

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AFET RİSKİ ALTINDAKİ
ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİNİN İNCELENMESİ: İSTANBUL
İLİ AVCILAR İLÇESİ AMBARLI MAHALLESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Dicle GEÇİCİ

Mimarlık Anabilim Dalı
Mimarlık Programı

NİSAN, 2022

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AFET RİSKİ ALTINDAKİ
ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİNİN İNCELENMESİ: İSTANBUL
İLİ AVCILAR İLÇESİ AMBARLI MAHALLESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Dicle GEÇİCİ
(Y1913.050060)

Mimarlık Anabilim Dalı
Mimarlık Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Murat ERGİNÖZ

NİSAN, 2022

ONAY FORMU



ONUR SÖZÜ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesinin İncelenmesi: İstanbul İli Avcılar İlçesi Ambarlı Mahallesi Örneği” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim. (06/04/2022)

Dicle GEÇİCİ



ÖNSÖZ

Tez serüvenim boyunca kıymetli bilgi ve deneyimleriyle bana destek olan ve yol gösteren tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Murat ERGİNÖZ'e sonsuz teşekkür ederim.

Çalışma sürecim boyunca benden yardımlarını esirgemeyen Doç. Dr. Gökçen Firdevs YÜCEL CAYMAZ'a teşekkür ederim. Jüri üyesi olan sayın hocalarım Doç. Dr. Ayşe SİREL ve Dr. Öğr. Üyesi İlke CİRİTCİ'ye teşekkürlerimi sunuyorum.

Araştırmanın alan çalışması sırasında, veri elde etmeme katkı sağlayan ve bana destek olan çalışma arkadaşlarıma ve her zaman yanımda olduklarını hissettiğim sevgili aileme ve arkadaşlarıma çok teşekkür ederim.

Nisan, 2022

Dicle GEÇİCİ



6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİNİN İNCELENMESİ: İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ AMBARLI MAHALLESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Kentler, canlı bir organizma gibi sürekli değişen, gelişen ve büyüyen bir yapıya sahiptir. Kentsel alanlarda zaman içerisinde ihtiyaçlar dahilinde gelişim ve değişim gösterebilirler. Yaşanan nüfus artışı, kaçak yapılaşma ve en önemlisi doğal afetlerle birlikte konutların yıpranarak işlevsiz hale gelmesi kentler için büyük problemler yaratmaktadır. Meydana gelen bu tür durumların düzeltilmesi ve iyileştirilmesi için de kentsel yenileme kaçınılmaz bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye’de geçtiğimiz on sene içerisinde ortaya çıkan kentsel gelişimle birlikte kentsel gelişim politikalarının büyük bir kısmı, kentsel yenileme projelerinin uygulanması yönündedir. Kentsel yenileme kavramı, birçok faktöre bağlı olarak gerçekleşmesine rağmen ülkemizde bu olgunun gündemde yer edinmesindeki en önemli ve en etkili faktör deprem olgusudur. Bahsi geçen projeler özellikle afet riski altındaki yerleşim alanlarını kapsamaktadır. Kentlerdeki sağlıklı, niteliksiz, yasadışı yapıların ve yaşam kalitesi düşük fiziksel çevrelerin varlığı depremselliği yüksek olan ülkemizde büyük bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Tüm bu nedenlerden dolayı deprem odaklı kentsel yenileme çalışmalarının ve uygulamalarının önemi artmaktadır. Türkiye’de afet riskinde bulunan bölgeler adına gerçekleştirilmiş olan en kapsamlı kanunun “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” hakkındaki kanun olduğu söylenebilir. Tez çalışmasında bu konu önemli bir problem olarak ele alınmıştır.

Bu çalışmada kentsel yenileme çalışmalarına yönelik kavramsal çerçevenin tespitinin yapılması ve kuramsal ilkelerin açıklanmasından sonra seçilen örneklem alan üzerinde parsel bazında incelemeler yapılması amaçlanmıştır. Fiziksel anlamda özelliğini yitirmiş ve yenilemeye ihtiyaç duyan Ambarlı Mahallesi’nde bulunan 16953 parselde gerçekleştirilen yenileme projesinin yenileme öncesi ve sonrası fiziki, mimari, yapısal ve sosyal özellikleri karşılaştırılarak incelenmiştir.

Deprem odaklı kentsel yenileme ile ilgili mevzuatta yer alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır. Çalışma yöntemi olarak temel kavramlar ve ilkeler ve yasalarla ilgili literatür taraması, arşiv çalışması, Avcılar Belediyesi tarafından yapılan çalışmalar ile ilgili evrak, proje, rapor edinme, saha gözlemleri ve piyasa araştırmaları gibi birincil ve ikincil kaynaklar birlikte kullanılmıştır. Fotoğraflama, belge araştırması, yüz yüze görüşme ve gözlem tekniklerine başvurulmuştur. İnceleme sonucunda elde edilen verilere göre, kentsel yenileme çalışmalarının sadece yapı niteliğinde bir iyileşme sağlayarak yapıların deprem performansında bir artış sağladığı, bireylere önceki evlerine göre sağlıklı, güvenilir ve konforlu yapılar kazandırdığı görülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Yenileme, Afet, Deprem, 6306 Sayılı Kanun, Ambarlı Mahallesi

EXAMINATION OF THE TRANSFORMATION OF AREAS UNDER DISASTER RISK UNDER LAW NO 6306: THE CASE OF AMBARLI NEIGHBORHOOD, AVCILAR DISTRICT OF ISTANBUL PROVINCE

ABSTRACT

Cities have a constantly changing, developing and growing structure like a living organism. In urban areas, they can develop and change over time according to the needs. With the population increase, illegal construction and most importantly natural disasters, the wearing down of the houses is a major urban problem. Urban renewal is an inevitable necessity for the correction and improvement of such situations. Most of the policies related to urban development that have emerged in the past ten years in Turkey are related to urban renewal projects. Although the concept of urban renewal takes place depending on many factors as mentioned above, the most important and most effective factor in the agenda of this phenomenon in our country is the earthquake phenomenon. The aforementioned projects especially cover the settlement areas under disaster risk. The existence of unhealthy, unqualified, illegal buildings and physical environments with low quality of life in cities is a major problem in our country with high seismicity. For all these reasons, the importance of earthquake-oriented urban renewal studies and practices is increasing. It can be said that the most comprehensive law enacted on behalf of regions at risk of disaster in Turkey is the Law No. 6306 on Transformation of Areas Under Disaster Risk. In the thesis study, this issue was considered as an important problem.

In this study, it is aimed to determine the conceptual framework for urban renewal studies and to make analyzes on the selected sample area on the basis of parcels after explaining the theoretical principles. The physical, architectural, structural and social features of the renovation project, which was realized in parcel 16953 in Ambarlı Mahallesi, which has lost its physical characteristics and needs renovation, were examined before and after the renovation. The Law No. 6306 on

Transformation of Areas Under Disaster Risk, which is included in the legislation on earthquake-oriented urban transformation, constitutes the scope of the study. As a working method, primary and secondary sources such as literature review, archive work, documents, reports, project acquisition, field observations and market researches related to the studies carried out by Avcılar Municipality were used together. Photographing, document research and observation techniques were used. According to the data obtained as a result of the examination, it has been observed that the urban renewal works only provide an improvement in the structural quality of the buildings and provide an increase in the earthquake performance of the buildings, and provide individuals with healthy, reliable and comfortable structures compared to their previous houses.

Keywords: Urban renewal, Disaster, Earthquake, Law No. 6306, Ambarlı Neighborhood

İÇİNDEKİLER

ONUR SÖZÜ	i
ÖNSÖZ.....	iii
ÖZET.....	v
ABSTRACT	vii
İÇİNDEKİLER	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xiii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xvii
I. GİRİŞ.....	1
A. Çalışmanın Amacı	2
B. Çalışmanın Kapsamı.....	2
C. Çalışmanın Önemi	3
D. Çalışmanın Yöntemi.....	3
E. Literatür Özeti.....	3
II. AFET KAVRAMI.....	7
A. Afet Türleri.....	7
1. Doğal Afetler.....	7
2. Teknolojik Afetler.....	9
B. Deprem Riski Kavramının Tanımı ve Önemi.....	10
C. Deprem Riskini Etkileyen Faktörler.....	11
D. Deprem Riskinin Azaltılması ve Afet Risk Yönetimi.....	13
III. KENTSEL YENİLEME	15
A. Kentsel Yenileme Kavramının Tanımı.....	15
B. Kentsel Yenilemenin Amacı ve Kapsamı.....	16
C. Kentsel Yenileme Yöntemleri	17

1. Alansal Temizleme-Tasfiye (Urban Clearance).....	18
2. Yeniden Canlanma-Canlandırma (Revival-Revitalization)	18
3. Soylulaştırma-Sosyal Islah (Gentrification).....	19
4. Kalitenin Yükseltilmesi.....	19
5. Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation)	19
6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment).....	20
7. Yeniden Oluşum (Regeneration).....	21
8. Eski Haline Getirme, Esenleştirme, Sağlıklaştırma (Rehabilitation).....	21
9. Kentsel Koruma (Preservation – Conservation).....	22
D. Dünyada Kentsel Yenilemenin Tarihsel Süreci ve Uygulama Örnekleri	23
1. Hiroşima-Danbara Kentsel Yenileme Projesi (Japonya)	25
2. Trafalgar Meydanı Kentsel Yenileme Projesi (İngiltere).....	26
3. Postdam Meydanı Kentsel Yenileme Projesi (Almanya).....	26
4. La Defense Kentsel Yenileme Projesi (Fransa)	27
5. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Yenileme Projesi (Çin)	27
6. Solidere (Beyrut Tarihi Kent Merkezi) Kentsel Yenileme Projesi (Lübnan)	28
7. Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya).....	30
E. Türkiye’de Kentsel Yenilemenin Tarihsel Süreci ve Uygulama Örnekleri.....	30
1. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara)	33
2. Dikmen Vadisi Projesi (Ankara)	33
3. Fikirtepe Kentsel Yenileme Projesi (İstanbul)	34
4. Küçükçekmece Kentsel Yenileme Projesi (İstanbul).....	35
IV.AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ	
HAKKINDA 6306 SAYILI KANUN	37
A. Riskli Alan Kavramı ve Tespiti	37
B. Rezerv Yapı Alanı Kavramı ve Tespiti.....	40

C. Riskli Yapı Kavramı ve Tespiti	41
D. Riskli Yapılarda Kentsel Yenileme Süreci.....	45
E. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İstanbul'daki Yenileme Uygulama Örnekleri	49
1. Ümraniye İlçesi İstiklal Mahallesi	49
2. Kadıköy İlçesi Caddebostan Mahallesi	50
3. Küçükçekmece İlçesi Kanarya Mahallesi	51
V. ALAN ÇALIŞMASI.....	53
A. Alan Tanımlama	53
1. Avcılar İlçesi	53
a. İlçenin Konumu.....	53
b. Demografik Özellikleri	54
c. İklim ve Bitki Örtüsü Özellikleri	55
d. Kentsel Donatı Alanları	56
e. Mülkiyet Yapısı.....	57
f. Planlama Süreci	57
2. Ambarlı Mahallesi.....	58
B. 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Süreci	61
1. Yenileme Öncesi Durum.....	61
2. Yenileme Uygulamasının Aktörleri	63
3. Yenileme Sürecindeki Durum.....	64
C. Araştırmada Kullanılan Yöntem.....	65
1. İmar Planı Durumu.....	65
2. Mimari Plan Özellikleri	65
3. Yapı Malzemeleri Kullanımı	66
4. Sosyo-ekonomik Boyut.....	66

VI. VERİLERİN ANALİZİ VE ARAŞTIRMA BULGULARI	67
A. Alanın Yenilemeden Önceki Yapısal ve Mimari Özellikleri	67
1. İmar Planı Durumu.....	67
2. Mimari Plan Özellikleri.....	68
a. Blokların Bodrum Kat Planları	69
b. Blokların Zemin Kat Planları.....	70
c. Blokların 1.-2. ve 3. Normal Kat Planları	71
3. Yapı Malzemeleri Kullanımı.....	72
B. Alanın Yenilemeden Sonraki Yapısal ve Mimari Özellikleri.....	73
1. İmar Planı Durumu.....	73
2. Mimari Plan Özellikleri.....	74
a. Blokların 2. Bodrum Kat Planları	75
b. Blokların 1. Bodrum Kat Planları	77
c. A-B-C-D-E-F-G-H Blokların Zemin, 1. ve 2. Normal Kat Planları	78
d. A ve H Blokların 3. Normal Kat Planları	79
e. B-C-D-E-F-G Blokların 3. Normal Kat Planları.....	80
f. B-C-D-E-F-G Blokların Çatı Arası Piyes Kat Planları	80
3. Yapı Malzemeleri Kullanımı.....	79
C. Alanın Yenileme Öncesi ve Sonrası Durumunun Karşılaştırılması	81
1. İmar Planı Durumu.....	81
2. Mimari Plan Özellikleri.....	82
3. Yapı Malzemeleri Kullanımı.....	84
4. Sosyo-ekonomik Boyut.....	85
VII. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	87
VIII. KAYNAKLAR	89
ÖZGEÇMİŞ.....	103

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Türkiye Deprem Riski Haritası (URL-2).....	11
Şekil 2 Hiroşima-Danbara (Japonya), 2020 (URL-1).....	25
Şekil 3 Trafalgar Meydanı (İngiltere) 1908 ve 2020 yılları (Çolak, 2019).....	26
Şekil 4 Postdam Meydanı Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Çolak, 2019)...	27
Şekil 5 La Defense Kenti Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Çolak, 2019)....	27
Şekil 6 Guangzhou-Pearl Nehri Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Demirsoy, 2006).	28
Şekil 7 Beyrut Merkezi Kentsel Yenileme Projesi Master Planı (URL-3).....	29
Şekil 8 Rio’da Bir Mahallenin Yenileme Öncesi ve Sonrası Görünümü (URL-4)....	30
Şekil 9 Portakal Çiçeği Vadisi’nin 2002 ve 2021 yılı görüntüleri (Çolak, 2019).....	33
Şekil 10 Dikmen Vadisi’nin 1989, 2015 ve 2020 yıllarına ait görüntüleri (Çolak, 2019).	34
Şekil 11-12 Fikirtepe Bölgesi’nin Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Küçük, 2021).	34
Şekil 13-14 Küçükçekmece Yenileme Bölgesinin Yenileme Öncesi ve Sonrası Görünümü (Küçük, 2021).	35
Şekil 15 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli alan uygulamalarında dikkat edilmesi gereken unsurlar (Öz, 2020).....	44
Şekil 16 Ümraniye İlçesi İstiklal Mahallesi 355 Ada 5-3-15 parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Demirtaş, 2019).	49
Şekil 17 Ümraniye İlçesi İstiklal Mahallesi 373 Ada 11-12-13 parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Demirtaş, 2019).	50
Şekil 18-19 Caddebostan Mah. Op. Cemil Topuzlu Caddesi’nde bulunan parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Özer ve Ark., 2015).....	51

Şekil 20-21 Caddebostan Mahallesi Sarıgül Sokak'ta bulunan parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Özer ve Ark., 2015).	51
Şekil 22-23 Küçükçekmece İlçesi Kanarya Mahallesi 478 Ada 26 paftada bulunan parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Ergün, 2019).	51
Şekil 24 Avcılar İlçesi (URL-13).	53
Şekil 25 Avcılar İlçesi'nin coğrafi konumu (URL-13).	54
Şekil 26 Avcılar İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı (URL-15).	55
Şekil 27 Parsel alanının konumu (URL-22).	58
Şekil 28 Ambarlı Mahallesi kıyı hattında kazık çakılma işlemi-1 (URL-24).	59
Şekil 29 Ambarlı Mahallesi kıyı hattında kazık çakılma işlemi-2 (URL-24).	60
Şekil 30 Avcılar İlçesi deprem öncesi plansız yapılaşma (URL-25).	61
Şekil 31 Avcılar'da yenilenen 1.500. bina (17.08.2021) (URL-26).	62
Şekil 32 Parselin yenilemeden önceki uydu görüntüsü, 2020 (URL-18).	67
Şekil 33 Projenin eski vaziyet planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)	68
Şekil 34 Eski projede yer alan blokların ön görünüşü (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)	68
Şekil 35 Eski projeye ait bodrum kat planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)	69
Şekil 36 Eski projeye ait zemin kat planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)	70
Şekil 37 Eski projeye ait 1.-2. ve 3. normal kat planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)	71
Şekil 38 Eski projede bulunan mülklerin fotoğrafı-1, 2018 (URL-18).	72
Şekil 39 Eski projede bulunan mülklerin fotoğrafı-2, 2018 (URL-18).	72
Şekil 40 Binaların yıkım aşaması görüntüleri (Kaynak: Yazar).	73
Şekil 41 Yeni yapılacak projeye ait üç boyutlu vaziyet planı (Kaynak: kreatifproje).	74

Şekil 42 Yeni yapılacak projeye ait üç boyutlu görselleştirme çalışmaları (Kaynak: kreatifproje).....	75
Şekil 43 Yeni yapılacak projeye ait A-B-C-D blokların renklendirilmiş 2. bodrum kat planı ve lejantı (Kaynak: Yazar).	76
Şekil 44 Yeni yapılacak projeye ait E-F-G-H blokların renklendirilmiş 2. bodrum kat planı ve lejantı (Kaynak: Yazar).	76
Şekil 45 Şahin Caddesi cephesinden otopark girişlerinin görünümü (Kaynak: kreatifproje).....	77
Şekil 46 Yeni yapılacak projeye ait A Ve H blokların renklendirilmiş 1. bodrum kat planı (Kaynak: Yazar).	77
Şekil 47 Yeni yapılacak projeye ait B-C-D-E-F-G blokların renklendirilmiş 1. bodrum kat planı (Kaynak: Yazar).....	78
Şekil 48 Yeni yapılacak projeye ait A-B-C-D-E-F-G-H blokların renklendirilmiş zemin, 1. ve 2. normal kat planı ve lejantı (Kaynak: Yazar).	79
Şekil 49 Yeni yapılacak projeye ait A ve H blokların renklendirilmiş 3. normal kat planı ve lejantı (Kaynak: Yazar).	79
Şekil 50 Yeni yapılacak projeye ait B-C-D-E-F-G blokların 3. normal kat planı (Kaynak: kreatifproje).....	80
Şekil 51 Yeni yapılacak projeye ait B-C-D-E-F-G blokların çatı arası piyes kat planı (Kaynak: kreatifproje).....	80
Şekil 52-53 Yeni yapılacak projedeki dubleks dairelerin iç mekan görselleştirme çalışmaları-1 (Kaynak: kreatifproje).....	79
Şekil 54-55 Yeni yapılacak projedeki dubleks dairelerin iç mekan görselleştirme çalışmaları-2 (Kaynak: kreatifproje).....	79
Şekil 56-57 Yeni yapılacak projedeki dubleks dairelerin iç mekan görselleştirme çalışmaları-3 (Kaynak: kreatifproje).....	79
Şekil 58 Yeni yapılacak projeye ait inşaat alanı fotoğrafı-1, Kasım, 2021 (Kaynak: Yazar).....	80

Şekil 59 Yeni yapılacak projeye ait inşaat alanı fotoğrafı-2, Mart, 2022 (Kaynak: Yazar).....	80
Şekil 60 Yeni yapılacak projedeki rekreasyon, peyzaj ve çocuk oyun parkı alanları (Kaynak: kreatifproje).....	81
Şekil 61-62 Seçilen parsel alanının yenileme öncesi ve yenileme sürecindeki görüntüleri (2020-2022) (URL-18).	81
Şekil 63 Seçilen parsel alanının yenileme öncesi ve sonrası imar plan özelliklerinin karşılaştırılması (Kaynak: Yazar).....	82
Şekil 64 Seçilen parsel alanının yenileme öncesi ve sonrası blokların mimari plan özelliklerinin karşılaştırılması (Kaynak: Yazar).	82
Şekil 65-66 Binaların yenilemeden önceki ve sonraki görünüşleri (URL-18, kreatifproje).....	84

KISALTMALAR LİSTESİ

AFAD : Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığından

AVBEL : Avcılar Belediyesi Kentsel Yapı Tasarım Ofisi

K.A.K.S : Kat Alanı Katsayısı

T.A.K.S : Taban Alanı Katsayısı

TOKİ : Toplu Konut İdaresi





I. GİRİŞ

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar, toplumları yok eden pek çok doğal afet meydana gelmiştir. Dünyanın pek çok ülkesinde; sel, deprem, heyelan, tsunami, fırtına, volkanik patlamalar ve benzeri doğal afetler can ve mal kaybına sebebiyet vermektedir. Özellikle Türkiye coğrafyasında tarih boyunca en başta “deprem” olmak üzere “sel ve toprak kayması” gibi pek çok doğal afet meydana gelmiştir. Dünyada afet ve afetin olumsuz getirileri hakkında pek çok karar alınmış ve belgelendirilmiştir. Afetlerden sıklıkla etkilenen Türkiye de dünyada uygulanan afet politikalarına yönelmiş ve mevzuat düzenlemelerine gidilmiştir. Özellikle 1999 yılında meydana gelen ve ağır maddi, manevi hasarlar bırakan Marmara Depremi ile birlikte yerleşim yerlerinde afet öncesi ve sonrası önlemlerin alınması zorunlu hale gelmiştir.

Ülkemizin deprem tarihi ve depremselliği de göz önüne alındığında, ülkemizde kentsel yenileme kavramının ortaya çıkmasına sebep olan en önemli doğal afetlerden birisi depremdir. Bu yüzden deprem odaklı yapılan kentsel yenileme çalışmalarının önemi artmaktadır. Kentsel yenilemeye konu olan alanlar genellikle, köhneleşmiş durumda olan veya mevcut planlamalar dışında kalmış alanlardır. Bunların yanında yenilemeye duyulan ihtiyaç afetler nedeniyle de ortaya çıkabilmekte; afetin ardından meydana gelen yıkımın sonuçlarını ortadan kaldırmak veya afet öncesi olası zararları öngörerek azaltmak amacıyla da kentsel yenileme uygulamaları yapılabilmektedir. Bu amaçla, afetle ilişkili olarak kentsel yenileme uygulama sürecini düzenleyen çeşitli kanunlar çıkarılmıştır. Son olarak Türkiye’de yapılan mevzuat çalışmaları sonucunda ortaya çıkan durumlarda değerlendirilerek yapılacak olan uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için, 2012 yılında “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’la beraber belirli riskli alanlar ilan edilmiş ve parsel ölçeğinde sağlıklı, yaşanılabilir, güvenli yapıların oluşturulması hedeflenmiştir.

Bu çalışmada kentsel yenileme çalışmalarına yönelik kavramsal çerçevenin tespiti, kuramsal ilkelerin ve mevcut mevzuatın açıklanmasından sonra seçilen örneklem alan üzerinde parsel bazında incelemeler yapılacak, yenileme öncesi ve sonrası fiziki, mimari, yapısal ve sosyo-ekonomik özellikleri karşılaştırılarak incelenecektir.

A. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı; afet riski nedeniyle yürürlüğe girmiş olan, afet riskini azaltmanın yanında kentlerde sosyal, kültürel, fiziksel, ekonomik olarak da iyileşme sağlamayı hedefleyen, ‘6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ kapsamında yapılmış olan kentsel yenileme çalışmalarını parsel bazında incelemektir. Seçilen parsel alanının; imar planı özellikleri, mimari plan özellikleri, yapı malzemeleri kullanımı ve sosyal özellikleri incelenmiş, yenileme öncesi ve sonrası durum karşılaştırılmıştır.

B. Çalışmanın Kapsamı

Çalışma alanı olarak İstanbul İli Avcılar İlçesi Ambarlı Mahallesi 16953 parsel alanı örneklem alan olarak seçilmiştir. Bu çalışma ile geçmişten günümüze kentsel yenileme mevzuatı incelenecek, hangi kanunlar ile yenileme kavramı parsel ölçeğine indirildiği araştırılmıştır. Ardından örneklem alanı olarak seçilen İstanbul İli Avcılar İlçesi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında yenileme yapılan parsel alanı incelenmiştir. İnceleme yapılırken kanunun işleyişine etki eden aktörlerle; müteahhit ve kullanıcılarla yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. İncelenecek olan parsellerle ilgili yapı sahiplerinden gerekli izinler alınmıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un Avcılar ilçesinde işleyişiyle ilgili Avcılar Belediyesi’nde İmar Bölümü ve Kentsel Dönüşüm Bölümleri ile görüşmeler gerçekleştirilmiş ve örneklem alanla ilgili evrak, rapor gibi veriler elde edilmiştir.

C. Çalışmanın Önemi

Literatür tarama aşamasında, kentsel yenilemeyle ilgili bu zamana kadar yapılan çalışmaların daha çok kentsel dönüşümün sosyal boyutu ile ilgili çalışmalar olduğu görülmüştür. Günümüzde yoğun bir şekilde devam eden ve gelecekte de gereklilikten doğan sebeplerden dolayı devam etmesi öngörülen kentsel yenileme uygulamalarına yön vermek amacı ile yenileme uygulamalarının mimari ve yapısal boyutu üzerine bir çalışma yapılması ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu çalışma ile; Avcılar İlçesi, Ambarlı Mahallesi'nde gerçekleştirilmekte olan kentsel yenileme projesinin seçilen tipolojik ölçütlere dayanarak incelemelerini yapmış olup, konu hakkında literatüre katkı sağlamak önemsenmektedir. Aynı zamanda, inceleme için seçilen parsel alanının yenileme öncesi durumu ve yenileme sonrası durumu; imar planı durumu, mimari plan özellikleri, yapı malzemeleri kullanımı ve sosyo-ekonomik boyut kapsamında değerlendirilerek yenileme uygulamaları karşılaştırılmalı olarak değerlendirilmiştir.

D. Çalışmanın Yöntemi

Çalışma yöntemi olarak temel kavramlar ve ilkeler ve yasalarla ilgili literatür taraması, arşiv çalışması, Avcılar Belediyesi tarafından yapılan çalışmalar ile ilgili evrak, rapor, proje ile saha gözlemleri ve piyasa araştırmasının sonuçları gibi birincil ve ikincil kaynaklar beraber kullanılmıştır. Fotoğraflama, belge araştırması ve gözlem tekniklerine başvurulmuştur. Seçilen parsel alanının yenileme öncesi durumu ve yenileme sonrası durumu; imar planı durumu, mimari plan özellikleri, yapı malzemeleri kullanımı ve sosyo-ekonomik boyut kapsamında değerlendirilmiştir.

E. Literatür Özeti

Literatür çalışmasında öncelikle kentsel yenileme kavramı, uygulama örneklerine ilişkin çalışmalar incelenmiştir. Kentsel yenilemenin Türkiye ve diğer ülkelerdeki gelişim ve uygulama süreci üzerine yapılmış bilimsel çalışmalar incelenmiştir.

DÜKKANCI, H. (2013), " Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal – Yönetmelik Boyutunun İrdelenmesi" konulu çalışmasında, "Günümüzde 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile tekrar gündeme gelen kentsel yenileme kavramı ve süreci, söz konusu yasa içeriğinde afet odaklı olarak ele alınmaktadır. Ancak yasal düzenleme içerisindeki bir takım ibareler ve kavramlar kentsel yenileme sürecinin bir rant aracına dönüşmesinin önünü açmaktadır." ifadelerini kullanmıştır.

ERZENE (2013), " Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı" konulu doktora tezi çalışmasında "Burada Türkiye’nin iç dinamiklerine özgü, uygulanabilir bir yöntem olan, “bütünleşik kentsel yenileme yöntemi” ve birtakım temel ilkeler önerilmektedir. Bu çalışmalarda, salt fiziksel yenilemenin yapılmadığı, sorunun tüm çeşitliliği ile ele alınıp çözüme gidilmesi ve bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesi çalışmayı başarıya ulaştıracaktır." değerlendirmesinde bulunmuştur.

KARA (2013) , " Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği " isimli tez çalışmasında; Kent kavramı ilk bakışta modern kentlerin prototipi gibi görünse de aslında kimlik kavramının sorgulandığı bir alan haline gelmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın amacı; kentsel yenileme projeleriyle birlikte ortaya çıkan kentsel kimlik sorununa sürdürülebilir çözüm önerileri geliştirmektir." demiştir.

AY (2018) , "Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulama Sorunları ve Bayrampaşa Örneği " isimli çalışmasında; "Kentsel yenileme kavramını açıklayarak, ülkemizde Tanzimat döneminden günümüze kadar olan zaman zarfında nasıl algılandığını ve dönemsel olarak nasıl geliştiğini, yapılan kentsel yenileme projelerinden örnekler vererek, uygulama aşamasında yaşanan zorlukların ve sorunların neler olduğunu” açıklamıştır.

SÖNMEZ (2013) , "Afet Riski Altındaki Tarihi Ve Kültürel Alanlarda Kentsel Yenileme Politikalarına Beyoğlu Üzerinden Yaklaşım" konulu tez çalışmasında Beyoğlu’nda afet risklerini azaltmaya yönelik kentsel yenilemenin ele alınırken Beyoğlu'nun konumu, tarihsel ve mekansal gelişim süreci ele alındıktan sonra, ülkemizde yasal gelişim süreci içerisinde ilgili mevzuatın afet risklerini azaltmaya yönelik etkileri ve eksiklikleri, Beyoğlu örneği üzerinden tespit edilmeye

çalışılmıştır." ifadelerini kullanarak, afet risklerini azaltmaya yönelik kentsel yenilemenin hangi unsurlar ele alınarak gerçekleştirilebileceğine öneriler getirmiştir.

BERKAYA (2014), "Kent Makroformunda Sayısal Tasarım Araçları ile Form Arayışları: Zaha Hadid Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği" konulu tez çalışmasında "Kentlerin geçirdiği dönüşüm süreçlerinin bugünkü karşılığı kentsel yenileme projeleri olmuştur. Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri, kentlerin rehabilite edilmesi açısından yerel yönetimler tarafından terk edilmiş sanayi bölgeleri, kentsel ve arkeolojik sit alanları ya da gecekondu mahalleleri gibi alanlarının güzelleştirme ve yeniden imara açma çalışmaları olarak önerilmektedir.

SARAÇ (2014) , "Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel yenilemeden Doğan Hukuki Sorunlar" konulu tez çalışmasında "Sanayileşme sonrasında yaşanan hızlı iç göç sonucunda kentlerde çarpık yapılaşma ve çöküntü alanları meydana gelmiştir. Çöküntü alanlarının dönüştürülmesi ve yeniden kazanımı kentsel yenileme ile mümkündür” diyerek Kentsel dönüşümü tanımlamakla birlikte, sosyal ve hukuki boyutlarını da incelemiştir. Çalışmada, özellikle 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” kanunu incelenmiş ve eksikliklerinin tespit edilmesine odaklanılmıştır.

AYDIN (2013) , "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi “6306 Sayılı Yasa” İstanbul – Esenler Örneği" konulu tez çalışmasında ; "İlerleyen zamanlarda doğal afete dahi gerek olmadan yıkılmak üzere olan bu yapılar can ve mal emniyeti açısından risk taşımaktadır. Son senelerde özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında, planlama ve yapılaşma koşullarında deprem faktörünün de dikkate alınmasıyla birlikte günümüzde kentsel yenileme/dönüşüm kaçınılmaz bir gereklilik haline gelmiştir.” Çalışmada 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Türkiye’deki ilk uygulaması olan İstanbul Metropolitan Alanı, Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Yenileme projesi değerlendirilmiştir.

AÇIKGÖZ (2014) , "Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği" konulu tez çalışmasında ; “kentsel dönüşümün soylulaştırma kavramından bağımsız olmadığı uygulamayla mekanda sadece fiziksel değişimler değil, beraberinde ekonomik, kültürel ve sosyal değişimlerin de olduğu ‘’ üzerinde durulmuştur.

ŞENTÜRK (2014) , "Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği" konulu tez çalışmasında ; "Türkiye'nin kentleşme süreçlerine yaklaşımıyla oluşan Fikirtepe dokusunun, yeni yasal düzenlemeler ve ayrıcalıklı yapılaşmalar sonucunda özel sektör tarafından "konsept" projelerle nasıl değişebileceği ve imar planı ölçeğinde tasarımın önemi" vurgulanmıştır.

GÖKÇE (2013), "Kentsel Dönüşümden Neyi Anlıyoruz, Neleri Anlamalıyız" isimli makalesinde, "Kentsel yenileme konusu sadece mekân düzeyinde ele alınamaz. Dönüşüm sosyal, ekonomik ve mekânsal gelişmenin bir bütünü olarak ele alınmalıdır. Aynı zamanda kentsel yenileme ve dönüşüm konusu geleceğe yönelik toplumsal bir öngörünün oluşturulması ve yönetilmesi süreci olarak değerlendirilmelidir." görüşlerini paylaşmıştır.

ÖCAL, İNCE (2012), "Türkiye'de Mevcut Yapı Stoğu ve Kentsel Dönüşüm" konulu tez çalışmasında "Türkiye nüfusunun %90'dan fazlası birinci derece deprem bölgesinde yaşamaktadır. Deprem açısından mevcut yapı stoğunun değerlendirilmesi amacıyla yapılan çalışmaların başında gelen güçlendirme uygulamaları çoğunlukla ekonomik sebepler yüzünden yaygın olarak uygulanamamaktadır. Ancak ülkemizdeki mevcut yapı stoğunun büyük bir çoğunluğunun depremde hasar görme riski çok yüksektir. Bu sebeple yapı stoğumuzun büyük çoğunluğunu oluşturan denetlenmemiş bu yapılar incelenerek, bunların bazıları güçlendirilmeli, diğerleri ise bir kentsel yenileme projesi içerisinde değerlendirilmelidir. Akademik çalışmalarla desteklenmesi gereken bu büyük değişimin doğru bir şekilde yönetilmesi şarttır. Bu uygulama süreci, mevcut kentin yapısına, kentte yaşayan insanların geleceğine, tüm yaşantısına ve o kentin tüm değerlerine etki edeceğinden çok yönlü ve çok disiplinli bir bütünlük çalışmayı gerektirmektedir." ifadelerini kullanmaktadır.

II. AFET KAVRAMI

Afet, en geniş tanımıyla; canlı ve cansız çevreye önemli ölçüde zarar veren ciddi oranda can ve mal kaybına sebep olan olağan dışı doğal ve teknolojik (insan kaynaklı) olaylara verilen isimdir (Şahin ve Sipahioğlu, 2009). Meydana gelen afetlerin büyüklüğü, can kayıpları ve yaralanmaların yanı sıra yapısal hasarlar ve ekonomik kayıplar ile sosyal, kültürel ve psikolojik kayıplarla da ölçülebilmektedir (Erkal ve Değerliyurt, 2009). Örneğin ekonomik kayıplar bağlamında Birleşmiş Milletler Afet Risk Azaltma Küresel Değerlendirme Raporu'na (2015) göre deprem, tsunami, hortum ve sel gibi afetler sonucu ekonomik kayıpların miktarı yıllık 250 ile 300 milyar dolar arasında değişmektedir ve gelecekte yıllık 314 milyar dolara kadar çıkması öngörülmektedir. Bununla beraber afetler büyüklükleri oranında, toplumsal ve kültürel çöküntülerin de yaşanmasına yol açabilecek niteliktedir. Sayılan nedenler afet ile ilgili çalışmaların yalnızca doğa bilimciler, mimar ve mühendisler tarafından yapılmaması gerektiğini ortaya çıkarmaktadır. Afeti yaşamış veya yaşama ihtimali bulunan bölgelerdeki insanların, afet öncesi ve sonrasında ortaya çıkabilecek toplumsal ihtiyaçlarının belirlenmesi ve bu ihtiyaçların giderilebilmesi için sosyal bilimcilerin de bu alana dâhil olmaları gerekmektedir (Şahin ve Sipahioğlu, 2009). Afetler farklı disiplinlerce farklı açılardan tanımlanabilmektedir. Sosyal bilimciler açısından afet; diğer tanımlamalara ek olarak, sosyal, ekonomik ve toplumsal kayıpları da öne çıkartmakta ve 'normal yaşamı sekteye uğratan olaylar' olarak da nitelendirilebilmektedir (Karancı, 2005).

A. Afet Türleri

1. Doğal Afetler

Doğal afetler; toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel etkinliklerini sekteye uğratan, önemli miktarda can ve mal kaybına sebebiyet verebilen, doğal tehlikelerle meydana gelen ve doğal etkenlerin sebep olduğu olaylar olarak tanımlanabilir. Doğal

afet türleri şunlardır; deprem, çığ, kütle hareketleri, fırtına, sel, yangın, volkan, tsunami, biyolojik afetler (Şahin ve Sipahioğlu, 2009).

Aşağıda doğal afet türlerinin tanım ve açıklamalarına yer verilmiştir.

- Deprem, yer kabuğu içindeki katmanların yerinden oynamalarıyla oluşan sarsıntının, dışa ve çevreye doğru yayılan titreşim biçimindeki devinimidir. Depremler ani olarak meydana gelen ve engellenmesi mümkün olmayan, meydana geldiği alanda ciddi kayıplara sebebiyet verebilen afetlerdir. Depremlerin büyüklüğünün yanı sıra, meydana geldiği yerin fiziki koşulları, sağlıksız yerleşimler, zemin etüdü iyi yapılmayan ve yerleşime uygun olmayan alanların yerleşime açılması ile ekonomik sosyo-kültürel ve sosyo-politik yapılardan doğan risk faktörleri kayıpların derecesini belirleyebilmektedir. Afetin meydana geldiği saat ve yaşandığı bölgedeki meteorolojik koşullar gibi faktörler de kayıpların oranını etkilemektedir.
- Çığ, orman örtüsünden yoksun eğimli ve dağlık arazilerde katmanlar şeklinde biriken kar kütesinin, iç ve dış kuvvetlerin de etkisiyle, ani olarak bulunduğu yerden yamaç eğimi yönünde hızlı bir şekilde akmasıdır. Çığların oluşumunu; iklim özellikleri, kar tabakalarının yapısı, yamaç eğimi, yamaçların bitki örtüsü, bakı, yamaçların jeolojik ve toprak yapısı gibi faktörler belirlemektedir (Göl, 2005).
- Kütle hareketleri; yamaç dengesinin bozulması sonucu, arada rüzgâr, akarsu, buzul ve benzeri taşıyıcılar olmadan, yerçekiminin etkisiyle arazinin bir kısmının şekil ve yer değiştirmesi olarak tanımlanabilmektedir (Şahin ve Sipahioğlu, 2009). Kütle hareketlerinden en bilinenleri heyelanlardır (Tokmak, 2012).
- Fırtına, hızı 63 km/s ve üzeri olan rüzgârlarla beraber, diğer birçok doğa olayını tetikleyebilecek büyüklükte, şiddetli sağanaklar, şimşek ve yıldırım üretebilen bir atmosfer olayıdır. Fırtına denildiğinde akla çoğunlukla hızlı esen rüzgâr gelse de aslında bir hava sistemini ifade etmektedirler.
- Sel, akarsuların bulunduğu yerden yükselerek veya başka bir yerden gelip, yerleşime açık alanları kaplaması olayıdır. Meydana geldiği alanda ekonomik, sosyal ve fiziksel kayıplara sebep olarak, gündelik yaşamı ve toplumsal faaliyetleri kesintiye uğratarak ya da durdurarak, negatif yönde etkileyebilmektedir (Şahin ve Sipahioğlu, 2009).

- Yangın, hem doğal afet hem de insan kaynaklı afetler içerisinde değerlendirilebilecek bir afettir. Doğal afetler kapsamında orman yangınları en çok görülen ve zarar veren afetlerdir. Ormanların, içerisinde barındırdığı canlı çeşitliliği ve dünya iklimi ile diğer etmenler üzerinde oynadığı roller göz önünde bulundurulduğunda, son derece karmaşık ve çok yönlü ekosistemler olduğu görülmektedir.
- Volkan, bir afet olarak yanardağların patlaması sonucu ortaya çıkan zehirli gaz, kül bulutu, aşırı yüksek sıcaklıktaki lav vb. maddelerin saçınımı ile çevreye zarar vermeleri ile ortaya çıkmaktadır. Volkan püskürmeleri doğal nedenlerle ortaya çıkan tehlikeli afetlerdir.
- Tsunami, denizin yüzeyinde çok büyük ölçüde karışıklıkların veya denizin altında meydana gelen depremlerinin ortaya çıkardığı, çok uzun deniz dalgası olarak tanımlanmaktadır (Pamir ve Öztunalı, 1971).
- Biyolojik afetler, çeşitli zamanlarda ortaya çıkan ve canlı yaşamına büyük zarar veren salgın hastalıklar, böcek istilaları ve diğer biyolojik tehlikelere bağlı olarak meydana gelen afetlerdir (Şahin ve Sipahioğlu, 2009).

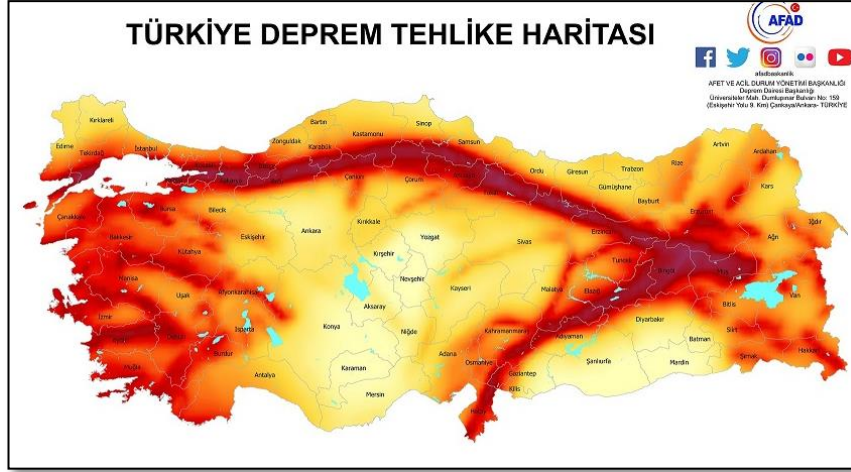
2. Teknolojik Afetler

Teknolojik afetler, kaynağını doğadan almayan ancak canlı ve cansız çevreye ciddi zarar veren sosyolojik ve teknolojik sebepler ile ortaya çıkan afetlerdir. Teknolojik afetler, insan kaynaklı olmalarının yanı sıra doğa olayları tarafından da etkilenebilmektedir. Ulaşım, endüstriyel, maden, nükleer kazalar, kritik yapı çökmeleri, siberetik tehditler, büyük yangınlar, terörizm (kimyasal, biyolojik, radyolojik, nükleer tehditler) ile çevresel tehlikeler gibi can kaybına, hastalıklara, sosyal, ekonomik ve çevresel bozulmalara neden olan afet ya da acil durumlar örnek olarak verilebilmektedir (URL-1). Teknolojik afet türleri şunlardır; büyük endüstriyel kazalar, maden ve maden atık kazaları, radyolojik ve nükleer kazalar, tehlikeli madde taşımacılığı kazaları, deniz kirliliğine neden olan kazalar, biyolojik olaylar, çevresel tehlikeler (çölleşme, kuraklık, asit yağmurları, vb), iklim değişikliği, kritik altyapılar ve siber güvenlik...

B. Deprem Riski Kavramının Tanımı ve Önemi

Deprem dünyada meydana gelen doğal bir afettir. Bununla birlikte deprem esnasında gerçekleşen yıkımlar, can ve mal kayıpları binaların deprem riskinin dikkate alınmadan sağlıksız bir şekilde inşa edilmesinden ileri gelmektedir. Yani depremlerde ortaya çıkan yıkımlar bireylerin kaderi değil uygun bir şekilde gerçekleştirilmeyen imar yapısı olmaktadır. Riski uygun bir şekilde yapılaşma gerçekleştirildiğinde depremin yol açacağı felaketlerin önüne geçebilmek mümkün olacaktır. Aynı zamanda unutulmamalıdır ki Türkiye coğrafi anlamda yüksek deprem riski altında bulunmaktadır. Aktif deprem kuşağı üzerinde yer alan Türkiye yüzölçümü açısından %42'lik bir oranla deprem kuşağında yer almaktadır. 20. yüzyıldan sonra gerçekleştirilen istatistiki çalışmalar belirli bir büyüklüğün üzerinde Türkiye'de ortalama olarak iki yılda bir deprem olduğu gözlenmektedir. Üç yılda bir ise çok yıkıcı depremlerin meydana geldiği istatistiklerle ortaya koyulmaktadır. Bütün bu istatistiki veriler ise Türkiye'nin bulunduğu coğrafyada deprem riskinin kaçınılmaz olduğunu ifade etmektedir (Uslu ve Uzun, 2014:1).

Türkiye coğrafyasında meydana gelen ve açık ara en fazla can ve mal kaybına sebebiyet veren doğal afet türünün deprem olduğu söylenebilir. 1996 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Türkiye deprem bölgesi haritasının yayınlanmasıyla birlikte Türkiye topraklarının yaklaşık %42'lik bir yüzölçümünün birinci derece deprem bölgesi, yaklaşık olarak %24'ün ikinci derece deprem bölgesi, yaklaşık %18'i üçüncü derece ve yaklaşık olarak % 12'sinin dördüncü derece deprem bölgesinde yer aldığı bilinmektedir. Yayınlanan bu harita 2001'de yenilenmiştir. Bununla birlikte Türkiye nüfusu ile ilgili bir çalışma ele alındığında nüfusun yaklaşık %45'inin birinci derece deprem bölgesinde yaşadığı görülmektedir. Nüfusun %26'sı ikinci derece deprem bölgesinde, %15'inin üçüncü derece deprem bölgesinde ve yaklaşık %13'ünün dördüncü derece deprem bölgesinde yaşadığı bilinmektedir. Deprem bölgeleri açısından birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü derecede deprem bölgelerinin sismik açıdan çok riskli bölgeler olarak ele alındığı söylenebilir. Bu veriye dayanarak Türkiye topraklarının neredeyse tamamının riskli bölgede olduğunu ve nüfusunda yaklaşık olarak %98'inin deprem tehlikesi ile yüz yüze kaldığını söylemek mümkün olacaktır (Sönmez, 2013).



Şekil 1 Türkiye Deprem Riski Haritası (URL-2).

“Su baskını gibi tehlikelere karşı çeşitli haritalar meydana getirilerek ülke ölçeğinde hazırlanmış olan bu tehlike haritalarında yerel koşullar ele alınarak gelebilecek tehlikeleri belirlemek mümkündür. Ancak deprem gibi bir doğal afet için bu durum ne yazık ki mümkün olmamaktadır. Türkiye deprem bölgeleri haritası ele alındığında bu haritanın deprem tehlikesine sadece %3 ortalama bir zemin cinsiyle ve yer hareketinin inmesini belirterek gösterdiği görülmektedir. Bahse geçen haritada zemin koşullarının değişikliği ile ortaya çıkabilecek zemin düğmesi, sıvılaşma, faydalanma, yanal yayılma, kaya düşmeleri ve heyelan gibi farklı tehlikeler ne yazık ki öngörülememektedir” (Ergünay, 2008). İstanbul tarihi bir şekilde değerlendirildiğinde pek çok yıkıcı depremle yüz yüze kaldığı söylenebilir. İstanbul kentini 4. ve 19. yüzyıllar aralığında gerçekleşen 32 adet farklı deprem etkilemiştir. Bu istatistiki veri ortalama olarak her 50 yılda orta şiddetli bir deprem meydana geldiğini göstermektedir. Yaklaşık olarak her 300 yılda bir ise çok şiddetli depremler görüldüğü söylenebilir (Kundak ve Türkoğlu, 2007).

C. Deprem Riskini Etkileyen Faktörler

Ülkeler için en büyük doğal afetlerin başında gelen depremlerin risk durumunu etki altına alan faktörler ele alınırsa bunların en başında arazi kullanımı ve demografik yapı yer almaktadır. Deprem tehlikesi unsuru ise öncelikle depremin büyüklüğüne bağlı olarak ortaya çıkmakta ve deprem dalgalarının çeşitli seviyelerindeki yayılım hızı ve ortaya çıkardığı inme değerleri ile ölçülmektedir. Arazi kullanımını meydana getiren değişkenler farklı kullanım dokularıyla değil bu

dokuları meydana getiren ögelerin depreme karşı davranış şeklini içermektedir. Bina yoğunluğu durumu ise özellikle binanın yapı tarzıyla, binanın kat yüksekliği ile ve binanın alt yapı sistemlerinin farklı özellikleri ile ele alınmalıdır. Bu bina yoğunluğu çevrenin deprem riski açısından değerlendirilmesinde en temel başlıkları arasında yer almaktadır (Kundak ve Türkoğlu, 2007).

Deprem riskini etkileyen faktörler; deprem tehlikesi, arazi kullanımı, demografik yapı ve ekonomik yapı olarak 4 başlık altında değerlendirilebilir. Deprem tehlikesi, başta depremin büyüklüğü olmak üzere, deprem dalgalarının farklı zeminlerdeki yayılım hızları ve yarattıkları ivme değerleriyle ölçülebilmektedir. Ayrıca, depremin tetiklediği zemin sıvılaşması, heyelan ve tsunami gibi diğer tehditler de deprem tehlikesi kapsamında incelenmektedir. Arazi kullanım şekilleri ve yapısı, etkilenmesi beklenen bölgede yaşayan nüfusun demografik durumu ve yine bu bölgenin ekonomik gücü, deprem riskinin değerlendirilmesinde hasar görülebilirlik modülünü oluşturmaktadır. Arazi kullanımını oluşturan değişkenler sadece farklı kullanım dokularını değil, bu dokuları oluşturan ögelerin deprem karşısındaki davranış biçimlerini de içermektedir. Bina yoğunluğu, yapı tarzı, kat yükseklikleri ve altyapı sisteminin farklı noktalarındaki farklı özellikleri, yapılaşmış çevrenin deprem riski açısından değerlendirilmesinde temel başlıkları oluşturmaktadır. Genel arazi kullanım dokusu göz önüne alındığında barınma, kamusal hizmetler, ticaret, sanayi ve altyapı sistemleri şeklinde bir gruplama yapılabilir. Coburn ve Spence'in (1992) çalışmasında, deprem riski açısından arazi kullanım örtüsünde yer alan faaliyetlerin kullanım nitelikleri, acil durumlarda olası görevleri, kayıp düzeyleri ve yenileme çalışmalarındaki rolleri sınıflandırılmıştır. Konut alanlarındaki yoğunluk ve kullanım süreleri, nüfus büyüklükleri ile doğru orantılıdır. Doğal tehlikeler açısından bakıldığında en hassas grubu konut alanları oluşturmaktadır. Yerleşimlerin %60-70'ini kaplayan konut alanlarının yapısal ve hassas özelliklerinin belirlenmesi özellikle kayıp tahminlerinin yapılmasında önem taşımaktadır (Comerio, 1998). Depremlerde can kayıplarının ve yaralanmaların %75'i binaların yıkılmasından kaynaklanmaktadır Özellikle yığma binaların neden olduğu kayıplar %60 dolaylarındadır. Betonarme yapılar ise, yığma binalara göre daha güvenli olsalar da, kontrolsüz inşa edildiklerinde yığma binalardan daha öldürücü olabilmektedirler (Coburn ve Spence, 1992).

D. Deprem Riskinin Azaltılması ve Afet Risk Yönetimi

Deprem riskinin azaltılması hakkında alınabilecek önlemlerin başında öncelikle barınma işlevini meydana getiren bireylerin deprem esnasında can ve mal kaybını en az da indirecek önlemlerin alınması yer almaktadır. Bunlar ise temel olarak konutların deprem tehlikesinden arındırılmasıyla mümkün olmaktadır. Depremler hem toplumsal hem de ekonomik anlamda yaşamı sarsmakta ve düzeni aksatmaktadır. Bu etkileri içeren çok büyük bir doğal yıkım olduğundan ötürü konutların belirli bir standartta ve doğru bir yer seçimi ile meydana getirilmesi büyük önem taşımaktadır. Bu durum emlak sektöründe de yeni eylemler ortaya çıkarmakla birlikte konut tercihlerini de köklü bir şekilde değiştirmektedir. Bununla birlikte konut talepleri de oldukça etkilenmektedir. Deprem öncesi dönemde tercih edilen konutlarda estetik noktalara değer verilirken depremden sonraki dönemde özellikle bina zeminin sağlamlığına dikkat edilmeye başlanmıştır. Bunun yanı sıra binayı yapan firma ve firmanın inşaat tecrübesi gibi farklı kriterlere de özen gösterilmelidir. Bireyin konut seçimi yaparken dikkat ettiği diğer unsurların yanı sıra depreme dayanıklılık da çok belirleyici bir özellik haline gelmiştir. Aynı zamanda bireyler fay hattına uzak olan yerleşim yerlerini tercih etmeye çalışmaktadır (Durkaya, 2002).

Konutların depreme karşı önleminin alınabilmesi veya depremden sonra meydana gelen zararların giderilmesi için devlet tarafından bazı düzenlemeler yapılmakta ve bu düzenlemelere bağlı kalınması büyük bir önem taşımaktadır. Yerleşim bölgesinde bulunan bina sayısı ve nüfus ne kadar fazla ise ortaya çıkacak can ve mal kaybı böylece risk de o oranda artmaktadır (Balyemez ve Berköz, 2005). Doğal afet neticesinde meydana gelen zararların karşılanmasına dair pek çok yasal düzenleme bulunmaktadır. Meydana gelen doğal afet neticesinde ortaya çıkan zararların giderilebilmesi için öncelikle zararın ortaya çıkmasını engelleyebilecek veya zararı en az da indirecek yasal düzenlemelerin gerekliliği göz önünde tutulmalıdır. Bu yasal düzenlemelere bağlı bir şekilde gerçekleştirilecek imar uygulamaları da büyük bir ihtiyaç haline gelmiştir. Bu kapsamda Türkiye’de köylerde ve kentlerde meydana gelebilecek tüm afet risklerine karşı, risk kapsamında bulunan yapı stokunun riskin ortadan kalkabilmesi için yeniden gözden geçirilmesi gereklidir (Demirkol ve Baş, 2013). Meydana getirilen konutların depreme dayanıksız olmasının sebebi sadece konutu yapan veya yaptıran kişi ya da kurum olmamaktadır. Bunun en büyük sebebi büyük ölçüde denetimi gerçekleştirilmeyen

kurumlar olmaktadır. Buna bağlı olarak konutların depreme dayanıksız olması sadece vizyon eksikliği olmamakta, aynı zamanda ciddi bir uygulama ve mevzuat eksikliğinden kaynaklanmaktadır (Çetin, 2012). 1999 yılında gerçekleşen depreme kadar dikkate alınmayan yenileme ve yeniden yapılandırma kavramı, deprem sonrasında dikkate alınmaya başlanmıştır. Deprem öncesinde öncelikli alan olarak tespit edilen alanlardan başlamak üzere etaplar halinde tüm sağlıksız yapı alanlarının sağlıklı bir hale getirilmesi ve gerekli görülen bütün alanların yıkılarak yeniden yapılması Türkiye için büyük bir acil önem sırasına sahiptir (Özden ve Kubat, 2003).

Dünyada gerçekleştirilen afet yönetim sistemlerinin çeşitleri ve uygulama şekilleri farklı farklı olmakla birlikte hepsinin amacı aynı olmaktadır. Amacı insan yaşamı olan bu afet yönetim sistemleri afeti doğru bir biçimde yönetme esasına da dayanmaktadır. Dünyanın meydana gelişinden itibaren önüne geçilemeyen doğal afetlerin çok büyük seviyelerde seyrettiği ülkelerde çeşitli organizasyonlar ve yönetim şekilleri ile pek çok afet yönetim sistemi meydana getirildiği bilinmektedir. Pek çok ülke afet yönetim sistemlerine dair çok fazla tecrübeye sahip olmakla birlikte diğer ülkelere örnek teşkil etmektedir (Uzun, 2020). Türkiye’de deprem yüzünden can ve mal kayıplarının olacağı yadsınamaz bir gerçektir. Deprem esnasında sürdürülebilirliğin sağlanması ise kentsel yenilemelerin yaygınlaştırılmasıyla gerçekleştirilecektir (Boyraz ve Hoş, 2014). Afet yönetimi pek çok yönden ele alınabilecek bir yapı olduğundan dolayı hakkında pek çok tanımlama ortaya konulmaktadır. Ancak bütün tanımlamaların ortak noktası afet yönetiminin afet meydana gelmeden önce gerçekleştirilen hazırlık için ortaya koyulan kapsamlı organizasyon olduğunu ifade etmektedir. Bununla birlikte afet yönetimi, gerekli risk noktalarının belirlenebilmesi, ani ve hızlı bir şekilde etkili bir kurtarma operasyonu yapılabilmesi, ilk yardım hizmetleri, topluma faydalı barınma hizmetinin gerçekleştirilmesi, afetten etkilenmiş olan alanların tekrar inşa edilebilmesi ve sahip olunan bütün imkanların verimli bir şekilde yönetilmesini sağlayan çok önemli bir yönetim organizasyonu olmaktadır. Afet yönetiminin çağdaş bir seviyeye ulaşabilmesi ve bir ülkede meydana gelen afet etkisinin zararlarını azaltabilmesi ise afet yönetiminin doğru bir şekilde yönetilmesi ile mümkün olmaktadır. Afetin meydana getirdiği zararların azaltılabilmesi, hazırlık evresi, kurtarma evresi ve ilk yardım evresiyle birlikte yeniden inşa aşamaları bütün kurumlarla özel sektörün iş birliği dahilinde bütünleşmesini gerektirmektedir (Uzun, 2020).

III. KENTSEL YENİLEME

A. Kentsel Yenileme Kavramının Tanımı

Kentsel yenileme; bozulma veya çökme durumunda olan kentsel alanların ekonomik, fiziksel, çevresel ve toplumsal koşullarının bütünleşik ve kapsamlı yaklaşımlarla birlikte iyileştirilmesine yönelik uygulanan eylem ve stratejilerin bütünü olarak tanımlanabilmektedir (Erginöz, 2017: 137).

İnsanlar gibi yerleşim yerleri de zamanla yaşlanmakta ve sağlığını getirmektedir. Sağlığını, estetiğini ve fonksiyonları yitiren yerleşim yerlerinin ise zaman içerisinde yenilenmesi gerekmektedir. Kentlerin zamanla birlikte kaybetmeye başladığı tüm bu özelliklerini geri kazanabilmesi için eskiyen kısımlarının yenilenmesi gerekmektedir. Bu fonksiyonların geri kazanabilmesi büyük bir değişimle gerçekleşmektedir. İşte bahsi geçen değişim günümüzde sıklıkla karşılaşılan kentsel yenileme kavramı ile gerçekleşmektedir. Burada bahsi geçen yenileme kendiliğinden meydana gelen bir süreç olmamaktadır. Dışarıdan müdahale gerektiren kentsel yenileme kavramı müdahaleler ekseninde gerçekleştirilen bir süreci ifade etmektedir.

Kentsel yenileme ile birlikte çöken, bozulan ve fiziksel ve çevresel anlamda özelliklerini yitiren kentsel mekânlarına, ekonomik ve kültürel stratejiler ekseninde çeşitli iyileştirmeler yapılması eylemi gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple kentsel yenileme kavramı genellikle var olan kentsel alanların yönetilmesi ve planıyla alakalı bir kavram olmaktadır (Akkar, 2006). Bu planlamanın önemiyle ilgili, Michel Ragon ‘‘Planlar yapmak, sınırları belirlemek ve bir kent düzeni sağlamak artık yetersizdir; düzenleme yapmak, yani değişimi organize etmek gerekmektedir.’’ demiştir (Ragon, 2010, Çev. M. Erginöz: 673).

B. Kentsel Yenilemenin Amacı ve Kapsamı

Kentsel yenilemenin temelinde beş amaca hizmet ettiği ve bu hizmetler ekseninde ortaya çıktığı bilinmektedir. Öncelikle kentsel yenilemenin ortaya çıkmasının en büyük sebebi kentin fiziksel yapısıyla toplumsal yapısı arasında doğrudan bir ilişki kurulması gerekliliğidir. Kentsel alanların çökmesi ve çöküntü alanı halinde bulunmasının en büyük sebebinin toplumsal bozulmalar olduğu bilinmektedir. Kentsel yenileme projeleri ile beraber temeldeki bozulmanın nedenleri araştırılarak bu bozulma önlenmeye çalışılacak ve bu sayede kentsel çöküntü probleminde de çözüm bulunacaktır. Kentlerin refah ve yaşam kalitesinin artırılması için ortaya koyulan başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı ile birlikte kentsel yenilemenin üçüncü hedefi gerçekleştirilmiş olmaktadır. Fiziki ve toplumsal bozuklukla beraber kentsel alanların çöküntü bölgesi olarak meydana gelmesinin en önemli sebebi bu alanlarda ekonomik canlılığın yitmiş olmasıdır. Kentsel yenileme projeleri ile birlikte fiziki ve toplumsal çöküş yaşayan alanlar ekonomik canlılık açısından kendine gelecek ve böylece kentin refah ve yaşam kalitesi yeniden atılacaktır. Kentsel yenileme projeleri ile ilgili diğer bir amaç ise kent alanlarının en etkili şekilde kullanılması ve kentsel yapılaşmanın gereksizliğinden kaçınılacak stratejilerin belirlenmesidir. Günümüzde kentlerde daha önce kullanılır halde bulunan ancak atıl bir hale gelmiş alanların tekrar kullanılabilmesi için yapılacak çalışmalar, kentsel büyüme ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi ve bu doğrultuda yapılacak amaçlarla ilintili olmaktadır. Kentsel yenileme projelerinin son amacı ise toplumsal politikalar ve koşullar ekseninde meydana gelen kentsel politikalarında şekillendirilmesinin sağlanmasıdır (Akkar, 2006).

Kentsel yenileme, kentsel alanın mevcut koşullarının ve alanların mevcut dinamiklerinin detaylı bir şekilde analiz edilmesine dayanmalıdır. Sosyal yapılar, fiziksel yapılar, ekonomik ve çevresel koşulların birbirine eş bir şekilde uyumlu olması hedeflenmektedir. Dolayısıyla bütünsel bir strateji ile hareket edilmesi gereklidir. Doğru bir strateji ile gerçekleştirilen programlar sürdürülebilir bir şekilde gerçekleşerek devamlılığı sağlanacaktır. Bu açıdan ekonomik, doğal ve insani kaynakların en doğru şekilde kullanılması önerilmelidir. Süreci yöneten ve bu süreçten etkilenen paydaşların da işbirliği içerisinde katılımıyla birlikte hareket etmesi gerekmektedir (Roberts, 2000).

Kentsel yenilemenin meydana gelmesi farklı ölçekte ki farklı projeler ekseninde gerçekleştirilmektedir. Bu projeler küçük, orta ve büyük projeler olarak üç gruba ayrılmaktadır. Kentlerde bulunan bölgeler etki alanlarına ve kendi çevrelerine göre değerlendirilerek hangi ölçekteki projelerinin kullanılacağına karar verilmektedir. Dolayısıyla bu projelerin parçalı yapıları gelişen kendi sistemlerinde bölgesel merkezleri meydana getirecek bir yapıya sahip olmaktadır. Kent merkezi ve kent çevresinin iç içe olduğu ve potansiyel olarak gelişme gösterecek orta ölçekli projeler genellikle mevcut altyapıyı güçlendirme konularını tercih etmektedir. Küçük ölçekli projeler ile ise kendi içinde kendine has kimliği olacak alanlar inşa edilebilmektedir. Küçük ölçekli projelere oteller ve alışveriş merkezleri örnek verilebilir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

C. Kentsel Yenileme Yöntemleri

Kentsel yenileme, yenilenecek alanın ihtiyaçlarına, sosyal, kültürel, ekonomik, doku karakteri ve fonksiyon gibi çeşitli özelliklerine göre farklı yöntemler kullanılarak gerçekleştirilir. Yenilemenin başarılı olabilmesi için yenileme yapılacak alana en uygun kentsel yenileme yöntemini seçmek gerekmektedir. Bu nedenle yenileme yöntemi seçilirken alanın ekonomik, sosyal, fiziksel ve yerel koşulları göz önünde bulundurularak kentsel alan bütüncül olarak ele alınmalıdır. Alanın ekonomik, sosyal ve fiziksel koşullarından hangisinde bir çöküş yaşadığı ve ihtiyaçlarının ne olduğu tespit edilmeli, alanın mevcut koşullarını iyileştirecek ve sorunlarına çözüm bulacak işlevsel bir yenileme yöntemi seçilmelidir. Kentsel yenileme uygulamaları ancak bu şekilde başarıya ulaşabilir (Genco, 2021).

Kentsel yenileme yöntemlerini özetle aşağıdaki gibi sınıflandırmak mümkündür;

- Alansal Temizleme-Tasfiye (Urban Clearance)
- Yeniden Canlanma-Canlandırma (Revival-Revitalization)
- Soylulaştırma-Sosyal Islah (Gentrification)
- Kalitenin Yükseltilmesi
- Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation)
- Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

- Yeniden Oluşum (Regeneration)
- Eski Haline Getirme, Esenleştirme, Sağıklaştırma (Rehabilitation)
- Kentsel Koruma (Preservation – Conservation)

1. Alansal Temizleme-Tasfiye (Urban Clearence)

Alansal temizleme, çöküntüye uğramak suretiyle deforme olan bir kentsel alan parçasında meydana gelen deformasyonun tümüyle yıkılarak yerine yeni bir doku oluşturulması şeklinde tanımlanabilir. Tamamen yıkılarak yeniden yapıma durumunu içeren alansal temizleme özellikle Avrupa ülkelerinde son çare olarak kullanılmaktadır. Rehabilitasyonun mümkün olamadığı durumlarda tamamen yıkma işlemine başvurulmaktadır (Özcivan, 2016). Alansal temizleme faaliyeti günümüzde çok fazla benimsenmeyen bir müdahale olarak kabul edilmiştir. Çünkü satın alma maliyetlerinin yüksek oluşuyla birlikte kamulaştırma ve yasal güçlüklerle beraber yerinden edilen bireyler için yeni yerleşim alanlarının açılması zorunlu ve bu kişilerin bulunduğu topluma sosyal anlamda uyum sağlama konusunda sorunlar yaşaması bu durumun en büyük sebebidir. Bununla birlikte farklı bir alternatif müdahale yöntemi uygulanamadığı zamanlarda nadiren de olsa kabul gören bir yöntem olmaktadır (Özden, 2008).

2. Yeniden Canlanma-Canlandırma (Revival-Revitalization)

Zaman geçtikçe kentin pek çok kısmında eski canlılığını kaybetme sorunu yaşanmaktadır. Bahsi geçen kent bölgelerinde kaybedilen canlılığın yeniden kazandırılması amacıyla yeniden canlandırma işlemi yapılmaktadır. Özellikle tarihi dokusu olan kent merkezlerinde sosyal önlemler alınmak suretiyle canlandırma çalışmaları yapılmaktadır. Yeniden canlandırma uygulamaları kentsel açıdan çökme sürecini yaşayan ve ekonomik, sosyal ve kültürel olarak sürdürülmesi mümkün olmayan kent alanlarının ortadan kaldırılması veya revize etmesi ile gerçekleşmektedir. Revize edilen alanların veya ortadan kaldırılan parçaların kente tekrar kazandırılması, dönüştürülmesi ve canlandırılması uygulamaları kapsamaktadır (Elmastaş, 2020). Ekonomik, sosyal, fiziksel ya da kültürel etmenlerin baskısıyla çöküntü süreci yaşayan veya terk edilmiş bölgelerin, bahsi geçen faktörler neticesinde değiştirilmesi ile birlikte alanın yeniden canlandırılması eylemi yeniden canlandırma olarak tanımlanmaktadır. (Özcivan, 2016).

3. Soylulaştırma-Sosyal Islah (Gentrification)

Soylulaştırma yöntemi kentsel yenileme projeleri yöntemleri arasında en çok tartışılan model olmaktadır. Soylulaştırma projeleri genellikle maddi durumu kötü olan ailelerin yaşamakta olduğu kent merkezlerine maddi açıdan daha iyi durumda olan ailelerin yerleşmesi ile gerçekleştirilmektedir. Kent merkezlerinde yaşayan ve maddi durumu iyi olmayan bireylerin sebep olduğu sosyal, ekonomik ve kültürel deformasyonun giderilmesi ile birlikte canlanma hedeflenmektedir. Kent merkezlerinin yerleşecek maddi açıdan iyi durumda olan bireylerin bu bölgeleri sosyal kültürel ve ekonomik anlamda canlandıracağı düşünülmektedir. Niteliği ve ismi ile en çok tartışılan model olan bu yöntem bazı araştırmacılar tarafından seçkinleştirme olarak da adlandırılmaktadır (Demirkıran, 2008). Bu yöntemde en önemli amaçlardan biri bulunan dokunun mümkün olduğunca deforme edilmeden çalışma yapılabilmesidir. Yani burada amaç şehrin göbeğine yeni binaların yapılması kesinlikle değildir. Kültürel ve tarihi dokuya uygun bir şekilde bakımsız kalan binaların düzenlenmesi ve bu bakımlılık halinin devamlılık halinde sürdürülmesi amaçlanmaktadır (Daşkıran, 2016).

4. Kalitenin Yükseltilmesi

Kentsel yenileme projelerinin uygulandığı alanlarda yaşamakta olan bireylerin ekonomik ve sosyal açıdan hayat kalitesinde ve sosyal statülerinde değişiklik olmaksızın fiziksel çevrenin sağlıklı bir hal alabilmesi kalitenin yükseltilmesi yöntemi olarak tanımlanmaktadır. Bu yöntemin diğer yöntemlere nazaran daha çok kentin fiziksel yenilemenin hedeflediği bilinmektedir. Bireylerin çevresinden bağımsız bir şekilde hayatına devam etmesi mümkün olmadığı için yaşadığı çevrenin daha sağlıklı bir hale gelmesi insanların hayat standardının da büyük ölçüde yükselmesini sağlayacaktır. Dolayısıyla sağlıklı bir çevre ile birlikte sağlıklı bir yaşam da beraberinde gelecektir (Dağ, 2017).

5. Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation)

Ekonomik anlamda işlevini yitirmiş olan ve kaçak bir şekilde yapılanmanın meydana geldiği bölgelerde sıklıkla kullanılan yenileme ve yenilenme yöntemi olmaktadır. Bahsi geçen bölgelerde yapılmakta olan kentsel yenileme ve kentsel faaliyetlerin düzene girmesinin yanında doğal afetler neticesinde gerçekleşen büyük

felaketlerin engellenmesi çabası da bulunmaktadır. Türkiye’de gerçekleşen kentsel yenileme projelerinin çok önemli bir kısmının kentsel yenileme şeklinde gerçekleştiği bilinmektedir. Bu durumla birlikte soylulaştırma projelerinin de önü açılmaktadır (Daşkiran ve Ak, 2015). Bu yöntemle deforme olan yapılar yıkılmakta ve en baştan tekrar yapılmaktadır. Kentsel yenileme projeleri bazı uygulamalarda çok mantıklı bir yöntem olmaktadır. Örneğin çökmüş bir alanda rantın düşmesi ile birlikte o alanın yıkılıp yeniden yapılması ekonomik anlamda olumlu sonuçlar meydana getirmektedir. İmar hakkının alınmasıyla birlikte ise çok ciddi kazanımlarından bahsedilebilir. Bir bölgede yaşam kalitesinin çok fazla düşmesi ve orada tehlikeli bir ortam olduğu durumlarda kentsel yenileme yöntemini kullanmak son çare ve en etkili çare olarak görülmektedir. Bu tarz uygulamalar başkasının mülküne yapılan kaçak düzenlemeleri de ortadan kaldırmaktadır (Daşkiran, 2016). Yenileme sonrasında bahsi geçen bölgelerde meydana gelen müdahaleler çok büyük ölçekli olmaktadır. Yenileme projeleri çok geniş çaplı projeler olarak değerlendirilmekte ve kamusal katkılarla birlikte kamusal güçten faydalanılmaktadır (Öngören ve Çolak, 2015).

6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Yeniden geliştirme olarak adlandırılan bu yöntemde korumanın imkanı olmayan bölgelerde çalışılmaktadır. Bahsi geçen bölgeler revize yapılamayacak kadar bozulma yaşamıştır. Yeniden geliştirme yöntemi özellikle yerel yönetimler tarafından tercih edilmektedir. Bu yöntemde kent merkezinde yaşayan bireylerin ikameti başka yerlere aktarılmaktadır. Ortaya çıkan bu durum yeniden geliştirme ve soylulaştırma yöntemlerinin birbirine benzediğini göstermektedir. Ancak bahsi geçen yer değişimi çok büyük çevresel maliyetleri ve sosyal maliyetleri meydana getirebilmektedir. Özellikle gecekondulaştırma bölgelerinin yıkılması ile birlikte çok ciddi psikolojik ve sosyal etkiler oluşmaktadır. Bununla birlikte eski binaların yıkılmasıyla işlevsel anlamda devamlı olan sosyal yapıda özelliğini yitirmektedir. Ayrıca aile ve arkadaşlarından kopmak zorunda kalan yaşlı bireylerde bu yöntemden oldukça rahatsız olmaktadır. Gelişmiş ülkelerde artık tercih edilmeyen bir yöntem olan yeniden geliştirme yöntemi gecekondulaştırma bölgelerinde tercih edilmesiyle birlikte ne yazık ki farklı bölgelerde gecekondulaştırma yaşanmasına engel olamamaktadır. Gelişme aşamasında olan pek çok ülkede şehir merkezinde bulunan yapıların sağlam bir hal alabilmesinde en iyi yöntem olarak kabul edilmektedir. Yeniden geliştirme

yöntemi bir nevi rehabilitasyon süreci olarak tanımlanmaktadır. Kavramın temel anlamının iyileştirme olması bu sürecin rehabilitasyon olarak adlandırılmasının en önemli sebeplerindendir. Çünkü yeniden geliştirme yönteminde bölgenin iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu yöntemle birlikte yenilemesi yapılan bölgenin çok daha iyi bir hal alması için çaba harcanmaktadır (Demirkıran, 2008). Yeniden geliştirme mevcut bulunan yapılaşmada fiziksel bir değişime gerek olmaması anlamına gelmektedir. Çünkü eski halinin üzerinde bazı değişiklikler meydana getirilerek o bölgenin yeniden kazanılması ne yazık ki mümkün olmamaktadır (Daşkiran, 2016).

7. Yeniden Oluşum (Regeneration)

“Eskiye şehir yapısında meydana gelen bozulmalar ve ayrışmaların kentsel rehabilitasyonla birlikte önüne geçilmesi için sorunlu olanları yenilenmesi, yeniden oluşum olarak tanımlanmaktadır. Zaman içinde eskimiş ve artık oturulamaz hale gelmiş yerleşim yerleri ile sosyal hayatın etkinliğini etkilemekte olan bütün yapıların ortadan kaldırılması veya iyileştirilmesi anlamına da gelmektedir” (Yıldız, 2018). Özellikle Türkiye’de altyapısı bulunmayan gecekondularında birlikte ruhsatsız binalarla alakalı kentsel iyileştirme yöntemi kullanılmaktadır. İslah imar uygulamaları yapmak için kullanılan kentsel iyileştirme yöntemi legal bir yöntem olmaktadır. Bölgelerin eski haline getirilmesinden anlaşılan da fiziki olarak çok köklü değişikliklerin yapılmaması sadece birkaç temel düzenlemeyle önlemler alınması anlamına gelmektedir. Bu durum sadece binaları kapsamamaktadır. Aynı zamanda liman, yaşam alanları veya trafik güzelleştirilmesi ve bakımı için de aynı çalışma gerçekleştirilebilmektedir (Daşkiran, 2016).

8. Eski Haline Getirme, Esenleştirme, Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Bozulmanın ve deforme olmanı yeni fark edildiği ancak özgünlüğünü henüz kaybetmeyen kentsel alanların eski haline kavuşturulması kentsel sağlıklaştırma olarak nitelendirilmektedir. Kentsel sağlıklaştırma neticesinde bölgeler fiziksel anlamda daha kullanılabilir hale gelmektedir. Aynı zamanda üstyapı ve altyapı yenileme çalışmalarının da yapılması gerekmektedir. Bu çalışmaların en temelinde yollarda bulunan kaplama malzemelerinin onarılarak su ve kanalizasyon sistemlerinin bakımının yapılması, elektrik hatlarının yenilenmesi ve yeni malzemeler kullanarak bölgedeki mevcut bulunan yapıların basit onarımlarının

yapılması işlemi olmaktadır. İşlevsel anlamda değerlendirildiğinde ise kentsel sağlıklılaştırma işleri daha önceden var olan ancak işlevini yitiren yapılara yeni müdahaleler yapılarak bu alanların kullanılabilir hale getirilmesidir. Netice itibari ile fiziki ve işlevsel anlamda gerçekleştirilen sağlıklılaştırma projesi ile birlikte bölgenin ekonomik ve sosyal olarak daha sağlıklı bir hal alması sağlanmaktadır (Nuriyeva, 2019). Bu projelerin amacı genellikle tescil almış veya almamış kültür varlıklarının restore edilmesi ve korunması olmaktadır. Özellikle sokaklarda ve bazı mahallelerde tarihi dokusu korunan yapıların sokağı bakan cephelerinde meydana gelen deformasyonların orijinalini bozmadan yenilenmesi ve geri dönüştürülmesidir.

Kentsel sağlıklılaştırma çalışmaları çok farklı ölçeklerde ve çok farklı seviyelerde ortaya konulabilmektedir. Bu sağlıklılaştırma çalışmaları ülke çapında, il çapında, mahalle çapında ve mimari bina çapında gerçekleştirilebilmektedir. Kentsel sağlıklılaştırma konusundaki en önemli konu bu konunun hem çok küçük hem de çok büyük ölçeklerde gerçekleştirilebilmesidir. Kentsel sağlıklılaştırma yöntemi en temelinde bütünsel düşünmeye dayanmalıdır ve hem halkın hem de toplumun sağlıklılaştırılması amaçlanmaktadır (Nuriyeva, 2019).

9. Kentsel Koruma (Preservation – Conservation)

Kentsel korumanın en temel amacı kentlerin sahip olduğu pozitif özelliklerin kaybolmasını engelleyebilmektir. Kentlerde yaşayan toplumların zaman içerisinde geçmişten günümüze taşıdığı bazı sosyal, kültürel ve ekonomik özelliklerini barındıran fiziksel niteliklerinin kaybedilmemesi için ortaya koyulan kentsel yenileme etkinlikleri kentsel koruma kapsamında değerlendirilmektedir. Zaman içinde meydana gelen değişikliklerle birlikte kentler üstünde pek çok olumsuz sonuç meydana gelebilmektedir. Burada kentsel doku ve çağdaş yaşam arasında bir bağ kurulması gerekmektedir. Bahsi geçen bağı kurulamadığında kentin geçmişi ve hem sosyal hem de ekonomik birikimleri ortadan kalkmaktadır. Kentsel korumaya dair alınan önlemlerin doğru bir şekilde uygulanmasıyla birlikte ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda işlevsellik durumunda da artış olması amaçlanmaktadır. Kentsel koruma meydana getirilirken “dokunmamak” gibi bir eylem göstermek yanlış olmaktadır. Koruma, kentin niteliklerine hiç dokunmaması demek değildir. Bunun gerçekleşmesi zaman içerisinde tüm özelliklerin harabeye dönüşmesi ile sonuçlanmaktadır. Kentsel yenilemenin meydana gelebilmesi için kentlerin fiziksel

bakıma ihtiyaç duyduğu unutulmamalıdır. Ancak kentsel koruma yöntemleri gerçekleştirilirken fiziksel yapıyla birlikte Ekonomik işlevsellikte göz önünde tutulmalıdır (Daşkiran, 2016). Kentsel koruma yöntemi bazı özellikleri ile diğer yöntemlerden ayrılmaktadır. Bu özelliklerin başında kentin sahip olduğu kazanım ve yapı özelliklerinin devamlılığının öncelikli durum olmasıdır gelmektedir. Kent merkezinde bulunan binaların yıkılarak buraya yeni binaların inşa edilmesinden önce var olan dokulu varlığını devam ettirilmesi amaçlanmaktadır (Akalın, 2016).

D. Dünyada Kentsel Yenilemenin Tarihsel Süreci ve Uygulama Örnekleri

Kentsel yenileme; uygulanan müdahaleler ve politika biçimleri kapsamında; coğrafi, zamansal ve toplumların gelişmişlik düzeyleri bakımından çeşitli şekillerde ortaya çıkmıştır. 19. yüzyıldan bu yana görülen kentsel yenileme uygulamaları, uygulandıkları dönemin gereklerine cevap vermeye ve sorunlarına çözüm üretmeye çalışırken; aynı zamanda Avrupa, Amerika gibi gelişmiş aynı zamanda gelişmemiş ülkelerde de çeşitli sebeplerle meydana gelmiştir. Endüstri Devrimi ile birlikte Avrupa kentleri, oldukça büyük bir hızda kırdan şehre göçe maruz kalmışlardır. Öncesinde öngörülememiş olan bu göç, konut ve sanayi alanlarında düzensizliğe aynı zamanda yeterli altyapı alanları bulunmaksızın sağlıksız bir şekilde yapılaşmasına sebep olmuştur. Böylelikle kent merkezlerinde çöküntü alanları meydana gelmiştir. İlk kentsel yenileme uygulamaları da bu problemlere çözüm getirebilmek, sağlıklı, düzenli, yaşanabilir kentler meydana getirmek ve kentle doğayı bütünleştirmek amacıyla kamusal alanların artırılmasını hedeflemiştir. 19. yüzyılın orta dönemlerinde ise “Park Hareketi” ve ardından şehir merkezlerinde geniş bulvarların açılması bu şekildeki müdahalelerin ilk biçimleri olarak ortaya çıkmıştır. Bu dönemde uygulanan yenileme projeleri çevreyi ve trafiği düzenlemiş, kent merkezi ve çevresindeki yoğunluğu da azaltmıştır. Bu dönem aynı zamanda geniş kapsamlı şehir planları ve modern şehir merkezlerinin meydana geldiği dönem olma özelliği de taşımaktadır (Özden, 2008). 20. yüzyılın ilk yarısında Avrupa’da, İngiltere’de ortaya çıkan “Bahçe Kent Hareketi” ve “Yeni Kentler Hareketi”ne paralel olarak gelişen “Moderniste Hareket” kentsel yenileme stratejilerine öncülük etmiştir (Akkar, 2006). 2. Dünya Savaşı, şehirlerin harabe haline gelmesiyle Avrupa kentlerinin kentsel yenileme anlayışları üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır.

1960 ve 1970'lerde kentlerdeki bozulma ile toplumun sosyal yapısının bozulması arasındaki ilişki kabul edilmeye başlanmıştır. Bu kabule bağlı olarak 1970'li yıllarda kentsel yenileme politikalarında kademeli bir değişim süreci yaşanmıştır (Özden, 2008). 1970'lerin ilk yarısına kadar toplumsal bir sorun olarak görülen kentsel bozulma, 1970'li yılların sonlarına doğru ekonomik ve yapısal sebeplere bağlı olarak açıklanmaya başlamıştır (Akkar, 2006).

1980'li yıllar "kentsel yeniden yapılanma" anlayışının hakim olduğu yıllardır. Bu yıllardaki yenileme uygulamaları, ekonomik canlanmayı hedef almıştır. Uygulanan projeler, kamu-özel sektör işbirliği eliyle gerçekleştirilmiştir. Ancak bu projeler; kamu yararından çok yatırımcının karını öne çıkaran; daha fazla yatırımcı, müşteri, turist çekmeyi hedef alan projeler olmuştur. 1980'lerin başından itibaren Avrupa'da kentsel yenileme süreçleriyle ilgili bilimsel çalışmalarda artış yaşanmıştır. 1981 yılında Avrupa Konseyi, adı sonrasında "kentsel rönesans (urban renaissance)" olarak değişecek olan "kentsel yenileme (urban renewal)" kampanyasını başlatmıştır. Bu kampanya, kentlerdeki yaşam koşullarını iyileştirmeyi ve kentsel problemlere çözüm getirmeyi amaçlamıştır.

1990'lı yıllara gelindiğinde Avrupa'da kent mekanının ekonomik ve fiziksel boyutlarının yanı sıra çevresel ve sosyal boyutları da konuşulmaya başlandığını ve yenileme süreçlerinin bütüncül bir bakış açısıyla ele alındığını söylemek mümkündür. Sosyal, çevresel ve ekonomik boyutta "sürdürülebilir kentler" kavramı bu dönemin yaygın olarak kabul edilmiş olan yaklaşımıdır. Avrupa'da, 1990'lı yıllardan bu yana kentsel yenileme süreçlerinde özellikle kentsel koruma düşüncesi ön plana çıkmaktadır. Amerika'da ise 1960'lı yıllarla beraber konut ve iş alanlarının banliyölere doğru kaydığı görülmüştür. Bu eğilim şehir merkezlerinde meydana gelen ticari alanların ve işgücünün kaybı kentlerde çöküntü alanlarının meydana gelmesi riskini ortaya çıkarmıştır. Bu sebeple 1990'lı yıllarda devletler çöküntü içindeki kentleri canlandırma çabalarına başlamışlardır. Az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerin kentsel yenileme uygulamaları incelendiğindeyse, yenileme gereksinimini doğuran ana nedenler sıklıkla; kaçak yapılaşma, gecekondulaşma, yasalardaki yetersizlik ve küreselleşmenin kent mekanları üzerindeki etkileridir (Akkar, 2006).

Çalışmanın bu kısmında, farklı ülkelerde uygulanmış ve başarılı sayılmakta olan kentsel yenileme uygulamalarından bazıları hakkında bilgiler verilecektir.

1. Hiroşima-Danbara Kentsel Yenileme Projesi (Japonya)

Hiroşima Kentsel Yenileme Projesi, 1945 yılında atılan atom bombası sonrasında tamamen yıkılan alanın yeniden yapılandırılması gereği sonucu ortaya çıkmıştır. Hazırlanan proje ile kent endüstriyel üretici şehir oluşturmak hedeflenmiştir. Proje ile fiziksel ve çevresel gelişimin yanı sıra endüstriyel ve kültürel gelişme de sağlamak amaçlanmıştır. Hazırlanan proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında hayata geçirilmeye başlanmıştır. Proje; yerel halk, özel sektör ve kamu iş birliği ile gerçekleştirilmiştir.



Şekil 2 Hiroşima-Danbara (Japonya), 2020 (URL-1).

Proje; bölgeyi yaşamak ve çalışmak için yeniden çekici hale getirmeyi amaçlamıştır. Yenileme alanındaki 461 bina özel sektör tarafından inşa edilmiştir. Bu binalar genel olarak ana yollar üzerinde, 7 ila 10 katlı, yerleşim yeri olarak veya ticari amaçlı kullanılan binalardır. Bölgenin temel ihtiyaçlarından biri de gençler ve yetişkinler için dinlenme imkanı sağlayacak mekanlardır. 1995 yılı itibari ile Danbara 5 park alanı (10 bin metrekare), 2 yeşil alan ve 13 oyun parkına sahip olmuştur. Yenilenen parklar ve oyun alanları bölgenin geleneksel karakterini yansıtabilecek şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca proje kapsamında 4.761 metre uzunluğunda ana yol, 10.457 metre uzunluğunda ikinci derecede önemli yol inşaatı gerçekleştirilmiştir (Şisman ve Kibaroglu, 2009).

2. Trafalgar Meydanı Kentsel Yenileme Projesi (İngiltere)

Londra'nın en önemli kamu mekânlarından biri olan Trafalgar Meydanı, 1805 yılında yapılan Trafalgar Savaşı anısına inşa edilmiş bir meydandır. Trafalgar Meydanı etrafı yollar ile çevrili olduğu için meydan ve kentte yaşayan halkın meydanla ilişki kurmasına engel olmuştur. Meydanın erişilebilirliğini ve kullanımını kolaylaştırmak ve geliştirmek amacı ile proje tasarlanmıştır. Projenin amaçlarından biri de mekânsal organizasyonun kurulmasıyla mekanı eğlenceli ve kullanılabilir kılmaktır. Proje sürecinde; kamu, özel sektör ve sivil toplum örgütleri birlikte rol almıştır. Aynı zamanda Trafalgar Meydanı'ndaki araç trafiği ve yaya akışı arasında sorunların çözülmesi ile mekânın kullanılabilirliği artmıştır (Çolak, 2019).



Şekil 3 Trafalgar Meydanı (İngiltere) 1908 ve 2020 yılları (Çolak, 2019).

3. Postdam Meydanı Kentsel Yenileme Projesi (Almanya)

Berlin'in merkezinde bulunana meydan 2. Dünya Savaşı döneminde yıkılmıştır. Doğu ve Batı Almanya sınırında kalarak ikiye bölünmüştür. 2. Dünya savaşı öncesindeki önemi adına alanda kentsel yenileme çalışması yapılması gereği ortaya konmuştur. Postdam Kentsel Yenileme Projesi, 2. Dünya savaşı öncesindeki meydan dokusuna ve tarihine uygun olarak tasarlanmış bir kentsel yenileme projesidir. Proje örgütlenmesinde yüklenici olarak özel sektör belirlenmişti ve alanın bir kısmı sonrasında özel sektör mülkiyetine devredilmiştir. Proje sonucunda; alan içerisinde sosyo-kültürel alanlar, üst ve orta sınıf için konut alanları gibi kent fonksiyonları oluşturulmuştur (Çolak, 2019).



Şekil 4 Postdam Meydanı Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Çolak, 2019).

4. La Defense Kentsel Yenileme Projesi (Fransa)

La Defense, eski banliyö merkezleri olan Courbevoie ve Puteaux şehirleri arasında kurulmuş bir kenttir. La Defense kentsel yenileme projesinin 3 temel ilkesi bulunmaktaydı;

- Yüksek binaların yaygınlaşması,
- Geleneksel yol aklarının ortadan kaldırılması,
- Yaya aksı ve otomobil aksının birbirinden ayrılması.

La Defense projesi ile alanda, özel şirketlerin gökdelenleri yapılmıştır. Proje sayesinde Paris'in tarihi kent merkezi korunurken yeni merkez oluşturma ve iki merkez arasında bağlantı kurulması amaçlanmıştır (Çolak, 2019).



Şekil 5 La Defense Kenti Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Çolak, 2019).

5. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Yenileme Projesi (Çin)

Guangzhou Kenti, kentleşme hızı yüksek olan Pearl Nehri Deltası'nın merkezinde yer alan ve sanayi alanlarına ev sahipliği yapan bir kenttir. Zamanla bölge içerisinde bulunan endüstri alanına doğru hızlı bir dönüşüm gerçekleşmiştir. Yenilemenin gerçekleşmesi çevresel kaynaklar açısından baskı oluşturmuştur. Bu sayede bölgesel bir planlama süreci başlamıştır ve bu sayede alanın gelişi daha iyi koordine edilecektir. Proje; koruma ve sürdürülebilirlik üzerine kurgulanmıştır. Amaç kültürel birikim ve zenginliği vurgulamak için hazırlanmıştır (Epöztürk, 2004).

Projenin hedefleri;

- Sürdürülebilir bir kent yaratmak
- Modern Çin stilini kurgulamak
- Endüstri alanı için yeni bir merkez yaratmak
- Dünyanın en büyük eko-koridorunu oluşturmak
- Nehir kenti olgusunu kullanarak geliştirmek ve yaymak
- Dünyanın birinci botanik bahçe eko-siste-mini ve su eko-sistemini oluşturmak
- Geleneksel çeltik, balık çiftlikleri, suyolları ve nehir boyunca uzanan yerleşim alanlarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak (Epöztürk, 2004).

Bölge için kamu önderliği ile kentsel yenileme modeli benimsenmiştir. Projenin içerisinde, yeni gelişim bölgesi, turizm bölgelerini birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve endüstri alanlarından oluşmaktadır (Demirsoy, 2006).



Şekil 6 Guangzhou-Pearl Nehri Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Demirsoy, 2006).

6. Solidere (Beyrut Tarihi Kent Merkezi) Kentsel Yenileme Projesi (Lübnan)

Savaş sonrasında Beyrut'ta görülen problem sadece fiziksel değil sosyal sorunları da barındırmaktaydı. Savaşın sona ermesiyle artık Beyrut'un başka bir deyişle Lübnan'ın yeniden doğması için ilk adımlar atılır (Şisman ve Kibaroğlu, 2009). Kentin geleneksel kimliğinden farklı olarak ikiye bölünmüş ve dine dayalı bir ayrıma gidilmiştir. Savaş sonrası ulus olma çabası ile bu durum çelişmekteydi. Bu ayrışmayı giderebilmek amacı ile kent merkezinin yenilenerek 25 kentin birbirine bağlanması, sosyal ve kültürel aktiviteler ile kentlilerin buraya çekilmesi hedeflenmiştir.

Projenin temel hedefleri;

- Tarihi binaların korunması ve alanlarının restore edilmesi,
- Geliştirilecek yeni alanlar için kentsel tasarım çerçevesinin çizilmesi,
- Proje alanında deniz görünümünün maksimum seviyeye ulaştırılması,
- Denize açık kentsel alan oluşturulması,
- Bütüncül modern altyapı sisteminin sağlanması,
- Kamusal alan yaratılması, seyir terasları, gezi alanları ve yaya yollarının yapımı ve organizasyonu,
- İşyerleri ve bu işyerlerine ait yerleşkeler için, kültürel ve rekreasyon imkanları gibi geniş ve çok fonksiyonlu kullanım imkanları yaratmak,
- Sağlam binaları ve şehir manzarasını korumak,
- Modern ve geleneksel mimarı arasında bir uyum yaratmak,
- Şehrin dokusunu ve komşuluk ilişkilerini yeniden kurmak,
- 24 saat yaşayan kentsel alan oluşturmak,
- Pazarlama ve gelişme olguları bütününde sürdürülebilir çevre yaratımını cesaretlendirmek ve bunun için esnek öneriler getirmek,
- Şehir merkezinin yenilenmesi için mknatis etkisi gösteren olanakları yaratmak.

Bütün proje 2 etap olarak kurgulanmıştı. 1994-2004 yılları arası 1. Etap 2005-2020 yılları arası 2. Etap olarak kabul edilir. Proje ile tarihi merkez ve yeni liman bölgesi birbirine bağlanmış oldu. Bu sayede bölgeye bir finans özelliği kazandırılmıştı ve proje kendi kendini finanse edebilir duruma gelmiştir (Çolak, 2019).



Şekil 7 Beyrut Merkezi Kentsel Yenileme Projesi Master Planı (URL-3).

7. Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya)

Rio de Janeiro, Brezilya'nın 2. büyük kentidir ancak Kent merkezinde bulunan yamaçlarda gecekondulaşma oldukça yüksekti. Gecekondu bölgelerinde yaşayan halk, elektrik, su gibi temel ihtiyaçlarını tam anlamıyla karşılayamamakta bununla birlikte alanda çöpler temizlenmiyordu, yaşam koşullarının zorluğu halkı fakirliğe sürüklüyordu ve zor yaşam şartlarına paralel olarak suç oranları artış göstermekteydi. Proje ile amaçlanan bu bölgelerin iyileştirilmesi sağlıklaştırılması amaçlanmıştı ve gelecek nesiller düşünülerek kapasite oluşturulmuştur. Proje ile alt yapı ve sosyal 26 donatı hizmetleri geliştirilmiştir ancak konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hizmetleri kapsamamaktaydı. Bu sebeple halk kendi konutlarını kendi paraları ile yapmak zorundaydılar. Proje kamu ve halk iş birliği ile gerçekleştirilmiştir. 1994-1998 yılları arasında projenin 1. etabı 1998-2005 yılları arasında 2. etabı tamamlanmıştır. Sonraki süreç 3. etap olarak isimlendirilmiştir. 3. etabın tamamlanması ile gecekondualarda yaşayan 1 milyon kişinin yaşam kalitesinin artması sağlanmıştır (Çolak, 2019).



Şekil 8 Rio'da Bir Mahallenin Yenileme Öncesi ve Sonrası Görünümü (URL-4).

E. Türkiye'de Kentsel Yenilemenin Tarihsel Süreci ve Uygulama Örnekleri

Türkiye için düşünüldüğünde olağan kent yenileme ihtiyacını doğuran sebepler ülkemize özgü kentleşme özellikleri ve sorunları ile yakın ilişki içerisinde. Türkiye'de kentler, aşırı nüfus yığılmaları, afet riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli nedenlerden kaynaklanan sorunlarla karşı karşıyadır. Bu sorunların her biri, ülkemiz için kentsel yenileme ihtiyacını doğuran faktörlerdir. Olağandışı kent yenileme nedenlerini ise, depremler başta olmak üzere afetler ve afet riskleri oluşturmaktadır. Türkiye'nin coğrafyası değerlendirildiğinde en başta deprem

olmakla birlikte çeşitli doğa olaylarından sıkça etkilenmekte olan bir bölge olduğu görülmektedir. Sık sık yaşanan depremler ülkenin çok önemli bir gerçeğini insanlara yaşatarak can ve mal kayıplarına sebebiyet vermiştir. Bu doğal afetler sonrasında özellikle çok büyük yaşam yerlerinde yapılan evlerin ve çeşitli yapıların kaçak olarak üretildiği gözler önüne serilmiştir. Bazıları mühendislik hizmeti alarak bazıları ise mühendislik hizmeti almadan üretildiği için ruhsata aykırı yapıların oluşturduğu kaçak kent parçaları meydana gelmiştir. Bu yapılar imarlı veya imarsız ya da müstakil veya hisseli olarak gerçekleştirilmiştir. Kamu arazilerini yağmalamak ve satmak neticesinde bazı bireyler çok büyük miktarda haksız kazanç elde etmiş ve yerel yönetimler kamu için gerekli alanı sağlayamaz hale gelmiştir. Bu sebepler neticesinde Türkiye’de kentsel yenileme oldukça gündem de bir konu olmaktadır (URL-5).

Türkiye’de kentsel yenileme uygulaması yapılması gereken yerler özel sektör tarafından üç yaklaşıma değerlendirilmektedir. Öncelikle yüksek ranta sahip olan alanlar büyük inşaat firmaları tarafından çok hızlı bir şekilde dönüştürülmektedir. İkinci olarak az karlı olması planlanan alanların, özellikle önemli ulaşım merkezleri ya da prestijli konut çevrelerinin yenilemesi daha küçük ölçekteki firmalar tarafından meydana getirmektedir. Kentlerde bulunan karsız alanlarda ise genellikle kentin dışına doğru veya sanayi alanlarında bulunan gecekonduların yapılaşmasının yenilemeleri ne yazık ki gerçekleştirilememektedir. Çünkü gecekonduların sahipleri imar planlarının daha fazla getirisi olacağı beklentisi ile sunulan çözümleri reddetme yolunu tercih etmektedir. Bu yüzden özellikle İstanbul gibi yapılaşmanın bozuk olduğu büyük kentlerde halen daha gecekonduların yapılaşmasının önüne geçilememektedir (Sekmen, 2007). Gecikmiş endüstri devrimi ve hızlı nüfus artışı; düzensiz, plansız, yoğun, anarşik kentleşme gibi sorunlara sebebiyet vermiştir. Ortaya çıkan bu büyük konut açığı, gerekli ekonomik ve yönetsel önlemlerin alınmaması nedeniyle, yap-sat düzen, kalfa yapıları, kaçak yapılar ve gecekondularla yeni, fakat anarşik bir mimarlık yaratmıştır (Erginöz, 2012: 175). 1950’ler ve onun devamındaki yıllarda ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanan değişimler ve gelişmeler kentleşme hızıyla birlikte kentsel nüfusun artışına sebep olmaktadır, şehirler bu yıllardan itibaren hızlı yenileme sürecine girmişlerdir. Bu süreçle beraber yeni şehir merkezleri ortaya çıkmış, kentlerin gelişim yönleri değişmiş, kent merkezlerinde kentsel rantların artmasıyla birlikte ömrünü tamamlamadan binaların çoğu yıkılarak onların

yerine çok katlı binalar inşa edilmiş, yeşil alanlar ve ekim alanları gibi yerleşim açısından uygun olmayan bölgeler konutlarla kaplanmaya başlanmıştır (Tekeli, 1991; Kıray, 1982). Bu yenileme sürecinde kentler plansız gelişmeleriyle birlikte doğal, tarihi, kültürel çevreyi ve afet risklerini göz önünde bulundurmadan hızla büyümeye devam etmişlerdir.

1950 ve 1960'lı yıllardan itibaren İstanbul ve Ankara gibi büyük kentler bu yenilemenin simgesi haline gelmiştir (Keskinok, 2001; Tekeli, 1982; Görmez, 2004). Kent içinin dönüşümü yanında 1980 yıllarının ardından kentler, çevrelerine eklenen yeni oluşum alanlarıyla (gecekondu alanları, sanayi bölgeleri, devlet kurumları vb.) boşluksuz büyümeye başlamışlardır (Tekeli, 2001). Gecekondulaşma sorunu bu yıllardan itibaren ekonomik ve sosyal yapıyla bağları çerçevesinde kentsel bir olgu haline gelirken aynı zamanda yaygınlaşmıştır.

2000 sonrası ise kentsel yenilemenin yasalarda yer aldığı dönemlerdir (Kıray, 1982; Keleş, 2002; Görmez, 2004; Eke, 1998). Mevzuatta ise kentsel yenilemenin doğrudan bir tanımı yer almamakla birlikte kentsel yenilemeyi konu alan yasal düzenlemelere yer verilmiştir. Bu yasal düzenlemeler aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

- 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel yenileme Projesi Kanunu,
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu,
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 Sayılı Kanun (Kıray, 1982; Keleş, 2002; Görmez, 2004; Eke, 1998).

Çalışmanın bu kısmında Türkiye'deki bazı kentsel yenileme uygulama örneklerine yer verilecektir.

1. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara)

Portakal Çiçeği Vadisi, Hasdere ve Cinnah caddeleri arasında kalan bölgede konumlanmış bir vadidir. Proje kapsamında proje alanı olarak belirlenen bölgenin yaklaşık %75'i yeşil alan olarak ayrılmıştır. Proje öncesi dönemde alandaki mülkiyetin büyük bir kısmı kamu mülkiyetindeydi ve yine büyük bir bölümü yeşil alan geriye kalan kısmı imara açık almamasına rağmen gecekonduların konumlandığı bir bölgeydi. Proje ile alanın yaşam kalitesinin artırılması ve daha gelişmiş bir mekana kavuşulması hedefleniyordu. Proje sürecinde; kamu, özel sektör ve gecekondular sahipleri bir araya getirilerek uzlaşma sağlanmış ve proje hayata geçirilmiştir. Hayata geçirilen Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ile tasarlanan proje arasında farklar bulunmaktaydı. Bunun en belirgin olanı yapımı planlanan projede alanın %75'i yeşil alan olarak öngörülmüştü ancak bu durum uygulamada hayata geçirilememiştir (Çolak, 2019).



Şekil 9 Portakal Çiçeği Vadisi'nin 2002 ve 2021 yılı görüntüleri (Çolak, 2019).

2. Dikmen Vadisi Projesi (Ankara)

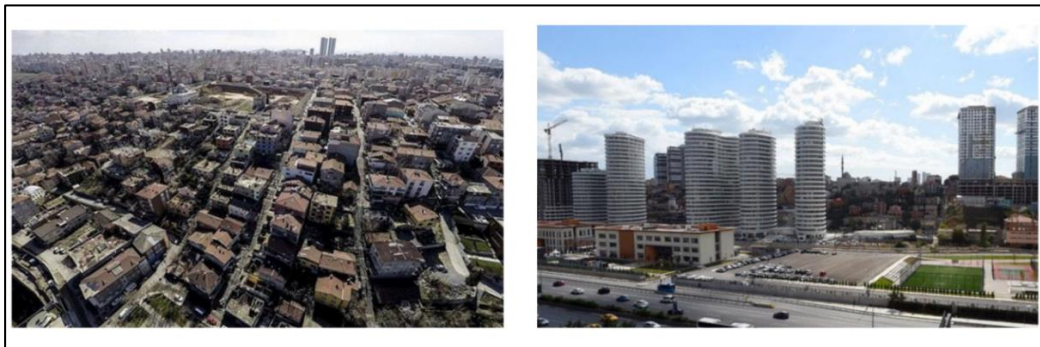
Parlamente lojmanları, Meclis, Çankaya, Oran Çal Dağı ve diplomatik site gibi prestijli mekânların arasında yer alan bir vadidir. Proje çalışmaları temelde 1989 yılında başlamıştır ve toplamda 188 hektarlık bir alanı kapsamıştır. Proje öncesinde alan içerisinde gecekondular bulunmaktaydı. Birinci etapta alan içerisinde konut, ticaret, kültürel sosyal ve yeşil alanlar, yollar ve alt yapı sistemleri planlanmıştır. Projenin asıl amacı açık yeşil alan tasarlamak ve bu alan dâhilinde sosyo-kültürel mekânlar ve dinlenme alanları bulunmaktadır. Projenin hayata geçirilmesinde en önemli dezavantaj proje alanının fiziki durumu olmuştur. Proje büyük ölçekte hayata geçirilmiş ve projeye uygun yapılmıştır. Sonuçta içerisinde her türlü ihtiyacın karşılanabileceği canlı bir çekim merkezi oluşturulmuştur (Çolak, 2019).



Şekil 10 Dikmen Vadisi'nin 1989, 2015 ve 2020 yıllarına ait görüntüleri (Çolak, 2019).

3. Fikirtepe Kentsel Yenileme Projesi (İstanbul)

İstanbul'un Kadıköy ilçesine bağlı Fikirtepe, 134 hektarlık alanda bulunmaktadır. Alanın kentsel yenileme gerçekleşmeden önceki mevcut dokusuna bakılacak olursa bitişik nizam 3-4 katlı apartmanların, bahçeli kaçak yapıların, dar sokakların, plansızlığın ve düzensizliğin getirdiği kaotikliğin hakimiyeti göze çarpmaktadır. Fikirtepe'nin kentsel yenilemesi bölgenin stratejik konumu ve 134 hektarlık büyük alanı ile geniş kitlelere hitap etmesi açısından önem arz etmiş ve İstanbul'da pilot bölge olarak seçilmiştir. 1999 depremi sonrasında depreme dayanıklılık açısından yenilemelerin acil bir gereklilik olması nedeniyle 2005 yılında Fikirtepe, Dumlupınar ile Merdivenköy ve Eğitim mahallelerinin bir kısmını kapsayan alan imar planında "Özel Proje Alanı" lejantına alınmıştır. 2007 yılında ise bu lejanta "Kentsel Yenileme Alanı" tanımlaması yapılmış ve 2013 yılında 6306 sayılı kanun çerçevesinde bakanlık kararı ile "riskli alan" ilan edilmiş böylelikle alanın kentsel yenileme süreci başlamıştır (Küçük, 2021).



Şekil 11-12 Fikirtepe Bölgesi'nin Yenileme Öncesi ve Sonrası Görüntüsü (Küçük, 2021).

4. Küçükçekmece Kentsel Yenileme Projesi (İstanbul)

Gerçekleştirilen projenin amaçları; alanın şehircilik ilkeleri bakışıyla geleceğinin planlanması, yapı stokunun depreme dayanıklı hale getirilmesi, kaçak yapılaşmayı önleyip alanı rehabilite etmek, yerel halkın sosyal projelerle desteklenmesini sağlayıp “dışlanma ve yoksunluk” kavramlarından kurtararak sosyal kalkınma sağlamak, Olimpiyat Stadı ve Olimpiyat Köyü tasarımının bütüncüllüğünü bozmadan planlama yapabilmek, bu projenin emsal özellikler kazanması ve ilçenin diğer sorunlu bölgelerine ışık tutulmasıdır (Turgut ve Çaçtaş, 2009). Projede belirlenen bahsi geçen amaç ve hedefler doğrultusunda Küçükçekmece Belediyesi harekete geçmiş ve süreci diğer yandaşlarıyla planlamaya başlamıştır. 04.07.2005 tarihinde belediye tarafından 2005/2 sayılı meclis kararı çıkarılmış ve alan “kentsel yenileme alanı” olarak belirlenmiştir.

Süreç içerisinde halka yansıtılan ödemeleri gereken rakamlar, halkın tahmin ettiği rakamlardan fazla çıkınca bu konu bahsi geçen kurumlar arasında yazışmalar sağlanarak nihayete erdirilmiş ve TOKİ tarafından kimsenin mağduriyet yaşamaması için vatandaşlardan konut tapuları düşük fiyatlarla satın alınarak yeni konutlar inşa edilmiştir. Ancak sonrasında yeni yapılan konutları da tapu sahipleri ödeme güçleri olmadığından dolayı başkalarına satmak zorunda kalıp mağduriyet yaşamışlardır. Proje sonucunda; paydaşlar tarafından, alanda yaşayan halkın hiçbir şekilde mağdur edilmeyeceği ve kötü yaşamsal koşulların iyileştirileceği vaat edilse de bölgede lüks konutlar ve alışveriş merkezi gibi yeni fonksiyon atamaları yapıldığı için soylulaştırma uygulandığı, buna bağlı olarak bölgede rantın geliştiği görülmektedir (Küçük, 2021).



Şekil 13-14 Küçükçekmece Yenileme Bölgesinin Yenileme Öncesi ve Sonrası Görünümü
(Küçük, 2021).



IV. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA 6306 SAYILI KANUN

16.05.2012 tarihinde 28309 Sayılı Resmi Gazete 'de, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanlarını Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" yayınlanarak yasalaşmıştır. Kanunun yasalaşmasıyla beraber kentsel yenileme bütçesi gündeme getirilmiş ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kentsel yenileme ile alakalı bir genel müdürlük meydana getirilmiştir. Bahsi geçen yasada riskli alan olarak nitelendirilen kısımlarda kentsel yenilemenin nasıl bir algı uyandırdığı konusunda bilgiler verilmektedir. Bu yasa kapsamında da yenileme, yıkma ve güçlendirme çalışmaları olarak iki seçenek olarak uygulanmaya karar verilmiştir (Duman, 2020). 28309 Sayılı Resmi Gazete'nin birinci bölümü madde-1'e göre 6306 Sayılı Kanun'un amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir (URL-6).

A. Riskli Alan Kavramı ve Tespiti

Türkiye'de 1929-2000 arasında 7 milyon 838 bin 675 bina bulunurken, 2000-2020 arasında ise, toplam 3 milyon 750 bin 91 bina artışı yaşanarak bu sayı 11 milyon 598 bin 446 olmuştur (URL-7). 1999 depreminden sonra inşa edilen yapıların doğal afete daha dayanıklı ve daha sağlam olduğu belirtildiyse de bu tarihten önce yapılan binaların ortalama olarak yarısının riskli yapı olduğu düşünülmektedir. 1999 yılında gerçekleşen deprem neticesinde afet amaçlı kentsel yenileme çalışmaları ekseninde etkinliklere başlanmış ve bu yenileme çalışmaları amacıyla 2005 yılında belediye kanununun 73. maddesi değiştirilmiştir. Bu değişiklik kapsamında ise '5366 Sayılı Yıpranan Ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarını Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun' yürürlüğe girmiştir. Deprem amaçlı kentsel yenileme çalışmalarının 2005 yılında başlamasıyla birlikte bahsi geçen iki kanun ile sürdürülen çalışmalar kentsel yenileme projelerinde başarılı sonuçlar elde

edilememesi ile sonuçlanmıştır. Bu durum daha özel ve farklı bir kanuna ihtiyaç duyulduğunu ortaya koymuştur (Güranlı vd, 2019).

6306 sayılı kanunun riskli alanları zemin yapısı ya da üzerinde bulunan yapılaşmayla birlikte can ve mal kaybına sebep olacak alan olarak tanımlanması, zemin yapısı ya da zemin üzerinde bulunan yapının can ve mal kaybına yol açan alan olarak riskli bir alan olduğunu ve dönüşme tabi tutulması gerektiğini ifade etmektedir. 2016 tarihinde 6306 sayılı kanuna eklenen bir maddeyle birlikte kamu düzeni ya da kamu güvenliğinin mevcut hayatı kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde de riskli alan ilan edilebileceği ifade edilmiştir. Bu maddeye göre planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olduğu veya imar mevzuatı haricinde meydana gelen yapılaşmaların bulunduğu alanlarda riskli alan olarak ilan edilecektir. Aynı zamanda altyapısı hasarlı olan ve üzerindeki yapı sayısının %65'inden çoğunun imar mevzuatına aykırı bir şekilde inşa edilmiş olması da yine bu bölgenin riskli alan olarak ilan edilebileceğini ifade etmektedir (Kaplan, 2017). Yapılan düzenlemeler riskli alanların tespit edilmesi için büyük bir önem taşımaktadır. Uygulama yönetmeliği incelendiğinde riskli alan tespiti için alan özelliklerinin kıstaslarının yer almadığı ancak bölgenin minimum 15.000 metrekare olması yeterli kabul edilmiştir. Bununla birlikte alanın 15.000 metrekarenin üzerinde bulunması sebebiyle başka nitelik aranmadan her türlü alan risk alanı olarak ilan edilmesi gerçekleşmekteydi. Uygulama yönetmeliğinde gerçekleştirilen değişikliklerle birlikte riskli alan uygulamaların askeri büyüklük şartı ortadan kaldırılmış ve objektif kıstaslar göz önünde tutularak uygulama yapılmasına olanak sağlamıştır. Bu değişikliklerle birlikte yenilemelerle meydana gelen hedeflere daha doğru bir şekilde ulaşabilmek ve mülkiyet hakkına yapılan müdahalelerin güvence altında olması adına çok önemli bir adım atılmıştır (Özay, 2017). Riskli alanlarda meydana getirilecek kentsel yenileme uygulamalarının riskli alan tespiti ile başlaması ve yapılan tespit işlemlerinden sonra 6306 sayılı kanun kapsamında uygulama sürecine dahil edileceği bilinmektedir. Bununla birlikte riskli alan tespit aşaması kentsel yenileme uygulamaları için çok büyük bir önem taşıdığı söylenebilir (Kaplan, 2017).

- **Riskli Alan Tespiti**

Uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinde riskli alanın tespit prosedürü ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Bu prosedüre göre söz konusu alanın riskli alan olduğuna dair yönetmelikte mevcut bulunan belgelerin toplanarak alana dair dosyanın hazırlanması gerekmektedir. Eğer riskli alan olarak ilan edilmesi düşünülen alan üzerinde kamu düzenini veya güvenliğini kesintiye uğratabilecek bir durum varsa veya üzerinde bulunan toplam yapının %65'inin imar mevzuatına aykırı bir şekilde inşa edildiği beyan edilirse bahsi geçen teknik rapora gerek kalmayacaktır. Bu gibi durumlarda riskli alanlar uygulama yönetmeliği dahilinde teknik analize gerek duyulmaksızın Cumhurbaşkanlığı tarafından uygulama bütünlüğü dahilinde riskli alan olarak kararlaştırılabilecektir (URL-8). 6306 sayılı kanunun uygulamaya başlığında yer alan üçüncü maddede eski yapıların tespit edilmesiyle birlikte başkanlık tarafından hazırlanan yönetmeliğe dair esaslar yer almaktadır. Usul ve esaslar çerçevesinde masrafların kendilerine ait olmasıyla birlikte yapı malikleri ve kanuni temsilciler tarafından analiz yaptırılır ve çıkan sonuç bakanlığa bildirilir. Bakanlık ise böyle durumlarda riskli yapıların tespiti için belirli bir süre belirleyerek maliklerden raporu isteyebilir. Verilen süre dahilinde yaptırılmadığı durumlarda tespit bakanlık tarafından gerçekleştirilmektedir. Bakanlık belirlemiş olduğu alanlarda bulunan riskli yapıların tespitini gerçekleştirdikten sonra gerekli prosedürü sürdürmeye başlamaktadır (Yazıcı, 2018). “İlgili mevzuat dahilinde bahsi geçen riskli yapının tespiti öncelikli olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın talebi üzerine yapı malikleri ve kanuni temsilciler tarafından gerçekleştirilebilmektedir. Maliklerin kendi rızasıyla başvuru yapmalarıyla birlikte ilgili kanun dahilinde bakanlığın riskli yapı tespitini süre vererek maliklerden istediği durumlar da bulunmaktadır” (Kiraz, 2016). Riskli yapının tespit edilmesi aşamasında ise bireyin mülkiyetinde bulunan yapıya dair gerçekleştirilecek başvurularda sadece bir malikin başvurmada sıkıntı bulunmamaktadır. Ancak aynı yapı için birden çok kişi de paylı mülkiyet halinde başvuruda bulunduğunda bazı karışıklıklar meydana gelmektedir. Bahsi geçen mevzuatta birden çok kişinin beraber malik durumda bulunduğu yapılara dair tespitlerde kimlerin başvuru hakkına sahip olduğuna dair bir düzenleme yer almamaktadır. Dolayısıyla birden fazla maliki olan yapılar için yapılacak başvurularda sadece bir kişinin başvuru yapması da yeterli olmaktadır (URL-9).

Kanuni temsilcisi veya malikin yanında bakanlığın da risk alanına dair tespiti yapması için ilgili dairelerden talepte bulunabilir. Bakanlık tarafından verilmiş olan süre dahilinde maliyetler eğer risk tespiti yaptıramazsa bu tespitler bakanlık veya ilgili idari merkezler tarafından gerçekleştirilmektedir. Risk tespit çalışması masrafları malikler tarafından karşılanmaktadır. Tespiti yapılacak yapıların tespit süreci ise üç kıstas dahilinde gerçekleştirilmektedir. Bunlardan birincisi binanın teknik olarak ölümünün tamamlanmamış olmasıdır. Bu konuda binanın yapım tekniği ile yapım esnasında kullanılmış olan malzemenin büyük rolü bulunmaktadır. Tespit sürecindeki ikinci kıstas ise binanın yıkılacak vaziyette olmasıdır. Son olarak binanın ağır hasar riski taşıması yer almaktadır (Yazıcı, 2018).

B. Rezerv Yapı Alanı Kavramı ve Tespiti

Kanun ekseninde gerçekleştirilen uygulamalarda yeni yerleşim alanları olarak ifade edilen ve Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bakanlık tarafından belirlenen alanlar rezerv yapı alanı olarak ifade edilmektedir. Bu alanlar TOKİ'nin ya da idarenin talebine bağlı olarak da belirtilebilmektedir. Alanlar zemin üzerinde yapılaşma nedeniyle cana ve mala kasteden yapıları ifade etmekle birlikte Cumhurbaşkanlığı tarafından da kararlaştırılan alanı ifade etmektedir. Uygulama alanı ise 6306 sayılı kanun gereğince Cumhurbaşkanı tarafından kararlaştırılan riskli alanla bakanlık tarafından belirlenmiş olan rezerv yapı alanının ve buna bağlı riskli yapıların bulunmakta olduğu yeri nitelemektedir (Sadioğlu ve Ergönül, 2020).

Yapılan tanımlamalara göre riskli alan veya riskli yapılarda gerçekleştirilecek veya gerçekleştirilmesi planlanan kentsel yenilemenin temel amacı afet riski bulunan alanlardaki yapılaşmanın meydana getireceği can ve mal kaybını engelleyebilmektir. Bununla birlikte ömrünü tamamlayan ve yıkılma riskine sahip olan yapıların temizlenmesi ve bu sayede afete daha dayanıklı ve daha kaliteli yapı malzemeleri ile inşa edilmiş binalar yaparak tüm toplum için daha sağlıklı ve daha güvenli bir yaşam alanı ortaya çıkarmaktır (Sadioğlu ve Ergönül, 2020). Rezerv alanlar kanun tarafından gerçekleştirilen uygulamalar dahilinde yeni yerleşim alanları olarak belirlenmiş alanlardır. Bu alanlar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya idare talebiyle belirlenmekte aynı zamanda Maliye Bakanlığı'nın görüşleri dahilinde bakanlıkta da onaylanarak tespit edilmektedir. Rezerv alanların büyüklüğünü de içeren koordinatlı bir haritalarını veya alanın uydu görüntüsünün mevcut bulunması gerekmektedir. Bu

görüntülerle birlikte alanda bulunan kamu tarafınca hak iddia edilen taşınmazların da Maliye Bakanlığı görüşü dahilinde listelenmesi gerekmektedir. Rezerv yapı alanları bakanlık tarafından belirlenmektedir. Bununla birlikte TOKİ ya da idare belirtilen belgeler ve bilgiler dahilinde bakanlıktan rezerve yapı alanının belirlenmesine dair talepte bulunabilmektedir (URL-10).

- **Rezerv Yapı Alanı Tespiti**

Kentsel yenilemeye dahil edilmesi planlanan bir bölgenin bunu gerektiren pek çok sebebi olabileceği gibi bu sebeplerin her birinin de ayrı dayanakları bulunmaktadır. İlk olarak bölgenin riskli alan olmasıyla birlikte kentsel yenileme kapsamına alınması dahilinde bölgenin risk haritasının oluşturulması gerekmektedir. Fikri olan içinde kentsel yenilemenin sağlanmasının sosyal ve ekonomik gerekçeleriyle birlikte vatandaşın can ve mal güvenliğinin koruma altına alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu durumda gerçekleştirilen sürecin somut bir hal almasıyla kentsel yenileme sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilecektir. Bu konudan sorumlu idare ve bahsi geçen vatandaşların can ve mal güvenliğinin ön planda tutulması ve bu önceliğin belirlenmesiyle birlikte riskli alanların ve bu alanların risk derecelerinin bulunduğu haritalar hazırlanmalıdır. Hazırlanan alanların analiz edilmesi neticesinde tehlikeli olarak ifade edilen bölgelerin risk alanı olarak ilan edilmesi süreci gerçekleştirilmeli ve kentsel yenileme projeleri dahilinde bu alanların can ve mal güvenliğini tehdit etmeyecek hale dönüştürülmesi gerekmektedir (Üstün, 2014).

C. Riskli Yapı Kavramı ve Tespiti

Kentsel yenileme dahilinde ortaya koyulan riskli yapı ifadesi özellikle 6306 sayılı yönetmelik dahilinde önemli sonuçlara bağlanmış bulunmaktadır. Kentsel yenileme uygulamalarının pek çoğu riskli yapıların yıkılması ve tekrar inşa edilmesi şeklinde gerçekleştirilmektedir. Bir yapının riskli yapı olarak ifade edilmesinden sonra gerçekleştirilecek süreç yapı maliklerinin ve hak sahipleri ile kiracıları direkt olarak etki altına almaktadır. 6306 sayılı kanunla bireyin doğrudan mülkiyet hakkına dair hususlarda mevcut bulunan sokup ilkelerinden farklı bazı hükümlerinin getirilmesiyle birlikte özellikle riskli yapılar konusunda çok önemli sonuçlar meydana gelmektedir (Karaman, 2018).

- **Riskli Yapı Tespiti**

Kentsel yenileme çalışmalarının başladığı dönemde site olarak belirtilen yapıların ve risk olarak belirtilen alanların tespit edilmesi ve sınıflandırılması işlemleri bulunmaktadır. İlk olarak yapı sınıfı olarak binanın mimari ve statik tasarımı ele alınarak diğer tüm yapılardan bu özellikler ayrılmaktadır. Bu sebeple riskli yapıların tespitine dair esasların kentsel yenileme çalışmalarının en başında riskli yapılar olarak tünel, köprü, baraj veya tarihi yapılar kullanılmamaktadır. Gerçekleştirilen kentsel yenileme çalışmaları dahilinde pek çok konutun yapılmak suretiyle yenilerinin inşa edilmesi planlanmakla birlikte gerçekleştirilen planlamanın yapılması esnasında nelerin öncelikle olacağına dair istatistiki verilerden faydalanması gerekmektedir. Kentsel yenileme çalışması ekseninde milyonlarca yapının yıkılması ve bunların yerine yenilerinin inşa edilmesi planları yapılmakla birlikte, bu planlama dahilinde nelerin öncelikli olması konusunda da ortaya koyulan istatistiki verilerden faydalanması gerekmektedir (URL-11).

Riskli yapıların tespit edilmesine dair süreçle ilgili kanunun tespit, taşınmaz devri ve tescil başlıklı maddesinde tanımlanmıştır. Bununla birlikte ilgili kanunun uygulama yönetmeliğinin yedinci maddesinde de riskli yapıların tespiti ve itirazı başlığı altında yer almaktadır. Riskli yapıların tespit edilme esaslarının, bu tespite dair yönetmelikte bulunan riskli yapıların tespitine dair esaslara göre gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Eski yapıların tespit edilmesine dair uygulanan esasların ise 2019 yılında yenilendiği bilinmektedir. Riskli yapıların tespiti 6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğince masrafların malikler tarafından karşılanmasıyla birlikte yapı malikleri ve bunların kanuni temsilcileri tarafından gerçekleştirilmektedir. Tespit gerçekleştirilirken bakanlık tarafından yetkilendirilmiş olan kurum ve kuruluşlardan destek alınması gereklidir. Riskli yapıların tespit edilebilmesi için yapı sahibinin bireysel olarak başvuru yapması gerekmektedir. Ancak bununla birlikte yapı maliklerinden sadece bir kişinin başvurusu da yeterli olmaktadır. 6304 sayılı kat mülkiyeti kanunu esasınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunmayan ve arsa payı tapulu taşınmazlarda ise yapının sahibi olan ve pay sahibi olarak görülen kişinin başvuru yapması gereklidir. Tapu kaydı üzerinde mevcut yapının arsa sahipleri dışında bir başkasına ait olduğuna dair bir şerh mevcut olduğunda ise yapı tespiti lehine şerh olan taraf tarafından yaptırılır.

Türkiye’de kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunmayan yapı sayısının oldukça fazla olduğu bilinmekle birlikte bu yapıların arsa tapusunda hisse sahibi olduğu, bina üzerinde hak sahibi olmadığını anlamalarına dair yasada ve yönetmelikte özel açıklamalar bulunmaktadır (Kiriş, 2019). İlgili kanun kapsamında riskli alanların ilan edilebilmesi adına vatandaşların beyanda bulunması gerekmektedir. TOKİ’nin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na teklifte bulunması üzerine incelemeler başlatılır. Bununla birlikte Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı direkt olarak herhangi bir teklif gelmeksizin riskli alan ilan edememektedir. Bakanlığın incelemeleri neticesinde hazırlanmış olan teklifin dosya ve uygulama takvimleri uygun bulunduğu ilgili görüşlerinin alınabilmesi için AFAD’a alanla ilgili detaylar sorulmaktadır. Bakanlık tarafından ilgili görüşlerin alınmasıyla birlikte gelen cevaba istinaden alanın riskli alan olarak ilan edilebilmesi adına Cumhurbaşkanlığına konuyla ilgili detaylar iletilir. Buranın riskli alan olarak ilanı gerçekleştirildikten sonra ise alanda ikamet eden vatandaşların maksimum 48 ay içerisinde yaşadığı bölge dahilinde bir yere taşınması beklenir. Hangi ilde yaşadığına dair belirlenen miktarlarda kira desteği de gerçekleştirilmektedir.

Eski yapıların tespit edilmesine dair başvurular yapı malikleri tarafından ilgili dilekçeler, güncel tapu kayıtları ve başvuru yapan kişinin kimlik fotokopisiyle birlikte bakanlık tarafından yetkilendirilmiş ve lisansı bulunan kuruluşlara yapılmaktadır. Bahse geçen kuruluş ise riskli yapıların tespitine dair esaslara yönelik olarak tespit raporu hazırlamaktadır. Bununla birlikte kontrol işlemleri ve ona işlemleri için hazırlanan rapor, konu yapının bulunmakta olduğu için de mevcut bulunan bakanlık tarafından yetkilendirilmiş idareye gönderilmektedir. Bu süreç yapının tespit tarihinden başlayarak sonraki on gün içinde gerçekleştirilmektedir. Raporlar bakanlık tarafından belirlenmiş olan usul ve esaslar ekseninde değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda raporu hazırlayan bireyin düzeltmeler yapması istenir. Eğer yapılan incelemeler neticesinde raporda eksiklik bulunmazsa rapor direkt olarak onaylanmaktadır. Binanın riskli ilan edilmesinden sonra on iş günü içerisinde tapu müdürlüğüne binanın riskli olduğuna dair bildirim yapılmaktadır. Tapu kütüğüne binanın riskine dair şerh düşürülmesiyle birlikte gayrimenkule dair ilgili işlemleri yürütecek kurumun, özel ve tüzel kişilerin binanın riskli yapısına dair bilgi edinmesi sağlanacaktır (Kiriş, 2019).

Riskli alan uygulamalarında özellikle dikkat edilmesi gereken beş kriter bulunduğundan bahsedilebilir.



Şekil 15 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli alan uygulamalarında dikkat edilmesi gereken unsurlar (Öz, 2020).

Riskli alanların ilan edilmesiyle beraber bunun ilanına dair sebep ve koşulların incelenmesi neticesinde elde edilen veriler Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na iletilmektedir. Söz konusu dosyanın içeriğindeyse aşağıdaki evrakların yer alması gerekmektedir. Alanda bulunan tüm yapıların yönetmelikte yer alan yöntemlerle gözlemsel bir şekilde incelenmesi ve bunun akabinde formların doldurulmasıyla elde edilen verilerin puanlamaya tabi tutulması gerekmektedir. Puanlama neticesinde ortaya çıkan sonuçlar dahilinde yapılardan numuneler alınmaktadır. Bu numunelerle riskli yapı raporları hazırlanmakta ve hazırlanan raporlarında alanın tamamına örnek olması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda alana dair mülkiyet bilgileri elde edilmektedir. Sonrasında hak sahiplerinin çalışması tamamlanır ve yapıların değerleri belirlenir. En son ise yenileme için gerçekleştirilerek örnek plan ve projenin taslakları üretilmektedir (Öz, 2020).

D. Riskli Yapılarda Kentsel Yenileme Süreci

6306 sayılı kanunun ikinci maddesinde yer alan riskli yapı tanımı, riskli alan içinde veya dışında bulunmakta olup fiziksel olarak ömrünü tamamlamış yıkılma veya ağır hasar riski taşıdığı teknik verilere dayalı yapı olarak ifade edilmektedir. Yapılan bu tanımla birlikte üç çeşit riskli bina tipi ortaya çıktığı söylenebilir. Bu yapılardan ilki ekonomik anlamda fiziksel olarak ömrünü tamamlamış yapı olmaktadır. İkinci riskli yapı ise yıkılma riski taşıyan ve bu yıkılma riskinin teknik verilerce ispat edildiği yapılar olmaktadır. Son olarak da ağır hasar görme ihtimali olan ve bu risk ilmi ve teknik veriler dahilinde tespit edilen yapı riskli yapı olarak tanımlanmaktadır. Ekonomik ve fiziksel anlamda ömrünü tamamlayan yapı konusunda mevcut kriterler bakanlık tarafından belirlenmemiş olmaktadır (Öngören, 2020). Bir yapının riskli olduğunun kesinleşmesiyle birlikte yıkımının yapılması ve enkazının kaldırılması adına Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından destek talep edilmektedir. Bununla ilgili yapı sahiplerine minimum iki ay süre verilmektedir. İl müdürlüğü tarafından riskli yapı mahallinde gerçekleştirilen incelemeler dahilinde bu yapının belirlenen süre içinde yıktırılmadığı tespit edildiği durumlarda yapı idari makamlar tarafından yıktırılmaktadır. Bunun içinse ilgililere 30 gün süre verilmektedir. Bu süre dahilinde de riskli yapının yıktırılmaması durumunda öncelikli olarak yapı tahliye edilmektedir. Sonrasında ise riskli binanın yıkılmasına dair çalışmalar yapılmaya başlanır. Yıkım işleminin idare tarafınca gerçekleştirilmesi durumunda tahliye ve yıkımla alakalı masraflar yenileme projeleri özel hesabı adı altında belirlenen bir hesaptan karşılanmaktadır. Bu masrafların hepsi mülki amirler tarafından gerçekleştirilmektedir. Tüm bunların yanında yerel idarenin sağlayamadığı yıkımlarla ilgili çalışmalar ise bakanlık tarafından yürütülmektedir (URL-11).

- **Risk Yapı Tespit Raporu Alınması**

Bir yapının riskli yapı olarak tespit edilmesiyle birlikte tespit raporunun hazırlanması ve bu rapora istinaden kentsel yenileme kapsamında yer alması süreci içerisinde ortaya çıkacak pek çok sorun bulunmaktadır. Öncelikle kentsel yenileme kapsamına alınan yapının sonraki süreçlerde belediyede kapı numarası uyuşmazlığı görüldüğü veya nüfus kaydında gerçekleştirilen ikametgah problemleri yaşanmaktadır. Aynı zamanda idare arşivinde eski binalara dair projelerin yer

almaması gibi sorunlar da büyük olumsuzluklara yol açmaktadır. Bu ve bunlar gibi sorunlar sebebiyle müteahhitler genellikle binaların yapımına bir seneye kadar geç başlamak durumunda kalmaktadır. Binalar yıkıldıktan sonra ise müteahhit tarafından yeni binanın inşaatına başlanması ve bu esnada riskli yapı kapsamınca maddi destek sağlamaya çalışıldığı belirtilmektedir. Bu maddi destek genellikle kredi desteği şeklinde gerçekleştirilmekle birlikte yapı sahibinin talepte bulunduğu kredi desteği binanın %60 kısmının tamamlanmasıyla birlikte onaylanmaktadır. Bu aralıkta da büyük bir süre kaybı yaşanmaktadır. Bahsi geçen süre içerisinde malik hiç tanımadığı bir bölgede kiracı şeklinde yaşamakla birlikte komşularla uyum sorunu da yaşayabilmektedir (Akkuş, 2018). Burada yapı maliklerinin riskli yapı talebinde bulunabilmeleri adına talebe dair dilekçenin, güncel tapu durum belgelerinin ve maliklerin kimlik belgelerinin fotokopisiyle birlikte uygulama yönetmeliğinde belirlenen kuruluşlara başvuru yapılması gereklidir. Bu başvurunun sonrasında başvurulmuş bulunan kurum veya kuruluş tarafından riskli yapıların tespit edilmesine dair uygulama yönetmeliğinde yaralan esasların değerlendirmesi yapılarak yapının riskli olup olmadığı tespit edilmektedir. Bu tespitin sonunda hazırlanmış olan raporda herhangi bir görüşe yer verilmemekle birlikte sadece yapının teknik anlamda mevcut durumu ifade edilmektedir. Uygulama yönetmeliğinin 7. maddesi hazırlanan raporun bir kopyasının müdürlük tarafından denetlenmesine ve bakanlık tarafından belirlenen esaslara uygun görülmesi halinde işleme alınmasını belirtmektedir. Risk tespit raporu temel olarak bakanlık tarafından belirtilmiş esaslara yönelik hazırlanmamış veya eksik hazırlanmışsa bahsi geçen rapora dayalı bir şekilde kentsel yenileme uygulaması başlatılamamaktadır. (Gürsel, 2018). Yapılan inceleme sonrasında hazırlanmış olan risk raporunda bir eksiklik bulunmadığının tespitiyle birlikte müdürlük tarafından taşınmazların bulunduğu tapu müdürlüğüne riskli yapı şerhi tapu kaydına düşülmektedir. Müdürlük bu işlemi en geç 10 iş günü içerisinde gerçekleştirmektedir. Bu sayede bir yapının risk durumuna dair alınacak kararların varlığı açıklanarak yapının riskli olduğuna dair rapor ibraz edilmiştir. Aynı zamanda bu yapının riskine dair üçüncü kişilerin bilgi alması sağlanmaktadır (Kürşat, 2015).

- **Risk Yapı Tespit Rapor Onayı ve İl Müdürlüğüne Verilmesi**

Çevre ve Şehircilik Bakanlık'ı tarafından gerçekleştirilen kentsel yenileme raporlarının merkezi sisteme kaydedilmesini sağlayan kayıt sistemine bütün veriler kaydedilmektedir. Sisteme eklenen verilerle birlikte binaların riskli olup olmadığı tespit edilir ve yapılan güncellemelerle birlikte riskli bina tespit raporu inceleme formu oluşturulur. Sonrasında bu form dosya ekine eklenmek suretiyle Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na inceleme yapılmak üzere teslim edilir. Dosyanın evrak sırası geldiğinde ise belirtilen şekilde incelenir. Dosyanın incelemesini gerçekleştirmesinden sonra ise binanın bulunduğu yere gidilerek laboratuvar çalışmaları gerçekleştirilir. Bütün incelemelerde eksiklik bulunmadığında dosya dijital kayıt sisteminde onaylanır. Eğer incelemeler neticesinde bir eksiklik bulunursa dijital kayıt sistemi hataları geri bildirim şeklinde dosya hazırlayan firmaya bildirir. Sonrasındaki bir ay içerisinde ise bahse geçen eksikliklerin giderilip dosyanın tamamlanması gerekmektedir (Saka, 2016). Riskli yapının tespitine dair raporun bir örneği ilçe belediyesine on gün içerisinde gönderilmektedir. Gönderilen raporda bir eksiklik bulunmadığından tapu kütüğünün beyanlar hanesine bildirmek amacıyla ilgili tapu müdürlüğüne gönderilmektedir (Öngören, 2020).

- **Tapuya Riskli Yapı Şerh Edilmesi**

Riskli yapı olduğu belirtilen binaların gerçekleştirilen raporları incelemeyi yapan lisanslı kurum tarafından gerçekleştirilerek Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'ne iletilmektedir. Bu müdürlük riskli yapının tespit raporunu incelemekte ve bu raporda hatalı bir durum söz konusu olduğunda raporu iade etmektedir. Ancak raporda hatalı bir durum bulunmaması ve raporun düzgün tutulması durumunda tapu müdürlüğüne bildirimde bulunmaktadır ve bununla birlikte tapuya riskli yapı şerhi düşülmektedir. Tapu müdürlüğü taşınmazın beyanlar hanesine riskli yapı şerhi işlemektedir. Bu şerh için de tapu müdürlüğüne aynı şahsın itiraz edebileceği 15 gün bulunmaktadır. Aksi durumda binanın verilen süresi içinde yıkımı gerçekleştirilmektedir. Buna ilişkin tebligatlar da bütün yapı maliklerine tebliğ edilmektedir (Öngören, 2020). Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık İl Müdürlüğü dosyayı onayladığı takdirde tapu müdürlüğüne binanın riskli yapı olarak belirlendiği ifade edilmektedir. Tapu üstünde riskli yapı şerhi düşürülmesiyle birlikte tapu müdürlüğü maliklerin tamamına yapının riskli olduğunu ve tapuya şerh işlendiğini bildirmektedir (Saka, 2016).

- **Raporun Kesinleşmesi, Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Tarafından Mevcut Gayrimenkul Durumunun Değerlendirilmesi**

Maliklerin hazırlanan rapora 15 gün içerisinde itiraz etme hakkı bulunmaktadır. İtirazlar genellikle dilekçeyle yapılmakta ve bu dilekçeler Altyapı ve Kentsel yenileme Müdürlüğü'ne iletilmektedir. İtirazın reddedilmesiyle birlikte ise rapor kesinleşmiştir. Malikler binanın yıkımından önce bağımsız bölümlerin ve arsanın değerini değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirmektedir.

- **Maliklerin En Az 2/3 Çoğunluğu ile Toplantı ve Ortak Karar Alınması**

Riskli olarak addedilen yapının nasıl değerlendirileceği konusunda ise mülk sahiplerinin anlaşmaya varması önem taşımaktadır. 6306 sayılı yasa dahilinde kat maliklerinin karar alabilmesi usule uygun şekilde toplanmasıyla ve ortak karar protokolüne imza atılmasıyla gerçekleşmektedir.

- **Yatırımcı Firma Müteahhit ile Sözleşme İmzası**

Riskli yapının tespitine dair geçen süreç içerisinde maliklerin binasını hangi usuller dahilinde inşa etmek istediğine göre uygun inşaat şirketi belirlenmektedir. Sözleşme müzakereleri neticesinde ise inşaat şirketi ile sözleşme imzalanmaktadır. Bu sözleşmede aynı zamanda kat malikleri binanın yapımında kullanılacak malzemeleri içeren teknik şartnameyi kabul ederek sözleşmeyi imzalarlar.

- **Maliklerin Hisseleri Oranının En Az 2/3 Çoğunluğu Tarafından Alınan Kararına Katılmayanlara Çağrı**

Kat maliklerinin ortak karar protokolüne katılım sağlamamaları durumunda noter kanalıyla sözleşmeyi imzalamaları veya bu karara katılmalarına dair ihtar iletilmektedir. Bahse geçen ihtarda ise sözleşme imzalamaya kat maliklerine iki haftalık bir süre tanınmaktadır.

- **Yıkım ve Hisse Satışı**

Riskli yapının tespit edilmesinin kesinliğiyle birlikte ilgili belediye tarafından riskli yapının tahliye edilmesine ve yıkımına dair 60 gün süre verilmektedir. Sonrasında buna ek 30 gün daha süre verilebilmektedir. Yıkım neticesinde arsa haline gelmiş olan taşınmazın arsa payı malikler arasında bölüştürülmektedir. Sözleşmeyi imzalamayan maliklerin payı ise bakanlık tarafından karara katılan maliklerin ve hazinenin bulunduğu bir açık artırmayla satılmaktadır (Öngören, 2020).

- **Kira Yardımı ve Kredi Başvurusu**

Anlaşma neticesinde tahliyesi gerçekleşen binaların maliklerine bakanlık tarafından kira yardımı yapılmaktadır. Yardımlar riskli yapının tespit edilmesinden önceki üç aya kadar taşınmazda ikamet eden maliklere, kiracılara ve hak sahiplerine yapılmaktadır. Bu yardımdan faydalanmayanlar ise faiz desteğinden veya kredi kolaylığından faydalanabilmektedir (Öngören, 2020).

- **İnşaatın Başlaması, İskân Alınması**

Maliklerin anlaşmaya varamadıkları durumlarda sözleşmeye imzalamayan maliklerin mevcut payı satılmaktadır. Bu arada müteahhit firmanın yapım ruhsatı için başvuruda bulunur, proje çizilir ve bina projeye uygun bir şekilde tamamlanır ve iskan alınır (Öngören, 2020).

E. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İstanbul'daki Yenileme Uygulama Örnekleri

1. Ümraniye İlçesi İstiklal Mahallesi

2012 yılı 6306 sayılı dönüşüm yasanın yürürlüğe girmesinin ardından 2014 riskli yapı ilan edilerek inşası tamamlanan yapıların yapılması sadece yenileme yasası ile ilişkili değil, aynı zamana imar planlarında yapılan değişikliklerle de bağlantılıdır. 2012 sonrası uygulama imar plan hükümlerine eklenen maddelerin, tevhit sonucu yeterli büyüklüğe ulaşan parsellerde 15 kata kadar yapılaşmaya izin verilmektedir (Demirtaş, 2019).



Şekil 16 Ümraniye İlçesi İstiklal Mahallesi 355 Ada 5-3-15 parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Demirtaş, 2019).



Şekil 17 Ümraniye İlçesi İstiklal Mahallesi 373 Ada 11-12-13 parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Demirtaş, 2019).

Bölgedeki yenileme, kentsel hizmetlerin yetersiz hale gelmesine, mahalle düzeyinde insan ölçeğinin üzerinde yapılaşmış yaşanmasına sebep olmaktadır. Yapımı tamamlanmış yapıların yanı sıra riskli yapı ilan edilerek inşası devam eden ve tevhit sonucu komşu parseller şeklinde boşaltılmış metruk halde yıkımı bekleyen yapılar tespit edilmiştir (Demirtaş, 2019).

2. Kadıköy İlçesi Caddebostan Mahallesi

6306 Sayılı Kanun Kapsamında meydana gelen yenileme uygulamaları, Caddebostan Mahallesi'nde mekânsal olarak da ciddi değişimler getirmiştir. 1900'lü yılların özgün ahşap köşkleri ve müstakil betonarme yapılarının yerini alan ve özgün bir mekânsal düzen olarak ortaya çıkan geniş cepheli, çok pencereli, geniş balkonlu apartmanlar da, bu dönüşüm sürecinde yok olmaya başlamıştır. İmar koşullarının herhangi bir değişikliğe uğramadığı bu süreçte kullanım alanını artırmak amacıyla, yeni mimari düzende balkonlara yer verilmemiş, pencereler küçültülmüştür. Dönüşüm sürecinde mülk sahiplerine daire verebilmek ve aynı zamanda kendi kârlarını da maksimize edebilmek için müteahhitler, daha küçük daireler inşa ederek daha fazla sayıda daire elde etmeye çalışmışlardır. Ayrıca, planla gelen emsal hakkının tamamının kullanılmadığı yapılardaki kat artışları, nüfus yoğunluğunu ve altyapı yetersizliğini de beraberinde getirecek değişimlerdir (Özer ve Ark., 2015).



Şekil 18-19 Caddebostan Mah. Op. Cemil Topuzlu Caddesi'nde bulunan parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Özer ve Ark., 2015).



Şekil 20-21 Caddebostan Mahallesi Sarıgül Sokak'ta bulunan parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Özer ve Ark., 2015).

3. Küçükçekmece İlçesi Kanarya Mahallesi

Kanarya Mahallesi'nde kentsel yenileme uygulaması yapılan bölgelerin ortak özellikleri; mevcut konut stoğunun oldukça eski olması, bahsi geçen alanlarda köhne bir görüntü sergileyen sanayi sitelerinin ve fabrikaların bulunması, sokak ve caddelerin ihtiyaca cevap veremeyecek nitelikte dar olması ve sosyal donatı gereksiniminin oldukça yüksek olmasına rağmen neredeyse bu tür yapılara ve alanlara hiç rastlanılmamasıdır (Ergün, 2019).



Şekil 22-23 Küçükçekmece İlçesi Kanarya Mahallesi 478 Ada 26 paftada bulunan parselin yenileme öncesi ve sonrası görüntüleri (Ergün, 2019).

Yukarıda yer alan fotoğraflar; 478 ada, 26 paftada yer alan parselde uygulanan yenileme uygulamasına aittir. 96 metrekare oturum alanının ve toplamda 4 bağımsız bölüme sahip bina 6306 Sayılı Kanun kapsamında yenilenmiştir (Ergün, 2019).



V. ALAN ÇALIŞMASI

A. Alan Tanımlama

1. Avcılar İlçesi

Avcılar'ın yüz ölçümü oldukça geniş olmakla birlikte ana kara yolları da ilçe sınırları dahilinde bulunmaktadır. Bu bölgede bulunan sanayi tesislerinin zaman içerisinde gelişmesiyle birlikte eskiden bu yana süregelen çiftçilik ve balıkçılık gibi işler yerini daha ticari ve eğlence odaklı işlere bırakmıştır. Avcılar'da sanayinin gelişmesiyle birlikte ticaret yaygınlaşmaya başlamıştır. Bölgede oldukça büyük ve küçük sanayi tesisleri bulunmaktadır. Bu açıdan değerlendirildiğinde Avcılar'da çalışan nüfusun büyük çoğunluğunu işçilerin oluşturduğu söylenebilir. Avcılar eskiden köy olarak bilinmekle birlikte bu bölgede Rumların ikamet ettiği ifade edilmektedir. Bu bölgeye zengin ve varlıklı insanların merak duyarak avcılık sporunu icra etmeleri ile her yıl bu etkinlikle alakalı şenliklerin düzenlenmesiyle birlikte bu bölge Avcılar Köyü olarak anılmaya başlanmıştır. İlçe, resmi olarak 1992 yılında Avcılar ismiyle anılmaya başlamıştır (URL-12).



Şekil 24 Avcılar İlçesi (URL-13).

a. İlçenin Konumu

Avcılar'ın etrafında Küçükçekmece Gölü, Küçükçekmece, Esenyurt, Beylikdüzü ve Başakşehir ilçeleriyle Marmara Denizi bulunan bir ilçe konumundadır. Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece İlçesi ilçenin doğusunda konumlanmaktadır. Esenyurt ve Beylikdüzü Avcılar'ın batısında bulunmakla birlikte

Başakşehir ise kuzeyinde bulunmaktadır. Güneyden ise Marmara Denizi ile birleşmiş olan Avcılar yaklaşık olarak 4.200 hektarlık bir yüzölçümüne sahiptir. Yaklaşık 42 milyon metrekarelik bu yüzölçümü TEM otoyolunu ve E5 karayolunu ilçe sınırları içine almaktadır. Aynı zamanda Avcılar İstanbul'un merkezine 27 km uzaklıkta bulunmakla birlikte 10 mahalleden meydana gelmektedir. Bu mahalleler ise Denizköşkler Mahallesi, Avcılar Merkez Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Firüzköy Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi'dir (URL-14).



Şekil 25 Avcılar İlçesi'nin coğrafi konumu (URL-13).

b. Demografik Özellikleri

Türkiye'nin her bölgesinden gelen insanlar Avcılar'a yerleşmiş bulunmaktadır. Hızla gelişen ilçemizin nüfusu da hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin en kuvvetli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. 1934 yılında 340 kişi olan nüfusu 1940 yılında 1222 kişiye çıkmıştır. 1945 yılında yani 2. Dünya Savaşı sırasında ise nüfusu 1730 kişi olmuştur. Zaten 1945 yılında nüfusunun bu kadar artmasının nedeni olarak da bölgeye yerleştirilen askeri birlikler olduğu sanılmaktadır. Çünkü savaştan sonra nüfus birden 1130 kişiye düşmüştür.

Avcılar İlçesi'nde 1950 yılına kadar nüfus artışı genel değerlerin altında kalmışsa da bu artış 1950 yılından sonra hızlı bir ivme kazanmıştır. 1959 yılında yakıt dolum tesislerinin yapılması: 1964 yılında Ambarlı Termik santralinin kurulması bu nüfus artışını etkileyen ilk faktörler olmuştur. Avcılar nüfusu 2018 yılına göre 435.625. Bu nüfus, 217.653 erkek ve 217.972 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise nüfusun: %49,96 erkek, %50,04 kadındır (URL-15).

Yıl	Avcılar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	435.625	217.653	217.972
2017	435.682	217.896	217.786
2016	430.770	216.173	214.597
2015	425.228	213.765	211.463
2014	417.852	210.136	207.716
2013	407.240	204.904	202.336
2012	395.274	198.533	196.741
2011	383.736	193.127	190.609
2010	364.682	183.392	181.290
2009	348.635	175.608	173.027
2008	333.944	168.357	165.587
2007	323.596	162.132	161.464

Şekil 26 Avcılar İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı (URL-15).

c. İklim ve Bitki Örtüsü Özellikleri

Marmara bölgesinin kuzeyinde kalan bu kesiminde Marmara iklimi görülmektedir. Bu iklim İstanbul başta olmak üzere Balıkesir, Bursa, Çanakkale, Kocaeli ve Tekirdağ şehirlerinde de etkili olmaktadır. Marmara iklimi, Türkiye’de Karadeniz iklimi ve Akdeniz iklimleri arasında bir çeşit geçiş özelliği sergilemektedir. Bununla birlikte iklimin doğal bitki örtüsü güney ve alçak kesimlerde Akdeniz kökenli bitkilerle oluşmaktadır. Yüksek kesimlerde ise Karadeniz bitki toplulukları görüldüğü söylenebilir. Önemli bir geçiş noktasında bulunmakta olan Marmara Bölgesi’nde Akdeniz ikliminin etkisi güneyden kuzeye doğru azalmaktadır. Bölgenin iç kesimlerinde ise kesintisiz dağ engelleri olmadığı için hem Balkan Yarımadası’nın hem de İç Anadolu Bölgesi’nin etkileri izlenmektedir. Bu sebeple çoğu kış aylarında bölge kıyılarını etkileyen soğuk baskınları ve bazı yaz aylarında da çok ağır sıcaklıklar görülmektedir. Kıyı boyunca maksimum 6 dereceyi bulan soğuk genellikle iç kısımlara doğru gidildikçe ısınmaktadır. Avcılar bölgesi de İstanbul’un kıyı kesimlerinde yer alan ve denize kıyısı bulunan önemli bir noktada olduğundan bu bölgede soğuklar minimum 4 dereceye kadar inmekle birlikte genellikle daha sıcak bir iklim gözlenmektedir. Bu bölgede, Tekirdağ ve Balkanlar üzerinden gelen soğuk ve sıcak etkileri yaşanmaktadır (URL-12).

d. Kentsel Donatı Alanları

Avcılar ilçesi genel olarak İstanbul ilinde bulunan Bakırköy ve Küçükçekmece ilçeleri ile yakın ilişkilerde bulunmaktadır. Yakın geçmişe kadar Avcılar'ın sosyal yönden canlı olduğu söylenmemekle birlikte günümüzde meydana gelen hızlı değişimlerle birlikte hem yapı kooperatiflerinin artması hem de İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü ve İstanbul Gelişim Üniversitesi'nin yarattığı hareketlilikle birlikte sosyal hayatta oldukça büyük bir canlılık mevcut bulunmaktadır. Denizköşkler ve Ambarlı mahalleleri sahil şeridindeki eğlence merkezlerini ve pazarları oldukça entelektüel bir ortam yaratmakla birlikte bu bölgelere daha çok eğlenme amacıyla ilçe dışından gelindiği gözlenmektedir. Avcılar ilçesinde her mahallede sağlık ocağı bulunmakta ve merkez sağlık ocağı da yer almaktadır. İlçenin çok çeşitli bölgelerinde sağlık klinikleri ve büyük hastaneler açılmıştır. Büyük özel hastanelerin her konuda donanımlı olmasıyla birlikte bölgede yaşayan insanların bütün ihtiyaçları çok büyük ölçüde ilçe içerisinde karşılanmaktadır (URL-16). Tüm bunlarla birlikte Avcılar ilçesi eğitim ve öğretim kurumları açısından da oldukça zengin olmaktadır. Öncelikli olarak İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü'nün ve İstanbul Gelişim Üniversitesi'nin bu bölgede bulunması Avcılar'a büyük bir değer katmaktadır. Kampüste özellikle mühendislik fakülteleriyle birlikte işletme fakülteleri, veterinerlik ve teknik bilimler yüksekokulu bölümleri bulunmaktadır. Diğer seviyelerde eğitim veren kurumlarsa: yaklaşık olarak 30 adet özel ve resmi ilköğretim okulu, 4 tane özel anaokulu, 5 tane yurt, 18 tane Kur'an kursu ve çeşitli liselerdir. Bununla birlikte İngilizce kursları, sürücü kursları, bilgisayar kursları, müzik kursları, muhasebe kursları ve benzeri pek çok alanda çeşitli kurslar ve özel dershaneler açısından da bölge oldukça zengin bir hal almıştır. Avcılar'da halk eğitim merkezi başta olmak üzere toplam 29 tane de eğitim merkezi etkinliklerini halen daha sürdürmektedir. Avcılar'ın tüm sosyal etkinliklerini düzenlediği kültür merkezindeyse görsel ve işitsel anlamda ücretsiz şekilde verilen pek çok hizmet bulunmaktadır. Bununla birlikte yine ücretsiz şekilde verilen resim ve heykeltirlik, seramik, müzik, dans, takı tasarımı, tiyatro ve çeşitli etkinlikler ve kurslar bulunmaktadır (URL-17).

e. Mülkiyet Yapısı

1999 yılının 17 Ağustos tarihinde yaşanan depremle birlikte meydana gelen en fazla can kaybı İstanbul Avcılar'da yaşanmıştır. Bu can ve mal kayıpları neticesinde ise kentsel yenileme fikri ortaya çıkarak bu konu üzerinde çok önemli bir yol kat edilmiştir. Depreme dayanıklı sağlam yapıların meydana getirilmesi hedefiyle ortaya çıkan proje neticesinde 18 ay içerisinde yaklaşık olarak 1.325 binanın ve 12.105 birimin kentsel yenileme süreci içerisine girdiği söylenebilir. Bu sayede 37.902 kişinin gerçekleşebilecek herhangi bir depremde meydana gelebilecek hasardan kurtulduğu söylenebilir. Kentsel yenileme ile alakalı engellerin ortadan kaldırılmasıyla birlikte çok hızlı bir şekilde ilerleme sağlanan projenin mimarları konuyu oldukça ciddi olarak görevini büyük bir sorumluluk bilinciyle gerçekleştirmektedir (URL-18). 2019 yılının sonlarında hız kazanan kentsel yenileme projeleri uygun finansmanın bulunmasıyla birlikte çok güvenilir bir sistem ile sürdürülmektedir. Burada hiç kimsenin mağdur olmaması için bölgede yaşayanlara gerekli kira yardımı yapılmakla birlikte müteahhitlerin de parasını net bir şekilde almasını sağlayan düzgün bir yapı meydana getirilmiştir. Bu sayede vatandaşın da müteahhidin kaçmasına dair korkuları yok edilmiştir. Kentsel yenileme projesi güvenli ve hızlı bir şekilde hayata geçirilerek Türkiye'nin pek çok yerinde gerçekleşen uygulama modeli herkesin kullanımına açık bir halde bulunmaktadır. Yani patentli bir model olmasına rağmen koruma altına alınmamıştır (URL-18). ‘‘Avcılar’da satılık yapı piyasasında geçtiğimiz senelere göre %3,5’luk bir artış görüldüğü ifade edilmektedir. Avcılar’da metrekare fiyatları ortalama 4.765 TL olurken konut yatırımlarında geri dönüş süresi yaklaşık 16 yıl olarak ortaya konmaktadır. 2021 yılındaki emlak endeksi ve bölge raporları dahilinde Avcılar ilçesinde satın alınması planlanan yaklaşık 100 metre karelik bir konutum ortalama fiyatının 350.000 TL ile 595.000 TL olarak izlendiği söylenebilir’’(URL-19).

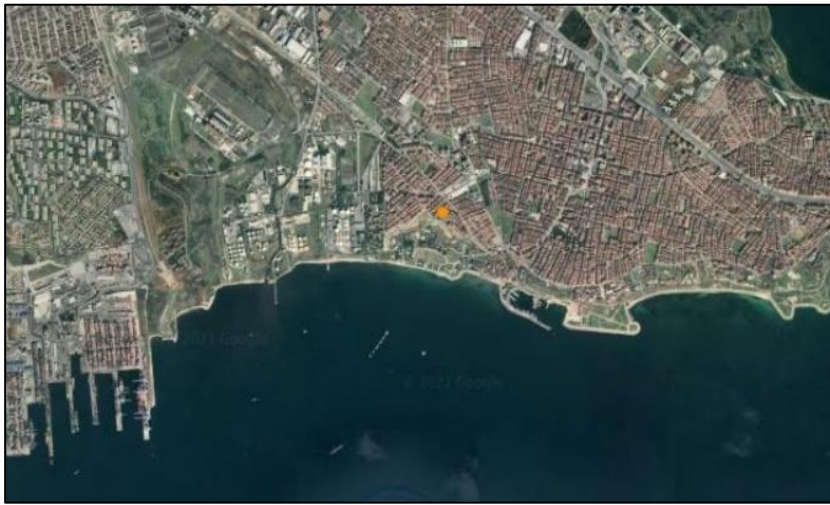
f. Planlama Süreci

İstanbul’da meydana gelen depremlerin büyük ölçüde Avcılar bölgesinde hasar vermesi ile birlikte bu bölgede kentsel yenileme planlarının temeli atılmıştır. Ancak özellikle 2019 tarihinde Marmara Denizi Silivri bölgesinde meydana gelmiş olan oldukça şiddetli deprem neticesinde Avcılar Belediyesi’ndeki teknik ekipler tarafından hasar bildirimleri incelenmiştir. Gerçekleştirilen incelemeler neticesinde ise zaman içerisinde özellikle binaların bodrum katlarında meydana gelen

eksikliklerle bina yapılarının oldukça zayıfladığı ve bu durumun da depreme karşı oldukça güvensiz bir ortam oluşturduğu görülmüştür. Binaların bodrum katlarında mevcut bulunan izolasyon eksikliğinin giderilmemesi ile birlikte bu alanlarda rutubet olması, kiriş ve döşeme demirlerinin de paslanması ile birlikte demir çapında oldukça geniş bir küçülme meydana gelmiştir. Betonarme de ise aderans kaybı ile birlikte binaların oldukça dayanıksız bir hal aldığı gözlenmektedir. Tüm bu nedenlerle birlikte Avcılar'ın depreme karşı daha güvenli bir şehir olabilmesi amacıyla yenileme ve yenilemeyle alakalı çalışmalar hızlandırılmaya başlamıştır. Bunun için ise Avcılar Belediyesi Kentsel yenileme Müdürlüğü ve Avcılar Belediyesi'ne bağlı bir şekilde görev yapan AVBEL Kentsel Yapı Tasarım A. Ş. kurulmuştur. Avcılar'da gerçekleştirilen kentsel yenileme süreci, Avcılar halkıyla birlik ve beraberlik içerisinde sürdürülen ve kurulan birimler tarafından sürecin her aşamasının titizlikle yürütüldüğü bir süreçtir (URL-20).

2. Ambarlı Mahallesi

Söz konusu parsel İstanbul Avcılar ilçesinin Ambarlı Mahallesinde yer almaktadır. Kentsel yenileme bölgesinin güneyinde Marmara Denizi yer almaktadır. Bununla birlikte kuzeyince Cihangir ve doğusunda Denizköşkler Mahalleleri bulunmaktadır. Kuzeydoğusunda Merkez Mahallesi ve batısında ise Beylikdüzü ilçesine bağlı Yakuplu Mahallesi yer almaktadır. Bölge İstanbul merkez konumuna çok yakın olmak ile birlikte pek çok şekilde bölgeye ulaşım sağlanmaktadır (URL-21).



Şekil 27 Parsel alanının konumu (URL-22).

1999 depreminden sonra Ambarlı Mahallesi'nde ciddi oranda toprak kayması görülmüştür. Bununla birlikte bölgede bulunan kanalizasyon sisteminin de sıklıkla deformasyona uğradığı görülmektedir (URL-23). Bölgeyle alakalı oluşturulan raporlar üzerine Bakanlar Kurulu tarafından bölgenin 2005 yılında afet riski alanı ilan edildiği bilinmektedir (Yücel, 2018). Ambarlı Mahallesi'nde bulunan Bayırlı Sokak, Badem Sokak ve Bahçe Sokak'ta bulunan ruhsat dahilinde yapılmış 57 binanın aralıklı şekilde yıktırıldığı bilinmektedir (URL-23).

Avcılar'da açılmış olan 15 metrelik su kuyularında en at kısmında kaba kumların bu kaba kum depolarının üzerindeyse killerin en sonunda ise marnların yer aldığı bilinmektedir. Bunların üzerinde ise 50 ve 100 metre yükseklikten arasında kalkerlerin bulunduğu ifade edilerek Marmara kıyılarında bulunan yani Ambarlı falezlerinin sadece killi ve marnlı serilerinin heyelana müsait bir durum ortaya çıkardığı ifade edilmiştir. Bu arazide heyelan durumuna karşı gerekli tedbirlerin alınmadığı takdirde sahaların iskan için oldukça tehlikeli bölgeler oluşturduğu gözlenmektedir (Gürpınarlı, 2019). "İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü Ambarlı Mahallesi'ni afete maruz bölge şeklinde ilan etmiştir. Bununla birlikte alanda meydana gelen ve denize doğru ilerleyen yer kayması sorunun çözülebilmesi için bilim insanlarının da yönlendirmeleri ile birlikte bir proje hazırlanmıştır. İstanbul Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı bünyesinde gerçekleştirilen ve 20 milyon TL tutarında bir bütçeyle oluşturulan ihalede kayma bölgesinin sınırları belirlenerek kuzey sınırından yaklaşık bir kilometrelik hat boyunca 130 cm çapında ve 30'ar metre boyunda yaklaşık 746 adet çelik kazık çakılması işlemi gerçekleştirilmiştir"(URL-24).



Şekil 28 Ambarlı Mahallesi kıyı hattında kazık çakılma işlemi-1 (URL-24).

Raporda yer alan arazinin zemininin yapı temeli açısından uygun bulunduğu ancak yapı temellerinin sağlamlaştırılması gerekliliği ve bu konuyla alakalı gerekli mühendislik tedbirlerinin alınması gerektiği vurgulanmıştır. Alüvyonlu zeminlerin yapı inşa edilmesi için emniyetli olmadığı da önemle belirtildikten sonra raporda heyelan durumuna değinilmiştir. Bu konuda Marmara sahili süresince uzanan falez kıyıların killi ve marnlı olmasıyla birlikte topografyası açısından incelenmesi yapıldığında heyelana müsait bir yapı olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu tarz arazilerde aktif veya muhtemel heyelanlı sahalarda yer aldığı ifade edilmektedir. Bununla birlikte kıyı şeridinin özellikle turizm anlamında çok kıymetli araziler olduğu ifade edilerek bu bölgenin daha detaylı olarak incelenmesi ve gerekli görülen tedbirlerin alınması gerekliliği ifade edilmektedir. Gerekli tedbirlerin alındığı ve korunma sağlandığı sahalarda ise iskan için bir sakınca görülmemektedir. Etüdü yapılan bu kıyı şeridi üzerinde yer alan kısımların tedbir alınması dâhilinde iskana tahsis edilmesinde bir sakınca olmadığı da Bakanlığın hazırladığı raporlarda mevcut bir bilgidir (Gürpınarlı, 2019).



Şekil 29 Ambarlı Mahallesi kıyı hattında kazık çakılma işlemi-2 (URL-24).

AFAD hazırladığı raporda, Ambarlı Mahallesi Badem Sokak, Bayırlı Sokak ve Bahçe Sokakları çevresinde 2004 yılının ilkbahar ayı ile itibaren meydana gelen kayma hareketlerinin günümüze kadar sürdüğünü ifade etmektedir. Bu bölgede yapılan arazi etütleri, aletsel gözlemler, sayısal analizler ve mühendislik çalışmaları neticesinde bölge Bakanlar Kurulu tarafından afete maruz bölge olarak nitelendirilmektedir. Kütle hareketlerinin daha geniş bir etki alanına yayılmasıyla birlikte afete maruz bölgeler kuzey sınırından daha ileriye doğru ilerlemiş ve bu ilerlemenin engellenebilmesi amacıyla bir koruma yapısı inşa edilmeye başlanmıştır (URL-23).

B. 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Süreci

1. Yenileme Öncesi Durum

Dünyada gerçekleşen kentsel yenileme süreci ile birlikte bu konu Türkiye'de de farklı dinamikler üzerinden ilerlemektedir. Türkiye'deki kentler özellikle sosyal, siyasi ve ekonomik kaygılarla birlikte doğal afetler ve benzeri sebeplerle de parçalı veya bölgesel şekilde kentsel yenileme süreçlerine tabi tutulmaktadır. Öncelikli olarak 1999 yılında meydana gelen Marmara depremi neticesinde Türkiye'de yoğun bir şekilde gündemde tutulan kentsel yenileme süreci 2012 yılında kabul edilen afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun düzenlemesi ile birlikte ivme kazanmıştır. 2012 yılında ortaya koyulan bu yasal düzenleme sayesinde 20 yıl içinde hasarlı yapıların neredeyse yarısından fazlasının kentsel yenileme sürecinde daha sağlıklı yapılara dönüştürüldüğü söylenebilir (Akman vd. 2018).



Şekil 30 Avcılar İlçesi deprem öncesi plansız yapılaşma (URL-25).

Türkiye'deki fay hatları incelendiğinde özellikle İstanbul'un oldukça büyük tehlikelerle karşı karşıya olduğu görülmektedir. 1999 yılında yaşanan depremden sonra ise İstanbul'un aynı şiddette bir depreme dayanamayacağını ileri süren uzmanlar özellikle Avcılar ilçesinin oldukça büyük risk altında bulunduğunu ifade etmektedir. Avcılar 1999 depreminde de İstanbul'un en fazla can ve mal kaybı yaşanan ilçesi olmaktadır. Günümüzde ise deprem korkusu duyan pek çok insanın hayatını toplu olarak değiştiren kentsel yenileme ile birlikte Avcılar ilçesinde her gün onlarca binanın yenilendiği gözlenmektedir. Öncelikle 51 yıllık bir bina olan ve hem Gölcük depremi hem de sonrasında meydana gelen depremlerden sonra iki kez

güçlendirme çalışması yapılmış olan Avcılar Belediye Binasının yıkılması ve yeniden sağlam bir şekilde yapılması projesine başlanmıştır. Binanın enkazından günümüz standartlarına göre 400 olması gereken demir tonajı yerine 200 ton demir çıktığı ve beton kalitesinin oldukça düşük olduğu görülmüştür. Binanın günümüze kadar ayakta kalmasının bir mucize olduğu öne sürülmektedir. Bu konuyla ilgili uzmanlar 1999 depreminden önceki yönetmeliğin ve günümüz mevzuatının kıyaslanmasıyla birlikte oldukça büyük farklılıklar ortaya çıktığını ifade etmektedir. Bu durum 1999'da meydana gelen deprem öncesinde yapılan binaların neredeyse hepsinin aynı olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla günümüzde belirtilen standartlar dahilinde güvenliği olmayan binaların yıkılıp yeniden yapılmasıyla birlikte oturulmayacak durumda olan binaların da sağlam bir şekilde can ve mal kaybına yol açmayacak konuma getirilmesi sağlanmaktadır. (Gürpınarlı, 2019).



Şekil 31 Avcılar'da yenilenen 1.500. bina (17.08.2021) (URL-26).

Marmara Depremi'nde Avcılar'da 27 bina yıkılmış ve 246 insanın yaşamını yitirmiştir. Yenilemeyle birlikte ağır ve orta hasarlı olan 1.000 binadan 15.000 kadarı kalmıştır. AFAD tarafından, 2020 yılında Avcılar Belediyesi'ne 1999 depreminde hasar almış ama yıkılmamış 354 adet bina bildirilmiştir. "Bu binaları çeşitli bilimsel kriterlerle değerlendirmeye tabi tuttuklarını söyleyen Avcılar Belediye Başkanı Turan Hançerli, "Yaptığımız değerlendirmelerde her iki binadan birisinin yenilenmesi ve güçlendirilmesi gerektiği kanaati ortaya çıktı. Bu da yaklaşık 6 bin binaya tekabül ediyor. Bu 6 bin binanın 1.500'ünün kentsel dönüşüm süreci başladı. Kalan 4 bin 500 binanın acil bir şekilde yenilenme sürecine girmesini bekliyoruz." ifadelerini kullanmıştır (URL-26).

2. Yenileme Uygulamasının Aktörleri

6306 Sayılı Kanun'un uygulama sürecinde; yapıların tespiti, bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç bakanlığa veya idareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini belirli bir süre vererek maliklerden isteyebilir. Verilmiş olan bu süre içerisinde riskli yap tespiti yapılmadığı takdirde, tespitler bakanlıkça veya idarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek idari kuruluşlardan da isteyebilir. Bakanlıkça veya idarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine, malikler veya maliklerin kanuni temsilcileri on beş gün içerisinde itirazda bulunabilir. Bu itirazlar, bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve bakanlıkça, bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Bakanlık veya idare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir (Kaya, 2019). Avcılar Belediye Meclisi tarafından, Avcılar'da bulunan ve güvenli olmadığı raporlarla desteklenen, ömrünü tamamlamış eski binaların yenilenebilmesi için gerçekleştirilecek olan imar planı değişikliği oybirliğiyle kabul edilmiştir. Avcılar belediye başkanı görevini sürdüren Turan Hançerli yaptığı bir açıklamada depreme dayanıklı, güvenli ve dirençli yapıların inşa edilmesinin her daim gündemde tutulacağını ve Avcılar ilçesinin daha sağlam bir sahil kenti olarak inşa edileceğini ifade etmiştir. Önceleri bireylerin ihtiyaç duyduğu ucuz konut ihtiyacının karşılanması için hazırlanmış olan ve normal plandan fazlaca inşaat hakkı tanınan kooperatif yapılarının 2008 yılında hazırlanan planlar doğrultusunda inşaat haklarının daraltıldığı bilinmektedir. Avcılar Meclisi tarafından onaylanmış olan imar planı değişikliği ile birlikte ise yerinde yenileme kapsamında Avcılar'daki nüfus yoğunluğunun artırılmayacağı ve yapı sahiplerine eski plandaki gibi haklarının yeniden teslim edileceği bir imar planı gerçekleştirilecektir. Dolayısıyla bu durum Avcılar'da yaşayan vatandaşların binalarını haklarını kaybetmeden yenileyebilmelerine ihtimal vermektedir (URL-27).

3. Yenileme Sürecindeki Durum

Yapılan kentsel yenileme çalışmalarının temel amacı güvensiz yapı stoğunun ve yoğun yapılaşmanın giderilebilmesi ile birlikte kentsel standartların daha yeterli bir hale getirilebilmesidir. Aynı zamanda Avcılar'ın olası bir deprem ihtimaline karşı da hazırlıklı bir halde bulunabilmesi süreci ile birlikte niteliksiz çevre ve niteliksiz yaşam alanlarının daha sağlıklı bir şekilde yeniden inşa edilebilmesi projenin öncelikli hedefleri arasında yer almaktadır. Afet odaklı kentsel yenileme uygulamaları projesinin bir diğer işlevi ise yerel halkın ekonomik gücünün artırabilmesi amacıyla ekonomik etkinliklerin çeşitlendirilebileceği ve yönetilebileceği alanlar oluşturarak bu bölgede insan kapasitesinin artırılmasıdır. Aynı zamanda halkın eğitim düzeyinin iyileştirileceği ve yeni iş alanlarının yaratılacağı alanların oluşturulması ve tüm bu konuları kapsayan yönetim ve proje geliştirme yaklaşımının ortaya konulabilmesi de deprem odaklı kentsel yenileme uygulamalarının öncelikli hedefleri arasında yer almaktadır (URL-27).

Türkiye'nin bir deprem ülkesi olduğu göz önünde bulundurulduğunda afet riskinin temel şehirleşme problemlerinden birisi olduğu gerçeği ortaya çıkmaktadır. Depremde ortaya çıkan can ve mal kayıpları ile birlikte bu ihtimaller yapılaşma sürecinin planlanmasında ve iskan izninin alındığı ana kadar denetim sağlanması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Yapılaşma döneminin yakından takip edilmesi de büyük önem taşımaktadır. Bununla birlikte mevcut yapı stokları bir yerleşik kent kısımlarının da dönüşme uğraması gerekliliği göz önünde tutulmaktadır (Uslu ve Uzun, 2014). İstanbul Deprem Master Planı adı altında İstanbul'un olası bir depremde karşılaşması muhtemel olan sorunlar ve bu sorunlara karşı alınması gereken önlemler İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından detaylı bir şekilde planlanarak buna uygun bir yol haritası çizilmiştir (URL-28). Hazırlanan plan dahilinde özellikle Avcılar ilçesi depremde hasar görebilme ihtimali olan İstanbul'un dördüncü ilçesi konumunda bulunmaktadır. Coğrafi yoğunlaşmaya göre deprem riskini ortaya koyan çalışma kat sayısına göre yapılan değerlendirmeleri içermektedir. Avcılar ilçesi bu plan kapsamında yasadışı şekilde oluşturulmuş alanları ve ıslah planı alanları kapsamında değerlendirme altına alınmıştır. Risk faktörü göz önünde tutularak kentsel yaşam kalitesini arttırabilmek için de yeni ada düzenleri ve kentsel dokunun yenilenmesi çalışmaları gerçekleştirilmektedir (URL-27).

C. Araştırmada Kullanılan Yöntem

Çalışma yöntemi olarak temel kavramlar ve ilkeler ve yasalarla ilgili literatür taraması, arşiv çalışması, Avcılar Belediyesi tarafından yapılan çalışmalar ile ilgili evrak, rapor, proje ile saha gözlemleri ve piyasa araştırmasının sonuçları gibi birincil ve ikincil kaynaklar beraber kullanılmıştır. Fotoğraflama, belge araştırması ve gözlem tekniklerine başvurulmuştur. Seçilen parsel alanının yenileme öncesi durumu ve yenileme sonrası durumu; imar planı durumu, mimari plan özellikleri, yapı malzemeleri kullanımı ve sosyo-ekonomik boyut kapsamında değerlendirilmiştir.

1. İmar Planı Durumu

İmar uygulaması yapılacak yer hakkında detaylı bilgiler veren plan veya haritaya imar planı denir. İmar planının, nüfusu 10 bini geçmiş olan yerleşim yerlerinde yapılması zorunludur. İmar planı ile yoğunluk düzeyi, imar uygulaması, adalar, yollar ve pek çok istatistik raporları oluşturulur. İmara açık alanların detaylı planlarını ve haritalarını içeren belgeler imar planı olarak isimlendirilmektedir. İmar durumu, bir arsaya ne kadar bina inşa edilebileceği, ne amaç ile bina yapılabileceği ile ilgili detaylı bilgiler vermektedir. Bölgenin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanması, güvenilir ve aynı zamanda sağlıklı bir çevre oluşturmak, kişilerin yaşam kalitelerinin artırılması, koruma, kısıtlama kararlarının da bulunduğu belgeler olarak da isimlendirilebilmektedir (URL-29).

2. Mimari Plan Özellikleri

Mimari plan, mimari proje çalışmalarına verilen genel bir isimdir. İçerisinde, vaziyet planı, taslak proje, avan proje ve uygulama projelerini barındırmaktadır. Mimarlar tarafından hazırlanan projeler, inşaat yapım süreci öncesinde, süreç boyunca ve inşaatın tamamlanması ardından yapılacaklar ile ilgili, inşa edilecek yapı ile ilgili birçok bilgi ve detay barındırmaktadır. Mimari plan çalışmaları içerisinde, mimari tasarım çalışmaları, yapı ile alakalı teknik detaylar gibi birçok unsur bulunmaktadır. Bunları kısaca özetlemek gerekirse, kat planları, vaziyet planı, inşaat alanı, kesin proje, uygulama projesi gibi çalışmalar bulunmaktadır (URL-30).

3. Yapı Malzemeleri Kullanımı

Yapı malzemeleri, bina yapım aşamasında inşa amaçlı kullanılan malzemelere verilen genel isimdir. İnşaat sürecinin en önemli bölümlerinden biri inşaat malzemeleri seçimidir. Bir yapının yönetmeliğe uygun, sağlam ve kullanışlı olmasında en büyük etken, seçilen malzemelerin projeye uygun olmasıdır. Ahşap, çimento, agregalar, metaller, tuğlalar, beton, kil, inşaatta kullanılan en yaygın yapı malzemeleridir. Yapı malzemelerinin seçimi, projedeki ihtiyaç durumu, proje alanının bulunduğu iklim, zemin özellikleri gibi bölgesel durumlara göre değişiklik gösterebilmektedir (URL-31).

4. Sosyo-ekonomik Boyut

Sosyo-ekonomi, toplumsal değerler ve ekonomi arasındaki ilişkiyi inceleyen bilim dalıdır. Ekonomik değişimlerin toplum üzerindeki etkilerini ele alır. Ekonomik aktivitenin sosyal süreçleri nasıl etkilediğini ve şekillendirdiğini inceler. Genel olarak, modern toplumların yerel veya bölgesel ekonomileri veya küresel ekonomileri nedeniyle nasıl ilerlediğini, durduğunu veya gerilediğini analiz eder (URL-32).

VI. VERİLERİN ANALİZİ VE ARAŞTIRMA BULGULARI

A. Alanın Yenilemeden Önceki Yapısal ve Mimari Özellikleri

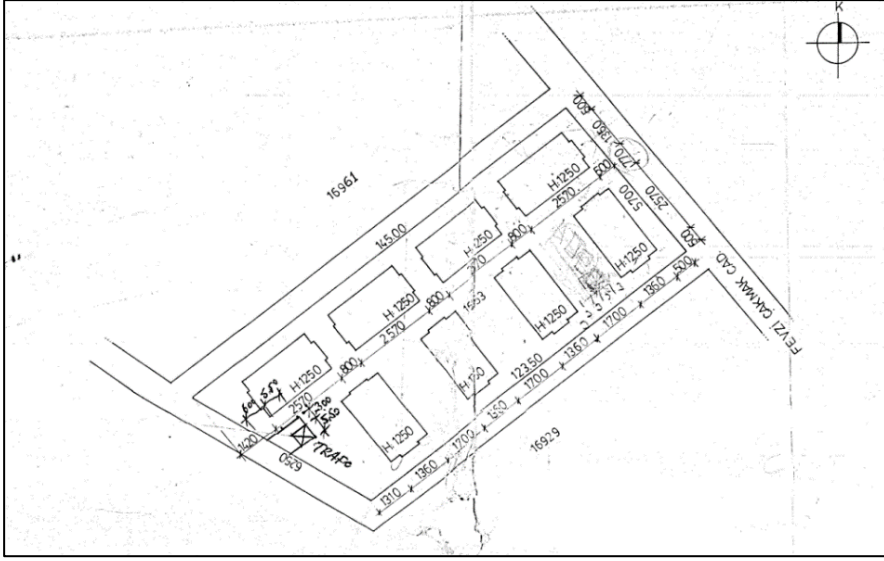
1. İmar Planı Durumu

Ambarlı Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde bulunan imar bölgesi yan yana parseller şeklinde Şeref Siteleri olarak inşa edilmiştir. Söz konusu sitelerin kooperatif yapı olarak inşa edildiği bilinmektedir. Araştırma konusu olan parsel “Şeref-1 Sitesi” olarak geçmektedir. Parselde bulunan binalar 1985 yılında inşa edilmiştir. Parsel denize 250 m mesafede bulunmaktadır. Fevzi Çakmak Caddesi, Ceren Sokak, Kırım Sokak ve Şahin Caddesi olmak üzere parselin dört tarafı da yol cephesinden oluşmaktadır.



Şekil 32 Parselin yenilemeden önceki uydu görüntüsü, 2020 (URL-18).

- Parsel eski imar durumuna göre T.A.K.S değeri 0.35, K.A.K.S (Emsal) değeri 1.4 kabul edilerek inşa edilmiştir.
- Bina yükseklikleri 12.50 metredir. Binaların kat adetleri; bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere 5’dir.
- Arsa Alanı: 7.732.59 metrekaredir.
- Toplam İnşaat Alanı: 11.556.16 metrekaredir.



Şekil 33 Projenin eski vaziyet planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)

8 bloktan oluşan vaziyet yerleşim planında bir bloğun bina oturumu 343.13 metrekaredir. Dikey bloklar (Ceren sokak cephesi) arası yapı yaklaşma mesafesi 17 metre iken, yatay yerleşimli (Kırım sokak cephesi) bloklar arası ise 8 metredir.

2. Mimari Plan Özellikleri

Eski proje kapsamında bulunan binalar; 1 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmaktadır. Eski projede bodrum katlar kömürlük, sığınak ve kapıcı dairesi olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda eski projelerde bir blokta zemin ve 3 normal katta her katta 4 daire olmak üzere toplamda 16 daire bulunmaktadır. 8 blok toplamında 128 daire bulunmaktaydı. Bina girişleri ise zemin katta yer almaktadır. Tüm bloklar tek tiptir ve oturum alanları aynıdır.

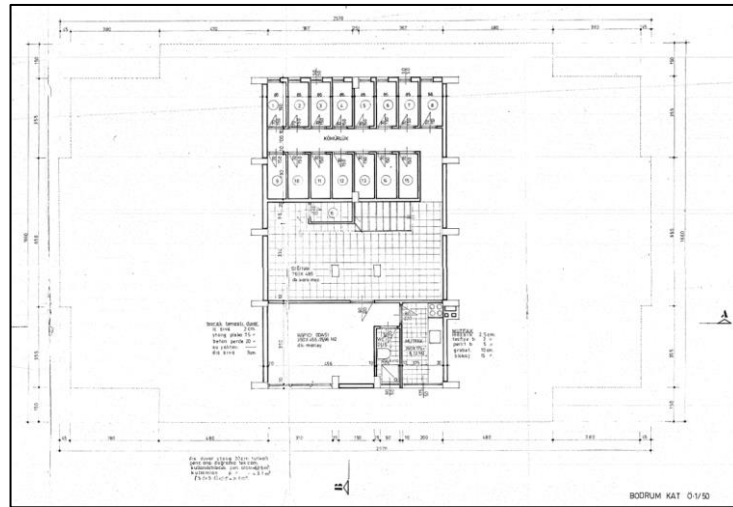


Şekil 34 Eski projede yer alan blokların ön görünüşü (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)

a. Blokların Bodrum Kat Planları

Parseldeki bloklar tek bodrum kattan oluşmaktaydı. Bodrum kat oturma alanı kadar değil oturma alanından küçük olarak ihtiyacı karşıladığından kısmi bodrum olarak yapılmıştır. Tüm taşıyıcı kolonlar bodrum kata inmekte, kimisi zemin kattan itibaren başlamaktadır. Bodrum katın yarım metrelik bir kısmı toprak üzerinde kalmakta ve açığa çıkmaktadır. Bodrum kat yapıldığı dönemin ihtiyaçlarını karşılamak üzere kat maliklerinin kullanacakları ortak alan olarak tasarlandığından 3 ana mahal bulunmaktaydı bunlar kapıcı dairesi, kömürlük ve sığınak... Zemin kattan bodrum kata inen ana merdiven direkt sığınağa açılmaktadır.

Yapılmış olan sığınak herhangi bir gereksinim durumunda bina sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılamaya yetecek alana ve konfora sahip değildir ve işlevsiz durumdadır. Kömürlük ve kapıcı dairesine sınıktan geçiş sağlanmaktaydı. Kapıcı dairesi toplamda 25 metrekarelik bir alana sahip olmakla beraber içerisinde kapıcı odası, WC ve mutfak yer almaktadır. Sığınak ise 37 metrekarelik bir alana sahip olup diğer mahallere dağılım sağlamaktadır. Ayrıca kömürlük odalarından bir tanesi de sığınakın içerisine, merdiven arkasına konumlandırılmıştır. Bu kata hizmet veren üçüncü mahal olan kömürlük ise 22 metrekarelik alana sahiptir ve 1.65 metrekarelerden oluşan 15 adet odadan oluşmaktadır. Yani sığınakın içerisinde yer alan 1 adet kömürlükle beraber bir bloktaki tüm dairelere bir tane olmak üzere ayrı bir kömürlük ayrılmış durumdaydı. Binaların doğalgaz ısıtma sistemine geçmesiyle birlikte yapılmış olan kömürlük odaları işlevini yitirmiş ve kullanışsız odalar haline gelmiştir.

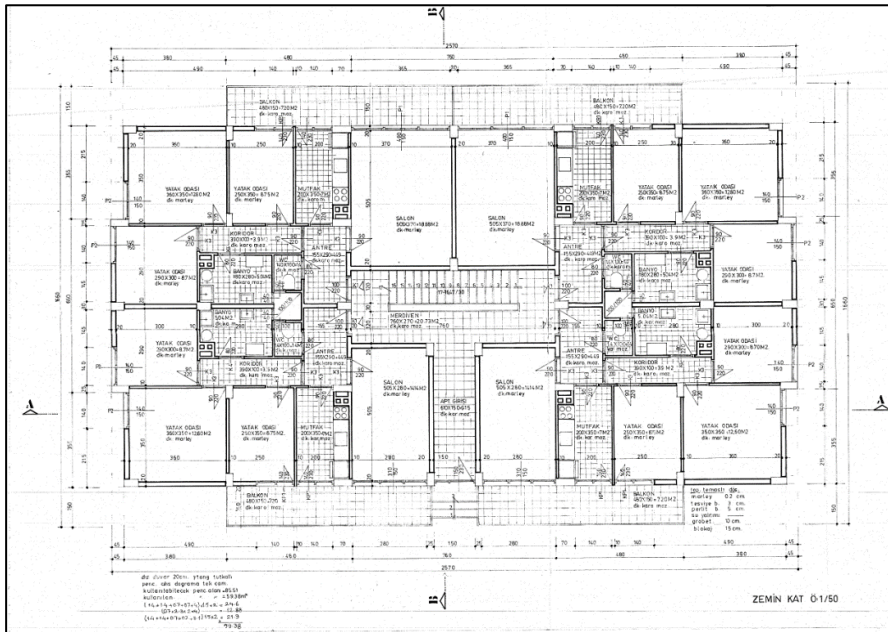


Şekil 35 Eski projeye ait bodrum kat planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)

b. Blokların Zemin Kat Planları

Eski projede yer alan zemin katta 4 adet daire bulunmaktadır. Bina girişi iki dairenin ortasından verilmiş ve kat holüne direkt olarak ulaşmaktadır. Kat holünde 17 basamaktan oluşan tek kollu bir merdiven bulunmaktadır. Bina girişinin sağ ve solundan dairelere ulaşım sağlanmaktadır. Bina girişinin sağ ve solunda bulunan iki daire eşit ve diğer iki daireden bina girişine pay vermeleri dolayısıyla daha küçüktür. Dairelerin kat yükseklikleri 2.80 metredir. Daireler 3 yatak odası, salon, mutfak, banyo, WC ve balkondan oluşmaktadır.

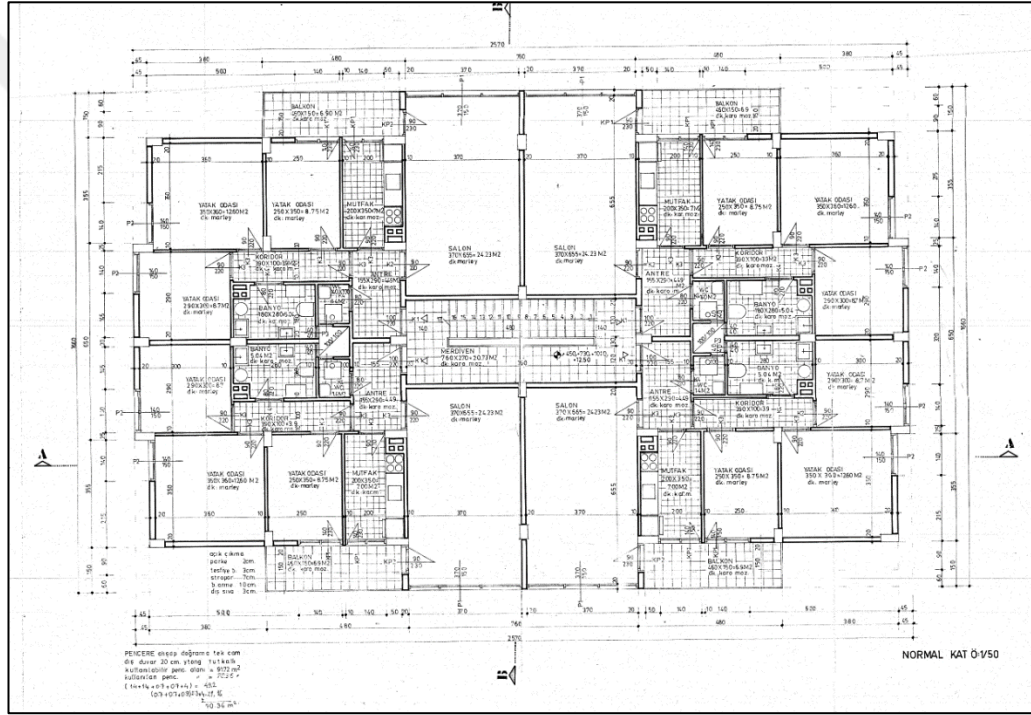
Dairelerin plan yapısına bakıldığı zaman; daire girişinin hemen yanında salon ve mutfak konumlandırılmıştır. Salon ve mutfağın daire girişine yakın olması hem öncelikli mekanlara erişimi kolaylaştırmakta hem de yatak odalarını girişten uzaklaştırarak mahremiyeti sağlamaktadır. Planda 2 adet ayrı hol bulunmaktadır. Biri salon, mutfak ve WC ye hizmet veren antre olarak kullanılmakta diğeri ise bu antreyle bağlantılı olarak yatak odalarına ve banyoya erişim sağlamaktadır. Günümüzde gece holü olarak nitelendirilen bu ayrı hol, yine aynı şekilde mahremiyeti sağlamaktaydı. Dairelerde aynı zamanda uzun ve işlevli bir balkon bulunmaktaydı. Balkonlar oturma odasından bağımsız olarak 1.50 metrelik çıkımlar şeklinde tasarlanmıştır. Bu balkonlar; yatak odası, mutfak ve salon cepheleri boyunca uzanmakta aynı zamanda yatak odası ve mutfaktan erişim sağlanabilmekteydi.



Şekil 36 Eski projeye ait zemin kat planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)

c. Blokların 1.-2. ve 3. Normal Kat Planları

Eski proje 3 adet normal kattan oluşmaktaydı. Normal katların her birinde zemin katta olduğu gibi 4 adet daire bulunmaktaydı. Katta bulunan dairelerin tümünün metrekareleri birbirine eşittir ve aynı plan düzenine sahiptirler. Dairelerin kat yükseklikleri 2.80 metredir. Daire planlarının yerleşimi zemin katla aynı olup 3 yatak odası, salon, mutfak, banyo, WC ve balkondan oluşmaktadır. Dairelerin zemin kattan tek farkı salon cephesine kadar uzanan balkonların bu katta mutfakta sonlanıp kalan çıkma kısmın salona katılarak salonun daha büyük olmasıdır. Yani balkon bu katta sadece mutfak ve yatak odası cephesince uzanıp sadece bu iki mahale hizmet vermektedir.



Şekil 37 Eski projeye ait 1.-2. ve 3. normal kat planı (İstanbul Avcılar Belediyesi Arşivi'nden alınmıştır.)

3. Yapı Malzemeleri Kullanımı

Eski proje kapsamında bulunan 8 bloklu sitenin betonarme karkas tarzda, inşa edildiği görülmektedir. Kullanılan inşaat malzemelerinin binaların taşıyıcı sisteminin dayanıklılığını olumsuz yönde etkilemiştir. Binalardan alınan beton örneklerine göre inşaatın yapımında kullanılan beton sınıfı şu an kullanılamamakta olup oldukça düşük bir sınıftır. Aynı zamanda o dönemde deniz kumunun da kullanıldığı görülmüştür. Kullanılan demirler ise oldukça dayanıksız ve yetersiz çapta olup, demir aralıkları olması gerekenden oldukça fazladır. Demirlerin yıllar içerisinde izolasyon eksikliği sonucu temelden su alıp taşıyıcı demirlerini korozyona uğrattığı görülmüştür. Öyle ki parseldeki F bloğun 2008 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından risk teşkil ettiği gerekçesiyle yıkıldığı bilinmektedir.

Aşağıda parselde yer alan blokların yenileme öncesi çeşitli açılardan çekilmiş fotoğrafları yer almaktadır.



Şekil 38 Eski projede bulunan mülklerin fotoğrafı-1, 2018 (URL-18).



Şekil 39 Eski projede bulunan mülklerin fotoğrafı-2, 2018 (URL-18).

Bina malikleriyle yapılan yüz yüze görüşmeler sonucunda, bina cephesinde kullanılan mantolama ürünlerinin yetersizliği ve kullanılan camların geçiriminin fazla olması sonucunda binada ısınma probleminin görüldüğü ortaya çıkarak oturanların yaşam konforunu düşürdüğü görülmektedir. Bloklarda bulunan ıslak hacimlerin tesisatlarının planlamaları düzgün yapılmadığından dolayı su sızdırma, gider tıkanması vb. gibi sıkıntılar da yaşanmıştır. Aynı zamanda estetik açıdan bakıldığında, her bloğun cephesi birbirinden farklı ve kalitesiz şekilde birbirinden farklı renk ve biçimlerde olduğu görülmektedir. Bloklar, site algısında olmayıp adeta her biri birbirinden farklı ayrı ayrı binalar gibi görünmekteydi.



Şekil 40 Binaların yıkım aşaması görüntüleri (Kaynak: Yazar).

Özellikle binaların yıkım aşamasında, kullanılan malzemelerin yetersizliği ve dayanıksızlığı net bir şekilde görülmektedir. Parselde yer alan 7 bloğun tümünün yıkımı yaklaşık 2 hafta kadar sürmüştür.

B. Alanın Yenilemeden Sonraki Yapısal ve Mimari Özellikleri

1. İmar Planı Durumu

- Parsel, yeni imar durumuna göre; T.A.K.S değeri 0.35, K.A.K.S (Emsal) değeri 1.4 kabul edilerek projelendirilmiştir.
- Blok yükseklikleri eskisinde olduğu gibi 12.50 m olacaktır.
- Arsa Alanı: 7.732.59 metrekaredir.
- Toplam İnşaat Alanı:19.563.35 metrekaredir.



Şekil 41 Yeni yapılacak projeye ait üç boyutlu vaziyet planı (Kaynak: kreatifproje).

8 bloktan oluşan vaziyet yerleşim planında bir bloğun bina oturumu 338.53 m²'dir. Dikey bloklar (Ceren sokak cephesi) arası yapı yaklaşma mesafesi her blokta farklı olmak üzere ortalama 9.50 metre iken, yatay yerleşimli (Kırım sokak cephesi) bloklar arası ise yaklaşık 14 metredir. Blok yerleşimleri eski projeye aynı olup yapı yaklaşma sınırları gözetilerek planlanmıştır. Bina girişleri, yolların yoğunluk durumu ve parsel içi sirkülasyon düşünülerek planlanmıştır.

2. Mimari Plan Özellikleri

Yeni yapılacak olan projede de 8 blok yer almaktadır. Binalar; 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşacaktır. Yeni projede 2.bodrum katlarda; sığınak, tedarik odaları ve otopark bulunmaktadır. Aynı zamanda eski projelerde bir blokta zemin ve bodrum katlarda her katta 4 daire olmak üzere toplamda 16 daire bulunmaktadır. 8 blok toplamında 128 daire bulunmaktaydı. Bina girişleri ise zemin katta yer almaktadır. Tüm bloklar tek tiptir ve oturma alanları aynıdır. Eski projesinden farklı olarak A ve H Blokların bodrum katlarında projelendirilmiş olan dükkanlar bulunmaktadır.

A ve H Blok 1.Bodrum katta dükkan bulunmaktadır. B-C-D-E-F-G Bloкта ise 1.Bodrum katlarda 4' er daire bulunmaktadır. Tüm blokların zemin ve normal katları aynı tipte olmak üzere bir katta 4 daire yer alacak şekildedir. B-C-D-E-F-G Blokların çatı arası piyes katları mevcuttur.



Şekil 42 Yeni yapılacak projeye ait üç boyutlu görselleştirme çalışmaları (Kaynak: kreatifproje).

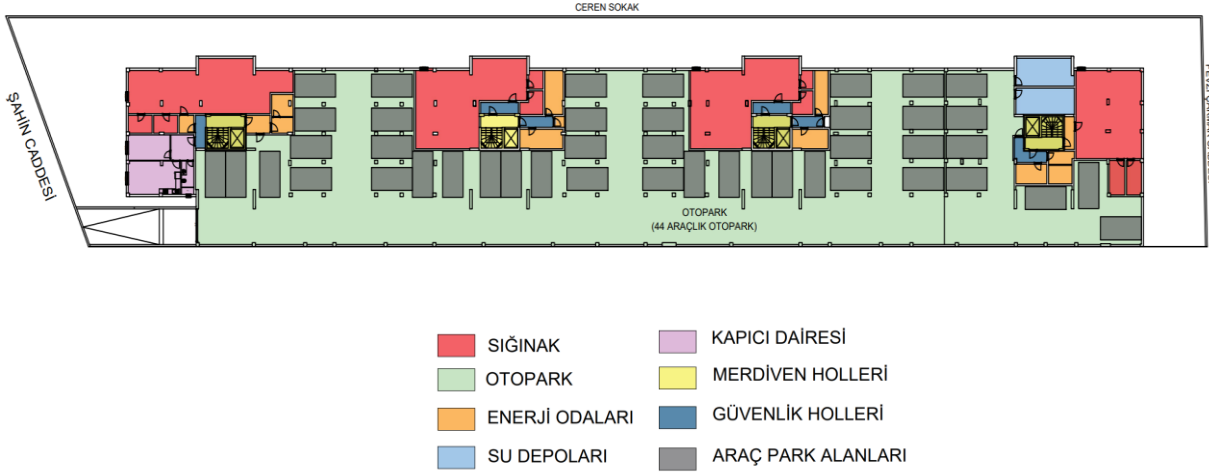
Yeni projede yapılacak blokların bağımsız bölüm sayıları;

- A Blok: 1 dükkan 16 konut olmak üzere 17,
- B Blok: Tümü konut olmak üzere 20,
- C Blok: Tümü konut olmak üzere 20,
- D Blok: Tümü konut olmak üzere 20,
- E Blok: Tümü konut olmak üzere 20,
- F Blok: Tümü konut olmak üzere 20,
- G Blok: Tümü konut olmak üzere 20,
- H Blok: 1 dükkan 16 daire olmak üzere 17 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Toplamda; 152 konut 2 dükkan olmak üzere 154 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

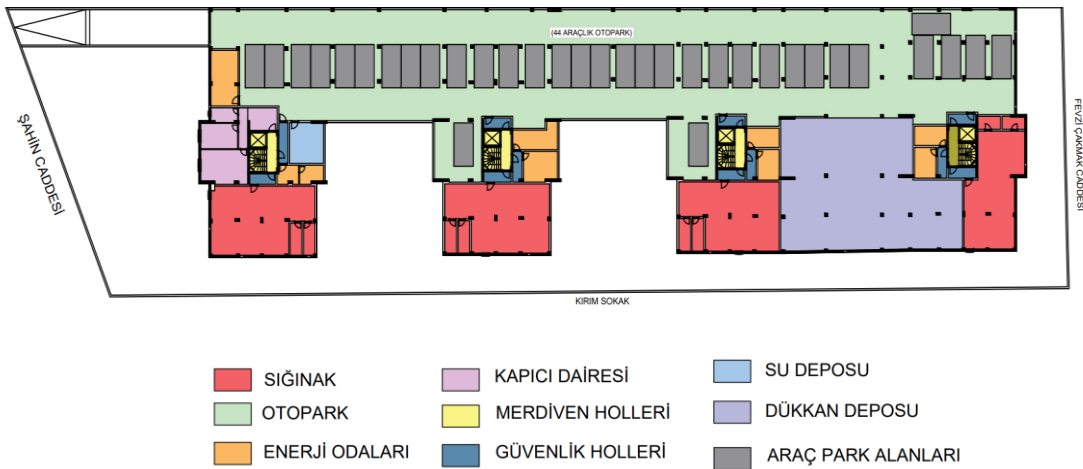
a. **Blokların 2. Bodrum Kat Planları**

A-B-C-D blokların 2. bodrum katının tamamı altı bütün olarak tasarlanmıştır. Toplam kat alanı 2.388.80 metrekaredir. Bu katta her bir blok için erişim sağlanabilmesi açısından 4 ayrı sığınak, haberleşme, enerji, jeneratör odası gibi tedarik alanları, su deposu, kapıcı dairesi ve otopark planlanmıştır. A-B-C-D bloklara hizmet verecek olarak planlanan otopark 1.634.47 metrekare olup 44 araç kapasitesine sahiptir. Otopark girişi, %20 eğime sahip bir rampa ile Şahin Caddesi'nden sağlanacaktır. Kat yükseklikleri döşemeden döşemeye 2.60 metre, döşeme dahil olmadan 2.48 metredir.



Şekil 43 Yeni yapılacak projeye ait A-B-C-D bloklarının renklendirilmiş 2. bodrum kat planı ve lejantı
(Kaynak: Yazar).

E-F-G-H bloklarının 2. Bodrum katının tamamı altı bütün olarak tasarlanmıştır. Toplam kat alanı 2.536.66 metrekaredir. Bu katta her bir blok için erişim sağlanabilmesi açısından 4 ayrı sığınak, haberleşme, enerji, jeneratör odası gibi tedarik alanları, su deposu, kapıcı dairesi ve otopark planlanmıştır. E-F-G-H bloklara hizmet verecek olarak planlanan otopark 1.730.58 metrekare olup 44 araç kapasitesine sahiptir. Otopark girişi, %20 eğime sahip bir rampa ile Şahin Caddesi'nden sağlanacaktır. Kat yükseklikleri döşemeden döşemeye 2.60 metre, döşeme dahil olmadan 2.48 metredir. 2. bodrum katta; toplamda giriş ve çıkışı 2 adet ayrı rampa ile Şahin Caddesi'nden sağlanan 88 araç kapasitesine sahip otopark planlanmıştır.



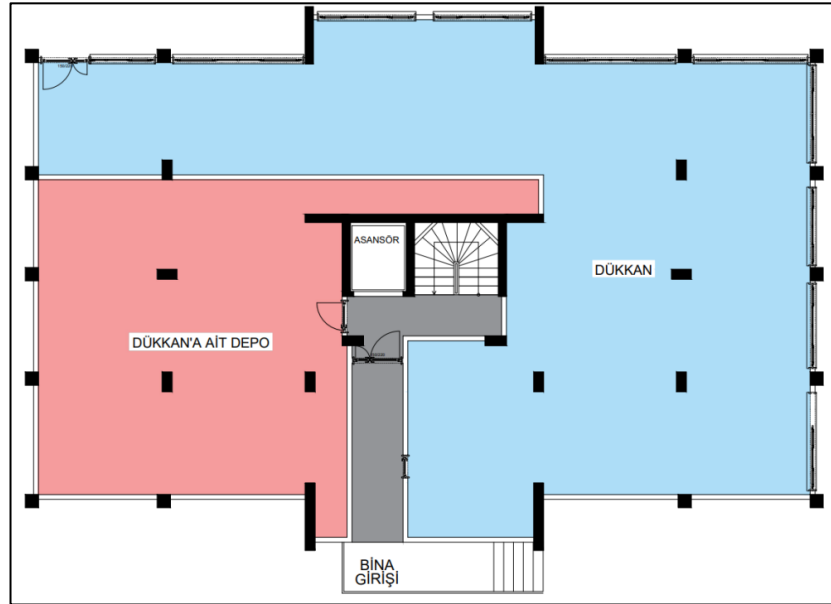
Şekil 44 Yeni yapılacak projeye ait E-F-G-H bloklarının renklendirilmiş 2. bodrum kat planı ve lejantı
(Kaynak: Yazar).



Şekil 45 Şahin Caddesi cephесinden otopark girişlerinin görünümü (Kaynak: kreatifproje).

b. Blokların 1. Bodrum Kat Planları

Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alan A ve H blokların 1. Bodrum Kat planları aynı tipte ve kat alanının tamamı ticari alan ve bu alana ait eklenti olarak tasarlanmıştır. Toplam kat alanı 338.53 metrekaredir. Bina girişleri de bu bloklar için bu kattan sağlanmaktadır. Kat yükseklikleri döşemeden döşemeye 3.20 metre, döşeme dahil olmadan 3.08 metredir. Bu kattaki dükkanlar müteahhit firmaya ait olacak şekilde planlanmıştır.



Şekil 46 Yeni yapılacak projeye ait A Ve H blokların renklendirilmiş 1. bodrum kat planı (Kaynak: Yazar).

B-C-D-E-F-G bloklarının 1.Bodrum katları aynı tiptedir. Bina girişleri bu kattan sağlanmaktadır. A ve H bloklardan farklı olarak katlarda dört adet daire bulunmaktadır. Bina girişinin sol ve sağ yanında bulunan daireler diğer iki daireye göre bina girişi payı sebebiyle daha küçük olup eşit metrekareye sahiptir. Bu katta bulunan dairelerin tümü salon, mutfak, banyo, WC, antre ve 3 adet yatak odasından oluşmaktadır. Kat yükseklikleri döşemeden döşemeye 3.00 metre, döşeme dahil olmadan 2.88 metredir.



Şekil 47 Yeni yapılacak projeye ait B-C-D-E-F-G blokların renkendirilmiş 1. bodrum kat planı
(Kaynak: Yazar).

c. A-B-C-D-E-F-G-H Blokların Zemin, 1. ve 2. Normal Kat Planları

A-B-C-D-E-F-G-H blokların zemin ve 1.-2. Normal kat planları aynı tipte olup bu katların alanı 353.99 metrekaredir. Katta dört adet daire bulunmaktadır. Daire metrekareleri birbirine eşittir ve planları aynı tiptedir. Dairelerde; salon, mutfak, banyo, WC, 3 adet yatak odası, antre ve balkon mahalleri yer almaktadır. Kat yükseklikleri döşemeden döşemeye 3.00 metre, döşeme dahil olmadan 2.88 metredir.

Dairelerin mimarisi, kullanıcıların konforuna hitap edecek şekilde minimum kullanışsız alan kullanılarak tüm mahallere kolay erişim sağlayabilecekleri şekilde tasarlanmıştır. Salon ve mutfak gibi en sık kullanılan mahaller kullanıcının konforu açısından daire girişine ne yakın bölgeye konumlandırılmıştır.



Şekil 48 Yeni yapılacak projeye ait A-B-C-D-E-F-G-H blokların renklendirilmiş zemin, 1. ve 2. normal kat planı ve lejantı (Kaynak: Yazar).

d. A ve H Blokların 3. Normal Kat Planları

B-C-D-E-F-G bloklardan farklı olarak A ve H blokların çatı arası piyesi bulunmamaktadır. Katta dört adet daire bulunmaktadır ve daire planları aynı tiptedir. Daire metrekareleri birbirine eşittir ve daire planları aynı tipolojiye sahiptir. Dairelerde; salon, mutfak, banyo, WC, 3 adet yatak odası, antre ve balkon mahalleri yer almaktadır. Kat yükseklikleri döşemeden döşemeye 3.00 metre, döşeme dahil olmadan 2.88 metredir.



Şekil 49 Yeni yapılacak projeye ait A ve H blokların renklendirilmiş 3. normal kat planı ve lejantı (Kaynak: Yazar).

e. B-C-D-E-F-G Blokların 3. Normal Kat Planları

A ve H bloklardan farklı olmak üzere B-C-D-E-F-G blokların çatı arası piyesleri bulunmaktadır ve dubleks olarak tasarlanmıştır. Planlar aynı tipe sahip değildir, farklı alternatifleri bulunmaktadır. Toplamda 24 adet dubleks daire mal sahiplerine değil müteahhit firmaya ait olmaktadır.



Şekil 50 Yeni yapılacak projeye ait B-C-D-E-F-G blokların 3. normal kat planı
(Kaynak: kreattifproje).

f. B-C-D-E-F-G Blokların Çatı Arası Piyas Kat Planları

Dubleks dairelerde alt katta salon, mutfak ve 2 yatak odası, üst katta 2 yatak odası veya 3 yatak odası bulunan planlar mevcuttur. Çatı katlarında her bir daire için teras bulunmaktadır. Bu katlardaki daireler deniz görme açısı ve manzaraya göre ayrı ayrı planlanmıştır. Salon ve mutfak gibi mahaller manzara yönelimi en verimli olacak şekilde planlanmıştır.



Şekil 51 Yeni yapılacak projeye ait B-C-D-E-F-G blokların çatı arası piyes kat planı
(Kaynak: kreattifproje).

3. Yapı Malzemeleri Kullanımı

Binalar betonarme karkas tarzda, CE¹ Sertifikalı malzemelerle inşa edilecektir. Binaların yapımında kullanılacak olan beton ve demir sınıfı statik değerlere ve inşaat aşamasından önce yapılmış olan zemin etüdü değerlerine göre yönetmeliğe uygun şekilde planlanmıştır. Bina yapımında kullanılacak olan tüm malzemeler teknik şartnamede yer almaktadır bu yüzden yapım sırasında herhangi bir değişiklik mümkün olmayacaktır.



Şekil 52-53 Yeni yapılacak projedeki dubleks dairelerin iç mekan görselleştirme çalışmaları-1
(Kaynak: kreattifproje).



Şekil 54-55 Yeni yapılacak projedeki dubleks dairelerin iç mekan görselleştirme çalışmaları-2
(Kaynak: kreattifproje).



Şekil 56-57 Yeni yapılacak projedeki dubleks dairelerin iç mekan görselleştirme çalışmaları-3
(Kaynak: kreattifproje).

CE¹: CE Belgesi veya CE işareti, ürünlerin Avrupa pazarında serbest dolaşımını sağlayabilmek amacıyla Avrupa Birliğinin, 1985 senesinde meydana getirdiği yeni yaklaşım kapsamında gerçekleştirilen, inşaat malzemelerine de verilen bir sağlık ve güvenlik işaretidir (URL-33).

Cephede; ahşap görünümlü kahverengi, antrasit, krem ve beyaz renkler kullanılacak şekilde farklı malzemeler ve yapım tekniğiyle uygulanacaktır. Cephe için seçilen renkler cepheye bütünlük katmakta ve modern bir görünüm sağlamaktadır. Tüm bloklar eski şekillerinin aksine uyum içinde ve aynı cephe görünümüne sahip olacak şekilde tasarlanmıştır.

Aşağıda projenin yapım aşamasına ait fotoğraflar yer almaktadır.



Şekil 58 Yeni yapılacak projeye ait inşaat alanı fotoğrafı-1, Kasım, 2021 (Kaynak: Yazar).



Şekil 59 Yeni yapılacak projeye ait inşaat alanı fotoğrafı-2, Mart, 2022 (Kaynak: Yazar).

Projede yer alan rekreasyon alanları; yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, oturma grupları, çeşitli bitki gruplarından oluşacak park ve peyzaj alanları ve süs havuzudur. Tasarlanan bu rekreasyon alanları sayesinde bina sakinleri sosyalleşme imkanı bulacak ve güvenli dolaşım ve dinlenme alanları imkanlarına sahip olacaktır.



Şekil 60 Yeni yapılacak projedeki rekreasyon, peyzaj ve çocuk oyun parkı alanları
(Kaynak: kreatifproje).

C. Alanın Yenileme Öncesi ve Sonrası Durumunun Karşılaştırılması

Çalışmanın bu kısmında önceki bölümlerde yenileme öncesi ve sonrası durumları incelenen yenileme alanının imar planı özellikleri, mimari plan özellikleri, yapım tekniği ve malzeme kullanımı ve sosyo-ekonomik boyut nitelikleri karşılaştırılarak değerlendirilecektir.

1. İmar Planı Durumu



Şekil 61-62 Seçilen parsel alanının yenileme öncesi ve yenileme sürecindeki görüntüleri (2020-2022)
(URL-18).

16953 Parselin Yenileme Öncesi ve Sonrası İmar Planı Özellikleri		
	Yenileme Öncesi	Yenileme Sonrası
T.A.K.S Değeri	0.35	0.35
K.A.K.S Değeri	1.4	1.4
Arsa Alanı	7.732.59 m ²	7.732.59 m ²
İnşaat Alanı	11.556.16 m ²	19.563.35 m ²
Kat Adedi	5	6

Şekil 63 Seçilen parsel alanının yenileme öncesi ve sonrası imar plan özelliklerinin karşılaştırılması (Kaynak: Yazar).

Şekil 63'te görüldüğü üzere T.A.K.S ve K.A.K.S değerleri imar planında sabit tutulmuş ve planda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Parsele ait arsa alanı da aynı şekilde sabit kalmıştır. Yenileme sonrası inşaat alanında 8.007.19 metrekarelik bir büyüme söz konusudur. İnşaat alanındaki bu büyümenin sebepleri ise; eski projedeki 2.bodrum katın ve çatı arası piyeslerinin bulunmamasıdır. Eski projede yer alan 1. Bodrum katların altına yeni projede bir bodrum kat daha eklenerek bodrum katlarda dükkan ve konut alanları tasarlanmış ve bu sayede her bir blok için fazladan mesken edilebilecek bir kat kazanılmıştır. Kazanılan bu katlar yüklenici firmaya taahhüt edilerek maliklerin ödeyecekleri tutarlardan düşülmüştür.

2. Mimari Plan Özellikleri

16953 Parselin Yenileme Öncesi ve Sonrası Blokların Mimari Plan Özellikleri		
	Yenileme Öncesi	Yenileme Sonrası
Blok Adedi	8 (F Blok sonradan yıkılmış.)	8
Toplam Konut Sayısı	128	152
Toplam Dükkan Sayısı	Yok	2
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	128	154
Toplam Otopark Adedi	Yok	88

Şekil 64 Seçilen parsel alanının yenileme öncesi ve sonrası blokların mimari plan özelliklerinin karşılaştırılması (Kaynak: Yazar).

Şekil 64'e göre; yenileme öncesi ve sonrası durumda blok adetleri aynı kalmıştır. Toplam konut sayısı 128'den 152'ye çıkarak 24 adet artmıştır. Böylece malikler kendi dairelerinde ve cephelerinde sabit kalmış, yüklenici firmaya ise 24 adet dubleks daire ve 2 adet dükkan taahhüt edilmiştir. Yenileme sonrasında A ve H bloklarda 2 adet dükkan bulunurken yenileme öncesinde herhangi bir ticari alan bulunmamaktadır. Yeni eklenen ticari alanlar sayesinde bina kullanıcıları hem güvenli, konforlu bir şekilde alışveriş yapabilecek hem de oturdukları bölgenin, konutlarının maddi değeri artmış olacaktır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 128'den 154'e çıkarak 26 adet artmıştır.

Yenileme öncesinde bina bünyesinde herhangi bir otopark alanı bulunmazken, yenileme sonrasında 88 araç kapasiteli otopark alanı bulunmaktadır. Yenileme öncesi bina sakinleri araçlarını sokak aralarına park etmek zorunda kalarak hem araçlarını tehlike durumuna sokmakta hem de sokak aralarına park edilen bu araçlar trafik akışına engel olmaktaydı. Yenileme sonrası inşa edilecek olan kapalı otopark sayesinde daire sahipleri güvenli bir şekilde araçlarını park edebilecektir.

Yenileme öncesi ve sonrası dairelerin mimari planlarını karşılaştıracak olursak; daireler; gereksiz alan kaplayan koridor alanlarından arındırılarak, minimum kayıp alanla diğer mahaller kullanışlı ve konforlu hale getirilmiştir. Eski planlamada 3 oda bir salon olan daireler yeni planlamada yine aynı oda sayısında planlanmıştır. Eski projede yer alan bazı daire mahalleri standartlara hitap etmeyecek şekilde küçük boyutlara sahip olmaktaydı. Ancak yeni planlamaya göre tüm mahaller standartlara uygun olarak kullanım alanlarının maksimum verimde kullanılabilir olmasına dikkat edilmiştir. Yenileme öncesinde parselde yeterli rekreasyon alanı bulunmamaktaydı. Özellikle yürüyüş yolları yetersiz ve erişimi zorlaştıracak şekilde planlanmıştır. Yenileme sonrasında ise; konutlara hem maddi hem manevi anlamda değer katacak çocuk oyun alanları, süs havuzu, erişimi kolaylaştıran yürüyüş yolları, dinlenme alanları ve yeşil alanlar tasarlanmıştır.

3. Yapı Malzemeleri Kullanımı

Eski proje kapsamında bulunan 8 blok betonarme karkas tarzda, yaklaşık C 20 sınıfı betonla hazır beton uygulaması olmadan döküm beton kullanılarak yapılarak inşa edilmiştir. Beton sınıfının yetersizliği ve donatı sayılarının yetersiz olması binaların taşıyıcı sistem dayanıklılığını olumsuz yönde etkilemiştir. Yenileme sonrası ise binalar betonarme karkas tarzda, CE Sertifikalı malzemeler kullanılarak inşa edilecektir. Binaların yapımında kullanılacak olan beton ve demir sınıfı statik değerlere ve inşaat aşamasından önce yapılmış olan zemin etüdü değerlerine göre yönetmeliğe uygun şekilde planlanmıştır. Bina malikleriyle yapılan yüz yüze görüşmeler sonucunda, bina cephesinde kullanılan mantolama ürünlerinin yetersizliği ve kullanılan camların geçiriminin fazla olması sonucunda binada ısınma probleminin görüldüğü ortaya çıkarak oturanların yaşam konforunu düşürdüğü görülmektedir. Yenilemeden sonra ise kullanılacak CE standartlarındaki yapı malzemeleri ile kullanıcılar önceden yaşadıkları sıkıntıları yaşamayacaklardır.



Şekil 65-66 Binaların yenilemeden önceki ve sonraki görünüşleri (URL-18, kreatifproje).

Yenilemeden önce, her bloğun cephesi birbirinden farklı ve kalitesiz şekilde birbirinden farklı renk ve biçimlerde cephelere sahip olduğu görülmektedir. Bloklar, site algısında olmayıp adeta her biri birbirinden farklı ayrı ayrı binalar gibi görünmekteydi yenilemeden sonra ise cephede; ahşap görünümlü kahverengi, antrasit, krem ve beyaz renkler kullanılacak şekilde modern bir görünüm sağlanacaktır. Tüm bloklar eski şekillerinin aksine uyum içinde ve aynı cephe görünümüne sahip olacak şekilde tasarlanmıştır.

4. Sosyo-ekonomik Boyut

Geçici bir dönem için, inşaat süresince bina sakinlerinin yaşadıkları yerden uzaklaşmak zorunda kalması onların yaşayış şekillerinde oldukça büyük değişiklikler meydana getirmektedir. Daire sahiplerinin çoğunluğu evlerinin yapım aşaması tamamlanana kadar kirada oturmayı seçmiştir. Kentsel yenileme kapsamında ailelere yapılan kira yardımı, aynı bölgede farklı bir mekanda yaşamalarına olanak sağlasa dahi bireylerin yaşadıkları mahalleden ve komşularından uzaklaşması onları sosyal anlamda olumsuz etkileyebilmektedir. Bireylerin yaşayış değişiklikleriyle paralel bir şekilde harcamaları da değişiklik göstermektedir. Projenin tamamlanmasıyla birlikte bölgede yaşayan özellikle gelir düzeyi düşük olan bireylerin daha önce alışık olmadıkları bir ortamda yaşamaya başlaması onların mekânsal alışkanlıklarını ve sosyal çevrelerini büyük ölçüde değiştirebilmektedir. Yenilenmeyle birlikte site artık farklı bir sosyo-ekonomik sınıfa hitap edecektir. Genellikle emekli ve dar gelirli grubun düzenli ödemesi gereken aidat ödemelerinin özellikle rekreasyon alanlarının gelişmesiyle birlikte artacak olması bireyleri zor bir duruma sokabilmektedir. Bu konu ile ilgili alternatif yaklaşımlar üretilmediği takdirde bireyler yeni evlerini satarak farklı bir bölgede ve ekonomik anlamda uyum sağlayabilecekleri bir mekanda yaşamayı tercih edebilmektedir.



VII. SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünyada meydana gelen sanayileşme sonucunda meydana gelen sağlıksız yapılaşma sebebiyle kentlerde ortaya çıkan problemlerin çözümüne dair pek çok müdahale yapılmıştır. Bu müdahalelerin başında ise kentsel yenileme girişimleri yer almaktadır. Bu girişimler ülkelerin içinde bulunduğu ekonomik, siyasal ve sosyal koşulları göz önünde tutarak bazı farklılıklar içermektedir. Türkiye’de özellikle Cumhuriyetin kuruluşundan sonra yıkılan kentlerin tekrar inşa edilmesi ve modern kentler ortaya koyabilme kaygısıyla ortaya çıkan kentsel yenileme deneyimlerinin günümüzde hız kazandığı söylenebilir. 2000 yıllarında çok daha fazla önemsenen kentsel yenilenme hareketlerinin bu dönemde hız kazanmasının en önemli sebebi 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi olmaktadır. Bu dönemde hasar gören ve tahrip olmuş konut bölgelerini yıkılması ve yeniden yapılması konusu gündemde tutulmaktadır. Bu dönemde farklı kentsel yenileme şekillerine odaklanılmaktadır. Özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kendini gösteren kentsel yenileme uygulamaları özellikle şehrin fiziksel anlamda özelliğini yitiren alanlarında veya konutlarında gerçekleştirilmektedir. Türkiye’de ise kentsel yenileme çalışmaları özellikle deprem tehdidi bulunan ve vatandaşların can ve mal kaybını engelleyebilmek adına gerçekleştirilmektedir. 6306 sayılı kanunla birlikte riskli alan veya riskli yapı olarak tanımlanmış bölgelerin kentsel yenileme süreçleri parsel bazında sağlanmaktadır.

Bu çalışmada; İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Ambarlı Mahallesi’nde bulunan 16953 parselde bulunan 8 bloğun, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu’na göre kentsel yenileme çalışması incelenmiştir. Parselde bulunan bloklar, 2021 yılı Şubat ayında riskli yapı olarak ilan edilmiştir. Bloklara ait yıkım ruhsatının çıkmasıyla birlikte 8 blok, yaklaşık iki hafta süren bir çalışmayla yıkım süreci gerçekleşmiştir. Ardından, bloklara ait yeni bir mimari proje çizilerek yapım ruhsatı alınmış ve inşaatın yapım süreci başlamıştır. Çalışmada blokların; imar planı özellikleri, mimari plan özellikleri, yapı malzemeleri kullanımı ve sosyal özellikleri incelenmiş, yenileme öncesi ve sonrası durum karşılaştırılmıştır. Yapılan

bu incelemelere göre; söz konusu parselin imar planı özelliklerine bakıldığında; toplam arsa alanı 7.732.59 m² ve toplam inşaat alanı 19.563.35 m² olan parselde bulunan yenileme alanının, yenileme öncesinde 8 blok bulunmakta iken yeni projede de blok sayısı aynı olacak şekilde planlanmıştır. Ancak eski projede yer alan binalar toplamda 5 kattan oluşmakta iken yeni projede 2 bodrum kat, bir zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere 6 katlı olacak şekilde planlanmıştır. Dolayısıyla yeni planlanan projeye göre inşaat alanı ve bağımsız bölüm sayılarında artış söz konusudur. Mimari plan özelliklerine bakıldığında; yenileme öncesinde bina bünyesinde herhangi bir otopark alanı bulunmazken, yenileme sonrasında 88 araç kapasiteli otopark alanı bulunmaktadır. Yenileme sonrası inşa edilecek olan kapalı otopark sayesinde daire sahipleri güvenli bir şekilde araçlarını park edebilecektir. Bloklar; güvenli, giriş çıkışları kontrollü site şeklinde tasarlanmış ve rekreasyon alanlarıyla birlikte bina sakinlerine daha sağlıklı, güvenilir ve konforlu yaşam şartları oluşturulacak şekilde planlanmıştır. Dairelerin planlarına bakıldığında; daireler, daire sahiplerinin alıştıkları düzeni yıkmayacak şekilde ancak daha kullanışlı, kullanılmayan verimsiz alanlardan arındırılmış şekilde planlanmıştır. Yapı malzemeleri kullanım özelliklerine bakıldığında; geçmişte beton ve demir sınıfı bakımından yetersiz malzemelerle inşa edilmiş binaların artık, beton ve demir sınıfı zemin etüt değerlerine uygun olarak CE sertifikalı garantili ürünlerle inşa edileceği görülmektedir. Yenilemenin sosyo-ekonomik boyutuna bakıldığında ise; bina sakinlerinin inşaat süresince alıştıkları bölgeden geçici bir süreyle dahi olsa ayrılımlarının onlara hem maddi hem manevi olumsuzluk yarattığı görülmektedir. Aynı zamanda yenilemeden sonra bölgenin maddi ve manevi değerinin değişeceği ve üst gelir düzeyine hitap edeceği öngörülmektedir. Gerçekleştirilen yenilemenin asıl amacı; herhangi bir afet anında yaşanabilecek maddi ve manevi kayıpları önüne geçebilmek ve binalarda yaşayanlara daha sağlıklı, güvenilir, konforlu bir yaşam alanı oluşturmaktır.

İnceleme alanında gerçekleştirilen parsel bazında yenileme, kentsel alanlarda afet konusunda önlem almaya fayda ve insanların yaşam kalitesini yükselterek sağlıklı, güvenilir binalarda yaşamalarına olanak sağlıyor olsa da kentsel yenilemenin bütüncül bir yaklaşımla planlanabilmesi adına, ada bazında yenilemenin daha sağlıklı ve kapsamlı bir yenileme şekli olduğunu düşünmekte ve parsel bazında yenileme yerine ada bazında uygulanabilirliğinin mümkün kılınması önerilmektedir.

VIII. KAYNAKLAR

KİTAPLAR

- ERGİNÖZ, M. (2017). Şehircilik, İstanbul Aydın Üniversitesi Yayınevi, İstanbul, 1. Baskı, ss. 137.
- ERGİNÖZ, M. (2012). İlk Çağdan Günümüze Mimarlık ve Şehircilik Tarihi, İstanbul, Arion Yayınları, 2.Baskı, ss. 175.
- GÖRMEZ, K. (2004). Bir Metropol Kent, Ankara, Odak Yayınevi.
- GÜRSEL, E. (2018). Kentsel Dönüşüm: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlarda Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi, Ankara, Adalet Yayınevi.
- KELEŞ, R. (2002). Kentleşme Politikası, Ankara, İmge Kitabevi.
- KİRAZ, A. G. (2016). A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, İstanbul, Beta Yayıncılık, 6.Baskı.
- KÜRŞAT, Z. (2015). 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2.Baskı.
- ÖNGÖREN, G., ÇOLAK, İ. (2015). Kentsel Dönüşüm Rehberi, İstanbul, Legal Kitapevi.
- ÖZDEN, P. P. (2008). Kentsel Yenileme, Ankara, İmge Kitabevi.
- RAGON, M. (2010). Modern Mimarlık ve Şehircilik Tarihi, Çev. M. Erginöz, İstanbul, Kabalcı Yayınevi, 1. Baskı, ss. 673.
- ROBERTS, P. (2000). The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration. P. Roberts & H. Sykes (Eds.), Urban Regeneration A Handbook, London: SAGE Publications.
- ŞAHİN, C. ve SİPAHİOĞLU, Ş. (2009). Doğal Afetler ve Türkiye, Ankara, Gündüz Eğitim ve Yayıncılık, 4.baskı.

ŞİSMAN, A., & KİBAROĞLU, D. (2009). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Seçkin Yayıncılık.

TEKELİ, İ. (1982). Başkent Ankara’nın Öyküsü, Türkiye’de Kentleşme Yazıları. Ankara, Turhan Kitabevi, ss. 49–81.

ÜSTÜN, G. (2014). Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık.

PAMİR, H.M., ÖZTUNALI, Ö. (1971). Bilim ve Sanat Terimleri Sözlüğü / Yerbilimleri Terimleri Sözlüğü, Ankara, Türk Dil Kurumu Yayınları.

MAKALELER

AKALIN, M. (2016). Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekânsal Dışlanma, Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt: 7, Sayı: 4.

AKKAR, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi, Sayı 2, ss. 29-38.

AKMAN, E. , Can, Y. & Yalçın, Ö. (2018). Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm: Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Özel Sayı:3.

BALYEMEZ, S., BERKÖZ, L. (2005). ‘‘Hasar Görebilirlik ve Kentsel Deprem Davranışı’’, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/a, Cilt:4, Sayı:1, ss. 3-14.

BOYRAZ, Z., HOŞ, B. Y., (2014). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Journal of World of Turks, Vol. 6, No. 3.

CENK, Ö. C. A. L., & İNCE, H. H. (2012). Türkiye’de Mevcut Yapı Stoğu ve Kentsel Dönüşüm, Uluslararası Teknolojik Bilimler Dergisi, Sayı 4, ss. 89-95.

COBURN, A. ve SPENCE, R., (1992). Earthquake Protection, John Wiley & Sons.

COMERIO, M.C., (1998). Disaster Hits Home: New Policy For Urban Housing Recovery, University Of California Press.

- ÇETİN, S. (2012). Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi, Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi, Cilt 4, Sayı 1, ss. 299.
- ÇUBUK, M. (1998). Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, Çağdaş Kentsel Kültür Mirası, Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu, İstanbul.
- DAŞKIRAN, F., AK, S. (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, Cilt: 13, Sayı: 3.
- DEMİRKOL, S., BAŞ B., A. (2013). Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, sayı 108.
- EKE, F. (1998). 75 Yıllık Cumhuriyetimizde İmar, Mimarlık Dergisi, ss. 22–25.
- ERGÜNAY, O. (2008). Mikro bölgeleme Çalışmaları ve Afet Senaryoları, Editörler: M. Kadioğlu ve E. Özdamar, Afet Zararlarını Azaltmanın Temel İlkeleri, Ankara, TC İçişleri Bakanlığı ve Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı, ss. 74.
- ERKAL, T., DEĞERLİYURT, M. (2009). Türkiye’de Afet Yönetimi, Doğu Coğrafya Dergisi, (14) 22, ss. 147-164.
- GÖKÇE, C. (2013). Kentsel Dönüşümden Neyi Anlıyoruz, Neleri Anlamalıyız?, İMO-TMH Dergisi, (478), 4.
- GÖL, C. (2005). Çığ Olgusu ve Ormancılık, Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, sayı 1, ss. 49-63.
- GÜRCANLI, M. E., YÖNEZ, E., YÖNEZ, E. (2019). 6306 Sayılı Kanuna Göre Riskli Bir Binanın Dönüşüm Süreci Ve Karşılaşılan Sorunlar: Bir İlçe Belediyesi Örneği, Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi.
- GÜRPINARLI, T. (2019). İstanbul İli, Avcılar İlçesinin; Bölgede Yapılan Detaylı Zemin Raporları Işığında Değerlendirilmesi, Ölçü Dergisi.
- KAPLAN, O. (2017). İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık.

- KESKİNOK, Ç. (2001). 17 Ağustos Depremi, Kentleşme ve Planlama Sorunları Üzerine Düşünceler, Planlama Dergisi, Sayı 4, ss. 33–39.
- KIRAY, M. (1982). Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye'ye Has Bazı Eğilimler, Toplum Bilim Yazıları, Ankara, Gazi Üniversitesi İİBF Dergisi, Sayı 7, ss. 265-273.
- KİRİŞ, H. (2019). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Parsel Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İmar Haklarının Belirleyiciliği: Kadıköy Ve Kartal Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- KUNDAK, S., TÜRKOĞLU, H. (2007). İstanbul'da Deprem Risk Analizi, İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi, Cilt 6, Sayı 2, ss. 40.
- ÖNGÖREN, G. (2020). Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, Sayı 5.
- ÖZAY, O. L., DEMİRBAŞ, F. (2017). 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 8, Sayı 2.
- ÖZDEN, P. P., KUBAT, A. S. (2003). Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım, Dergisi, Cilt 2, Sayı 1, ss. 81.
- ÖZDEN, P., (2001), Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi.
- ÖZER, Ö. A., SALİOĞLU, T., & SALİOĞLU, G. (2015). Parçacı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İzdüşümü: Kadıköy–Caddebostan, 1. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi, 352-367.
- POLAT, S., DOSTOĞLU, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ University Journal of The Faculty of Engineering, 12 (1).
- SADIOĞLU, U. ERGÖNÜL, E. (2020). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Anlamı, Aktörleri ve Amaçları, İdeal Kent, sayı 11 (30) , ss. 878-908.

- TEKELİ, İ. (1991). Kent Planlaması Konuşmaları, Ankara, TMMOB Dergisi.
- TURGUT S. R, ÇAÇTAŞ E. C (2009). Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Bir Örnek: Küçükçekmece / Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi, Çağdaş Yerel Yönetimler, 18(3), ss. 23-51.
- ÜNVER, M., SURI, L. (2020). Kentsel Dönüşümün Fikirtepe'ye Yansıması, İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji Ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, Sayı 2 , ss. 11- 23.
- USLU, G., UZUN, B. (2014). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, Cilt. 6, Sayı 2, ss. 1-11.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR

- URL-1** "Afet Türleri",
<https://www.afad.gov.tr/afet-turleri>,
(Erişim Tarihi: 10 Kasım 2021.)
- URL-2** "Türkiye Deprem Riski Haritası",
<https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>,
(Erişim Tarihi: 22 Aralık 2021.)
- URL-3** "Küllerinden Yeniden Doğan Kent",
http://www.yapi.com.tr/haberler/kullerinden-yeniden-dogan-kent%20beyrut_47366.html
(Erişim Tarihi: 16 Mart 2022.)
- URL-4** "Favela Bairro Project",
<https://getrevising.co.uk/diagrams/favela-bairro-project-51>,
(Erişim Tarihi: 16 Mart 2022.)
- URL-5** "Kentsel Dönüşüm Nedir?",
https://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/17837_41_24.pdf,
(Erişim Tarihi: 20 Aralık 2021.)

- URL-6** ‘‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’’
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531> ,
(Erişim Tarihi: 4 Aralık 2021).
- URL-7** ‘‘Yapı Stoğu’’,
<https://data.tuik.gov.tr/> ,
(Erişim Tarihi: 5 Aralık 2022).
- URL-8** ‘‘Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, ‘‘Riskli Alan İlanı ve Uygulama Kılavuzu’’,
https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/r-skl-_alan_ilan_ve_uygulama_klavuzu-20180222090434.pdf ,
(Erişim Tarihi: 19 Nisan 2021).
- URL-9** ‘‘Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular’’,
<https://altyapi.csb.gov.tr/sss/kentsel-donus-um>,
(Erişim Tarihi: 22 Temmuz 2021).
- URL-10** ‘‘Rezerv Alan Kavramı’’,
<http://yalova.csb.gov.tr/rezerv-yapi-alani-nedir-haber>,
(Erişim Tarihi: 5 Mayıs 2021).
- URL-11** ‘‘Kentsel Dönüşüm Uygulamaları - Hukuki, İdari ve Teknik Altyapısı’’,
https://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/16364_55_10.pdf,
(Erişim Tarihi: 22 Temmuz 2021).
- URL-12** ‘‘İstanbul Rehber, Avcılar Hakkında’’,
<https://www.istanbulrehber.com/konu/avcilar-hakkinda-bilgiler.1595/> ,
(Erişim Tarihi: 2 Aralık 2021).
- URL-13** ‘‘Avcılar Coğrafi Konumu’’,
<https://earth.google.com/web/search>
(Erişim Tarihi: 20 Mart 2022).

- URL-14** ‘‘Avcılar Hakkında Bilgiler’’,
<http://avcilar.gov.tr/tarihi>,
(Erişim Tarihi: 2 Aralık 2021).
- URL-15** ‘‘Avcılar İlçesi Nüfus Özellikleri’’,
https://www.avcilar.bel.tr/kategori_icerik.php
(Erişim Tarihi: 5 Ocak 2022).
- URL-16** ‘‘Avcılar İlçesi’’,
<https://tr.wikipedia.org/wiki/Avc%C4%B1lar>,
(Erişim Tarihi: 2 Aralık 2021).
- URL-17** ‘‘Avcılar 2020-2024 Stratejik Plan’’,
<https://www.avcilar.bel.tr/icerikDosyalar/5dfca37fdaca71576838015.pdf>
(Erişim Tarihi: 7 Ekim 2021).
- URL-18** ‘‘Avcılar Modeli Kentsel Dönüşüm’’,
<https://www.dunya.com/ekonomi/avcilar-modeli-kentsel-donusum-haberi-615664>, (Erişim Tarihi:7 Ekim 2021).
- URL-19** ‘‘Avcılar Bölge Raporu’’,
<https://www.zingat.com/avcilar-bolge-raporu>,
(Erişim Tarihi: 14 Eylül 2021).
- URL-20** ‘‘Kentsel Dönüşüm’’,
https://avcilar.bel.tr/kentselDonusum/avcilar_kentsel_donusum.pdf ,
(Erişim Tarihi: 20 Ağustos 2021).
- URL-21** ‘‘Ambarlı, Avcılar’’,
https://tr.wikipedia.org/wiki/Ambarlı%C4%B1,_Avc%C4%B1lar,
(Erişim Tarihi: 10 Eylül 2021).

- URL-22** ‘‘Ambarlı Mahallesi Konumu’’,
<https://earth.google.com/web/search/>, (Erişim Tarihi: 8 Eylül 2021).
- URL-23** ‘‘Avcılarda Yer Kayması’’,
http://www.yapi.com.tr/haberler/avcilardaki-yer-kaymasina-fore-kazikli-onlem_182903.html,
(Erişim Tarihi: 21 Ağustos 2021).
- URL-24** ‘‘Avcılar Kaymasın Diye Kazık Çaktılar’’,
<https://www.haberturk.com/son-dakika-avcilar-kaymasin-diye-736-kazik-caktilar-haberler-2878763>, (Erişim Tarihi: 8 Eylül 2021)
- URL-25** ‘‘17 Ağustos Gölcük Depremi’’,
<https://www.sabah.com.tr/istanbul/2020/08/15/ozel-avcilarda-17-agustosun-21inci-yilinda-da-yuzlerce-riskli-binada-yasam-suruyor>,
(Erişim Tarihi: 20 Ağustos 2021).
- URL-26** ‘‘17 Ağustos Gölcük Depremi’’,
<https://www.sabah.com.tr/istanbul/2020/08/15/ozel-avcilarda-17-agustosun-21inci-yilinda-da-yuzlerce-riskli-binada-yasam-suruyor>,
(Erişim Tarihi: 20 Şubat 2022).
- URL-27** ‘‘Avcılar Kentsel Dönüşüm’’,
<https://www.keym.com.tr/projeler/avcilar-kentsel-donusum-master-plani>,
(Erişim Tarihi: 20 Ağustos 2021).
- URL-28** ‘‘İstanbul Çalışmalar’’,
<https://depremezmin.ibb.istanbul/calismalarimiz/tamamlanmis-calismalar/istanbul-deprem-master-plani/>,
(Erişim Tarihi: 21 Ağustos 2021).

- URL-29** ‘‘İstanbul alış İmar Planı Nedir? İmar Planı eşitleri Nelerdir?’’,
<https://www.hepsiemlak.com/emlak-yasam/emlak-rehberi/emlak->,
(Erişim Tarihi: 20 Ağustos 2021).
- URL-30** ‘‘Mimari Plan Nedir?’’,
<https://www.strucare.com/mimari-plan-nedir-cizimi-ornekleri/>,
(Erişim Tarihi: 5 Ocak 2022).
- URL-31** ‘‘Yapı Malzemeleri Mevzuatı’’,
<https://www.mevzuat.gov.tr>,
(Erişim Tarihi: 12 Ocak 2022).
- URL-32** ‘‘ Sosyoekonomi’’,
<https://tr.wikipedia.org/wiki/Sosyoekonomi>,
(Erişim Tarihi: 14 Mart 2022).
- URL-33** ‘‘ CE Belgesi Kapsamında İnşaat Malzemeleri’’,
<https://www.isokalite.com/belgelendirme/ce-isareti>,
(Erişim Tarihi:7 Ekim 2021).

TEZLER

- AÇIKGÖZ, A. T. (2014). Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (inin) Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- AY, V. (2018). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulama Sorunları ve Bayrampaşa Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- AYDIN, F. (2013). Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi ‘‘6306 Sayılı Yasa’’ İstanbul–Esenler Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- BERKAYA, S. C. (2014). Kent Makroformunda Sayısal Tasarım Araçları ile Form Arayışları: Zaha Hadid Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- BİNİCİ, P. (2018). Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamalarında Mekân ve Aktörler Arası İlişkiler, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- ÇOLAK, M., (2019). Kentsel Yenileme Alanı İlan Edilen Kentsel Sit Alanlarının Planlanmasında Bir Yöntem Arayışı: Balbey Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi.
- DAĞ, M. (2017). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bir Alternatif: İnsan Odaklı Kentsel Dönüşüm, Yüksek Lisans Tezi, Harran Üniversitesi.
- DAŞKIRAN, F. (2016). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği, Basılmamış Doktora Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla.
- DEMİRKIRAN, S. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- DEMİRSOY, M. S. (2006). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi), Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- DEMİRTAŞ, D. (2019). Parsel Ölçeğinde Dönüşüm Uygulamalarını Etkileyen Faktörler ve Güncel Yasal Düzenlemelerin İncelenmesi: Ümraniye İlçesi, İstiklal ve Adem Yavuz Mahalleleri. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- DURKAYA, M. (2002). Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, Trabzon.

- DÜKKANCI, U. (2013). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal–Yönetmelik Boyutunun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- ELMASTAŞ, M. (2020). Kentsel Dönüşümün Sosyolojik Ve Ekonomik Etkileri: Antalya Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi.
- EPÖZTÜRK, L. (2004). Pearl Nehri Kentsel Tasarım Projesi, Kentsel Tasarım Yöntem Teknikleri, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- EREZ, A. (2020). Bursa Ataevler’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Değerlendirilmesi: Eğitimciler Sitesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- ERGÜN, S. (2019). Çarpık Kentleşme Ve Kentsel Dönüşümün Küçükçekmece İlçesi Kanarya Mahallesi Ölçeğinde İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- GENCO, B. (2021). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Gerçekleşen Dönüşümlerin, Kentsel Yenilemenin Fiziksel Bileşeni Çerçevesinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi.
- ILICA Erzene, Ş. (2013). Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- KARA, A. (2013). Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Trabzon.
- KARAMAN, K. (2018). Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi.

- KAYA, A. K. (2019). İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bahçelievler Kentsel Dönüşüm Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Arel Üniversitesi.
- KÜÇÜK, A. F. (2021). Tipolojik Ölçütler Bağlamında Kentsel Dönüşüm Projeleri Analizi: Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi.
- NURİYEVA, V. (2019). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.
- ÖZ, Y. (2020). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Ve Rezerv Yapı Alanlarının Detaylı Olarak Kartal Rezerv Yapı Alanı Örneği Üzerinden İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi.
- ÖZCİVAN, K. (2016). Kentsel Dönüşüm Alanlarında Yaşayan Farklı Hak Sahiplerinin Uzlaşma Eğilimleri: Gaziosmanpaşa / Sarıgöl Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.
- SARAÇ, M. (2014). Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- SEKMEN, S., (2007), Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- SÖNMEZ, M. S. (2013). Afet Riski Altındaki Tarihi ve Kültürel Alanlarda Kentsel Yenileme Politikalarına Beyoğlu Üzerinden Yaklaşım, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- ŞENTÜRK, T. (2014). Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- UZUN, Ö. (2020). İstanbul ve Antakya Şehirlerinin Depremsellikleri, Afet Risk Yönetimi Çalışmalarının Nicelik Ve Nitelik Üzerinden Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi.

YAZICI, G. (2018). 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapılar Ve Yargısal Denetim, Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi.

YILDIZ, S. (2018). Sürdürülebilir Kentsel Yenileme Değerlendirme Modeli Oluşturulması, Doktora Tezi, Eskişehir Anadolu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Eskişehir.

TOKMAK, M. (2012). Doğal Afetlerde Türk Silahlı Kuvvetleri'nin (Tsk) Etkin Kullanımı: Kocaeli Ve Van Depremi Örneği, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

DİĞER KAYNAKLAR

AKKUŞ, R. (2018). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapının Dönüşüm Süreci ve Karşılaşılan Sorunlar: Biga İlçesi Örneği, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

DUMAN, B. (2020). Kentsel Yenileşme ve Kentsel Dönüşüm, İstanbul Üniversitesi Açık Ve Uzaktan Eğitim Fakültesi Sosyoloji Lisans Programı, Ders Notları.

SAKA, M. (2016). Tekirdağ İli Ve Çevre İlçelerinde 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Göre Riskli Yapı Tespitinde Karşılaşılan Uygulama Problemlerinin Vaka Tabanlı İncelenmesi, Ankara Üniversitesi, Dönem Projesi.



ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad: Dicle GEÇİCİ

ÖĞRENİM DURUMU:

Lisans: 2019, İstanbul Gelişim Üniversitesi, Mimarlık Mühendislik
Fakültesi, Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans: 2022, İstanbul Aydın Üniversitesi, Mimarlık Ana Bilim Dalı,
Mimarlık Programı

MESLEKİ DENEYİM:

CEYA Mimarlık (2019-2021)

ZERKON Yapı (2021-Halen)

TEZDEN TÜRETİLEN YAYINLAR:

GEÇİCİ, D. (2022). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesinin İncelenmesi: İstanbul İli Avcılar İlçesi Ambarlı Mahallesi Örneği, **Balkan And Near Eastern Journal Of Social Sciences**, Vol. 8, No. 1.

