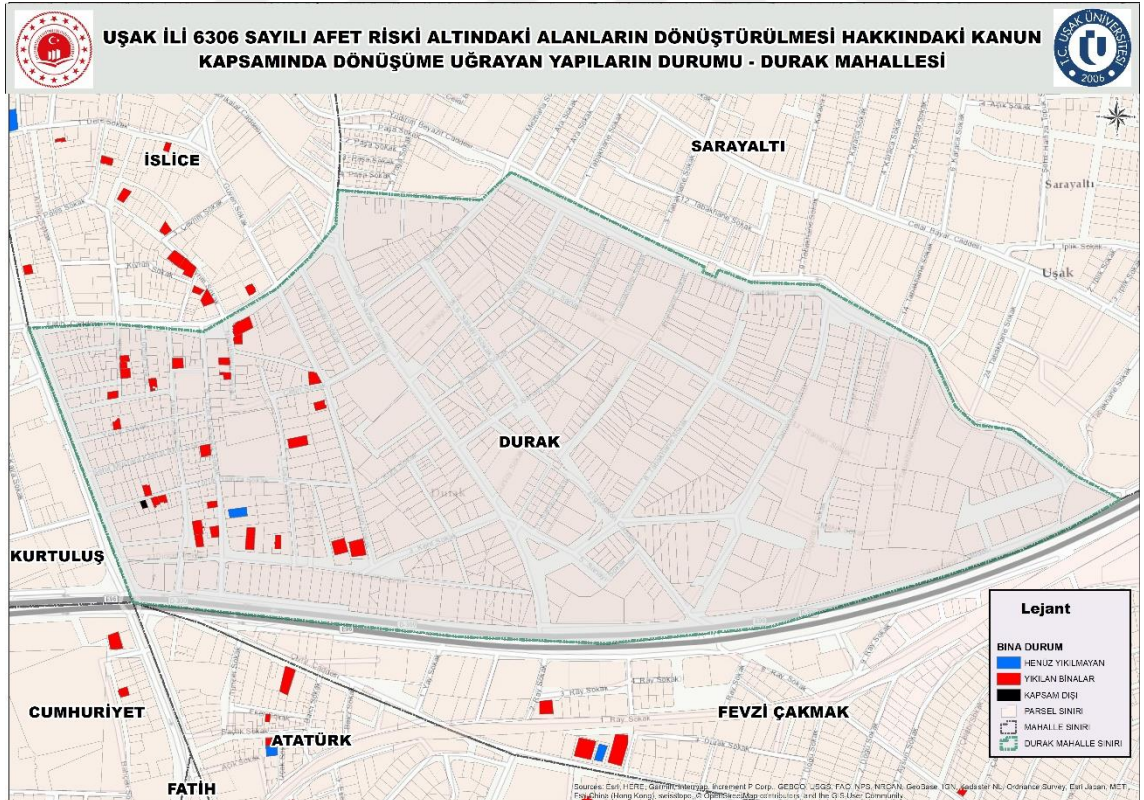
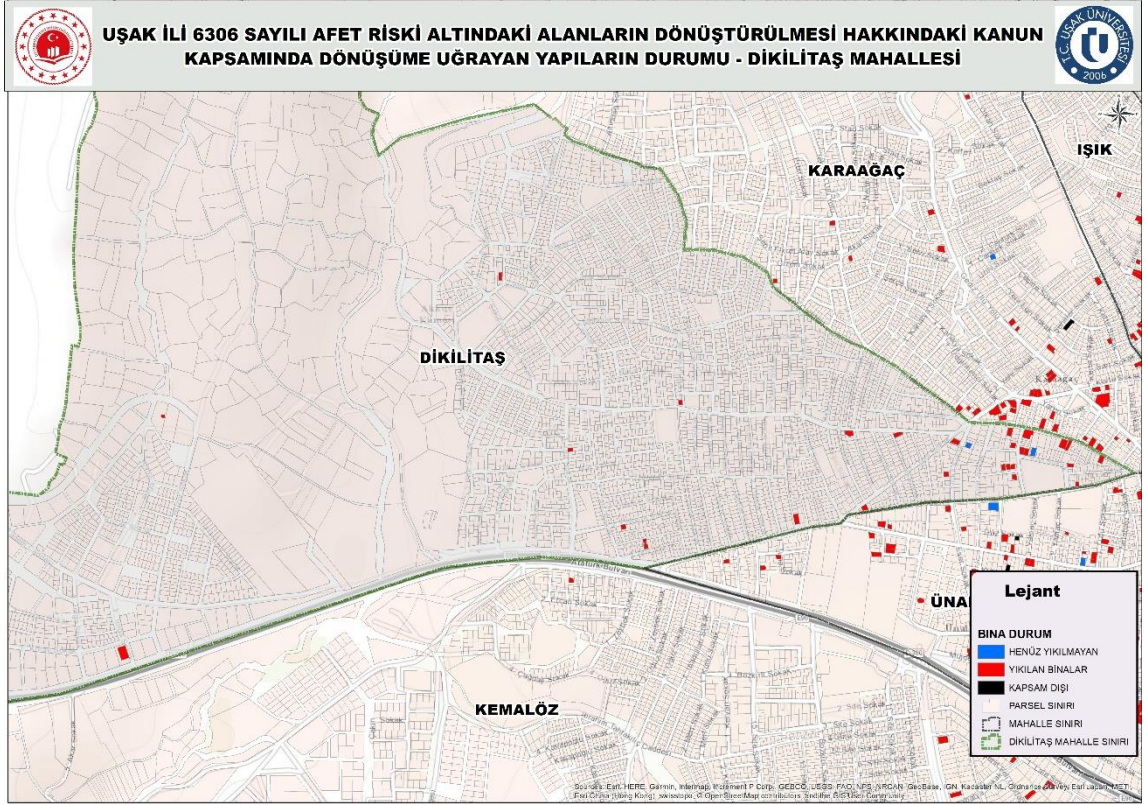


EK-3 Bozkurt Mahallesi riskli yapı durum haritası

UŞAK İLİ 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN
KAPSAMINDA DÖNÜŞÜME UĞRAYAN YAPILARIN DURUMU - CUMHURİYET MAHALLESİ

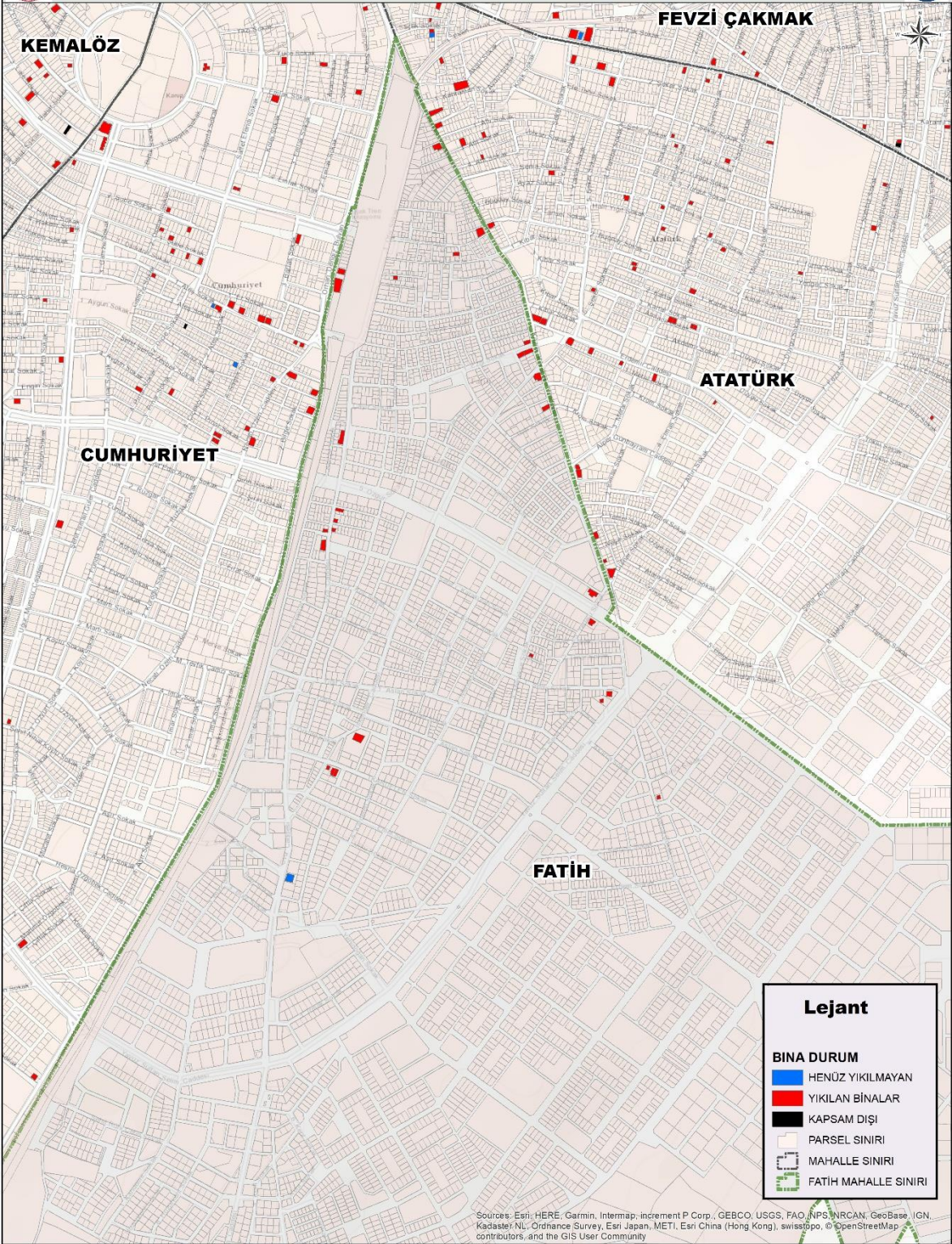


EK-4 Cumhuriyet Mahallesi riskli yapı durum haritası

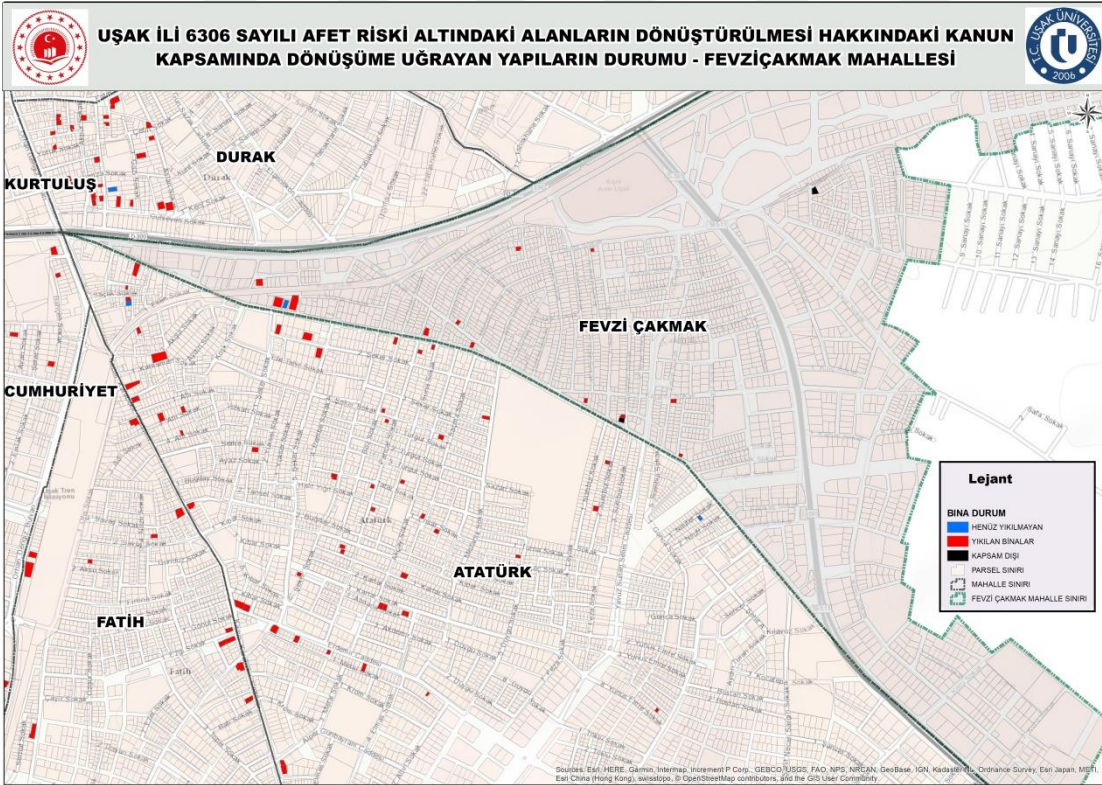
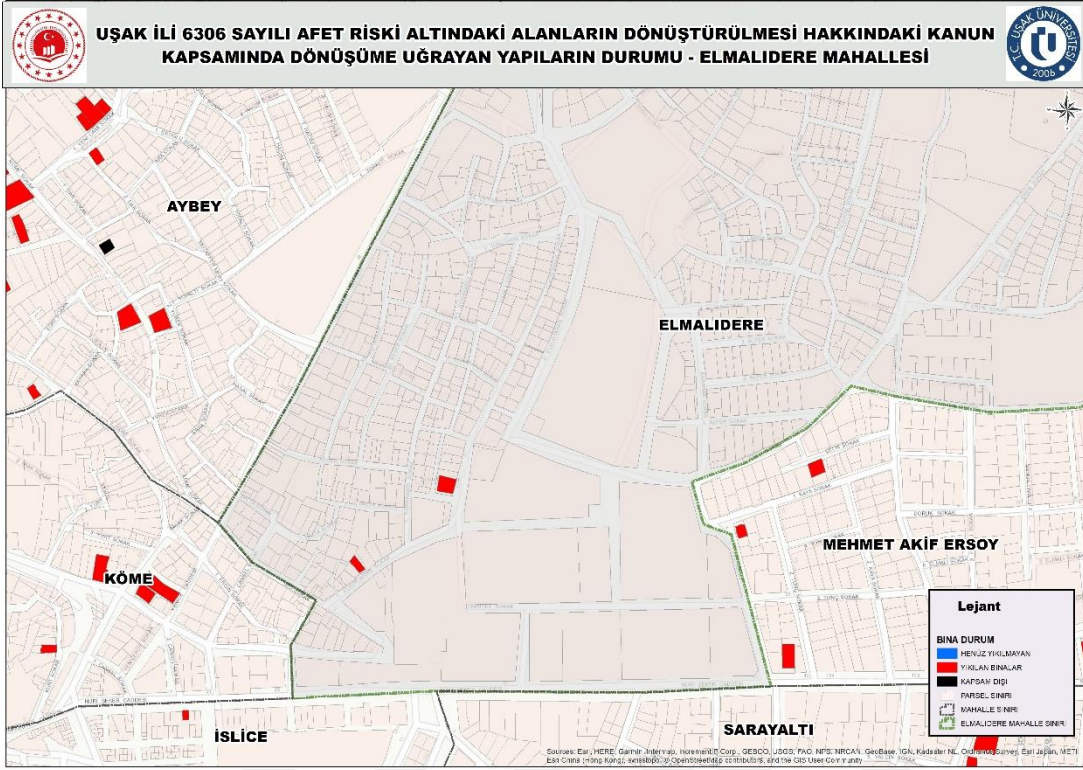


EK-5 Dikilitaş ve Durak Mahallesi riskli yapı durum haritası

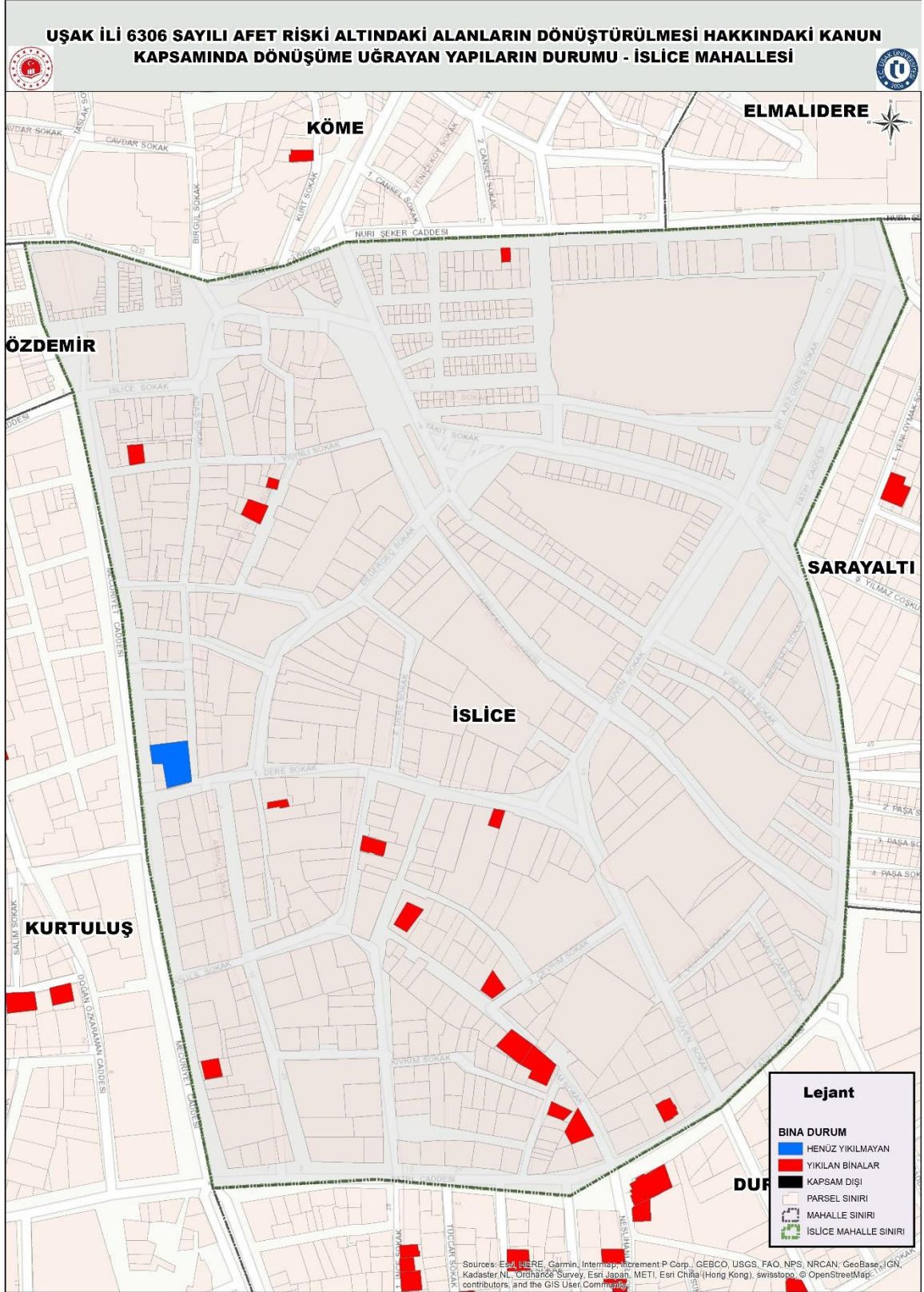
UŞAK İLİ 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN
KAPSAMINDA DÖNÜŞÜME UĞRAYAN YAPILARIN DURUMU - FATİH MAHALLESİ



EK-6 Fatih Mahallesi riskli yapı durum haritası

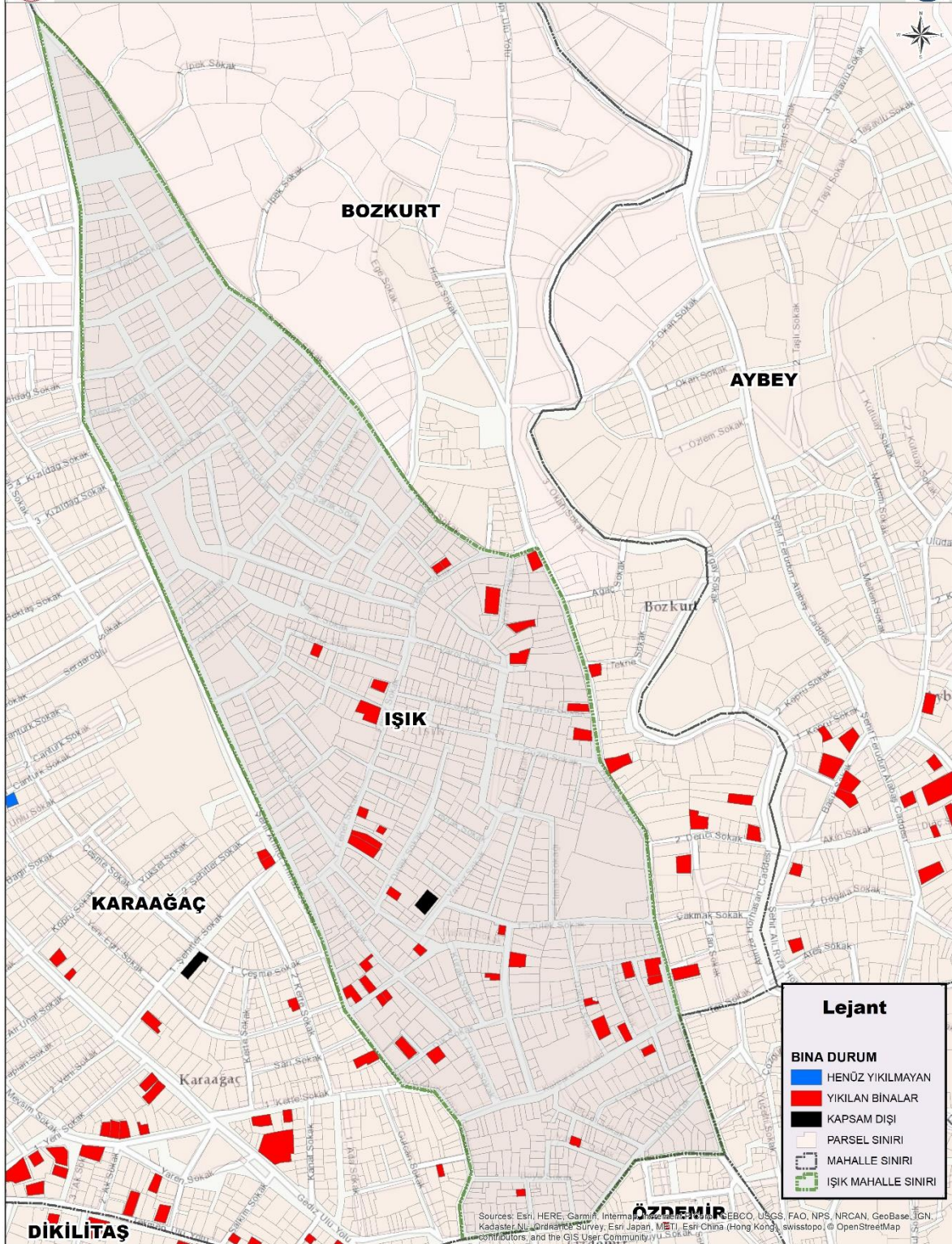


EK-7 Elmalidere ve Fevziçakmak Mahallesi riskli yapı durum haritası



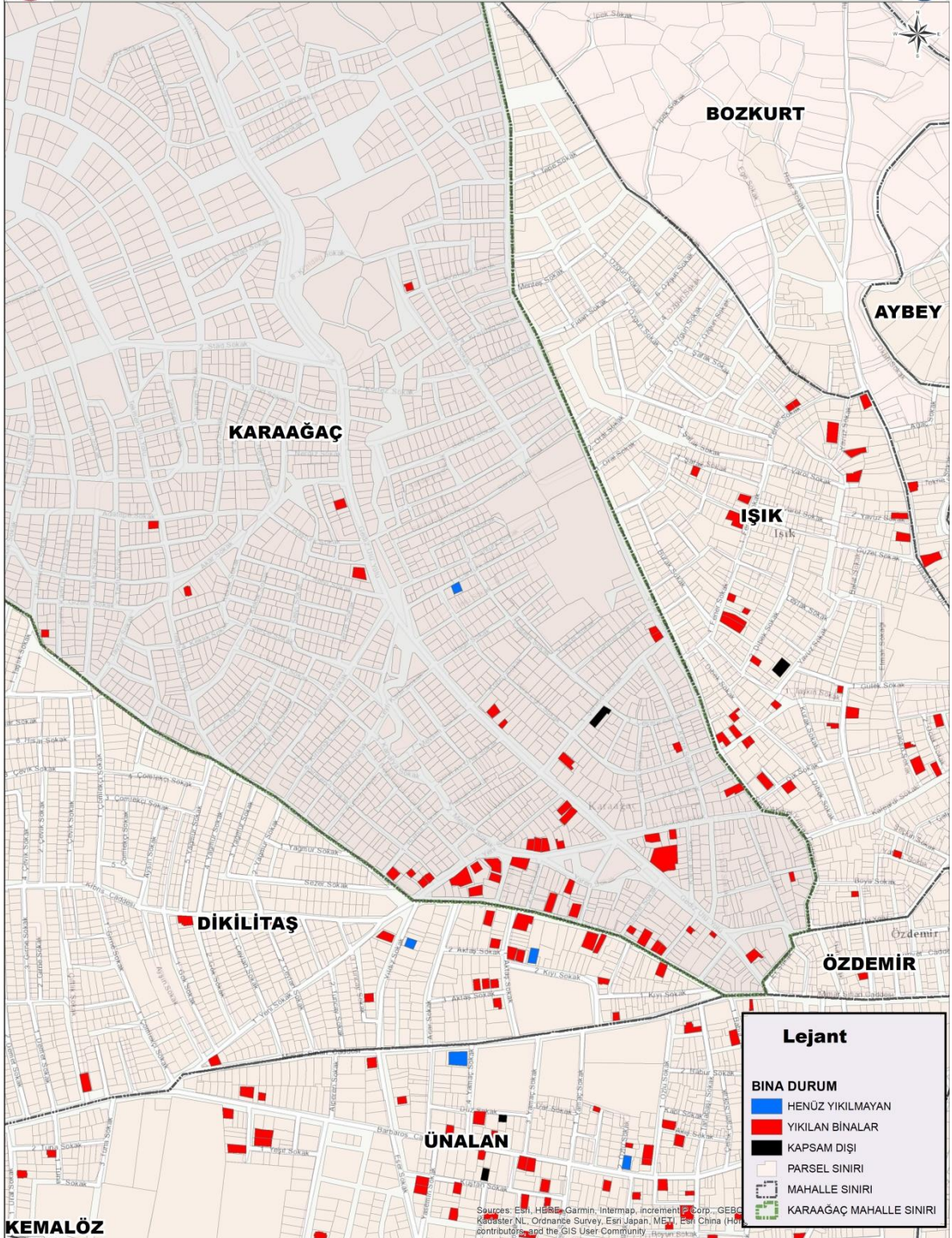
EK-8 İslice Mahallesi riskli yapı durum haritası

**UŞAK İLİ 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN
KAPSAMINDA DÖNÜŞÜME UĞRAYAN YAPILARIN DURUMU - IŞIK MAHALLESİ**

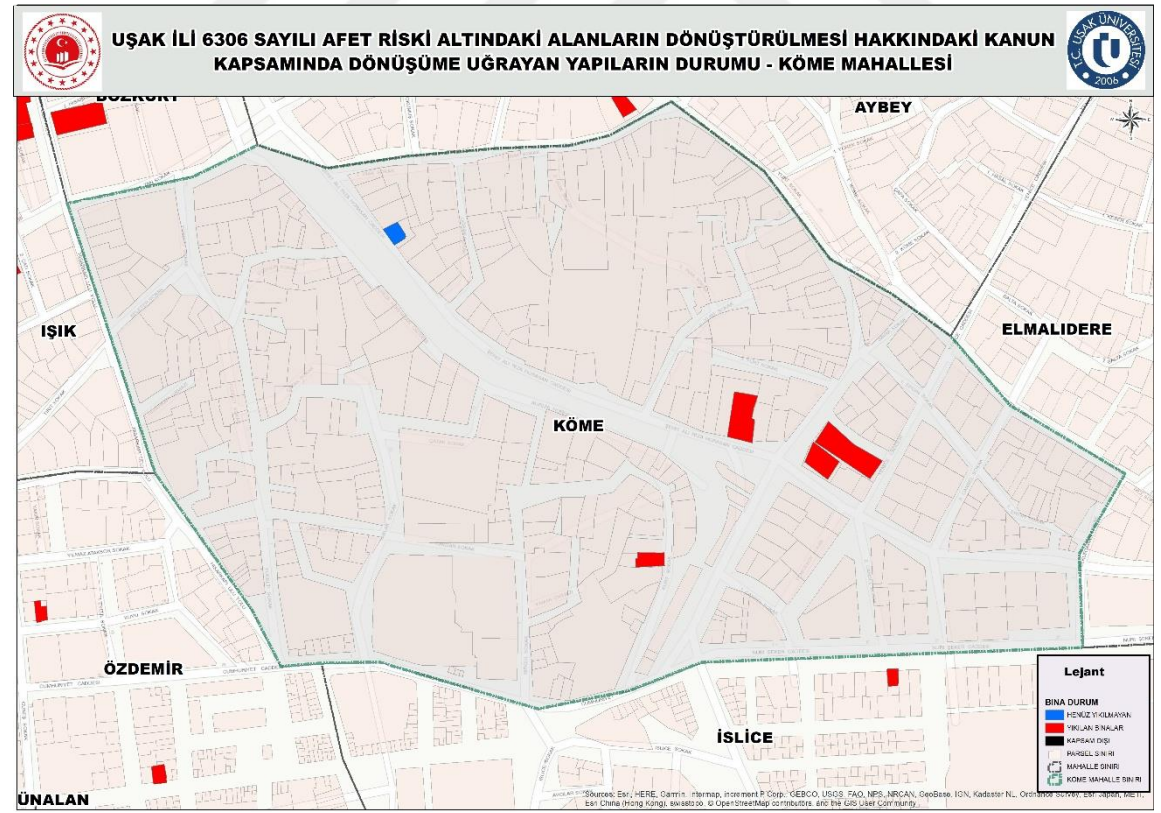
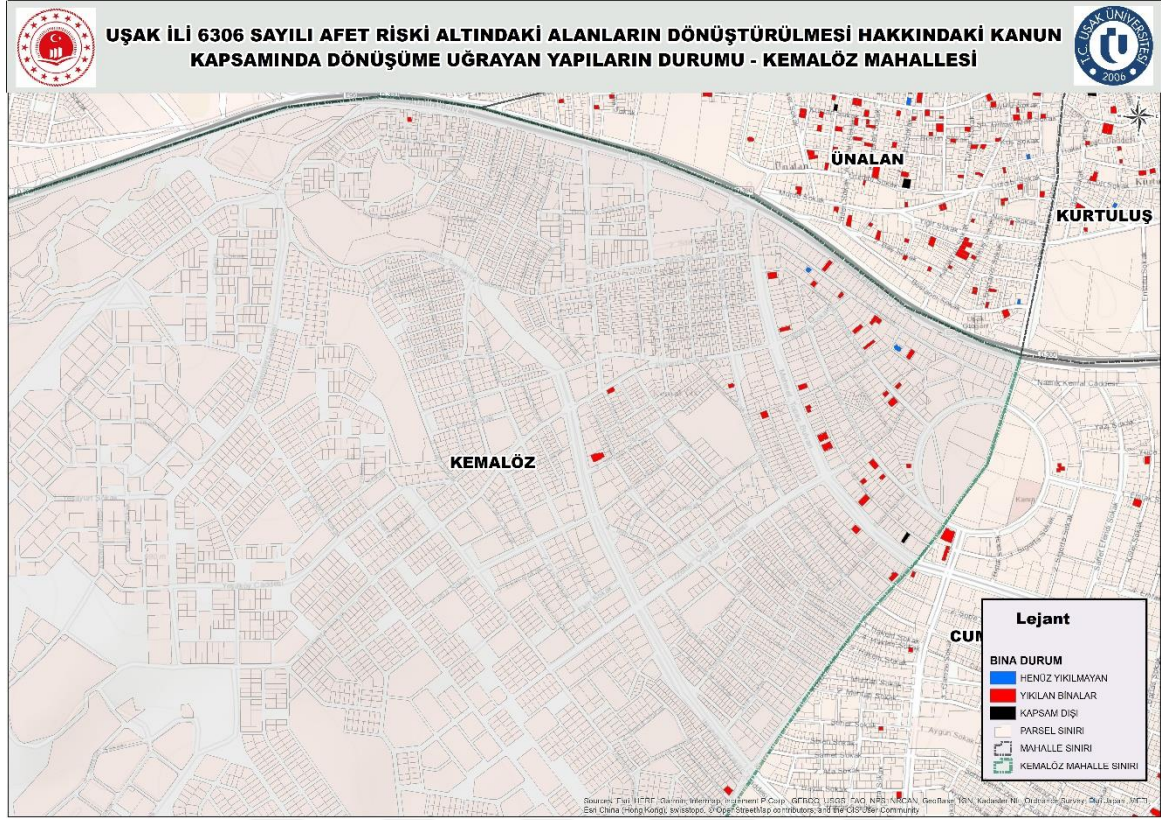


EK-9 Işık Mahallesi riskli yapı durum haritası

UŞAK İLİ 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA DÖNÜŞÜME UĞRAYAN YAPILARIN DURUMU - KARAAĞAÇ MAHALLESİ

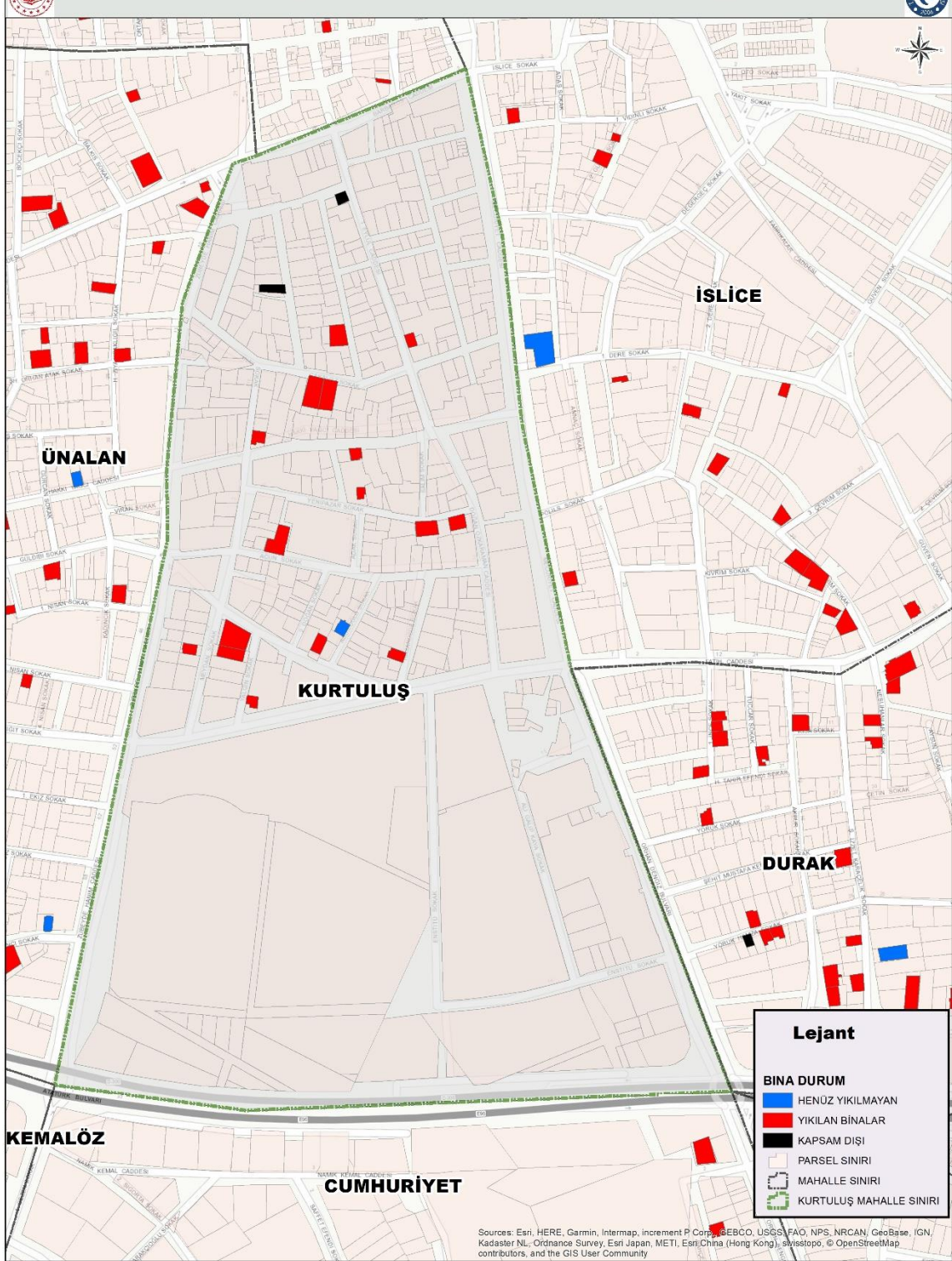


EK-10 Karaağaç Mahallesi riskli yapı durum haritası

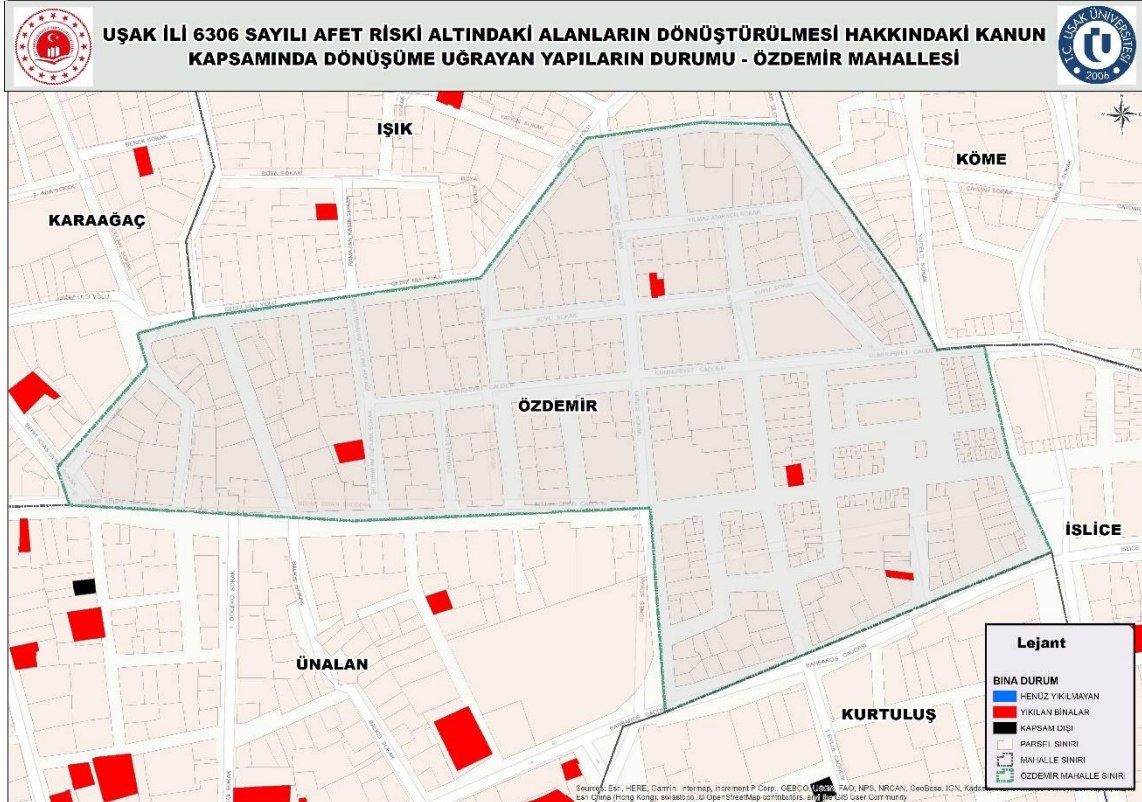
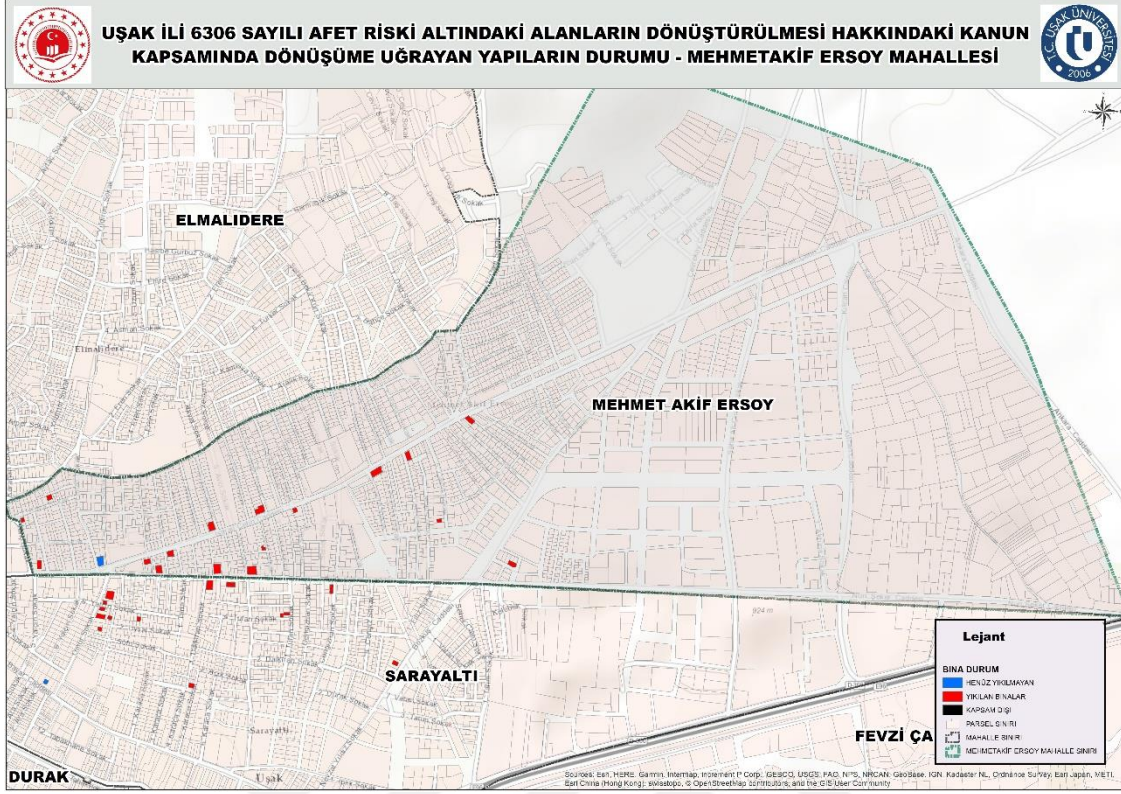


EK-11 Kemalöz ve Köme Mahallesi riskli yapı durum haritası

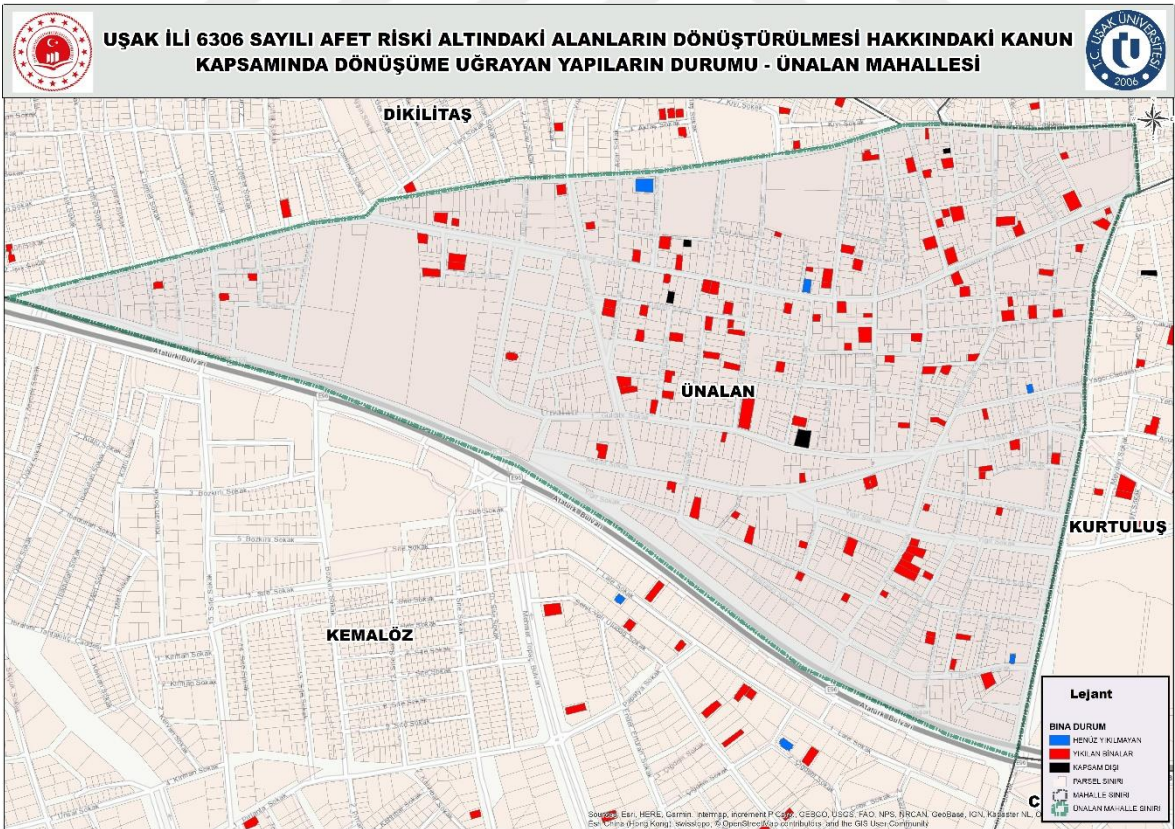
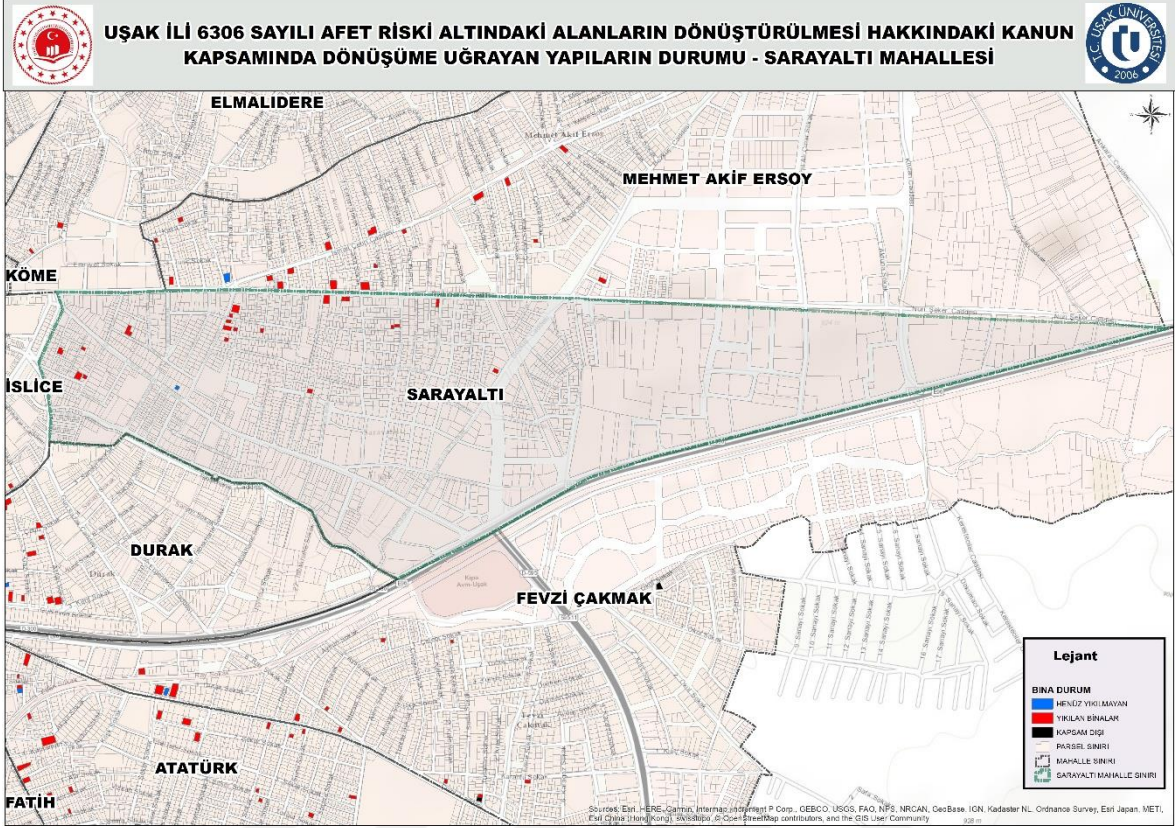
UŞAK İLİ 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN
KAPSAMINDA DÖNÜŞÜME UĞRAYAN YAPILARIN DURUMU - KURTULUŞ MAHALLESİ



EK-12 Kurtuluş Mahallesi riskli yapı durum haritası



EK-13 Mehmetakif Ersoy ve Özdemir Mahallesi riskli yapı durum haritası



EK-14 Sarayaltı ve Ünalın Mahallesi riskli yapı durum haritası

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : YAVUZ, Habibe
Uyruğu : T.C.
Doğum tarihi ve yeri: 25.07.1991- Uşak
Medeni hali : Evli
Telefon : 0 (5540) 830 05 58
E-mail : habibeozer2016@gmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Lisans	Selçuk Üniversitesi/ Harita Mühendisliği Bölümü	2014
Lise	İzzettin Çalışlar Lisesi	2009

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2014-2015	Çetken Harita -İnşaat (İzmir)	Harita Mühendisi
2015-2016	3530-88 Nolu LİHKAB (İzmir)	Harita Mühendisi
2016-2017	Umut Harita (Uşak)	Harita Mühendisi
2017-2018	Mask Projesi (Uşak)	Harita Mühendisi
2019-...	İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş (İzmir)	Harita Mühendisi

Yabancı Dil İngilizce Hobiler

Yabancı dil başlangıç seviyesi, Puzzle yapmak, yabancı dizi izlemek, yeni yerler keşfetmek.