



TC  
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGUNLUK ANALİZİ:  
GÜMÜŞHANE ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Burçin AYDURMUŞ**

**OCAK 2017  
GÜMÜŞHANE**



TC  
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGUNLUK ANALİZİ:  
GÜMÜŞHANE ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Burçin AYDURMUŞ

Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
“Harita Mühendisliği Anabilim Dalı”  
Yüksek Lisans Programında Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 04.01.2017

Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 26.01.2017

OCAK 2017



## KABUL VE ONAY



Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK danışmanlığında **Burçin AYDURMUŞ** tarafından hazırlanan “**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGUNLUK ANALİZİ: GÜMÜŞHANE ÖRNEĞİ**” adlı çalışma jürimiz tarafından Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Harita Mühendisliği** Anabilim Dalı’nda Yüksek Lisans Tezi olarak Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

Başkan

:

Prof. Dr. Cemal BIYIK

Üye (Danışman)

:

Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK

Üye

:

Doç. Dr. Fatih DONER

ONAY


Bu tez .22/.02/ 2017 tarihinde Enstitü Yönetim Kurulunca kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Ferkan SİPAHİ

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

## TEZ BEYANNAMESİ

Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Harita Mühendisliği** Anabilim Dalı'nda, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlamış olduğum "**Kentsel Dönüşüm Alanlarında Uygunluk Analizi: Gümüşhane Örneği**" isimli tez çalışmada; bütün bilgi ve belgeleri genel akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, görsel ve yazılı bütün bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak hazırlayıp sunduğumu, başka kaynaklardan yararlandığım bilgileri metin ve kaynaklarda eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma süresince bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksi durumda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 03/01/2017

  
**Burçin AYDURMUŞ**

**ÖZET**  
**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGUNLUK ANALİZİ:**  
**GÜMÜŞHANE ÖRNEĞİ**

Burçin AYDURMUŞ

Gümüşhane Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK

2017, 57 sayfa

Kentleşme; ana sebep itibarı ile ekonomik olarak güçlenmek amacıyla insanların küçük yerleşimlerden daha büyük merkezlere yani şehir merkezlerine göçlerin başladığı zaman ortaya çıkmıştır. Ulaşım imkânlarının çeşitlenmesi ile birlikte şehirlerin büyümesi kent sınırlarına doğru genişleme göstermiştir. Bunun sonucunda, yoğun kent şeklinden daha dağınık kent şekline doğru dönüşüm başlamıştır. 1950'lere kadar dünyadaki nüfusun büyük bir bölümü geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamakta iken hızla gelişen teknoloji ve buna bağlı olarak yeni iş olanaklarının ortaya çıkmasıyla kentlerin nüfusu artmaya başlamıştır.

Ülkemizdeki konut hacminin büyük çoğunluğunun imar mevzuatı dışında yapılmış olduğu karşı konulmaz bir gerçektir. Herkesin hemfikir olduğu ancak çıkartılan kanunlara rağmen tam anlamı ile önüne geçilemeyen bu durum kalitesizlik açısından afet riski

oluşturmakta ve çarpık kentleşmeye neden olmaktadır. İşte bu çarpık kentleşme ve çirkin görüntünün ortadan kaldırılması ve daha yaşanabilir alanların oluşturulabilmesi için planlı bir müdahalenin gerekliliği “kentsel dönüşüm” kavramını ortaya çıkarmıştır.

Bu çalışmada ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının eşitleri ve yasal dayanakları üzerinde durulmuş, kentsel dönüşüm alanlarının seçiminde hangi alanların ele alınması gerektiği araştırılmıştır. Gümüşhane ili, Yenimahalle Mahalle sınırları içerisinde kentsel dönüşüme ihtiyacı olduğu düşünülen bir alan için arazi ve kurumlardan toplanan mekânsal veriler ilişkilendirilerek Sketch Up programı ile 3 boyutlu hale getirilmiştir. İmar planına uygunluk için çekme mesafesine tecavzly binalar ortaya çıkarılmıştır. Seçilen alana yönelik kentsel dönüşüm sonrası örnek modelleme çalışması yapılmış, yapılan modelin 3 boyutlu hali ortaya çıkarılarak eski ile yeni durum karşılaştırılmış ve kentsel dönüşüme uygun bir alan olup olmadığının araştırması yapılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kent, Kentleşme, Kentsel dönüşüm, Riskli yapı

**ABSTRACT**

**MS THESIS**

**CONFORMITY ANALYSIS IN URBAN TRANSFORMATION AREAS:  
SAMPLE OF GUMUSHANE**

Burçin AYDURMUŞ

Gumushane University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Geomatic Engineering

Supervisor: Asst. Prof. Dr. Kemal CELİK

2017, 57 pages

Urbanization; the main reason to strengthen the economy, has emerged when people began to migrate from smaller settlements to larger urban centers. The growth of city with diversification of transportation opportunities showed expansion towards city borders. As a result, transformation from intense city form to more dispersed urban form has begun. While a large part of the population in the world until 1950's were living on agricultural activities, rapidly improving technology and urban population began to increase with the emergence of new business opportunities.

It is irresistible that vast majority of residential property in our country is outside zoning legislation. Although everyone is on the same mind, law taken out this situation poses a disaster risk in terms of poor quality causes a distorted urbanization. This unplanned



urbanization and ugly image of disappearance has revealed the necessity of a planned intervention to create a more livable space of "urban renewal" concept.

In this study, types and legal bases of urban transformation applications in our country are emphasized, areas that considered in selection of urban transformation are researched. For Gümüşhane province, Yenimahalle district, the area where urban transformation is thought, the spatial data collected from land and institutions converted to 3D with Sketch Up. For compliance with reconstruction plan, raided buildings were uncovered. A sample modeling study was conducted after urban transformation for the area, 3D model is revealed, and new situation is compared with the old one, lastly conducted to investigate whether the area is appropriate for urban transformation.

**Keywords:** Urban, Urbanization, Urban transformation, Risky Structure

## TEŞEKKÜR

Kentsel dönüşüm alanlarının uygunluk analizini konu alan bu çalışma Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmıştır.

Kentsel dönüşüme uygun alanların sağlıklı bir şekilde belirlenmesi konusuna yeni bir bakış açısı getireceğine inandığım bu çalışmada öncelikle gerek ders gerekse yüksek lisans tezimi hazırlama aşamasında bana her konuda yardımcı olan Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK'e, çalışma alanı ile ilgili jeolojik bilgilerini paylaşmaktan çekinmeyen Jeoloji Mühendisi Tanju AYDURMUŞ'a, Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü personellerine, Aypek Mühendislik Mimarlık ve Dijital Baskı Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi çalışanlarına, sabrı ve manevi desteği ile her zaman yanımda olan hayat arkadaşım, sevgili eşim Sevgi AYDURMUŞ'a ve kızlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Burçin AYDURMUŞ

Gümüşhane 2017

## İÇİNDEKİLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
ÖZET .....	IV
ABSTRACT .....	VI
TEŞEKKÜR .....	VIII
İÇİNDEKİLER DİZİNİ.....	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	XII
TABLolar DİZİNİ.....	XIII
SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ .....	XIV
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş .....	1
1.2. Çalışmanın Amacı .....	2
1.3. Metodoloji .....	2
2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SÜRECİ ve KAVRAMSAL YAKLAŞIM.....	3
2.1. Kent ve Kentleşme .....	3
2.2. Kentleşme Nedenleri .....	3
2.2.1. Ekonomik Nedenler.....	4
2.2.2. Teknolojik Nedenler.....	4
2.2.3. Siyasal Nedenler.....	4
2.2.4. Sosyo-Psikolojik Nedenler .....	5
2.3. Türkiye’de Kentleşme Nedenleri .....	5
2.4. Türkiye’de Kentleşme Sonucu Ortaya Çıkan Sorunlar .....	5
2.5. Kentsel Dönüşüm .....	7
2.6. Kentsel Dönüşüm Hedefleri .....	7
2.7. Kentsel Dönüşüm Araçları .....	8
2.7.1. Politik Yaklaşımlar.....	8
2.7.1.1. Marksist Yaklaşım.....	8
2.7.1.2. Anarşist Yaklaşım .....	9
2.7.1.3. Neo Liberal Yaklaşım .....	9
2.8. Kentsel Dönüşümde Finansal Araçlar.....	10
2.8.1. TOKİ’nin Kentsel Dönüşüm Destekleri.....	10

2.8.2.	Mortgage .....	11
2.8.3.	İmar Hakkı Topplulaştırması.....	11
2.8.4.	İmar Hakkı Aktarımı .....	12
2.8.5.	Gayrimenkul Sertifikası .....	12
2.9.	Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılmasında Kentsel Dönüşümün Rolü .....	13
2.10.	Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri.....	16
2.10.1.	Kentsel Rönesans (Urban Renaissance).....	16
2.10.2.	Kentsel Yeniden İnşa (Urban Reconstruction).....	17
2.10.3.	Kentsel Yenileme (Urban Regeneration) .....	17
2.10.4.	Kentsel İyileştirme (Urban Improvement) .....	18
2.10.5.	Kentsel Sağlıklaştırma (Urban Rehabilitation) .....	18
2.10.6.	Kentsel Yeniden Yapılandırma / Geliştirme (Urban Redevelopment) .....	19
2.10.7.	Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalisation).....	19
2.10.8.	Soylulaştırma (Gentrification).....	19
2.11.	Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Mevzuatı .....	20
2.11.1.	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a Göre Dönüşüm Uygulamaları .....	21
2.11.1.1.	Afet Riskli Yapıların Tespiti ve Yıkım Süreci.....	23
2.11.1.2.	Afet Riskli Alanların Malikleri Tarafından Değerlendirilmesi.....	24
2.11.1.3.	Afet Riskli Alanların Kamu İdareleri Tarafından Değerlendirilmesi .....	26
2.11.2.	5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine Göre Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	27
2.11.3.	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamaları .....	28
2.12.	Dünyada ve Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İrdelenmesi .....	29
2.12.1.	Kentsel Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi.....	30
2.12.2.	Kentsel Dönüşüm Projesi Hazırlık Aşamasında Yapılması Gerekenler .....	31
2.12.3.	Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Aşamasında Yapılması Gerekenler.....	31
2.13.	Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	32
2.14.	Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....	32
2.15.	Kentsel Dönüşümden Faydalanılan Bir Alan Üzerine İnceleme.....	33

3.	KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ UYGUNLUK ANALİZİ: GÜMÜŞHANE ÖRNEĞİ .....	36
3.1.	Çalışma Alanının Tanımı .....	36
3.2.	Gümüşhane İli ve Çalışma Alanında Nüfus ve Kentleşme .....	38
3.3.	Çalışmada Kullanılan Veriler .....	39
3.4.	Verilerin Değerlendirilmesi.....	42
3.5.	Çalışma Alanının Mevcut Durumunun Modellenmesi .....	45
3.6.	Kentsel Dönüşüm Sonrası Örnek Modelleme .....	48
4.	BULGULAR VE TARTIŞMA .....	51
5.	SONUÇLAR VE ÖNERİLER .....	53
6.	KAYNAKLAR.....	55
	ÖZGEÇMİŞ	

## ŞEKİLLER DİZİNİ

### Sayfa No

Şekil 2.1. Kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün nüfus hareketliliğine bağlı ilişkisi (Okumuş, 2014) .....	14
Şekil 2.2. Kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün çift yönlü ilişkisi (Okumuş, 2014) .....	15
Şekil 2.3. Kentsel dönüşüm faaliyetleri işlem adımları (URL-2, 2016) .....	28
Şekil 2.4. Trabzon İli Zağnos Vadisi'nin kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası görünümü (URL-1, 2016). .....	33
Şekil 2.5. Mevcut imar durumu ve onaylanmış öneri imar durumu .....	34
Şekil 3.1. Çalışma alanının yer bulduru haritası .....	36
Şekil 3.2. Çalışma alanının genel görüntüsü.....	37
Şekil 3.3. Çalışma alanının 1946 yılına ait hava fotoğrafı.....	39
Şekil 3.4. Çalışma alanının 2004 yılına ait hava fotoğrafı.....	40
Şekil 3.5. Çalışma alanının 2014 yılına ait ortofoto görüntüsü .....	40
Şekil 3.6. 1/1000 ölçekli imar planı ve hâlihazır durum haritası (2016) .....	41
Şekil 3.7. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	42
Şekil 3.8. Ön bahçe çekme hattını gösterir harita .....	44
Şekil 3.9. Çalışma alanına ait mevcut durumunun kuş bakışı görüntüsü .....	47
Şekil 3.10. Çalışma alanına ait mevcut durumunun güneybatı açısından görünümü .....	47
Şekil 3.11. Çalışma alanına ait mevcut durumunun kuzeybatı açısından görünümü .....	48
Şekil 3.12. Çalışma alanı için oluşturulan örnek modellemenin kuşbakışı görünümü.....	49
Şekil 3.13. Çalışma alanı için oluşturulan örnek modellemenin güneybatı açısından görünümü.....	50

## TABLÖLÄR DİZİNİ

	<b><u>Sayfa No</u></b>
Tablo 2.1. Kredi türüne göre faiz desteği oranları (URL-2, 2016).....	10
Tablo 3.1. Konumsal veri değerlendirilmesi.....	42
Tablo 3.2. Araziden toplanan mekânsal veriler .....	45
Tablo 4.1. Mevcut ve planlanan durum kıyaslaması .....	52



## SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
KOSGEB	: Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMMOB	: Türkiye Mühendisler ve Mimarlar Odası Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi





## **1. GENEL BİLGİLER**

### **1.1. Giriş**

Kentleşme; ana sebep itibarı ile ekonomik olarak güçlenmek amacıyla insanların küçük yerleşim bölgelerinden daha büyük merkezlere yani şehir merkezlerine göçlerin başlamasıyla ortaya çıkmıştır. Ulaşım imkânlarının çeşitlenmesi ile birlikte şehirlerin büyümesi hız kazanmış, şehir sınırlarına doğru genişleme göstermiştir. Bunun sonucunda, yoğun kent şeklinden daha dağınık kent şekline doğru dönüşüm başlamıştır. Geçmişte dünyadaki nüfusun büyük bir bölümü geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamakta iken hızla gelişen teknoloji ve buna bağlı olarak yeni iş olanaklarının ortaya çıkmasıyla kentlerin nüfusu artmaya başlamıştır.

Ülkemizdeki konut hacminin büyük çoğunluğunun imar mevzuatına aykırı yapılmış durumda olduğu düşünüldüğünde çarpık kentleşme ve çirkin görüntünün ortadan kaldırılarak daha yaşanabilir alanların oluşturulabilmesi için planlı bir müdahalenin gerekliliği “kentsel dönüşüm” kavramını ortaya çıkarmıştır.

Ülkemizde son yıllarda uygulanmaya başlanan kentsel dönüşüm projeleri dünyadaki gelişmiş ülkelerin çoğunda çok eskilere dayanmaktadır. 1999 yılında meydana gelen Kocaeli depremi sonrasında kentsel dönüşüm yeniden gündeme gelmiş ve bu yıldan sonra yapılan çalışmalar ile üç dikkat çekici kanun çıkartılmıştır. Bu kanunlardan ilki 2005 yılında yürürlüğe konulan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi, kentsel dönüşüm konusunu düzenlemektedir. Bu kanunlardan ikincisi 2005 yılından beri yürürlükte olan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurallarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgelerin yenilenerek korunmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Daha sonra üçüncü kanun olarak kabul edebileceğimiz 2012 yılında yürürlüğe konulan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'dur. Bu kanun afet riski altında olan yapıların yıkılarak yenilenmesini amaçlamaktadır (Şimşek, 2016).

## **1.2. Çalışmanın Amacı**

Zaman içerisinde gecekondulaşan, köhneleşen ve risk teşkil eden kentsel alanların yenilenmesinin ve daha yaşanılabilir bir alana dönüşmesi gerektiği herkes tarafından kabul görmesi gereken bir gerçektir. Ancak gerek toplumların alışkanlıklarından vazgeçmek istememeleri gerekse yerel yönetimlerin durumun önemini her kesimden insanın anlayabileceği basitliğe indirgeyememiş olmasından dolayı dönüşüm süreci bir noktada sekteye uğramaktadır.

Bu tez çalışmasında kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili yapılan literatür araştırmasından sonra Gümüşhane ili Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde kentsel dönüşüme ihtiyacı olup olmadığının araştırılması gerektiği düşünülen bir alan üzerinden elde edilen tüm veriler ışığında ve 3 boyutlu modellemede eski-yeni durum karşılaştırması yapılarak bu alanın kentsel dönüşüme uygun olup olmadığının araştırması yapılmıştır. Her ne kadar çalışma alanına bakıldığında görsel manada göze hoş gelmese de bir alanın gerçekten kentsel dönüşüm gerektirip gerektirmediği araştırmalar ve tespitlerle belirlenmelidir. Hazırlanmış olan bu çalışma ile kentsel dönüşüm alanı araştırmalarında hangi bilgilerin toplanacağı ve ne tür kıyaslamaların yapılması gerektiğini ortaya koymak amaçlanmıştır.

## **1.3. Metodoloji**

Bu tezin hazırlanmasına öncelikle literatür araştırması yapılarak başlandı. Yapılan bu araştırmada kitaplar, makaleler, daha önceden yapılan tezler, yönetmelikler ve kanunlar titizlikle incelenerek bir bilgi harmanı oluşturulmuştur. Geçmişten günümüze çalışma alanının değişiminin incelenmesi için gerekli olan fotogrametrik verilerden 1946 ve 2004 yıllarına ait olan hava fotoğraflarını Harita Genel Komutanlığı'ndan, 2014 yılına ait hava fotoğrafı Gümüşhane Kadastro Müdürlüğü'nden, güncel imar durumu ve ruhsatlı yapı bilgileri Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilmiştir. Daha sonra konumsal verilerin konumsal olmayan verilerle desteklenmesi için araziye çıkılarak çalışma alanındaki binalar ile ilgili kat, nüfus ve bağımsız bölüm bilgileri toplanmıştır. Toplanan tüm veriler mevcut ve planlanan durum kıyası yapılacak hale getirilerek, üç boyutlu model ile desteklenmiştir. Son olarak mevcut veriler ve örnek model kıyaslaması yapılarak çalışma alanındaki kentsel dönüşümün gerekliliği incelenmiştir.

## **2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SÜRECİ ve KAVRAMSAL YAKLAŞIM**

Bu bölümde; kentsel dönüşüm kavramının içeriğine yönelik genel değerlendirmeler yapılmış ve kentsel dönüşüm olgusunun geçirdiği gelişim süreci incelenmiştir.

### **2.1. Kent ve Kentleşme**

Kent kavramı ülke standartlarına göre değişim gösterdiğinden, bu kavrama ait evrensel bir tanım bulunmamaktadır. Ancak en genel anlamı ile kent; nüfusunun büyük çoğunluğu ticaret, sanayi ya da hizmet alanında çalışan, tarımsal etkinliklerin olmadığı, sürekli toplumsal gelişme kapsamında olan ve içerisinde yaşayan insanların tüm sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılayabildiği yerleşim birimidir (Çay, 2001).

Kent, köylere kıyasla daha fazla nüfusa sahip, tarım dışı faaliyetlerin yoğunlaştığı, toplumun barınma, çalışma, eğlenme ve ulaşım gereksinimlerini karşılamak üzere düzenlenen yerleşmelerdir (Çelik, 2006).

Kentleşme basit bir ifade ile kentlerin ve kentlerdeki nüfusun sürekli artış göstermesidir. Kentlerdeki nüfus daha çok köyden kente göç edilmesi ile artar. Gelişmiş ülkelerin kentleşmesi de buna benzer yer değiştirmeler sayesinde gerçekleşir.

Ancak kentleşmenin yalnızca nüfusa bağlı olduğu zannedilmemelidir. Kentleşme, toplumların ekonomik ve toplumsal yapısıyla da ilişkilidir. Bu sebeple kentleşme olgusu tanımlanırken nüfus hareketini sağlayan ekonomik ve toplumsal değişimler de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu perspektifte düşünüldüğünde kentleşme, tarım dışı sanayi faaliyetlerinin yoğunlukta olduğu, ekonomik gelişmenin sağlandığı, toplumda artan örgütlenme, işbölümü ve uzlaşmanın olduğu, insan davranış ve ilişkilerinde kent kültürüne özgü değişimlere sebep olan nüfus artışı süreci olarak tanımlanabilir.

### **2.2. Kentleşme Nedenleri**

Kentleşme nedenleri birbirine bağımlı bir şekilde, ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik nedenler olmak üzere sınıflandırılmaktadır.

### **2.2.1. Ekonomik Nedenler**

Kentlerdeki ekonomik üstünlüğün fazla oluşu kentleşmedeki ekonomik nedenlerin baş aktörüdür. Daha açık bir ifade ile kentlerdeki iş olanaklarının fazlalığı ve sistematik bir iş bölümünün oluşu çalışanların belli bir alanda uzmanlaşarak gelirini artırmasına yol açmaktadır. Uzman personel ihtiyacının sanayi sektörünün önemli temel taşlarından biri olduğu düşünülürse, işsizlik problemi yaşamayacağını düşünen kırsal kesimdeki insanların kentlerde kendilerine uygun bir işte uzmanlaşmayı hedeflemeleri kentlere yönelik çekici bir etki yaratmaktadır (Ertaş, 2011; URL-6,2016).

Kırsal kesimlerde özellikle teknolojiden uzak tarımsal veya hayvansal faaliyetlerin getirdiği gelir, köylüyü köyünde tutamayacak kadar düşmüştür. Bununla birlikte arazi toplulaştırması girmemiş bölgelerde parçalanmış ve birbirinden çok uzak kalmış tarım parselleri olan çiftçiler tarımsal faaliyet yapamayacak durumda gelerek kentlere göçü tercih etmişlerdir. Kentsel alanlardaki sosyal imkânların fazlalığı ve bunlara ulaşma olanaklarının sıklığı ise ekonomik neden olarak insanları kente çeken bir diğer unsurdur.

### **2.2.2. Teknolojik Nedenler**

Sanayi devrimi ile birlikte gelişen teknoloji kentleşmeye hız kazandırmıştır. Gelişen teknolojinin etkisiyle kurulan fabrikaların büyük çoğunluğu nüfusun yoğun olduğu alanlarda yani kentlerde kurulmuş, bu sebep sonuç ilişkisi ise kentler için cazip bir çekicilik oluşturarak kırsaldaki halkın büyük kısmının kentlere göçünü sağlamıştır. Özellikle elektrik enerjisinin sanayide ve halk arasında yarattığı etki, insanları kente çekmede büyük rol oynamıştır. Bunun etkisiyle ağır sanayi olarak kurulan demir çelik fabrikalarının çeperleri yoğun nüfus çekmiş ve hemen bitişiğindeki alanlar kentsel karaktere bürünmüştür.

### **2.2.3. Siyasal Nedenler**

Farklı düzeylerdeki siyasi otoritelerin almış olduğu kararlar, çeşitli hukuki kurumlar ve yerel yönetim yapısının öznelikleri kentleri cazip hale getirmektedir. Günümüze kadar kırsal kesimde tarım arazilerinin mirasçılık sebebi ile parçalanması maddi verimi yetersiz küçük toprak parçaları oluşturmakta ve kentlerdeki farklı gelir düzeyindeki iş imkânları özendirici etken oluşturmaktadır. Yatırımların kent merkezi ve liman yakınlarına yapılması

siyasal kararları oluşturmaktadır. Yabancı yatırımcının isteklerine siyasiler karar verdiğinden kentleşmeye ciddi oranda etkisi olmaktadır.

#### **2.2.4. Sosyo-Psikolojik Nedenler**

Sosyo-psikolojik nedenler aslında köyler ve kentler arasındaki yaşam farklılıklarından dolayı oluşmaktadır. Kentin özgür ruhu, kentlilik gururu, kentlerin hizmet sektöründeki hareketliliğinin insanlar üzerinde oluşturduğu rahatlık hissi kenti çekici kılmaktadır (Ertaş, 2011; URL-6,2016).

Kentlilerin yaşadıkları kentler için kullandığı “İstanbul’un taşı toprağı altındır” gibi ifadelerin insanlar üzerinde zenginleşmenin yolunun İstanbul vb. kentlere gitmek olduğu izlenimi oluşturmaktadır.

Kentlerin sahip olduğu imkânlar ve hizmetler kırsal kesimdeki insanlar üzerinde çekici bir etki oluşturmaktadır. Kentlerde sağlanan eğitim ve sağlık imkânlarının yanında, sosyal hareketliliğin fazla oluşu bu etmenlerden bazılarıdır.

### **2.3. Türkiye’de Kentleşme Nedenleri**

Türkiye’deki kentleşmeyi, köyden kente itici güçler ve kentlerde insanlara cazip gelen çekici güçler olarak sınıflandırmak mümkündür. Köylerdeki insanların kentlere göç etmesindeki en önemli itici güç 1950’li yıllarda tarımda teknolojinin ön plana çıkması ile birlikte makinenin insan emeğinin yerini almasıdır. Köylerdeki halkın Kent’e göç ederken ailelerini de yanlarında götürdüğü veya kısa süre sonra yanlarına aldıracağı düşünüldüğün de kent nüfusunun hızlı artışı fark edilir düzeye ulaşmıştır (URL-7,2007).

Kentlerdeki en önemli çekici etkenlerin başında iş imkânları gelmekte ve sanayi sektöründeki maaş yüksekliği kentleri cazip hale getirmektedir. Büyük kentlerde eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel olanaklar kırsaldan kente göçün hızla sürmesine kaynaklık etmektedir. Buna bir de son zamanlarda ülkemizdeki terör olayları dâhil olduğunda, özellikle güneydoğudaki kırsal alanlarda yaşayan nüfusun güvenlik hizmetlerinin daha etkin kullanıldığı kentlere göçü kaçınılmaz olmuştur. Büyük kentlerden geriye dönüş için teşvik paketleri açıklanmaktadır. Köye dönüşü özendirilen KOSGEP destekleri verilmektedir.

#### **2.4. Türkiye’de Kentleşme Sonucu Ortaya Çıkan Sorunlar**

Kırsal alandan kentsel alana göçün ortaya çıkardığı sorunları şöyle özetlenebilir:

- Aşırı nüfusun konaklamasına yetecek konut olmadığından konut yetersizliği,
- İmara uygun arsa alacak parası olmadığından hazine arazilerinde yapılaşma ile birlikte gecekondulaşma süreci,
  - Çarpık kentleşme,
  - Sosyal donatı eksikliği,
  - İşsizlik,
  - Çevre kirliliği,
  - Yoğun trafik,
  - Doğalgaz yetersizliği,
  - Eğitim ve sağlık hizmetlerinin yetersizliği,
  - Artan güvenlik sorunu,
  - Tarihsel, kültürel, ahlaki ve doğal değerlerin yok olması,
  - Tüketim toplumunun oluşması,
  - Kırsal alanda tarımsal faaliyetlerinin azalmasıyla köylünün kentlere bağımlı hale gelmesi,
    - Zanaatkârların farklı işlerdeki kâr düşünerek zanaatlarını bırakması ve tarihsel mirasın yok olma noktasına gelmesi,
    - Farklı toplumlarla bir arada yaşama zorluğundan dolayı dini, ahlaki ve kültürel değerlerin terk edilerek asimile bir toplum haline gelmesi (Turan, 2007).

Ülkemizde kentleşme sorunlarının ardında yatan en önemli neden kentleşme ve sanayileşmenin birlikte yürüyememesidir. Kentleşme, sanayileşme öncesi oluşmakta ve sanayileşme sonradan gelişmektedir. Bu sebepten dolayı kırsaldan kente göç eden halkı mevcut geliri ile kaçak ve plansız yapılar yapmaya itmektedir. Son dönemlerde sıklık kazanan toplu konut ve kentsel dönüşüm projeleri gecekondulaşmayı büyük oranda azaltmış olsa da geçmişin izleri hala ülke üzerinde belirgin haldedir. İşte bu noktada kentsel dönüşüm, eski izleri ortadan kaldırarak kentleri daha yaşanabilir alanlarla buluşturmanın en can alıcı noktasını oluşturmaktadır (Ersoy,2001, Türkoğlu, 2007).

Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin merkez Akdeniz Belediyesi sınırları içerisindeki Çay, Çilek ve Özgürlük mahallelerinde yapılmak istenen kentsel dönüşüm projesine karşı çıkmaktadır. Bu mahalleler tamamen gecekondu tarzında yapılmış ve güvenliğin sağlanamadığı mahalleler haline gelmiştir. Hâlbuki hazırlanan kentsel dönüşüm projesi

yerinde dönüşümü öngörmektedir. Konutta yaşam devam ederken bölgede yapılan nitelikli konutlardan teklif sunulmaktadır ve kentsel dönüşüm ile kent güvenliğinin daha kolay sağlanmasının yolu açılmaya çalışılmaktadır.

## **2.5. Kentsel Dönüşüm**

Kentsel dönüşüm, fiziksel, sosyal ve ekonomik faktörlerden dolayı kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verememeye başlanmış ekonomik sosyal ve fiziksel dinamiklerinde problem yaşayan sağlıklı kentlerin yeniden yapılandırılarak kente adapte edilmesi olarak ifade edilebilir (Torunoğlu, 2007).

Kentsel dönüşüm, her kenti kendi şartları ile değerlendirir. Herhangi bir ülkenin herhangi bir kentinde uygulamaya konulan model, Türkiye’de herhangi bir kentte uygulanacak projeler için uygun olmayabilir. Çünkü Türkiye’deki dönüşüm kapsamındaki yerlerin kendine özgü yerel özellikleri, kültürü, şartları ve potansiyelleri vardır. Bu sebeple her alan için ayrı bir proje modelinin oluşturulması gerekmektedir. Dönüşüm politikaları için üst ölçekte genel politikalar belirlenebilir ancak, alt uygulamalara inildikçe her projeye özgü yöntemlerin belirlenmesi gerekmektedir (URL-8 ve 9, 2016).

Kentsel Dönüşümün Türkiye pratiğindeki kullanımına bakıldığında su şekilde tanımlanabilir: Yaşanabilir sağlıklı kentlerin yaratılması genel hedefiyle birlikte;

- Kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerle doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde niteliksiz, sağlıklı alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi amaçlarıyla kullanılan ve belirli aktörler tarafından uygulamaya geçirilen bir planlama aracıdır (Bayraktar, 2004).

## **2.6. Kentsel Dönüşüm Hedefleri**

Kentsel dönüşümün ana hedefi insan odaklı yaşanılabilir standartlarda kentler oluşturmaktır. Bu ana hedef doğrultusunda uygulamaya konulacak kentsel dönüşüm projelerinin taşınması gerektiği amaçlar şu şekilde özetlenebilir:

- Kentin kültürel ve fiziksel özellikleri dikkat alınarak daha yaşanılabilir alanlar oluşturmalıdır. Oluşturulan bu alanlarda kentsel refah ve yaşam standartlarını artırıcı ekonomik kalkınma modeli oluşturulmalıdır.

- Kentsel dönüşüm projeleri kentlerin hızla kalabalıklaşan ve köhneleşen alanlarındaki fiziksel, kültürel, ekonomik, altyapısal ve çevresel değişikliklerinin, dönemin ihtiyaçlarının göz önünde bulundurularak yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalı.

- Kentsel dönüşüm yapılacak alandaki sosyal donatı eksiklikleri giderilmelidir.
- Kentsel değişim ve gelişim dikkate alınarak ileriye dönük modeller oluşturulmalıdır.

Kentsel Dönüşüm projelerinde bölgenin sorun ve potansiyeli dikkate alınarak bu amaçlardan bir veya birkaçı ön plana çıkabilmektedir.

## **2.7. Kentsel Dönüşüm Araçları**

Kentsel dönüşüm ile ilgili dünyada çeşitli araçlar bulunmaktadır. Bu araçlardan en önemlileri yani temel teşkil edenleri politik, yasal ve finansal araçlar olarak sınıflandırılabilir.

### **2.7.1. Politik Yaklaşımlar**

Kentsel dönüşüm, farklı politik ve eleştirel etkilere maruz kalmaktadır. Dönüşüm biçimlerinin meydana gelmesinde politik araçların önemli etkisi bulunmaktadır. Bu bağlamda günümüz kentlerinde etkisini göstermiş olan üç önemli politik araca değinilecektir.

#### **2.7.1.1. Marksist Yaklaşım**



Marksist görüş, çözümün ancak devrimle mümkün olacağı, kapitalist sömürü sisteminin ortaya çıkardığı eşitsizlik ve adaletsizliğin kent içindeki yansımalarına çözüm üretmenin sorunun temelinde bir değişikliğe yol açmayacağı görüşü bugün de devam etmektedir. Bu noktada Marksizm kentsel dönüşüm projelerinin sorunları ertelediği ve gizlediği görüşündedirler. Gecekondu mahallelerini ise kapitalist ideolojinin en az hâkim olduğu yerler olarak Engels'in geçmişte tüm kente yaptığı örgütlenme ve farkına varma mekânı olarak önemsemektedirler (Akkoyun, 2007).

### **2.7.1.2. Anarşist Yaklaşım**

Anarşist yaklaşım günümüz kullanımıyla dışarıdan önerilen veya uygulanan kentsel dönüşüm projelerine felsefi temelleri itibarı ile karşı çıkarken, bugün gelinen noktada kentlerin doğayla iç içe olduğu, küçük komünler halinde, toplumsal hiyerarşi yerine karşılıklı yardımlaşma ve dayanışmanın olduğu kentlere doğru bir dönüşüm öngörüsünde bulunmaktadır (Akkoyun, 2007).

Bir başka ifade ile büyük çaplı kalabalık topluluklar barındıracak dönüşümler değil, her şeyin el birliği ile yapıldığı küçük mahalleler oluşturulmaya yönelik dönüşüm faaliyetlerini destekler.

### **2.7.1.3. Neo Liberal Yaklaşım**

Neo-liberalizm, kentsel alanları değişim sonrası değerleri üzerinden ele alan bir yaklaşımdır ve kentsel dönüşüme, köhneleşmiş alanların yenilenmesiyle oluşacak kâr üzerinden yaklaşmaktadır (Akkoyun, 2007).

Örneğin, 2007 yılında İstanbul ili, Güngören ilçesinde hizmete açılan Carrefour Express alışveriş merkezi, yapım aşamasında bölgedeki tüm ulaşım bağlantılarının değişmesine neden olmuştur. Alışveriş projesi ile aynı zamanda başlayan Zeytinburnu – Bağcılar tramvay hattı alışveriş merkezinin önünden geçerken, alışveriş merkezinin önündeki durağın Güngören ilçesinin merkezi olarak kabul edilen köy içi mevkiine uzaklığına rağmen adı Güngören konulmuş ve bir anlamda ilçenin merkezi bu bölgeye kaymıştır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm aynı zamanda kentlerin eski alışkanlıklarını unutturarak yeni merkezler oluşmasına neden olmaktadır.

## 2.8. Kentsel Dönüşümde Finansal Araçlar

Kentsel dönüşüm projelerinin bireyler için en önemli boyutu finansal kısmıdır. Ortaya koyulan projelerin oluşturduğu rant ile proje maliyeti arasındaki denge iyi ayarlanmalı ve hem maliyetin hem de rantın taraflara dağılımı sağlanmalıdır.

### 2.8.1. TOKİ'nin Kentsel Dönüşüm Destekleri

Düşük ve orta gelirli ailelerin konut ihtiyacını gidermeye yönelik kredilendirme ve doğrudan konut üretimi yaparak bunların düşük faizlerle uzun dönemli satışını gerçekleştirme faaliyetlerini üstlenen Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 2002-2011 yılları arasında 500,000 konutlu toplu konut üretimi gerçekleştirmiş, 2011-2023 yılları arasında ise 700,000 konutlu toplu konut üretimi planlamaktadır (URL-1, 2016).

TOKİ orta ve alt sınıfın konut talebini ürettiği toplu konut projeleri ile karşılama faaliyetleri ile birlikte kentsel dönüşüm, stadyum projeleri gibi kâr amaçlı projelerde de faaliyet göstermektedir.

Kentsel dönüşüm kapsamında eski ve risk taşıyan binaların kentsel dönüşüm kredisinden faydalanarak yeniden inşası mümkündür. Kentsel dönüşüm kapsamına girmiş yapı, kat karşılığı anlaşmaya uygun ise yine kentsel dönüşüm kredisi ile ev alınması da olanaklıdır. Riskli yapılarda kiracı olarak oturanlarında kentsel dönüşüm kredisinden faydalanarak ev sahibi olmaları mümkündür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen kredi faiz indirimi ile ilgili veriler Tablo 2.1'de göstermektedir.

Tablo 2.1. Kredi türüne göre faiz desteği oranları (URL-2, 2016).

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (%)	Azami Ödemesiz Dönemi (Yıl)	Azami Vade (Yıl)
Güçlendirme	4	2	10
Konut Yapım	4	2	10
İşyeri Yapım	3	2	7

Anlaşmalı uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi,

mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Bu kira yardımı 2016 yılı için illine göre 495 ile 795 Türk Lira arasında değişiklik göstermekte olup yardım süresi 18 ay ile sınırlandırılmaktadır. Yine 2016 yılı için Gümüşhane ilinin içerisinde bulunduğu 22 ilde bu bedel alt sınır olan 495 Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Anlaşılan bedel her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında revize edilir. Ödenecek kira yardımında taşınma masrafları da göz önünde bulundurularak ilk beş aylık kısmı peşinen ödenir. Kentsel dönüşüm yapılacak alanlardaki kiracı veya sınırlı aynî hak sahiplerine Bakanlığın belirleyeceği oranlarda bir kereliğine mahsus kira yardımı yapılabilir (URL-2, 2016).

### **2.8.2. Mortgage**

Mortgage, halk arasında bilinen tabiri ile “kira öder gibi ev sahibi olma” anlamına gelen, bir gayrimenkul satın alma finansman sistemidir. Bu sistemle ev sahibi olmak isteyen bireyler vermiş oldukları kira düzeyinde veya bazen bu düzeyin de altında uzun vadeli ve değişken faiz oranlarına taksitler ödeyerek ev sahibi olma imkânını elde ediyorlar.

Daha açık ifade ile Mortgage; bir anlamda rehinli ödeme anlamına da geliyor. Uzun vadeli kredi finansmanı sistemi olarak Mortgage’te evi alan kişi evin toplam değerinin %25’ini peşin, kalan %75’lik kısmını da taksitlendiriyor. Böylelikle evini satan kişi evin bedelini peşin olarak temin edebiliyor. Evi satın alan kişinin borcu bitene kadar, krediyi veren kuruluş evin bedeli için ipotek temin ediyor. Banka almış olduğu bu alacak senetleri (İpotek) kurulması düşünülen ipotekli menkul kıymetler kuruluşuna satarak, hem almış olduğu riski yok ediyor hem de alacağını nakit olarak almış oluyor. İpotekli menkul kıymetler kuruluşu da bu ipotekleri halka bono veya tahvil olarak satıyor. Böylelikle Mortgage Sistemi kendini finanse ediyor ve bütün riskleri en aza indiriyor; hatta yok ediyor.

### **2.8.3. İmar Hakkı Toplulaştırması**

İmar hakkı toplulaştırması ülkemizde herhangi bir yasa ve yönetmelikte kendisine tanım olarak yer bulmamakla birlikte birçok Avrupa ülkesinde uygulanan bir model olarak dikkat çekmektedir.

Kentsel dönüşümde imar hakkı; parsel bazında var olan imar hakkının proje çerçevesinde birleştirilerek ortaya çıkan değer artışının kamu ve özel sektör birlikteliğinde bölüşülmesidir. Proje gerçekleştiğinde ise fiziksel olarak, kentsel standardı yüksek proje ve çevreler yaratılmakta, ekonomik olarak ise fizibilitesi yapılmış, kaynak bulma yöntemleri daha önce belirlenmiş bir yapı ortaya çıkmaktadır. Projelerde, özellikle kent merkezlerinde, dönüşümü zorunlu alanlarda dönüşüm yapılması hakkında muvafakatin alınması önem taşınmaktadır (Çelik, 2013).

#### **2.8.4. İmar Hakkı Aktarımı**

Kentlerimizdeki yapı yoğunluğunun oldukça yüksek olması ve buna karşın yeşil alan, park, oyun alanı gibi kamu kullanımlarının az olmasının yanı sıra, deprem riski yüksek alanlar ve mevcut konut stokunun, belli bir bölümünün güvenli olmayan durumu dikkate alındığında, artık kentlerimizde, birtakım alanların boşaltılması veya dönüşümünün gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu tür projelerin gerçekleştirilmesi için mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak, başka bir alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesinde yarar vardır. Bu arada amaç gerek imar hakkının bir başka alana transfer edilmesi, gerekse bu hakkı, menkul değer olarak, serbest piyasada, değerlendirmek isteyen kullanıcılar ile bunu talep eden yatırımcılar arasındaki ilişkinin iyi kurularak, eşitlikçi imar hakkı ve daha fazla yeşil alan, park vb. gibi kamu alanları yaratılmasıdır (Ekler, 2004; Yamak, 2006; Çelik, 2013).

İmar hakkı aktarımı anlaşma üzerine kurulu bir sistemdir. Malikler arsaları üzerindeki mevcut imar hakkına göre değeri, ya sertifika yöntemi ile piyasa koşullarında nakde çevrilir veya başka proje çerçevesinde yine piyasa koşullarında farklı şekillerde değerlendirilir.

#### **2.8.5. Gayrimenkul Sertifikası**

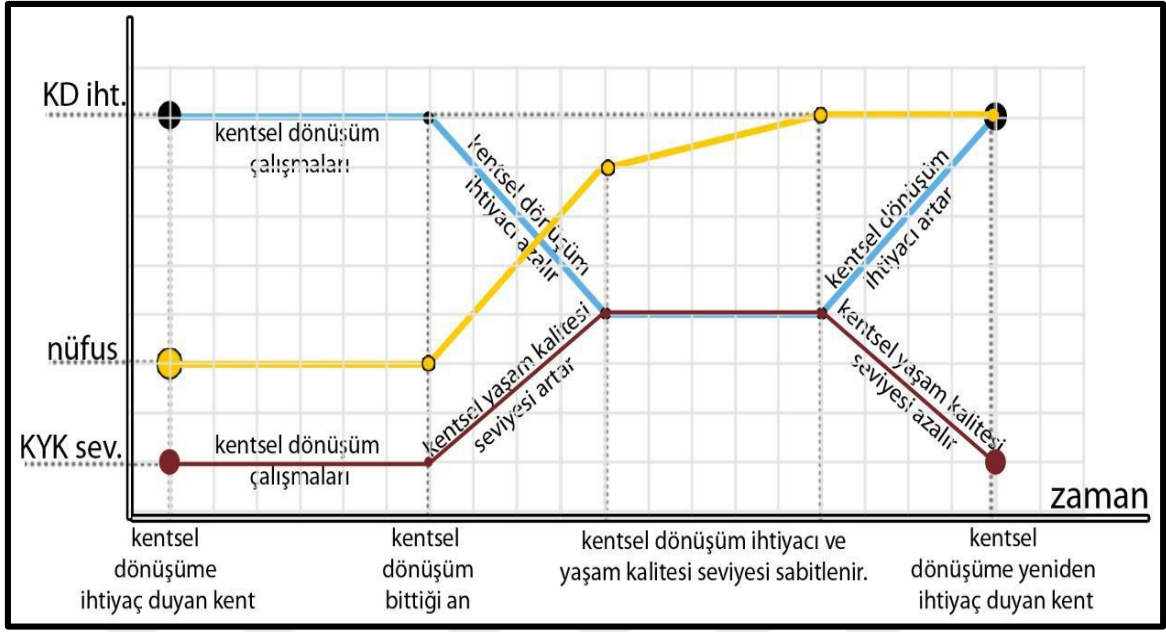
Konut veya işyeri projelerinin, bir yatırımcı tarafından, proje bedelinin finansmanını sağlamak amacıyla kullanılır. Amaç, sertifika sahipleri, sertifikada belirtilen tarihlerde almak istedikleri bağımsız bölümlerin (konut, ofis, işyeri vb. gibi) gerektirdiği sayıya ulaştığı zaman, sertifikayı piyasaya sunan yatırımcı, belirlenen süre içinde proje bitirmek ve

bağımsız bölümleri teslim etmek durumundadır. Gayrimenkul Sertifikası, yeni yerleşim projeleri ile kent merkezlerinde gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin finansmanı için kullanılabilir. Gayrimenkul sertifikası ile konut projelerindeki daireler metrekare birim fiyatına göre satışa çıkarılabilir. Bir metrekarelik bile olabilecek sertifika, projeler başlarken satışa çıkarılır. Bu değerler borsada ihraç edilir. Sertifika sahipleri ister dairesini alabilir, ister sertifikalarının karşılığındaki tutarı alabilirler (Çelik, 2013).

Gayrimenkul sertifikası ülkemizde geçmişte denenmiş fakat beklentilerin altında kaldığı için süreklilik sağlanamamıştır. 2016 yılında 29790 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile gayrimenkul sertifikaları ile konut projelerindeki daireler metrekare bazında satışa çıkabilecek. İsteyene bir metrekarelik sertifika bile düzenlenebilecek, projeler başlarken satışa çıkabilecek ve borsada ihraç edilebilecektir. Proje tamamlanana kadar sertifika işlem görecektir ve proje bittiğinde işleminden çekilecektir. Elinde sertifikası olanlar ister dairesini isterse parasını alabileceklerdir.

## **2.9. Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılmasında Kentsel Dönüşümün Rolü**

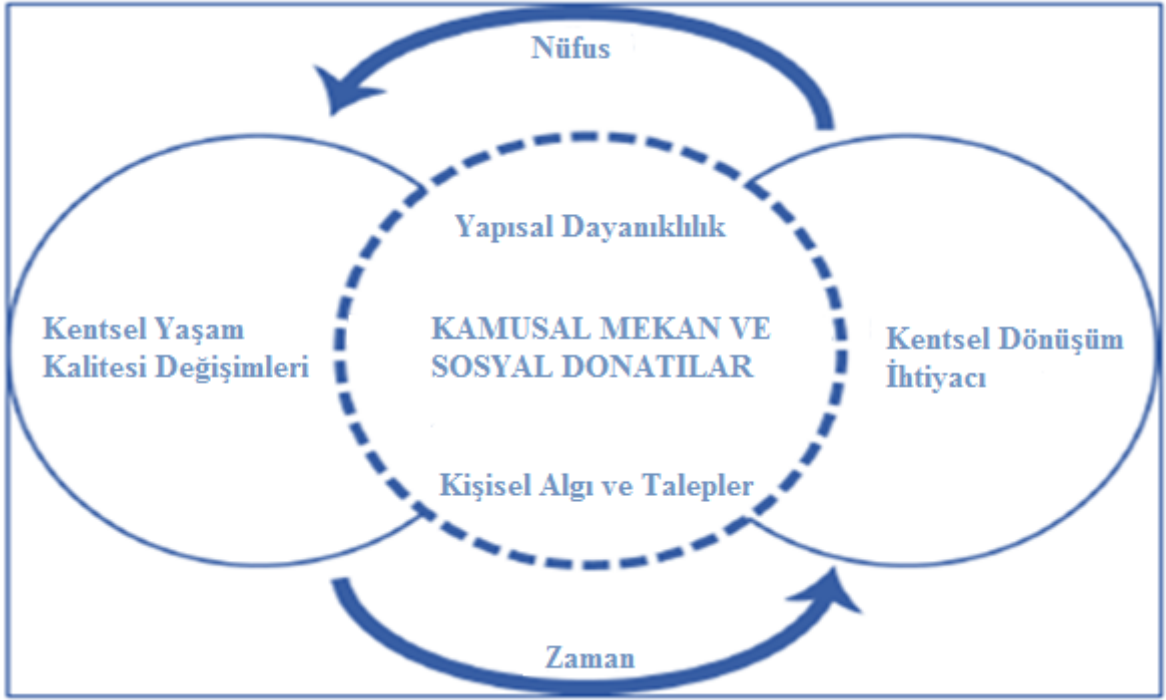
Kentsel yaşam kalitesi ile kentsel dönüşüm kavramları; mekânsal boyut içerisinde yer alan temel fonksiyonlar, bireyler ve bireylerin bu fonksiyonlar üzerindeki algıları üzerinde kesişmektedir. Bu çerçevenin sınırlarını belirleyen, mekânda yaşanan nüfus hareketleridir. Bu hareketlilik çift yönlü çalışan bir mekanizma olarak, kentsel yaşam kalitesinin değişiminde, buna bağlı kentsel dönüşüm gereksiniminin ortaya çıkışında etkilidir. Aynı biçimde tersinden düşünüldüğünde ise, kentsel dönüşümün sebep olduğu nüfus hareketliliği kentsel yaşam kalitesindeki değişimleri de beraberinde getirir (Okumuş, 2014).



Şekil 2.1. Kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün nüfus hareketliliğine bağlı ilişkisi (Okumuş, 2014)

Bu kurguyu, Şekil 2.1’de kentsel dönüşüm ihtiyacı, kentsel yaşam kalitesi, nüfus ve zaman eksenlerinde, daha net biçimde açıklamak gerekirse; kentsel yaşam kalitesi seviyesinin düşük olduğu kentsel alanlar, kentsel dönüşüm ihtiyacının yüksek olduğu alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Böyle bir alanda, bir kentsel dönüşüm uygulaması yapıldıktan sonra, durumun bir süreliğine sabit kalmasının ardından, kentsel yaşam kalitesinin artması ve kentsel dönüşüm ihtiyacının azalması beklenir. Fakat bu süreci takiben, görülmektedir ki, belli bir süre sonra kentsel yaşam kalitesi yükselen çevrelerde, bu durum nüfus yoğunluğunun da artmasını beraberinde getirir. Nüfus yoğunluğu artan kentsel alanlar, bu yoğunluğun doğurduğu ihtiyaca anında yanıt veremeyeceği için bölgede bir süreliğine sabit kalan yaşam kalitesi seviyesi tekrar düşüşe geçer ve yeni bir kentsel dönüşüm müdahalesini gerektirir duruma gelir. Dolayısıyla, bu durumun okumasını, önce fiziksel çevrede duyulan kentsel dönüşüm gereksinimi ortadan kaldırılır, fakat süreç ilerledikçe çözüm getirilemeyen sosyal ve toplumsal gereksinimler o alanda yeniden bir sosyal dönüşüm gereksinimi gerektirir şeklinde de yapmak mümkündür (Okumuş, 2014).

Şekil 2.2’de ise, kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün, kamusal mekânlar, sosyal donatılar ile kişisel algı ve taleplerin etrafında dönen bir ilişki içerisinde bulunduğu belirtilmektedir (Okumuş, 2014).



Şekil 2.2. Kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün çift yönlü ilişkisi (Okumuş, 2014)

Bir bölgenin kentsel dönüşümüne ihtiyacını, kentin yapısal dayanıklılığı, toplumsal refahı üzerinde etkisi olan kurumlar ve sosyal donatıların yeterliliği, toplumun bu konuya yaklaşımı, değerlendirmeleri ve beklentilerinin belirlediği kabul görmektedir.

Temelde bu üç göstergenin olumsuz sonuçlar vermesi, kentlerdeki yaşam kalitesinin düşük, dönüşüm ihtiyacının yüksek olduğunun göstergesi olarak değerlendirilmektedir. Bu döngüyü yaratan faktörler ise zaman ve zaman içinde ortaya çıkan nüfus hareketliliğidir (Okumuş, 2014).

Bu durum Şekil 2.2’de, bahsi geçen temel noktalar etrafında dönen bir mekanizma şeklinde ifade edilmiştir. Şehircilik literatüründe sürekli olarak bahsedilen, kentlerin yaşayan olgular olduğu söyleminden hareketle, sağlıklı bir kentin zaman içerisinde yapısal, sosyal, çevresel, toplumsal bir takım problemlerle karşılaşarak kentsel dönüşüm gereksinimi ortaya koyması; bu problemlerin çeşitli müdahaleler geçirdikten ve sağlıklı bir yapıya kavuştuktan bir süre sonra yeniden ortaya çıkması, kentlerin bu dinamik yapılarının bir göstergesidir (Okumuş, 2014).

Kentler nüfus yoğunluğuna bağlı kaldığından yeni talepler oluşmaktadır. Eskiyen kent dokusunun dönüşümüne tabi tutulması kararının toplumsal olarak bir uzlaşa ile oluşturulması önemsenmektedir.

## 2.10. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kentin yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde barındıran genel bir kavramdır. Ancak uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının farklı adlarla tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçe'ye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir terim birliğinin olmamasıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları farklı dönemlerde farklı biçimlerde gerçekleşmiştir. Bu uygulama biçimleri aşağıda açıklanmıştır (Akkar, 2006).

### 2.10.1. Kentsel Rönesans (Urban Renaissance)

Kentsel Rönesans, kent merkezlerindeki mekânsal, sosyal ve çevresel sorunların çözümlenmesi ve bu alanlardaki nüfus kayıplarını önlemeye yöneliktir. Fiziksel yönün ağır bastığı bu yaklaşımda, tarihi niteliği olan kent merkezlerindeki mekânsal, sosyal ve çevresel sorunların çözümlenmesi ve bu alanlarındaki nüfus kayıplarını önlenmek esastır. Tarihi niteliği olan kent merkezleri, limanlar, depolama ve doku alanları gibi ağırlıklı atıl duruma düşen alanların hazır yapı stoku olarak değerlendirilmesi kültür merkezi, müze gibi fonksiyonlarla turizm ve ticaret eksenli dönüşümü için altyapı, ulaşım ihtiyaçlarının güçlendirilmesi gibi bir dizi faaliyeti içeren büyük kamu projeleridir. Yüksek maliyetli bu tarz projeler başarısız olması durumunda önemli kamusal kaynakların boşa harcanması riskini içinde barındırmaktadır (Özdemir, Özden ve Turgut, 2005).

Kentsel Rönesans, kentsel alanlarda değişime neden olan üç ana faktörün olumsuz etkileriyle baş etmek amacını taşır:

1. Teknik devrim – bilgi teknolojisi ve değiş tokuş odaklı;
  - Artan araç sahipliliği ve hareketlilik,
  - Toplu ulaşım ve kentsel çevrelerde yatırım eksikliği.
2. Ekolojik tehdit – doğal kaynakları hızlı tüketmemizin doğurduğu sonuçların ve sürdürülebilir gelişmenin öneminin daha iyi anlaşılmasına dayalıdır;
  - Kontrolsüz planlama süreçleri.
3. Sosyal dönüşüm – artan yaşam süresi ve yeni hayat tarzı seçenekleri;
  - Artan meslek sahipliliği,
  - Endüstriyel azalma ve hizmet tabanlı ekonominin gelişmesi (Akkoyun, 2007).



### **2.10.2. Kentsel Yeniden İnşa (Urban Reconstruction)**

II. Dünya savaşının etkileriyle yok olan şehirlerin tekrar yapılanmasında etkili olan modernist hareket, savaşın fiziksel deformasyonlarının çözümlenerek yeniden inşa edilmesini öngörmüş ve “kentsel yeniden inşa” kavramı oluşturmuştur.

Ayrıca modernist hareketin ortaya çıkışıyla birlikte, merkezleri yeni ihtiyaçlara göre yeniden inşa edilmek istenen Paris başta olmak üzere birçok Avrupa kentinde yıkımlar başlamış tarihi kent merkezleri geniş caddelerle bölünmüş kentsel işlevler ayrıştırılmıştır. İstanbul’da Vatan ve Millet caddelerinin açılışı ve Tarlabası yıkımları benzer bir uygulamaya konu olmuştur.

### **2.10.3. Kentsel Yenileme (Urban Regeneration)**

Kentsel yenileme, genel bir tanımla eskiyen ve yıpranan kentsel dokunun günün sosyo-ekonomik özelliklerine göre fiziksel olarak yenilenmesidir. Yenileme geleneksel kentsel dokunun tahrip olduğu kent merkezlerinde restorasyon projeleri ve yeni fonksiyonlar tanımlama yoluyla gerçekleşmektedir. Fiziksel yenilemeyle birlikte değer kazanan kentsel alanlar, orada yaşayan insanlara yeni sosyo-ekonomik şartlar sunmaktadır. Oluşan yeni şartlara uyum sağlayabilenler yenileme sonrasında, sağlıklı ve yaşanabilirliği daha yüksek bir kentsel çevrede yaşamlarını sürdürme şansı elde ederken, öncelikle kiracı olarak yaşayanlar olmak üzere değer artırımının büyüklüğüne göre mülk sahipleri de mülklerini satarak kendi ekonomik ve sosyal koşullarına daha uygun yerlere yerleşmektedir. Kentsel yenileme projelerinin fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutları hesaplanırken, ortaya çıkacak olan yeni şartların orada yaşayan insanları gözeterek biçimde düşünülmesi gerektiği genel kabul gören bir yaklaşım olmasına karşın, kentsel yenileme adıyla uygulanan birçok projenin insanların yaşadıkları yerden edilmesiyle sonuçlandığı gözlemlenmektedir (Gürler, 2003; Akkar, 2006).

Kentsel yenileme üzerine yapılan eleştirilerin temelini, kentsel sorunların fiziksel yenilemeyle çözüme iddiası oluşturmaktadır. Kentsel yenilemenin sosyo-ekonomik boyutuysa, yapılması düşünülen fiziksel müdahalenin toplumsal sonuçları üzerine kuruludur. Kentlerde yaşanan ve fiziksel mekâna yansıyan sorunların, fiziksel müdahalenin yanında sosyal ve ekonomik çözümler gerektirmesi kentsel yenilemenin eksik yönünü oluşturmaktadır.

Ülkemizde gerçekleştirilen Ankara Kuzeykent, İzmir Konak ve Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Uygulamaları kentsel yenilemeye örnek olarak verilebilir.

#### **2.10.4. Kentsel İyileştirme (Urban Improvement)**

1960'lı ve 1970'li yılların büyük sanayi kentlerinde, yaşanan sorunların toplumsal ve mekânsal boyutlarının birbirinden bağımsız olmadığı düşüncesinden hareketle, kenar mahallelerin altyapı ve donatı ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik iyileştirme projeleri gerçekleştirilmiştir. 1980'li yıllarda Türkiye'de gecekondulara yönelik benzer iyileştirme çabalarının yaşandığı görülmektedir. 1980 darbesinin etkisiyle gecekondulara yönelik toplumsal gerilimin farkına varılarak bu bölgelere yönelik politikalar değiştirilmiştir. Nitekim daha önce yıkma ve affetme üzerine kurulu politikalar bu dönemde ıslah etme üzerinde yoğunlaşmaktadır. Ancak buradaki ıslah etme anlayışı tutarsız uygulamalar sonucunda gecekonduların hızlı bir biçimde dönüşümüne neden olmuştur. Nitekim ıslah imar planları mevcut durumun yeni kamusal alanlar ve altyapı hizmetleriyle iyileştirilmesinden ziyade gecekonduların yerine çok katlı yapılar önererek yeniden yapılanmaya neden olmuştur. Hâlbuki kentsel iyileştirme, mevcut imar haklarını koruyarak o bölgenin ihtiyacı olan çökmüş alanların kamuya kazanımı şeklinde olmalıdır. TOKİ tarafından yapılan 5366 sayılı kanun kapsamında yapılanlar buna örnek gösterilebilir (Akkar, 2006).

#### **2.10.5. Kentsel Sağlıklaştırma (Urban Rehabilitation)**

Kentsel iyileştirme projeleriyle altyapı ve kentsel donatı ihtiyaçları kısmen karşılanan kenar mahalleler işsizlik, sağlıksız kentsel çevre gibi nedenlerle suçun ve toplumsal gerilimin yoğunlaştığı yerler olmaya devam etmesi bu alanlara yönelik yeni politikaların geliştirilmesine neden olmuştur. Bu noktada sağlıklaştırma; çöküntü bölgeleri, gettolar, gecekondulara yönelik mahalleler gibi, mekânsal sorunların, toplumsal ve ekonomik sorunlarla karşılıklı olarak birbirini beslediği kentsel alanlarda, sadece eğitim, sağlık, altyapı gibi temel kentsel ihtiyaçların karşılanması kaygısından daha fazlasını güden, toplumsal gerilimi düşüren mekânsal ve sosyal faaliyetlere önem verilmiştir. Bunlar meslek edindirme kursları ve park alanlarının artırılması gibidir. Bu alanlarda sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel ortam yaratma çabası olarak ortaya çıkmıştır. Kentlerde terör destekçilerinin olduğu bölgelerde

sağlıklaştırma projeleri oluşturularak toplumsal gerilimin düşürülmesinde kullanılabilir (Akkar, 2006).

#### **2.10.6. Kentsel Yeniden Yapılandırma / Geliştirme (Urban Redevelopment)**

Kentsel yeniden yapılanma, kentlerin mekânsal yapısındaki büyük değişimleri ve kentin toplumsal, ekonomik ve politik gelişimini ifade eder.

Kentsel yapılandırma projeleri ekonomik hareketliliği sağlasa da asıl hedefi kamu yararından çok yatırımcıya kâr ettirmektir. Genellikle işlevini yitirmiş eski hal alanı veya fabrika gibi kamu ve özel sektör yatırım alanlarının kısmen veya tamamen yıkılarak dönemin şartlarına uygun özelliklerde yeniden yapılandırılması işlemidir.

Arsenal futbol kulübüne ait 38,000 kişi kapasiteli eski Highbury stadyumunun artık talebi karşılayamaz hale gelmesi üzerine farklı bir alana 60,000 kişilik yeni bir stat yaparak, atıl durumda kalan eski stadyumun yıkılmadan 500 konuta dönüştürülmesi kentsel yapılandırmaya güzel bir örnektir (Akkar, 2006).

#### **2.10.7. Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalisation)**

Kentsel yeniden canlandırma, şehirlerde yaşanan deformasyon ve krizlerden doğan sorunları aşmayı hedefleyen bir süreci ifade etmektedir. Geniş anlamda kentsel yeniden canlandırma, yapısal uygulamalara olduğu kadar sosyal ve ekonomik sorunlara müdahaleleri de kapsayabilir. Yeniden canlandırma genellikle, nüfusunda düşüş yaşanan, işsizlik ve suç oranının yüksek olduğu şehirlere odaklanmıştır (Akkar, 2006).

Trabzon'un eski belediye binası ve park çevresindeki tek yön uygulaması ve yayalaştırma çalışmaları bölgeyi hareketlendirmesi sebebiyle kentsel yeniden canlandırmaya güzel bir örnek olarak gösterilebilir.

#### **2.10.8. Soylulaştırma (Gentrification)**

Soylulaştırma, alt gelir grubunun yaşadığı köhneleşmiş konut alanlarında, kentsel yenileme gibi müdahalelerle konut standardının ve çevresel kalitenin artırılarak, değer artışı karşılayamayan yoksul halkın kimi zaman güç kullanmak suretiyle yerlerinden

edilerek bu alanlara, orta veya üst gelir seviyesindeki bireylerin yerleştirilmesi olarak ifade edilebilir (Ergün, 2006; Gökür,2006).

Bir bölgede yaşanan soylulaştırmanın amaçları;

- Sosyal donatılara yakın bir konum oluşturulması,
- Tarihi yapıların mimari kalitesinin korunması,
- Bölgenin kültürel özelliklerinin korunması,
- Genç ve eğitilmiş nüfus yoğunluğunun oluşturulması,
- Dönüştürülebilecek eski sanayi binalarının bölgeye kazandırılması,
- Modern bir kent peyzajının meydana getirilmesi şeklinde özetlenebilir.

Türkiye’deki soylulaştırma süreçlerinin planlı olmadığı bilinen bir gerçekliktir. Ancak son yıllarda uygulamaya koyulan Sulukule, Galata ve Süleymaniye gibi projelerle biraz olsun planlı bir sürece eğilim olduğu gözlemlense de özellikle Sulukule uygulamasının yöre halkının dışlanmasına yol açtığı ve soylulaştırma işleminin devlet kanalıyla bir kentsel dönüşüm aracı olarak kullanıldığı görülmüştür (Uysal, 2006).

## **2.11. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Mevzuatı**

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının gündeme gelmesi 1970’li yıllara, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlanması ise 1980’li yıllara denk düşmektedir (Genç, 2008). Kentsel dönüşümle ilişkin düzenleme ve uygulamalar uzun süre, mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle batıdaki örneklerinde olduğu gibi çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, birbirlerinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamalar söz konusu olmuştur. Son yıllarda konuyla ilgili olarak yapılan düzenlemelere kadar, yerel yönetimler bazında bazı büyükşehir belediyeleri kentsel yenilemeye ilişkin görevleri yerine getiren uygulayıcı birimler olmuştur (Gündoğan, 2006; Ülger, 2009; Çelik, 2013).

Ülkemizde kent yenileme konusu 2000’li yıllardan sonra gündemde daha sık yer etmeye başlarken, konunun akademik camiada tartışılmaya başlanması, 2003 yılında düzenlenen Kentsel Dönüşüm Sempozyumu ile olmuştur. 2004 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası ile Küçükçekmece Belediyesinin birlikte düzenlediği “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışmasıyla konu, uluslararası örnekler, somut çözüm önerileriyle ilk kez tartışılmıştır (Genç, 2008). 2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasalarında kentsel dönüşüm konusu yoğun biçimde yer almaya

başlamıştır. Kentsel dönüşüm konusunu içeren yasal düzenlemeler ise şu şekildedir (Uzun, 2006; Çelik, 2013):

- 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

- 2985 Toplu Konut Kanunu

- 3194 sayılı İmar Kanunu

- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun

- 5393 sayılı Belediye Kanunu

- 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

- 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

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

- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.

- 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun

### **2.11.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Göre Dönüşüm Uygulamaları**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tahminlerine göre ülkemizde yaklaşık 19 milyon konut vardır. Bu konutların, 1998 yılından itibaren deprem yönetmeliklerine göre yapılmış yaklaşık 5 milyon adedi, daha önce yapılan konutlara göre nispeten daha iyi konumdadır. Geri kalan 14 milyon konutun ise afet riski açısından gözden geçirilmesi bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Çünkü bu konutlar depreme dayanıklılık standartlarına uygun olarak üretilmemiştir. Daha açık bir ifade söylemek gerekir ise 1998 yılından önce yapılan bu konutların depreme dayanıklılık standartlarına uygun olarak inşa edilmesini zorunlu kılacak bir mevzuat o tarihlerde mevcut değildi. Bu yapıların dayanıksız olma ihtimali oldukça yüksektir (Şimşek, 2016).

İşte bu yapıların doğal afetlere dayanıklılık açısından elden geçirilmesini sağlamak üzere 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkartılmıştır. Bu Kanun'a göre kamunun veya gerekirse özel mülkiyette bulunan konutların depreme dayanıklılık testlerine tabi tutulması, bu testler sonucunda riskli bulunan yapıların yıktırılarak yerine doğal afetlere dayanıklı yeni yapıların inşa edilmesi öngörülmektedir. Ayrıca bu Kanun'un uygulamasını göstermek amacıyla Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliği yayınlanmıştır (Şimşek, 2016).

Kanunun çıkmasından sonra uygulamada görülen eksikliklerin giderilmesine yönelik 2016 yılında 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik yayınlanmıştır. Yapılan değişikliklerin en dikkat çekenleri;

- Riskli olarak ilan edilecek alanlardaki en az 15 bin metrekare olma şartının kaldırılması,
- Riskli yapı tespiti yapan kuruluş personelinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan sertifika alma zorunluluğunun kaldırılarak yine Bakanlık tarafından belirlenecek kurum ve kuruluşlardan da sertifika alınabilme hakkının getirilmesi,
- Malik'i ölmüş taşınmazlarla ilgili mahkemelerde yaşanan sorunu çözmek için, mirasçılık belgesinin çıkartılmasına, kayyum atanmasına ve tapuda kayıtlı malik adına işlem yapılmasına Bakanlığın yetkilendirilmesi,
- Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu kapsamındaki taşınmazlarda da artık kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecek olması,
- Verilen tahliye süresinde yıkımı gerçekleştirilmeyen binalarla ilgili olarak malikler ile anlaşma yapılmaya çalışılması süreci kaldırılması ve 2 aylık denetimler yapılacak yıktırılmayan binaların Afet Riski sebebiyle kolluk kuvveti desteği ile mülki amirlikçe yıktırılması,
- Riskli alan veya riskli yapılarda yapı yıkılmadan da 2/3 çoğunluk ile kararın alınabileceği olması,
- 2/3 çoğunluk ile alınan karara katılmayan 1/3'lik arsa payının açık artırma usulü ile satılabilmesi için binanın yıkık olma şartının kaldırılması,
- Harç muafiyetine yönelik olarak belediyelerin almış oldukları harç ve ücret muafiyetinin kaldırılarak, belediyelerin harç almaya devam edecek olması olarak özetlenebilir.

### 2.11.1.1. Afet Riskli Yapıların Tespiti ve Yıkım Süreci

Afet riskli yapılarla ilgili kanun ve yönetmelik kapsamındaki önemli hususlar şu şekilde özetlenebilir:

- İstisnalar hariç olmak üzere tüm yapıların riskli olup olmadıkları açısından tespiti tutulması zorunludur.

- Yapıların deprem yönetmeliklerine uygun olarak yapılması, onları riskli yapı tespitinden muaf kılmaz.

- Köylerde yapılan yapılar açısından da 6306 sayılı kanun uygulama alanı bulur.

- Kültür ve Turizm Bakanlığında görüş alınmak kaydı ile tescilli sit alanlarında bulunan yapıların da 6306 sayılı kanun uygulama alanı bulur.

- Ormanlar, kıyı alanları, tarım alanları ve meralar da 6306 sayılı kanun uygulama alanı bulur.

- Yönetmelik riskli alanı; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya dönüşümü yapacak idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan şeklinde tanımlamaktadır.

- Bu Kanun'un uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu kanun hükümlerine tabi olur.

- Riskli yapının tespiti için yapı maliklerinin başvuru yapması zorunludur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da, süre verilerek yapı maliklerinden riskli yapı tespitinin yaptırılmasını isteme yetkisine sahiptir. Verilen süre içerisinde riskli yapı tespitinin yaptırılmadığı takdirde tespit Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ya da idare tarafından yapılır veya yaptırılır.

- Yapı maliki ile yapının üzerinde bulunduğu arazinin malikinin farklı olduğu durumlarda başvuru hakkı yapı malikindedir.

- Birden fazla maliki bulunan yapılarda maliklerden birinin başvuru yapması yeterlidir.

- Riskli yapı tespitine başvuru için tapu kaydı ve kimlik fotokopisi yeterlidir.

- Riskli yapı tespiti, sadece Bakanlık tarafından lisanslandırılmış kurum ve şirketlere yaptırılabilir.

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış kurum ve şirketler tarafından her yapı için yalnızca bir rapor düzenlenir.
- Riskli yapı tespiti ve yıkım maliyetleri mülkiyet sahipleri tarafından karşılanır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ya da idare tarafından yapılan masrafların malikler tarafından karşılanması gerekir. Karşılanmadığı takdirde bu masraflar tapu kütüğüne ipotek olarak işlenir.
- Riskli yapı tespitine karşı, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yapılan tebligattan itibaren 15 gün içerisinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. Bu itiraza yönelik dilekçeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü tarafından, itirazı karara bağlayacak teknik heyete havale edilir.
- Riskli yapı tespitine yapılan itiraza karşılık teknik heyetin kararı kesindir. Bu karara karşı, sadece dava açılabilir. Dava açılmaması durumunda yapının yıktırılması aşamasına geçilir.
- Riskli yapıların tespiti ve yıktırılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kredi verilebilmektedir. Başvurular Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine yapılabilir.

#### **2.11.1.2. Afet Riskli Alanların Malikleri Tarafından Değerlendirilmesi**

Afet riskli yapıların bulunduğu alanların malikleri tarafından değerlendirilmesi önceliklidir. Bir taşınmazın ne şekilde değerlendirileceği konusunda karar verme yetkisi, sahip oldukları hisselerine göre paydaşların üçte iki çoğunluğu ile karara bağlanır. Üçte iki çoğunluğun aldığı karara katılmayan paydaşların payı diğer paydaşlara ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığına satılabilir. Taşınmazın değerlendirme şekli konusunda 2/3 çoğunluğu sağlanamayan bir karar alınması durumunda, bu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamulaştırılabilir. Ancak bu kurallar, riskli alanlar dışındaki yapılar için geçerlidir. Riskli alanlarda dönüşüm uygulamaları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ya da ilgili idare tarafından yapılacaktır.

Afet riskli yapıların malikleri tarafından değerlendirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bazı desteklerde sağlanabilmektedir. Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlardan işyeri bulunduğu tespit edilenlere kredi verilebilmektedir. Kullanılan krediler



karşılığında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı lehine, birinci derece ve sırada ipotek tesisi gerekir. Ayrıca bu Bakanlık gerekli gördüğü başka teminatlar da isteyebilir.

Riskli taşınmazların 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüştürülmesi konusunda maliklerin kendi aralarında anlaşması durumunda yıkım sürecinden sonraki işlem adımları;

1. Planlama; dönüşümü yapılacak alanın özelliğine göre; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik taşınmaz malikleri veya anlaştıkları inşaat firmasının hazırlayacağı plan teklifinin ve aynı anda hazırlanabilecek kentsel tasarım projesinin hazırlanması. Bu planların hazırlanması aşamasındaki en önemli noktalardan biride 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak planlarda imar mevzuatındaki kısıtlamalara uyulmak zorunda olmamasıdır,

2. Plan tekliflerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilmesi ve onaylanması,

3. Planların onanmasından sonra taşınmazların inşaaata elverişli hale getirilmesi; bunun ilk adımı eğer varsa kat mülkiyetinin kaldırılarak taşınmazın cins değişikliği yapılarak arsa haline getirilmesidir. Daha sonra yapılan planlara göre ifraz, tevhit ya da parselasyon işlemlerinin yapılmasıdır,

4. İnşaat ruhsatı alınarak inşaatın gerçekleştirilmesi; 6306 sayılı kanun kapsamındaki inşaatlara ruhsat verme yetkisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne aittir. Ancak bu kanun belediyelerin imar mevzuatına göre inşaat ruhsatı verme yetkisini kısıtlamamıştır. Dolayısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yerine belediye sınırları içerisinde ilgili belediyeden, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresinden alınabilir,

5. İnşaatın yapılması,

6. Cins değişikliğinin yapılması,

7. Yapı kullanım iznin alınması,

8. Kat mülkiyetine geçiş,

9. Bağımsız bölümlerin malikleri adına tescil edilmesi, şeklinde sınıflandırılmaktadır.

İnşaat ruhsatı almak için maliklerin veya vekâletname verdikleri vekilin dilekçe ile birlikte başvuru yapması zorunludur. Müracaat dilekçesine ek olarak;

- Tapu kaydı,
- Mimari proje,
- Vaziyet planı,
- Statik proje,
- Tesisat projesi,

- Elektrik projesi,
- Kalorifer tesisat projesi,
- Isı yalıtım projesi,
- Doğalgaz projesi (doğalgaz uygulanan yerlerde),
- Asansör projesi (Gerekiyorsa),
- Fenni mesul taahhütnamesi,
- Yapı müteahhidi taahhütnamesi,
- Aplikasyon krokisi veya röperli kroki,
- İmar durumu belgesi,
- Her proje için ilgili meslek odasınınca elektronik ortamda ve maktu bir bedel karşılığında düzenlenen, işin adının da yazılı olduğu durum belgesi,
- Sığınak projesi (Gerekiyorsa) evraklarının da ibraz edilmesi gerekmektedir.

Harçlar konusunda ise 6306 sayılı kanunun 7'nci madde 9'uncu fıkrası ve 10'uncu fıkrası sırası ile "Bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve teslimler ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır", "Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır." hükmündedir. Ancak 2016 yılında 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile birlikte belediye harçlarındaki muafiyet kaldırılmıştır.

### **2.11.1.3. Afet Riskli Alanların Kamu İdareleri Tarafından Değerlendirilmesi**

Rezerv alanları, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. Riskli alanlarda ve rezerv alanlarda dönüşüm yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na aittir, bu bakanlık yetkisini TOKİ ya da belediyelere devredebilir.

Bir alanın riskli alan olarak tespit edilmesi için alanın büyüklüğünün asgari 15000 m<sup>2</sup> olması gerekmektedir. Ancak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görmesi halinde, parsel veya parsel büyüklüklerine bakılmaksızın ve 15000 m<sup>2</sup> şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.

Dönüşüm uygulamalarında maliklerle anlaşmak esastır, anlaşma olmaz ise kamulaştırma söz konusudur. Anlaşma durumunda önce malikin taşınmazının değeri, sonra verilecek konutun değeri belirlenir, aradaki fark taraflarca ödenir. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara kira yardımı yapılabilir. Anlaşma olmaması durumunda kamulaştırma bedeli beş yılda taksitle ödenir.

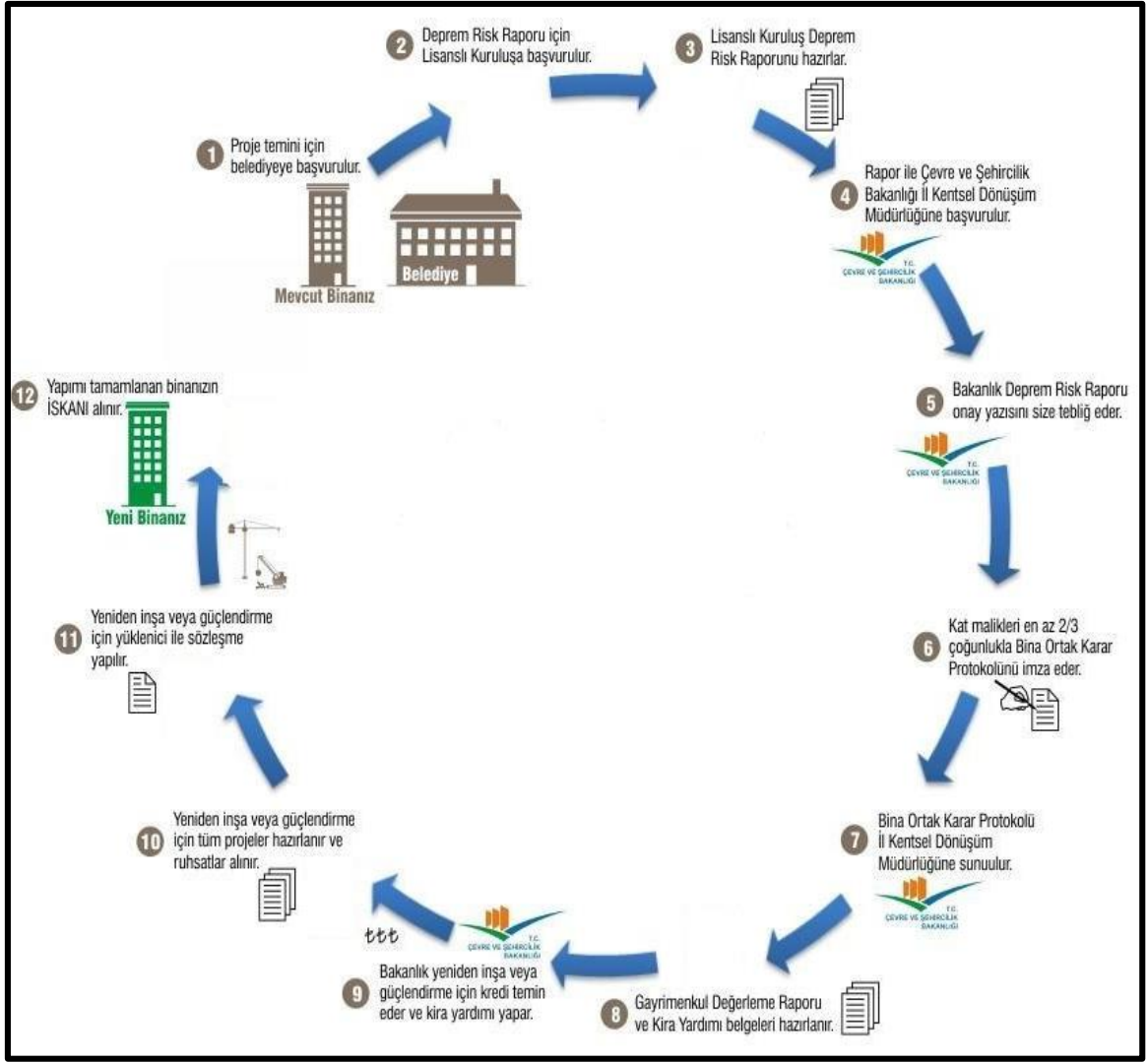
### **2.11.2. 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine Göre Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Belediye kanununun 73. maddesine göre uygulama faaliyetleri, afet riskli alanların dönüşümü faaliyetlerinden farklıdır. Bu maddeye göre kentsel dönüşümde amaç sadece afet riskini azaltmak değil, afet riskini azaltmanın yanı sıra 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 gibi çeşitli amaçları bulunmaktadır.

Kentlerde kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması için kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının belirlenmesi gerekir. Bu alanların belirlenmesinde bazı kriterler dikkate alınmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında; bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için;

- O yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması,
- Meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilmesi,
- En az 5 hektar ve en çok 500 hektar olması şarttır.

Son dönemde kentsel dönüşüm sürecini basite indirgeyen ve reklam çalışmalarının bir çoğunda kullanılan 12 adımda kentsel dönüşüm konulu çalışma olan ve kentsel dönüşüm sürecinin Türkiye'deki iş adımları sistematik bir biçimde ifade edildiği görsel Şekil 2.3'de verilmiştir.



Şekil 2.3. Kentsel dönüşüm faaliyetleri işlem adımları (URL-2, 2016)

### 2.11.3. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamaları

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği yetkili idareyi; belediye sınırları dışında ve nüfusu 50000'in altındaki belde belediye sınırlarında İl Özel İdaresi (ilgili belediyenin görüşü alınır); bunların dışında kendi yetki sınırlarında

büyükşehir, il, ilçe ve ilk kademe belediyeleri olarak tanımlamaktadır. Yenileme alanları, belediye meclisinin veya İl Genel Meclisinin Kararı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar kurulu kararıyla belirlenir. Bir alanın yenileme alanı olarak belirlenmesi ve uygulamaya ilişkin süreci maddeler halinde sıralamak gerekirse;

- Yenileme alanı sınırlarının belirlenmesi; uygulama yönetmeliğinin 8. maddesine göre yetkili idare öncelikle yenileme uygulaması yapılacak bölgeyi tespit ederek hâlihazır harita üzerinde koordinatlı olarak yenileme alanı sınırlarını belirler,

- Mevcut durumun tespiti yapılır,
- Kamuoyunun bilgilendirilmesi,
- Yenileme kararı İl Özel İdaresi tarafından alınacak ise ilgili belediyeden görüş alınması,

- Meclis kararı alınması,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının incelemesi ve Bakanlar Kurulu kararının alınması,
- Bakanlar kurulu kararının alınmasından sonra yetki ve sorumlulukları yenileme alanları ile sınırlı olmak ve yenileme projelerini karara bağlamak amacıyla gerektiği kadar koruma bölge kurulu oluşturulur,

- Etüt proje ve planların hazırlanması,
- Tasarrufun kısıtlanması,
- Yenileme avam ve uygulama projelerinin hazırlanması ve onayı,
- Taşınmazın idare tasarrufuna alınması,
- Yenileme projelerinin uygulanması, şeklindedir.

İstanbul'da gerçekleştirilen Tarlabası, Süleymaniye ve Sulukule yenileme çalışmaları bu kanun çerçevesinde gerçekleştirilen en önemli uygulamaların başında gelmektedir.

## **2.12. Dünyada ve Türkiye'de Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İrdelenmesi**

Dünyada genelinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, yerel yönetimler, özel sektör ve halk birlikteliği ile gerçekleştirilmektedir. Ülkemizde yapılan veya yapılmakta olan uygulamalarda halk katılımı hazırlık aşamasında oluşmaktadır. Dünyada yapılan uygulamalar irdelendiğinde kentsel dönüşüm uygulamalarında hazırlık aşamasından başlayarak projenin son aşamasına kadar halkın katılımı görülmektedir.

Ülkemizde çok fazla gecekondulaşmış alanın olması, kaçak yapılaşmadaki artış ve 1999 depreminin ardından kentsel dönüşüm uygulamalarının gereksinimi ortaya çıkmıştır. Son dönemde kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok TOKİ eliyle gerçekleştirilmektedir. 6306 sayılı kanunla birlikte özel sektör ve yapı sahipleri kentsel dönüşüm uygulaması yapar hale gelmiştir.

### **2.12.1. Kentsel Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi**

Dünya ve Türkiye genelinde kentsel dönüşümün uygulamaya dönüştüğü alanlar;

- Tapusu bulunmayan gecekondular alanları,
- Ruhsatsız ve imara aykırı yapılaşmanın olduğu alanlar,
- Sosyal donatı alanlarında ve özellikle kent merkezine yakın dönüşümle değerlendirilecek alanlar,
- Doğal afetlerden etkilenme riski yüksek alanlar,
- Merkezi bölgelerdeki köhneleşmiş alanlar,
- Tarihi kent alanları,
- Eski ve yıpranmış yapıların bulunduğu alanlardır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm görmüş uygulama alanlarında bakıldığında, çoğunluğunun hazine arazileri üzerinde konumlanmış gecekondular alanlarının olduğu gözlemlenmektedir. Bu özellikleri taşıyan alanların bir an önce belirlenmesi ve harekete geçilmesi için ülke genelinde yapılması gereken işlemler;

- Mülkiyet yapısının ve bina bilgilerinin,
- Mevcut arsa ve arazi durumunun,
- Talebin yoğun olduğu alanların,
- Köhneleşmiş alanlar içerisinde kalmış tarihi dokunun,
- Hazine arazilerinin belirlenmesidir.

Yukarıda sıralanmış olan çalışmalar çoğaltılarak öncelik sırası oluşturulabilir. Bu çalışmalar tamamlandıktan sonra oluşturulan öncelik sırasına göre proje ve uygulama aşamalarıyla ilgili kısa ve uzun vadeli kentsel dönüşüm programları yapılmalıdır. Çünkü hayata geçirilen her bir kentsel dönüşüm projesi uygulamaya konulduğu kent için geliştirici önem taşımaktadır. Bu şekilde oluşturulacak bir bilgi bankası belki de kentsel boşluk

alanlarının gecekondular alanlarına dönüşmeden planlı bir kentleşmeye katılmasını sağlayacak rol oynayacaktır (Akalin, 2003; Kara, 2007).

### **2.12.2. Kentsel Dönüşüm Projesi Hazırlık Aşamasında Yapılması Gerekenler**

Kentsel dönüşüm alanının belirlenmesinin akabinde, kentsel dönüşüm projesini hazırlayacak kurumlar arasında protokol imzalanır. Protokolde kurumların arasındaki birliktelik içerisinde gerçekleştirilecek iş ve işlemler belirtilmektedir. Dünyada ve Türkiye’de yapılan çalışmalar ışığında genel manada kentsel dönüşüm alanı ile ilgili hazırlık aşamasında yapılması gerekli olan işlemler;

- Alanın Belediye Meclisi kararıyla ilanı,
- Proje alanı için en uygun modelin belirlenmesi,
- Proje kapsamının belirlenmesi,
- Mülkiyet yapısının belirlenmesi,
- Alana ait hâlihazır haritanın güncellenmesi,
- Proje alanının sosyo-ekonomik durumunun belirlenmesi,
- Finansmanın modeli tespit edilmesi şeklinde sıralanabilir (Kara, 2007).

### **2.12.3. Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Aşamasında Yapılması Gerekenler**

Kentsel dönüşümün proje aşamasında yapılacak olan işlemler; projesi hazırlanacak bölgenin niteliklerine ve mülki durumuna göre farklılık göstermektedir. Bu sebep ile kentsel dönüşüm alanına ilişkin olarak aşağıda maddeler halinde belirtilen;

- Değer tespit komisyonunun kurulması,
- Değer tespitlerinin yapılması,
- Uzlaşma komisyonunun kurulması,
- Mülk sahipleri ile anlaşma sağlanması,
- Anlaşmanın olmaması halinde kamulaştırma yapılması,
- Mülkiyet devirlerinin gerçekleştirilmesi,
- Hâlihazır haritanın hazırlanması,
- İmar, jeoloji, altyapı ve çevre projelerinin hazırlanması,
- Alanın özelliklerine en uyumlu projenin hazırlanması,

- Uygulama aşamasında bölge halkının taleplerinin karşılık bulması,
- Sosyal yapıdaki farklılığın giderilmesi,
- Mekânsal eşitsizliklerin çözümlenmesi,
- Modern, gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekânlarının oluşturulması,
- Uygulama alanının halkın kullanımına açılma işlemlerinin yapılması gereklidir (Kara, 2007, Özden 2008).

### **2.13. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Dünyada geçmişi çok eskilere dayanan kentsel dönüşüm uygulamaları Türkiye’de son yıllarda başlatılmıştır. Avrupa’da ve uzak doğuda II. Dünya Savaşında önemli derecede hasar alan kentlerin yeniden toparlanması için çözüm arayışları başlamış ve bunun sonucu olarak kentsel dönüşüm uygulamaları önem kazanmıştır. Zaman içerisinde gerçekleşen projelerin ortaya koyduğu olumlu etkiler dünya çapında dikkat çekmiş ve özellikle gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşüm üzerindeki faaliyetleri günümüze kadar artarak devam etmiştir (Göksu, 2006; Erdoğan, 2007; Kiraz, 2015).

Dünyada uygulamaya konulan projeler, bazen uygulamaya konulduğu bölgenin ekonomisine destek olmak, bazen sosyal donatı eksikliğini gidermek, bazen konut ihtiyacını gidermek, bazen de uygulama bölgesinin dikkatini çekerek merkez oluşturmak gibi farklı amaçlar taşımaktadır. Bu uygulamalardan en dikkat çekenleri;

- Dockland projesi (İngiltere)
- Elephant & Castle projesi (İngiltere)
- Thebes yerleşmesi planlamaya katılım projesi (Yunanistan)
- Hiroşima – Danbara kenti yeniden inşa projesi (Japonya)
- Rio kenti gecekondulaştırma projesi (Brezilya) olarak gösterilebilir (Şişman, 2008; Acar, 2011).

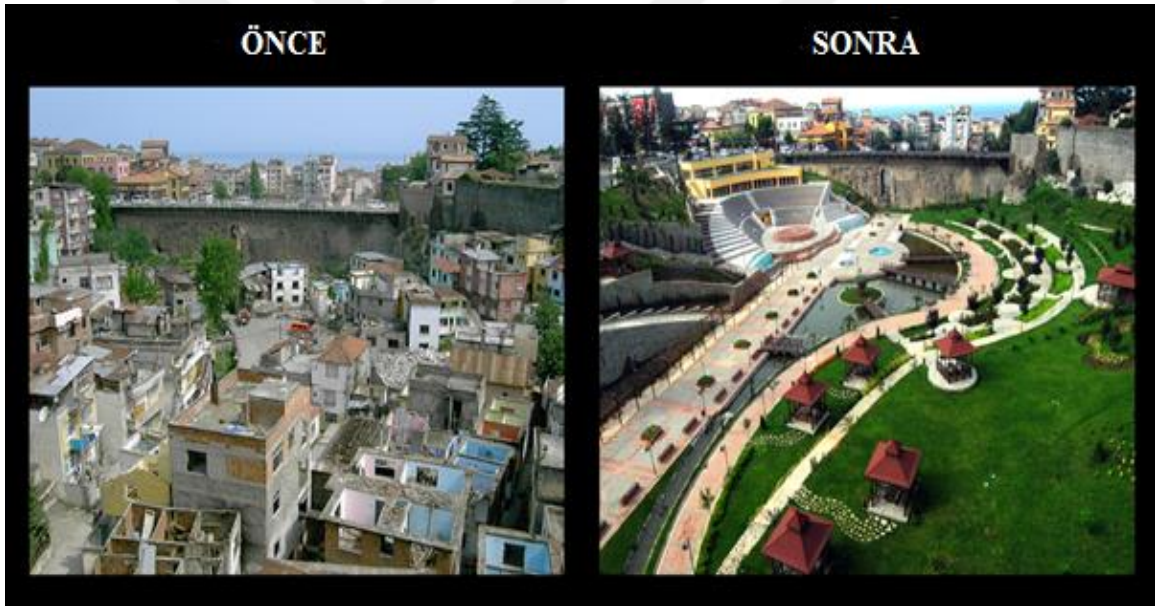
### **2.14. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Ülkemizde, 1950’li yıllar ve sonrası da kentleşmenin hız kazanmasıyla çarpık kentleşme süreci baş göstermiş, 1980’li yıllardan günümüze kadarki süreçte ise siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı kentler ihtiyaçları karşılayamaz duruma gelmiştir. Bununla birlikte gecekondulaşmanın artışıyla çöküntü alanları üst seviyelere ulaşmıştır. Bu tür alanların tekrar kente geri kazandırılması için kentsel dönüşümün gerekliliği önem



kazanmıştır (Ayyıldız, 2010; Çatalbaş, 2011, Avcı, 2013). Ülkemizde gerçekleşen en dikkat çekici kentsel dönüşüm uygulamalarında örnek olarak;

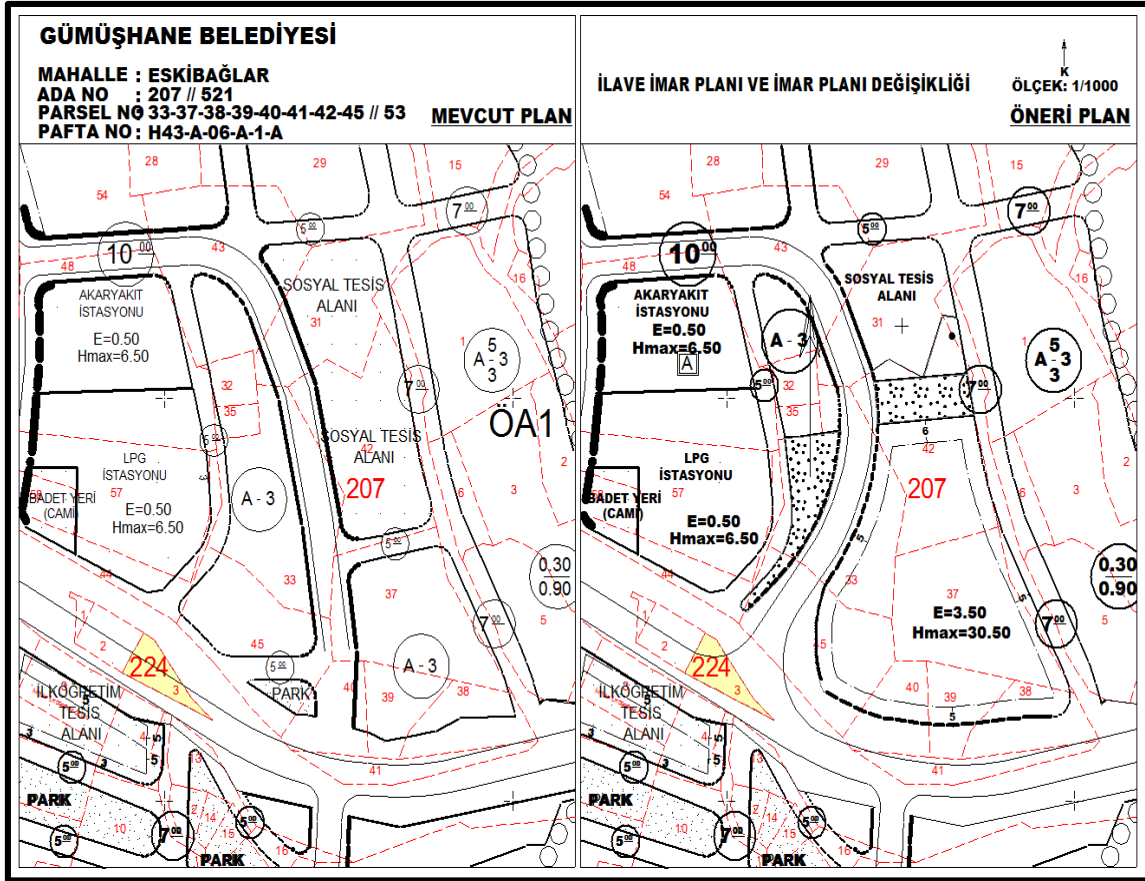
- Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara),
- Dikmen Vadisi Projesi (Ankara),
- Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara),
- Zafer Meydanı Projesi (Bursa),
- Dericiler Projesi (Bursa),
- Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul),
- Hacı Bayram Çevre Düzenleme Projesi (Ankara),
- Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri (Trabzon) (Şekil 2.4),
- Eskişehir Karapınar Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi gösterilebilir (Kara, 2007).



Şekil 2.4. Trabzon İli Zağnos Vadisi'nin kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası görünümü (URL-1, 2016).

### **2.15. Kentsel Dönüşümden Faydalanılan Bir Alan Üzerine İnceleme**

Gümüşhane İli, Merkez İlçesi, Eskibağlar Mahallesi Sınırları İçerisinde riskli bina tespitlerinin yapılarak kentsel dönüşüm kapsamına dâhil edilen alana ait mevcut imar plan ve onaydan geçmiş imar planı değişikliği aşağıda Şekil 2.5'de verilmiştir.



Şekil 2.5. Mevcut imar durumu ve onaylanmış öneri imar durumu

İmar planı değişikliğinde de görüldüğü gibi imar adaları toplulaştırılarak bir bütün halinde değerlendirilmek istenen parseller üzerinden maksimum seviyede faydalanılması amaçlanmıştır. Mevcut durum ve planlanan durum incelemesini yaparak maddeler haline ortaya çıkan imar hakkı kazancını inceleyelim;

Mevcut durum imar hakkı;

- Mevcut net konut alanı: (A-3) (0.40/1.20) Nizamında = 1469 + 1709 = 3178 m<sup>2</sup>
- Mevcut konut alanı toplam inşaat alanı = (3178\*1.20) = 3.813 m<sup>2</sup>
- Mevcut park alanı = 124 m<sup>2</sup>
- Mevcut sosyal tesis alanı = 1218 m<sup>2</sup>
- İnşaat alanı imkânlar
  - a. Maksimum kat: 3
  - b. Ortalama daire büyüklüğü 125 m<sup>2</sup> olmak üzere 3813 / 125 = 30 daire
  - c. Her dairede 4 kişi yaşadığı kabul edilerek = 30\*4 = 120 kişi
  - d. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> yeşil alan ihtiyacından ötürü = 30\*10 = 300 m<sup>2</sup> park gereklidir.

Öneri durum imar hakkı ise;

- Öneri yeni net konut alanı: Emsal = 3.50 Nizamında = 3879 m<sup>2</sup>
- Öneri yeni konut alanı toplam inşaat alanı = (3879\*3.50) = 13.577 m<sup>2</sup>
- Toplam inşaat alanı değişimi = 13.577 m<sup>2</sup> – 3.813 m<sup>2</sup> = 9.764 m<sup>2</sup>
- İnşaat alanı değişiminin katkıları
  - a. Maksimum kat: 10
  - b. Ortalama daire büyüklüğü 125 m<sup>2</sup> olmak üzere 9.764 / 125 = 78 daire
  - c. Her dairede 4 kişi yaşadığı kabul edilerek = 78\*4 = 312 kişi
  - d. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> yeşil alan İhtiyacından ötürü = 312\*10 = 3120 m<sup>2</sup> park gereklidir.
  - e. Öneri park alanı ile mevcut park alanı toplamında ise = 3120 +124 = 3244 m<sup>2</sup>

park alanı gereklidir.

Bu uygulamanın yüklenici açısından meydana getirdiği diğer avantajlar ise çok büyük külfetlere mal olan noter harçları, tapu ve kadastro harçları, damga vergisine tabi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü harç, banka ve sigorta muameleleri vergisi dâhil olmak üzere tüm bu harç ve ödemelerin tamamından muaf olunması, fazla çıkan dairelerin satışında vergi oranının %1 olarak uygulanması, yer sahiplerine edinilecek kira yardımı ve bakanlıklarca anlaşılan bankalardan kredi imkânı gibi işlemler göz önüne alındığında kentsel dönüşümün zaten kendisi bir avantaj iken birde üzerine imar hakkı verilmesi uygulamanın suiistimal edilmesine sebep olmaktadır. Bununla birlikte yatayda gelişen çarpık bir kentleşmeyi daha fazla konut sayısı ve kat artışı ile düşeye yaymaktan öte gitmemektedir.

### 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ UYGUNLUK ANALİZİ: GÜMÜŞHANE ÖRNEĞİ

#### 3.1. Çalışma Alanının Tanımı

Gümüşhane, Karadeniz Bölgesi'nin güney doğusunda yer alan bir ilimizdir. Doğuda Bayburt, batıda Giresun, kuzeyde Trabzon ve son olarak güneyde Erzincan ile komşu durumdadır.  $38^{\circ} 45' - 40^{\circ} 12'$  doğu boylamları ile  $39^{\circ} 45' - 40^{\circ} 50'$  kuzey enlemleri arasında yer alan Gümüşhane'nin yüzölçümü  $6.575 \text{ km}^2$ 'dir. 1210 metre deniz seviyesi yüksekliği bulunan Gümüşhane'de Köse, Kelkit ve Şiran ilçelerinin bulunduğu bölgeler yüksek bir plato özelliği gösterir. Öte yandan kuzey kesimde bulunan merkez ilçe ile birlikte Torul ve Kürtün oldukça engebeli bir yeryüzü şekline sahiptir. Gümüşhane'nin en yüksek noktası 3.331 metre ile Abdal Musa Tepesidir. İl Merkezinin, arızalı topoğrafik yapısı nedeniyle gelişme alanları kısıtlıdır. Bu kısıtlı alanlar aynı zamanda dardır (URL-3, 2016).

Çalışma alanı Gümüşhane ilinin Yenimahalle Mahallesi içerisinde seçilmiş olup, ilin doğu istikametinde ilerlerken ana yolun sol tarafında bulunmaktadır (Şekil 3.1).



Şekil 3.1. Çalışma alanının yer bulduru haritası



Çalışma alanı olarak seçilen bölgenin karşı cephesinde bulunan Gümüştaş Madencilik Maden İşletmesi irtibat yolundan çekilmiş olan Şekil 3.2'deki genel görüntüye bakıldığında ilk etapta yapılaşmanın karmaşası fark edilmektedir.



Şekil 3.2. Çalışma alanının genel görüntüsü

### 3.2. Gümüşhane İli ve Çalışma Alanında Nüfus ve Kentleşme

Gümüşhane'nin il nüfusu 1927 yılında 121,797 kişi olarak kayıtlara geçmiş, 1975 yılında Gümüşhane'de 242 bin kişi yaşarken bu sayı 1980'de 252 binlere çıkmış, 1985-1990 yılları arasında (Bayburt ilçesinin il olmasının da etkisiyle) büyük nüfus kaybına uğrayarak 153 binlere kadar düşmüştür. Bu düşüş hızla devam ederek 2007 yılında 131000 olmuştur. Bu yıldan sonra nüfus az da olsa yukarı doğru bir ivme kazanmış ve 2013 yılında 141000, 2014 yılında 146353, 2015 yılında 151449'a çıkmıştır (URL-3, 2017).

Gümüşhane ilinin Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2015 yılındaki %3.48'lik nüfus artışı ile Türkiye'nin oransal nüfus artışı sıralamasında üçüncü olduğu bilgisine ulaşılmıştır. 108000 kişinin il, ilçe ve beldelerdeki kent merkezlerinde yaşadığı dikkate alınarak şehirleşmenin %20 oranında arttığı söylenebilir. Köylerde yaşayan kişi sayısı geçen yıla göre %26 oranında düşerek 30 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İlde şehir nüfusunun artmasına sebep olan etkenler şöyle sıralanabilir:

- Üniversite ve ona bağlı yeni bölümlerin açılması.
- Şehrin ekonomisine katkı sağlayan yöresel pestil ve köme işletmelerinin sayısının artması.
- Maden işletmelerinin açılması.
- Çağrı merkezinin açılması.
- İnşaat sektörünün hızla gelişmesi.

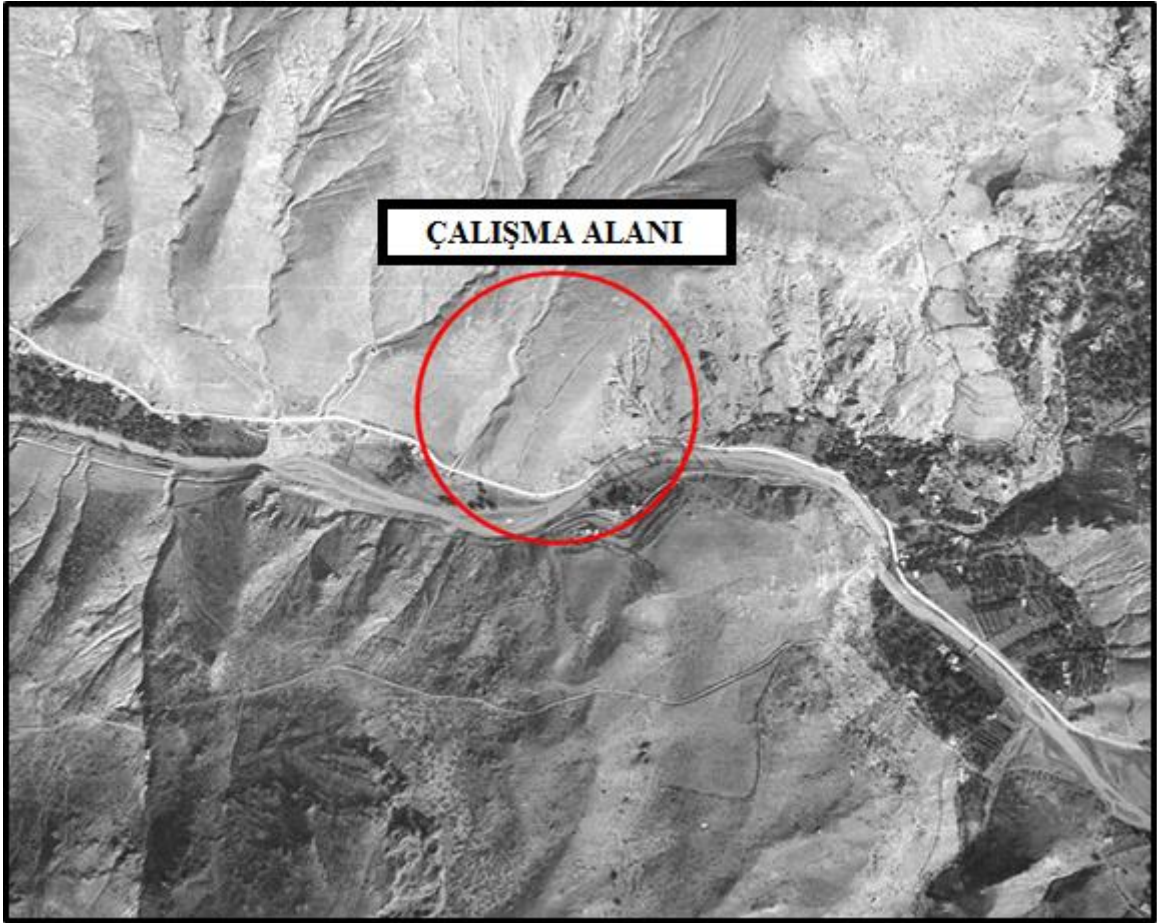
Özellikle Gümüşhane Üniversitesi'nin etkisiyle artış gösteren nüfusun barınma olanaklarında yaşanan sıkıntılar ve gurbetçilerin yatırım yapmak amacı ile memleketlerinden ev almaya başlaması bölgede konut ihtiyacının devamlılığını sürdürmektedir. Bu ihtiyacı gidermek için TOKİ Gümüşhane merkezinde 192, 250 ve 198 konutlu üç ayrı idare konut uygulaması, bir adet 116 konutlu afet konutu uygulamasını tamamlamış ancak buna rağmen konut ihtiyacının karşılanamamış olması sebebi ile yakın bir zamanda ihalesi yapılan ve inşaatına başlanacak olan 528 konut, 1 ticaret merkezi ve 1 camili idare konut uygulamasının arazi çalışmaları devam etmektedir (URL-1, 2017).

Çalışma alanı olarak belirlenen Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisindeki yapılaşma ve nüfus 1967 yılında Kov köyünde yaşanan erozyondan sonra köy halkının il dışına gitmesini önlemek için 1968 yılında afet konutlarının yapılarak uygun fiyatlarla köy halkına satışıyla oluşmuştur. Belediyede yapılan araştırmalar neticesinde anlaşılmıştır ki acele bir

şekilde nüfusu korumak amacı ile yapılan bu uygulamada yapılan yapılara ruhsat dahi çıkartılmamıştır.

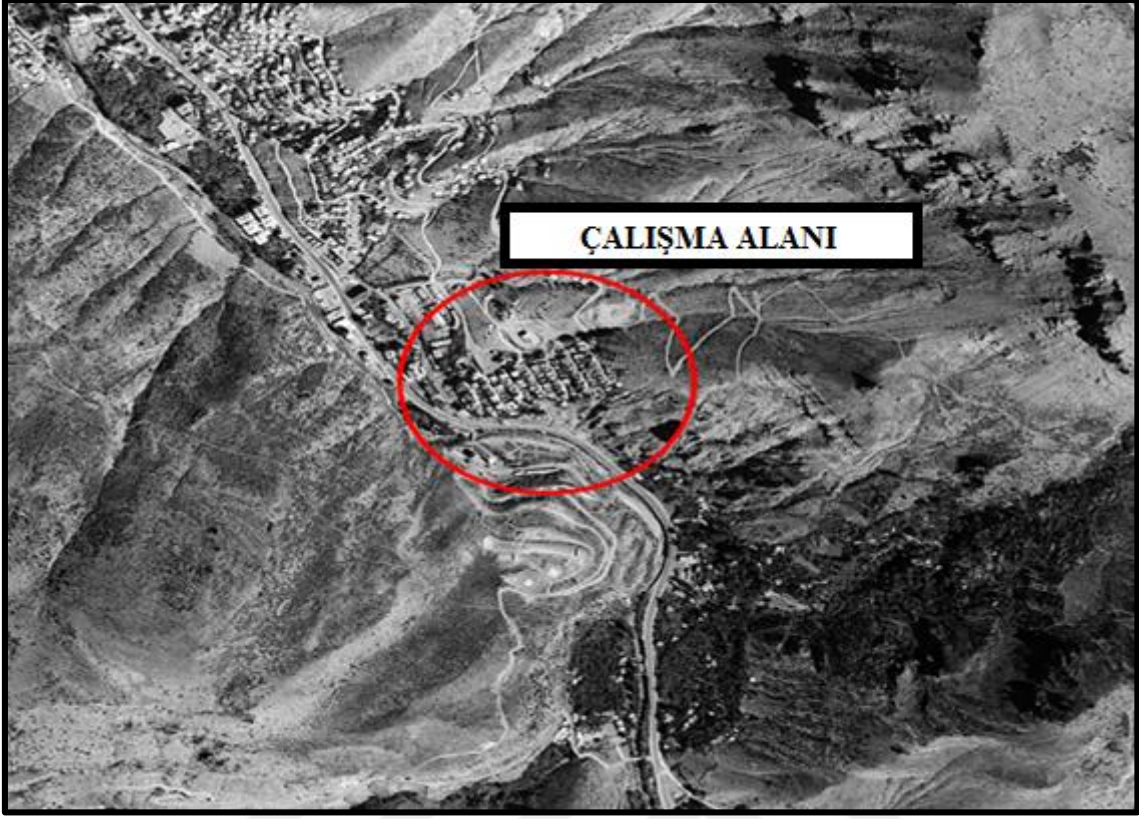
### 3.3. Çalışmada Kullanılan Veriler

Çalışmada, Yenimahalle'deki değişimi incelemek ve kentsel dönüşüme uygunluğunu gözlemlemek ve analiz etmek amacı ile ihtiyaç duyulan 1946 ve 2004 yıllarına ait hava fotoğrafları Harita Genel Komutanlığından, 2014 yılına ait ortofoto görüntüleri Gümüşhane Kadastro Müdürlüğünden temin edilmiştir. Görüntülerden de anlaşılacağı gibi 1946 yılında tamamen ham toprak olan alan, 1968 yılında afet konutlarının plansız olarak yapılması ile yapılaşmaya başlamış, 2004 yılında yapılaşmalar azda olsa devam etmiş ve 2014-2016 yıllarında doyma seviyesine ulaşmıştır (Şekil 3.3, 3.4, 3.5).



Şekil 3.3. Çalışma alanınının 1946 yılına ait hava fotoğrafı





Şekil 3.4. Çalışma alanının 2004 yılına ait hava fotoğrafı

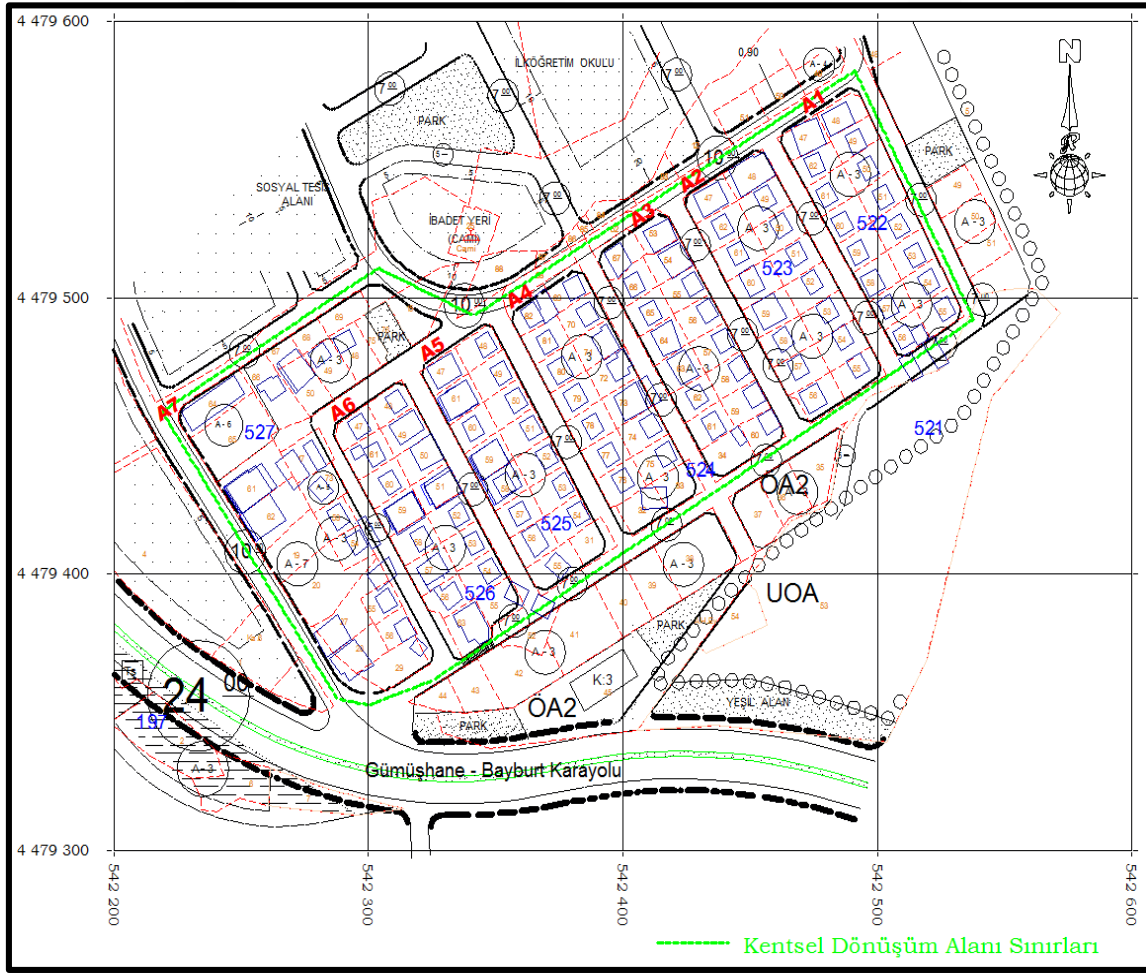


Şekil 3.5. Çalışma alanının 2014 yılına ait ortofoto görüntüsü



Hava fotoğrafları ve ortofoto görüntülerden sonra en önemli analiz kaynağı mevcut 1/1000 ölçekli imar planı olmuştur. Şekil 3.6’da verilen mevcut imar durumu ve yapılaşmayı gösterir harita incelendiğinde, çalışma amacı ile ele A1’den A7’ye kadar numara verilen adalar ve adalardaki yapılaşma şartları gözlemlenmektedir. A1, A2, A3, A4, A5 ve A6 numaralı adalarında yapılaşma şartı A-3 iken, A7 numaralı adanın kuzeydoğu kısmındaki parseller için A-3, güneybatı yönündeki parseller için ise uygulama esasını belediyenin belirleyeceği A-6 ve A-7 imar hakkına dönüştürüldüğü gözlemlenmektedir.

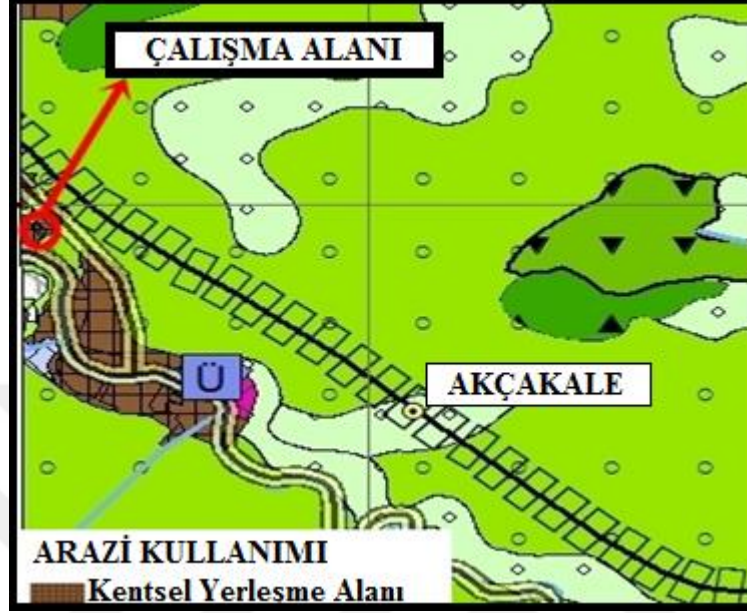
Elde edilen konumsal verilere arazide toplanan veriler de eklenerek daha somut bilgiler elde etmek için verilerin değerlendirilmesi aşamasına geçilmiştir.



Şekil 3.6. 1/1000 ölçekli imar planı ve hâlihazır durum haritası (2016)

Çalışma alanı Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yapılan incelemelere göre mevcut yoğunluklu konut alanında,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi internet sitesinden temin edilen 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planının da ise kentsel yerleşme alanına denk gelmektedir (Şekil 3.7).



Şekil 3.7. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 3.4. Verilerin Değerlendirilmesi

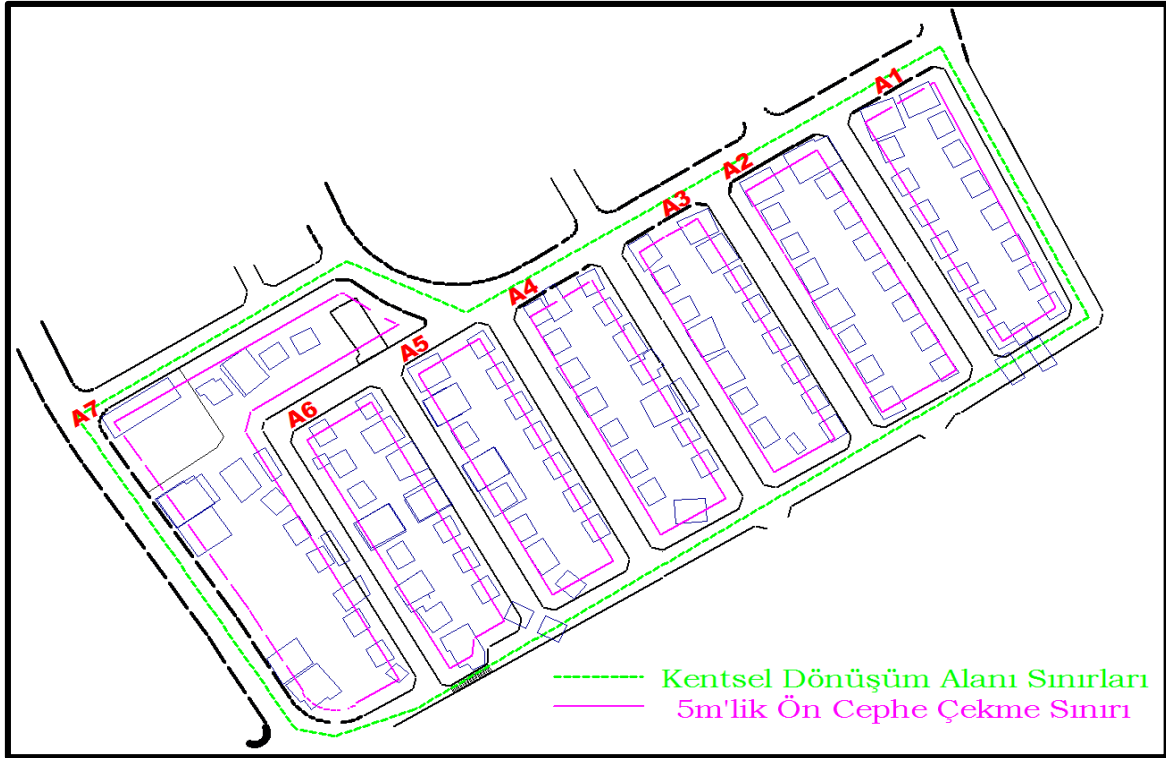
Konumsal veriler yıllara göre NetCad yazılımı ile sınıflandırılarak mevcut kullanım nasıl bir süreçten geçtiği Tablo 3.1'de gösterilmiştir. 1968 yılında yapılaşmaya başlayan alan 2016 yılında topoğrafik olarak doyma seviyesine ulaşmıştır. Mevcut planda ve kullanımında mesken bazlı yapılaşmanın dışında herhangi bir sosyal donatı alanı bulunmadığı için oluşturulan tabloda böyle bir başlığa yer verilmemiştir.

Tablo 3.1. Konumsal veri değerlendirilmesi

SINIF	1946 Yılı Alan (m <sup>2</sup> )	1968 Yılı Alan (m <sup>2</sup> )	2004 Yılı Alan (m <sup>2</sup> )	2016 Yılı Alan (m <sup>2</sup> )
<b>Konut Alanları</b>	0.00	Yapılaşmanın Başlangıcı	5442.26	7312.91
<b>Kamu Bina Alanları</b>	0.00		0.00	0.00
<b>Park Alanı</b>	0.00		0.00	0.00
<b>Yollar</b>	0.00		3740.00	3740.00
<b>Diğer Alanlar</b>	34000		24817.74	22947.09
<b>TOPLAM</b>	34000	34000	34000	34000

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 18. maddesinin birinci fıkrasında iskân alanlarında yapılacak binaların ön ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafelerinin en az 5 m olacağı, 4 kata kadar olan binalarda yan bahçe mesafelerinin en az 3 m olacağı belirtilmektedir. Bu bilgi dâhilin de Şekil 3.8’de gösterildiği gibi tüm adalara cephe aldıkları yollardan ada içlerine doğru 5’er metrelik paralel ön bahçe çekme hatları oluşturulmuştur. Ön bahçe hattı belirlendikten sonra çalışma alanındaki 110 binadan 71’inin ön cephe hattına uymadığı tespit edilmiştir. Ayrıca aynı yönetmeliğe göre binalar arası yan bahçe mesafelerinin toplamda 6 m olması gerekirken alandaki hiçbir bina arasındaki mesafede bu kurala uyulmamaktadır.

İmar planı raporlarından elde edinilen bilgilere göre bölgede en alt seviyesinde Gümüşhane Graniti, üzerinde kumtaşı ve siltaşı ardışıklı Şenköy Formasyonu, bu biriminde üzerinde ara seviyelerinde yumru şeklinde çörtler bulunan Berdiga Formasyonu yer almaktadır. Gümüşhane Graniti’nin kırıklı ve çatlaklı yapıya sahip olmasından dolayı doğacak riskleri tespit etmek ve bir risk varsa gidermek için uygulama aşamasına gelindiğinde çalışma bölgesi için özel bir jeoteknik çalışmanın yapılmasının gerekli görülmektedir. Ancak bölgeye yakın ve yaklaşık jeolojik özelliklere sahip alanlara jeoteknik raporlar dikkate alınarak 10 kata kadar imar izni verildiği düşünülür ise örnek modellemede bodrum dâhil 7 katlı bina tasarlanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.



Şekil 3.8. Ön bahçe çekme hattını gösterir harita

Arazide toplanan mekânsal veriler Tablo 3.2’de bir araya getirilmiş ve mevcut durum ortaya koyulmuştur. Tablo incelendiğinde;

- 110 binanın yalnızca 28’inin ruhsatlı olduğu,
- 263 bağımsız bölümünün yalnızca 200’ünün mesken olarak kullanılabildiği, geri kalan bağımsız bölümlerin ise ya kullanılmadığı ya da depo veya ahır olarak kullanıldığı,
- Mesken olarak kullanılan bağımsız bölümlerin 115’inin ruhsatlı binalarda kaldığı geri kalan 85 meskenin ruhsatsız olarak kullanıldığı.

• Ruhsatlı evler de dâhil olmak üzere tüm binaların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 18. maddesine aykırı olarak bahçe mesafelerinin yönetmelikte belirtilen standartlara aykırı yapıldığı,

• Yedi adada 652 kişilik nüfusun barınmakta olduğu ve meskenlerin çoğunda 2 kişilik ileri yaşlarda bireylerin barındığı,

• Mevcut imar durumu ile tüm parsellerin kendi içerisinde yapılaşma ihtimali düşünüldüğünde alanda 363 adet konut oluşabileceği gözlemlenmiştir.

Tablo 3.2. Araziden toplanan mekânsal veriler

ADA NO	BİNA SAYISI									BAĞIMSIZ BÖLÜMLER						MEVCUT İMAR İLE OLUŞABİLECEK MAKSİMUM KONUT SAYISI		
	1 KATLI	2 KATLI	3 KATLI	4 KATLI	5 KATLI	6 KATLI	7 KATLI	TOPLAM	RUHSATLI	ÇEKME MESAFELERİNE UYMAYAN	MESKEN OLARAK KULLANILAN	KULLANILMAYAN	DEPO VEYA AHIR	TOPLAM	RUHSATLI		KİRACI SAYISI	NÜFUS
A1	6	8	0	1	1	0	0	16	2	16	13	7	11	31	9	5	46	48
A2	7	6	3	0	0	0	0	16	3	16	21	5	2	28	9	8	70	48
A3	6	6	3	1	0	0	0	16	4	16	23	3	5	31	11	9	78	48
A4	6	6	1	2	0	0	0	15	2	15	21	3	5	29	8	7	68	48
A5	5	2	4	3	0	1	0	15	8	15	36	4	0	40	26	13	110	48
A6	3	5	2	2	2	1	1	16	4	16	46	2	2	50	23	16	143	48
A7	6	1	2	1	2	2	2	16	5	16	40	8	6	54	29	16	137	75
<b>TOPLAM</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>110</b>	<b>28</b>	<b>110</b>	<b>200</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>263</b>	<b>115</b>	<b>74</b>	<b>652</b>	<b>363</b>

### 3.5. Çalışma Alanının Mevcut Durumunun Modellenmesi

Arazide toplanan konumsal veriler konumsal olmayan veriler ile ilişkilendirilerek Sketch Up yazılımında çalışma alanının mevcut ve planlanan durumu üç boyutlu hale getirilmiştir. Bu yazılım mimarlar, mühendisler ve diğer tasarımcıların fikirlerini üç boyutlu olarak görselleştirebildiği kolay, hızlı ve yenilikçi bir araçtır. Yazılım sayesinde çalışılacak bölgenin topoğrafik durumu Google Earth üzerinden üç boyutlu olarak program ekranına çekebilir ve aynı şekilde yine üç boyutlu ve dinamik bir şekilde yazılım ekranında çizim yapılabilir ya da daha önceden yapılmış hazır modelleri kullanarak bina, şehir, park veya basit bir şekilde oda dahi planlanabilir.

Sketch Up yazılımında üç boyutlu modelleme yapılırken izlenen işlem adımları şu şekildedir:

1. Location menüsünden Add Location sekmesi ile Google Earth ekranına ulaşılır ve istenilen bölge kırılarak çalışma alanı program ekranına aktarılmış olur.
2. Aktarılan görüntü program ekranına düzlemsel olarak geldiği için Location menüsünden Toggle Terrain sekmesi ile görüntü üç boyutlu arazi modeli haline getirilir.

3. Mevcut binaların taban oturumları dxf formatında File menüsünden İmport sekmesi ile arazi modeli üzerine taşınacağı gibi, çizim ekranı üzerinden sayısallaştırma yapılarak da oluşturulabilir.

4. Model üzerinden sayısallaştırma yapılmak istendiğinde Getting Started menüsünden Line sekmesi seçilerek model üzerinden bina taban oturumları kapalı poligon halinde çizilir.

5. Taban oturumları belirlenen binaları üç boyutta görebilmek için Getting Started menüsünden Push/Pull sekmesi seçilerek kapalı poligonun ortasına gelinir ve kapalı alan yakalanarak mouse bırakılmadan yukarıya doğru çekilir, ortalama kat yüksekliklerinin 3 olarak kabul edildiği varsayılarak mouse bırakılmadan 3'e basılır ve zemin kat oluşturulmuş olur. Oluşturulan zemin kat binanın diğer katlarını oluşturmak için kopyala yapıştır mantığı ile diğer katlara eklenerek bina üç boyuta taşınır.

6. Gerekirse modele bina, cami, park veya ağaç gibi hazır modeller eklemek için Getting Started menüsünden 3D Warehouse sekmesi kullanılarak program arşivine gidilerek uygun model indirilebilir ve istenilen konuma ölçeklenerek yerleştirilebilir.

7. Son olarak hazırlanan model File menüsünden Save seçeneği ile istenilen yere ismi belirlenerek kayıt edilir.

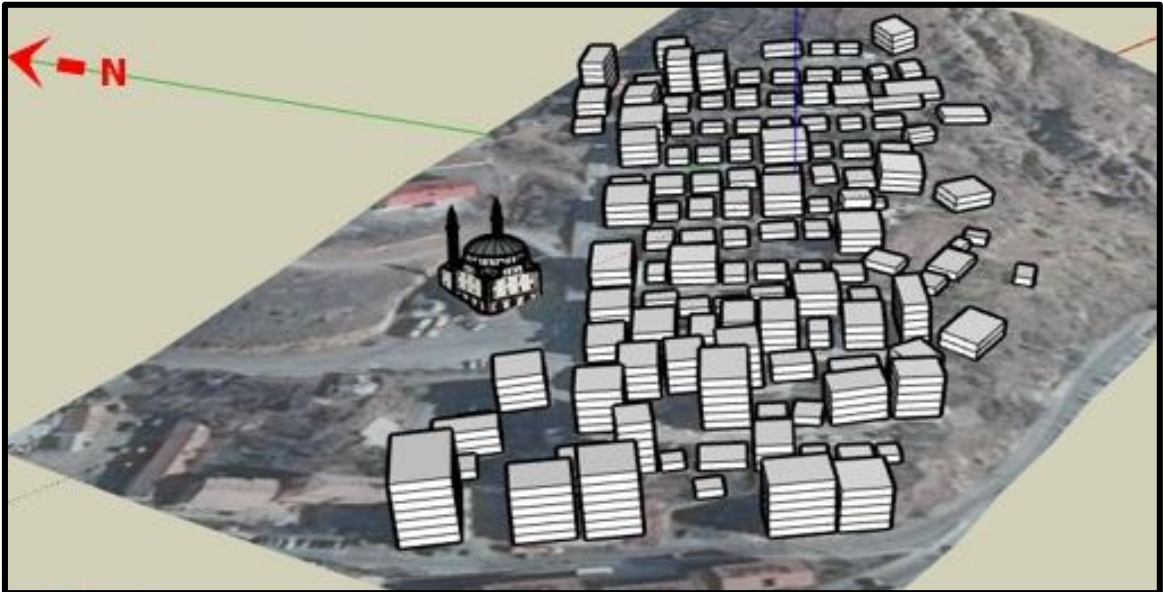
Sketch Up programında izlenen bu işlem adımları neticesinde oluşturulan mevcut durum modellenin Şekil 3.9'de kuşbakışı görüntüsü verilmiş ve mevcuttaki binaların oluşturmuş olduğu alan karmaşası gözler önüne serilmiştir. Kuşbakışı görüntü incelendiğinde yapılmış olan binaların düzensiz bir şekilde alanı kapladığı açık bir şekilde fark edilmektedir. Öyle ki imar yolarının üzerine dahi yapıların yapılmaya başlandığı ve gecekondulaşmanın hız kesmeden alanın çevresini esir almaya doğru bir eğilim gösterdiği gözlemlenmektedir.





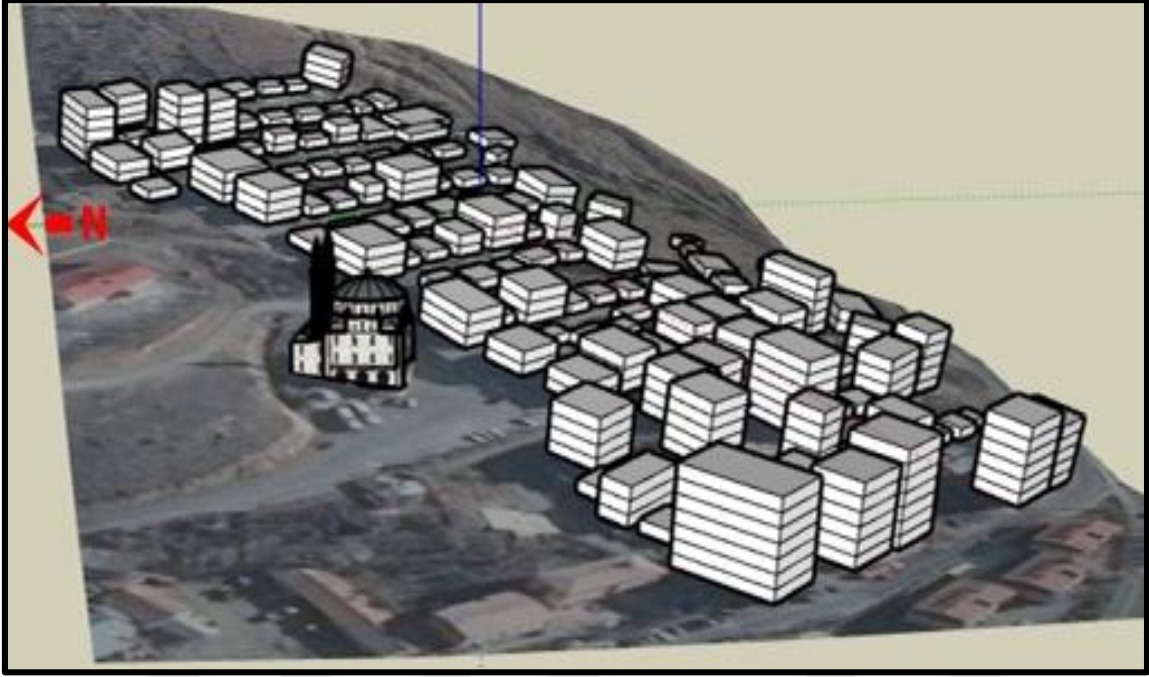
Şekil 3.9. Çalışma alanına ait mevcut durumunun kuş bakışı görüntüsü

İkinci olarak çalışma alanına güneybatı cephesinden bakarak işin içerisine üçüncü boyutu sokarak Şekil 3.10'daki görünüm elde edilmiştir. Bu açıdan alana bakıldığında iç içe geçmiş ve farklı katlı binaların sıklık gösterdiği alan görüntü karmaşası oluşturduğu daha net gözlemlenmektedir. Yapıların tamamının birbirinden farklı kat adetleri ile yapılaşmış olması diğer bir düzensiz yapılaşma problemi.



Şekil 3.10. Çalışma alanına ait mevcut durumunun güneybatı açısından görünümü

Son olarak çalışma alanına kuzeybatı cephesinden bakarak üçüncü boyutta düzenli gözükene ama içerisinde bir o kadar da düzensizlik barındıran Şekil 3.11'deki görünüm elde edilmiştir.



Şekil 3.11. Çalışma alanına ait mevcut durumunun kuzeybatı açısından görünümü

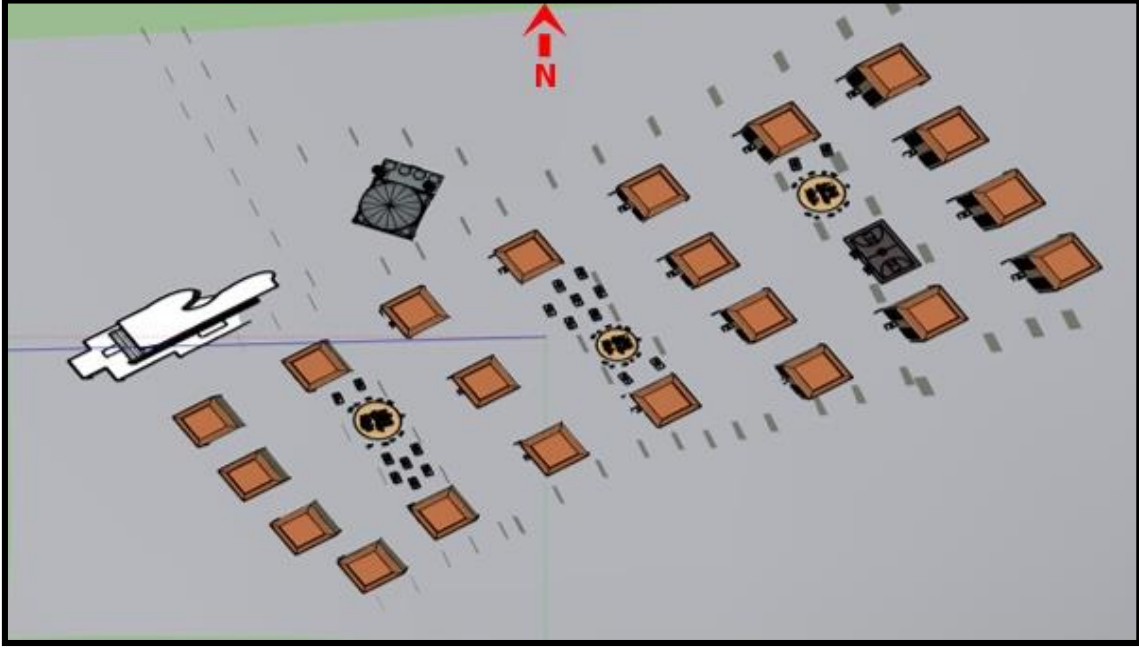
### 3.6. Kentsel Dönüşüm Sonrası Örnek Modelleme

Bir önceki başlıkta mevcut durumu gösteren üç boyutlu modeller incelendiğinde geniş bir alanın neredeyse üst üste binecek şekilde birçoğu harabe binalar ile kaplanmış olduğu gözlemlenmektedir. Öyle ki alanda DOP kapsamında kamuya kazandırılan park, yeşil alan, meydan ve çocuk bahçesi mevcut değildir. Bölgenin ihtiyacı olan otopark alanı olmadığından araçlar yol üzerlerine park etmektedir. Ayrıca bölgedeki konutlarda yaşayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayacağı dükkân olarak kullanılan tek bir bağımsız bölüm dahi bulunmamaktadır. Bu yüzden örnek modeli oluştururken azami gayretle nüfusu çok fazla artırmayacak şekilde yeterli seviyede yataydaki oluşumu düşeye taşıyarak bu alanda yaşayan insanlara daha rahat ve kullanışlı bir yapılaşma sunmak amaçlanmıştır.

Bu amaç doğrultusunda bölge halkının ve yetkililerin gözünde bir yansıma oluşturabilmesi için öncelikle Sketch Up yazılımı kullanılarak çalışma alanının topoğrafyası Google Earth üzerinden program ekranına aktarılmıştır. Daha sonra arazide sanki hiç bina



yokmuş gibi topoğrafya üzerine program arşivinden uygun bina ve peyzaj modelleri yerleştirerek örnek kentsel dönüşüm sonrası model oluşturulmuştur. Oluşturulan modelin Şekil 3.12'deki kuşbakışı görüntüsü incelendiğinde daha planlı ve düzenli bir yapılaşmanın oluşturulduğu ve geriye kalan boşlukların yaşam alanı olarak değerlendirilebileceği gözlemlenmektedir.



Şekil 3.12. Çalışma alanı için oluşturulan örnek modellemenin kuşbakışı görünümü

İkinci olarak oluşturulan modele güneybatı cephesinden bakarken işin içerisine üçüncü boyutu sokarak Şekil 3.13'deki görünüm elde edilmiştir. Bu açıdan alana bakıldığında oluşturulan kentsel dönüşüm modelinin kent modernizasyonuna daha uygun olacağı düşünülmektedir.



Şekil 3.13. Çalışma alanı için oluşturulan örnek modellemenin güneybatı açısından görünümü

#### 4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Mekânsal Alanlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre kişi başı 10 m<sup>2</sup>'lik yeşil alan oluşturulması gerekir. Oluşturulan modelde 21 adet 2 daire üzerine 6 katta toplam 252 daire (Daire bürüt alanları:125 m<sup>2</sup>) yapılması öngörülmüştür. Mevcutta kullanılan 200 dairede 652 kişi yaşadığı düşünülürse geriye kalan 52 daireye yerleştirilecek 4 kişilik aileler ile oluşacak nüfus 860 olacaktır. 860 kişilik nüfus içinde 8600 m<sup>2</sup> yeşil alan oluşturulması gerekmektedir (URL-4,2016).

Mevcut imar planında yapılan incelemelerde çalışma alanının yakın çevresinde talebi karşılayacak yeşil alanların planlanmış olduğu ancak planlanan alanların ya kullanıma açılmamış ya da uygulamaya elverişli olmayan fazla eğimli arazilerde planlandığı gözlemlenmiştir. Bu sebepten çalışma alanı için gerekli olan yeşil alan ihtiyacını artan nüfusu da dikkate alarak yeşil alan ihtiyacının %50'sini çalışma alanı içerisinde planlayarak modelleme yapılmıştır. Seçilen alanın planlanmasında farklı meslek disiplini olan Şehir Plancısından destek alınmıştır.

Otopark Yönetmeliği'ne göre gerekli olan her 3 daire için bir otopark alanı planlanması gerekiyordu. Bu sebepten her binanın yol kotu altına otopark ve depo olarak kullanılmak üzere planlanan bodrum düşünülürse otopark yönetmeliğindeki ihtiyaç fazlasıyla giderilmiş olacaktır. Çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları da yapıldığına açık otopark alanlarının oluşacağı da düşünülürse otopark konusunda problemsiz bir alan oluşmuş olacaktır. Çalışma alanı içerisinde 80 işyeri barındıracak bir ticaret merkezi alanı da oluşturulmuş olup, hâlihazırda var olmayan bir donatıda bölgeye kazandırılmış olacaktır (URL-4 ve 5, 2016).

Yeni yapılan Gümüşhane Devlet Hastanesi çalışma alanının tam karşısında olup, bu bölgeye yerleştirilen halkın sağlık hizmetleri konusunda herhangi bir sıkıntı çekmeyeceği düşünülmektedir. İlk ve orta öğretim tesisleri yürüme mesafesinde olup, üniversiteye ulaşım yürüme tercihi bulunmasına karşın, toplu taşıma araçları ile sağlanabilecek durumdadır. Ayrıca şehir merkezine ulaşım yine yürüme mesafesinde olmasına karşın toplu taşıma araçları da alana bu anlamda hâlihazırda dahi hizmet vermektedir. Mevcut verilerin değerlendirilmesi ve oluşturulan planların kıyaslanması sonucunda Tablo 4.1'deki bulgulara ulaşılmaktadır.

Tablo 4.1. Mevcut ve planlanan durum kıyaslaması

<b>KIYASLAMALAR</b>	<b>MEVCUT DURUM</b>	<b>PLANLANAN DURUM</b>
<b>Çalışma Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	34000	
<b>Konut Sayısı</b>	200	252
<b>Konutların Taban Alanı Toplamı (m<sup>2</sup>)</b>	7312.91	5250.00
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	20870.37	36750.00
<b>İşyeri Sayısı</b>	0	80
<b>İşyeri Olarak Seçilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	0	1750.00
<b>Yeşil Alan (m<sup>2</sup>)</b>	0	4300
<b>İmar</b>	A-3	A-6
<b>Nüfus</b>	652	860

Yapılan bu tez çalışmasında hedeflenen ana amaç; kat artışını makul seviyede tutacak şekilde, yataydaki konut sayısı ve alanda yaşayan birey sayısının çok üzerine çıkmadan bir yaşam alanı modeli oluşturulabileceğini ortaya koyarak, kentsel dönüşümün maddi faydalarından yararlanmak ve uygulamayı bir rant kapısına değil, çarpık kentleşmiş bir alanı modern ve yaşanabilir bir alana dönüştürürken halkın üzerine binen maddi yükü azaltmaktır. Oluşturulan kentsel dönüşüm modeli ve elde edilen bulgular bir araya getirildiğinde bu amacın sonuca dönüşebileceği gözlemlenmiştir. Ayrıca çalışma alanına fazladan oluşturulan 52 dairenin satışı alan ile de uygulamaya finansman desteği oluşturulması amaçlanmıştır.

## 5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm uygulamaları, yoğun kentleşme nedeniyle meydana gelen niteliksiz ve köhne alanların yenilenerek, bu alanların yaşam standartlarının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Kentlerde kaçak yapılaşma veya hazine arazilerinin işgali nedeniyle bozulan kent alanları kentsel dönüşüm projeleri ile tekrar kentlere kazandırılmalıdır. Bunun için yersel ve fotogrametrik veriler kullanılarak kentlerde bu alanlar belirlenerek öncelikli risk sırasına göre uygulama aşamasına geçilmelidir.

Gerek proje aşamasında gerekse uygulama aşamasında halkın bilinçlendirilmesi konusunda dönüşümü yapılan alanın önceki ve sonraki durumunu ortaya koyacak sayısal ve üç boyutlu görsel veriler oluşturulmalıdır. Gelişen teknoloji ve uygulamalar göstermektedir ki görsel teknikler ile ortaya koyulan projelerin insan üzerindeki inandırıcılığı sözlü telkinden daha etkilidir. Bu bağlamda yapılan bu çalışmada da bir alanın kentsel dönüşümüne ihtiyaç duyup duymadığını ortaya koymak için tüm verileri bir araya getirerek hem sayısal hem de görsel verileri gözler önüne sererek, Gümüşhane ili Yenimahalle sınırları içerisindeki kentsel dönüşümüne uygunluğu araştırılan alanın, sonuç verileri ışığında yaşam kalitesinin artması ve kent görüntüsüne katkı sağlaması için dönüşümüne ihtiyacı olduğu ortaya çıkarılmıştır.

Tez çalışmasında yapılan araştırmalar kentsel dönüşüm kavramının çoğunlukla ranta dönük olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşümde uygunluk analizi yapılmaz ise çarpık kentleşmeden doğan birçok sorun yalnızca yataydan düşeye taşınacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yapılan araştırmalarda tespit edilen problemlere aşağıdaki paragraflarda açıklamalı bir şekilde öneri mahiyetinde çözüm üretmeye çalışılmıştır.

Kentsel dönüşüm projesi yapılan alanların birçoğunda yüklenici firma ile anlaşma sağlanmadan risk raporu alınması maliklerin kötü şartlarla anlaşma yapmalarına sebep olmaktadır. Malikler yönünden anlaşma olgunlaşmadan risk raporu için başvuru yapılmamalı ve bakanlık inşaat şirketleriyle anlaşmak isteyenlere yıkım öncesi kendi belirleyeceği sıklık ve aralıklarla süre vererek sözleşme koşullarının netleşmesi beklenmelidir.

Riskli binayı yıkarak, yerine depreme dayanıklı apartmanı yapmak, can güvenliği problemini çözüme ulaştırırsa da çarpık kentleşme ve betonlaşma devam ediyor. Yeşil alan, okul, spor alanı, kültür merkezi gibi birçok donatı eksikliği devam ediyor. Bu yüzden bir imar teşviki verilecekse parsel ve ada perspektifinde arazileri birleştirerek, yeni donatı alanı elde etmek amacıyla Devlet tarafından imar artışı teşviki verilmesi gerekiyor.

Riskli alanlarda uygulama yapmayı düşünen birçok belediye, 15-20 katlı binalara bölge halkını toplayıp veya toplanmasına müsaade edip, çevreye hiçbir ek sosyal donatı alanı katkısı yapmadan, yataydaki 100 hane düşeyde 400 haneye taşıyorlar. Yüz daireyi mülk sahiplerine verip, kalan üç yüz daireyi belediye ve/veya inşaat şirketi arasında paylaşıp, rant elde etmeye çalışılıyor. Kentsel dönüşümde belediyeler rantı unutmamalı, hizmeti düşünmelidirler. Sadece kendi yaptığı uygulamalarda değil, inşaat firmaları veya müteahhitlere verilen inisiyatiflere de gerekirse kendi yönetmeliklerini çıkartıp, şehirlerin geçmişten gelen kültürel dokusuna sadık yapılaşmaların devamı sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm bir şanstır ve bu şans iyi değerlendirilirse uzun yıllar kullanılacak mahalle ve semtler oluşturulabilir. Bu yüzden belediyelerin riskli alanlarda yapacağı plan ve projeleri, marka değeri olan mimarlara ve şehir plancılarına çizdirmelidir. Bununla da kalmamalı Bakanlık tüm riskli alanlarda çizilen projeleri denetlemeli ve onay vermediği projelere kesinlikle başlanılmamalıdır.

Hazırlanan kentsel tasarım ve imar planları yalnızca birkaç adayı veya bir mahalleyi kapsıyor. Oysa bu planların dönüşümü düşünülen İl veya İlçeyi kapsayacak şekilde olması gerekir. Yapılan yeni imar planları, plan revizyonları veya imar planı değişiklikleri detaylı bir şekilde ele alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının durdurma ve değiştirme yetkisi aktif bir şekilde kullanılmalıdır.

## 6. KAYNAKLAR

- Acar, O., 2011. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, s.4-14.
- Akalın, E., 2003. Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Araştırması, Dolapdere Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 167s.
- Akkar, M., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine: Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama, s.29-38.
- Akkoyun N., 2007. Kentsel Dönüşüm Ve Sarıgöl Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 107s.
- Avcı, E., 2013. Gecekondu Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri: Ankara Dikmen Vadisi Projesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 87s, s.90-91, s.105-109.
- Ayyıldız, İ., 2010. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Protokol Yolu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak.
- Bayraktar, E., 2004. [www. Toki.gov.tr /html/metinler /kentseldonusun\\_son.doc](http://www.toki.gov.tr/html/metinler/kentseldonusun_son.doc)
- Çatalbaş, F., 2011. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 14s, 17s, 31s.
- Çay, T., 2001. Arazi Düzenlemesi ve Mevzuatı, Petek Ofset, 342s, Konya.
- Çelik, K., 2006. Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Devran Matbaacılık, Ankara.
- Çelik, K., 2013. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Önemi ve Yeni Yaklaşımlar: Eskişehir Örneği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Ekler, C., 2004. Çankaya Üniversitesi, Türkiye Kent Merkezlerinin Dönüşümünde Kullanılabilecek Yöntemler International Gazimagusa symposium: Akdeniz üçlemesi değişim dönüşüm bildirim, Famagusta, Turkish Republic of Northern Cyprus; Eastern Mediterranean University.
- Erdoğan, E., 2007. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kent Kimliği: Ankara Örneği, TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu, s.123–133.

- Ergün, N., 2006. Gentrification Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği. İstanbul'da Soylulaştırma: Eski Kentin Yeni Sahipleri(D. BEHAR, & T. İslam) içinde, İstanbul, s.17-31.
- Ersoy, M., 2001. Sanayisizleşme Süreci ve Kentler. Praxis, s.32-52.
- Ertaş, M., 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergisi, 4s, 15s.
- Genç, F. N., 2008. Yönetim ve Ekonomi Yıl: 2008 Cilt: 15 Sayı: 1 Celal Bayar Üniversitesi İİBF, Manisa, s.115-130.
- Gökgür, P., 2006. Rezidanslar ve Gentrified Konutlar. İstanbul'da Soylulaştırma: Eski Kentin Yeni Sahipleri(D. BEHAR, & T. İSLAM) içinde, İstanbul'da Soylulaştırma, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları. İstanbul, s.144-145.
- Göksu, A. F.,2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı. Ankara: TMMOB ŞPO Yayını, 21s.
- Gündoğan, Ö., 2006, Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası mı?, Planlama Dergisi, Ankara, s.36-47.
- Gürler, E., 2003. Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara, s.113-158.
- Gürsel, Y., 2003. Türkiye'de Kentsel Koruma-İyileştirme-Yeniden Kullanım Sorunları Politika ve Stratejilerine Yaklaşım, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara, s.18-19.
- Kara, G., 2007. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Kiraz, A., 2015. A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm İle İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler, Beta Yayınları, ISBN 978 – 605 – 333 – 122 – 3, İstanbul, 203s.
- Okumuş, E. D., 2014. Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi Ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 208s, İstanbul.
- Özdemir, D., Özden, P. ve Turgut, S., 2005. Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulama İlişkin Bir Değerlendirme. Ege Mimarlık, s.22-29.
- Özden, P.P., 2008. Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetsel Boyut, Planlama ve Uygulama. İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul, s.177-180.
- Şimşek, S., 2016. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 406s.



- Şişman A., 2008. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Samsun Kent Sempozyumu, 2729 Kasım, Samsun, Türkiye.
- Torunoğlu, E., 2007 Kentsel Dönüşüm: Pazarlamanın Dayanılmaz Hafifliği, Kent ve Planlama Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak, Mengi A., İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, s.375-388.
- Turan, M., 2007. Başkent'in Gecekonduları: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Arka Bahçeleri, Kent ve Planlama Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak, Mengi A., İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, s.389-404.
- Türkoğlu, H.D., 2007. Konut Alanlarının Yenilenmesinde Kooperatif Modeli, Kent ve Planlama Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak, Mengi A., İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, s.259-265.
- Uysal, E. Ü., 2006. Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul Üzerine Uygulanabilirliği. *Planlama*, s.77-93.
- Ülger, N.E., 2009. Kentsel Dönüşüm ve Uygulama Süreci, 4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, 14 – 16 Ekim, Trabzon, s.49-71.
- Uzun, C.N., 2006. Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm Etkileri, *Planlama Dergisi*, Ankara, s.49-52.
- Yamak, Y., 2006. İmar(Yapılanma) Haklarının Devri: Model-Uygulama Alanları Ve Sonuçları. *Planlama*, s.63-74.
- URL-1, <http://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti>, 16 Kasım 2016
- URL-2, [http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman\\_destegi.html](http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html), 16 Kasım 2016
- URL-3, <http://www.doka.org.tr/TR/Bolgemiz/Gumushane>, 16 Kasım 2016
- URL-4, <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>, 16 Kasım 2016
- URL-5, [http://www.icisleri.gov.tr/\\_Icisleri/Web/Gozlem2.aspx?sayfaNo=68](http://www.icisleri.gov.tr/_Icisleri/Web/Gozlem2.aspx?sayfaNo=68), 16 Kasım 2016
- URL-6, <https://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3>, 16 Kasım 2016
- URL-7, <http://kamuyonetimikaynak.blogcu.com>, 16 Kasım 2016
- URL-8, <http://www.arkitera.com/g67kentseldonusum.html?year=&aID=792,2007>
- URL-9, <http://www.kentselyenileme.org/dunya.php>, 27 Aralık 2004.

## ÖZGEÇMİŞ

1986 yılında Gümüşhane’de doğdu. İlköğrenimini Gümüşhane Gazipaşa İlkokulu’nda, ortaöğretimini Işıl Sema Doğan Ortaokulunda ve lise eğitimini Gümüşhane Lisesi’nde tamamladı. 2004 yılında girmiş olduğu üniversite sınavı ile Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünü kazandı. Bir yıl İngilizce hazırlık eğitimiyle alarak 2010 yılında lisans diploması alma hakkı kazandı.

2011’in Mart ayında Gümüştaş Madencilik ve TİC. AŞ.’ de Harita Mühendisi olarak ilk iş deneyimine başladı. 2014 Şubat ayında Aypek Mühendislik Mimarlık ve Dijital Baskı Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi’nin kuruluşunu gerçekleştirerek serbest harita mühendisi olarak faaliyet göstermeye başladı. 2012 yılında da Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda yüksek lisans eğitimi almaya başlamış olup eğitime devam etmektedir.

