

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM:
RİZE TİMYA VADİSİ ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

ÜMİT HÜSEYİN SARI

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

İSTANBUL, 2014

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Tezin Adı: AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM: RİZE TİMYA VADİSİ ÖRNEĞİ
Öğrencinin Adı Soyadı: Ümit Hüseyin SARI
Tez Savunma Tarihi: 14.04.2014

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Enstitümüz tarafından onaylanmıştır.

Prof. Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü
İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Pof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü
İmza

Bu tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Üye
Doç. Dr. Sırma TURGUT

Üye
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

TEŐEKKÖR

Bu tez çalıőmasının planlanmasında, araőtırılmasında, yűrűtűlmesinde ve oluőumunda ilgi ve desteęini esirgemeyen, engin bilgi ve tecrűbelerinden yararlandıęım, yűnlendirme ve bilgilendirmeleriyle çalıőmamı bilimsel temeller ıőıęında őekillendiren tez danıőmanım İstanbul Ŭniversitesi Siyasal Bilgiler Fakűltesi Őęretim Ŭyesi Doç. Dr. Pelin Pınar ŐZDEN'e sonsuz teőekkűr ve saygılarımı sunarım.

Araőtırma sűresince bilgi ve deneyimlerinden yararlandıęım hocalarım Yıldız Teknik Ŭniversitesi Őehir Bűlge Planlama Bűlűmű Őęretim Ŭyesi Doç. Dr. Sırma TURGUT'a ve Bahçeőehir Ŭniversitesi Ulaőtırma Műhendislięi Bűlűmű Őęretim Ŭyesi Yrd. Doç. Dr. Nilgűn CAMKESEN'e desteklerinden dolayı teőekkűr ederim.

Ayrıca; tez çalıőmam sűresince bűyűk yardımlarını gűrdűęűm, bilgi ve deneyimlerinden yararlandıęım Kalkınma BakanlıęıPlanlama Uzmanı Őehir Plancısı sevgili kardeőim Volkan İdris SARI'ya sonsuz teőekkűrlerimi sunarım.

Her konuda sabırla yardımcı olan eőim Sevim SARI'ya, kızlarım Emine Nisa ve Filiz Azra'ya desteklerinden dolayı sevgilerimi sunarım.

Rize, 2014

Ŭmit Hűseyin SARI

ÖZET

AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM: RİZE TİMYA VADİSİ ÖRNEĞİ

Ümit Hüseyin Sarı

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar Özden

Mayıs, 2014, 114 Sayfa

Bu tezin amacı afet odaklı kentsel dönüşüm kavramının, araçlarının, yöntemlerinin, çevreye olan etkilerinin, Türkiye'deki uygulamalarının ve bu bağlamda uygulanan Rize Timya Vadisi örneğinin incelenmesidir. Tez kapsamında incelenen Rize'nin ilk kentsel dönüşüm projesi, Rize Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından geliştirilmiştir. Çalışmada projenin fiziksel ve mekânsal analizlerinin yanında detaylı bir çevresel analizi yapılmış, dönüşüm stratejisi ve hak sahipleri ile uzlaşma yöntemleri ele alınmıştır. Araştırma kapsamında fiziksel mekân analizleri, gözlem ve görüşmelerde elde edilen veriler ışığında, bulgular sonuç bölümünde irdelenmiştir. Bu çalışmada yapılan değerlendirmeler sonucunda afet riskli alanlar için üretilen planlama, kentsel dönüşüm ve çevre alanlarındaki önerilerin hem henüz devam etmekte olan bu proje hem de Rize'de uygulanacak diğer projeler için bir katkı sağlaması hedeflenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Rize, afet, risk, çevre

ABSTRACT

DISASTER BASED URBAN RENEWAL: THE CASE OF TIMYA VALLEY IN RIZE

Ümit Hüseyin Sarı

Urban Systems and Transportation Management Master Program

Supervisor: Assistant Professor Pelin Pınar Özden

May, 2014, 114 Pages

The aim of this thesis is to analyze disaster based urban renewal concept, tools, methods, environmental impacts and implementations in Turkey and in this context the case study of Timya Valley in Rize. The case study, which is the first urban renewal project in Rize, was developed by Municipality of Rize and Turkish Mass Housing Administration (TOKİ). In addition to physical and spatial analyses, a detailed environmental analysis was done in the content of study as well as renewal strategy and negotiation methods with land owners. Findings were examined in the conclusion section in line with the data gathered from on-site analyses, observations and interviews. It is aimed to contribute to both this ongoing project and other future projects in Rize by using recommendations about spatial planning, urban renewal and environment based on assessments in this study.

Key Words: Urban renewal, Rize, disaster, risk, environment

İÇİNDEKİLER

TABLolar	viii
ŞEKİLLER	ix
KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ	1
2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM	7
2.1 AFET KAVRAMI	7
2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	11
2.2.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı	11
2.2.2 Kentsel Dönüşümün Amacı ve İlkeleri	13
2.2.3 Kentsel Dönüşüm Araçları	15
2.2.4 Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları	17
2.3 AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	18
3. PLANLAMA VE UYGULAMA BOYUTUYLA AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM	22
3.1 İŞLEVLERİNE GÖRE AFET RİSKLİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PLANLAMASI	22
3.1.1 Konut Alanları	23
3.1.2 Kent Merkezleri	24
3.1.3 Sanayi Alanları	27
3.1.4 Kentsel Sit Alanları	28
3.2 DÜNYADA AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM	30
3.3 TÜRKİYE'DE AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM	32
3.2.1 Kentsel Dönüşümün Mevzuat Boyutu	33
3.2.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulama Boyutu	39
4. AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜME ÇEVRESEL PERSPEKTİFTEN BAKIŞ	48
4.1 AFET RİSKLİ ALANLARDA ÇEVRESEL BOZULMALAR VE RİSKLER	50
4.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÇEVRESEL RİSKLERİ VE FIRSATLARI	51
4.2.1 Riskler	52
4.2.2 Fırsatlar	53
4.3 AFET RİSKLİ ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜNDE ÇEVRESEL TEDBİRLER	56
4.3.1 Sürdürülebilir Planlama	56

4.3.2	Nüfus ve Yapı Yoğunluğu.....	57
4.3.3	Peyzaj ve Ekoloji	58
4.3.4	Enerji.....	60
4.3.5	Ulaşım.....	61
4.3.6	Geri Dönüşüm	63
5.	RİZE TİMYA VADİSİ İÇİN AFET ODAKLI BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI	66
5.1	RİZE HAKKINDA GENEL BİLGİ	66
5.1.1	Tarihçe	66
5.1.2	Coğrafi Yapı	67
5.1.3	Sosyo-Ekonomik Yapı.....	73
5.2	KENTSEL GELİŞİM VE PLANLAMA	74
5.2.1	Rize'nin Planlama ve Kentsel Gelişme Süreci.....	74
5.2.2	Afet Riskleri.....	77
5.3	AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: TİMYA VADİSİ PROJESİ	79
5.3.1	Projenin Amacı ve Kapsamı.....	79
5.3.2	Proje Alanına Yönelik Planlama Kararları.....	83
5.3.3	Proje Uygulama Yöntemi	86
5.3.4	Hak Sahipleri İle Anlaşma Modeli	87
5.3.5	Proje Alanının Fiziksel Analizi	89
5.3.6	Sosyo-Ekonomik Ve Demografik Analiz.....	91
5.3.7	Projenin Çevresel Analizi.....	92
6.	SONUÇ	99
6.1	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ İÇİN GENEL ÇIKARIMLAR	99
6.2	ÖRNEK UYGULAMANIN GENEL DEĞERLENDİRMESİ	103
	KAYNAKÇA	108
	ÖZGEÇMİŞ	114

TABLULAR

Tablo 2.1: Kentsel dönüşümün tanımı	12
Tablo 2.2: Kentsel dönüşüm ilkeleri	14
Tablo 2.3: Kentsel dönüşüm yaklaşımları.....	17
Tablo 2.4: Kentsel risk kaynakları ve olası riskler.....	20
Tablo 3.1: Dünyada kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi	30
Tablo 3.2: Kentsel dönüşüme ilişkin mevzuat düzenlemeleri	33
Tablo 3.3: 6306 sayılı kanun ile ortaya çıkan yetki paylaşımı.....	36
Tablo 3.4: Türkiye'de kentsel dönüşümün gelişme süreci	39
Tablo 3.5: Türkiye’de amaçlarına göre kentsel dönüşüm uygulama örnekleri.....	42
Tablo 3.6: Afet odaklı kentsel dönüşüm için fırsat ve tehditler.....	46
Tablo 4.1: Faaliyet, çıktı ve sonuçlar itibarıyla kentsel dönüşümün sunduğu fırsatlar ..	55
Tablo 5.1: İmar planının arazi kullanımı ve yoğunluk öngörülleri	75
Tablo 5.2: Proje’nin künye bilgileri	81
Tablo 5.3: Proje öncesi ve sonrası arazi kullanım kararları	84
Tablo 5.4: Proje iş süreçleri	86
Tablo 5.5: Dönüşüm katsayıları matematiksel modeli.....	88

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Matematiksel formüller.....	8
Şekil 2.2: Afet riskinin unsurları	9
Şekil 3.1: Potsdam Meydanı öncesi (yukarıda) ve sonrası (aşağıda) görünümü	31
Şekil 5.1: Rize'nin konumu	67
Şekil 5.2: Güney çevre yolunun güzergahı	77
Şekil 5.3: Heyelan risk haritası	78
Şekil 5.4: Sel baskını riski haritası.....	78
Şekil 5.5: Rize'de meydana gelen afet olaylarının türlerine göre dağılımı	79
Şekil 5.6: Proje alanının kent içindeki konumu	80
Şekil 5.7: Proje alanının bölgelendirme haritası	81
Şekil 5.8: Mevcut ve uygulama sonrası imar planları.....	83
Şekil 5.9: Önerilen konut görünümleri.....	85
Şekil 5.10: Proje alanından görünüm	85
Şekil 5.11: Hak sahipleri ile uzlaşma modeli.....	88
Şekil 5.12: Proje alanında mevcut yapılaşma ile dere yataklarının kesişimi	90
Şekil 5.13: Mevcut konut görüntüleri	92

KISALTMALAR

AB	:	Avrupa Birliği
AFAD	:	Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
AVM	:	Alışveriş merkezi
ÇŞB	:	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
JICA	:	Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı
MİA	:	Merkezi İş Alanı
TL	:	Türk Lirası
TMMOB	:	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
USAK	:	Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu
Vb.	:	Ve benzeri

1. GİRİŞ

Kentler dinamik yapılarının bir sonucu olarak sürekli bir yenilenme ve dönüşüm içindedirler. Küreselleşme ile birlikte yaşanan teknolojik gelişmeler ve iletişim imkânlarında kaydedilen ilerlemeler; ekonomik, politik ve sosyal alanda olduğu gibi mekânsal dönüşüme de ivme kazandırmıştır. Bu çerçevede kentler, küresel ölçekte birbirleri ile rekabet eder hale gelmiştir. Rekabette öne çıkmak adına kentler mevcut sorunlarını çözmek ve potansiyellerini harekete geçirmek için çeşitli araçlar geliştirmektedir. Kentsel dönüşüm, sorunlu alanların ekonomik ve sosyal dönüşümünü bir fırsata çevirdiği için en sık başvurulan araçlardan birisi haline gelmiştir. Bu nedenle günümüzde kentlerin kısmen ya da tamamen yenilenmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ya da canlandırılması giderek daha fazla önem kazanmıştır.

Gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde yaşanan bu süreç kentlerin ekonomik ve fiziksel olarak çöküntüye uğramış alanlarındaki yaşam kalitesinin iyileştirilmesine imkan tanımaktadır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm projeleri kentlerin sorunlu alanları için bir fırsat oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm hususunda ülkelerdeki farklı uygulamalar, kentsel dönüşüm kavramının içeriğinde de önemli değişimler yaratmıştır. Dünyada 19. Yüzyılda görülmeye başlanan kentsel dönüşüm, zaman içerisinde fiziksel müdahale odaklı bir yaklaşım olmaktan uzaklaşarak sosyo-ekonomik bir içerik kazanmıştır.

Doğal olarak gerçekleşmesi halinde, tek tek yapıların yenilenmesi ile sağlanabilecek kentlerin değişim süreci, kentsel dönüşüm uygulamaları ile ekonomik ve sosyal dönüşümü de kapsayacak şekilde oluşabilmektedir. Dolayısıyla, kentsel dönüşümü farklılaştıran husus; planlama, değerlendirme, yapılaşma, altyapı, kent yönetimi ve sosyal bütünleşme konularında yeni açılımlar sağlama potansiyelidir. Bütünleşik kentsel dönüşüm projelerini ayrıcalıklı hale getiren diğer bir husus ise tüm tarafların katılımını sağlayan yaklaşımdır. Bu projeler teoride bir yandan kamu ile özel sektörü bir araya getirirken diğer yandan sivil toplumu ve yerel halkı da sürece dahil etmeyi hedefler.

Dünyada ve ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları; amaçları, araçları, uygulama yöntemleri, örgütlenme ve finansman modelleri ile sonuçları itibarıyla farklılık arz etmektedir. Her ülke kendi ihtiyaç ve fiziki yapısına uyumlu uygulama ve yöntemleri hayata geçirmektedir.

Ülkemizde kentlerin dönüşüm ihtiyacı, nedenleri ve boyutları bakımından çok çeşitlidir. Başta makro ekonomik gelişmelere bağlı olarak artan finansman imkanları ile kentsel dönüşüm sonucunda oluşan imar rantının birleşmesiyle kentsel dönüşüm bir kentsel rant üretmektedir.

Buna ilave olarak, kentlerimizde son yıllarda yaşanan fiziksel değişimler de kentsel dönüşüme olan talebi artırmıştır. Yaşanan ani ve yoğun göçler, hızlı nüfus artışı, yaşanan afetler ve olası afet riskleri, düzensiz ve plansız yapılaşma ile yanlış yer seçim kararları gibi nedenlerle ortaya çıkan sorunlar hem birlikte hem de ayrı ayrı kentsel dönüşüm ihtiyacını artırmaktadır. Özellikle yoğun göç alan il merkezlerinde hizmetler sektörünün toplam istihdamdaki payının artması, kent merkezine yakın sanayi alanlarının daha uzakta yer seçmesi yönünde bir baskı oluşturmuştur. 1990 öncesinde yoğun bir şekilde yaşanan kırdan kente göçün azalması ile gecekondulaşma, yerini gecekondu bölgelerinin ıslah edilmesi ihtiyacına bırakmıştır.

Ayrıca, 1999 ve 2001 yıllarındaki büyük depremler sonrasında sağlıklı kentleşme ve güvenli yapılaşma konularında toplumsal bir bilinç oluşmuş ve beklentiler yasal düzenlemelere yansımıştır. Özellikle Van depremi sonrasında sadece Marmara Bölgesinde değil, ülkemiz dahilinde afetlerin meydana gelme ihtimalinin yüksek olduğu yerleşmelerin tümünde risk azaltımı amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Buna ek olarak bir yandan depremlerin olumsuz etkileri diğer yandan ülkede artan gelir düzeyi ve çevre bilinci, insanlardaki yaşam kalitesi beklentisini artırmıştır. Bireyler, konut tercihlerini yaparken daha rahat, huzurlu ve modern alanları seçerek, tercihlerini sosyal donatı ile yeşil alanlar içeren yapılardan yana kullanmaktadırlar.

Ülkemizde kentsel dönüşümle ilgili en son yasa 2012 yılında "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi" hakkında çıkan kanundur. Her ne kadar kentsel dönüşüm ihtiyacının kaynağı çeşitlilik arz etse de ülkemizdeki güncel kentsel dönüşüm mevzuatı, afet risklerinin azaltılmasını temel dayanak olarak almıştır. Çünkü, ülkemizde doğal afetler, sıklıkları ve yıkıcı etkileri nedeniyle sürekli gündeme gelmektedir. Ülkenin yüzde 92'sinin deprem kuşağında olduğu düşünülürse bu yaklaşımın pratik bir gerekçeye dayandığı da söylenebilir. Başta Karadeniz bölgesi olmak üzere deprem riskinin az olduğu bölgelerde ise sel ve heyelanlara bağlı afetler her yıl onlarca kişinin hayatını kaybetmesine ve önemli miktarda maddi hasara yol açmaktadır. 1998 Deprem Yönetmeliği'nden sonra yapılan yapıların nispeten daha güvenli oldukları varsayılmakla birlikte ülkemizdeki yaklaşık 20 milyon yapının üçte ikisinin afetlerden zarar görme riski altında olduğu bilinmektedir.

Sadece mevzuat ya da istatistikler bakımından değil halkın algısı bakımından da kentsel dönüşüm öncelikle afet risklerinin azaltılmasını hedeflemektedir. Kentsel dönüşümüne yönelik yürütülen farkındalık araştırmaları ülkedeki kentsel dönüşüm algısının afetlere bağlı olarak geliştiğini göstermektedir. Araştırmaya katılan insanların yaklaşık yarısı için kentsel dönüşüm, "depreme ve doğal afetlere dayanıklı konutlar yapılması"nı ifade etmektedir.

Çünkü afetler, fiziksel zararların yanında sosyo-ekonomik olarak da afet bölgesinde yıkıma yol açmaktadır. Afet riski veya afet sonrasında meydana gelen yıkım, kendine has durumlar ortaya çıkardığı için afet riskli alanların daha güvenli hale getirilmesi amacı, kentsel dönüşüm yaklaşımları içerisinde öne çıkmaktadır.

Ülkemizde yaşanan sosyo-ekonomik değişim ve dönüşümler, kentsel dönüşüm konusunun tarihte hiç olmadığı kadar gündeme gelmesine, merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarına hız vermesine yol açmıştır.

Bu genel çerçevede doğrultusunda çalışmanın temel varsayımı ve sorunsalı, amaç ve kapsamı, sınırları ile kullanılan yöntem ve veriler aşağıda verilmektedir:

- a. Çalışmanın Temel Varsayımı: Bu çalışmanın temel varsayımı, ülkemizdeki doğal afetlerin ve çarpık kentleşmenin neden olduğu kayıpların, kentsel dönüşüm uygulamaları ile azaltılabileceğidir. Kentsel dönüşüm genel olarak sorunlu alanlardaki problemleri ortadan kaldırırken afet odaklı kentsel dönüşüm uygulamaları, risklerin en aza indirilmesini, kentlerin daha yaşanılabilir ve güvenli hale getirilmesini hedeflemektedir. Bu yaklaşım afet öncesinde olduğu gibi afet sonrasında da kullanılabilir. Bu çalışmada afet odaklı kentsel dönüşüm ile afet öncesi yapılacak müdahaleler ifade edilmektedir. Çünkü afet öncesi yapılan müdahaleler, afetlerin yıkıcı sosyal, ekonomik ve çevresel etkilerini en aza indirme fırsatını sunmaktadır. Ancak, ülkedeki tüm afet riskli bölgelerin aynı anda ele alınıp dönüşümün her yerde aynı zamanda yürütülmesi ekonomik açıdan mümkün değildir. Bu nedenle bu çalışmanın önerdiği temel strateji, afet riski en yüksek olan bölgelere ve yüksek nüfus barındıran alanlara öncelik verilmesidir.
- b. Çalışmanın Temel Sorunsalı: Çalışmanın temel sorunsalı, afet riski altındaki bölgelerde can ve mal güvenliğinin sağlanmasının ardından başta çevre koşulları olmak üzere yaşam kalitesinin iyileştirilmesine yönelik alınacak tedbirlerin belirlenmesi ve bu yönde nasıl bir yaklaşım geliştirileceğinin saptanmasıdır. Çalışma, kentsel dönüşüm projelerini bu yönde önemli fırsatlar sunan bir araç olarak kabul etmektedir.
- c. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı: Bu çalışmanın amacı, kentsel dönüşüm projelerinin toplum üzerinde yüksek sosyal ve ekonomik maliyetleri olan afetlerin engellenmesine sağlayabileceği katkılarının tespit edilebilmesidir. Bu çerçevede, çevresel bilinç ve bakış açısı ile yürütülen afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinin, katkı düzeyini ne şekilde artırabileceği de değerlendirilecektir.
- d. Çalışmanın Sınırları: Bu tez çalışması, ruhsatsız yapılaşmanın yoğun bir şekilde yaşandığı ve sel ile heyelan riski altında olan Rize Hamamderesi Mahallesi'nde gerçekleştirilmesi planlanan Timya Vadisi kentsel dönüşüm projesinin

incelenerek, kentsel dönüşüm uygulamalarının afet risklerini azaltarak, çevre ve yaşam kalitesini yükseltme konusundaki katkılarının tespitini hedeflemektedir.

- e. Çalışmanın Yöntemi: Bu çalışma kapsamında öncelikle literatür taraması yapılarak konunun genel çerçevesi çizilecek ve ardından uygulaması devam eden bir kentsel dönüşüm projesi örnek uygulama olarak ele alınacaktır. Ele alınan projenin avantaj ve dezavantajlı yönleri tespit edilerek, projenin daha iyi sonuçlar verebilmesi için neler yapılabileceği ortaya konulacaktır.
- f. Çalışmada Kullanılan Veriler: Bu çalışmada farklı kaynaklardan elde edilen veriler kullanılmıştır. Kullanılan haritalar, Rize Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinden sağlanmıştır. Tez kapsamında incelenen projeye ait proje dosyasında yer alan yeni konut alanlarına ait vaziyet planları, kat planları, fotoğraflar ile yeni konut bölgelerinde yapılan gözlem, görüşme, yerinde yapılan saptamalar ve mülakat sonuçları araştırmanın materyallerini oluşturmaktadır. Bilgilerin değerlendirilmesi ve araştırmada elde edilen veriler, yapılan tablolarda ve grafiklerde toplu şekilde sunulmaktadır. İncelenen örneklerin ortak özelliklerinin ya da farklılıklarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

Yukarıda belirtilen çerçevede hazırlanan bu çalışma dört bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde, konuya genel bir giriş yapılarak sorun kavramsal boyutuyla tanımlanmaktadır.

İkinci bölümde çalışmanın ana teması olan afet odaklı kentsel dönüşüm kavramı kapsamlı bir şekilde ele alınmaktadır. Bu bölümde afet ve kentsel dönüşüm kavramlarının tanımı ve kentsel dönüşümün aşamalarının yanı sıra kentsel dönüşüm uygulamalarının kapsamı, amacı ve ilkeleri açıklanmaktadır. Ayrıca, kentsel dönüşüm araçları ve yaklaşımları ile uygulama alanları gözden geçirilmektedir.

Üçüncü bölümde afet odaklı kentsel dönüşüm, planlama ve uygulama boyutuyla ele alınmaktadır. Bu kapsamda öncelikle işlevlerine göre afet riskli alanlarda kentsel

dönüşüm incelenmektedir. Daha sonra dünyada ve ülkemizde afet odaklı kentsel dönüşümün gelişme süreçleri açıklanmaktadır.

İlk üç bölümde kentsel dönüşüm kavramı kentsel gelişme ve afet risklerinin birlikte değerlendirilirken dördüncü bölümde bu yaklaşıma ‘çevresel bozulmanın engellenmesi’ unsuru da ilave edilmektedir. Bu çerçevede öncelikle afet riskli alanlardaki çevresel bozulmalar ele alınacak, ardından kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkarabileceği çevresel riskler ve fırsatlar değerlendirilecek ve son olarak afet riskli alanlarda sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm sağlanabilmesi ve çevresel bozulmanın önüne geçilebilmesi için alınması gerekli tedbirler sıralanacaktır.

Beşinci bölümde ise çalışma kapsamında yürütülen örnek uygulama incelemesine ilişkin veri ve yöntemler tanıtılmaktadır. Çalışmanın kapsamında yapılan saha ve proje dosyası incelemeleri ile gözlemler ve mülakatlar üzerinden toplanan veriler ışığında son bölümde çalışma alanı olarak seçilen Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi tüm yönleri ile değerlendirilmektedir.

Sonuç bölümünde ise ikinci ve üçüncü bölümlerdeki literatür taraması ve dördüncü bölümdeki örnek uygulama birlikte ele alınarak Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi için çıkarımlarda bulunulmakta, afet odaklı bir yaklaşım geliştirilmektedir.

2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM

Bu bölümün amacı afet ve kentsel dönüşüme ilişkin temel kavramları ele alarak afet odaklı kentsel dönüşümün ele alınacağı üçüncü bölüm için teorik bir altyapı oluşturmaktır.

Bu bölümde afet odaklı kentsel dönüşüm konusuna ilişkin kavramsal bir çerçeve oluşturulacaktır. Bunun için “afet”, “kentsel dönüşüm” ve “afet odaklı kentsel dönüşüm” kavramları ayrı ayrı incelenecektir. Bu bölümde yapılan tanım ve açıklamalar literatür taraması ile ortaya konulacaktır.

Afetlerin toplum üzerindeki etkilerinin salt yaşanan afetin nicel büyüklüğü ile ilişkilendirilmektedir. Ancak bu bölümde afetlerin etkilerinin tehlikenin yanında zarar görülebilirlik boyutu ile de ilişkili olduğu ortaya konulacaktır. Buradan hareketle afet risklerinin kalitesiz kentsel alanlarda daha yoğun bir şekilde yaşanacağı ve kentsel dönüşümün zarar görülebilirlik düzeyini düşürerek afet risklerini en aza indirilmesinde kilit bir rol üstlenebileceği çıkarımında bulunulacaktır.

2.1 AFET KAVRAMI

Afetler; insanlar için fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel kayıplar doğuran, normal yaşamı durdurarak veya kesintiye uğratarak toplumları etkileyen olaylardır. Afetler, etkilenen toplulukların kendi imkân ve kaynaklarını kullanarak üstesinden gelemeyeceği, doğal, teknolojik veya insan kökenli sonuçlara yol açmaktadır (Ergünay ve diğerleri 2008, s. 302).

Tehlike, doğa ya da insan etkisi ile belirli bir zaman ve coğrafyada ortaya çıkan; insan, çevre ve toplum üzerinde olumsuz etkiler yaratabilen bir durumdur (Tezgider 2008, s. 210). Diğer bir ifadeyle, insanların beklemediği ve kontrol edemediği büyüklükteki durumlardır.

Zarar görebilirlik ise bireylerin, toplulukların, kurumların ya da ülkelerin olası tehlikelere maruz kalmaları ve tehlikenin etkilerini azaltma konularında gerekli kapasiteye sahip olmamaları olarak ifade edilmektedir. Bu bakımdan zarar görebilirlik kavramı; fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak alt başlıklarda incelenmektedir (Sönmez 2006, s. 18).

Risk, bir tehlikenin oluşması sonucunda ortaya çıkabilecek kayıplardır. Kentsel alanlarda nüfus, yapılar, kamusal hizmetler, kentsel sistemler ve sosyo-ekonomik etkiler tehlikeye maruz varlıkları oluşturur.

Afet, bir olay veya tehlikenin kendisi değil yol açtığı kayıplar ya da olumsuz sonuçların neticesidir. Diğer bir ifadeyle yer hareketlerinin kendisi bir afet değildir, eğer bu yer hareketleri neticesinde fiziksel bir yıkım ya da toplumsal bir panik oluşuyor ise buna afet diyebiliriz. Bu yaklaşımı, bir formülle belirtmemiz gerekirse; afet tehlike ile zarar görebilirliğin çarpımına eşittir.

Bu basit formül bize, tehlike ne kadar büyük olursa olsun, eğer zarar görebilirlik küçük ise afetlerin etkisinin sınırlı kalacağını göstermektedir. Dolayısıyla, afetle başa çıkma ve afet zararlarını bertaraf etme kabiliyeti yüksek toplumlar, en ciddi tehlikeleri de en az zararlarla atlatabilirler. Diğer yandan, tehlikenin çok küçük olduğu durumlarda bile eğer zarar görebilirlik yüksek ise toplum üzerinde hissedilen etkiler artacaktır.

Şekil 2.1: Matematiksel formüller

Afet = Tehlike x Zarar Görebilirlik
Risk = Tehlike x Tehlikeye Maruz Varlıklar x Zarar Görebilirlik

Kaynak: <http://www.afetler.net/risk.aspx>, 2013

Risk, tehlike ve hasar görebilirlik arasındaki ilişki matematiksel olarak Şekil 2.1’de ifade edilmektedir. Risk kavramının temel belirleyicileri; afetin meydana gelme ihtimali, buna maruz kalan varlıkların sayısı ve dağılımı, bunların afetten hangi düzeyde etkilenebileceklerini belirleyen zarar görebilirliktir.

Yukarıdaki formüller karşılaştırıldığında afet ve risk aynı kavramlar gibi gözükse de tanımlarda da belirttiğimiz üzere afet, olmuş bir olayın yol açtığı kayıp ve zararların tümünü ifade etmektedir.

Şekil 2.2: Afet riskinin unsurları



Kaynak: Ü. H. Sarı

Afet riski ise bir afetin meydana gelmesi halinde, bu olayın insanlara, insan yerleşmelerine, doğal çevreye, ekonomiye ve sosyal yapıya, bunların zarar görebilirlikleri ile orantılı olarak verebileceği hasar, zarar ve kayıpların tümünü ifade etmektedir (Ergünay ve diğerleri 2008, s. 304). Dolayısıyla, afet riskini tanımlayan unsurlar; risk, tehlike ve zarar görebilirliktir (Şekil 2.2).

Yukarıdaki genel risk tanımının yanında kentsel alana özel bir risk tanımı de yapabiliriz. Kentlerdeki nüfus, fiziksel yapılar, sosyal yapılar ve organizasyonlar, ekonomik faaliyetler ile kamu hizmetlerinin afetlerden etkilenme ihtimaline kentsel risk denir (Erdik ve Avcı, 1999: 64). Kentsel riskleri ortaya çıkaran unsurların büyük bir bölümü kentleşme sürecinin nasıl yaşandığı ile ilintilidir. Diğer bir ifadeyle, hızlı, plansız, çarpık, gecekondularak yaşanan kentleşme süreci kentsel riskleri dolayısıyla da afetlerin yıkıcılığını artırmaktadır.

Afet risklerinin azaltılması; yerleşim yerlerinin yapısal özellikleri, sağlıksız kentleşme ve kentsel kullanımlar sonucunda ortaya çıkan risklerden kaçınılması, bunların olası etkilerinin önlenmesi, eğer bir kısmı kaçınılmaz ise kayıpların tazmini için yürütülen tüm faaliyetlerin genel adıdır. Bu kapsamda; toplumun bilinçlendirilmesi, kurumsal yapılanmanın güçlendirilmesi, politika ve stratejilerin belirlenmesi ve gerekli eylemlerin yürütülmesi bu kapsamdaki temel faaliyetlerdir (Ergünay ve diğerleri 2008, s. 352).

Risk yönetimi, tehlike ve riskin belirlenmesi ve analizi ile imkân, kaynak ve önceliklerin belirlenmesidir. Doğal afetlerde risk yönetimi ise, afet riski altındaki yerleşim yerlerinin dayanıklılık düzeyinin belirlenmesi ve afetlerin olası etkilerini azaltacak ya da tamamen ortadan kaldıracak önlemlerin alınmasıdır. Afet senaryolarının hazırlanması, uygulama önceliklerinin belirlenmesi ve riskin azaltılabilmesi için genel politika ve stratejiler ile uygulama planlarının hazırlanması ve hayata geçirilmesi bu kapsamdaki başlıca faaliyetlerdir (Ergünay ve diğerleri 2008, s. 339).

Ülkemizde en sık yaşanan doğal afetler başta deprem olmak üzere sel, toprak kayması, kaya düşmesi ve çığdır. Doğal afet sonucunda oluşan hasarların afet türüne dağılımına bakılırsa, hasarların yüzde 66'sı depremlerden, yüzde 15'i sellerden, yüzde 10'u toprak kaymalarından ve yüzde 7'si kaya düşmelerinden kaynaklanmaktadır (Özkul ve Karaman 2007, s. 251). Dolayısıyla seller depremlerden sonra en çok can ve mal kaybına yol açan doğal afetlerdir.

Seller bir yandan can kayıplarına ve tarım arazilerinin tahribatına yol açarken kentsel altyapıları da kullanılamaz hale getirmektedir. İstatistiklere göre ülkemizde seller nedeniyle ortaya çıkan ekonomik kayıplar yıllık ortalama 100 bin dolar civarındadır (Kadıoğlu 2008, s. 265). Son yıllarda sellerden kaynaklanan kayıplar özellikle kent merkezlerinde artış göstermiştir. Sellerin en sık ve yıkıcı olduğu yerler, yıllık yağış miktarının ve dik yamaçlı arazilerin fazla olduğu Doğu Karadeniz ve Batı Akdeniz bölgeleridir.

2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm kavramını farklı açılardan kuşatabilmek için bu bölümde kentsel dönüşümün tanımı, amacı, ilkeleri ve araçları ele alınacaktır.

2.2.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel dönüşüm sürecinin karmaşıklığı ve sürece dahil olan unsurların çokluğu nedeniyle bu kavramın tam ve eksiksiz bir tanımını yapmak oldukça güçtür. Literatürde bu kavram yenileme, yenileştirme, yeniden canlandırma, yeniden yapma, güçlendirme, soylulaştırma ve ıslah etme kavramları ile birlikte kullanılmaktadır.

Türk Dil Kurumu Sözlüğüne göre “dönüşüm”, olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma ve şekil değiştirme anlamına gelmektedir. Aynı sözlükte kentsel dönüşüm “kentlin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tarif edilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) tarafından Kentsel Gelişme Stratejilerini belirlemek amacıyla organize edilen Kentleşme Şurasında kentsel dönüşüm “kentlerin çöküntü bölgelerinde güvenli, sağlıklı ve düzenli yerleşim alanları oluşturmak, buralarda yaşayanların sosyal, ekonomik, eğitim, sağlık, vb. diğer hususlarda kentsel yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla yapılan katılımcı planlama ve uygulama faaliyetleri olarak tanımlanmıştır” (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı 2009, s.119).

Özden ise kentsel dönüşümü, “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlamıştır (Özden 2006, s. 217).

Diğer yandan, kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’da doğrudan bir kentsel dönüşüm tanımı yapılmamakla birlikte kanunun amacındaki ifadelerden kentsel dönüşümün “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 iyileştirmesi, tasfiyesi ve yenilenmesi” olarak nitelendiğini söyleyebiliriz.

Bu tezde ise, afet perspektifinden bakılarak, kentsel dönüşüm ile; en genel anlamıyla kentte sağlıklı, çarpık, plansız ya da planlara aykırı bir şekilde gelişmiş alanların iyileştirilmesi ifade edilmektedir. Literatür incelemesi sonucunda kentsel dönüşümün geniş bir tanımını yapmamız gerekirse, “farklı nedenlerden dolayı çökme ve bozulmaya uğrayan kentsel mekânların ekonomik, sosyal, toplumsal ve çevresel koşullarını birlikte ve kapsamlı bir şekilde iyileştirilmesine yönelik faaliyetlerdir”. Bu tanım oluşturulurken kentsel dönüşüm hem fiziksel hem de sosyal açıdan yaklaşılması ve dönüşümün unsurlarının bütüncül olarak ele alınmasına dikkat edilmiştir. Bu çalışmanın kentsel dönüşüm kavramına bakış açısını netleştirmek amacıyla Tablo 2.1 hazırlanarak, eksik ve ideal tanım arasındaki farklar incelenmiştir:

Tablo 2.1: Kentsel dönüşümün tanımı

Eksik tanım	İdeal tanım
Yıkım ve alan temizliği değildir.	Eskimiş, yıpranmış ve afet riski taşıyan alanların bir plan dahilinde yenilenmesidir.
Kentin bir alanına yeni yapıların yapılmasını kapsayan parçacıl uygulamalar değildir.	Sağlıklı ve yaşanabilir çevreler oluşturmak için kentin diğer alanları ile karşılıklı etkileşimi dikkate alan bütüncül çözümlerdir.
Salt bir emlak geliştirme ve kıymet artıma mekanizması değildir.	Toplumun tüm kesimlerini dikkate alan sosyal ve ekonomik gelişmeyi hedefleyen bir dönüşüm hareketidir.
Kentsel planlamanın bir alternatifi değildir.	Kentsel planlamanın bir uygulama aracıdır.

Eski kent merkezlerindeki sağlıksız yapıların tasfiyesi ve bunların yerine daha kaliteli yaşam ve çalışma alanlarının oluşturulması kentsel dönüşümün önemli hedeflerindedir. Bu mekanizmanın savunucuları, dönüşümün adeta bir ekonomik kalkınma motoru ve yenilenme süreci olduğunu altını çizmektedir. Karşıtları ise kentsel dönüşümün insanların yerinden edilmesi ve yoksul insanların belirli bölgelerden uzaklaştırılarak buralara üst gelir grubundaki bireylere yönelik kullanımların geliştirilmesi olduğunu öne sürmektedir.

Şehrin yaşayan bir organizma olduğunu kabul edenlere göre şehrin çehresindeki dönüşüm doğal bir süreç olup (Tekeli 2011, s. 308), süreklilik arz eden bu dönüşüm sayesinde kent doğal ve organik olarak kendini tazelemektedir. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm bu doğal sürece doğrudan ve maksatlı bir şekilde yapılan bir müdahaledir. Şehrin çalışma ve yaşama alanlarındaki ihtiyaçlar dikkate alınarak yürütülen planlı müdahaleler şehre adeta bir gençlik aşısı yapmaktadır. Diğer bir ifadeyle, kendi haline bırakıldığında uzun bir süreç sonucunda dönüşecek yapılar, formlar ya da kentler, bu müdahalelerle kısa zamanda yenilenmekte ya da iyileştirilmektedir. Tez çalışması bu bakış açısıyla yola çıkarak, afet riski altındaki yapıların dönüşümü için doğal sürecin beklenmeden dışarıdan müdahalelerle söz konusu risklerin azaltılması gerektiğini savunmaktadır.

2.2.2 Kentsel Dönüşümün Amacı ve İlkeleri

Kentsel dönüşüm bir şekilde planlama müdahalelerinin dışında kalan alanların yeniden kazanılmasını amaçlamaktadır. Cazibesini yitirmiş eski kent merkezleri, kentsel sit alanları, kent içindeki sağlıksız ve kaçak yapılar, yıpranmış sanayi ve üretim alanları ve gecekondular kentsel dönüşümüne konu olabilecek alanlardır. Bunların yanında afetler de kentsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır. Afet sonrası yıkımın bertarafı ya da afet olmadan önce olası zararları azaltmak amacıyla kentsel dönüşüm uygulanabilmektedir. Bu genel çerçevede ışığında kentsel dönüşümün amaçlarını şu şekilde sıralayabiliriz (Çardak 2011, s. 17):

- a. Yerleşmeler üzerinde tehdit oluşturan her türlü unsurun bertarafı ve risklerin azaltılması
- b. Düzensiz, sağlıksız ve kötü yapılaşmayı önlenmesi veya giderilmesi
- c. Afet riski taşıyan dayanıksız ve sağlıksız yapılaşmaların yenilenmesi
- d. Eski cazibesini yitirmiş alanlardaki fiziksel çöküşün durdurulması
- e. Tarihi ve kültürel dokunun korunmasını tehdit eden yapılaşmaların ıslahı ve bu alanların sürdürülebilirliğinin sağlanması
- f. Yapı ve çevre kalitesini yükselttilerek daha yaşanılabilir çevrelerin oluşturulması (Özden 2006, s.227)

İdeal bir kentsel dönüşüm projesinin yukarıda belirtilen tüm amaçları dikkate alarak tasarlanması beklenmelidir. Ancak, günümüzde yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkelerini göz ardı eden uygulamaların olduğu görülmektedir.

Tablo 2.2: Kentsel dönüşüm ilkeleri

İlke	Açıklama
Yaşanabilirlik	Dönüşüm alanında yaşayanların ve bu alanı kullananların yaşam ve çevre standartlarını yükseltilmelidir.
Etkili analiz	Dönüşüm alanının durumu detaylı bir şekilde analiz edilmelidir.
Bütüncül yaklaşım	Fiziksel doku, sosyal yapı, ekonomik temel ve çevresel koşullar birlikte ele alınmalıdır (Özden 2006, s.230).
Stratejik planlama	Stratejik planlama ile fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel sorunların çözümünde dengeli bir yaklaşım benimsenmelidir.
Sürdürülebilirlik	Ana strateji çerçevesinde hazırlanan uygulama planı sürdürülebilir kalkınma anlayışı ile hayata geçirilmelidir.
Koruma-kullanma dengesi	Doğal, tabii, kültür ve tabiat varlıkları ile sosyal altyapı bozulmadan korunmalı ve etkin bir şekilde kullanılmalıdır.
Katılım ve işbirliği	Tüm çevrelerin görüşünün sürece dahil edildiği, yöntem ve sonuçların kamuoyu ile açık bir şekilde paylaşıldığı ve uzlaşımın esas olduğu yönetim anlayışı benimsenmelidir (Turgut ve Ceylan 2010, s. 50).

Yukarıda belirtilen tanım ve amaçlar çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamaları için temel bazı ilkeler ortaya koyabiliriz. Tablo 2.2’de sunulan bu ilkelerin belirlenmesinin amacı kentsel dönüşümün bir araç olarak hizmet ettiği genel hedeflerin açıklanabilmesi ve dönüşüm sürecinin genel çerçevesinin çizilebilmesidir. En genel anlamda, kentsel dönüşüm bir yandan mekânsal iyileşmeyle ekonomiye katkı sağlarken diğer yandan sosyal, beşeri ve çevresel değerlerin korunmasına imkân tanımaktadır (Gümüşboğa 2009, s.6).

2.2.3 Kentsel Dönüşüm Araçları

Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşüm aşağıda tarif edilen araçların en genel çerçevesi olarak değerlendirilmektedir. Diğer bir ifadeyle kentsel dönüşümün aşağıda tanımlanan araçlar marifetiyle hayata geçirildiği düşünülmektedir.

2.2.3.1 Yenileme

Kentsel yenileme çeşitli nedenlerle zaman içerisinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da terkedilmiş alanların, güncel fiziksel koşulları dikkate alan yenilikçi planlama yaklaşımı ile değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılmasıdır (Özden 2001, s.257). Yenilemeyi genel olarak diğer kentsel dönüşüm araçlarından ayıran özelliği; yapıların veya mekânların fiziksel özelliğinin geliştirilmesine ve eskiyi yıkıp yeninin yapılmasına odaklanmasıdır. Kentsel yenilenme tek bir yapıda uygulanabileceği gibi bir mahallede ya da bir şehrin bütününde de uygulanabilir. Yenilenme ile birlikte yeni bir planlama da yapılırsa dönüşümün yaşam kalitesinin artırılmasına da katkısı olacaktır. Planlama olmaksızın yapılan yenileme çalışmaları ise imar haklarının artırılmasına yol açarak yaşanabilirliği olumsuz etkileyebilecektir.

2.2.3.2 Sağlıklaştırma

Kentsel sağlıklaştırma, kentin bir bölümünün hem fiziksel hem de işlevsel olarak iyileştirilerek sosyo-kültürel ve ekonomik açıdan daha yaşanabilir mekânların

oluşturulmasını hedeflemektedir. Burada esas hedef, çöküntüye neden olan tüm faktörler ortadan kaldırılırken (Özden 2008, s. 180) aynı zamanda ekonomik ve sosyal kalkınmayı sağlayacak unsurların da dikkate alınmasıdır. Dolayısıyla, bu araç hem fiziksel mekân hem de sosyo-ekonomik yapının sağlıklı hale getirilmesini kapsamaktadır (Çakır 2013, s.12).

Sağlıklaştırma bir diğer hedef ise yapıların ya da kentsel alanların özgün niteliğinin korunarak iyileştirilmesidir (Gümüşboğa 2009, s. 9). Diğer bir ifadeyle, sağlıklaştırma ile köklü işlev ve içerik değişiklikleri hayata geçirilmemektedir. Ancak, bu tür hassas bir uygulamayı geniş bir kent alanında gerçekleştirmek güç olduğu için genellikle yapı ya da parsel bazında uygulama alanı bulmaktadır. Hedefleri bakımından yık-yap süreçlerinden farklılaşan sağlıklaştırmanın mümkün olan alanlarda uygulanması, başarılı kentsel dönüşüm uygulama örneklerinin oluşmasına katkı sağlayacaktır.

2.2.3.3 Yeniden canlandırma

Yeniden canlandırma, çeşitli süreçler sonucunda ya tamamen kullanılmaz hale gelmiş ya da yaşanabilirliğini önemli ölçüde yitirmiş alanların tekrar hayata döndürülmesidir. Eski kent merkezleri, kent içinde sıkışmış eski üretim alanları, tarihi alanlar ile sosyal çöküntü alanları yeniden canlandırmaya konu olan alanlardır. Bu alanlarda çöküntüye neden olan unsurların ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi veya canlandırılmasıdır (Özden 2001, s. 257).

2.2.3.4 Yeniden geliştirme

Yeniden canlandırmaya konu olan ancak bir değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgeler için kullanılan bir araçtır. Böylece, mevcut yapı stoku üzerinde rantı artırmaya yönelik talepler daha fazla gündeme gelmektedir. Genellikle kent merkezindeki eskiyen ve yıpranmış mahalleler için gündeme gelen yeniden geliştirme, mahalle sakinlerinin başka bir yere taşınmasını öngörmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus tarihi ve kültürel bir değeri olmasa da her bir yerleşmenin oluşturduğu sosyal dokunun bozulma riskidir (İlkme 2008, s. 6).

2.2.3.5 Koruma

Tarihsel mekânın farklı dönemler boyunca var olan kimliklerinin ve bu kimliklerin oluşturduğu kültürel birikimin devamlılığının sağlanması amacıyla yapılan müdahaleler koruma başlığı altında değerlendirilebilir (Kılıç ve Aydoğan 2006, s. 62). Kentsel koruma projelerinin temel hedefi, kentin bir bölümünün yaşatılmasıyla kent kültürünün ve kimliğinin sonraki nesillere taşınmasıdır.

2.2.3.6 Temizleme

Alt gelir gruplarının yaşadığı alanlardaki konutların ve diğer yapıların sağlıklı ve yaşanabilir çevrelere dönüştürülerek sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi için yapılmaktadır (Keleş 1998). Temizleme çöküntüye uğrayan alanın tamamının yıkılıp yeniden yapılmasını kapsamaktadır (Özden 2008, s. 162).

2.2.4 Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları

Kentsel dönüşüm amacının ve kullanılan yöntemlerin çeşitliliğine bağlı olarak kentsel dönüşüm yaklaşımları da farklılaşmaktadır. Mülkiyet yapısı, sosyo-ekonomik ve demografik özellikler ile makro-ekonomik parametreler, kullanılacak kentsel dönüşüm yaklaşımını belirlemektedir.

Tablo 2.3: Kentsel dönüşüm yaklaşımları

Yöntem	Açıklama
Yerinde dönüşüm	Bir kentin belirli bir alanının aşamalı olarak yıkılarak yeniden yapılması, inşa edilmesi
Transfer	Bir kentin belirli bir alanında yaşayan insanların ya da işletmelerin başka bir alana aktarılarak, boşalan yapıların yıkılarak yeniden inşa edilmesidir.
Yık-yap	Riskli yapıların ve dönüşüm alanlarındaki yapıların yıkılması karşılığında yerel yönetimler tarafından kentin başka bir bölümünde yeni yapma izni ve arsa tahsisi yapılmasıdır.

Yöntem	Açıklama
Yık-boşalt	Riskli yapıların bölgelerde mülkiyetin yerel yönetimlere aktarılması ve bu alanların yeşil alan, park ve diğer kamu hizmetleri için kullanmasıdır.
Proje ortaklık sistemi	Yerel yönetimler, özel sektör ve vatandaş arasında proje bazlı ortaklıkları ifade eder, imar haklarının toplulaştırılması ve imar haklarının transferi ile menkulleştirme yöntemleri ile uygulamaya konulur.

Tablo 2.3'te görüldüğü gibi yerinde dönüşüm, transfer, yık-yap, yık-boşalt ve proje ortaklık sistemi en çok kullanılan kentsel dönüşüm yaklaşımlarıdır. Ülkemizde uzun bir süre özel sektör girişimleri ile yürütülen yapı bazında yık-yap yaklaşımı günümüzde yerini kamunun katalizör rolü üstlendiği proje bazında ortaklık sistemine bırakmaktadır.

2.3 AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Afetler; şehrin su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, ulaşım ve haberleşme gibi temel altyapı sistemlerine zarar verir. Bu sistemler afet sonrasında hemen devreye girememekte ve bu gecikmeye bağlı olarak da yeni sorunlar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca tarım ve sanayi üretim süreçlerini de olumsuz etkilemektedir. Diğer yandan çevre kirliliği ile ekolojik dengeyi de bozabilir.

Aslında, afetlerin temel yıkıcı etkileri ile kentsel sistemlerdeki ve fiziki altyapıdaki yetersizlikler, kalitesizlikler veya yıpranmaların birleşmesi ile afetlerin, insanların ve yapıların üzerindeki etkileri (yıkımları) artmaktadır. Diğer bir ifadeyle, bir afet neticesinde ortaya çıkan yıkım sadece afetlerin doğrudan etkileri değil yangın, kimyasal kirlenme ve benzeri ikincil tehditler de bulunmaktadır. Marmara depreminden sonra ülkemizde klişe haline gelen bir söylem oluşmuştur: “deprem öldürmez bina öldürür”. Bu söylemi tüm afetler için genelleştirmemiz mümkündür. Marmara Depremi sonucunda yukarıda belirtilen tüm olumsuzluklar geniş bir coğrafi alana yayılarak yaşanmıştır. Sadece deprem değil, 2012 yılında Samsun'da yaşanan sel felaketi

yapılaşma ve planlamadan kaynaklanan eksikliklerin afetle birlikte nasıl sonuçlar doğurduğunu ortaya koymaktadır.

Ülkemizdeki kentler iki büyük sorunla karşı karşıya kalmıştır. Birincisi, sürekli afet riskine maruz olmalarıdır. Ülkemiz, dünyanın en aktif fay zonları içerisindedir. Ülke topraklarının yüzde 96'sı farklı düzeylerde deprem tehlikesine sahip bölgeler içerisinde yer almaktadır. Bu bölgelerde yaşayan nüfus ise ülke toplam nüfusunun yüzde 98'ini oluşturmaktadır. Çeşitli olasılık yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamalar Türkiye'de yedi şiddetinde bir depremin bir yıl içerisinde olma ihtimali yüzde 63, dokuz şiddetinde bir depremin ise beş yılda bir olma ihtimali yine yüzde 63'tür (JICA 2004, s. 8). Sıklığı ve etkisi deprem kadar olmasa da ülkemizin çeşitli bölgeleri yüksek düzeyde sel, çığ ve heyelan gibi riskler altındadır.

İkincisi ise yapı stoku niteliğinin yetersiz olmasıdır. Ülkemizde 2002 yılında 2 milyonun üzerinde gecekondulu olduğu tahmin edilmektedir (Keleş, 2010). Gecekonduların büyük bir kısmının hem dayanıksız hem de sağlıklı olduğu bilinmektedir. Öte yandan, ÇŞB'nin 2000 yılından sonra yapılan 5 milyon konut haricindeki 14 milyon konutun afet riski yönünden incelenmesi gerektiğine dikkat çekmiştir (ÇŞB, 2013). Bunlardan yaklaşık yüzde 15'i 40 yaşında olup, bunlar için herhangi bir deprem tasarımı yapılmamıştır. Orta ve yüksek risk grubundadır. Bunlara malzeme dayanımı yetersiz olan ve mühendislik hizmeti almayan kaçak yapılar dahil edildiğinde, Bakanlık yapısı stokunun yaklaşık yüzde 40'ına karşılık gelen 6 milyon konutun yenilenmesi ya da güçlendirilmesi gerektiğini değerlendirmektedir.

Kentsel politikalar belirlenirken bu iki sorunun birlikte ele alınması zorunludur. Son zamanda gündemde olan sürdürülebilir kentler yaklaşımının Türk kentleri için uygulanabilmesi ve yaşam kalitesi yüksek alanların oluşturulabilmesi için afet risklerinin en aza indirilmesi ve yapı stokunun yenilenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm bu iki soruna birlikte çözüm sağlayabilecek bir araç olarak bu sürece dahil olmaktadır.

Afetler kentsel risklerin yalnızca tek bir unsurudur. Ancak, diğer kentsel risk türleri de afetlerin gerçekleşmesini ya da gerçekleştikten sonraki etkilerini artıracak niteliktedir. Örnek vermek gerekirse, deprem önemli bir kentsel risk unsurudur ancak kaçak ve plansız yapılaşma ile birleşince depremin yıkıcı etkisi katlanmaktadır. Dolayısıyla, afetler en önemli kentsel risk unsurunu oluşturmaktadır. Kentsel riskleri Tablo 2.4'te özetlenmiştir (Sönmez, 2013):

Tablo 2.4: Kentsel risk kaynakları ve olası riskler

Kentsel risk kaynağı	Olası risk türleri
Fiziksel çevre kaynaklı riskler	Afetler, çevre koşulları, çevresel bozulma, meteorolojik faktörler, zemin yapısı
Planlamadan kaynaklı riskler	Kaçak yapılaşma ve yapı stokunun niteliğinin yetersiz olması, altyapı sistemine bağlı olan riskler, yerleşim yerinin tehlikeli olması
Sosyo - kültürel kaynaklı riskler	Çevre bilincinin yetersiz olması, hızlı kentleşme, nüfus yoğunluğu veya demografik yapının sorunlu olması
Politik kaynaklı riskler	Savaş veya iç güvenlik sorunlarının olması
Ekonomi kaynaklı riskler	Yoksulluk ve gelişmişlik düzeyinin düşük olması
Teknik-Organizasyonel kaynaklı riskler	Afet sonra acil ihtiyaçların karşılamaması

Diğer bir ifadeyle, kentteki tüm unsurların birbirleri ile organik bağ ve etkileşimi mevcuttur. Bu nedenle, kentlerin afet riskli bölgelerinde yer alan çeşitli kullanımların, altyapıların ve ulaşım sistemlerinin değiştirilerek kentte bütüncül bir risk yönetimi yapılması gereklidir. Bu amaçla, öncelikle kentte kapsamlı bir risk analizinin yapılması, risklerin bertarafı için stratejilerin belirlenmesi ve bunların önceliklendirilmesi gerekmektedir. Taşkın riski olan derelerin ıslah edilmesi, deprem riski olan bir mahallenin yeniden yapılandırılması ya da çalışma güvenliği açısından risk yaratan bir tersanenin taşınması örnek uygulamalar arasında gösterilebilir.

Dolayısıyla, afet risklerinin azaltılması amacıyla yapılacak kentsel dönüşüm faaliyetlerinin tek odağı riskli yapıların dönüşümü olmamalıdır. Salt riskli yapıların dönüşümünün sağlanması kısa vadede afet risklerini önlemede önemli kazanımlar yaratsa da uzun vadede risklerin yeniden ortaya çıkması veya kentsel yaşam kalitesinin olumsuz şekilde etkilenmesi söz konusu olacaktır (Özden 2008, s. 262). Bu bağlamda, afet riskleri ile kentsel dönüşümüne bütüncül bir yaklaşım getirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu çerçevede, afet riskinin yüksek olduğu bölgelerde öncelikle bu riski ortaya çıkaran ekonomik, sosyal ve fiziksel unsurlar incelenmeli ve kentsel dönüşüm müdahaleleri söz konusu riskleri bertaraf etmek ya da azaltmak üzere kurgulanmalıdır. Ekonomik ömrünü dolduran ya da riskli yapıların dönüşümünü sağlamak bu bütün içerisinde en yüksek rantı sunan parçadır. Ancak, sağlıklı bir kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için bu rant beklentilerinin aksine, yaşanılabilir mekanlar oluşturma gayesini ön plana alan toplumsal bir bakış açısı geliştirilmelidir.

3. PLANLAMA VE UYGULAMA BOYUTUYLA AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu bölümde öncelikli olarak afet riskli alanlardaki kentsel dönüşüm uygulamalarının farklı işlevleri ile afet odaklı kentsel dönüşümün dünyada ve ülkemizdeki gelişim süreci ele alınacaktır. Ülkelerin fiziki ve coğrafi yapısı, güncel kentleşme sorunları, kentsel yapıları ile afetlere maruz kalma riskleri kentsel dönüşüm süreçleri de doğrudan etkilemektedir. Sanayi Devriminden sonra hızlı bir şekilde kentlerde yaşayan nüfusu artan ülkelerde kentsel dönüşüm eski sanayi alanlarının tasfiyesi şeklinde gelişirken, halen gelişmekte olan ülkelerde gecekondular ve sağlıksız yapıların yenilenmesi kentsel dönüşümün ana eksenini oluşturmaktadır. Bununla birlikte, kentsel yapı ve kentleşme sürecinden bağımsız olarak doğal afetler ya da savaşlar her zaman kentsel dönüşüm ihtiyacı yaratmaktadır.

Bu bölümde kentsel dönüşümün uygulandığı alanlar, dünyadaki tecrübelerin ülkemiz uygulama deneyimlerini nasıl ve ne derece şekillendirdiği ve ülkemizde kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran temel unsurların neler olduğu incelenecektir. Bu süreç hem sosyo-ekonomik gelişmeler hem de mevzuattaki değişimler üzerinden analiz edilerek güncel durum ele alınacaktır.

3.1 İŞLEVLERİNE GÖRE AFET RİSKLİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PLANLAMASI

Afet riskli alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlayacağı katkılar ile bu yaklaşımla yürütülen dönüşüm faaliyetleri ve diğer yaklaşımların farklılıkları önceki bölümlerde incelenmiştir. Kentsel dönüşüm ihtiyacı ve uygulama yöntemleri dönüşüm alanının, arazi kullanım işlevine göre de çeşitlilik arz etmektedir. Örneğin, yoğun bir nüfusa ev sahipliği yapan, yeni gelişmiş konut alanları ile tarihi ve kültürel değeri yüksek sit alanlarındaki dönüşüm ihtiyacı ile dönüşüm dinamikleri, ya da gece gündüz yaşayan kent merkezleri ile gece gündüz nüfusları arasında keskin farklar olan kent merkezlerinin dönüşüm gereksinimleri birbirinden farklıdır.

3.1.1 Konut Alanları

Günümüzde kentsel dönüşüm kavramının kazandığı yeni içerik bağlamında, konut alanları için de çok yönlü ve çok boyutlu bir yeniden yapılanma, değişim ve dönüşüm söz konusu olmaktadır (Ergun 2011, s. 156). Sanayileşme ve hızlı kentleşme ile birlikte mekânsal olarak gelişen ve genişleyen kentler, kendi alt bölgelerini oluşturmuş ve buralardan merkeze, merkezden de alt bölgelere göç hareketleri başlamıştır. Bunun sonucunda yetersiz kalan konut arzının sağlıklı konutlar ile karşılanması ya da ekonomik ömrünü dolduran konut bölgelerinin iyileştirilmesi için kentsel dönüşüm projeleri kullanılmaktadır. Ekonomik kalkınmaya bağlı olarak ekonomik faaliyetlerin yoğunlaştığı kentleşme, göç hareketlerini başlatmıştır. Bu hareketler belirli dönemlerde o kadar hızlı yaşanmıştır ki kentlerde yeterli sayıda ve kalitede konutun inşa edilmesi mümkün olmamıştır.

Böylece, hem ülkemizde hem de diğer gelişmekte olan ülkelerde gecekondulaşma süreci başlamıştır. Özellikle üretim bölgelerine ve ulaşım koridorlarına yakın alanlarda yoğunlaşan bu yapılar kentlerin coğrafi alanda yayılmasına yol açmıştır. Gecekondu zamanla kentlerin sağlıklı bölümlerini bile tehdit eder hale gelmiştir. İmar afları ile birlikte gecekondu sorununu geri dönülmez hale sokmuştur. Bu alanların bir kısmı kentin içerisinde kalarak çöküntü bölgelerine dönüşmüş, diğer kısmı da kentin gelişme yönünü kısıtlayacak yapıya kavuşmuştur. Başlangıçta salt barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla oluşan bu yapılar, zaman içerisinde artan arazi değerleri ve yeni talepler ile başlı başına bir rant kaynağı olmuştur. Diğer bir ifadeyle, gecekondu olgusu barınma amacının ötesine geçerek bir rant aracına dönüşmüştür (Tuğrksoy 1996, s. 13).

Gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi amacıyla ülkemizde uygulamaya konulan ıslah imar planları belirli ölçüde başarıya ulaşsa da bu yöntem tüm gecekondu bölgelerinin dönüşümünü sağlayamamıştır (Sönmez 2013, s. 126). Dönüşüm arazi rantının yüksek olduğu yerlerden başlamış, ancak imarlı kent parçalarına uzak yerlere kadar ulaşamamıştır. Sonuç olarak birçok gecekondu bölgesi, ıslah imar planları ile sağlıklı bir dönüşüme konu olmuşlardır.

Kentsel çöküntü alanlarının ve kaçak yapılaşmış düşük nitelikli konut alanlarının oluşması, bu alanların kentsel dönüşümün zeminini hazırlamıştır. Ortaya çıkan bu sorunların çözümünde kentsel dönüşüm projeleri bir yandan sağlıklı yaşam alanlarının üretilmesini sağlarken diğer yandan da kent içinde rant alanları ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bu süreç, arkasından yerinde edilmeler ve soylulaşma uygulamalarını davet etmektedir. Bu bağlamda, konut alanlarındaki dönüşümün öncelikli hedefi konut ihtiyacının karşılanması için kent çeperinde yeni yerleşmelerin açılması değil, kamu ve özel sektörün işbirliğinde ve katılımcı mekanizmalar kullanılarak çöküntü alanlarının kente yeniden kazandırılmasıdır (Alp 2005, 28). Ancak bu işbirliğinin de dengeleri iyi tanımlanmalıdır.

Konut alanlarındaki bu genel kentsel dönüşüm ihtiyacının yanında afet riski altındaki konutların dönüşümü de önemli bir ihtiyaçtır. Zira, afetten en çok zarar görme ihtimali olan yerler kaçak olarak gelişmiş ve yapılaşmış sağlıksız konut alanlarıdır (Özden 2008, s. 259). Çünkü, bu alanlarda hem planlama yapılmadığından genel bir risk bulunurken hem de yapı bazında gerekli tetkikler yapılmadığı için ilave riskler bulunmaktadır.

3.1.2 Kent Merkezleri

Kent merkezleri kentsel hizmetlerin en yoğun şekilde sağlandığı yerlerdir. Kentsel yaşamın en hareketli ve dinamik olduğu kent merkezleri, kullanıcılarına sağladıkları kolaylıklar nedeniyle cazibe merkezleri haline gelirler. Diğer yandan, özellikle büyükşehirlerde kent merkezleri trafik, gürültü, çevre kirliliği, kalabalık ve benzeri negatif dışsallıklar da oluşturmaktadır. Bu olumsuzluklar kent merkezinin sağladığı avantajların önüne geçmesi durumunda kent merkezlerine olan ilginin azalması ve alternatif merkezlerin oluşması söz konusu olmaktadır (Özden 2008, s. 240).

Kent merkezlerindeki dönüşüm ihtiyacının diğer bir nedeni yeni kent merkezlerinin oluşmasıyla eski merkezlerinin cazibesini kaybetmesidir. Yukarıdaki sorunlara ilave olarak kent merkezlerinde bulunmanın kira bedeli, ulaşım maliyetleri ve otopark giderleri gibi masrafların artması ile kent merkezlerindeki konutlar, iş alanları ve kamu binaları merkezin dışına taşınma eğilimindedir. Böylece, kentler giderek genişlemiş ve

yayılmış ve çevre yerleşmelere doğru gelişimini devam ettirmiştir. Kent merkezinden ayrılan bu kullanımlar kendini yeni işlevlere terk etmektedir. Zaman içinde bu süreç genellikle düşük gelirli grupların kent merkezine yerleşmesi ve buraların çöküntü bölgeleri haline dönüşmesi söz konusu olmaktadır.

Ayrıca, büyük kentlerin hızlı gelişimi sonucunda ortaya çıkan bu süreç kent merkezinden kentsel çepere doğru bir saçaklanmaya yol açmaktadır (Sezgin 2010, s. 11). Kent içindeki sanayi ve ticaret işlevlerinin kent çeperlerine taşınması süreci sonucunda saçaklanma alanlarında yasa dışı ve kontrolsüz kullanımlar yaygınlaşmaktadır. Saçaklanma bölgelerinde imarlı (kurallı) yerleşmeler olduğu gibi, gecekondu (kuralsız) olarak adlandırılabilir ticari ya da ticari olmayan yasa dışı kullanımlar da oluşmaktadır.

Kent çeperlerinde hızlı ve köklü bir dönüşüme yol açan saçaklanma, kentsel yaşamı etkileyebilecek temel bazı sorunlara yol açmaktadır. Kentlerin mekânda aşırı yayılması sonucunda oluşan baskı ile daha fazla toprak, tarım dışı ya da doğal olmayan kentsel işlevler için kullanılmaktadır. Ayrıca, saçaklanma ile konut, çalışma, dinlenme işlevleri birbirinden uzaklaşmakta, ulaşım araçlarına olan bağımlılık yükselmektedir. Bu da bir yandan enerji tüketimini artırarak doğaya zarar vermekte, diğer yandan da zaman israfına yol açarak kentsel yaşam kalitesini düşürmektedir. Bunlara bağlı olarak saçaklanma ile artan kirlilik doğrudan insan sağlığını tehdit etmiş, başta çocuklar olmak üzere bronşit ve diğer hastalıkların görülme sıklığını artırmıştır.

Diğer yandan, kentsel saçaklanma sosyo-ekonomik açıdan da olumsuzluklar oluşturmaktadır. Saçaklanma kentsel alana dönüşme baskısı altında olan kırsal arazilerin fiyatlarının spekülasyonlarla yükselmesine neden olur. Bunun sonucunda tarımsal kullanımlar önemini yitirir. Bu süreç tarımsal üretimin azalması ve tarımsal istihdamın azalmasına yol açar.

Kırsal nüfus tarımsal üretimden ayrılarak kentsel alanda geçici, informal ya da yarı zamanlı işlere yönelirler. Dolayısıyla, geçmişte keskin çizgiler ile ayrılan kır ile kent artık birbir içine geçmiş bir hal kazanır. Bu da kentlerde kırsal kültür ile kent kültürünün

daha sık bir araya gelmesi ve kırsal kültürünün kent kültürünün üzerindeki etkinliğinin artırmasına yol açmaktadır. Kent alanlarının heterojenleşmesi kentsel alanlarının yeni bir kimlik kazanmasına neden olmaktadır (Konyalıoğlu, 2011). Ekolojik, ekonomik ve sosyal dönüşümler üst gelir gruplarının kent merkezinden ayrılmasına ve zaman içerisinde buralarda fiziksel ve sosyal bozulmanın yaşanması sonucunu doğurmuştur.

Kentsel saçaklanma ve kent merkezlerinin köhneleşmesi kentlerin tarihi, kültürel ve doğal değerlerini de tehdit etmektedir. Tarihi kentlerdeki başta olmak üzere tarihi öneme sahip kent merkezleri ulusal ve uluslararası alanda kültürel değer ve kentsel kimliğin gelecek nesillere aktarılması açısından önem taşımaktadır.

Esasında bu alanlar kentlerin geçmişı ile geleceği arasında bir köprü vazifesi görmektedir. Hızlı kentleşme süreci ve mekânsal dönüşüm bu alanların sürdürülebilir şekilde kullanılması ve özgün kimliklerini korumasına mani olmaktadır. Kentsel dönüşüm tarihi kent merkezlerinin özgün kimliğini geri kazanması ve merkezi işlevlerin koruma-kullanma dengesi içerisinde sürdürülmesi için önemli bir araçtır (Çetin 2011, s. 186).

Türkiye’de başta İstanbul olmak üzere kent merkezlerinde fiziksel ve mekânsal açıdan yıpranma, çevre kalitesinde azalma, sosyal ve mekânsal ayrışma ile karşı karşıya kalınmaktadır (Şen 2007, s. 294). Bunlara kentsel hizmetlerin sunulmasındaki aksaklıklar ve kentin geri kalanı ile bütünleşme sorunu da eklenince kent merkezlerinden uzaklaşma kaçınılmaz hale gelmektedir. Yaşanan bu olumsuzlukların giderilmesi için kent merkezlerinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Ankara’da Ulus, İstanbul’da Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş ve Kadıköy gibi merkezi işlevlere sahip alanlarda olduğu gibi merkezi iş alanlarında kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamaları yapılmıştır.

Söz konusu ihtiyaç afet riskli alanlarda daha yoğun bir şekilde hissedilmektedir. Çünkü kent merkezleri bir kez bu çöküntü sürecine girdiğinde bu alanlarda afet risklerini bertaraf edecek dinamik bulunamayacaktır. Fiziksel çöküntü ile başlayan geriye gidiş sosyal ayrışma ile birleşerek afetlerden hasar görebilirliği artırmaktadır.

Bununla birlikte, ülkemizde kent merkezlerinin; ulaşılabilirlik, çeşitlilik, kamusal güvenlik, alan kullanımının farklılaşması ve kentsel tasarıma yönelik sorunları bu merkezlerdeki ticari işlevler hiçbir tarihi ve kültürel değeri olmayan alışveriş merkezlerine kaymaktadır. Kent merkezlerine yönelik dönüşüm projeleri maalesef bu sorunu hiç dikkate almamaktadır, hatta getirdikleri yeni kullanımlar ile kent merkezlerinin işlevlerini yitirmesine katkı sağlamaktadır.

3.1.3 Sanayi Alanları

Sanayi alanlarındaki dönüşüm ihtiyacı farklı nedenlerle ortaya çıkabilmektedir. Bunlardan ilki hızlı kentleşme sürecinin sonucunda özellikle göç ve gecekondu olguları ile bağlı olarak sanayi alanlarının yerleşim yerlerinin içinde kalmasıdır. Sanayi alanlarının kent içinde kalması, buradaki işletmelerin yer seçimlerindeki avantajlarını yitirmelerine neden olmaktadır. Yüksek kiralar, trafik sıkışıklığı, halk sağlığının tehdit edilmesi gibi hususlar bu işletmelerin kent dışına çıkartılması için gerekçeleri oluşturmaktadır.

İkinci neden ise dünyadaki üretim biçimlerinde ve uluslararası üretim ilişkilerindeki değişim sonucunda bazı sanayi kollarının belli ülkelerde karlılığını tamamen yitirmesi sonucunda geniş mekanların atıl durumda kalmasıdır. Her iki nedenden ötürü sanayi alanlarının kent merkezinden taşınması sonucunda ortaya çıkan yıkıntı alanlarının ıslah edilerek yeniden kent yaşamına kazandırılması amacıyla dönüşüm projeleri uygulanabilmektedir (Özden 2008, s. 253). Sanayi alanlarındaki dönüşüm faaliyetleri ile kente yeni bir kimlik kazandırma fırsatı da ortaya çıkmaktadır. 1970'lerden önce üretim işlevlerinin yoğun olduğu İstanbul, bugün kendine uluslararası finans merkezi, turizm odağı ya da kültür başkenti gibi yeni vizyonlar belirlemektedir. Dünyada da daha önce sanayi kenti olarak bilinen bazı kentler kendilerine yeni bir imaj ve kimlik arayışına girerek üniversite, sağlık, kültür veya turizm işlevlerine odaklanmışlardır. Almanya-Kuzey Duisburg Park ve Barselona'da uygulanan projeler sanayi alanlarındaki kentsel dönüşüm projelerine örnek gösterilebilir (Oğuz ve diğerleri 2010, s. 159).

Üçüncü neden teknolojik gelişmelerin nasıl seyrettiğine bağlı olarak gelişen endüstriyel mirasın korunması yaklaşımıdır. Başlangıçta tehdit niteliğini taşıyan eski sanayi alanları, zaman içerisinde yok olmaya yüz tutan eski üretim tesislerine yönelik koruma bilinci gelişmiştir (Torlak 2013, s. 705). Ülkemizde de başta İstanbul olmak üzere çeşitli illerde endüstriyel mirasın korunmasına yönelik uygulamalar yapılmıştır.

Afet riskleri açısından değerlendirildiğinde çöküntü alanı haline gelen sanayi bölgeleri en yüksek riski taşımaktadır. Çünkü bu alanlardaki terk edilmiş sanayi yapıları veya kullanımları doğal afet olmasa bile fiziksel bir risk içermektedir. Dolayısıyla bu alanlara yeni işlevlerin kazandırılması, bu alanlardaki iş ve üretim imkanlarının yeniden değerlendirilmesi, eğer üretim imkanları devam ediyor ise üretim işlevinin devam ettirilmesi, aksi takdirde rekreasyon ve turizm gibi yeni işlevlerin geliştirilmesi tercih edilmesi esastır.

3.1.4 Kentsel Sit Alanları

Kentsel sit alanları kendi kaderine terkedildiğinde kentin diğer parçaları gibi gelişme gösteremez ve kentsel toprak rantının artışından yararlanamaz. Bu nedenle, zaman içinde çevresindeki arazi kullanımlarından farklılaşır ve kısmen ya da tamamen terk edilerek çöküntü sürecine girebilir. Sit alanlarının yenilenme süreci, fiziksel, sosyo-ekonomik, yasal ve yönetsel boyutlarıyla diğer alanlara göre daha kapsamlı düzenlemeleri gerektirir. Dönüşüm için gerekli olan ilave maliyetler de dönüşümü zorlaştırmakta ve çöküntü sürecini başlatmaktadır.

Diğer yandan, çeşitli nedenler ile kentsel sit alanlarındaki konut sahiplerinin buralardan taşınması kentsel sit alanlarındaki ekonomik değer ve faaliyetlerin azalmasına yol açmaktadır. Zaman içinde terk edilmiş veya düşük gelirli kişilerin yaşadığı alanlar haline gelmektedir. Özellikle göçle gelen nüfusun ilk yerleşim yeri olma özelliğine taşıyan bu yerlerde fiziksel süreç ekonomik imkânsızlıklar ve yaşayanların düşük eğitim düzeyi ile birlikte sosyal sorunları da beraberinde getirmektedir.

Bunların yanında doğal ve insanlardan kaynaklanan afetler kentsel sit alanları üzerinde yapısal hasar oluşması ya da zamanın ve çevrenin etkisi ile oluşmuş hasarların büyümesi riskini doğurmaktadır (Sönmez 2013, s. 26). Bunun sonucunda kentsel kültür miras öğelerinin bütünlüklerini ve özgünlüklerini yitirebilir ya da kültürel değerlerin toplum tarafından görülebilmesi ve sonraki nesillere aktarılması engellenebilir. Yukarıda belirtilen sosyo-ekonomik riskler ile fiziksel risklerin birleşmesi olası afetlerin oluşturacağı yıkımın düzeyini artıracaktır.

Bu nedenle, kentsel sit alanları ve kültürel yapılar doğal afetler için en yüksek riskli bölgeler arasında yer almaktadır. Bu amaçla yürütülen dönüşüm projelerinde afet risklerinin azaltılması en önemli proje bileşenlerinden birisi olmuştur.

Kentsel sit alanlarının karşılaştığı en önemli risklere tarihten örnek verebiliriz. Osmanlı kentlerinde cami, medrese, hamam gibi binalar hariç kentteki yapılaşmanın büyük bölümü ahşap yapılardan oluşmaktaydı. Bunun neticesinde, özellikle 19. Yüzyılda kentsel alanlarda dönüşümün yoğun ve köklü bir şekilde yaşanmasına yol açan etme yangınlarıdır (Tekeli 1985, s. 883). 1882 tarihli “Ebniye Nizamnamesi” başta yangın yerleri olmak üzere yollar ve binalara ilişkin düzenlemeler getirmiştir. Bu düzenlemelerden yangınların Osmanlı kentleri için ne kadar önemli bir kentsel planlama ve dönüşüm gereği olduğu anlaşılmaktadır.

Ahşap binaların yoğun bulunduğu alanlarda meydana gelen büyük yangınlar ahşap yapı ağırlıklı eski kent dokusundan, apartman ve pasajların ağırlıklı yapıya geçiş yaşanmıştır. Yangınların yoğunlaşması ile ahşap yapıların yasaklanması geçiş sürecini hızlandırmıştır. Yeni yapıların kâgır olması özendirilmiş ve kalıcı bir kentsel doku ortaya çıkmıştır. Bu süreç içerisinde arazi değerinin de artması yapı tekniğinin değişmesinin yanında yoğunluk artışını da birlikte getirmiştir.

Diğer yandan, İstanbul’un tarihi ve kültürel açıdan en önemli eserleri olan bazı cami ve medrese gibi yapılar yığma yapılar olduğu için büyük depremlerden sonra ayakta kalamamışlardır. Son olarak, 1894 yılında gerçekleşen deprem sonucunda tarihi öneme sahip birçok yapı zarar görmüştür.

3.2 DÜNYADA AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

Dünyada kentsel dönüşüm kavramı ve kapsamı zaman içinde değişen dinamik bir yapı izlemiştir. İlk başlarda salt fiziksel süreçleri içeren dönüşüm uygulamaları günümüzde ekonomik ve sosyal süreçleri içerecek şekilde genişlemiştir. Dönemler itibariyle bu değişimi izlemek üzere Tablo 3.1 hazırlanmıştır.

Tablo 3.1: Dünyada kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi

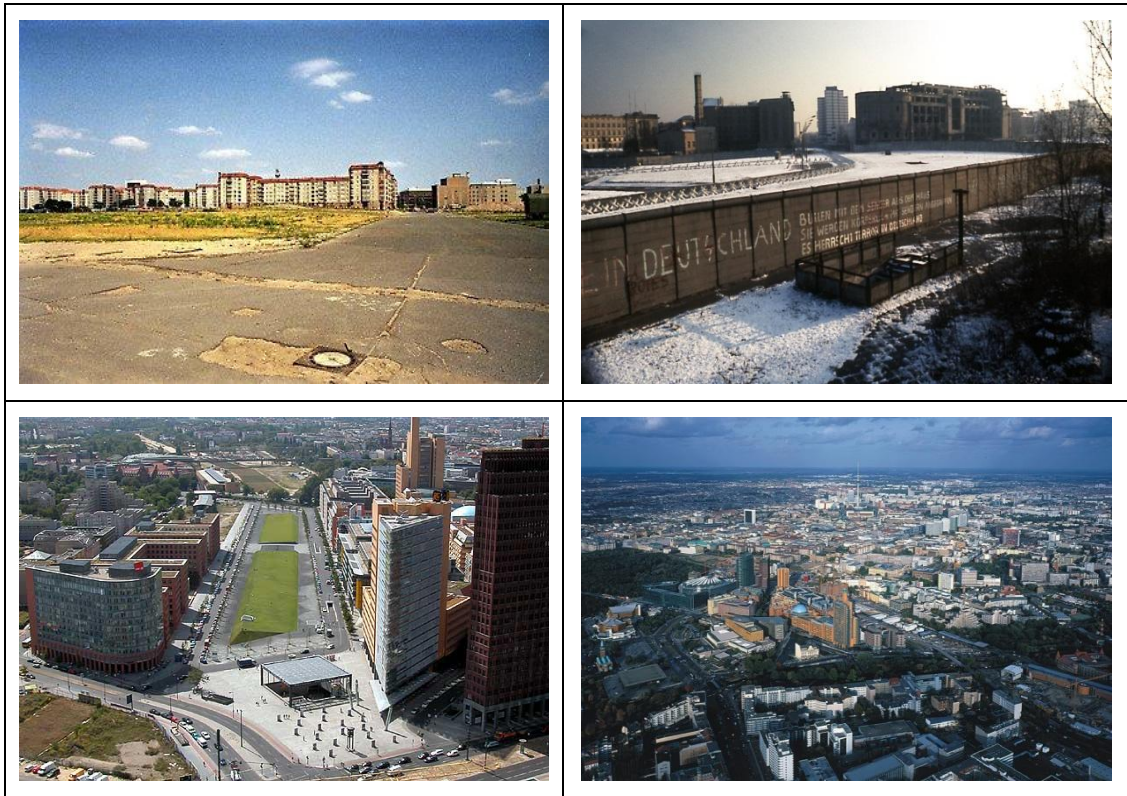
Dönem	Kentsel dönüşüm eğilimleri
1950-1960	Eski alanların veya kentlerin belirli bir ana plan çerçevesinde yeniden inşa edilmesi ya da banliyölerin geliştirilmesi
1960-1970	1950'lerdeki gelişmelere paralel olarak banliyölerin büyümesi ve kentsel çöküntü alanlarının canlandırılması
1970-1980	Yerellik ve çevresel değerlerin de dikkate alınması, fiziki dönüşüme ilave olarak sosyal değişimin ön plana çıkması ve yenileme bakış açısı ile yeni projelerin geliştirilmesi
1980-1990	Merkezi ve yerel idarelerin daha fazla inisiyatif alması ile dönüşümün kalkınma ve yeniden geliştirme bakışı ile ele alınması, kent merkezine uzak yeni ve büyük yerleşmelerin (uydu kentler) oluşturulması ve kentlerin rekabet edebilirliğinin öncelenmesi
1990-2000	Sürdürülebilirliğin ve kapsamlı planlama ve uygulama yaklaşımlarının daha fazla dikkate alınması, dönüşümün çok taraflı ve bütüncül bir süreç olarak ele alınması, çevre bilincinin artması ile yeniden oluşum projelerinin gerçekleştirilmesi
2000'den sonra	Ekonomi ve istihdamdaki değişiklikler, rekabet edebilirlik, sosyal içerme, toplumsal meseleler, çevre kalitesi, sürdürülebilir kalkınma ile boş ve çürümüş olanların kazanılması gibi sosyal ve ekonomik amaçlarla odaklı projelerin geliştirilmesi

Kaynak: Es (2012, s.56)

1950’li yıllardan günümüze dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamaları önemli bir değişim yaşamıştır. İlk yıllarda savaş sonrası yıkılan kentlerin yeniden inşası ile başlayan uygulamalar daha sonra sosyal ve ekonomik açıdan yıpranan alanların yeniden canlandırılmasına yönelik müdahalelere dönüşmüştür. Kentsel dönüşüm kavramı zaman içerisinde sosyal değişim, katılımcılık, ekonomik kalkınma, rekabet edebilirlik ve sürdürülebilirlik kavramlarını da içine alarak genişlemiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki bu değişim süreci, sürece dahil olan aktörlerin çeşitliliğini de etkilemiş ve zaman içinde farklı disiplinlerin süreci dahil olması söz konusu olmuştur. İlk dönemde kentlerin yeniden inşası ile koruma ve restorasyonun temel odak olması nedeniyle mimarlar ve şehir plancıların ilgi alanında yer alan bu konu zaman içinde kentsel çöküntü alanlarındaki sosyal uyum yönüyle sosyologlar, yenilemeyle gelen değer artışı ve büyük projeler için finansman ihtiyacı yönüyle iktisatçılar, sürdürülebilir çevre ve yaşam kalitesi boyutları ile de çevre mühendisleri ve peyzaj mimarları da sürece dahil olmuştur.

Şekil 3.1: Potsdam Meydanı öncesi (yukarıda) ve sonrası (aşağıda) görünümü



Kaynak: İnternet adresi - <http://www.rpbw.com/project/44/potsdamer-platz/>, 2013

Dünyada, ülkemizdeki gibi afet risklerinin afet yaşanmadan önce azaltılmasına odaklı kentsel dönüşüm yaklaşımı bulunmamaktadır. Dünyadaki uygulamalar daha çok savaş ya da doğal afet sonrası yıkıma uğramış kentlerin yeniden inşası üzerindedir.

Örneğin, Almanya'nın başkenti Berlin'de bulunan Potsdam Meydanı savaş sonrası kentsel yeniden inşa örneklerinden biridir (Şekil 3.1). Savaş sonrasında Doğu ve Batı Almanya sınırında kalarak ikiye bölünen meydanın eski kimliğine kavuşturulması için kapsamlı bir kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Duvarın yıkılmasıyla birlikte çok amaçlı kullanıma imkan verecek şekilde meydana alışveriş birimleri, kültürel yapılar, küçük işyerleri, konut alanları ve büro alanlarından oluşan merkezi alan işlevleri oluşturulmuştur (Demirsoy, 2006).

Doğal afet sonrası yeniden inşa sürecine ise Japonya'dan örnek gösterebiliriz. 17 Ocak 1995 tarihinde gerçekleşen Kobe Depremi sonucunda 6.401 kişi hayatını kaybetmiş, yaklaşık 40 bin kişi yaralanmış ve 250 bine yakın bina yıkılmış ya da ağır hasar görmüştür. Kobe şehrinin yeniden inşası için planlı bir kentsel dönüşüm süreci öngörülmüştür. Hazırlanan plan salt fiziksel yapıyı iyileştirmeyi değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik yapının da iyileştirilmesini hedeflemiştir. Böylelikle, kentin afet öncesi gelişmişlik ve refah düzeyine ulaşması amaçlanmıştır. Bu kapsamda; yeniden düzenleme, konut yapımı ve Kobe limanının yenilenmesi gibi çalışmalar yapılmıştır. Yeniden inşa ve iyileştirme süreci bir fırsata dönüştürülerek, yeni deprem risklerinin planlı bir şekilde azaltılması ve kaynakların verimli olarak kullanılmasına yönelik stratejiler uygulamaya geçirilmiştir (Sönmez 2013, ss. 41-43).

3.3 TÜRKİYE'DE AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm ülkemizdeki ilk uygulamaları Osmanlı döneminde yangın bölgelerinin yeniden inşası ile başlamıştır. Sonraki dönemlerde kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına ilişkin düzenlemeler ile devam eden uygulamaların, son dönemde ise gecekondular ile afet riskli alanların dönüşümü gibi kentsel sorun alanlarının dönüşümünü esas aldığı görülmektedir.

3.2.1 Kentsel Dönüşümün Mevzuat Boyutu

Ülkemizde kentsel dönüşüme özel bir çerçeve kanun düzenlemesi henüz yapılmamıştır. Ancak, planlama ve yerel yönetimlere ilişkin kanunlara ilave edilen maddeler ile proje özelinde çıkarılan yasal düzenlemeler mevcuttur (Tablo 3.2).

Tablo 3.2: Kentsel dönüşüme ilişkin mevzuat düzenlemeleri

Yıl	Kanun	Kanun adı	Kapsam
1966	775	Gecekondu Kanunu	Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi
1984	3194	İmar Kanunu	Kentsel dönüşüm uygulamalarının da dahil olduğu tüm imar uygulamalarının temel referansı
1984	2981	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun	Gecekondu alanlarının ıslah edilmesi
2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi	Kent girişinin prestijinin artırılması
2004	5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	Büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm alanında yetki verilmesi
2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu	Tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması
2005	5393	Belediye Kanunu	Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi
2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Riskli olduğu bilimsel verilere göre belirlenen yapıların uzlaşma yöntemiyle dönüştürülmesi için gerekli mali ve planlama altyapısının oluşturulması

Ülkemizdeki ilk kentsel dönüşüm uygulamalarına yön gösteren Kanun 1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Kanunu'dur. Genel olarak Kanun iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm faaliyetlerinin başlatılmasını

amaçlamıştır (Öngören ve Çolak 2013, s. 37). Kanun istenilen başarıyı elde edemediği için uygulamadaki etkinliği sağlamak amacıyla çeşitli kereler değişikliğe uğramıştır. Kanun bazı yerlerde dönüşüm için gerekli araçları barındırmadığı, diğer yerlerde de yeterince uygulandığı için istenilen sonucu verememiştir.

1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile gecekondu dönüşüm sürecinde yeni bir dönem açılmıştır. Gecekondu alanları için ıslah imar planları yapımına imkan sağlayan bu kanunun uygulaması yapı bazında münferit fiziksel dönüşümle sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi gibi büyükşehir belediyeleri tarafından uygulanan bütüncül kentsel dönüşüm projeleri de hayata geçirilmiştir.

Özellikle Marmara ve Düzce depremlerinden sonra kent ve kentleşme sorunları daha sık gündeme gelmeye başlamıştır. Bu kapsamda, afet riski yüksek yerleşmelerde sağlıklaştırma talepleri oluşmuş (Özden 2008, s. 260) ve başta Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) ve Büyükşehir Belediyeleri olmak üzere kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Bu uygulamayı destekleyen kapsamlı bir kentsel dönüşüm yasa teklifi hazırlanmış olsa da bu teklif yasalaşma fırsatı bulamamıştır.

5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi hedeflenmiştir. Ancak, bu proje ile sadece fiziksel bir dönüşüm öngörüldüğü, dönüşümün diğer sosyal, kültürel ve ekonomik unsurlarının ihmal edildiği, bir kentin belirli bir alanına münhasıran bir dönüşüm kanunu çıkarılarak kent planı ve kentsel gelişim açısından parçacıl uygulamaların önü açıldığı değerlendirilmektedir (Ayyıldız 2010, s. 98).

Kentsel dönüşüme ilişkin çerçeve bir kanunun yasalaşmamasına rağmen kentsel dönüşüm kavramı kanun metinlerinde yerini almaya başlamıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan

yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.” hükmüne yer verilmiştir. Aynı maddenin 3’üncü bendindeki “Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehirbelediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir” hükmü ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir.

Yine oldukça tartışılan ve 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’un amacı “Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak belirlenmiştir (Genç 2008, ss.118-121).

Nihayetinde, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile kentsel dönüşüm için yeni bir yasal çerçeve oluşturulmuştur. Bu Kanunun amacı afet riski altında bulunan bir bölgenin ya da tek bir yapının dönüştürülmesidir. Kanun ile kentsel alanlarda iyileştirme, tasfiye ve yenileme süreçleri tarif edilmiştir. Bu düzenlemeyi diğerlerinden ayıran en temel özellik dönüşüm sürecini başından sonuna tanımlaması, dönüşüm süreci için yeni aktörler tanımlaması ve ilgili tüm aktörlerin görev ve sorumluluklarını açıklayan bir yol haritası niteliğinde olmasıdır.

Kanun kapsamında ortaya çıkan yetki ve sorumluluklara ilişkin özet bilgiler Tablo 3.3'te sunulmuştur:

Tablo 3.3: 6306 sayılı kanun ile ortaya çıkan yetki paylaşımı

I. ÇŞB'nin ve diğer kuruluşların kentsel dönüşüm alanı tespit yetkileri				
Alan tipi	Teklif	Uygun Görüş	Karar	Kriter
Riskli alan	Bakanlık, İdare	AFAD	Bakanlar Kurulu Kararı	Asgarî 15.000 m ² , ancak bakanlıkça uygun görülürse uygulama bütünlüğü açısından daha küçük olabilir
	Alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri	AFAD	Bakanlar Kurulu Kararı	
Rezerv yapı alanı	TOKİ, İdare	Maliye	Bakanlık (re'sen de yapabilir)	
	Gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri	Hak sahipleri, Maliye	Bakanlık	
Uygulama alanı	Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanları ifade etmektedir.			
II. ÇŞB'nin Planlama Yetkileri				
Rezerv yapı alanında	Her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya Bakanlık yetkilidir.			
Rezerv yapı ve riskli alanlar	Her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya Bakanlık yetkilidir.			
	NOT: Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır.			
III. ÇŞB'nin uygulama yetkileri				
Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir.				

Yeni kanun ile önceki uygulamaları karşılaştıracak olursak;

- a. Dönüşüme ilişkin uygulamaların büyük bir bölümü doğrudan ÇŞB'nin inisiyatifine verilmiştir,
- b. Mülk sahiplerinin yanında kiracılara da hak sahibi olma imkanı tanınmıştır,
- c. Uygulama yapabilmek için gerekli olan 50 bin m2 eşiği kaldırılmıştır,
- d. Alan tespitinde ÇŞB ve Bakanlar Kurulu kararı aranmaya başlanmıştır,
- e. Yürütmeyi durdurma seçeneği kalmamıştır,
- f. Farklı kanunlar ile yapılan uygulamalardaki çelişkiler için çerçeve ve belirleyici bir kanun oluşmuştur.

Diğer yandan Kanun ile kentsel dönüşüm uygulamaları için çeşitli kolaylıklar gelmiştir. Öncelikle dönüşüm özel hesabının oluşturulması sonucunda kentsel dönüşümün finansman sorunu önemli ölçüde hafifletilmiştir. Özellikle pilot projeler için ciddi bir imkan ortaya çıkmıştır. Dönüşüm hesabı ile hak sahiplerine ödenecek kira yardımları ve bina yıkım giderlerinin karşılanması söz konusu olmaktadır. Burada biriken para ile kendi evini kendisi dönüştürecek olan mal sahipleri için de ucuz kredi temini fırsatı oluşturulmuştur. Ayrıca, çeşitli vergi ve harç muafiyetleri de uygulamaların önündeki finansman engelini rahatlatmıştır. Kısacası, bu Kanunun getirdiği finansman imkanları ile kentsel dönüşüm daha kullanışlı bir uygulama aracı haline gelmiştir.

Bununla birlikte kanun birçok açıdan eleştiriye açıktır. Yasin ve Şahin (2013, s. 56), Kanunun öncelikli amacının afet riski altında olan alanlarda bireylerin can ve mal güvenliğini tehdit eden unsurlara karşı önlem alınmasına rağmen bu amaca yönelik olarak öngördüğü en önemli aracın yıkım olduğunu belirtmiştir. Güçlendirme ve iyileştirme alternatiflerine ise yeterince yer verilmemiştir. Kanun teknik bilgiler ışığında yürütülen planlı bir dönüşüm yerine yapı bazında fiziksel yıkımlara odaklanmıştır.

Çolak (2013, s. 20), Kanunda afet tanımı ve riskli alan ilan edilmesine ilişkin usullerin açık olarak yer verilmediğini dile getirerek bu durumun uygulamada keyfi müdahaleye yol açabileceğini belirtmiştir. Ayrıca, rezerv alan belirlemede üst ölçekli planlara uygunluk denetimi yapılmamasının ve re'sen ilan yetkisinin Bakanlığa verilmesinin bilimselliğe uygun olmadığı, yerleşme sürecine ve katılımcı yaklaşıma zarar vereceği değerlendirilmiştir.

Öngören ve Çolak (2013, s. 260), Kanunda ÇŞB'ye geniş yetkiler verilirken, yerel yönetimlerin görüşlerini dikkate alma zorunluluğu olmamasının yerindenlik ilkesine uygun düşmediğini belirtmiştir. Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı yapma yetkisini haiz yerel idarelerin görüşlerine başvurulmaksızın dönüşüm alanlarının tespit edilmesi aşırı merkeziyetçi bir yaklaşım örneğidir.

Sır (2013), Kanundaki afet riskinin önlenmesine yönelik projelerde Kıyı Kanunu, Orman Kanunu ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi bazı temel kanunların uygulamasına sınırlama getirilmesinin, anayasal olarak korunan kıyılar, ormanlar ve sit alanlarında yapılaşma baskısı doğuracaktır. Bu bakış açısı ile 6306 sayılı Kanunun ilgili hükümlerinin Anayasaya aykırı olduğu kanaati oluşmuştur.

Özer ve diğerleri (2013, s.6), Kanunun afet riskini azaltmayı bir amaç olarak değil idarenin amaçlarına hizmet edecek bir araç olarak gördüğünü iddia etmiştir. Başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarından, hak sahiplerini yaşanabilir kentsel mekanlar üreterek kentle bütünleştirmesi ve yeterli sosyal donatı alanlarını oluşturması beklenmekte olup, Kanun'daki hükümlerin bu yaklaşımdan uzak olduğu ifade edilmiştir.

Dükkancı (2013, s. 97), Kanunun 6'ncı maddenin, 9'uncu fıkrasında yer alan "Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez" hükmünün yanlış uygulamalarda geriye döndürülemez sorunlara yol açacağını savunmaktadır. Bir yandan uygulamadaki yetkilerin ÇŞB'de toplanması, diğer yandan yürütülen işlemlerde itiraz hakkının kısıtlanması ve yürütmeyi durdurma kararının verilebilmesinin engellenmesi anayasal açıdan da sorun doğuracaktır.

Hızlı karar alma ve uygulama anlayışını benimseyen ve hızlı davranırken Anayasa ve temel bazı kanunlarla tutarsızlık oluşturabilecek olan Kanun aynı zamanda son yıllarda ülkemizde de önem atfedilen yerindenlik, ademi merkeziyetçilik ve katılımcılık

ilkelerini benimsememektedir. Esasında, hem kanunun getirdiği yenilikler ve yenilikçi bakış açısı hem de kanuna yöneltilen eleştiriler birlikte değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm konusunda ülkemizde önemli bir fırsat ortamının varlığından bahsedebiliriz. Ancak, bu fırsatın sağlıklı ve yaşanabilir kentler oluşturabilmesi için Kanun'da önemli değişiklikler yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

3.2.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulama Boyutu

Kentsel dönüşümün tarihsel süreçte daha iyi ele alabilmek için yasal düzenlemelerin yanında konunun ekonomik, sosyal ve idari gelişmeleri de dikkate alarak bütüncül olarak değerlendirilmesi gereklidir. Ataöv ve Osmay (2007) tarafından hazırlanan ve Tablo 3.4'de sunulan, dönüşümün değişkenleri ile uygulamalarının tarihsel süreç içinde ele alınmaktadır.

Tablo 3.4: Türkiye'de kentsel dönüşümün gelişme süreci

Bağlam		1950 – 1980	1980 – 2000	2000 Sonrası
Yapısal / Bağlamsal	Ekonomik Politikalar	Ekonomik Büyüme	Ekonominin dışı açılması; Küreselleşme ve yerelleşme	Özelleştirme; AB ilişkileri
	Demografik Değişim	Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	Doğudan batıya göç
Sosyo-ekonomik	Konut Sunum Biçimleri	Yap-satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut	Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma	Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları
	İşgücü-Konut ilişkisi	Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondu	Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondu ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondu alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
Yönetim / Uygulama	Yetkilerin Dağılımı	Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi	Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21	Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi

Bağlam		1950 – 1980	1980 – 2000	2000 Sonrası
	Planlama Uygulamaları	Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı	Kentsel gelişmeye desantralizasyon; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan- aşağıya yönetim anlayışı	Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması
	Politikalar ve Yasal Düzenlemeler	Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
Kentsel Makroform		“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
Kentsel Dönüşüm Uygulamaları		1. Gecekondu bölgelerinin sağlıklılaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. iyileştirilmeye yönelik sağlıklılaştırma ve ıslah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması.

Kaynak: Ataöv ve Osmay (2007)

1950’li yıllarda itibaren artan sanayileşme ile birlikte başta İstanbul olmak üzere İzmir ve Ankara gibi kentlere yoğun bir göç akımı başlamıştır. Kontrolsüz bir şekilde büyüyen bu kentlerde yeterli konut stokunun bulunmaması gecekondulaşmaya neden olmuştur. Bu süreçte kentler büyümeye devam etmiş ve gecekondu bölgeleri kentin büyüme alanları içinde kalmıştır. Yaşanan ekonomik ve mekânsal gelişmelere bağlı olarak yeni yerleşim alanlarının açılması ve mevcut alanların artırılması yönünde baskılar oluşmuştur. Bu nedenle kent merkezlerinde ve gecekondu bölgelerinde dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

1980’li yıllarda ise başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde imar afları sonrasında gecekondulardan yeni bir kentsel dokuya geçiş yaşanmıştır. Bazı yerlerde yapı bazında tek tek yaşanan bu süreç, yine bazı yerlerde ise geniş alanlarda kentsel yenileme ve işlevsel dönüşümleri içeren uygulamalar şeklinde gerçekleşmiştir. Ankara’da 1980’lerde uygulanan Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Projeleri’nde; boşaltılmış atıl ve çöküntü haline gelmiş kentsel alanlarda ekonomik canlanmayı sağlamaya odaklanmış projeler,

sonrasında kamu-özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Ancak Ankara ilinde gerçekleştirilen bu uygulamalar diğer illerde devam etmemiştir.

1990'lı yıllarda küreselleşmenin etkileri kentlerimizde yaşanmaya başlanmıştır. Büyük ofis yapıları, plazalar, alışveriş merkezleri kent mekânında kapsamlı dönüşüm beklentilerini artırmış, kent merkezlerinde ve yaşam kalitesi düşük alanlarda kentsel yenileme uygulamaları ortaya çıkmıştır. Bu dönemde ıslah imar planları marifetiyle sağlıklılaştırma ve iyileştirme faaliyetleri gerçekleştirilmiş, ancak yaşam kalitesini artırma beklentisi gerçekleşmemiştir.

Çünkü teknik ve sosyal altyapı sorunları çözülmeyen kat sayısı artırılarak yoğunlaştırılan gecekondu bölgeleri günümüzdeki kentsel dönüşüme konu sorunlu alanları oluşturmuştur. Diğer bir ifadeyle, ıslah amaçlı bu müdahaleler kentlerin en sorunlu gecekondu sorununu çözmek yerine bu sorunu içinden çıkılmaz bir hale dönüştürmüştür (Ankara Büyükşehir Belediyesi, s. 66). Diğer yandan, aynı dönemde tarihi ve kültürel sit alanları için de ıslah ve koruma faaliyetleri gerçekleştirilmiştir. Ancak, bu uygulamaların bazıları da dönüşüme konu alandaki sosyo-ekonomik yapıyı değiştirerek soylulaştırma ile sonuçlanmıştır.

1999 Depremlerinin ardından oluşmaya başlayan duyarlılık sonucunda, bir yandan afetler karşısında risk azaltımı talepleri artmış, diğer yandan ise kentsel kalite beklentiler yükselmiştir. Her ikisi içinde geçerli olan araçlarından biri olarak kentsel dönüşüm gündeme daha sık gelmeye başlamıştır. İkincisi için yapı bazında, yeni siteler ve kendi içinde yaşanabilirliği sağlanmış projeler ile kısmi başarı sağlansa da kentlerin geneli için yaşanabilirlik ve afet risklerinin bütüncül olarak azaltılmasına yönelik girişimlerde henüz kayda değer bir ilerleme sağlanamamıştır. 2000'li yıllarda ayrıca kentsel dönüşüm kanunlarda açık bir şekilde yer almaya başlamıştır. Aynı şekilde kentsel dönüşüm uygulamalarında katılımcı yaklaşımlar da ağırlık kazanmıştır.

Tablo 3.5'te ülkemizde farklı amaçlar itibarıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri listelenmiştir:

Tablo 3.5: Türkiye’de amaçlarına göre kentsel dönüşüm uygulama örnekleri

Dönüşüm Amacı	Uygulama yeri ve ismi
Gecekondu alanlarının dönüşümü	Ankara - Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi İstanbul – Pendik
Merkezi is alanının dönüşümü	İstanbul – Beşiktaş, Maslak ve Büyükdere İzmir – 3. İzmir Kent Merkezi
Sit alanlarının korunması ve turizm amaçlı dönüşüm	İstanbul – Tarihi yarımada Ankara – Ulus Tarihi Kent Merkezi, Beypazarı Evleri
Afet odaklı kentsel dönüşüm	İstanbul - Zeytinburnu, Bakırköy, Küçükçekmece Kocaeli – Adapazarı, Değirmendere İzmir - Ballıkuyu ve Vezirağa

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinin en önemli aktörü TOKİ olmuştur. Bu nedenle bu bölümde TOKİ’nin konut ve kentsel dönüşüm politikalarını ayrıca incelenecektir.

Ülkemizde gecekondulaşmayı önlemek, gelişmiş ülkelerde ise yaşanabilir mekânların oluşturulması amacıyla toplu konut uygulamaları yapılmaktadır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda bir toplu konut tanımı bulunmamasıyla birlikte içinde en az dört yüz konutun yer alabileceği toplu konut bölgesinde inşa edilecek konutlar bu kapsamda değerlendirilmektedir. Tek tek yapılması yerine büyük konut siteleri halinde yapıldıklarında teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen girişimler genel olarak toplu konut olarak isimlendirilmektedir (Keleş 2010, 439). Toplu konut ayrıca sosyal, kültürel, eğitim, sağlık ve rekreasyon anlamında bireylerin çeşitli gereksinimlerini hem sayı hem de kalite bakımından sağlamak üzere inşa edilmektedir.

Onuncu Kalkınma Planı göre 2014-2018 döneminde, şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının toplam 4,1 milyon olacağı tahmin edilmektedir. Konut ihtiyacının gelir gruplarına göre dağılımı yapıldığında en acil ihtiyaç alt gelir grubunda hissedilmektedir. Bunun en temel nedenleri, ödeme güçlerinin olmaması, finansman imkânlarına erişimin sınırlı kalması ve konut arzının daha karlı gruplara yönelmesidir. Ülkemizde sosyal konut olarak bilinen alt gelir grupları için üretilen konutlar oldukça sınırlıdır. Şehirlerin hızlı göç akımları ile büyük bir nüfusu

çektığı yıllarda yeterli sayıda sosyal konutun olmaması beraberinde gecekondulaşmayı ve kaçak, niteliksiz, plansız yapılaşmayı beraberinde getirmiştir.

Piyasa mekanizması ile çözüme kavuşturulamayan konut arzı sorunu ile sosyal konut ihtiyacını karşılamak üzere 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. Ayrıca, aynı yılda yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Günümüze gelinceye kadar önce TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı birbirinden ayrılmış, Toplu Konut Fonu önce Genel Bütçe kapsamına alınmış sonra da 2001 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.

TOKİ 1984 yılından 2002 yılına kadar 940 bin konuta kredi desteği ve 93.215 konuta tamamlama kredisi sağlamış ve toplam 43 bin 145 konutu bizzat üretmiştir (TOKİ, 2014).2002 yılında yürürlüğe giren “Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline ilişkin Yönetmelik” ile TOKİ’nin görev alanı turizm tesisleri, küçük sanayi işletmeleri, eğitim ve sağlık yatırımlarını da kapsayacak şekilde genişletilmiştir. 2003 yılında sağlanan “konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya şirketlere ortak olmak, yurtiçi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla konut uygulamaları yapmak ve kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projeler geliştirmek” yetkisi ile TOKİ’nin kendi kaynağını kendisi üretebilmesinin önü açılmıştır. 2004 yılında ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü görev ve sorumlulukları ile birlikte TOKİ’ye devredilince TOKİ’nin arsa temini kolaylaştırılmıştır. Bununla birlikte TOKİ’ye süreç içinde tanınan ihale mevzuatı muafiyetleri, kamulaştırma ve planlama izinleri ile diğer esneklikler kurumun konut arzını hem çeşitlendirmiş hem de büyütüştür. TOKİ bu dönemde okul, hastane, cami, spor kompleksleri ve restorasyon gibi konut dışı uygulamalarda da etkinliğini artırmıştır.

Yeni düzenlemelerin ardından son 10 yıllık süreç içerisinde yaklaşık 500 bini sosyal konut statüsünde değerlendirilebilecek toplam 600 bin konut üretilmiştir. TOKİ’nin konut üretimi konusundaki niceliksel başarısına rağmen maliyeti azaltma ve sosyal nitelikli konut üretme çabası, kaliteye ilişkin bazı sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Gür ve Dostoğlu 2010, 140). Tüm bu sorunlara rağmen TOKİ ülkedeki

kentsel dönüşüm hareketinde çok önemli bir rol üstlenmiştir. Ülkedeki 6 milyon riskli binanın olduğu tahmin edilmekte olup (ÇŞB, 2014), bu stokun bir an önce sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesi için TOKİ konut üretme hedefini her yıl artırmaktadır.

2003 yılında TOKİ kaynaklarının kullanımına ilişkin yönetmeliğe ilave edilen “gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlama” faaliyeti ile kentsel dönüşüm de TOKİ’nin faaliyet alanına dahil edilmiştir. Bu kapsamda gerek doğrudan İdare tarafından belediyelerle işbirliği içinde çeşitli kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir.

Trabzon Zağnos, Ankara Protokol Yolu, Diyarbakır Surdibi, Erzincan Çarşı, İzmir Kadifekale, Uşak Tabakhane, Karabük Soğuksu, Denizli Kurbağlıdere ve İstanbul Ayazma gibi dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Bu uygulamalarla birlikte kazanılan deneyimlerle birlikte TOKİ kentsel dönüşümde en önemli aktörlerden birisi olmuştur.

Mevzuattaki değişimler ve yukarıdaki analiz üzerinden tarihsel süreci değerlendirdiğimizde ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında tespit edilen temel sorunları şu şekilde sıralayabiliriz:

- a. Fiziksel süreçler ekonomik ve sosyal süreçlerin önüne geçmektedir. Eski ya da yıpranmış yapı stokunun yenilenmesi veya gecekondu bölgelerinin dönüşümü eksenli dönüşümler gerçekleştirilmektedir (Ataöv ve Osmay 2007, s.78).
- b. Kentsel dönüşüm salt gayrimenkule odaklanmaktadır; toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel yapısı yeterince dikkate alınmadan uygulama yapılmamaktadır (İnceoğlu ve Tokman 2013, s. 97).
- c. Dönüşüm ile oluşturulan yeni mekânların kentin bütünündeki ruha yabancı olması (İnceoğlu ve Tokman 2013, s. 97).
- d. Dönüşüm projeleri ile oluşturulan artı değer kamuya geri dönüşü yeterince dikkate alınmamıştır (USAK 2012, 264).
- e. Ülkemizde kentsel dönüşüm plan ve program bütüncül bir planlama doğrultusunda belirlenen strateji ve eylemler ile değil, çoğunlukla parsel ya da

ada bazında belirli karlılık oranına ulaşmış parçacıl uygulamalar olarak ortaya çıkmaktadır (Ataöv ve Osmay 2007, s. 78).

- f. Ülkemizde kentsel dönüşüme ilişkin kavram, ilke, başarı ölçütleri gibi temel konularda henüz bir uzlaşma sağlanamamış ve bu hususlar mevzuatta kendi yer bulamamıştır. Bu nedenle, dönüşüm için henüz tam olarak doldurulmamış bir kavram olarak gündemdeki yerini korumaktadır (Kocamemi 2006, s. 57).
- g. Kentsel dönüşüm uygulamaları her yerde aynı araçlar ve çözümleri kullanmaktadır. Diğer bir ifadeyle, farklı hastalıklar için tek bir ilaç kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm için önemli olan yukarıdaki tespitler afet odaklı kentsel dönüşüm söz konusu olduğunda daha da önem kazanmaktadır. Bu çerçevede, afet odaklı kentsel dönüşüm yaklaşımı ülkemizde yaygınlaştırılırken yukarıda belirtilen sorunlar dikkate alınmalı ve afet risklerinin azaltılması ile yaşanabilir mekânların oluşturulması perspektifinden vazgeçilmemelidir.

Çünkü sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı anayasal bir haktır. Afet riski bu hakkı tehdit eden en önemli unsurlardan birisidir (Özer ve diğerleri 2013, s.5). Ülkemizin coğrafyasının jeolojik yapısı afet risklerinin kentleşme sürecinin tüm aşamalarında dikkate alınmasını gerektirmektedir. Afet öncesi alınabilecek tedbirler için yapılacak harcamalar afet sonucunda oluşan hasarın tazmini için gerekli olan miktardan çok daha az olacaktır. Bu nedenle, afet risklerini afet öncesi alınacak tedbirler ile en aza indirilmesi hem anayasal bir vazife hem de ekonomik olarak etkin ve etkili bir faaliyettir.

Tezin amacı ve temel sorusundan hareketle afet odaklı kentsel dönüşümün yukarıdaki sorunları çözmesi halinde afet risklerinin azaltımı açısından önemli fırsatlar doğuracağını söyleyebiliriz. AFAD tarafından hazırlanan stratejik planda afet odaklı kentsel dönüşüm için fırsat ve tehditler sıralanırken de bu anlayış dile getirilmiştir (Tablo 3.6).

Tablo 3.6: Afet odaklı kentsel dönüşüm için fırsat ve tehditler

Tehditler	Fırsatlar
<ul style="list-style-type: none">• Daha büyük kayıplara sebep olma olasılığı• Ranta dönüşebilme riski• Sosyo-kültürel çatışmaya sebep olması• Yer bilimsel altlığı olmadan verilecek hatalı kararların neden olacağı kayıplar• Kentsel dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesinde yapılacak hatalar• Sosyolojik, ekonomik faktörlerin dikkate alınmaması• Bütünleşik değil/tek odaklı, sel vb. afetlerin göz önüne alınmaması• Toplumun katılımı olmaması	<ul style="list-style-type: none">• Afet riskinin azalması• İstihdam alanının artması• Daha sağlıklı, güvenli ve planlı kentleşme• Sosyo-kültürel kaynaşmaya fırsat olması• Sosyal yaşam alanlarına daha fazla yer verilmesi (çocuk parkı, spor tesisi)• Yaşam kalitesinin yükselmesi• Sürdürülebilir kalkınmanın sağlanmış olması (müdahale ve iyileştirme maliyetlerinin azalacak olması)• Afetlere karşı sosyo-kültürel direnci artırması (halkın devlete güveninin artması)

Kaynak: AFAD, 2012

Bu bölüm sonucunda afet odaklı kentsel dönüşümün uygulandığı alanlar açıklanmış, kentsel dönüşümün dünyada ve ülkemizdeki gelişim süreci incelenmiştir. Bunun sonucunda ülkemizdeki dönüşüm dinamiklerinin dünyadaki gelişmelerden farklılaştığını söyleyebiliriz. Batı ülkelerinde sosyal ve ekonomik çöküntü alanlarına dönüşen alanların iyileştirilmesi, üretim yöntemlerindeki yapısal dönüşümler neticesinde işlevsiz kalan sanayi alanlarının yeniden kullanılması ve savaş ve doğal afetler sonrası yıkılan kentlerin yeniden inşası amacıyla yürütülmüştür. Gelişmekte olan ülkelerde ise kırdan kente hızlı göç akımları sonucunda gecekondular benzeri sağlıksız yapılarda kendine yer bulabilen nüfusun yaşadığı alanların iyileştirilmesi temel ihtiyacı oluşturmuştur.

Ülkemizde ise kentsel dönüşüm olgusu farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak uygulamaya geçmiştir. 1990'lara kadar gecekondular alanlarının ıslahı merkezinde ilerleyen uygulamalar, daha

sonra afet riskleri ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması perspektifi gelişmiştir. Afet odaklı kentsel dönüşüm hem afet risklerinin azaltılması hem de kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesine katkı sağlayabilecektir. Bununla birlikte, ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinde bazı yapısal sorunlar olduğu aşikardır. Bu sorunların çözümüne yönelik adımlar atılmaz ise kentsel dönüşüm uygulamalarından beklenen yaşam kalitesi artışı elde edilemeyecektir. Hatta kentsel dönüşüm ile yenilen alanların yeni fiziksel ve sosyal risklerin oluşmasına yol açacaktır.

4. AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜME ÇEVRESEL PERSPEKTİFTEN BAKIŞ

Bu çalışmanın önceki bölümlerinde kentsel dönüşüm kavramı ele alınırken kentsel gelişme ve afet risklerinin birlikte değerlendirilmesi gerektiğinin altı çizilmiştir. Bu bölümde bu yaklaşıma ‘çevresel bozulmanın engellenmesi’ unsuru da ilave edilecektir.

Kentlerin en temel işlevlerinden birisi de insanlar için sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmaktır. Bu nedenle, Avrupa Birliği (AB) üye ülkelerince kabul edilen Avrupa Kentsel Şartında kentliler için sıralanan haklardan bir tanesi de kirletilmemiş, sağlıklı bir çevre hakkıdır. Söz konusu dokümanda sağlıklı çevre kavramı; “hava, su, çevre ve gürültü kirliliği yaşamayan, doğası ve doğal kaynakları en iyi şekilde korunmuş bölgeler” olarak tarif edilmiştir (Palabıyık 2004, s.6).

Bununla birlikte, kentsel alanlar genellikle bu ideal duruma erişememektedir. Sanayileşme ve hızlı şehirleşme sonrası günümüz kentlerinin büyük bir bölümü mekânsal ve çevresel anlamda sağlıklı bir şekilde büyümüşür, büyümeye de devam etmektedir. Dolayısıyla, kentlerin büyük bir kısmı yaşayanlarına sağlıklı, mutlu ve huzurlu bir yaşam alanı sunamamaktadır. Bu eksiklik için çeşitli nedenler ortaya konulabilir. Ancak, arazi rantının kentsel karar alma süreçlerinde öncü bir rol oynaması, sürekli ve sağlıklı kentsel büyüme, toplumsal alanda yaşanan sosyal ve kültürel yozlaşma ve çevresel bozulma en temel nedenler arasındadır (TMMOB 2009, s.3). Bu bölümde çevresel bozulma hususuna odaklanılacaktır.

Çevresel bozulma doğal afetler veya insan faaliyetleri neticesinde, doğal kaynaklara zarar veren ya da doğal hareketleri tersine çeviren süreçler için yapılan genel bir tanımlamadır (Ergünay ve diğerleri 2008, s.313). Toprak kaybı ve toprak verimsizliği, ormansızlaşma, çölleşme, biyolojik çeşitliliğin azalması, su-toprak-hava kirliliği, iklim değişikliği, deniz seviyesinin yükselmesi, ozon tabakasındaki delik ile kırsal alan tahrifatı çevresel bozulmaya verilebilecek örnekler arasındadır. Çevresel bozulma ile afetler arasındaki ilişki açısından; çevresel bozulma bir yandan doğal afetlerin meydana

geliş sıklığını, diğer yandan da şiddetini ve etkisini artırarak zarar görebilirliğin artmasına yol açar.

Yaşanan bu olumsuzluklara rağmen, insan haklarındaki evrensel ilerlemelerin paralelinde giderek artan çevre hassasiyetleri ve bilinci ‘çevre hakkı’ nı insan haklarının tamamlayıcı bir unsuru olarak gündeme getirmiştir. Çevre hakkının her zaman iki boyutu olmuştur. Günümüze bakan boyutu; bireylerin kişisel, bedensel ve ruhsal gelişimlerinin sürdürebildiği yaşam çevresinin korunması ve geliştirilmesidir. Geleceğe bakan boyutu ise gelecek kuşakların sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama haklarının bugünden güvence altına alınması, yaşamsal kaynak ve koşulların korunması ve geleceğe taşınabilmesidir.

Çevre hakkı çok çeşitli boyutları ile ele alınmış ve kendine evrensel hukuk normlarında yer bulmuştur. Montreal Haklar ve Sorumluluklar Şartı, çevre koruma ve sürdürülebilir gelişmenin çevre kalitesinin iyileştirilmesinin yanında aynı zamanda ekonomik, kültürel ve sosyal gelişmeye de olumlu bir katkı sunacağı ve hem günümüz hem de gelecek nesillerin toplumsal refahını artıracığına işaret etmiştir (Sadri ve diğerleri 2013, s.9).

Avrupa Kentte İnsan Hakları Koruma Şartı ise sağlıklı bir çevrede yaşamının tüm kentlilerin temel bir hakkı olduğunu dile getirmiştir. Yerel yönetimler bu çerçevede kirliliği azaltmak ile sorumlu tutulmuştur. Aynı şekilde, enerji tasarrufu, atık yönetimi ve yeşil alanların geliştirilmesi yönünde tedbirlerin alınmasını ve kırsal alanların korunması yönünde bilinçlendirme yapılmasını önermiştir (Sadri ve diğerleri 2013, s.10).

Doğanın dengesinin bozulmadan devamlılığının sağlanması anlamına gelen “sürdürülebilirlik” kavramı zaman içinde birçok temel kavramın önüne gelerek bugünün değerlerinin gelecek nesillere taşınabilmesini amaçlayan popüler bir sıfat haline gelmiştir. 1990’larda, Bruntland Raporu ve “Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı” ile gündemimize aldığımız “sürdürülebilir kalkınma” kavramının ardından “sürdürülebilir kent” kavramı da İstanbul’da yapılan Habitat II Konferansı ile birlikte literatüre girmiş ve burada genel çerçevesi oluşturulmuştur (Vizyon 2023, s.7).

Ülkemizde de, sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı anayasa ile koruma altına alınmıştır. Anayasasının 56'ncı maddesine göre "Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir". 1983 yılında yasalaşan 2872 sayılı Çevre Kanunu da bu doğrultuda bütün canlıların ortak varlığı olan çevrenin, sürdürülebilir çevre ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda korunmasını sağlamak amacıyla yasalaşmıştır.

Ancak kanunlar çevrenin korunması için gereklidir, fakat yeterli değildir. Bu kanunlar ile istenilen amaca ulaşabilmek için hem merkezi hem de yerel idarelerin çevreyi koruma anlayışına sahip çıkması ve bu yöndeki uygulamaları kararlı bir şekilde sürdürmesi gerekir. Her ne kadar 1980'den sonra kıyı, çevre, turizm ve imara ilişkin yasal düzenlemelerinin genel amaçlarında koruma vurgusu yapılmış olsa da gerek kanun metinleri gerekse uygulamada koruma anlayışı ile bağdaşmayan unsurlar görülmüştür. Bu nedenle, ülkemizdeki kentlerde halen sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması yönünde istenilen adımlar atılamamıştır.

Kentsel dönüşümün de hedefi daha sağlıklı ve sürdürülebilir yaşam çevrelerinin oluşturulmasıdır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına hizmet etmelidir. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm projelerinde bir yandan dönüşüm konu alanlarda gerçekleşmiş ya da gerçekleşmesi muhtemel afetler ile ilgili risk ve zararların azaltılmasına odaklanılırken diğer yandan ekolojik dengenin korunması yönünde adımlar da atılmalıdır. Bu doğrultuda bu bölümün amacı afet risklerinin ve çevresel bozulmanın azaltılması için önemli potansiyeller sunabilen kentsel dönüşüm projelerinin çevre sorunlarını çözmeye ne düzeyde olduğunun incelenmesi ve bu yönde önerilerin geliştirilmesidir.

4.1 AFET RİSKLİ ALANLARDA ÇEVRESEL BOZULMALAR VE RİSKLER

İnsanların sağlıklı bir çevrede yaşaması önündeki en önemli risklerden birisi de afetlerdir çünkü afetlerin insan yaşamı kayıpları ve maddi zararların ötesinde en önemli etkileri uzun vadeli çevresel etkilerdir. Günümüzde doğal, teknolojik, biyolojik ya da insan kaynaklı afetler sonucunda çevre açısından çok büyük zararların ortaya çıktığını

söyleyebiliriz (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2009, s.6). Deprem, sel ve heyelan gibi noktasal etkileri olan doğal tehlikelerin yanında küresel ölçekli iklim değişikliği de ekolojik ve çevresel dengeleri bozmaktadır.

Ancak, tüm afetler ciddi ekosistem etkileri yoktur. Birçok depremin ekosistem üzerinde küçük etkileri olabilmektedir. Hatta bazı afetler ekosistemin yenilenmesini sağlayabilmektedir. Örneğin, seller toprak varlıklarını canlandırmak ve doğayı tazelemek gibi işlevler görebilirler. Dolayısıyla, doğal afetlerin yıkıcı etkileri çoğunlukla yerleşim yerlerindeki çarpık kentleşme ve sağlıksız yapılaşma ile kendini göstermektedir.

Sanayi devriminden sonra insan davranışlarından kaynaklı çevre felaketleri de giderek daha fazla çevresel bozulmaya neden olmaktadır. Başta nükleer santrallerde meydana gelen kazalar olmak üzere, tanker ve petrol platformu kazaları, endüstriyel atıkların neden olduğu kirlilik ve genel olarak hızlı ve sağlıksız şehirleşme insan kaynaklı bozulmalara örneklerdir. Dünya nüfusunun artışının devam etmesi, sanayileşme, doğanın tahrip edilmesi, küresel iklim değişikliği ile hızlı ve çarpık kentleşme gibi insan kaynaklı sorunlar afetlerin sıklığını ve şiddetini artırmaktadır. Bu nedenle, afetlerin çevresel bozulmaya etkisi katlanarak büyümektedir.

Sonuç itibarıyla, afet risklerinin yoğun olarak yaşandığı yerlerde sürdürülebilir bir gelişme sağlanabilmesi için kentsel gelişme, sürdürülebilir çevre ve risk azaltımını kapsayan üç boyutlu bir yönetim anlayışının benimsenmesi gerekmektedir.

4.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÇEVRESEL RİSKLERİ VE FIRSATLARI

Bu bölümde kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkarabileceği çevresel riskler ve fırsatlar ele alınacaktır. Buradan elde edilen çıkarımlar doğrultusunda sonraki bölümde sürdürülebilir kentsel dönüşüm için alınması gereken çevresel önlemler ortaya konulacaktır.

4.2.1 Riskler

Kentsel dönüşümün ülkemizdeki uygulamalarından kaynaklanan çevresel risklerini üç ana grupta inceleyebiliriz. Birincisi, kentsel dönüşüm ile ortaya konulan algı ile ilgilidir. Yık-yap odaklı kentsel dönüşümün afet risklerinin azaltılması ve kentsel çevre kalitesinin yükseltilmesi için yegane araç olarak tanıtılmaktadır. Bu yaklaşım tüm kentlerde iyileştirme, ıslah, yeniden canlandırma ve benzeri alternatif mekanizmaların ya hiç kullanılmaması ya da bunlara yeterince önem verilmemesine yol açmaktadır.

Afet gerekçesi ile öne çıkarılan yık-yap sürecinin; yıkım artıkları, inşaat sürecindeki çevresel etkiler, doğal özellikler dikkate alınmadan yapılan yapılar ve yüksek karlılık amacıyla yoğunluk artışına yönelik baskı gibi çevreye olumsuz yansımaları bulunmaktadır. Diğer yandan, kentsel dönüşümün, dönüşüm alanlarında önceki duruma göre oluşturduğu nisbi iyileşmenin yeterli görülmesi ve dönüşüm projelerinde asgari standartların belirlenmemiş olması ise daha yaşanabilir ve sürdürülebilir çevrenin oluşturulmasına yönelik beklentileri ve girişimleri de engellemektedir.

Toplumsal algının en temel belirleyicilerinden biri olan mevzuattan kaynaklanan riskler de ikinci önemli risk unsurudur. Dönüşüm mevzuatının çevre açısından incelediğimizde çeşitli risklerle karşılaşmaktayız. En önemlisi, kanunun 9'uncu Maddesinin 2'inci Fıkrası gereğince ekolojik çevre ve sürdürülebilir yaşam açısından hayati öneme sahip bazı hassas bölgelere ilişkin çıkarılmış olan yasaların uygulanmasının önüne geçilmesidir. Kıyılar, ormanlar, mera alanları gibi alanlar doğrudan anayasa ile koruma altına alınmış alanlarda bunlar arasında yer almaktadır.

Yukarıda da belirtildiği gibi kentsel dönüşüm ile afet risklerinin azaltılması amaçları tek bir yasa altında toplanarak, afet risklerini azaltmanın tek yolu olarak kentsel dönüşüm aracı işaret edilmektedir. Afet risklerinin azaltılması yaklaşımından elde edilen meşruiyet ile de hassas alanlardaki dönüşümlerin önü açılmaktadır. Her ne kadar ÇŞB görev itibarıyla söz konusu hassas bölgelerin bir kısmının, örneğin kıyı alanları, korunmasından doğrudan sorumlu olsa da, bu koruma işlevinin, oluşacak yüksek rant

baskısı ve dönüşüm talepleri neticesinde gerekli şekilde yerine getirilemeyeceği yönünde endişeler bulunmaktadır.

Mevzuatta yer alan diğer bir husus ise yasanın yaygın ve ivedi bir yıkım sürecini öngörmesidir. Bu yoğunlukta bir yıkım ve yeniden inşa sürecinin çevresel etkilerini kestirmek neredeyse imkansızdır. Dolayısıyla, kontrolsüz ve plansız yıkım süreçlerinin ekosistem üzerinde geri dönüşümü olmayan bazı sonuçlar doğurabileceği değerlendirilmektedir (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2012).

Üçüncü en önemli risk unsuru kentsel dönüşümle ortaya çıkan yoğunluk artışlarıdır. Yoğunluk artışı iki türlü oluşabilmektedir. İlki, mevcut alandaki alan temizliğinden sonra yoğunluğun doğrudan artırılmasıdır. Tarihsel süreç boyunca düşük yoğunluklu gecekonduların bölgelerinin dönüşümünde genellikle ciddi yoğunluk artışları gözlemlenmiştir. Bu eğilim afet riskli alanlardaki kentsel dönüşüm projelerinde de görülmektedir (Aras ve Alkan 2007, s.3).

Diğer yoğunluk artışı ise dolaylı olarak karşımıza çıkmaktadır. Mevcut alanda yoğunluk artışı sınırlanırken, komşu parsel, ada ya da mahallelerde kentsel dönüşüm projeleri ile oluşturulan cazibeden veya tamamlayıcı yatırımlardan (alışveriş merkezi, park, rekreasyon alanı veya suni bir göl) kaynaklanan yapılaşma baskısı oluşmaktadır. Dönüşüme konu alanlarda yoğunluk düşürülürken kentsel dönüşüm mekanizması bir bütün olarak toplam yoğunluğun artışına neden olmaktadır.

4.2.2 Fırsatlar

Önceki bölümlerde, ülkemizde kentsel dönüşüm ekonomik ve fiziksel boyutlar dikkate alınarak yürütüldüğü ve uygulamalarda sosyal boyutun eksik kaldığına ilişkin tespitlere yer verilmiştir. Bununla birlikte yukarıda genel çerçevesi çizilen sürdürülebilir kentsel dönüşüm yaklaşımı; fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutlara çevresel boyutun da eklenmesini öngörmektedir.

Kentsel dönüşüme konu alanlar genellikle sağlıksız konutların bulunduğu, sanayi alanlarının bozulduğu ya da bozulmaya yüz tuttuğu veya yetersiz altyapı ya da donatı alanlarının bulunduğu yerler olarak kalitesiz çevre koşullarına sahiptir. Bu alanlarda yerel çevre koşullarının iyileştirilmesi ve yüksek kalitede, güvenilir ve erişilebilir donatı alanlarının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu çerçevede kentsel dönüşüm projeleri bir yandan dönüşüme konu olan alanın fiziksel ve estetik çehresini değiştirerek burada yürütülen proje için yatırımcıların ilgisini çekme, diğer yandan da mahalle sakinlerinin yaşam kalitesini yükselme konularında fırsatlar sunmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri uygulama alanını bir bütün olarak iyileştirirken daha fazla kaynağı bu projelere çekebilmektedir. Bu nedenle, ilk yatırım maliyetlerinin yüksek olduğu ve karlılıkları orta ve uzun vadede artan çevresel ve ekolojik yaklaşımların bu tür projeler ile hayata geçirilmesi daha mümkün olacaktır.

Ekonomik ve sosyal boyutu dikkate alan bir kentsel dönüşüm, sosyo-ekonomik şartların neden olduğu kentsel ve çevresel bozulmaların da giderilmesi için fırsatlar sunacaktır. Yoksulluk ve yoksunluklar fiziksel ve mekânsal çöküşü de beraberinde getirmektedir. Kira gelirlerinin düşmesi, ticaret kapasitesinin gerilemesi, eğitim ve sağlık imkanlarına erişimin azalması ile mekânsal bozulma kısır bir döngüye girmektedir. Kentsel dönüşüm, kendi kendine devam ederek kırılması zor ya da imkansız olan bu kısır döngüyü kamunun güvencesi altında özel sektör müdahaleleri ile kırılmaya yönelik fırsatlar sunabilmektedir.

Sağlıklı kentsel çevrenin toplumun tüm kesimlerine ulaştırılması yönüyle de kentsel dönüşüm projeleri sosyal ve çevresel adaletin sağlanmasına da katkı sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm, sağlıksız alanlarda uygulandığı için kentsel çevre kalitesinin yükseltilmesi vurgusu her zaman gündeme gelmektedir. Her ne kadar ülkemizdeki kentsel dönüşüm projeleri istenilen yaşam çevrelerini henüz oluşturamasa da eskisine göre genel olarak bir iyiye gidişten bahsedebiliriz. Buradaki önemli nokta, kentsel dönüşüm projelerinin de imar mevzuatında veya Yerel Gündem 21 gibi uluslararası standartlarda yer alan ölçütleri uygulamaya yansıtmasıdır. Örnek vermek gerekirse,

imar mevzuatında yer alan kişi başı yeşil alan hedefi de AB'nin kentsel yaşam kalitesi yaklaşımları (Tağmat, 2007) da kentsel dönüşüm sürecine yansıtılamamaktadır. Söz konusu ilke ve standartların dikkate alınması halinde kentsel dönüşüm projeleri çevresel bozulmanın durdurulması adına bir fırsata dönüşebilecektir.

Bu genel çerçevede kentsel dönüşümün sunduğu somut fırsatlara ilişkin örnek bazı hususlar Tablo 4.1'de sunulmaktadır (SDC 2003, ss. 20-21 ve Russell 2001, ss. 119-120):

Tablo 4.1: Faaliyet, çıktı ve sonuçlar itibarıyla kentsel dönüşümün sunduğu fırsatlar

Faaliyetler	Çıktılar	Sonuçlar
Konut alanlarındaki çevresel iyileştirmeler (enerji verimliliği)	Ekolojik binalar yapıldı, Binalar yenilendi	Geri dönüşüm oranı artırıldı,
Arazi ıslahı ve çevresel önlemler (parklar ve donatı alanları)	Akarsu ve su yolları iyileştirildi, hobi bahçeleri hazırlandı,	Kirletici unsurlar azaltıldı, rekreasyonel ve doğal alanlar oluşturuldu
Kent merkezi iyileştirmeleri (yaya yolları)	Çevresel kalite artırıldı, boş alanlar veya köhnemiş yapılar temizlendi	Kentsel donatı alanlarının kalitesi ve değeri artırıldı
Yaya ulaşımı, erişilebilir komşuluk birimleri, ulaşım sistemleri arası entegrasyon	Toplu taşıma sistemi geliştirildi, fosil yakıt kullanımı azaltıldı, ulaşım mesafeleri kısaltıldı	Ulaşım sistemi daha etkin ve temiz enerji kullanılır hale getirildi

Kentsel dönüşüm projelerinin çevresel risklerin bertarafı adına sağlayabileceği fırsatlar ancak gerekli planlama ve tasarım önlemlerinin alınması ile mümkün olabilecektir. Bu doğrultuda alınması gereken önlemler sürdürülebilir planlama, nüfus ve yapı yoğunluğu, peyzaj ve ekoloji, enerji, ulaşım ve geri dönüşüm başlıkları itibarıyla aşağıda incelenmiştir.

4.3 AFET RİSKLİ ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜNDE ÇEVRESEL TEDBİRLER

Yukarıda belirtildiği gibi afet riskleri bir yandan çevresel sorunların çözümünü zorlaştırmakta, diğer yandan da afetlerin oluşturduğu çevresel bozulmaları artırmaktadır. Bu nedenle, afet riskli alanlarda sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm sağlanabilmesi ve çevresel bozulmanın önüne geçilebilmesi için alınması gerekli tedbirler sürdürülebilir planlama, nüfus ve yapı yoğunluğu, peyzaj ve ekoloji, ulaşım ve geri dönüşüm başlıkları altında incelenecektir.

4.3.1 Sürdürülebilir Planlama

Kentleşme kaynaklı çevre sorunlarının çözülebilmesi için öncelikle yerleşim yerlerinin kontrolsüz bir şekilde ve alabildiğince büyümesinin önüne geçilmelidir. Bunun için bir yandan şehir planlarının uygulanabilirliğinin artırılması, planlama yaklaşımına sürdürülebilirlik ve çevre yaklaşımlarının entegre edilmesi gereklidir. Diğer yandan, rasyonel kentsel nüfus projeksiyonlarını dikkate alan fiziksel planlamanın ve göç hareketlerini dikkate alan ekonomik ve sosyal planlamanın yapılması önem arz etmektedir.

İkinci olarak ise yoğunlaşma ve yığınlaşma eğilimlerinin getirilerinin kayıplarından az olduğu durumlarda üst ölçekli planlama kararları ile bunların dengeli bir şekilde yayılması esastır (Uzun 2006, s.52). Örneğin, ülkemizde üretim faaliyetlerinin önemli bir bölümü hem afet risklerinin çok yoğun olduğu hem de nüfus ve göç eğilimlerinin kontrolsüz bir biçimde sıkıştığı İstanbul ve çevresinde yoğunlaşmaktadır. Afet riskleri ile yoğun kentsel kullanım ve aşırı nüfus birleşince kentsel çevre kaynaklı çevre sorunları bu bölgede üst düzeyde yaşanmaktadır. Bu ve benzeri bölgelerin, ekonomik faaliyetler zarar görmeden ivedilikle kentsel ve çevresel risk oluşturan unsurlardan temizlenmesi ya da yoğunluklarının azaltılması gerekmektedir.

Son olarak, kentsel toprak rantının kentlerin gelişme yönü de dahil olmak üzere kentsel planlama süreçleri üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi kentlerimizi aşırı yoğun,

saçaklanmış, yüksek katlı binalarla dolu ve insan ölçeğine uygun olamayan bir yapıya kavuşturmuştur. Kentsel rantın bu belirleyiciliğini en aza indirerek kamu yararı ve çevresel sürdürülebilirliğin daha fazla öne çıkarılması gereklidir.

4.3.2 Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

1980'lerden sonra ülkemizde şehirleşme oranı ekonomik büyüme oranının çok üzerinde gerçekleşmiştir. Şehirleşme oranının artış hızı ile ekonomik büyümenin artış hızı arasındaki fark bize şehirlerin absorbe etme kapasitesinin üzerinde göç aldığını göstermektedir. Bunun sonucunda da şehirlerimizde daha fazla görülmeye başlanan kentsel yayılma ve saçaklanma şehir merkezinde yüksek yoğunluklu, ancak çeperlerde ise çok düşük yoğunluklu bir yapılaşma oluşmasına neden olmuştur.

Merkezdeki yüksek yoğunluk altyapı hizmetlerinin bakım, idame ve yenileme maliyetlerini artırırken, çeperdeki düşük yoğunluk da yine altyapı maliyetlerinin artmasına ve ulaşım sistemlerinin zorlanmasına neden olmaktadır. Ayrıca, yoğunluğun ve yığılmanın getirdiği ölçek avantajları, yoğunluk artışları kontrol altına alınmadığı için belirli bir noktadan sonra görsel ve çevresel bozulmaya, gürültü ve hava kirliliğine, trafik sıkışıklığı ve erişilebilirlik sorunlarına yol açmaktadır.

Merkezdeki yüksek yoğunluk aynı zamanda yapı stokunun kalitesizliği ile birleşerek afet risklerini artırmaktadır. Çeperlerde ise afet risklerinin azaltımına ilişkin alınması gereken tedbirlerin maliyetleri ve bu hizmetlerin buraya ulaştırılması yönündeki organizasyon ihtiyacı artmaktadır.

Ülkemizde yüksek yoğunluk genellikle, yüksek katlı binalarla sağlanmaktadır. Bu yapılaşma tercihi dünyadaki örneklerinde olduğu gibi sadece 'downtown' olarak adlandırılan şehir merkezlerinde (merkezi iş alanlarında) değil tüm kentsel kullanımlarda tercih edilmektedir. Yani ülkemizdeki konut bölgeleri de iş alanları gibi yüksek katlı ve yoğun yapılarla doludur. İnsan ölçeğinin dikkate alınmadığı bu planlama yaklaşımının oluşturduğu sosyo-ekonomik sorunları bir kenara bırakırsak,

yerleşme alanlarının bu kadar yoğun olması hem afet risklerinin katlanarak artmasına hem de çevresel bozulmanın hızlı bir şekilde yaşanmasına neden olmaktadır.

Tüm bu genel tespitlerin ışığında afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinin dengeli bir yoğunluk tercih etmesi gerektiğini söyleyebiliriz. Merkezi kullanımların bulunduğu tarihi ve kültürel varlıkları tehdit etmeyen bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin yüksek yoğunluğu tercih etmesi uygun olabilir. Ancak, tüm konut kullanımlarında genel olarak nüfus yoğunluğunun, özellikle de kat yüksekliklerinin düşürülmesi gerekmektedir. Ayrıca, planlama yaklaşımında insan ölçeğinin korunması esas olmalıdır. Kentsel saçaklanma ve yayılmayı önleyecek uygulamalar yapılarak hem altyapı sunumunu etkin hale getirmek hem de toprak varlığının sürdürülebilir bir şekilde kullanılması sağlanmalıdır.

4.3.3 Peyzaj ve Ekoloji

Mevcut doğal sistemlerin yeterli olduğu yerlerde, buraların korunarak yerleşim alanları için sürekli ve yaşanabilir bir ortamın oluşturulması önem arz etmektedir. Doğal sistemlerin istenilen düzeyde olmadığı ya da insan eliyle tahrip edildiği yerlerde ise yeni doğal alanların oluşturulması faydalı olacaktır.

İmarsız ve plansız kentleşme yeşil alanların yok olmasına neden olduğundan, bugün ülkemizdeki kentlerin hiçbirinde yeterli ölçüde yeşil alan, park ya da oyun alanı bulunmamaktadır (Erkan 2010, s. 157). Her ne kadar planlama sistematığımızda kişi başı asgari yeşil alan eşiği bulunsun da planlar üzerinde bir izleme ve değerlendirme sistemi bulunmadığından, planların bu eşiğe uygunluk kontrolü yapılmamaktadır. Yerel yönetimlerin yaptığı keyfi plan değişiklikleri ile zaten yetersiz olan kentiçi aktif yeşil alan kullanımları daha da azaltılmaktadır.

Diğer yandan, ülkemizde peyzaj ve ekoloji konularındaki bilinç düzeyi her geçen gün artmaktadır. Özellikle 2000'li yıllardan sonra parçacıl da olsa iyi uygulama örneklerini görebiliyoruz. Ancak bunlar genellikle proje bazlı üretilen ve kentlilerin tamamının kolayca erişemeyeceği kullanımlardır.

Bununla birlikte, kentsel planlamada güneş, rüzgar, toprak varlığı ve su sistemleri gibi ekolojik unsurlar hemen hemen hiç dikkate alınmamaktadır. Ekonomik unsurları sabit tutarsak ülkemizin en batısı ile en doğusundaki, en güneyindeki ile en kuzeyindeki şehirler neredeyse yapılaşma şekli ve yapı niteliği açısından eşdeğerdir. En sıcak ve en soğuk yerleşmelerdeki çatı biçimleri ile en çok ve en az güneş alan yerleşmelerdeki komşu parsel yaklaşma mesafeleri hemen hemen aynıdır. Dolayısıyla, kentlerimiz büyürken ekolojik unsurlar dikkate alınmamakta, çevresel ve afet riskleri bakımından uygun olmayan bir yapılaşma türü ortaya çıkmaktadır.

Bu sorunların başında, dere yatakları üzerine inşa edilmiş yapılar, mahalleler, hatta ilçeler gelmektedir. Söz konusu sorunun mühendislik çözümü olarak dere yataklarının üzerinin kapanması gündeme gelmiştir ve başta Karadeniz olmak üzere birçok ilimizde kent içi su unsurları ya hiç kalmamış ya da yapay gölet ya da çaylara terk edilmiştir.

Gerek kent içi peyzaj alanlarının yeterli olmaması, gerekse ekolojik etmenlerin kentsel planlamada dikkate alınmaması afet öncesi risklerin artmasına ve afet sonrası yaraların sarılmasının gecikmesine yol açmaktadır. Marmara Depremi'nden sonra İstanbul'da ortaya çıkan 'mahalle arası açık alan eksikliği' ve her yıl farklı bir Karadeniz kentini vuran sel ve heyelan afetleri peyzaj ve ekolojik unsurların afetler açısından doğurduğu etkiyi açıkça göstermektedir.

Bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri ile öncelikle kentsel açık ve yeşil alanların sayısı, kalitesi ve büyüklüğü artırılmalıdır. Ayrıca, kentsel açık alanlar parçacıl düzenlemeler olarak değil, su kaynakları ve diğer doğal yapıların bütünü dikkate alarak kent içi yaşam koridorları şeklinde düzenlenmelidir. Diğer bir ifade ile kesintisiz ve sürekli doğal çevreler oluşturularak kentsel ekoloji hayatta tutulmalıdır. Kentlerin büyüyerek ve genişleyerek tarım alanları ve kırsal alanlar üzerinde oluşturduğu baskı durdurulmalı, verimli tarım toprakları korunmalı ve kentsel alanların çeperindeki kırsal ve yarı kırsal alanlarda insanların kendi ihtiyaçlarını karşılayacak üretimleri yapabilecekleri tarlalar ve hobi bahçelerine yer verilmelidir. Dolayısıyla, kır-kent bütünlüğünü ve tamamlayıcılığını sağlayacak potansiyel gelişme alanları ile ekosistemin korunmasına katkı sağlanmalıdır.

Ayrıca, dere yataklarına yapılaşma yapılmaması yönünde özel önlemler alınmalı ve yerleşim yerlerinin içindeki dere yatakları ıslah edilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde bu durumdaki mevcut alanlara öncelik verilmelidir. Yerleşim yerleri içinden geçen dere yatakları ile bunların drenaj kanalları ve derelerin denizler ile birleştiği bölgelerdeki olası tıkanıklıklar düzenli olarak temizlenmelidir. Sel tehlikesi bulunan eğimli yamaçlarda teraslama ve ağaçlandırma yapılmalıdır. Su seviyesinin altındaki alanlarda, binaların bodrum katlarına su basma tehlikesi oluşabileceğinden buralarda bodrum katı ihdas edilmemelidir.

Kentsel planlama ve altyapı açısından sayılan önerilerin yanında kentsel dönüşüm projeleri yapı bazında alınacak tedbirler ile ekolojik planlamaya geçiş sürecimizde örnek teşkil edebilir. Bu çerçevede, binaların mimari projelerinin çevreye, güneşe ve diğer ekolojik kaynaklara duyarlı bir şekilde hazırlanması gerekmektedir (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2009, 46).

4.3.4 Enerji

Dünya Bankası verilerine göre ülkemizdeki enerji tüketiminin yaklaşık yüzde 90'ı fosil yakıtlar ile yapılmaktadır (Dünya Bankası, 2014) ve toplam enerji tüketiminin yaklaşık yüzde 73'ü ithal edilmektedir. Nihai enerji tüketiminin sektörler itibarıyla payları incelendiğinde sanayiden (yüzde 37) sonra en büyük paya konut ve hizmetlerin (yüzde 35,5) sahip olduğu görülmektedir (TMMOB Makine Mühendisleri Odası 2012, 14). Bu veriler bize konut alanlarındaki enerji tasarrufunun ülkemizde hem ekolojik dengenin korunmasına hem de enerji sektöründeki dış ticaret açığının azaltılmasına katkı sağlayacağını işaret etmektedir. Bu nedenle, ülkemizde kentler için yeni ve kapsamlı bir enerji politikasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentsel planlama ve tasarım alanında yapılacak yeni düzenlemeler ile toplam enerji ihtiyacının azaltılması sağlanabilir. Kentsel dönüşüm projelerinde kullanılacak örnek (yenilikçi) yaklaşımlar ile binalar enerji tüketimi yapan alanlar değil, bilakis bir üretim noktası haline dönüşebilir. Binalara entegre edilecek rüzgar, güneş, jeotermal gibi yenilebilir enerji unsurları binanın enerji ihtiyaçlarını karşılayabileceği gibi ortak

kullanım alanları için de enerji üretebilir. Aynı şekilde, bireysel enerji kullanımları yerine bina hatta site ya da mahalle ölçeğinde ortak kullanımlar, kentsel dönüşüm projeleri ile teşvik edilebilir. Bu tür yenilikçi yaklaşımların salt kar beklentisi ile inşa edilen yapılarda kullanılmasını beklemek yersizdir. Çünkü ilk kurulum maliyetlerinin yüksek olması insanların enerji verimli yaklaşımları tercih etmesini zorlaştırmaktadır. Ancak, kentsel dönüşüm projeleri ile hayata geçirilen uygulamalar belirli bir süre sonra verimliliği ortaya koyacak ve dönüşüm alanının dışındaki insanları da bu tür uygulamaları taklit etmelerini sağlayacaktır.

Bu tür bir değişim ve dönüşüm sürecinin başlatılabilmesi için enerji politikalarının da yenilebilir enerji ve ortak kullanımları teşvik edecek şekilde revize edilmesi gereklidir. Bu çerçevede atılması gereken adımların başında, mahalle, semt ve kent bazında bütüncül enerji planlarının oluşturulması gelmektedir. Böylelikle tüm enerji sistemlerinin entegrasyonu sağlanabilir. Aynı zamanda mevcut yapılar yalıtımının sağlanması teşvik edilerek enerji verimliliği artırılabilir.

Diğer yandan, başta kentsel dönüşüm projeleri ile oluşturulan yapı stokundaki binalar olmak üzere; tek bir binadan bina gruplarına kadar, binalar kendi içinde ve birbirleri ile olan mimari özelliklerinin çevreye, güneşe ve diğer doğal enerji kaynaklarına duyarlı olmalı ve enerjinin etkin ve verimli kullanımını ön plana çıkaracak şekilde tasarlanmalıdır (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2009).

4.3.5 Ulaşım

Gelişen kentsel alanların karşılaştığı en büyük sorun olan ulaşım, kentsel yayılma ve saçaklanmanın hem sebebi hem de sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Ulaşım sorunlarını salt altyapı inşası ya da toplu taşıma sistemlerinin geliştirilmesi ile çözmek mümkün değildir. Bu müdahalelerin başarıya ulaşabilmesi için planlama ve tasarım yaklaşımlarının da sürece dahil edilmesi gereklidir.

Ekolojik açıdan değerlendirildiğinde ulaşım alışkanlıklarında bireysel ve yüksek karbon salımlı ulaşım türlerinden, toplu taşıma ve düşük salımlı ulaşım türlerine geçiş

teşvik edilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinin tasarım aşamasında; bisiklet, yaya ulaşımı ve toplu taşımayı özendirici seçenekler ortaya konularak bisiklet yolları, araçlara kapalı yürüyüş güzergahları ile yalnızca toplu taşıma araçlarına ayrılmış otoyollar gibi uygulamalar yaygınlaştırılmalıdır (SDC 2012, s.11). Bununla birlikte yaya ve bisiklet odaklı kentsel mekanlar oluşturulması, otopark ve trafik hızının azaltılması bir yandan daha yaşanabilir çevrelerin oluşturulmasını sağlarken, diğer yandan çevrenin korunmasına da katkı sağlayacaktır.

Kent içi toplu taşıma sistemleri içinde günümüzde çevreye en duyarlı olanı raylı sistemlerdir, çünkü bu sistemler diğer ulaşım türlerine göre daha yüksek kapasiteli, hızlı ve kesintisiz bir hizmet sunabilen ve genel olarak çevreye daha duyarlı olan sistemlerdir. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin raylı sistemler ile ilişkilendirilmesi ve yoğun bir şekilde dönüşüm yapılan alanlara raylı sistemlerin eriştirilmesi ya da alternatif ulaşım modları ile raylı sisteme bağlantıların kurulması önem arz etmektedir.

Kentsel işlevlerin birbirinden kopuk ve parçacıl bölgeler olarak tasarlanması ulaşım ihtiyacını yükseltmektedir. İhtiyacın artması ile fosil yakıt kullanımı, araç sahipliği, trafik sıkışıklığı, çevre kirliliği ve sağlık sorunları da artırmaktadır. Bu nedenle, ekolojik bir çevre oluşturmak için ulaşım sistemlerinin planlanmasının arazi kullanım kararları ile desteklenmesi gereklidir. Örnek vermek gerekirse, karma işlevli kullanımların (ticaret, konut, rekreasyon) birlikte tasarlanması ve uygun alanlarda yoğunlukların artırılması hem toplu taşımanın etkinliğini hem de kentsel alanların canlılığını artıracaktır. Bunu takip eden en önemli adım ise ulaşım modları arasında entegrasyon ve tamamlayıcılığın sağlanmasıdır. Erişilebilirlik odaklı bir yaklaşım ile tasarlanan ulaşım sistemleri, dolayısıyla şehirler, daha yaşanabilir mekânların oluşmasına da katkı sağlayacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinde en çok ihmal edilen hususlardan birisi de bu projelerin, kent sistemi içerisindeki yerinin tespit edilememesi ve dönüşüm alanı ile kentin geri kalanı arasındaki ilişkinin kurulamamasıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin yukarıda değinilen planlama ve tasarım ilkelerini dikkate alarak ve şehrin bütünündeki ulaşım

ilişkilerini değerlendirerek tasarlanması bu sorunun çözümüne katkı sağlayacaktır. Bugün kendi içinde yeterli otoparkı olmayan büyük projeler ile karşı karşıya kalmaktayız. Bu sorunların çözümü için kentsel dönüşüm projelerinde dünya ve AB ortalamalarını dikkate alan ulaşım kriterlerinin belirlenmesi zaruridir.

4.3.6 Geri Dönüşüm

Geri dönüşüm sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşturulması için çok önemli bir role sahiptir. Ülkemizde kişi başına düşen günlük ortalama atık miktarı 2012 yılında 1,12 kg'dır (TÜİK, 2013). Bunlardan cam, metal, plastik ve kağıt başta olmak üzere birçok ürünün atığı geri dönüştürülebilir özelliğe sahiptir. Bu tür atıkların ayrıştırılarak toplanması, yeniden hammaddeye dönüştürülmesi ve tekrar kullanılması mümkündür. Organik olmayan bu maddelerin yanında organik maddeler de başta gübre olmak üzere çeşitli kullanımlar için yeniden kazanılabilmektedir.

Dünyada tüm atık türleri için mümkün olduğunca geri dönüşüm uygulanması yönünde bir eğilim vardır. AB ülkelerinde ortalama yaklaşık yüzde 60 düzeyinde olan geri kazanım oranları ülkemizde 2012 yılı itibarıyla yüzde 40'ı civarındadır (Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2012).

Geri dönüşüm çok aşamalı bir süreç olup, bu sürecin atığın üretildiği hanehalkından hammaddeye dönüşüp yeniden işlendiği tesise kadar tasarlanması ve yönetilmesi gerekmektedir. Kentlerde geri dönüşüm teşvik edilmesi için toplama ve depolama alanları gibi bu sürece özel mekânların tasarlanması ve geri dönüşüm ile üretilen malzemelerin kentsel mekan üretilirken kullanılması önem arz etmektedir (Çevre ve Orman Bakanlığı, 2010).

Kentsel dönüşüm söz konusu olduğunda geri dönüşümün iki yönünden bahsedebiliriz. Birincisi, kentsel dönüşüm ile üretilen yapılarda ve buralarda ikamet eden kişiler ve faaliyet gösteren işletmelere ait atıkların düzenli ve sürekli olarak toplanması, ayrıştırılması ve dönüşüm alanlarına çevreyi kirletmeyecek şekilde taşınmasıdır. Kentsel dönüşüm projeleri bu anlamda ülkemizde yenilikçi yaklaşımların

geliştirilebileceği örnek uygulamaları hayata geçirilmesine fırsat tanıyabilir. Kentsel dönüşüm ile üretilen mekânların uygun altyapıyı oluşturulması halinde geri kazanım oranlarının dönüşüm alanlarında artırılabilceği düşünülmektedir.

Geri dönüşüm ile kentsel dönüşümün diğeri bir ilişkisi de dönüşüm projelerinin yapım aşamasında ortaya çıkan beton, asfalt, ahşap, PVC ve benzeri inşaat atıklarının geri kazanılmasıdır. Bu yöntem bir yandan inşaat atıklarının alandan temizlenmesini sağlarken, diğeri yandan bunların geri kazanılması ile sonraki imalatlar için bir girdi oluşturulabilmesidir. İnşaat atıklarının yaklaşık yüzde 60'ı geri dönüştürülebilmektedir. Türkiye'de yılda ortalama 125 milyon ton hafriyat bertaraf edilmektedir. Ancak, kentsel dönüşüm projeleri ile bu miktarda büyük bir artış olacağı düşünülmektedir (Kılıç 2012, s. 17).

Ülkemizde hala yaygın olarak sahada ayrıştırma yöntemi kullanılmaktadır. Bununla birlikte uygun düzenli depolama alanları kurularak, hem gelişigüzel depolama neticesinde oluşan çevresel sorunlar aşılabilir hem de geri dönüşümün etkinliği artırılabilir.

Yıkım ve yerinde dönüşüm faaliyetlerinin ekolojik açıdan etkilerinin anlaşılması için İstanbul'da yaşanan bir olay mercek altına alınabilir. Bu habere göre İstanbul'da kentsel dönüşüm amacıyla binaların boşaltılıp yıkıldığı semtlerde, yuvasız ve aç kalan fareler etrafa yayılmıştır (Ntvmsnbc, 10.05.2014). Dolayısıyla, kentsel dönüşüm projelerinde yüksek miktarda ortaya çıkan inşaat atıklarının geri dönüşümü için yerinde dönüşümüne alternatif yöntemler belirlenmelidir. Bu yöntemler seçilirken; sağlık, güvenlik ve çevresel gereksinimler göz önünde bulundurulmalıdır. Bu çerçevede, sahaya özgü koşulların ve kısıtlar, topluma ve çevredeki yapılar ile doğal çevre üzerinde oluşabilecek zararlar dikkate alınmalıdır.

Sonuç olarak, afet odaklı ve çevreye duyarlı bir kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirilebilmesi için öncelikle proje alanındaki mevcut afet risklerinin ve ekolojik durumun detaylı olarak incelenmesi gerekmektedir. Yukarıda görüldüğü gibi afetlerin etkilerinin asgari düzeye indirilmesi çoğunlukla afet öncesi alınacak tedbirler ile

mümkündür. Afetlere karşı alınacak bu tedbirler afetlerin tüm olası etkilerini bertaraf edemese de bu etkilerin büyük oranda sınırlandırılmasına ve bunların en düşük seviyeye indirgenmesine yardımcı olacaktır.

Bu önlemlerin başında kentleşmenin gelişimine ve yerleşim desenine karar verilirken afet risklerinin ve çevresel faktörlerin dikkate alınması gelmektedir. Örneğin, kentin gelişme yönü bu parametreler dikkate alınarak yapılabilirse nüfusun daha az riskli bölgelere yönlendirilmesi sağlanabilecektir. Bu nedenle, ulaşımdan diğer kentsel altyapıya, nüfus yoğunluğu kararlarından kentsel tasarıma tüm planlama işlevleri afet risklerine göre şekillendirilmelidir. Tüm bu işlevler hayata geçirilirken de bunları tamamlayıcı nitelikte olan sosyal ve ekonomik etmenler göz ardı edilmemelidir.

5. RİZE TİMYA VADİSİ İÇİN AFET ODAKLI BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI

Bu bölümde öncelikle Rize hakkında tarih, coğrafya ve sosyo-ekonomik yapıyı kapsayan genel bilgiler verilecek, ardından Rize İlindeki planlama kararları ile afet riskleri açıklanacaktır. Daha sonra, Timya Vadisi Projesi'nin amacı, kapsamı ve planlama çerçevesi tanıtılacaktır. Aynı zamanda, projenin uygulama yöntemi, hak sahipleri ile anlaşma modeli ile fiziksel, sosyo-ekonomik, demografik, çevresel ve mali analizlerine yer verilecektir. Son olarak planlama ve uygulama sorunlarına değinildikten sonra, Timya Vadisi için bir uygulama önerisi yapılacaktır.

5.1 RİZE HAKKINDA GENEL BİLGİ

5.1.1 Tarihçe

Rize yöresine orman dokusunun hakim olması nedeniyle bölgenin tarihine ışık tutacak arkeolojik bulgular bugüne kadar ortaya çıkarılamamıştır. Milattan sonra 9. Yüzyıldan itibaren Türkmenlerin akın bölgeleri arasında yer alan Rize, 1071 Malazgirt zaferinden Bizans'tan alındıktan sonra çeşitli Türk emirliklerine ev sahipliği yapmıştır.

Erzurum Saltuklularının bir dönem hüküm sürdüğü bölgede haçlı seferlerinden sonra 1204 yılında Rize'yi de içine alan Trabzon Pontus Rum imparatorluğu kurulmuştur. 1470 yılında Rize ve çevresi tekrar Türk yurdu haline gelmiştir. Osmanlı döneminde Trabzon sancağına bağlı bir kaza olarak yer almakta olan Rize'de Yavuz Sultan Selim'in sancak beyliği sırasında Annesi Gülbahar Hatun Sultan Rize'ye gelerek kendi adına bir cami yaptırmıştır (Rize Valiliği, 2013).

Rize, 1867 Vilayet Nizamnamesine göre Trabzon Vilayetinin Merkez Sancağının 6 kazasından biri konumundadır. Osmanlı-Rus savaşının ardından Lazistan Sancağı kurulunca Rize hem kaza, hem de bu sancağın merkezi oldu. Birinci Dünya savaşında Ruslar tarafından işgal edilen bölge, 2 Mart 1918'de bağımsızlığına kavuşmuştur. Cumhuriyet dönemine kadar sancak merkezliği devam eden Rize'nin 20 Nisan 1924

tarihinde vilayet olmasına karar verilmiştir. Rize’de bugün 12 ilçe, 21 belediye ve 348 köy bulunmaktadır. 2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin nüfusu 328.205’ dir (TÜİK, 2014).

5.1.2 Coğrafi Yapı

5.1.2.1 Konum

Şekil 5.1’de görüldüğü gibi Rize kuzeydoğu Anadolu’da; Doğu Karadeniz kıyı şeridinin doğusunda, 40°-22' ve 41°-28' doğu meridyenleri ile 40°-20' ve 41°-20' kuzey paralelleri arasında yer alır. Batıdan Trabzon’un Of, güneyden Erzurum’un İspir, doğudan Artvin’in Yusufeli ve Arhavi ilçeleri ve kuzeyden Karadeniz ile çevrili olan Rize'nin göller hariç yüzölçümü 3920 km² dir.

Şekil 5.1: Rize'nin konumu



Kaynak: <http://www.ekvatorharita.com/> (01.12.2013)

5.1.2.2 Topoğrafya

Doğu Karadeniz kıyı sıradağları yayının kuzey yamacında yer alan Rize toprakları genel ifade ile dağlık ve engebeldir. Ancak bu genel topoğrafik durum dikey yönde bazı farklılıklar arz etmektedir. Bu nedenle Rize'nin topografyasını üç bölümde incelemekte fayda vardır:

Kıyı şeridi ve alüvyon düzlükleri:

Çok dar olan bu sahanın Rize topoğrafyası içinde ayrı bir yeri vardır. Kabaca 80 km uzunluğundaki kıyı şeridinin genişliği akarsu vadileri dışında ortalama 20-150 m. arasında değişmektedir. Çok sayıda akarsu tarafından kesilen bu şeridin en geniş düzlüklerini taban seviyesi ovaları oluşturur. Tümüyle akarsuların getirdiği alüvyonlardan oluşan bu düzlükler, akarsuların denize kavuştuğu noktadan itibaren içeriye doğru 500-600 metreye kadar taban seviyesi ovası şeklinde, 9-10 km'ye kadar da taraça düzlükleri şeklinde uzanırlar. Bu düzlüklerin kıyı boyunca olan genişlikleri ise yaklaşık olarak 200 m ile 1000 m arasında değişmekte olup hemen tamamı yerleşmeye sahne olmuştur.

Yüksek kıyılar kategorisine giren Rize kıyıları genellikle sade bir görünüş arz eder. Kıyı çizgisi küçük boyutlu ve asimetric girinti ve çıkıntılardan oluşur. Bütün burunların önüne kıyından 5-25 m, hatta bazen 150 m. uzaklıkta ve boyutları 5-10-15 m arasında değişen taş adacıkları mevcuttur. Diğer taraftan karayolunun inşası sırasında geniş ölçüde tahrip edilmiş olmasına rağmen yer yer taraça ve falezlere de rastlanmaktadır.

Derin vadilerle yarılmış dağlık saha:

Topografya kıyı düzlüğünün hemen gerisinde arızalanmakta ve yükselti birdenbire 150-200 m'yi bulmaktadır. Buradan itibaren arazi, giderek daralan akarsu vadileri tarafından derin bir şekilde yarılmıştır. Gerek ana akarsular ve gerekse bu akarsuların orta çıkırları boyunca aldıkları sayısız kollar araziye şiddetle aşındırmış ve çok arızalı bir görünüş kazandırmıştır. Keskin ve birbirine yakın sırtlar, dik yamaçlı "V" profilli vadiler

yaklaşık 2000 m yüksekliğine kadar olan bu sahanın karakteristik topoğrafik görünüşünü oluştururlar.

Yüksek dağlık saha ve buzul topoğrafyası:

Kabaca 2000 m yükseklikten başlayan bu sahanın 3000-3200 m yüksekliğe kadar olan kısımlarında topoğrafya basık sırtlar, dik yamaçlı "U" profilli vadilerden oluşur. Dördüncü jeolojik zamanın buzul devrelerinde geniş ölçüde buzul aşındırmasına sahne olan bu sahada çok sayıda küçük boyutlu buz yalağı ve moren set gölleri mevcuttur. Bu sahanın, yüksekliği 3000 m'yi aşan kısımları ise Rize'nin en sarp ve en arızalı kesiminin oluşturmaktadır.

Geniş ölçüde çıplak ve tamamen kayalık zirveler ile bunların arasındaki keskin sırtların yamaçları insanın gezmesini engelleyecek kadar diktir. Rize'nin en yüksek noktalarını bu sırtlar arasındaki zirveler oluşturur. Üzerinde hâlâ buzul bulunan ve Rize topraklarının en yüksek noktası olan Kaçkar Tepesi (3937m) ile Verçenik (üç doruk) Tepesi (3709m), Koyunsokağı Vacakar dağı (3458m), Çaymakçur Tepesi (3420m), Gudashevsivrisi Tepesi (3406m), Koyunsokağı tepesi (3342m), Marsis Tepesi (3334m) ve Aşağı Karataş Tepesi (3322m) bu zirvelerden bazılarıdır. Bu arızalı topoğrafya Fındıklı ilçe merkezinin güneyinden itibaren sarplığını ve yüksekliğini kaybetmeye başlar.

5.1.2.3 İklim

Rize'de yazları serin, kışları ılıman ve her mevsimi yağışlı bir iklim görülür. Rize'de aylık ortalama sıcaklık eğrisi bütün yıl 5°C'nin üzerinde seyretmekte olup, sadece dört ayın sıcaklık ortalaması 10°C'nin altındadır. Diğer bütün ayların sıcaklık ortalaması 10°C'nin üzerindedir. Sıcaklık ortalaması 20° C'yi geçen ay sayısı ise ikidir. Bütün bunlardan Rize'nin oldukça istikrarlı bir sıcaklık rejimine sahip olduğu sonucunu çıkarmak mümkündür.

Türkiye'nin en çok yağış alan ili olan Rize'de yıllık toplam yağış miktarı 2300 mm'nin üzerinde olup, yağışlar her mevsime dengeli olarak dağılmıştır. Bu nedenle Rize'de

kurak mevsim yoktur. En az yağış alan ilk baharın toplam yağış miktarı kuraklık sınırının çok üzerindedir (367,9 mm). Rize'de kar yağışları olağandır. Toplam yağışın bir kısmının kar şeklinde düşmektedir. Akarsu rejim grafiğindeki yağış eğrisi sonbahar ve kış aylarında yükselirken, akarsu rejim eğrisi bu aylarda azami düzeyin oldukça altında seyretmektedir. Akarsuların su seviyesi ilkbahardan itibaren artmaktadır. Oysa ilkbahar Rize'de en az yağış alan mevsimdir. Bu durumda kışın düşen yağışların kar şeklinde olduğu ve ilkbaharla birlikte bu kar örtüsünün erimesiyle akarsuların kabardığı anlaşılmaktadır.

Mevsimlere göre değişmekle birlikte Rize'de nem oranı her zaman yüzde 75'in üzerindedir. Yılın 150 günü kapalı, 163 günü bulutlu geçmektedir. Açık gün sayısının az olması Rize'de güneş enerjisinden yararlanma imkanını en aza indirmiştir. Karın ortalama 14 gün yerde kaldığı Rize'de ortalama donlu gün sayısı 10'dur. Donlu gün sayısının az olması ve minimum sıcaklık ortalamasının -7°C 'yi geçmemesi Rize'de narenciye üretimine imkan vermiştir.

Rize'de hakim rüzgar yönü güneybatıdır. Ancak 2-3 yılda bir Kasım'dan Nisan'a kadar kısa aralıklarla esen fön rüzgarlarına da değinmek gerekir. Doğu Anadolu Antisiklonun Sibiryaya Antisiklonuyla birleşerek güçlendiği yıllarda Doğu Anadolu'da Doğu Karadeniz üzerindeki siklon merkezine doğru yönelen hava, 3000 m'yi geçen Rize dağlarını aştıktan sonra kıyıya doğru inerken ısınır ve kıyıya ulaştığında bu bölgede sıcaklıkların yükselmesine yol açar. Böylece Rize'de kış sıcaklık değerlerinin aşırı düşüş göstermesini önler.

5.1.2.4 Bitki örtüsü

Bol yağış alan ve dengeli bir sıcaklık rejimine sahip olan Rize sık ve gür bir tabii bitki örtüsüne sahiptir. Kıyıda yaklaşık 750 m yüksekliğe kadar olan saha geniş yapraklı kıyı ormanları ile kaplıdır. Bu sahada yer yer iğne yapraklıların da bazı sırtlar boyunca aşağılara sarktığı görülür. Gür ve sık bir orman formasyonu ile aynı zamanda da zengin bir orman altı formasyonundan oluşan bu yükseklik basamağı "Kelşik Flora" adıyla da tanınmaktadır. Bu basamağın hakim türü sakallı kızılgaç olup diğer türler kayın,

kestane, ıhlamur türleri, gürgen, karaağaç türleri, yabani Trabzon hurması, yabani karayemiş, yabani kiraz, defne, çınar, tesbih ağacı, meşe, dişbudak ve şimşir'dir. Bunlardan sakallı kızılağaç ve yabani karayemiş akarsu vadileri boyunca orman üst sınırına kadar çıkar. Bu basamağın orman altı bitki örtüsü de çok zengindir. Hakim tür; yörede "Kumar" adıyla bilinen ve yakacak odun olarak istihsal edilen orman gülü olup, sayılamayacak kadar çok otsu ve odunsu bitki türü, orman gülü ile birlikte orman altı bitki örtüsünü oluşturur.

Yaklaşık olarak 800-1400 m yükseklikler arasındaki kuşak karışık orman kuşağıdır. Bu katın yaygın türlerinin geniş yapraklılarından sakallı kızılağaç, kayın, kestane, gürgen ile iğne yapraklılarından ladin ve çam türleri teşkil eder. Orman altı bitki örtüsünü gene orman gülü ile diğer otsu ve odunsu bitkiler oluşturur. Yüksekliğin daha da artmasıyla yavaş yavaş iğne yapraklı türler hakim duruma geçer. Hele 1600 m'den sonra iğne yapraklılarının hakimiyeti kesindir. Hakim tür doğu ladini olup, orman üst sınırına yaklaştıkça Kafkas köknarı da yaygın bir şekilde görülür. karaçam da bu kuşağın yaygın türlerindedir. Orman altı bitki örtüsü bu kuşakta da değişmez.

Rize'de ormanlar yaklaşık olarak 2000-2200 m yüksekliklerde sona erer ve yerini alp çayırlarına bırakır. Turuncu ve beyaz renkli küçük dağ zambakları ile papatyalar gibi çeşitli türlerin yer aldığı bu sahada, çayırların yanında lekeler halinde yer yer kısa boylu, orman gülü çalılıkları da yer almaktadır. Yaylacılık faaliyetlerine sahne olan bu sahada yakacak ihtiyacını karşılamak amacıyla tahrip edilen orman gülü çalılıkları gün geçtikçe azalmaktadır.

5.1.2.5 Akarsu ve göller

Rize, yağışlı iklimi ve çok sayıda yeraltı su kaynakları sayesinde çok zengin bir hidrografik yapıya sahip olmuştur. Rize sınırları içinde doğu-batı yönünde ortalama her 250-300 m'de büyük veya küçük akan bir suya mutlaka rastlanır. Nitekim Rize arazisinin reliefi de bunu göstermektedir. Bundan hareketle Rize'nin, Türkiye'de akarsu yoğunluğu en fazla olan il olduğunu söylemek mümkündür.

Rize'nin akarsuları kısa boylu, yatay eğilimli fazla olan hızlı akışlı akarsulardır. Rize sınırları içinde uzunluğu 5 km'den fazla olan 23 akarsu vardır. Ancak bunlardan 16 tanesi doğrudan doğruya Karadeniz'e ulaşmakta olup geri kalanı ise bu 16 akarsudan birinin kolu durumundadır.

Doğrudan doğruya Karadeniz'e ulaşan akarsuların en uzun olanları Çağlayan deresi (34.7km), Arılı Deresi (31.5 km), Fırtına Deresi (68.0 km), Hemşin Deresi (38,5 km), Sabuncular Deresi (46.0 km), Taşlı Dere (34.0 km), İyidere (78.4 km)'dir. Diğerlerinin boyları kısadır. Öyleki kol durumundaki bir çok akarsu bile bunların en uzun olan Venek Deresinden (20.3 km) daha uzundur. Örneğin Fırtına Deresinin kolları olan Durak Deresi 33.0 km, Hala Deresi 32.5 km ve Taşlı Dere'nin kolu olan Balamya Çayı 22.6 km. uzunluğundadır.

Rize'nin büyük akarsuları olarak belirttiğimiz 7 akarsudan en uzun olanı İyidere (78.4 km) ama beslenme sahası en geniş olanı Fırtına Deresi'dir (1149.3 km). Havza genişliği yönünden ikinci sırayı İyidere (1047.4 km), uzunluk yönünden ikinci sırayı ise Fırtına Deresi (68km) alır.

Rize'de akarsuların karakteri yağmur, kar, gür kaynaklar tarafından belirlenir. "Yağmurlu Karadeniz Rejimi" statüsünde incelenen bu akarsulardan, biri Eylül'den Kasım ortalarına kadar, diğeri Mart'tan Ağustos'a kadar iki kabarık ve Kasım ortalarından Mart'a kadar bir çekik devre vardır. Bu devrede akarsular sadece göl ve kaynak sularıyla beslenmektedirler. Çünkü bu devrede yöre yağışı kar şeklinde olduğu için akarsuyun yağmur sularından beslenme şansı yok gibidir. Nitekim en çekik seviyenin Ocak ayına tekabül etmesi de bunu kanıtlar (Fırtına deresi Ocak ortalama debisi 11.3 m³/sn).

Mart ayından itibaren önce kar erimeleriyle kabarmaya başlayan akarsular ilk bahar yağmurlarıyla da beslenince birdenbire kabarmaya başlar ve kar erimelerinin en şiddetli olduğu Haziran ayında en kabarık seviyeye ulaşır. (Fırtına deresi Haziran ortalama debisi 65.2m³/sn).

Haziran ayından itibaren kar suyu desteğinin azalmasına paralel olarak akarsular da çekilmeye başlar. Ancak gene de Haziran-Ağustos arasındaki seviyeleri diğer aylardan daha yüksektir. Bu seviye kaybı Eylül'de son bulur ve son bahar yağmurlarının etkisiyle Eylül ortalarından Kasım'a kadar ikinci kabarık devre yaşanır.

Türkiye'nin diğer akarsularıyla kıyaslandığında oldukça düzenli rejimli oldukları görülen Rize akarsularının asıl dikkat çeken özellikleri elektrik enerji potansiyelleri ve sediment miktarlarıdır. Türkiye'nin diğer akarsularına göre oldukça az sediment taşıyan Rize akarsuları yıllık elektrik enerji potansiyeli bakımından da elverişli şartlar arz ederler.

Rize akarsularının Doğu Karadeniz Havzası içinde yer aldıkları ve Doğu Karadeniz Havzası'nın da yıllık elektrik enerji potansiyeli bakımından Fırat ve Dicle Havzalarından sonra yaklaşık 12 milyar Kwh. İle üçüncü sırayı aldığı dikkate alınır, Rize akarsularının Türkiye elektrik enerji potansiyeli içindeki yeri daha iyi anlaşılır.

Rize Dağları'nın 2400 m'yi aşan bölümlerinde buzul aşındırması ve biriktirmesi sonucu oluşmuş olan 19 adet küçük alanlı Göl tespit edilmiştir. Bu Göllerin en büyükleri 0.07 km² yüzölçümündeki Ambar Gölü (2950m) ile Büyük deniz Gölü'dür (2900m.) 2400-3000 m yükseklikler arasında yer alan bu göllerin en küçüğü ise 0.01 km yüzölçümündeki Öküzyatağı Gölü'dür. (2775 m). bunların bir kısmı buz yalağı bir kısmı da moren set gölüdür.

5.1.3 Sosyo-Ekonomik Yapı

İlin ekonomisi ekilebilir arazileri sınırlı olmasına rağmen tarıma dayalı bir yapı sergilemektedir. Rize'deki temel tarımsal ürün ve geçim kaynağı çaydır. Çay dışındaki ürünler aile içi tüketim ya da il içi tüketimde kullanılmaktadır. Ülkedeki çay üretiminin yaklaşık yüzde 70'i Rize'de yapılmaktadır. Çay tarımının bölgeye katkısı sadece çiftçilerin ürünlerinden elde ettiği gelirle sınırlı değildir.

Gerek özel teşebbüs gerekse kamu fabrikalarda elde edilen ürünlerin işlenmesi bölge ekonomisine önemli bir katkı sağlamaktadır. Çay fabrika ve atölyelerinin bölgede yer alması paketleme, yedek parça, bakım ve onarım gibi işlere bağlı olarak diğer ilgili sektörleri de bölgede tutmaktadır. Dolayısıyla çay tarımı Rize için çay ekonomisine dönüşmektedir. Tarımda, balıkçılık ve arıcılıkta temel sektörler arasında yer almaktadır. İmalat sanayinde hizmet veren diğer sektörler ise un, kereste, döküm, balık unu ve balık yağı fabrikalarıdır.

Rize’de işsizlik oranı 2011 yılı için yüzde 10,5, işgücüne katılma oranı yüzde 47,6 ve istihdam oranı yüzde 42,6’dır. İl şehirleşme oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı gibi birçok göstergede Türkiye ortalamalarının altındadır (TÜİK, 2013).

Toplam nüfusun yaklaşık yüzde 65’i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Nüfus yapısı incelendiğinde ise genç nüfusun ağırlıklı olduğu görülmektedir. 2012 yılında il nüfusunun yüzde 37’si 25 yaşın altındadır. Nüfus yoğunluğu km²’ye 83 kişi olup, bu oran Türkiye ortalamasına yakındır. İl bir yandan yaklaşık yüzde 4 yıllık nüfus artışına sahipken, diğer yandan yoğun şekilde il dışına göç vermektedir. 2011-2012 yılları için Rize İlinin net göç hızı binde 5 civarındadır (TÜİK, 2013).

5.2 KENTSEL GELİŞİM VE PLANLAMA

5.2.1 Rize'nin Planlama ve Kentsel Gelişme Süreci

Rize Merkez İmar Planı, İller Bankası marifetiyle hazırlanmış ve 1986 yılında onaylanmıştır. İmar Planı’nın hazırlandığı dönemde ve uygulamanın ilk yıllarında kent kıyı bandında gelişme göstermektedir. Ancak gelişme sonraki yıllarda arka plandaki eğimli alana ve ırmak vadilerine kaymıştır. Karadeniz’deki diğer yerleşmelerde olduğu gibi Rize’de de dar sahil bandında yoğun bir yerleşme, tepelik kesimlerde ise çay bahçeleri içinde dağınık bir yerleşme karakteri görülmektedir.

Belirli kesimlerde ve genellikle vadilerde ilerleyen yollar boyunca göze çarpan yerleşimler yer almaktadır. Rize nüfusunun önemli bir kısmını barındıran güneydeki eğimli bölgelerde yerleşim plansız oluşmuştur. Çay bahçelerinin yoğunluk kazandığı bu alanlarda, çay alım merkezleri, ilkokul, cami gibi ortak kullanımlar bazı kesimlerde odaklar yaratmıştır.

İmar Planına göre 2005 yılında nüfusun 105.000 kişi olacağı varsayılmıştır. Rize Merkez nüfusu plan öngörülerinin altında kalarak 2007 yılında 94.800 olarak gerçekleşmiş ve 2013 yılında 104.991'e yükselmiştir. Merkezin sağladığı avantajlar ve topoğrafik yapı gözönünde bulundurularak nüfusun yüzde 60'ının sahil kesimindeki bölgede, yüzde 30'unun güneydeki eğimli ve yeni imara açılan bölgede, yüzde 10'unun ise Gündoğdu Beldesi yönünde yerleşeceği kabul edilmiştir.

Rize İline bağlı olan ve 2000'li yıllarda Gündoğdu için 1969 yılında hazırlanan imar planında 1998 yılı için nüfusun 6.300 olacağı kabul edilmiştir. Nüfusun; 1984 tespitlerinde ise 6.000'e yaklaştığı görülmüştür. Rize ile bütünleşme eğiliminde olan Gündoğdu plan revizyonu İller Bankasınca yeniden ele alınmış ve yeni ilave alanlar da planlanarak bu bütünleşme desteklenmiştir. 2014 yılı yerel seçimlerinin ardından Gündoğdu İlçesi Rize Merkeze bağlanacak olup, ilin bu yöne gelişmesi bakımından önemli adımların atılması beklenmektedir.

Tablo 5.1: İmar planının arazi kullanımı ve yoğunluk öngörülleri

Arazi Kullanımı (ha)		2012 Yılı	2032 Yılı	2047 Yılı
Konut		625	1.083	1.793
MİA ve Alt Merkezler		63	108	179
Sanayi		176	214	311
Diğer		757	1.280	945
Toplam		.621	2.685	3.228
Yoğunluk	Yerleşme	65	50	50
	Brüt	167	124	124

Kaynak: İmar Arşivi, Rize Belediyesi

Rize Merkez İmar Planı Raporu'ndan temin edilen verilere göre Merkez İlçenin mevcut arazi kullanım dağılımı ve tahminleri ile yoğunluk hesapları Tablo 5.1'de sunulmaktadır. Buna göre İmar Planı ile yerleşmelerdeki yoğunlukların yüzde 23 oranında düşürülerek km²'ye 50 kişi olması öngörülmüştür. Brüt yoğunluğun ise km²'ye 124 olması hedeflenmiştir.

Zaman içerisinde Rize Merkezin en temel gelişme yönü doğu yönündeki Gündoğdu Beldesi'ne doğru olmuştur. Beldede geçmişte ticari, idari ve sanayi sektörlerinde gelişmeler sağlanmıştır. Arazi fiyatlarının Rize'ye göre ucuz olması, ticaret ve sanayi işlevlerinin yanında konut alanlarının da Gündoğdu'ya doğru yayılmasına yol açmıştır. Böylece Rize giderek, Gündoğdu ile mekânsal olarak birleşmiş ve sahil şeridi boyunca doğrusal bir makro form ortaya çıkmıştır.

Gündoğdu haricinde, başta vadi boyları olmak üzere iç kesimlere doğrudan gelişmeler sağlanmıştır. Bunlar arasında Güneysu ve Çaykent öne çıkmaktadır. Her iki gelişme de farklı riskleri beraberinde getirmektedir. İlki, sahil şeridinin yerleşme baskısı altında kalmasına yol açarak kıyıların sürdürülebilir şekilde kullanılmasını tehdit etmektedir. Ayrıca, Gündoğdu Beldesinde yaşanan sel felaketleri bu bölgede yüksek afet riskleri olduğunu göstermektedir. Diğer yandan vadi boyu yerleşmelerde başta sel olmak üzere birçok afet riskini birlikte taşımaktadır.

Rize'nin gelişme yönünü ve yerleşim desenini etkileyebilecek olan en önemli projelerden birisi "Rize Güney Çevre Yolu Projesi"dir (Şekil 5.2). Bu proje ile Rize'nin Güneye doğru büyümesine ve gelişmesine katkı sağlanacaktır. Bu yönüyle Proje ile sahil kesimindeki yapılaşma baskısının azalması öngörülmektedir.

Çevre yolu aynı zamanda şehir içi trafiğinin ana yükünü çeken doğu-batı eksenli sahil yolu ve paralel yolların da yükünü hafifletecektir. Yol güzergahı bir yandan yoğun nüfusa sahip mahalleleri birbirine bağlarken diğer yandan yapılması öngörülen tünel ile kırsal nüfusun yoğun olarak yaşadığı bölgelerin şehir merkezi arasındaki erişim kolaylaştırılacaktır.

Şekil 5.2: Güney çevre yolunun güzergahı



Kaynak: Proje Dosyası, Rize Belediyesi

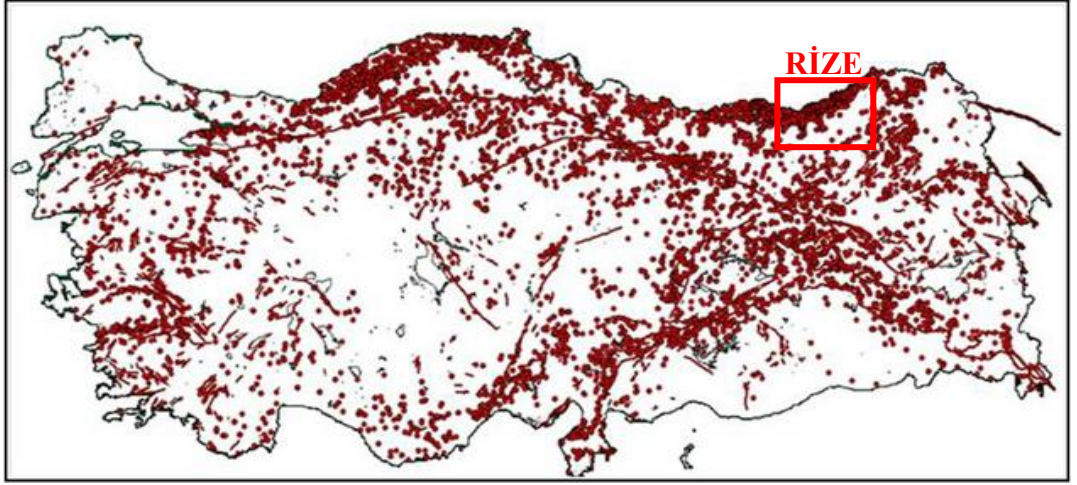
Güney Çevre Yolu ayrıca, bu çalışmada ele alınacak olan kentsel dönüşüm projesi için de önemli bir belirleyici olacaktır. Kentsel dönüşüm projesi, Güney Çevre Yolu boyunca yeni açılacak yerleşim alanları için örnek teşkil edecektir.

5.2.2 Afet Riskleri

Türkiye'nin en önemli afet riski deprem olmasına rağmen Rize 4. derecede tehlikeli deprem bölgeleri arasında yer almaktadır. İlde tarihsel ve aletsel dönemlere ait hasar yapıcı deprem kaydı bulunmamaktadır. Aynı şekilde kaya düşmesi olayının da az yaşandığı yerlerden biri olan Rize'de, Ardeşen ve Çamlıhemşin ilçelerinde yerel bazı olaylar gözlenmiştir.

Ayrıca, ülkemizin önemli sıradağlarından biri olan Kaçkar Dağlarının büyük bölümü Rize ili sınırları içerisinde olup, aşırı kar yağışı alan bu dağlık alanlarda büyük çığ patikaları mevcuttur.

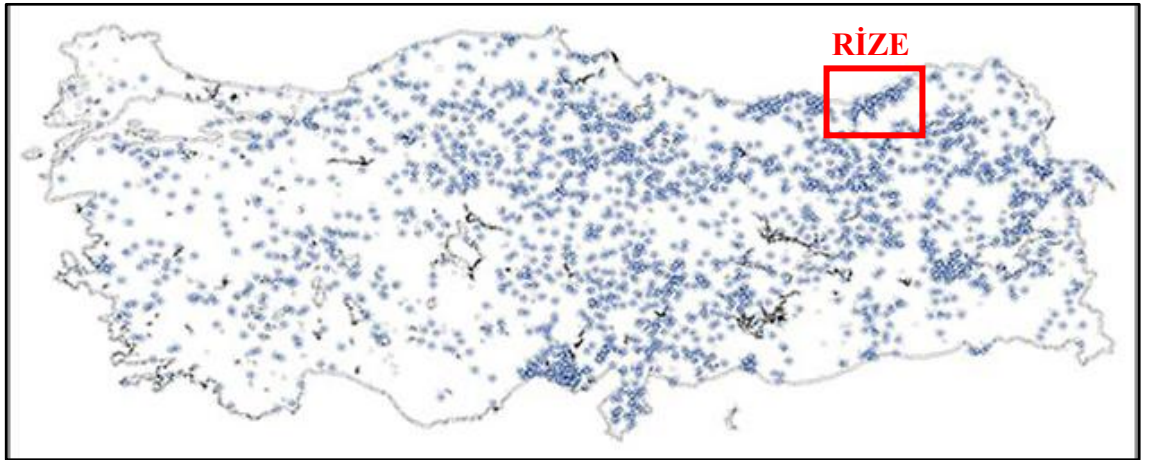
Şekil 5.3: Heyelan risk haritası



Kaynak: AFAD (2013)

Şekil 5.3 ve Şekil 5.4'te görülebileceği gibi Rize ve yöresi su baskını ve heyelan olaylarının ülkemizde en yoğun yaşandığı bölgelerden biridir. Bu bölgede heyelan ve sellerin başlıca nedeni yağış yoğunluğu, eğimli topografya, tahrip edilen ormanlar ve doğal afet etkisi altında olan yerleşim alanlarındaki uygunsuz imar faaliyetleridir. Afetler; Merkez, İkizdere, Pazar, Çayeli ve Çamlıhemşin ilçelerinde daha sık gözlenmektedir. 29.09.1995, 11.08.1998, 15.01.2002 ve 21.07.2006 yıllarında aşırı yağışlar sonucu meydana gelen su baskını ve heyelan olayları Bölgesel olarak birçok Merkez ve ilçelerde yerleşim birimlerini etkilemiştir.

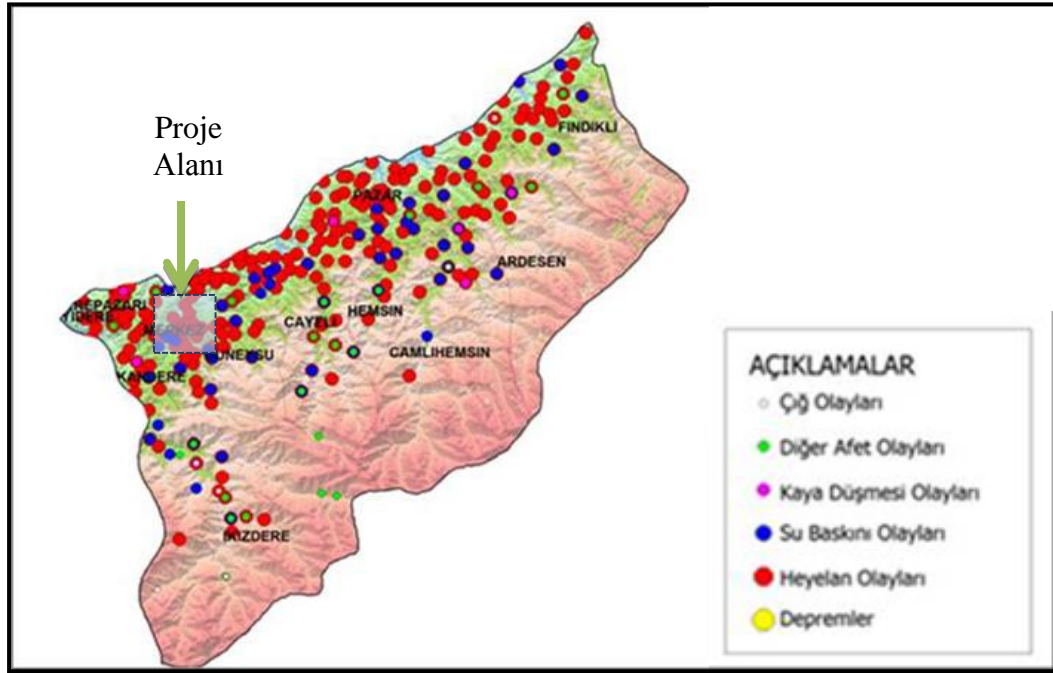
Şekil 5.4: Sel baskını riski haritası



Kaynak: AFAD (2013)

Son olarak, 26.08.2010 tarihinde heyelan ve su baskını sonucu 14 kişi hayatını kaybetmiş ve 100'ünüñzerinde yapının ağır hasar göyerek kullanılamaz hale gelmiştir. (TMMOB, 2010).

Şekil 5.5: Rize'de meydana gelen afet olaylarının türlerine göre dağılımı



Kaynak: Rize Valiliği

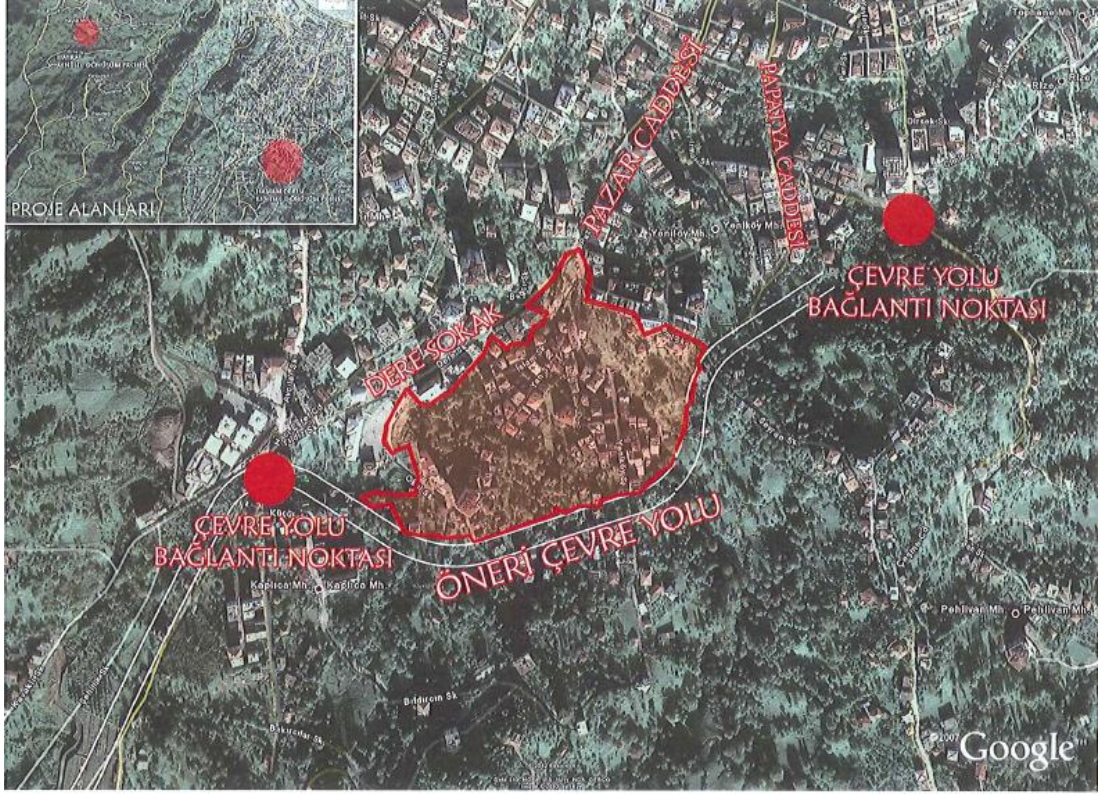
Şekil 5.5'te görüldüğü gibi Rize'de yaygın olarak su baskını ve heyelan olayları yaşanmaktadır. Bu çalışmada konu edinilen kentsel dönüşüm projesinin uygulama alanı ve civarında da heyelan ve su baskınları sıklıkla görülmektedir.

5.3 AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: TİMYA VADİSİ PROJESİ

5.3.1 Projenin Amacı ve Kapsamı

Bu proje 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile tarif edilen risklerin bertaraf edilmesi ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması amacıyla uygulanmaktadır. Şekil 5.6'da gösterilen proje alanındaki en önemli afet riski sel ve heyelandır.

Şekil 5.6: Proje alanının kent içindeki konumu

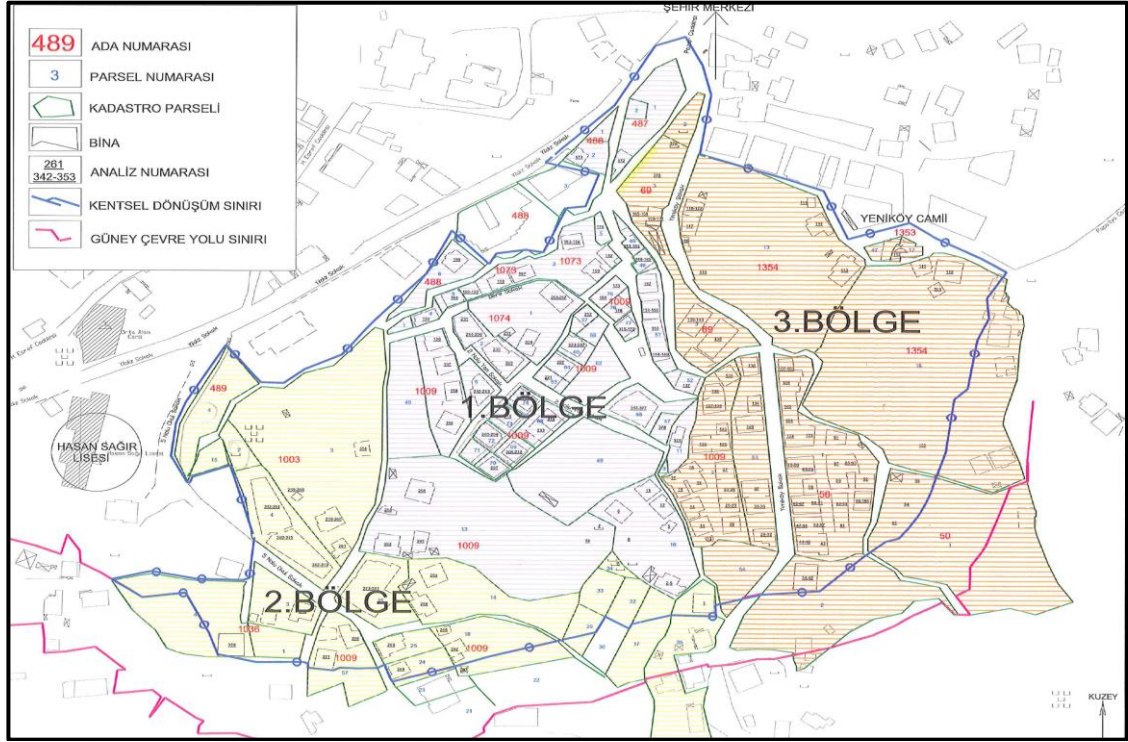


Kaynak: Proje Dosyası, Rize Belediyesi

Proje alanında ayrıca çok hisseli, sağlıksız, kaçak ve ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Yaklaşık 8 hektarlık alanda 534 konut ve 110 bina yer almaktadır. Projenin temel önceliği dere yataklarının ıslah edilerek güvenilir ve sağlıklı bir yaşam alanı oluşturulmasıdır. Proje kapsamında yerinde dönüşüm ilkesi benimsenmiş ve hak sahipleri geçici konutlarında ikamet ederken kalıcı konutları tamamlanacak ve hak sahipleri mağdur edilmeden buralara taşınacaktır.

Bu proje Rize’de gerçekleştirilecek ilk kentsel dönüşüm projesidir. Yapılan analizler neticesinde afet riskinin en yoğun olduğu bölgelerden biri olan Hamamderesi ve Hayrat Mahallesi seçilmiştir. Bu nedenle projenin örnek bir uygulama sergilemesi ve halkın kentsel dönüşüm uygulamalarına bakış açısını ve dönüşümün kazanımlarını anlayabilmesi hedeflenmektedir. Bu nedenle de projenin her aşamasında hak sahipleri ve kamuoyu bilgilendirilmeye çalışılmıştır.

Şekil 5.7: Proje alanının bölgelendirme haritası



Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Şekil 5.7’de görüldüğü gibi üç alt bölgeden oluşan bu proje kapsamında 616 konut Hamamderesi Mahallesi’nde, 250 konut da Hayrat Mahallesi’nde olmak üzere toplam 866 konut, 600 kişilik cami inşaatı, alışveriş merkezi 6 dükkan ve sosyal donatı alanları yapılacaktır.

Halihazırda projenin hazırlık ve planlama aşaması tamamlanmış, finansman için gerekli anlaşmalar tamamlanmak üzere olup, uygulama aşamasına henüz geçilmemiştir. Proje tamamlandığında Rize ilinde uygulanan en büyük toplu konut ya da afet konut projesi olacaktır. Bu çerçevede, proje hakkındaki temel bilgiler Tablo 5.2’de verilmiş olup, bu bilgiler aşağıdaki bölümlerde detaylı olarak açıklanacaktır.

Tablo 5.2: Proje’nin künye bilgileri

Özellik	Açıklama
Yer ve alanın özelliği	<ul style="list-style-type: none">• Rize Merkez Hamamderesi ve Hayrat Mahalleleri• Topoğrafik olarak eğimli

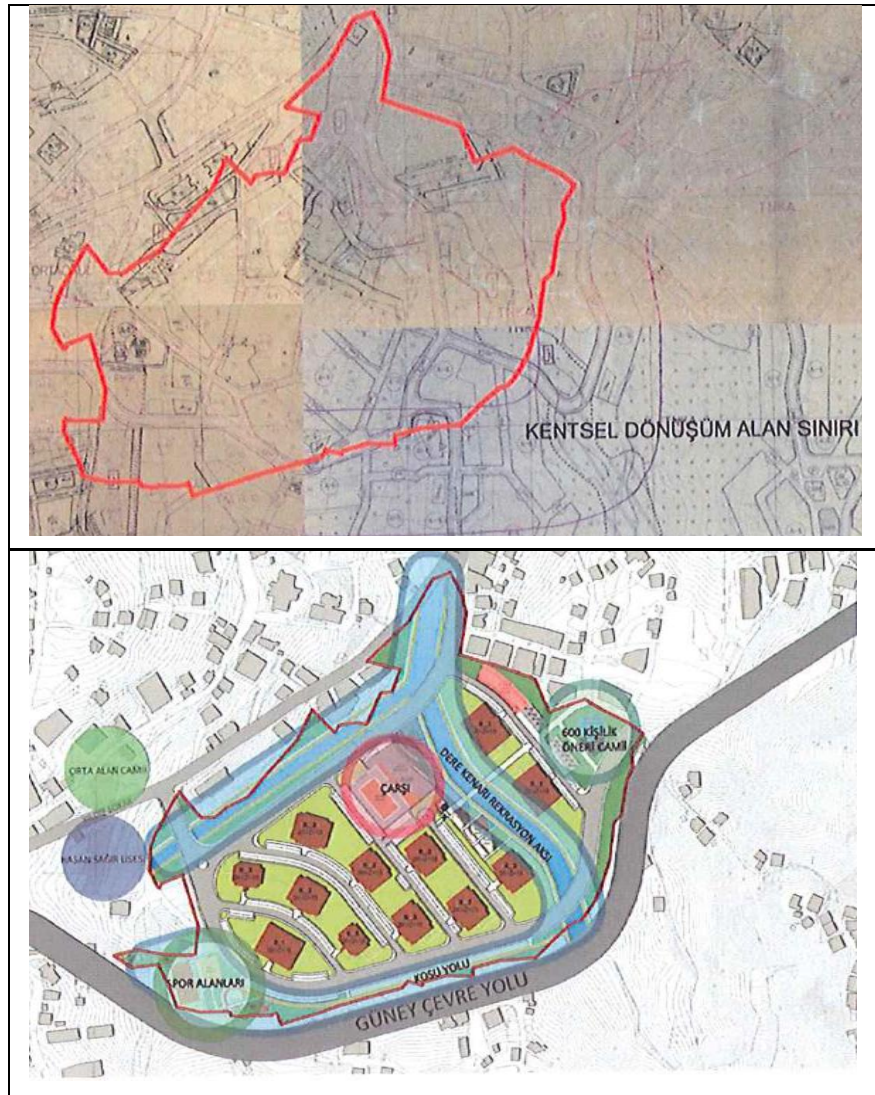
Özellik		Açıklama
Sorunlar	Sosyal	<ul style="list-style-type: none"> • Yoksulluk ve buna bağlı yoksunluklar • Yetersiz sosyal alanlar ve yetersiz yaşam kalitesi • Düşük eğitim ve istihdam düzeyi
	Ekonomik	<ul style="list-style-type: none"> • Ortalama gelir düzeyinin düşük olması
	Fiziksel	<ul style="list-style-type: none"> • Gecekondu ve kaçak yapıların yoğun olması • Sel ve heyelan riski • Yapı kalitesinin düşük olması (deniz kumu kullanımı) • Yetersiz toplu taşıma ve ana ulaşım akslarına uzaklık
Potansiyeller		<ul style="list-style-type: none"> • Şehir merkezine yakınlık • Dere yatakları
Hedefler		<ul style="list-style-type: none"> • Kaçak yapıların kaldırılması • Yaşanılabilir bir kentsel alan oluşturulması • Vadinin doğal dokusunun korunması ve derenin yeniden kullanıma açılması • Alanın ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi (Güney Çevre Yolu) • Örnek bir kentsel dönüşüm projesinin tamamlanması • Halkın katılımının sağlanması ve hak sahiplerinin menfaatlerinin korunması • Yapılaşma yoğunluğunun azaltılması ve sosyal kullanımların artırılması
Uygulamalar		<ul style="list-style-type: none"> • Konut • AVM • Cami

Kaynak: Binay (2007)

5.3.2 Proje Alanına Yönelik Planlama Kararları

Mevcut durumda, alanda yaklaşık 4,5 hektar konut alanı bulunmaktadır. Yapılmış ve yapılaşmamış yerler birlikte değerlendirilirse mevcut imar planının öngördüğü yapılaşma büyüklüğü çıkımlarla birlikte 133.750 m²'dir. Toplamda 1.337 adet konut içeren mevcut imar planı ortalama 100 m² büyüklüğündeki hanelerde yaklaşık 4,5 kişinin yaşayacağı varsayılırsa toplam 6.020 kişidir (Şekil 5.8).

Şekil 5.8: Mevcut ve uygulama sonrası imar planları



Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Proje öncesi ve sonrası arazi kullanım kararları karşılaştırıldığında, en genel anlamda kentsel dönüşüm projesinin konut alanlarının azaltarak yeşil alan, ticaret ve yol kullanımlarını artırdığını söyleyebiliriz.

Tablo 5.3: Proje öncesi ve sonrası arazi kullanım kararları

Kullanım	Öncesi		Sonrası	
	Büyükölük (m ²)	Yüzde	Büyükölük (m ²)	Yüzde
Konut	45.818	57,0	35.418	44,1
Ticaret	-	0,0	4.240	5,3
Dini tesis	-	0,0	1.754	2,2
Park ve yeşil alan	10.163	12,7	14.491	18,0
Yaya ve taşıt yolu	19.408	24,2	22.134	27,6
Jeolojik açıdan sakıncalı yerler	4.924	6,1	-	0,0
Dere	-	0,0	2.276	2,8
Toplam	80.313	100,0	80.313	100,0

Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Proje öncesi yaklaşık 1 hektar olan yeşil alanlar yaklaşık 1,5 hektara yükseltilecektir. Bununla birlikte, konut alanları yaklaşık 1 hektar azaltılmıştır. Projenin en önemli çıktısı ise daha önce kapalı sisteme alınan derenin rekreasyon amaçlı kullanıma açılmasıdır (Tablo 5.3). Proje alanındaki arazi kullanımları aşağıda incelenmektedir:

Konut:Rize’de kamu arazilerinin kısıtlı oluşu, yerleşime müsait arazilerin yetersizliği, topoğrafik durum ve hak sahiplerine yerinde konut verilmesi ilkesi nedeniyle alanda yüksek katlı bir konut uygulaması tercih edilmiştir. Ancak, ilk projeye gelen tepkiler üzerine kat sayıları yeniden gözden geçirilmiş ve daha yaygın bir uygulama yapılması benimsenmiştir (Şekil 5.9). Proje alanındaki konut mimarisi tasarlanırken yerel iklim koşulları, jeolojik özellikler, rüzgar, sosyo-ekonomik yapı ve afet riskleri dikkate alınmaya çalışılmıştır. Alanda 95 ila 165 m² arasında değişen 6 farklı büyüklükte 866 konut üretilecektir. Kentsel dönüşümün sosyal boyutunun da dikkate alınabilmesi için

aynı konut grupları bir arada toplanmak yerine farklı kullanıcılara hitap eden kullanımların birlikteliği göz önünde bulundurulmuştur.

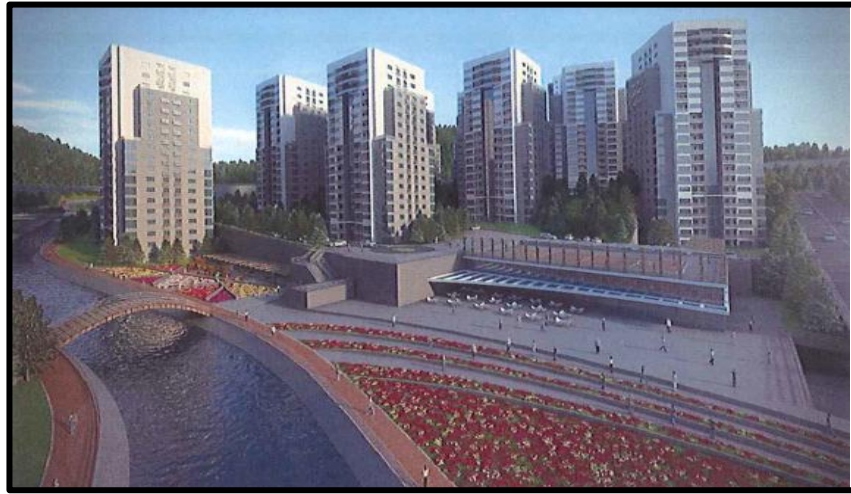
Şekil 5.9: Önerilen konut görünümü



Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Yeşil Alan:Proje alanından geçen dere yatağı rekreatif amaçlı kullanılmış olup buradaki yeşil alanların sürekliliğinin sağlanması için alandaki diğer yeşil alanlar ile dere etrafındaki kullanımlar ilişkilendirilmiştir (Şekil 5.10). Proje kapsamında yapılan sosyal analizlerde dile getirilen ortak kullanıma açık spor alanlarının eksikliğini gidermek üzere spor ve oyun alanları oluşturulmuştur. Bunların yanında proje alanına ikamet edecek nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek oturma alanları, dinlenme alanları, çocuk oyun alanları ile yürüyüş parkları yapılması öngörülmüştür.

Şekil 5.10: Proje alanından görünüm



Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Yollar: Alan hem Güney Çevre Yolu hem de kent merkezinden gelen servis yolu üzerinden hizmet alacaktır. Topoğrafyanın eğimli olması ara yolların eğime paralel olarak tasarlanmasını zorunlu kılmıştır. Hatta bazı yerlerde eğimden kazanılan kotlarda otopark kullanımları tasarlanmıştır. Otopark ihtiyacı hesaplanırken 150 metrekareye kadar olan konutlar için 1 daha büyük konutlar için 2 araçlık kapasite oluşturulması öngörülmüştür. Ticaret alanları için de yer altı otopark kullanımları tercih edilmiştir.

5.3.3 Proje Uygulama Yöntemi

İlk aşamada uygulama yapılacak alanın Rize içindeki yeri dikkate alınarak alternatif modeller üretilecektir. Proje alanı ve çevresindeki konut ve sosyal donatıların mevcut durumu ve etkileşimi incelenerek üretilecek kentsel mekânlar için bir kentsel kimlik çalışması yapılacaktır. Önerilen bu kimlik itibarıyla genel arazi kullanım yaklaşımları belirlenecektir.

Tablo 5.4'te verilen proje iş süreçleri dört aşama ve 14 adımdan oluşmaktadır. Mevcut durumun tespiti ile başlayan iş süreci mekânsal tasarımlar ve mali programın hazırlanması ile devam etmekte ve imar planlama ve uzlaşma görüşmeleri ile tamamlanmaktadır.

Tablo 5.4: Proje iş süreçleri

Aşama 1- Mevcut Durumun Tespiti
1.1. Tüm yapı ve eklentilerinin değerlendirilme tekniklerine uygun olarak ölçüm, tespitlerin ve hesaplarının yapılması
1.2. Tüm saha verilerinin GIS tabanında bir araya getirilmesi
1.3. Mülkiyet kimlik kartlarının (kıymet takdir raporunun) hazırlanması
1.4. Hak sahiplerinin sosyo-ekonomik ve demografik profili ile yeniden yerleşim tercihlerinin ve beklentilerinin tespit ve analiz edilmesi
1.5. Proje alanının mekânsal, sosyal, çevresel ve ekonomik açılarından SWOT analizinin yapılması
1.6. Proje alanının imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılması

Aşama 2- Mekânsal Tasarımlar ve Mali Program
2.1. Kentsel yenileme gelişim projesinin istatistiki ve mali analizlerinin yapılması ile finansal programının oluşturulması
2.2. Mekânsal ve mali analizler doğrultusunda kentsel tasarım projesinin hazırlanması
2.3. Bölgeye özgün mimari projelerin hazırlanması
2.4. Proje yatırım finansman fizibilitesinin hazırlanması
2.5. Kentsel tasarım ve mimari projelerin 3D görselleştirmelerinin yapılması, proje tanıtım filmi ve proje maketinin hazırlanması
Aşama 3- Planlama
3.1. 1/5000 ölçekli nazım imar planının yapılması
3.2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılması
Aşama 4- Uzlaşma Görüşmeleri
4.1. Proje alanındaki hak sahiplerinin birebir bilgilendirilmesi, hak sahiplerine muvafakat senedinin imzalatılması

Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Projedeki iş süreçlerini inceledikten sonra kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliği açısından hayati öneme sahip olan hak sahipleri ile anlaşma modeli ayrıca detaylı bir şekilde incelenecektir.

5.3.4 Hak Sahipleri İle Anlaşma Modeli

Proje kapsamında kullanılan anlaşma modeli Şekil 5.11’de sunulmaktadır. Süreç proje alanındaki gayrimenkullerin değer tespiti ve kamulaştırma bedelinin tespiti ile başlamıştır. Ardından teknik ve mühendislik çalışmaları yapılmıştır. Proje yürütücüsü Rize Belediyesi elde edilen teknik veriler ışığında hak sahipleri nezdindeki uzlaşma stratejisi belirlenmiştir. Bu strateji doğrultusunda ana protokol imzalanmıştır.

Ardından ortaya çıkan projenin hak sahiplerine sunulmuş ve anlaşma sağlanan yerler için tapu işlemleri yapılmıştır. Son olarak, mevcut yapıların tasfiyesi ve alanın temizlenmesi süreci başlamıştır. Bu aşamadan sonra TOKİ tarafından yapım ihalesi tamamlanacak ve inşaat süreci başlayacaktır.

Şekil 5.11: Hak sahipleri ile uzlaşma modeli



Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Bu çerçevede, hak sahiplerinin yaklaşık yüzde 75 ini kapsayan kişi ile doğrudan anlaşma yoluyla, yüzde onluk kısmıyla mahkeme yolu ile anlaşma sağlandı. Geriye kalan yüzde 15'lik kısmı ise celpli kamulaştırma sistemi ile paraları ödenerek kamulaştırılacaktır.

- Fiilen dairesi olan herkese borçlanarak bir daire hakkı verilmesi,
- Tapulu veya noter satışı ya da kanuni bir şekilde ispatlı evi olan herkese bir daire hakkı verilmesi,
- Mağdur aileler tespiti yapılarak daire imkanı ilave katlar yapılarak sağlanması,
- Daire alımında önceliğin hisse sahiplerine verilmesi, kalan dairelerin duruma göre halka açılması.

Tablo 5.5: Dönüşüm katsayıları matematiksel modeli

Arsanın Dönüşüm Katsayısının Hesaplanması (500 m ² 'den küçük hisseler)							
Bölge	Miktar (TL)	Uzlaşma Oranı	Mevcut Emsal	DOP Oranı	Katılım Katsayısı	1m ² Konut İçin Gerekli Arsa Alanı	Katsayı
1. Bölge	300	0,190	2,40	0,92	0,660665	3,607994	0,277162
2. Bölge	400	0,215	2,40	0,92	0,660665	3,118460	0,313631
3. Bölge	500	0,240	2,40	0,92	0,660665	2,856329	0,350100

Arsanın Dönüşüm Katsayısının Hesaplanması (500 m ² 'den büyük hisseler)								
Bölge	Miktar (TL)	Uzlaşma Oranı	Mevcut Emsal	DOP Oranı	Çıkma Payı	Katılım Katsayısı	1m ² Konut İçin Gerekli Arsa Alanı	Katsayı
1. Bölge	300	0,190	2,40	0,92	1,25	0,660665	2,886395	0,346453
2. Bölge	400	0,215	2,40	0,92	1,25	0,660665	2,550768	0,392039
3. Bölge	500	0,240	2,40	0,92	1,25	0,660665	2,285063	0,437625

Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Tablo 5.5'deki dönüşüm katsayıları incelendiğinde arsa büyüklüğüne ve proje alanındaki bölgelendirmeye göre bir farklılaşmaya gidildiği söylenebilir. Arsa büyüklüğüne göre farklılaştırmanın temel nedeni Rize'de 500 m²'den büyük arsalar için çıkma hakkının tanınmasıdır. En düşük dönüşüm katsayısı 1. Bölgedeki küçük parsellerde ortaya çıkarken en yüksek dönüşüm katsayısı 3. Bölgedeki büyük parsellerde gerçekleşmektedir.

5.3.5 Proje Alanının Fiziksel Analizi

Projenin gerçekleştirileceği Timya Vadisi, Rize İli kent merkezinin güneyindeki bulunan Yeniköy, Atmeydanı ve Kaplıca Mahallerinden geçen Hamamderesi mevkiindedir. Kentsel dönüşüm projesi kuzeyde şehir merkezi bağlantısını sağlayan Pazar Caddesi, güneyde yeni güney çevre yolu, güney batıda bir lise ve batıda ise Güney Çevre yolu ile Pazar Caddesinin kesiştiği kavşak ile çevrelenmiştir.

Proje alanının üç temel özelliği bulunmaktadır. Bunlardan birincisi bu alanın Rize Üniversitesi Meslek Yüksek Okuluna yakın olması, ikincisi proje alanındaki mahalleleri ulaşan yolların altından ilin en önemli sularından birisi olan Hamamderesinin geçmesi ve üçüncüsü alana gecekondular ve ekonomik ömrünü doldurmuş yapıların hakim olmasıdır. Toplam 1.809 kişinin yaşadığı alanın brüt yoğunluğu yaklaşık 230 kişi/hektardır. Ayrıca alanda 100'e yakın mezarlık bulunmakta olup, bunlar belediye mezarlığında oluşturulacak yeni kapasite ile taşınacaktır.

Proje alanı dördüncü derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Topoğrafik açıdan incelendiğinde alanın güneye doğru yükselmekte olduğunu söyleyebiliriz. Alan içindeki en alt kotları dere yatakları oluşturmaktadır. Projenin zemin kodu 33 ila 68

Bu çerçevede, önerilen yapılaşma düzeninde alanda yer alan dere yataklarından uzaklaşmak için yapıların alanın güneyine kaydırılmasına karar verilmiştir.

5.3.6 Sosyo-Ekonomik Ve Demografik Analiz

Başarılı bir kentsel dönüşüm için salt fiziksel dönüşüm yeterli olmayacaktır. Bu projede dönüşümün etkili olabilmesi için sosyal yapının ele alınması ve fiziksel tasarımların elde edilen bulgulara göre yapılması hedeflenmiştir. Proje sonucunda ortaya çıkan tasarımlar her ne kadar Türkiye'nin her yerinde görülebilecek genel nitelikli konutlar ve mekanlar olsa da yerel unsurların projeye dahil edilmeye çalışıldığına dair kuvvetli bulgular da bulunmaktadır.

Bu kapsamda, bağımsız birim sayısı, kişi ve çocuk sayısı, işgücü ve meslek analizi, gelir durumu, mülkiyet durumu ile binaların fiziksel durumuna ilişkin tespitler yapılmıştır. Mevcut durumda ailelerin yüzde 70'i 3-5 kişilik hanelerden oluşmakta olup, yüzde 13'ü 6 ve daha fazla kişi barındırmaktadır. Aile başına düşen çocuk sayısı ortalama 2 civarındadır. Ailelerin yüzde 27'si 2'den fazla çocuk sahibidir. Bu verilere bakılırsa tercih edilen konut büyüklükleri ile aile büyüklükleri uyumlu görülmektedir.

Mevcut konut sakinlerinin yüzde 94'ü bir işte çalışmaktadır. Rize'de kendi hesabına çalışanların ve tarım işçiliğinin yaygın olması nedeniyle kayıtlı işsiz sayısının düşük seyretmesi herhangi bir çıkarımı işaret etmemektedir. Bu nedenle, meslek gruplarında ilk sırayı yüzde 42 ile işçiler alırken yüzde 14 ile serbest meslek sahipleri önemli bir oranı teşkil etmektedir. Proje alanında yaşayanların yüzde 16'sı emekli ve yüzde 7'si de memurdur. Çalışanların birçoğu asgari ücretin bulunduğu 501-1.000 TL aralığında gelir elde etmektedir. 2.000 TL'nin üzerinde gelir beyan edenler ancak yaşayanların yüzde 3'dür.

Konutların yüzde 73'ünde mülk sahibi otururken geri kalan konutlar kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Kiracıların oranının düşük olması dönüşümün sosyal entegrasyon açısından daha başarılı olmasını sağlayabilecektir. Zira, konutların sahiplerinin yaşam kalitesi doğrudan etkilenecektir.

Şekil 5.13: Mevcut konut görüntüleri



Kaynak: Proje dosyası, Rize Belediyesi

Konut büyüklüğü açısından en yaygın kullanım yüzde 60'lık kısmı 51-100 m² büyüklüğündedir. Kira bedelleri ise 150 ila 400 TL arasında değişmektedir. Konutların yaklaşık yüzde 65'inin kira bedeli 200 ila 300 TL arasındadır. Büyüklük ile kira bilgileri karşılaştırıldığında konutların ne denli düşük nitelikli olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 5.13). Çünkü konutların büyük bir kısmı yarılanma ömrünü tamamlamış ve oldukça eskimiş durumdadır.

5.3.7 Projenin Çevresel Analizi

Projenin çevresel analizi yedi başlık altında incelenmiştir:

5.3.7.1 Atık yönetimi

Kentsel dönüşüm alanı içerisinde yapıların yıkılma işleminden sonra ortaya çıkacak hafriyat atıkları: Rize Belediyesi proje sahasındaki eski yapıların yıkımına karşılık

ortaya çıkacak geri dönüştürülebilir (donatı vb.) malzemeleri yıkıma karşılık ihale etmiştir. İnşaat yıkıntı atıklarının bertarafı proje sahasında dolgu malzemesi olarak kullanılacak şekilde değerlendirilmesi planlanmaktadır. Proje sahasının ihale usulüyle yıkımına karşılık kullanılabilir malzemelerin yıkımı yapan firmaya verilmesi dolayısıyla ekonomiye kazandırılması doğru bir uygulamadır.

Fakat inşaat yıkıntı atıklarından kaynaklanan betonarmenin proje sahasında dolgu malzemesi olarak kullanılması, proje sahasının heyelan riski taşıması nedeniyle uygun çözüm olmadığı değerlendirilmektedir. Çünkü proje sahasının topoğrafik yapısı dikkate alınarak yapılaşma daha uygun olacaktır. Atıklardan kaynaklanan kirletici parametrelerin çevre kirliliğine neden olacağı, bu sebeple inşaat yıkıntı atıklarının proje sahasında dolgu malzemesi olarak değil yollarda tekrardan kullanımını sağlamak üzere geri dönüştürülmesi ya da lisanslı depolama alanlarında bertarafı sağlanması daha iyi bir tercih olacaktır.

Proje tamamlandıktan sonra oluşan kentsel dönüşüm alanında ikamet edecek insanların kullanımından kaynaklanacak atıklar: Proje sahasındaki binalar 866 konut ve bir AVM'den oluşmaktadır dolayısıyla buradan çıkacak atıklar genelde evsel nitelikli atık olacaktır. Rize Belediyesi kentsel dönüşüm alanında oluşacak atıkların mahallinde toplanması ve taşınmasında yeni bir yöntem öngörmemiş, sınırları içindeki diğer yerleşim yerlerinde uyguladığı gibi; 400 ve 800 litrelik konteynerlerde biriktirerek dolum sıklığına göre 6m3 kapasiteli çöp kamyonlarıyla taşınmasını öngörmüştür.

Bu yöntem küçük kapasiteli çöp konteynerleri kullanıldığından kentsel dönüşüm alanına daha fazla çöp kamyonunun gelmesine, dolayısıyla daha fazla yakıt kullanılmasına ve daha fazla gürültü ve emisyon oluşmasına neden olacaktır. Ayrıca; konteynerler yüzeyde olacağından görüntü kirliliği, istenmeyen kokular ve haşere üremesi gibi sorunlar ortaya çıkabilecek ve sızıntı suyuna bağlı olarak çevre kirliliği oluşabilecektir. Halbuki 3.200 litre kapasiteli sızdırmazlığı sağlanmış yeraltı konteynerleri kullanılarak çevre kirliliğine neden olan söz konusu faktörler ortadan kaldırılabılır.

Rize Belediyesi kentsel dönüşüm alanının atık yönetimi açısından pilot projelerin alt yapısının uygulanacağı bir alan olmalıdır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm alanı içerisinde yetkili kişilerin bulunduğu atık kabul ünitesinin oluşturulması tercih edilebilir. Bu üniteye hanelerden kaynaklanacak elektronik atıkların, bitkisel atık yağların, atık pillerin, tıbbi atıkların, ömrünü tamamlamış lastiklerin, ambalaj atıklarının evsel atıklardan ayrı olarak toplanması ve geri dönüşümde kullanılmak üzere ilgili lisanslı firmalara gönderimi sağlanabilecektir.

5.3.7.2 Hava kirliliği

Kentsel dönüşüm alanındaki yıkımdan önce mevcut yapılardan kaynaklanan hava kirliliği: Proje alanındaki mevcut binalar (538 konut, 11 iş yeri, 1 mescit ve bu yapılara ait 96 müstemilat) imar yönetimine aykırı, ruhsatsız, riskli bina sınıfına giren yapılardan oluşmaktaydı. Binaların neredeyse tamamının ısı yalıtımı yoktur. Isınma amaçlı hanelerde kalitesiz kömür ve odun kullanılmaktaydı. Kalitesiz kömür kullanımından kaynaklanan hava kirliliği dar alanda kurulan ve denize en yakın dağ sırasının çok yüksek olduğu Rize için önemli bir sorun oluşturmaktadır. Kışın yüksek dağları aşamayan hava kitlesi ağırlaşarak şehrin üstüne çökmektedir.

Kentsel dönüşüm sonrası hava kirliliği: Proje alanındaki tüm eski yapılar yıkılarak yerlerine merkezi ısınma alt yapısı sahip olan ve doğal gaz sistemi kullanılan yapılar inşa edilecektir. Isı yalıtımları standartlara uygun imal edilecek yeni yapılar daha az ve daha çevreci enerjiyle lokal hava kirliliğinin önüne geçilecektir. Ayrıca imar mevzuatına aykırı olarak oluşan çarpık yapılaşmanın engel olduğu hava akımı, kentsel dönüşüm projesiyle ortadan kalkacak ve alanda hava sirkülasyonu sağlanmış olacaktır.

5.3.7.3 Konumlandırma

Kentsel dönüşüm alanındaki yıkımdan önce mevcut yapıların konumu: Proje alanındaki mevcut yapıların ruhsatsız ve plansız olması nedeniyle iç içe girmiş ve kat yükseklikleri farklı bir görüntü oluşturmaktadır. Mevcut yapılar hiçbir standardı olmayan, bitişik nizam ve kuzey-güney cephelerine bakılmadan gelişmiş güzel konumlandırılmıştır.

Kentsel dönüşüm sonrası yapıların konumu: Toplu konut alanlarındaki binaların uygun yönlerde konumlanmasıyla doğal iklimlendirme sağlanacağı için gereksinim duyulan enerji miktarı da azalacaktır. Sıkışık ve yoğun kent alanlarında uygulaması daha zor olan bu durum daha serbest planlamaya olanak sağlayan kentsel dönüşüm alanlarında kolaylıkla gerçekleştirilebilir.

Bölgenin iklim özelliklerine bağlı olarak güneş-rüzgar enerjisinden yararlanma veya korunma gereksinimine göre konutların uygun şekilde yönlendirilmesi, ısınma ve soğutma enerji yükünü azaltacaktır. Kentsel dönüşüm projesi uygulamasında uygun yönlerde bina konumlandırılmaları yapılacağı için ısınma soğutma sistemleri enerji yükü azalacaktır.

5.3.7.4 Altyapı

Kentsel dönüşüm öncesi proje alanı: Dere yatağı üstü kapatılarak yerleşim amaçlı kullanılmıştır. Proje alanı, imar planında mahsurlu alan olarak tanımlandığından, binalar belediye tarafından ruhsatlandırılmayacağından vatandaşlar tarafından kaçak olarak inşa edilmiştir. Dere yatağı üzerinde inşa edilen birçok bina kanalizasyon ve yağmur suyu giderini kendi imkânlarıyla dere yatağına bağlamıştır.

Hanelerden kaynaklanan atık su ile birlikte yağışın fazla olduğu dönemlerde dere yatağı taşıma kapasitesini aşarak taşkınlara neden olmaktadır. Proje alanının içme suyu ihtiyacı belediyenin standartlara uygun deposundan karşılanmaktadır. Yalnız içme suyu dağıtım şebekesi kontrolsüz ekonomik ömrünü tamamlamış hatlardan oluştuğu için o bölgedeki tüketiciye standartlara uygun içme ve kullanma suyu verilememektedir.

Kentsel dönüşüm sonrası proje alanı: Ayrık kanalizasyon sistemi oluşturulmasıyla atık sular, kanalizasyon hattıyla belediyenin derin deniz deşarjı tesisiyle alıcı ortama bertaraf edilecektir. Yüzeysel sular, kanalizasyon hattından ayrı olarak yağmur suyu kanalıyla alıcı ortama verilerek kanalizasyonda yaşanacak taşmalar engellenecektir. Dere yatağının üzerinin açılmasıyla derenin, atık sular için araç olarak kullanılması

engellenecek ve asıl görevi olan insanların dinlenme ve huzur ortamına katkı sağlayacaktır.

5.3.7.5 Rekreasyon alanları

Kentsel dönüşüm öncesi proje alanı: Çocukların sosyalleşmesine ve gelişimine katkı sağlayabilecek herhangi bir çocuk oyun alanı bulunmamaktadır. Mevcut yerleşme; başta gençler olmak üzere tüm insanların boş zamanlarını değerlendirecekleri basketbol, voleybol, eğlence, yürüyüş parkuru, bisiklet yolu vb. gibi herhangi bir sosyal aktivitenin olmadığı, insanların alışveriş ihtiyaçlarını karşılayacakları bir AVM'nin bulunmadığı, yerleşimin yer yer yüksek binalar ve tarım arazisi içerisinde müstakil evlerle düzensiz ve karma olarak sağlandığı, kaldırımın olmadığı, ulaşımın hiçbir standarda uymayan dar ve kısmen stabilize yollardan sağlandığı bir alandır.

Kentsel dönüşüm sonrası proje alanı: Çocuk oyun alanları, voleybol ve basketbol sahaları, oturma alanları, bitkilendirme ve yeşil alanlar öngörülmektedir. Proje kapsamında insanların alışveriş gereksinimlerini karşılayan çarşıların, çalışma alanlarının ve atölyelerin; eğitim gereksinimlerini karşılayacak eğitim kurumlarının, eğlenme gereksinimlerini karşılayan gezinti ve eğlence alanlarının, sağlık sorunlarını giderecek kurumların, insanların ufkunu ve ruhunu açan geniş meydanların, dere kenarının otoyol değil de insanların oturacağı, kültürel yaşam tarzına uygun çay bahçeleri şeklinde projelendirilmiştir.

5.3.7.6 Yaya ulaşımı

Kentsel dönüşüm öncesi proje alanı: Dar ve kaldırımsız yolların bulunduğu alanda insanlar otopark yetersizliği nedeniyle araçlarını yol kenarlarına ya da bina altlarına park etmektedir.

Kentsel dönüşüm sonrası proje alanı: Her bir blok için üretilmiş kaldırımlar ile kaldırım sorunu çözülmesi ve konut sayısı dikkate alınarak üretilen otopark ile araçların park

sorunu çözümlenmeye çalışılacaktır. Kentsel dönüşüm projesi caddeleri insanların hizmetine sunacak şekilde projelendirilmiştir.

5.3.7.7 Yerleşik alan üzerindeki etkileri

Kentsel dönüşüme konu olan proje alanı köhnemiş, imar planı olmayan, sağlıksız, kaçak yapıların ve heyelan riskinin bulunduğu bir alandır. Kentsel dönüşüm uygulamasının bu alanda oluşturacağı olumlu ve olumsuz etkiler aşağıda açıklanmıştır:

Olumlu etkiler:

- a. Proje ile erişilebilirlik, yapılaşma ve altyapı alanlarındaki pek çok sorun ortadan kaldırdığından yerleşik alan üzerinde olumlu yönde etkileri olacağı düşünülmektedir.
- b. Heyelan riski olan kapalı dere yataklarının açılıp afet riskinin ortadan kaldırılmasıyla afete duyarlı yerleşimin farkındalığı ve imar planlarında afete duyarlı yerleşim düzeni anlayışı getireceğinden mevcut yerleşim sorunlarının en önemlisine yönelik bir çözüm alternatifi oluşturacaktır.

Olumsuz etkiler:

- a. Proje alanı şehir merkezinde olmasına rağmen kısmen çay ve sebze-meyve bahçelerinin, iklime bağlı yeşil bitki örtüsünün, bahçeli iki-üç katlı evlerin bulunduğu komşuluk, akrabalık ilişkilerinin devam ettiği nadir bölgelerdendir. Bu yönüyle bakıldığında yapılacak yüksek katlı binalar toplumu birbirinden uzaklaştırıp yalnızlaştıracağından, toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel yapısından iz bırakarak yerleşik alandaki sosyal yapı üzerinde olumsuz etkiler oluşabilecektir.
- b. Projeye mavi ve yeşilin her tonuyla eşsiz güzelliğe sahip olan bölge, yapılacak yüksek katlı binalarla kentin doğa ile bütünleşmesine yeni bir engel daha oluşturacak ve doğaya yabancılaşma yönünde imarlaşma sürecine bir halka daha ekleyecektir.
- c. Projede bölgenin tarımsal açıdan (çay, kivi, narenciye gibi) özgün potansiyeli göz ardı edilerek üretimden tamamen uzak kalkınmaya yönelik

olmayan bir bölge oluşturulmaya çalışılmıştır. Bölgenin doğal verilerini, bölge ekolojisini dikkate alan ve değerlendiren bir üretim yaklaşımı ve endüstri gelişimi için herhangi bir girişim bulunmamaktadır.

- d. Proje alanında çevresel koşulları ve olanakları bütünlük biçimde değerlendiren bir ulaşım sistemi bulunmamaktadır.

5.3.7.8 Doğal yapı üzerindeki etkiler

Proje alanının jeolojik ve hidrolojik yapıları incelenmiş, kirlilik oranları ve kaynakları, ekolojik bozulmalara neden olan etmenler (ruhsatsız yapıların kanalizasyon giderlerini üzeri kapatılmış dereye bağlamaları ve derelerin baks görevi üstlenerek bu kirliliği denize ulaştırması sonucu oluşan çevre kirliliği) belirlenmiş ve bu projeye söz konusu sorunların çözümlenerek kontrol altına alınması sağlanmıştır. Böylelikle su dolaşımı doğal seyrinde ekolojiye kazandırılıp çevresel bir problem, çevresel ve görsel açılardan artı bir değere dönüştürülerek bölgenin cazibesini arttıracaktır.

Proje alanı engebeli bir arazi yapısına sahip olması hafriyat sorununu ortaya çıkarmaktadır. Bölgenin lisanslı hafriyat döküm alanı olmadığından hafriyat atıkları gelişi güzel olarak dere kenarlarına, boş arazilere döküleceğinden doğal yapıda çevre kirliliğine neden olacaktır. Proje alanı inşaat yıkıntı atıkları kullanılarak tasarlanması planlanıyor. Bu yaklaşım çevre kirliliğine neden olmakla kalmayıp sağanak yağışlarının eksik olmadığı bölgede heyelan sonucu çevresel problemlere yol açması kaçınılmaz hale gelecektir. Arazi kullanımının bölgenin mevcut topoğrafyasına uygun olmaması, aşırı yüksek katlı binaların yapılması doğal yapının bozulmasına neden olacak, ilerde telafisi mümkün olmayan sorunlara yol açabilecektir.

Proje bölgesi, rüzgar ve güneş enerjisi gibi temiz enerji kaynaklarından etkin ve verimli biçimde yararlanmaya müsait olduğundan, doğal kaynak kullanımını azaltarak yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanarak, bölgesel ve kentsel gelişime önemli katkıda bulunulabilir.

6. SONUÇ

Sonuç bölümü iki alt başlık altında incelenecektir. İlk başlıkta, literatür taraması ve örnek uygulama sonrasında kentsel dönüşüm projeleri için elde edilen genel çıkarımlar sunulacaktır. İkinci başlıkta, literatür taramasında incelenen kentsel dönüşüm unsurları Rize Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi için ele alınacaktır.

6.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ İÇİN GENEL ÇIKARIMLAR

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinin genel bir değerlendirmesini yaptığımızda kentsel dönüşümün, bir yıkım ve alan temizliği sonucu kentin belirli bir alanında yeni yapılar yapılması olarak algılandığını söyleyebiliriz (Kiraz 2014, s. 94). Üst ölçekli planlarla uyum gözetilmeden parçacıl düzenlemeler ile yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları planlama sürecinin bir aracı değil onun bir alternatifi olarak kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları da, daha önceki ıslah imar planları kapsamında yürütülen dönüşüm uygulamaları gibi arazi rantının en yüksek olduğu yerlerde uygulanmaktadır. Diğer bir ifadeyle, kentsel dönüşüm salt bir emlak geliştirme ve kıymet artırma mekanizması olarak görülmektedir. Burada elde edilen ilave rantın da kamuya geri dönüşlerini sağlayacak mekanizmalar geliştirilememiştir. Böylece, yüksek düzeyli rantın olduğu uygulamalar tamamen piyasa mekanizmaları ile yürütülmektedir.

Mevcut duruma ilişkin bu tespitlerin yanında kentsel dönüşümün hala kentlerimiz için önemli fırsatlar taşıdığını söyleyebiliriz. Makroekonomik gelişmeler ve insanların artan yaşam kalitesi beklentisi ve afet duyarlılığı kentlerin sağlıklı bir şekilde dönüşümü için tarihte hiç olmadığı kadar önemli ekonomik ve sosyal fırsatlar sunmaktadır. Ancak, kentsel dönüşümün bir fırsata dönüştürülebilmesi için mevcut yasal düzenlemelere yeni bir bakış açısı getirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Kentsel dönüşüme yeni bir bakış açısı getirilebilmesi için öncelikle mevzuatta gerekli düzeltmelerin yapılması gereklidir. Aşağıdaki hususlar (Köktürk ve Köktürk 2007, s. 16) mevzuat değişiklikleri için temel çıkış noktası olmalıdır:

- a. Merkezi yönetim ve yerel yönetim ilişkilerinin yeniden kurulması,
- b. Yerel yönetimlerin öncü rolünün öne çıkarılması,
- c. Yerel halkın proje ve uygulama sürecine katılımının sağlanması,
- d. Kamu-özel sektör işbirliğinin güçlendirilmesi.

Bu yeni bakış açısının ana unsurları, Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan 10. Kalkınma Planında yer verilen “rekabetçiliği ve sosyal uyumu geliştiren kentsel dönüşüm” yaklaşımı ile de örtüşmektedir (Kalkınma Bakanlığı 2013, s. 218).

Bu doğrultuda, kentsel dönüşümün eskimiş, yıpranmış ve afet riski taşıyan alanların bir plan dahilinde yenilenmesini amaçlaması gerektiği değerlendirilmektedir. Bu amaç doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlıklı ve yaşanabilir çevreler oluşturabilmesi için kentin diğer alanları ile karşılıklı etkileşimi dikkate alan bütüncül çözümler üretmelidir. Uygulama öncesi ve sonrası tüm aşamalarda toplumun tüm kesimlerini dikkate alan, sosyal ve ekonomik gelişmeyi hedefleyen ve katılımıcılığı sağlayan süreçler kullanılmalıdır (Yaman 2012, s. 203).

Kentsel dönüşüm bir araç olarak kullanılmalı ve dönüşüm projelerinde parçacıl uygulamalardan vazgeçilerek kentin üst ölçekli planları ile uyum gözetilmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri ayrıca, barınma, güvenlik, adalet, katılım, çevre, ulaşım, altyapı ve kamusal hizmetler ve diğer kentli haklarını da gözetecek şekilde tasarlanmalıdır (Sadri ve diğerler, 2013).

Dönüşüm sonrasında yerleşik nüfusun eski mahallelerinden uzaklaşmaması için gerekli bilinçlendirme, özendirme ve teşvik etme yöntemlerine başvurulmalıdır (Özden 2008, s. 372). Ayrıca, kentsel dönüşüm uygulamalarında yık-yap ve alan temizliği araçları tek alternatif olarak görülmemeli, kentsel yenileme, yeniden canlandırma ve koruma yöntemleri de uygun alanlarda kullanılmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları için bu genel değerlendirmeler afet odaklı kentsel dönüşüm yaklaşımı için de geçerlidir, ancak yeterli değildir. Afet odaklı kentsel dönüşüm için daha hassas bir uygulamanın gerekli olduğu düşünülmektedir. Bu

çerçevede afet odaklı kentsel dönüşümü diğer dönüşüm projelerinden ayırıştırabilecek hususları şu şekilde özetleyebiliriz (Sönmez 2013, ss. 37-38):

- a. Afet riskli alanlarda, fiziksel riskler ile sosyal problemler birlikte düşünülmeli, fiziksel çöküntüye ve bozulmaya yol açan nedenler araştırılmalı, bunlar için gerekli tedbirler alınmalıdır.
- b. Afet riskine bağlı olarak yapılacak dönüşümü fırsata çevirerek toplumsal refahı ve kentsel yaşa kalitesini artırmalıdır.
- c. Afet risklerine bağlı olarak ekonomik canlılığını yitiren bölgelerde ekonomik faaliyetlerin istenilen düzeye erişebilmesi için stratejiler belirlenmelidir.
- d. Kentlerin gelecekte karşılaşma ihtimali olan afetlere daha dirençli olmalarını temin etmek amacıyla mevzuat, planlama ve toplumsal bilinçlenme alanlarında bütüncül bir yaklaşım geliştirilmeli ve kentlerin daha dirençli olabilmesine katkı sağlanmalıdır.
- e. Afet riski altındaki alanlardaki kentsel dönüşüm salt yapıların yenilenmesi ibaret olmalı, sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda sıkışıklıkları azaltmalı ve yapı yoğunluğunu düşürmelidir.

Çünkü kentlerin karşı karşıya kaldıkları en ciddi tehlikeler deprem, heyelan ve sel gibi fiziksel çevre kaynaklı risklerdir. Bu tehlikeler başlangıçtaki fiziksel yıkımlarının yanında sosyo-ekonomik etkileri nedeniyle var olan riski daha da artırabilmektedir. Bu nedenle, afet odaklı kentsel dönüşüm için çok yönlü bir bakış açısı ve müdahale yöntemi gerekmektedir. Mevcut fiziksel iyileştirmeler ve yerel müdahaleler, afetlerin meydana getirdiği tehlikelerin ve yapılaşmış çevre üzerindeki risklerin ortadan kaldırılabilmesi için yeterli değildir.

Bu çerçevede, afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinin çevresel bozulmanın yeni bir kaynağı olmaktan çıkarak, bu bozulmaları engelleyebilmesi için;

- a. Kentsel planlama sürecinde, kentsel rantın bu belirleyiciliğini en aza indiren, kamu yararı ve çevresel sürdürülebilirliğin öne çıkararak bir yaklaşım benimsenmelidir.
- b. Afet odaklı kentsel dönüşüm projeleri kentsel saçaklanmaya ve yayılmaya yol açan değil, dengeli bir yoğunluk tercihi ortaya koyan uygulamalar olmalıdır.
- c. Kentsel dönüşüm projeleri ile öncelikle kentsel açık ve yeşil alanların sayısı, kalitesi ve büyüklüğü artırılmalıdır. Ayrıca, kentsel açık alanlar parçalı düzenlemeler olarak değil, su kaynakları ve diğer doğal yapıların bütünü dikkate alarak kent içi yaşam koridorları şeklinde düzenlenmelidir.
- d. Kentsel dönüşüm projeleri, yapı bazında alınacak tedbirler ile ekolojik planlamaya geçiş sürecimizde pilot veya örnek uygulamalar olarak değerlendirilmelidir..
- e. 6306 sayılı Kanun'un afet riskinin önlenmesi sürecinde uygulanmayacak hükümler başlığının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamalarda, Kıyı Kanunu, Orman Kanunu ve diğer koruma niteliğindeki kanunların uygulanmasına devam edilmelidir.
- f. Kentsel dönüşüm projeleri enerjinin etkin ve verimli kullanımını ön plana çıkaracak şekilde tasarlanmalıdır.
- g. Dönüşüm alanı ile kentin geri kalanı arasındaki ilişki açık bir şekilde kurulmalı, şehrin bütünündeki ulaşım ilişkilerini değerlendirerek tasarlanmalı, ulaşım sistem tercihleri arazi kullanım kararları ile desteklenmelidir.
- h. Kentsel dönüşüm projelerinin raylı sistemler ile ilişkilendirilme, bisiklet, yaya ulaşımı ve toplu taşımayı özendirilmelidir.
- i. Kentsel dönüşüm ile üretilen yapılarda düzenli ve sürekli olarak toplanmalı, ayrıştırılmalı ve geri dönüşüm alanlarına çevreyi kirletmeyecek şekilde taşınmalıdır.
- j. Dönüşüm projelerinin yapım aşamasında ortaya çıkan inşaat artıkları, düzenli depolama alanlarına aktarılmalı ve geri kazanılmalıdır.

6.2 ÖRNEK UYGULAMANIN GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde proje, kentsel dönüşüm, planlama ve çevre bakış açıları ile değerlendirilecektir.

Planlama açısından değerlendirme:

- a. Projenin genel olarak topoğrafyası eğimli ve zor bir fiziksel alanda uygulandığı söylenebilir. Bu nedenle, proje ile üretilen kentsel alanlar kullanışlı değildir. Uygulama yapmayı zorlaştıran bu özellik topoğrafyayı dikkate alan bir tasarım yapılması ile proje tamamlandıktan sonra bir bakı avantajı oluşmasına neden olacaktır.
- b. Fiziksel zorlukların yanında alanda yaşayan vatandaşların hem ekonomik hem de sosyal yetersizliklerle mücadele ettiği görülmektedir. Örneğin, mevcut konut stokunun neredeyse tamamı ruhsatsız ve düzensiz yapılardan oluşmakta ve mülkiyet yapısı çok parçalı bir yapı sergilemektedir. Her ne kadar büyükşehirlerdeki gecekondu mahallelerinden çeşitli yönlerden farklılaşsa da proje alanının sosyal ve fiziksel risklere açık olduğu aşikardır.
- c. Ekonomik ve sosyal sorunlar bu bölgenin kendiliğinden dönüşme imkanını ortadan kaldırmaktadır. Diğer yandan, Rize'deki yapsatçı müteahhitlerin de bu ölçekteki bir dönüşümü sağlaması mümkün olmadığı için dönüşüm için kamu müdahalesi kaçınılmaz olmuştur. Bu anlamda ilde kentsel dönüşüm için öncelikli olarak bu alanın seçilmesi projenin amaçları ile örtüşmektedir. Hem şehir merkezine yakınlık hem de açılması düşünülen dere yatakları, dönüşüm sonrası talebi artırıcı niteliğe sahip potansiyellerdir.
- d. Her ne kadar yapılan müdahale ile ortalama yapılaşma yoğunluğu düşürülmüş ise de proje kapsamında yapılan mimari projelerde yöre mimarisi ve fiziki yapısı ile uyumlanmayan yüksek katlı binalar ve tip projeler tercih edilmiştir. Yüksek katlı yapılar gelen tepkiler üzerine değiştirilmiş ancak yöresel mimari dikkate alınmamıştır.
- e. Proje kapsamında, sonraki dönemler için yeni yapılaşmanın olmasını önleyici tedbirler alınmalıdır. Aksi takdirde, proje kapsamında yapılacak AVM ve tercih

edilen konut büyüklüğü ve kalitesi alanda yeni yapılaşma baskılarını gündeme getirecektir.

- f. Projenin temel amacı, üzeri kapatılan derenin ıslah edilmesi ile çevreci bir yaklaşım sergilese de proje kapsamında “yeşil bina” ile çevreye daha duyarlı bir uygulama kullanılmamıştır.
- g. Projedeki konut ve ticaret alanları oluşturulurken sosyal entegrasyonun sağlanması dikkate alınmaya çalışılmıştır. Farklı nitelikte ve büyüklükteki konutlar mekânsal olarak birbirine yakın şekilde tasarlanmış, hak sahiplerinin geniş ailelerden oluşuyor olması dikkate alınmıştır. Ancak, aynı yaklaşım ticaret alanlarında kullanılmamıştır. Yerel ticaret alışkanlıkları ile bağdaşmayan projedeki AVM yapımı ile popüler dönüşüm uygulamalarındaki yaklaşım tercih edilmiştir.
- h. Projenin, tamamlayıcı nitelikteki ulaşım ve altyapı projeleri ile arasındaki ilişki açık bir şekilde kurulmuştur.
- i. Uygulama alanının yer seçimi mevcut ulaşım aksları ve yükseköğretim, diğer eğitim kuruluşları ve önemli kentsel öğeler dikkate alınarak seçilmiştir.

Kentsel dönüşüm açısından değerlendirme:

- a. Projenin amacı heyelan ve sel riski taşıyan sağlıksız ve dayanıksız yapıların dönüştürülmesidir. Bu amaca ulaşmak için bir plan dahilinde yenileme işlevi hayata geçirilmektedir. Dolayısıyla plansız bir yapılaşmadan planlı bir yapılaşmaya geçiş söz konusudur. Ancak, proje alanı için yürütülen planlama faaliyeti kentin diğer alanları ile etkileşimi dikkate almamakta, sadece seçilen alanı kapsayan bir düzenleme getirmektedir.
- b. Projede kullanılan kentsel dönüşüm aracının kentsel yenileme olduğu söylenebilir. Çünkü alandaki mevcut binalar tamamen temizlenirken mevcut fonksiyonlar büyük oranda korunmaktadır. Ancak, kentsel dönüşüm uygulamasının fiziksel dönüşüm odaklı yapılması planlanmaktadır. Yapılan sosyo-ekonomik analizler ile mahalle sakinlerinin mevcut durumu incelense bile bu sonuçlar planlamaya yeterince yansıtılmamıştır.
- c. Kullanılan yaklaşım ise proje ortaklıkları yöntemiyle yerinde dönüşümdür. Projenin sahibi belediye iken TOKİ kolaylaştırıcı rolünü üstlenmiştir. Diğer

yandan, dönüşüm için imar haklarının toplulaştırılması usulü seçilmiştir. Bu usulde zamanı, bütçesi, finansman kaynakları ile paydaşları belirlenmiş ve fizibilitesi hazırlanmış bir proje ile görece yüksek standartlarda konut üretimi mümkün olmuştur.

- d. Proje afet riskinin yüksek olduğu alanda hem riski ortaya çıkaran ekonomik ve sosyal unsurları hem de fiziksel unsurları ele almaktadır.
- e. Projenin yürütülmesi ve hak sahipleri ile anlaşma modeli incelendiğinde ilgili kesimlerin projeye katılımının sağlandığı ve hak sahiplerine konut edindirmede kolaylık sağlandığı görülmektedir. Bu nedenle, ruhsatsız yapı sahiplerinin büyük bir bölümü dönüşüme destek vermiştir. Ancak, proje ile oluşturulan yeni yaşam alanların ekonomik alım gücü kısıtlı olan aileler için yaşanabilirliği sınırlı olduğu görülmektedir. Dolayısıyla, hak sahiplerinin buradaki konutlarını satarak yine şehrin varoşlarında yaşamaya devam etme riski devam etmektedir.

Dolayısıyla, projenin yaşanabilirlik, etkili analiz, stratejik planlama, koruma-kullanma dengesi ve katılım-işbirliği ilkelerine büyük oranda riayet edildiği, bütüncül yaklaşım ve sürdürülebilirlik ilkelerinin ise yeterince uygulamaya yansıtılmadığı düşünülmektedir. Sonuç olarak, projenin genel olarak kazanımları ve kısıtları karşılaştırıldığında, kazanımlarının fazla olduğu değerlendirilmektedir. Bu kazanımlarının en önemlisi ildeki ve bölgedeki dere yataklarını kapatılması yönündeki genel eğilime karşın bu projede derelerin halkın kullanımına açılması ve yapı yoğunluğunun düşürülmesidir. Bunun karşısında, proje tam bir çevresel sürdürülebilirlik örneği oluşturamamakta, yüksek katlı ve yöre mimarisine uygun olmayan yapılar tercih edilmekte ve eğimli arazi yapısından dolayı proje alanının kullanışlı olmamaktadır.

Bu çerçevede Rize İlinde gelecek dönemde yapılacak kentsel dönüşüm projeleri için aşağıdaki geribildirimler edinilmiştir:

- a. Rize su baskını ve heyelan riskleri ile karşı karşıya olan bir kenttir. Rize'deki kentsel planlama faaliyetlerine bu unsur dikkate alınmalıdır. Rize'de kentsel dönüşüm projeleri için yer seçimi yapılırken ve bu projeler uygulamaya

konulurken söz konusu afet risklerinin en aza indirilmesine öncelik verilmelidir.

- b. Bu proje ile başlatılan derelerin rekreasyonel kullanıma açılması ve dere yataklarındaki yapılaşmaların temizlenmesi yaklaşımı kentteki diğer mahalle ve dereler için yaygınlaştırılmalıdır.
- c. İlde yürütülecek kentsel dönüşüm projeleri hem arazi yapı yoğunluğu azaltmalı hem de doğal çevreye uyumlu ve yöresel mimariyi dikkate alan yapılar özendirilmelidir. Birbirinden bağımsız site tarzı yapılar yerine, komşuluk birimleri olarak tasarlanmış ve yöresel mahalle ve sokak yapılarını yansıtan yapılar tasarlanmalıdır.
- d. Uygulama öncesi yapılan sosyo-ekonomik analizlere, uygulama sonrası artacak gayrimenkul değerlerinin olası etkileri dikkate alınmalıdır. Artan kira ve konut değerleri proje sonrası düşük gelir gruplarının buraları boşaltmasına yol açmamalıdır. Bu çerçevede, gayrimenkul değerlerini artırma eğilimi gösteren AVM'ler yerine yerel ticari ilişkileri daha fazla yansıtan ticari kullanımlara öncelik verilmelidir.
- e. Afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinde yapılaşma ve nüfus yoğunluğu üst limitleri başlangıçta belirlenmeli ve sağlıklılaştırma ve iyileştirme sonucunda ortaya çıkabilecek rantın yeni yapılaşmaya dönüşmesinin önüne geçilmelidir.
- f. Örnek uygulamada olduğu gibi açık alan ve aktif yeşil alan kullanımları sürdürülebilir çevre yaklaşımına göre artırılmalıdır. Bu alanlar, proje bütçesine dahil edilmeli, bunların hayata geçirilmesi uygulama sonrasına bırakılmamalıdır.
- g. Afet risklerini dikkate alarak hazırlanmamış olan İmar Planı güncelliğini yitirmiştir. Bu nedenle, kent için hazırlanan imar planı revize edilmeli, afet riskleri ve sakınım planları bu planlama çalışmasında dikkate alınmalı ve afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar için öngörülere bu planda yer verilmelidir.

Sürdürülebilir ve yaşanabilir bir şehir oluşturulması amacıyla kentsel dönüşüm projelerinde yeşil binalar, geri dönüşüm, yağmur sularının kullanma suyu olarak kullanılması, yaya odaklı ulaşım ve alternatif enerji gibi çağdaş araçlar ve yöntemler

kullanılmalıdır. Bu araçların ve yöntemlerin uzun vadeli karlılığı ve başarısı bu projelerde test edilmeli ve olumlu sonuçların kamuoyu ile paylaşılması ve tanıtım için gerekli tedbirler alınmalıdır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Erkan, R., 2010, *Kentleşme ve sosyal değişme*. Ankara: Bilimadamı Yayınları.
- İnceoğlu, M., Tokman, L. Y., 2013. *Şehircilik*, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayını.
- Keleş, R., 1998. *Kentbilim terimleri sözlüğü*, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Keleş, R., 2010. *Kentleşme politikası*, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kiraz, A. G., 2014, *Kentsel dönüşüm: Kentsel dönüşüm ile ilgili pratik bilgiler ve dilekçeler*, İstanbul: Beta Yatınları.
- Öngören, G., ve Çolak N. İ., 2013, *Kentsel dönüşüm hukuku: Kentsel dönüşüm rehberi*, İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.
- Özden, P. P, 2008, *Kentsel yenileme*, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Tekeli, İ., 2011, *Kent, Kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*, İstanbul: Türk Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Turgut, S., ve Ceylan, E, Ç., 2010, *Bir yerel yönetim deneyiminin ardından: Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi*, İstanbul: Alfa Yayınları.
- USAK, 2012, *Dünya ticaret ve finans merkezine doğru: İstanbul Kent Güvenliği*, Ankara.
- Yaman, M., 2012, *Türkiye’de kentsel dönüş(tür)me Uygulamaları: Sosyo-politik bir yaklaşım*, Bursa: MKM Yayınları.
- Yasin, M., ve Şahin, C., 2013, *Kentsel dönüşüm hukuku*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları.
- Zeybekoğlu Sadri ve diğerleri, 2013, *Kentsel dönüşüm ve insan hakları*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Sürelî Yayınlar

- Ataöv, A. ve Osmay, S., 2007, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım*. METU JFA, **24** (2), pp.57-82.
- Çetin, S., (2011). *Dönüşüm Sürecinin Tarihi Kent Merkezleri Üzerine Etkileri: Isparta Örneğinde Bir İnceleme*. Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, **27** (2), pp. 185-199.
- Es, M., 2012. *Kentsel Dönüşüm*, pp.55-67.
- Genç, F. N., 2008. *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü*. Yönetim ve Ekonomi. **15** (1), pp. 115-130.
- Gür, M. ve Dostoğlu, N., 2010. *Bursa’daki Alt ve Orta Gelire Yönelik TOKİ Konutlarında Memnuniyet Araştırması*. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, **15** (2), pp. 139-153.
- Kılıç Ecemiş, S. ve Aydoğan, M., 2006. *Katılımcı bir Kentsel Koruma Projesi: İzmir-Kemeraltı Tarihi Kent Merkezi*. Ege Coğrafya Dergisi. **15**, pp. 61-71.
- Oğuz, D., Saygı, H. ve Akpınar, N., 2010. *Kentiçi Endüstri Alanlarının Dönüşümüne Bir Model: İzmit/Sekapark*. Coğrafi Bilimler Dergisi. **8** (2), pp. 157-167.
- Özden, P. P., 2001. *Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği*. İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi. No: **23-24**, pp. 255-270.
- Özden, P. P., 2007. *Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*. İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi. **35**. pp.215-233.
- Sönmez, N., 2006. *Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme*, pp. 121-127.
- Şen, B., 2007. *Metropol Kent Merkezlerinde Çöküntüleşme Eğilimleri: İstanbul Eminönü-Süleymaniye Bölgesi Örneği*. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. **17** (2). pp. 293-323.
- Tağmat, T., S. (2007). *MimarlıkVeYaşamKalitesi: Avrupa’daKentselYaşamKalitesiYaklaşımları*, MimarlıkDergisi, <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=53&RecID=1331> [01.03.2014]
- Türksoy, C., 1996. *İmar Affı Mı?*, Planlama Dergisi. **14**. pp. 9-14.
- Uzun, C., N., (2006), *Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri*, Planlama Dergisi, s.49–52.

Diğer Yayınlar

- AFAD, *Stratejik Plan (2013-2017)*, Ankara, 2012.
- Alp, İ., (2005). *Kentsel Dönüşüm – Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları. Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara’da Makroformun Gelişimi, <http://www.ankara.bel.tr/files/3113/4726/6297/3-makroform.pdf> [03.03.2013].
- Aras, M. Ö., ve Alkan L., (2007). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan 2007, Ankara.
- Ayyıldız, İ., (2010). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Protokol Yolu Örneği. Yüksek Lisans Tezi*. Zonguldak: Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afetlere Hazırlık ve Kentsel Risk Yönetimi Komisyonu Raporu, *Kentleşme Şurası*, 2009,
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2012, *Ulusal Geri Dönüşüm Strateji Belgesi Ve Eylem Planı*.
- Binay, R. A., (2007). *Kentsel Dönüşüm Politikalarının Kentin Geleceğine Etkileri – Avrupa ve Türkiye Bağlamında Karşılaştırmalı Bir Çalışma. Yüksek Lisans Tezi*. İzmir: İzmir Teknoloji Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çakır, R. C., (2013), *Kentsel Dönüşüm Sürecinin Unsurları Bakımından Değerlendirilmesi*, İstanbul Fikir Enstitüsü, <http://www.istanbulfikirenstitusu.com/wp/wp-content/uploads/2013/06/Kentsel-Dönüşüm-Sürecinin-Unsurları.pdf> [10.07.2013].
- Çardak, F. S., (2011). *Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği. Yüksek Lisans Tezi*. Adana: Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çevre ve Orman Bakanlığı, 2010, *Atık Sektörü Mevcut Durum Değerlendirmesi Raporu*, 2. Taslak - Web.
- ÇŞB, *Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular*, 2013, <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8291> [24.10.2013].
- ÇŞB, *Riskli Yapı Tespiti*, <http://www.csb.gov.tr/db/tekirdag/editordosya/RiskliYapiTespiti.pdf> [26.10.2013].
- Çolak, N. İ., (2013). *Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi*. Çevre Hukuku ve Kentsel Dönüşüm Konferansı, 7 Mart 2013, Ankara, Danıştay, <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDeğerlendirmeN.Colak.pdf>[22.01.2014].
- Demirsoy, M. S., (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi. Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Dükkancı, U., (2013). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal – Yönetimsel Boyutun İrdelenmesi. Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Dünya Bankası, 2014, *Dünya Kalkınma Göstergeleri*, <http://data.worldbank.org/country/turkey/turkish> [11.03.2014].
- Erdik, M. ve Avcı, J. S., (1999). *İstanbul İçin Deprem Tehlikesi ve Hasar Senaryosu*, Özel Sayı- İstanbul ve Deprem, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Ergun, C., (2011). *Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği*. Doktora Tezi. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü.
- Ergünay ve diğerleri, (2008). *Modern, Bütünleşik Afet Yönetiminin Temel İlkeleri*; Kadioğlu, M. ve Özdamar, E., (editörler), “Afet Zararlarını Azaltmanın Temel İlkeleri”; s. 251-276, JICA Türkiye Ofisi Yayınları No: 2, Ankara.
- Gümüşboğa, B., (2009). *Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/sura_raporlari/kitap4.pdf[05.10.2013].
- İlke, M., (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*. Bursa: TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.
- JICA, (2004). *Türkiye’de Doğal Afetler Konulu Ülke Raporu*. Ankara.
- Kadioğlu, M., (2008). *Sel, Heyelan ve Çiğ için Risk Yönetimi*; Kadioğlu, M. ve Özdamar, E., (editörler), “Afet Zararlarını Azaltmanın Temel İlkeleri”; s. 251-276, JICA Türkiye Ofisi Yayınları No: 2, Ankara.
- Kalkınma Bakanlığı, (2013). *Onuncu Kalkınma Planı*.
- Kılıç, N., (2012). *Kentsel Dönüşümde Geri Dönüşüm Atağı*, İzmir Ticaret Odası Ar&Ge Bülteni, 2012 Aralık.
- Kocamemi, G., (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği. Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Konyalıoğlu, H., (2011). *Kentsel Yayılma/Saçaklanma ve Doğal Çevreye Etkisi*, http://www.sehirplanlama.org/index.php?option=com_kunena&func=view&catid=194&id=209&Itemid=36 [14.03.2014].
- Köktürk, E., Köktürk, E., 2007. *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi*, Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası 11. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan, Ankara, pp: 1-18.
- Ntvmsnbc Haber Portalı, *Dönüşümden Fareler Çıktı*, <http://www.ntvmsnbc.com/id/25514365/> [10.05.2014].
- Ozkul, B. ve Karaman, E., (2007). *Doğal Afetler İçin Risk Yönetimi*. TMMOB Afet Sempozyumu Bildiriler Kitabı. 5-7 Aralık. Ankara.
- Öz, A., (2009). *Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi*, Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Özer, Y., E., Yönten, A., ve Yılmaz, F., (2013). *Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği*, <http://kisi.deu.edu.tr/yunusemre.ozer/KENTSEL%20DONUSUM.pdf> [11.12.2013].
- Palabıyık, H. 2004. *Avrupa Kentsel Şartı, Avrupa Konseyi Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi Anlaşmaları*, Z. Toprak, H. Yavaş, M. Görün (Ed.), Birleşik Yayınları, İzmir.
- Rize Valiliği, *Rize’nin Tarihçesi*, 2013, http://www.rize.gov.tr/default_b0.aspx?content=121 [01.12.2013].

- Russell, G., (2001). *A critical analysis of current methods of public sector project and programme evaluation in regeneration*, Durham theses, Durham University, <http://etheses.dur.ac.uk/3796/> [11.03.2014].
- SDC, 2002, *Vision for sustainable regeneration, environment & poverty - the missing link*. Sustainable Development Commission, <http://www.sd-commission.org.uk/data/files/publications/021001%20Vision%20for%20sustainable%20regeneration,%20environment.pdf> [11.03.2014].
- SDC, 2003, *Mainstreaming Sustainable Regeneration: a call to action*, A report by the Sustainable Development Commission, <http://research-repository.st-andrews.ac.uk/bitstream/10023/2239/3/sdc-2003-regeneration1.pdf> [11.03.2014].
- Sezgin, G., (2010). *Kentsel Saçaklanmanın Verimli Tarım Topraklarının Amaç Dışı Kullanımına Etkisi: Ankara Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Sır, O., (2013). *Kentsel Dönüşüm Sebebiyle İdari Yargının Önüne Gelmesi Muhtemel Uyuşmazlıklar. Kentsel Dönüşüm-Farkındalık Yaratmak Sempozyumu*, İzmir, 3 Mayıs 2013, İzmir Bölge İdare Mahkemesi, http://www.izmirbim.adalet.gov.tr/belgeler/sunumlar/OnurSır_sunum.pdf [01.03.2014].
- Sönmez, S. M., (2013). *Afet Riski Altındaki Tarihi ve Kültürel Alanlarda Kentsel Yenileme Politikalarına Beyoğlu Üzerinden Yaklaşım*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tekeli, İ., (1985). *Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Kentsel Dönüşüm*, Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Türkiye Ansiklopedisi, Cilt 4, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Tezgider, G., (2008). *Yerel Yöneticiler Saha Uygulayıcıları İçin Afet Risk Yönetimi ve Zarar Azaltma Stratejileri*. M. Kadioğlu, E. Özdamar (Ed). Afet Zararlarının Azaltmanın Temel İlkeleri içinde (209-215) Ankara: JICA Türkiye Ofisi Yayını
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. 2012. *Deprem Bahanesi ve Kentsel Dönüşüm Projeleri*, Türkiye Mühendislik Haberleri, 2012/1, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/75eed55b207636_ek.pdf?dergi=260 [10.03.2014].
- TMMOB Makine Mühendisleri Odası, 2012, *Dünyada Ve Türkiye'de Enerji Verimliliği*, MMO/589.
- TMMOB, 2009, *Nasıl Bir Kent? Nasıl bir Kentsel Yönetim?*, http://www.cmo.org.tr/resimler/ekler/bca813d941ad4f3_ek.pdf [10.03.2014].
- TMMOB, 26 Ağustos 2010 tarihinde Rize İli Gündoğdu Beldesinde Meydana Gelen Afet Olayı İle İlgili TMMOB Raporu, http://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/799793ede7aab11_ek.pdf [28.01.2014].
- TOKİ, *Konut Üretim Raporu*, 2013, <http://toki.gov.tr/> [18.10.2013].
- Torlak, S. E., (2013). *Endüstri Mirasının Ekonomiye Kazandırılması: Toronto Distillery District Dönüşüm Örneği*. International Conference on Eurasian Economies. [17-18 Eylül 2013. St. Petersburg: pp. 705-710.
- TÜİK, 2013, *Belediye Atık İstatistikleri*, Çevre İstatistikleri, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1019 [17.03.2014].
- TÜİK, 2014, *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Verileri*, <http://tuikapp.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul> [17.03.2014].
- TÜİK, 2012, *Seçilmiş Göstergelerle Rize Raporu*, <http://www.tuik.gov.tr/ilGostergeleri/iller/RIZE.pdf> [15.09.2013].

Vizyon 2023: Bilim ve Teknoloji Stratejileri Teknoloji Öngörü Projesi. 2003.Çevre ve Sürdürülebilir Kalkınma Tematik Paneli Vizyon ve Öngörü Raporu, Ankara, http://www.tubitak.gov.tr/tubitak_content_files/vizyon2023/csk/CSK_son_surum.pdf [10.03.2014].
<http://www.afetler.net/risk.aspx> [12.03.2014].
<http://www.rpbw.com/project/44/potsdamer-platz/>[18.03.2014].
<http://www.ekvatorharita.com/>[01.12.2013].

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ümit Hüseyin SARI

Sürekli Adresi : Piriçelebi Mah. Menderes Bulvarı No:182 Rize Belediyesi Hizmet Binası Rizesu Yap-İş Birlik Müdürlüğü Merkez / RİZE

Doğum Yeri ve Yılı : Rize / 31.05.1977

Yabancı Dili : İngilizce

İlk Öğretim : Rize 50. Yıl İlköğretim Okulu / 1988

Orta Öğretim : Rize İmam Hatip Lisesi / 1994

Lisans : Ondokuz Mayıs Üniversitesi / 2002 ,Çevre Mühendisi

Yüksek Lisans : Bahçeşehir Üniversitesi / 2014

Enstitü Adı : Fen Bilimleri Enstitüsü

Program Adı : Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Çalışma Hayatı : Rizesu Yap-İş (2003-)