

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN İRDELENMESİ VE ÜMRANIYE
ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mustafa TANIŞ

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

TEMMUZ 2023

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN İRDELENMESİ VE ÜMRANIYE
ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Mustafa TANIŞ
(501201634)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mustafa YANALAK

TEMMUZ 2023

ISTANBUL TECHNICAL UNIVERSITY ★ GRADUATE SCHOOL

**EXAMINATION OF URBAN TRANSFORMATION PROCESSES AND THE
CASE OF ÜMRANIYE**



M.Sc. THESIS

**Mustafa TANIŞ
(501201634)**

**Department of GeomaticsEngineering
GeomaticsEngineering Programme**

Thesis Advisor: Prof. Dr. Mustafa YANALAK

JULY 2023

İTÜ, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'nün 501201634 numaralı Yüksek Lisans / Doktora Öğrencisi Mustafa TANIŞ, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN İRDELENMESİ VE ÜMRANIYE ÖRNEĞİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı: **Prof. Dr. Mustafa YANALAK**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri: **Prof. Dr. Taşkın KAVZOĞLU**
Gebze Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi R. Alper Kuçak
İstanbul Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : 7 Haziran 2023
Savunma Tarihi : 27 Temmuz 2023





Aileme...,



ÖNSÖZ

Uzun süredir üzerinde çalıştığım bu tezin yürütücülüğünü yapan, akademik bilgi ve tecrübeleriyle her zaman yanımda olan, her konuda anlayışı ve katkısını hissettiğim çok değerli danışmanım Prof. Dr. Mustafa YANALAK hocamıza,

Bu çalışmanın kabulü ile sürece katkı veren jüri üyesi değerli hocalarımıza,

Maddi ve manevi destekleri ile sürekli yanımda olan babam, annem, kardeşlerim ile hayat arkadaşım olan eşim ve sevgili oğluma,

Teşekkür ederim..

Temmuz 2023

Mustafa Tanış
Harita Mühendisi



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	ix
İÇİNDEKİLER	xi
KISALTMALAR	xiii
SEMBOLLER	xv
ÇİZELGE LİSTESİ	xvii
ŞEKİL LİSTESİ	xix
ÖZET	xxi
SUMMARY	xxiii
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM	3
2.1 Kentsel Dönüşüm Nedir ?	3
2.2 Kentsel Dönüşümün Amacı	5
2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihçesi	6
2.4 Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları	10
2.4.1 Mahalli idareler yasaı	10
2.4.2 Anakent belediyelerine dair yasa	10
2.4.3 Kültürel taşınmazlar ile yıpranan kadim yapıların korunması ve yaşatılmasına dönük yasa	11
2.4.4 Afet riski/tehlikesi altındaki alanların dönüştürülmesine dair yasa	11
2.5 Kentsel Dönüşümün Boyutları	13
2.5.1 Fiziksel boyutu	13
2.5.2 Ekonomik boyutu	14
2.5.3 Sosyal boyutu	15
2.5.4 Yönetmel ve idari boyutu	16
2.6 Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri	16
2.6.1 Kentsel yeniden imar – yenileşme (urban renewal and repeat reconstruction)	17
2.6.2 Kentsel soylulaştırma (gentrification)	17
2.6.3 Kentsel muhafaza – kadim yapıları koruma (restoration - conservation). ..	18
2.6.4 Kentsel sağıklaştırma (rehabilitation)	19
2.6.5 Kentsel canlandırma (revitalization)	19
2.6.6 Kentsel yeniden gelişirme (redevelopment)	20
2.6.7 Kentsel düzenleme (improvement)	20
2.6.8 Kentsel tazeleme – öne çıkarma (refurbishment)	21
3. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMASI SÜRECİ.....	23
3.1 Kentsel Dönüşüme Genel Bakış	23
3.2 Kentsel Dönüşümde Alan/Bölge Bazlı Bakış	24
3.2.1 Alan bazlı dönüşüm	24
3.2.1.1 Alan bazlı iyileştirmeler	25
3.2.1.2 Alan bazlı yenileme.....	25

3.2.1.3 Alan bazlı kapsamlı dönüşüm	25
3.2.2 Belli bir bina/yapının dönüşümü	26
3.2.2.1 Belli bir binanın iyileştirilmesi (güçlendirme/rijidleştirme)	27
3.2.2.2 Belli bir binanın yenilenmesi	27
3.2.2.3 Kentsel lokasyon/konum değiştirme (nakledilme).....	27
3.3 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kapsamı	28
3.4 Kentsel Dönüşüm Uygulama Aşamaları	30
3.4.1 Kentsel dönüşümde faiz desteği.....	30
3.4.2 Kentsel dönüşümde kira desteği.....	31
3.4.3 Kentsel dönüşümde yıkım desteği	32
3.4.4 Kentsel dönüşümde tespit kredisi desteği	32
3.4.5 Kentsel dönüşümde rezerv alanlar	32
3.4.6 Riskli yapılarda kentsel dönüşüm süreci	33
3.4.6.1 Müstakil yapılarda kentsel dönüşüm süreci	34
3.4.6.2 Site ve toplu konutlarda kentsel yenileme süreci	36
4. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI	39
4.1 Dünyada Önemli Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	39
4.1.1 Hiroşima – Danbara şehrinin kentsel yenilenmesi (Japonya)	40
4.1.2 Beyrut - solidere kentsel yenileme ve gelişim projesi (lÜbnan)	42
4.1.3 Rio de janerio gecekondü rehabilitasyon programı (brezilya)	45
4.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekler	47
4.2.1 Ankara dikmen vadisi kentsel yenileme projesi.....	48
4.2.2 Üsküdar çamlıca bölgesi kentsel dönüşüm projesi	51
5. 2B SORUNU VE ÜMRANİYE ÖRNEĞİ	57
5.1 2B Sorunu Nedir? ve Nasıl Çözülmüştür ?	57
5.2 Ümraniye	59
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	67
KAYNAKLAR	71
EKLER	75
ÖZGEÇMİŞ	85

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABB	: Ankara Büyükşehir Belediyesi
B�HHB�Y	: Büyük �l�ekli Harita ve Harita Bilgileri �retim Yönetmeliği
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
���B	: �evre �ehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
GGEB	: Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi
HKMO	: Harita Kadastro Mühendisleri Odası
�BB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KM	: Kadastro Müdürlüğü
L�HKAB	: Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOK�	: Toplu Konut �daresi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
�SK. BEL	: �sk�dar Belediyesi
�MR. BEL	: Ümraniye Belediyesi



SEMBOLLER

m	: Metre
m²	: Metrekare
ha	: Hektar





ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1: Genel olarak kentsel yenilemenin hedefleri.	6
Çizelge 2.2: Türkiye’deki kentsel dönüşüm hareketleri.	9
Çizelge 2.3: Yıllara göre kentsel dönüşümü etkileyen yasalar.....	10
Çizelge 2.4: Kentsel dönüşüm süreçlerine sosyal yönden bakış.	15
Çizelge 5.1: Ümraniye mahallelerinin nüfusları.....	60
Çizelge 5.2: 2B bölgelerinin görüldüğü mahalleler ve buradaki yapı stoğunun özellikleri (Ümraniye Belediyesi – İmar ve Şehircilik Müdürlüğü).....	61



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1: Ümraniye (IBB-Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü panorama uygulaması).....	1
Şekil 2.1: Talas'ta kentsel dönüşüm öncesi sonrası.....	4
Şekil 2.2: Kentsel dönüşüm süreçlerini organize eden yerel yönetim organlarının yapısı, İstanbul ve Kırklareli örneği.	5
Şekil 2.3: Türkiye'de halihazırda kentsel dönüşüm uygulamalarının en çok yapıldığı yasa 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine dair yasa	13
Şekil 2.4: Berlin'de rigaer strasse yakınlarında soylulaştırma öncesi ve sonrası.....	18
Şekil 2.5: Beypazarı kentsel koruma projesi.	18
Şekil 2.6: Sulukule kentsel rehabilitasyon projesi.	19
Şekil 2.7: Karabük kentsel canlandırma projesi	20
Şekil 2.8: Bursa'da hanlar bölgesi sokak ve caddelerinin öne çıkarıldığı hanlar bölgesi kentsel öne çıkarma projesi	21
Şekil 3.1: Kiptaş tuzla meydan evleri projesi alan bazlı dönüşüme örnektir.....	24
Şekil 3.2: Erzincan merkez'de bir gecekondü alanının dönüşümü.....	26
Şekil 3.3: Ümraniye atatürk mahallesinde bina bazlı dönüşüm.	27
Şekil 3.4: Ankara saraçoğlu mahallesi riskli alan ilan edilerek taşınma yolunda adımlar atılmıştır.....	28
Şekil 3.5: Üsküdar Belediyesi tarafından inşa edilen rezerv konutlar.	33
Şekil 3.6: Kentsel dönüşüm kararına katılmayan hak sahiplerinin paylarının satılması	36
Şekil 4.1: Danbara bölgesi (Japonya- Hiroşima).	41
Şekil 4.2: Danbara kentsel yenileme projesi.....	41
Şekil 4.3: Hiroşimadan genel görünüm	42
Şekil 4.4: Lüban'ın başkenti Beyrut	43
Şekil 4.5: Beyrut kentsel dönüşüm projesi 3D görünüm.....	44
Şekil 4.6: Rio de Janerio – Brezilya	45
Şekil 4.7: Rio de Janerio'da bulunan ve dünyada kentsel dönüşümün simgesi haline gelen favelalar ve karşısındaki yeni yapılar.....	46
Şekil 4.8: Dikmen vadisi eski ve yeni yapıların beraber görünümü.....	49
Şekil 4.9: Dikmen vadisi rekreasyon alanı ve yeni yapılan kentsel dönüşüm konutları	51
Şekil 4.10: Çamlıca kentsel dönüşüm projesi öncesi görünüm.	52
Şekil 4.11: Çamlıca kentsel dönüşüm projesi 3.etap projesi.	53
Şekil 4.12: Üsküdar Belediyesi rezerv konutları	54
Şekil 5.1: Ormanların tahrip edilerek kaçak konut yapılması 2B sorunu doğurmuştur..	59
Şekil 5.2: Ümraniye'nin İstanbul'daki konumu ile 2B ve kentsel dönüşüm bekleyen mahalleleri gösterir harita.	60
Şekil 5.3: Ümraniye 2b bölgesi olarak bilinen alanda imar planı süreci ve çıktıları. 62	

Şekil 5.4: Vatandaşların temel talebi	63
Şekil 5.5: Konut yenilemek isteyen kişilerin yüzdesi.....	63
Şekil 5.6: Vatandaşların hanelerini dönüştürmede engel olarak gördükleri unsurlar.	64
Şekil 5.7: Ümraniye hekimbaşı mahallesinde 2B’den tescil edilen alanda kentsel dönüşüm uygulaması başlatılmıştır.....	65



KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN İRDELENMESİ VE ÜMRANIYE ÖRNEĞİ

ÖZET

İnsan yaşamının sürdürüle geldiği kentler tarih boyunca sürekli olarak değişimlere uğramıştır. Bu değişimler çoğu kez bireyin elinden olduğu gibi yine en çok da bireyi etkilemiştir. Şehirlerin yaşadıkları tüm gelişim ve başkalaşımın içindeki sakinleri olarak, başta insan olmak üzere tüm canlıları etkilemektedir. İçinde yaşadığımız şehirlerdeki ormanlar, binalar, sanayi tesisleri, su kaynakları, tarım alanları, yollar ve daha birçok bileşenin kendi içerisinde ve birbirleri ile geçirdikleri dönüşüm süreçlerinden paye alarak günümüzdeki şekline gelmiştir. İnsan ihtiyaçları ve çevresel etmenler barınılan yapıları şekillendirirken zaman ve iklim koşullarının değişmesi ile beraber yapıların sağlam, ergonomik ve diğer tüm ihtiyaçlara cevap verebilir hale gelmesi önem arz etmektedir. Eskiye ve olası tehlikelere cevap veremeyip güvensiz durumda kalan yapı ve barınakların değiştirilmesi ve dönüştürülmesi işi bu noktada karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizde son elli yılda yaşanan köyden kente göç ile beraber şehirler insan akınına uğramış olup birçok insanın alışkanlıklarını da beraberinde getirmesi ile beraber kaçak ve güvensiz yapıların sıklığı artmıştır. Deprem başta olmak üzere tüm doğal ve yapay afetlere karşı, yapıları korumayı amaç edinen ve kamu otoritesi tarafından çıkartılan yönetmelikler, genelgeler ve kılavuzlar yapıları statik açıdan daha iyi noktalara götürmeyi hedeflemiştir. Mevcut yapı stoklarının bilimsel deney ve gözlem ile teste tabi tutulması, yapı malikleri, yapı inşacıları ve kamu otoritesi arasındaki ilişkiler hayatımıza ‘kentsel dönüşüm’ kavramını sokmuştur. Bu kavram bizlere yapıların çeşitli sebeplerle tehlike oluşturmaları karşısında insanların aldığı ilk refleksi ifade etmektedir.

Temel iktisat teorisinde ifade edildiği üzere “insanların maddi gücü sınırlı ancak ihtiyaç ve istekleri sınırsızdır.” bu meyanda tüm insanlar güvenli yapılarda hayatlarını sürdürmek istemektedir ancak maddi olanaklar ve mevzuatsal engeller sebebiyle bu her zaman mümkün olamamaktadır. Kamu gücünü elinde bulunduran merkezi idare ve yerel yönetimler belli bir strateji dahilinde imar planlarını oluşturmakta, kanunlar ile uygulamaların detaylarını belirlemekte ve kentsel yenilemeye yön vermektedirler. İşte burada ise öncelikli alanlar ile mevzuat bazlı sorunlar karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışmada kentsel dönüşümde öncelikli alanların belirlenmesinde ortaya çıkan sorunlar ile öncelik kavramının içeriği hakkında çeşitli araştırmalar ile Ümraniye örnekliliği ele alınmıştır.



EXAMINATION OF URBAN TRANSFORMATION PROCESSES AND THE CASE OF ÜMRANIYE

SUMMARY

Cities where human life is sustained have undergone constant changes throughout history. These changes have mostly affected the individual as well as the individual. All the changes, developments and metamorphoses that cities experience affect all living things. The forests, buildings, industrial facilities, water resources, agricultural areas, roads and many other components in the cities we live in have gained their present form by taking part in the transformation processes they have gone through within themselves and with each other. While human needs and environmental factors shape the sheltered structures, it is important that the structures become robust, ergonomic and responsive to all other needs with the change of time and climatic conditions. At this point, the work of changing and transforming the old and unsafe structures and shelters that cannot respond to possible dangers emerges at this point. With the migration from village to city in the last fifty years in our country, cities have been flooded with people and the frequency of illegal and unsafe structures has increased with the habits of many people. Regulations, circulars and guides issued by the public authority aiming to protect the structures against all natural and artificial disasters, especially earthquakes, aimed to take the structures to better points in terms of static. The need to test the existing building stocks with scientific experimentation and observation and to renew the existing building stock with the personal stories of people has introduced the concept of 'urban transformation' into our lives. This concept refers to the first reflex that people take in the face of the dangers of buildings for various reasons. As it is said in economic theory, "people's material power is limited, but their needs and wants are unlimited." In this context, all people want to live in safe structures, but this is not always possible due to financial opportunities and legislative obstacles. Central and local governments, which hold public power, create development plans within a certain strategy, determine the details of laws and practices, and direct urban renewal.

City; It is the common area of citizens in terms of politics, society and economy. The areas we live in do not always have the qualities we desire, both socioeconomically and physically. Building-related disciplines have to come together and strengthen or renovate buildings to meet the necessary design criteria in urban renewal applications. Changing the location of some old buildings that do not meet the requirements, far from the expected level, or improving them with certain desired touches is often not sufficient in socio-economic terms. In such cases, renewal and transformation becomes a necessity.

In this study, which is built on the example of Ümraniye, the concept of urban transformation, the positive and negative aspects of this concept, the application process, types and similar issues are emphasized and the concept of urban transformation is explained in its general form. Requiring urban renewal; The

methods used in the transformation of buildings with risk and technical inconveniences were emphasized and examined in detail in this district. In the study, the urban transformation strategy of Istanbul, the areas that carry the risk of artificial and natural disasters and need to be transformed first, and the 2D and zoning problems between the state and citizens and the effects of these problems on urban transformation were evaluated.

The aims of urban transformation; It is the identification of urban structures that have become obsolete, obsolete, deteriorated, in some cases abandoned or abandoned in terms of life, according to time, socioeconomic and material characteristics of the day, within a common framework. It can be expressed as changing, transforming, restoring and revitalizing the city, taking into account the conditions. In addition, with its urban transformation projects, it aims to create social spaces suitable for the urban structure, suitable for the architectural and cultural characteristics of the area, with very high density and without uniform renewal. Again, urban transformation is a policy set that aims to eliminate old buildings, gain new social facilities, make illegal structures useful in accordance with the legislation, and minimize possible loss of life and property in order to ensure the transition to new generation modern buildings in case of a disaster.

The urban renewal actions carried out during the establishment of the Republic also aimed to create new cities. The reason is that there is a tendency to switch to the defense industry. Residential areas will be built for defense factories and will create new urban areas. Thanks to the factories established, houses were started to be built around the factory to meet the shelter needs of the factory workers. Departing from the desire to reflect the innovation and modernity of the Republic to societies and structures in every field, it has turned to urban transformation action plans. In the action plans made for the capital Ankara, care was taken to show the structure and development of the city as an example. This situation came to an end with the Ankara City Trust Law No. 417, which came into force in 1924. Therefore, the zoning plans prepared for Ankara are of great importance for the structure of the city. Multi-party political life began in the 1950s. A growth system based on economic and industrialization policy has been adopted, which will increase the material impact of the work to be done.

Industrialization in the cities accelerated the migration from the countryside to the city, so the housing demand of the new society caused the construction in the cities to be insufficient. As a result, cities that cannot meet the rapid population growth begin to form clusters of points based on regional cultural and economic factors. The old-fashioned houses built on treasury lands on the outskirts of the city to meet the housing demand have derived the concept of "slum". Thus, the creation of urban centers that want to satisfy the population by destroying the sparsely populated areas of the city has been possible with urban transformation activities. A number of legal provisions have been put into practice in order to realize the action plans. The urban transformation experienced in 1980 accelerated the transition with the increasing mobility of the city centers in the process of adopting the economic policies of the period. With the effect of the interest in the city centers, the unlicensed construction and the revision of the slum areas are of great importance for the metropolitan areas. The occupation, which lasted until 1988, eventually led to the search for legislation for the licensing of these structures. Thus, the process of permitting the building occupation continued until the early 2000s, and it is said that solving the shanty

property problems and converting illegal one or two-storey buildings such as slums into apartments contributed to population management.

In terms of urban transformation, it is aimed to prefer vertical buildings with apartments instead of horizontal structures such as slums. For this reason, one of the most effective legal regulations is the Mass Housing Law dated 1984 and numbered 2985. The aim of mass housing is to meet the housing needs of families with below-normal income and to build housing in accordance with the zoning regulations and laws. Licensed constructions increased in the city and settlements began to expand away from the center. In the following years, with the structuring of the Mass Housing Administration, public and private housing loans were added to the system. In this case, it has become possible for local governments to create counter-qualified housing opportunities in the slums formed on the outskirts of the city. After 1980, urban transformation, urban beautification and urban renewal methods were applied. Since the 2000s, urban transformation has started to take place in the laws in the years that continue until today, and it continues to exist today.

Urban transformation activities continued in this period with the cooperation of local governments and the private sector. In general, the physical dimension is at the forefront of regeneration. In other words, demolition is made in the necessary areas and the construction is planned according to the zoning plan. In the following years, the socio-cultural factors of the regions began to be prioritized. As a result, the areas of the application areas have been restored and transformed to create residences suitable for historical development and lifestyle. The majority of urban transformation applications in Turkey include periodic solutions to the problems of the region. In this case, it depends on the mutual dialogue between the central and local administration.

Here, however, we encounter priority areas and legislative-based problems. In this study, the problems that arise in the determination of priority areas in urban transformation, literature information about the content of the concept of priority, various researches, the example of Ümraniye and the results and suggestions are discussed

1. GİRİŞ

Şehir; politik, toplum ve ekonomi açısından vatandaşların ortak alanıdır. Yaşadığımız alanlar gerek sosyoekonomik gerek fiziksel olarak her zaman arzu ettiğimiz niteliklere sahip olamamaktadır. Yapı ilişkili disiplinler bir araya gelerek, kentsel yenileme uygulamalarında gerekli tasarım ölçütlerini karşılamak için yapıları güçlendirmek veya yenileme yapmak zorundadır. Gereksinimleri karşılamayan, umulan düzeyden uzak bazıları eski yapıların lokasyonunun değiştirilmesi veya istenen belirli dokunuşlarla iyileştirilmesi sosyo-ekonomik bakımdan çoğu kez yeterli gelmemektedir. Bu tarz durumlarda, yenileyerek dönüşüm mecburiyet haline gelmektedir. Ümraniye örneklği üzerinden inşa edilen bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramı, bu kavramın pozitif ve negatif yönleri, uygulama süreci, türleri ve benzeri hususlar öne çıkarılarak genel haliyle kentsel dönüşüm kavramı anlatılmıştır. Kentsel yenilenmeyi gerektiren; risk ve teknik uygunsuzluğu olan yapıların dönüşümünde kullanılan usüllere vurgu yapılmış, detaylı şekilde bu ilçe özelinde irdelenmiştir. Şekil 1.1’de Ümraniyeden genel bir görünüm verilmiştir.

Çalışmada, İstanbul’un kentsel dönüşüm stratejisi ile Ümraniye ilçesi genelinde yapay ve doğal afet riski taşıyan ve öncelikle dönüşmesi gereken alanlar ile devlet ve vatandaşlar arasında yaşanan 2B ve imar sorunları ve bu sorunların kentsel dönüşüm üzerindeki etkisi değerlendirilmiştir.



Şekil 1.1 : Ümraniye (İBB-Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü panorama uygulaması).



2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1 Kentsel Dönüşüm Nedir?

Türk Dil Kurumu'na ait sözlüğe bakıldığında, var olduğundan başka hale girme, başkalaşma olarak tanımladığı “dönüşüm” kelimesi inkılap ile aynı manadadır. Kentsel dönüşüm literatüründe ise çok sayıda tanımına rastlamak mümkündür. Konu ile ilgili tariflerin değişiklik gösterdiği yerler; iç vizyonları, stratejik hedefleri, çalışma bölgeleri ve yapım yöntemi gibi detaylardır. (Bogenc, 2009; Akkar, 2006).

Kentsel dönüşümün nüvesi mekan bazlı revizyon gibi görünmekte olup, gerçekte yapılar ile toplumsal kodların mevcut diyalektiğini temellendirmektir (Ünverdi, 2003). Es'e (2012) göre kentsel dönüşüm şehir problemlerinin halledilmesinde sosyal şartları ve maddi imkanları dikkate alıp sonuç üretmeye dayalı bir aksiyon almaktır. Şehirlerin dönüşümü kavramı “yaşanabilir, sağlıklı ve çağdaş kentlerin oluşması misyonudur” olarak özetlenirse kentsel dönüşümün içeriği şöyle şekillenir;

- İşlevini kaybetmiş yapıların yeni özellikler yüklenerek dönüştürülmesi,
- Şehirlerimizde bulunan kaçak, ortalama kaliteden yoksun ve sağlıklı yapı birimlerinin dönüştürülmesi,
- Her türlü afet tehdidi karşısında zayıf kalan yapıları güçlendirilmesi
- Kentsel işleyişinin doğru tanımlanarak bir plan/program dahilinde tahvil edilmesi;
- Şehir altyapısının bu süreçte yenilenerek güncel ihtiyaçlara uygun hale getirilmesi meselelerinin toplamı olarak alınabilir (Nurengin Kocamemi, 2006).

Başka izahlara bakılırsa; kentsel dönüşüm bir yerleşim bölgesinin teknik, ekonomik, toplumsal olarak yeniden oluşum sürecidir denilebilir. Şekil 2.1'de bir kentsel dönüşüm örneği verilmiştir. Kentsel alanları yeniden yaşanabilir hale getirmek, sosyal ayrışmayı güçlendirilmiş toplumsal yapı ile yenmek, ekonomik canlanmanın yanında ek olarak fiziksel iyileşmenin oluşturulmasını kastetmiş şeklinde ifade edilebilir. (Nurengin Kocamemi, 2006; Kara, 2013).



Şekil 2.1: Talas'ta kentsel dönüşüm öncesi sonrası (Talas Belediyesi-Kayseri).

Kentsel yenilemeyi farklı tanımlayan bilim insanları da olmuştur. Danissson'a göre Sonuçları üzerinde ortaklaşılın ve kentsel yıpranma süreçlerini daha iyi öğrenme lüzumu olarak ifade edilmiştir. “Kentsel dönüşüm, çok geniş ve çok disiplinler bir hedef ve işlem olarak, çevresel, cismani, toplumsal ve fiziksel şartların mütemediyen iyileştirilmesini temin eder” Roberts (2000), (Kara 2013)'e göre ise “kentsel problemlerin yaşandığı yörelerde, sorunları eş güdüm içerisinde çözme yöntemi” şeklinde tariflemişlerdir.

Turok'a göre üç ayrı tarifi vardır kentsel dönüşümün, bunlar;

- Mevcut yerin ileri projeksiyonuna yerleşik halkın başat faktör sıfatıyla dahil etmeyi amaçlamak suretiyle bir mekanın fitratının kökten değiştirmektir,
- Potansiyeline bağlı olarak, bölgenin özel problemleri ile kamu otoritesinin işlevsel sorumluluklarını ve faaliyetlerini bünyesinde barındırması
- Farklı ortaklar arasında işleyen bir merkezde hissedarlık profili barındırması ile beraber özel kurumsal yapısı farklı bileşenleri içinde tutan etkinlik (Turok, 2004)

Yukarıda zikredilen nitelikler ışığında “kentsel dönüşüm” ün en münasip tanımı tekraren yapılacak olursa; “Şehirselle problemleri ele alıp, süreçte rol oynayan tüm aktörlerin iş üzerinde bir fikre sahip olduğu, paydaş kurumlar arasında ciddi bir misyon ortaklaşmasının olduğu, tasarlanarak uygulamaya geçirilen fiiller ve amaçların tamamıdır” diye verilebilir. Devamla kentsel dönüşümün idealize tarifinden hareketle, bu iş içerisinde dört ana boyut vardır ki bunların gerçekleşmesi

gereklidir; yönetsel, sosyo ekonomik, maddi yani iktisadi ve fiziksel yönleridir. (Eraslan, 2007; Turok, 2005) Ayrıca, kentsel dönüşüm, “bütün dönüşüm kavramlarını aynı anda içeren, sürdürülebilir ve her aşamada toplumun tüm tabakalarının konuyla ilgili nosyonunu içermesi gereken çok boyutlu bir olay” denilerek tariflenmiştir.

Mezkur bilgiler göz önüne bulundurulduğunda, kentsel değişim, en basit haliyle, küresel ve bütünleşik yaklaşımlarla giderek bozulan bir kentsel alanın sosyal, iktisadi, maddi ve çevre durumunu iyileştirmek namına geliştirilen bir dizi plan ile eylem olarak da tanımlanabilir. Doğal olarak bu eylem, kentin mevcut ve gelecekteki yapısına, fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak orada yaşayan insanların, dolayısıyla kentin tüm geleneklerine etki etmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm planlamasının tüm aşamalarında iş ve işlemlerinde çok farklı disiplinlerin birlikte çalışması gerekmektedir (Nasiboğlu, 2008; Ayyıldız vd, 2010). Şekil 2.2’de kentsel dönüşüm ile ilgili yerel yönetim organlarının yapısı verilmiştir.

30 Büyükşehirde Yerel Yönetimler		51 Vilayette Yerel Yönetimler			
Büyükşehir Belediyeleri	İlçe Belediyeleri	İl Belediyeleri	İlçe Belediyeleri	Belde Belediyeleri	İl Özel İdareleri
					

Şekil 2.2: Kentsel dönüşüm süreçlerini organize eden yerel yönetim organlarının yapısı, İstanbul ve Kırklareli örneği. (Kalabalık, 2005)

2.2 Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşümün amaçları; ortak bir çerçeve içerisinde zamana, sosyoekonomik ve günün maddi özelliklerine göre demode olmuş, eskimiş, bozulmuş, bazı durumlarda terkedilmiş veya yaşam açısından vazgeçilmiş kentsel yapıların tespit edilmesidir. Kenti şartlar dikkate alınarak değiştirmek, dönüştürmek, restore etmek

ve canlandırmak olarak ifade edilebilir. (Işıkkaya, 2008) Ayrıca, kentsel dönüşüm projeleri ile alanın mimari ve kültürel özelliklerine uygun, yoğunluğu çok yüksek ve yeknesak yenilenmeden, kentsel yapıya uygun, yaşanacak sosyal mekanlar yaratmayı hedeflemektedir. Yine kentsel dönüşüm, genel olarak, bir afet durumunda yeni nesil modern binalara geçişi sağlamak için, eskimiş binaların ortadan kaldırılmasını, yeni sosyal donatı kazanılmasını, kaçak yapıların mevzuata uygun olarak faydalı hale getirilmesini ve olası can ve mal kayıplarının en aza indirilmesini amaçlayan bir politika setidir.

Tüm bu literatüre bakıldığında nesnel bir tanıma ulaşmak mümkün olmayıp, özetlemek gerekirse kentsel dönüşüm vasıtasıyla yerleşim yerinin yapısını kötüleştiren alanlarda tüm başlıktaki sorunları ortadan kaldırmayı amaçlamaktadır. Kentsel dönüşümün amaçları Çizelge 2.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 2.1: Genel olarak kentsel yenilemenin hedefleri (Çatalbaş, 2011).

FİZİKSEL	SOSYAL	EKONOMİK
Yeni sosyal donatı ve altyapı kazanmak	Sağlık ve güvenlik beklentisini karşılamak	Gelir düzeyi farklılıklarını önlemek
Afete karşı direnç	Mahalleler arası sosyo ekonomik farkları kapatmak	Nitelikli ticari bağımsız bölümlerle ticareti canlandırmak
Ulaşım sorunlarını gidermek	Kentin belirli mahallelerinin dışlanması önüne geçmek	Şehir kalkınmasında pozitif örneklikler oluşturmak
Kentsel alanın en optimize şekilde kullanımı	Yeni dünya düzeninde kişilere ve bazı stk'lara planlamada söz hakkı vermek	Kamuya yönetim erkinin gelirlerini artırmak
Şehir değişimine cevap vermek		

2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihçesi

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı ile örtüşebilecek ilk olaylar, Osmanlı İmparatorluğu’nun son yıllarında İstanbul’da meydana gelen yangınlardır. İstanbul’daki yangına eğilimli alanların kentsel düzenlemesi yapıldı. Bu durum göz önüne alındığında 1854 Aksaray yangını ve 1864 Hocapaşa yangınından sonra yapılan yangın bölgesi imar planları da bir kentsel dönüşüm olarak görülebilir. Bu dönemlerde yapılan kentsel dönüşümlerdeki bir diğer etken de dar, virajlı ve çıkmaz sokakların basit taşıtlara ve ilkel araçlara uygun olmamasıydı. Diğer bir etken ise savaş sonrası kaybedilen topraklarda yaşayan Türklerin Anadolu’ya göç etmesi ve kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında barınma ihtiyacını karşılamak için yeni yerleşim alanlarının oluşturulmasıdır.

1858'de Osmanlı Devleti'nde çıkarılan Arazi Kanunu, 1864'te Ebniye Nizamnamesi çıkarılmıştır. 1957 yılında 6785 sayılı İmar Yasası'nın yürürlüğe girmesine kadar Türkiye'de yasal düzenlemelerin kentsel alanlara etkisi uygulanmış ve kentsel dönüşümün etkisi önemli görülmüştür (Yenice, 2014). Cumhuriyetin ilanıyla birlikte şehirlerde karşılaşılan temel sorun, savaş sırasında alanların tahrip edilerek harabeye çevrilmesi olmuştur. Bu durum, yerleşim alanlarının yenilenmesinin ana teması olarak alınan gelişimi şekillendirmiştir. Mezkur kanunun temel özelliği, insanların yangınlar sırasında bölgelerini terk etmemeleridir. Anadolu'da kurulu bulunan belediyelerine savaş zamanlarında yapılan imar çalışmaları üzerinde geniş yetkiler verilmesi, Ebniye kanununun verdiği yetkilerle mümkün olmuştur. (Osmav ve Ataöv, 2007).

Cumhuriyet kuruluşu döneminde gerçekleştirilen kentsel yenileme eylemleri de yeni şehirler yaratmayı amaçlıyordu. Nedeni ise savunma sanayisine geçiş eğilimi olması. Savunma amaçlı fabrikalar için yerleşim alanları inşa edilecek ve yeni kentsel alanlar oluşturacak. Kurulan fabrikalar sayesinde fabrika işçilerinin barınma ihtiyacını karşılamak için fabrika çevresinde evler yapılmaya başlandı. Cumhuriyet'in yeniliğini ve çağdaşlığını her alanda toplumlara ve yapılara yansıtma arzusundan hareketle, kentsel dönüşüm eylem planlarına yönelmiştir.

Başkent Ankara için yapılan eylem planlarında şehrin yapısı ve gelişimi örnek olarak gösterilmeye özen gösterildi. Bu durum 1924 yılında yürürlüğe giren 417 sayılı Ankara Şehir emaneti yasası ile nihayetlenmiştir. Bu nedenle Ankara için hazırlanan imar planları şehrin yapısı açısından büyük önem taşımaktadır. 1950'lerde çok partili siyasi hayat başladı. Yapılacak işlerin maddi etkisini artıracak ekonomi ve sanayileşme politikasına dayalı bir büyüme sistemi benimsenmiştir.

Şehirlerde sanayileşme, kırdan kente göçü hızlandırmış, dolayısıyla yeni toplumun konut talebi kentlerde yapılaşmanın yetersiz kalmasına neden olmuştur. Sonuç olarak, hızlı nüfus artışını karşılayamayan şehirler, bölgesel kültürel ve ekonomik faktörlere dayalı olarak nokta kümeleri oluşturmaya başlar. Konut talebini karşılamak için şehrin dış mahallelerinde hazine arazileri üzerine inşa edilen köhne evler “gecekondu” kavramını türetmiştir. Böylece kentin seyrek nüfuslu alanlarını yok ederek nüfusu tatmin etmek isteyen kent merkezlerinin oluşturulması kentsel dönüşüm faaliyetleri ile mümkün olmuştur. Eylem planlarını gerçekleştirmek için bir dizi yasal hüküm uygulamaya konulmuştur (Yenice, 2014).

1980 yılında yaşanan kentsel dönüşüm, ardından dönemin ekonomi politikalarının benimsenmesi sürecinde kent merkezlerinin artan hareketliliği ile geçişi hızlandırmıştır. Kent merkezlerine olan ilginin etkisiyle birlikte ruhsatsız yapılaşma ve gecekondulu alanlarının revize edilmesi ile büyükşehir statüsündeki yerler için önemi oldukça çoktur. 1988 yılına kadar süren işgaller, sonunda bu yapıların ruhsatlandırılması için yasal düzenleme arayışlarına yol açtı. Böylece, 2000'li yılların başlarına kadar bina işgaline izin verme süreci devam etmiş, gecekondulu mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve gecekondulu gibi yasa dışı bir veya iki katlı yapıların apartmanlara dönüştürülmesinin nüfus yönetimine katkı sağladığı söylenmektedir. (Osmay ve Ataöy, 2007).

Kentsel dönüşüm açısından gecekondulu gibi yatay yapılar yerine apartmanlı dikey binaların tercih edilmesini hedeflenmektedir. Bu nedenle en etkili yasal düzenlemelerden biri 1984 tarih ve 2985 numaralı Toplu Konut Kanunu'dur. Toplu konutların hedefi maddi açıdan normalin altında geliri olan ailelerin konut ihtiyaçlarının karşılanması ve imar düzenlemeleri ile yasalara uygun konutların yapılmasıdır. Kentte ruhsatlı yapılaşmalar arta gelerek yerleşimler merkezden uzağa doğru genişlemeye başlamıştır. İlerleyen yıllarda Toplu Konut İdaresi'nin yapılmasıyla beraber, sisteme kamu ve özel konut kredileri de eklendi. Bu durumda, yerel yönetimler için kentin çeperlerinde oluşan gecekondularda karşı nitelikli konut olanaklarının yaratılması imkanı doğmuştur (Yenice, 2014). 1980 yılından sonra kentsel dönüşüm, kentsel güzellikleştirme ve kentsel yenileme yöntemleri uygulanmıştır (Çapak, 2019). 2000'li yıllardan itibaren günümüze devam eden yıllarda kentsel dönüşüm yasalarda yer almaya başlamış, günümüzde de mevcudiyetini sürdürmektedir. Kentsel dönüşüm faaliyetleri bu dönemde yerel yönetimler ve özel sektör işbirliği ile devam etmiştir. Genel olarak, fiziksel boyut yenilenmenin ön planında yer alır. Yani gerekli alanlarda yıkım yapılır ve imar planına göre inşaat planlanır. İlerleyen yıllarda bölgelerin sosyo-kültürel faktörleri ön planda tutulmaya başlanmıştır. Sonuç olarak, uygulama alanlarının alanları, tarihsel gelişim, yaşam tarzına uygun konutlar yaratacak şekilde restore edilmiş ve dönüştürülmüştür (Osmay ve Ataöy, 2007). Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının büyük çoğunluğu bölgenin sorunlarına dönemlik çözümler içermektedir. bağlıdır. Türkiye'de yıllara göre kentsel dönüşüm hareketleri Çizelge 2.2'de gösterilmiştir.

Çizelge 2.2: Türkiye’deki kentsel dönüşüm hareketleri (Osmay ve Ataöv, 2007).

Yıllara Göre Dönüşüm Parametreleri ve Değişkenler		1950-1980	1980-2000	2000 Sonrası
Yapısal	Ekonomik	Ekonomik Gelişim	Globalleşme	AB İlişkileri ve Özelleştirmeler
	Demografik Değişim	Kent Nüfus Artışları	Kentlere Yoğun göç ve Doğurganlığın Azalması	Doğudan Batıdan Göç
	Konutların Yapısı	Toplu Konut ve Kooperatifler	Karma Şekil (Ruhsatlı Ruhsatsız)	Lüks Konutlar, Konut Kooperatifleri, Düşük Nitelikli Apartmanlar, Afet Konutları
Sosyo - Ekonomik	İş Gücü – Konut Bağlantısı	Düşük Gelir Grubu İstihdamı, Gecekonducular	Şehir içi küçük imalat alanlarında çalışan ve çevredeki kenar mahallelerde ve mahallelerde yaşayan düşük vasıflı, düşük gelirli nüfusu, merkezi olmayan orta sınıf yaşam alanını içerir.	Barınma standartları, şehir dışındaki yüksek gelir gruplarında ve gecekonducularda istihdama göre değişmektedir.
	Yetkilerin Dağılımı	DPT, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	İlçe Yerel İdarelerine Planlama Yetkisinin Verilmesi, Yerel Gündemler	Çevre ve Şehircilik ve Büyükşehir Belediyelerinin Yetkisinin Genişletilmesi
Yönetim/ Uygulama	Planlama	Bütüncül Planlama ve Planlı Kalkınma	Bölgesel ve Nazım Planlar	Stratejik Katılımlı Planlama
	Mevzuat ve Siyaset	Kat Sahipliği, Yerel İdare, Arsa Ofisleri ve İmar	Boğaz Yasaları, Bölge başkanlıkları, Büyükşehir Bld, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Muhafaza ve Milli Parklar	Kültürel ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasaları Mahalli İdareler, Anakent Belediyesi, Mali İdareler, Kentsel Yenileme
Kentsel Yenileme Makro Form		Gecekonducuların Ortaya Çıkışı ve Merkezde odaklanma,	Şehrin Yayılımı, ruhsat dışı yapılaşmanın meşrulaştırılması	Merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki yollarının kurulması
Kentsel Yenileme	1.Opsiyon	Kaçak Yapıların Rehabilite Edilmesi	Düşük Nitelikli Alanlarda ve Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm	Kentsel Dönüşüm
	2.Opsiyon	Şehir Merkezlerinin Çöküntü Bölgelerine Dönmesi	İyileştirme ve İslah İmar Uygulamaları	Bina Yerleşim Sahalarında İyileştirme
	3.Opsiyon	Kaçak Müstakil Yapıların Yeniden Ele Alınması	Kadim Değeri Olan Alanlarda Koruma ve Soyluluşturma	Yeni Blokların ve Yerleşim Alanlarının Geliştirilmesi
	4.Opsiyon	Bu Alanlarda Kentsel Yenileme	-	Kadim Konutların Geliştirilmesi

2.4 Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları

Yıllara göre kentsel dönüşümü etkileyen yasalar Çizelge 2.3'te gösterilmiştir.

Çizelge 2.3: Yıllara göre kentsel dönüşümü etkileyen yasalar (Tanis, 2023).

Resmi Gazete Yayınlanma Tarihi	Sayı	Düzenlemenin Adı
08.03.1984	2981	İmar ve Gecekondu Kanununa Aykırı Binalara Uygulanan Bazı İşlemler Hakkında Kanun ve 6785 Sayılı İmar Kanununda Kısmi Değişiklik
17.03.1984	2985	Toplu Konut Yasası
09.05.1985	3194	İmar Yasası
11.06.1985	5393	Gecekondu Yasası
12.03.2004	5104	Kuzey Ankara Kentsel Yenileme Projesi Kanunu
12.05.2004	5273	Arsa Ofisi Yasası, Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Yöntemi Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
23.07.2004	5216	Büyükşehir Belediyeleri Kanunu
27.07.2004	5226	Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunmasına
04.03.2005	5302	İl Özel İdarelerine Dair Kanun
30.05.2005	5393	Belediyeler Yasası
05.07.2005	5366	Eski Kent Yapılarının Yenilenmesi, Korunması ve Kullanılmasına Dair Yasa
31.05.2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa
04.08.2012	-	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasanın Uygulama Yönetmeliği
13.09.2012	-	Yenileme Projeleri Özel Hesabı Gelir, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği
21.06.2019	6306	6306 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

2.4.1 Mahalli idareler yası

“Haneler, ticarethane ve sanayi yapıları, kamu binaları, rekreasyon oluşumları, teknokentler ve tüm çeşitlerde sosyal donatı alanları inşa etmek, deprem tehlikesine karşı kültürel ve tarihi dokuyu muhafaza altına alma kasdıyla şehirselleşme ve kentsel yenileme iş ve işlemleri yapılabilir” ifadesi yasanın 73. Maddesinde geçmektedir. Mezkur şartların biri veya/ve bir kaçının yerine gelmesi o alanın gelişim ve dönüşüm bölgesi ilan edilebilmesi için yeterlidir. Öte taraftan sadece Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ile, kamuya ait arazi/arsaların gelişim ve dönüşüm projelerinde kullanılması da mümkündür.

2.4.2 Anakent belediyelerine dair yasa

Anakent belediyelerine de 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 numaralı yasa ile şehirselleşme ve kentsel yenileme projelerini yapma ve yaptırma görevi tevdi edilmiştir. Şekil 2.2’de kentsel dönüşüm süreçlerinde rol oynayan yerel idare organları şematize edilmiştir.

Yasayla birlikte büyükşehir belediyelerine verilmiş görev ve işlemler gerektirdiği proje, yapım, bakım ve tadilat işleriyle ilgili tüm ölçeklerdeki imar plânlarını, İmar uygulaması ve ilgili planları yaptırıp kullanım belgeleri vermek, arazi ve arsaları düzenleme işini yapmak, 775 numaralı ve 20 temmuz 1996 tarihli kaçak müstakil yapı yasasının gereğini yapmak ve büyükşehri hudutları içinde bu sorumlulukları yerine getirebilmesi için 5216 sayısı ile çıkan, Anakentler Belediye Yasasının 7.E bendi gereğince anakent meclisinden onay alması şarttır.

2.4.3 Kültürel taşınmazlar ile yıpranan kadim yapıların korunması ve yaşatılmasına dönük yasa

Ülkemizde, Kültürel Taşınmazlar ile Yıpranan Kadim Yapıların Korunması ve Yaşatılmasına Dönük Yasa 2005 yılı içinde ve 5366 sayı ile yürürlüğe konulmuştur. Kanunun çıkarılması ile hedeflenen “Anakent belediyeleri ve bunların hudutları içerisindeki ilçe mahalli yönetimleri ile vilayet, belde yönetimleri ve mevcudu elli bin kişiyi aşmış yerel idarelerce ve mücavir saha ile bunun dışında valiliklere bağlı özel idarelerce; özelliğini kaybetmiş, zarar görmüş, muhafaza kurulları marifetiyle sit ilan edilmiş alanlar bu yerlere ait bölgeler gelişim ve kadim değerlere uygun olarak göre turizm, sosyal donatı, kültür ve ticaret katkısı canlandırılıp ihya edilmesi, bahsi geçen nitelikteki yapıların yapay ve doğal afet riskine karşı kondisyonlu hale hale getirilerek korunması suretiyle restore edilmesi ön görülmektedir. Yapısal kaidelerin ve teknik altyapının ortaya konmasında, amaçlara göre dönüşüm alanı ilan edilmesine yönetim, örgütlenme, kontrol, kullanım ve katılım esasları bu yasa ile kapsama alınmıştır.

2.4.4 Afet riski/tehlikesi altındaki alanların dönüştürülmesine dair yasa

Çeşitli afet risklerinin bulunduğu bölgeler ile çok farklı arazi/arsalarda mevcut bulunan tehlikeli yapıların; sağlıklı, güvenli, ve kaidelere uygun aynı zamanda fen ve sanat esaslarına uyumlu hale getirme, bunları duruma göre tasfiye, iyileştirme ve yenileştirmeyi ana amaç haline getiren temel yasadır. Bu metin günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarının ana referansıdır.

Yasanın uygulanması; Riskli yapıların tespit edilmesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanacak olan yönetmelikte ifade edilecek usul ve esaslar içerisinde masrafları kendilerine ait olacak şekilde, öncelikle yapı sahipleri veya kanuni vasileri tarafından, bakanlıkça lisans verilmiş olan firmalara, kuruluşlara

yaptırılır ve netice mezkur bakanlığa veya ilgili idarelere iletilir. Bakanlık, riskli yapıların tespit edilmesi sürecini süre vererek yapı maliklerinden veya kanuni temsilcilerinden talep edebilir. Verilen zaman içinde iş ve işlemler yaptırılmadığı durumda, tespitler bakanlıkça ve/veya ilgili idarece yapılır veya dışarıdan yaptırılır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, belirlediği alanlardaki riskli binaların tespitini belirli bir zaman vererek ilgili yerel yönetim organından isteyebilir. ÇŞİD bakanlığı veya ilişkili idarece gerçekleştirilen ve mülk sahiplerinin de buna on beş (15) gün içerisinde, risk tespit raporuna, karşı durma hakkına sahip olduğu yasa ile garanti altına alınmıştır.

Mülk sahiplerinin de on beş (15) gün içerisinde risk tespit raporuna karşı durma hakkına sahip olduğu yasa ile garanti altına alınmıştır. Mevzu bahis karşı durma üzerine, şehircilik nazırlığının istemi ile bakanlık içerisinde dört, yakın mesleki disiplinlerden de, ki üniversitede bulunan akademisyenler arasından, üç kişi olmak kaydıyla totalde 7 kişilik teknik heyet marifetiyle karşı durmalar (itirazlar) ele alınır ve sonuca bağlanmış olur. Şehircilik nazırlığı ve ilişkili yerel idare tarafından yapılan yapının riskinin araştırılması raporunun maddi bilançosu o vilayette bulunan il/ilçe tapu müdürlüğüne gönderilir. Bu durumda hak sahiplerine ve ilgili yerel idareye bilgi verilir, parasal tutar kadar tapu kütüğüne ortaklı ipotek işlemi uygulanır, bu noktada amaç yapı paydaşlarının risk tespiti işinden zincirleme olarak sorumlu olmalarını sağlamaktır.

“Dengeli ve sağlıklı bir çevrede hayat hakkı herkesin sahip olduğu bir haktır, bu hak hem vatandaşların, hemde kamu otoritesi olan devletin bir ödevidir” , “Kentlerin çevre koşulları ile özelliklerine uygun bir plan program doğrultusunda barınma ihtiyaçlarını karşılamak devlet erkinin yükümlülüğündedir” bu cümleler Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 56 ve 57. maddeleridir. Yukarıdaki ifadede sayılan yasal düzenlemelerin yanı sıra, zaman zaman hükümetlerin politika dahilinde çıkardıkları genelgeler, tip yönetmelikler vs ile mevzuat ete kemiğe büründürülmüştür. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, kanun hükmünde kararnamelerin 648 ve 644 sayıları ile kurulmuştur. Bu bakanlık kentsel yenileme hususunda halihazırdaki iş ve işlemlere öncülük yapan ve yetkili kurum olan ana yapı hüviyetindedir (Şekil 2.3) (Kanal ve Alpaslan, 2014).



Şekil 2.3: Türkiye’de halihazırda kentsel dönüşüm uygulamalarının en çok yapıldığı yasa 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine dair yasa (ÇŞİB 2022 Faaliyet Raporu)

2.5 Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel yenileme uygulamaları temelde birbiriyle örtüşen ve dört yönü olan kavramlar bütünüdür. Bunları şöyle sıralayabiliriz; “fiziksel/mekansal, sosyal, ekonomik ve yasal/idari” (Dostoğlu ve Polat, 2007). Kentsel dönüşüm faaliyetleri, mekansal, ekonomik, sosyal ve idari boyutları da içeren çoklu bileşenlere göre tasarlanmalı ve uygulanmalıdır. İnsanların kurdukları sosyal ve ekonomik ilişkiler, içinde bulundukları fiziki ortamın şekillenmesinde etkilidir. Bu münasebetleri sorgulamadan ve tam olarak analiz etmeden bir fiziksel mekan anlayışını kabul etmek mümkün değildir. Ayrıca, kentsel dönüşüm ve yapı yenileme uygulamalarının hazırlandığı yerler için belirlenen ekonomik ve sosyal sorunlara çözüm üretmesi beklenmektedir. Kentsel karar ve stratejinin aşağıdaki yönleri sunulmaktadır. (Çardak, 2011).

2.5.1 Fiziksel boyutu

Konunun fiziksel boyutu “Sürdürülebilir bir toplum için plan yapmak, kapsayıcılık ile ekonomik başarıyı teşvik etmek.” için planlama sistemini modernize etmeye yönelik kriterleri içerir.(Cardak, 2011) Fiziksel yön, çevre, altyapı ve bina ile ilgili hususları kapsar. Şehrin çeşitli alanları arasındaki ulaşım ve altyapı bağlantıları da içerir. Bir şehrin veya mahallenin fiziki görünümü ve çevresel kalitesi, orada bulunanların refahı ve toplumun yaşam kalitesinin güçlü bir göstergesidir. fiziksel yenilik temel unsurlardan biridir. Başarılı bir dönüşümde fiziksel yenilik, dönüşümün temel bir unsurudur. Kentsel yenileme alanının fiziki durumunun analizinde, dönüşüme uğrayan mevcut binaların niteliksel durumu önemli bir emsal unsur olarak

karşımıza çıksa da, fiziki stok kompozisyonu çok daha önemlidir. Bunları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz. Binalar, arazi ve arsalar, kentsel alanlar, açık alanlar ve su, ekipman ve hizmetler, haberleşme, ulaşım altyapısı, çevre kalitesi vs dir. Fiziksel boyut, bir alanın genel dönüşümünde aşağıdaki beş rolü üstlenir; kısıtlamaları ortadan kaldırır, kentsel değişimi teşvik eder, görsel fırsatları ortaya koyar, daha fazla yatırım kaynağı sağlar, sosyo-ekonomik ve maddi yenilik süreçlerinin entegrasyonunu sağlar. (Nurengin Kocamemi, 2006; Kut, 2006)

2.5.2 Ekonomik boyutu

Kentsel dönüşümün ekonomik yönü, üretkenliği ve yenilikçi yöntemleri artırmanın yanı sıra iş fırsatları yaratan, altyapıyı iyileştirerek şehirlerdeki ekonomik koşulları ve istihdamı geliştirmeyi amaçlar (Turok, 2004). Kentsel yenileme uygulamalarının ekonomik yönü, şehirlerdeki ekonomik ve istihdam koşullarını iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Ekonomik boyut, kentsel iyileştirmenin temel bir unsurudur. Değişen ekonomik dengeler ve dünya pazarlarının küreselleşmesi sebebiyle şehirler artık ekonomik problemlerle karşı karşıyadır. (Kut, 2006) Öncelikle, dönüşüm bölgesi içinde veya çevresinde; yeni iş fırsatlarını yaratmayı, genel halk tarafından becerileri ve kabul edilebilirliği geliştirmeyi amaçlar. (Turok, 2007:25)

Şehirselsel yenileme projelerinin maddi/parasal boyutuna dair önemli çıktılarına ulaşılan evrensel nitelikteki toplantı 2007 tarihli ve İstanbul'da düzenlenen Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumudur (Bogenç, 2009; Özden vd., 2007: 80, 89).

Toplantı çıktılarından;

- Büyük oranda maddi kaynağa bağımlı ve bunu gerektiren süreçlerdir kentsel yenileme uygulamaları, bu durumda ülke veya dünya çapındaki finans fonları ile bahsi geçen süreçler desteklenebilir. Ancak dönüşüm uygulamaları sonrasında sürdürülebilirliğin sağlanması için milli kaynakların kullanılması ve bu misyon ile yeni ekonomik referansların yaratılması çok önemlidir. Bu bağlamda yerel ekonomik dinamiklerin ehemmiyeti göz ardı edilemez. İşgücü eğitimi ve çeşitli mesleki eğitim faaliyetleri, kentsel dönüşüm alanlarının içsel ekonomik potansiyelini ileriye taşımada kritik öneme sahip faktörlerdir.
- Konuyla ilgili ticari/ekonomik boyutu da olan projeler geliştirilmelidir. Endüstriyel alanlara erişim, trafik/ulaşım ve bölgenin sanayi potansiyelinin

kullanımı açısından, ilgili tüm alt sektörlerde iş olanakları ortaya çıkacak olup kentsel yenileme ile çok sayıda fırsatın olduğu anlaşılabacaktır.

- Kentsel dönüşüm yatırımını teşvik edecek vergi indirimleri/muafiyetleri getirilmelidir.

2.5.3 Sosyal boyutu

Kentsel yenileme iş ve işlemlerinin gerçekleşeceği yerde yaşayan kişiler sürecin kilit aktörü pozisyonundadır. Yöre halkının eğitim düzeyi, gelmiş olduğu yer yani kökeni, genel iktisadi durumu, bölgeden memnuniyeti, kültürel özellikleri, ananeleri, farkındalık düzeyleri dönüşüm uygulamaları esnasında alınacak kararları ciddi oranda etkilemiştir.

Alanın yerel nüfus tarafından korunup korunmadığı, alana yapılan yatırımların kalitesi ve kapasitesi, nüfusun kalitesi ile doğrudan ilişkilidir (Bogenç, 2009). Yöre halkının proje sürecine dahil olması ve toplumsal boyutta dönüşümün gerçekleştirebilmesi için ele alınması gereken konular şu şekilde dizilebilir; kitlenin tanımlanması, toplumsal tabanın özel ihtiyaçlarını belirlenmesi, sosyo-ekonomik amaçları gerçekleştirmek için ortak hedef geliştirilmesi, kitlelerin temsili ve yetkilendirilmesi, yenilenme süreci ortaklıklarının geliştirilmesi (Kut, 2006; Çardak, 2011). Kentsel Dönüşümün sosyal ve toplumsal boyutu aşağıdaki grafikte (Çizelge 2.4) detaylıca irdelenecektir.

Çizelge 2.4: Kentsel dönüşüm süreçlerine sosyal yönden bakış (Kut, 2006).

Kitlenin Tanınması	Topluluğun kişisel özellikleri, inançları, ekonomik durumları, eğitim durumu, mekan algılarının tespiti (Kut, 2006).
Kitlenin İhtiyaçlarının Tespiti	Yetersiz yapı niteliği, sosyal donatı alanlarının eksikliği ve maddi yoksulluk durumu
Toplumsal Tabanın Çözümlemesi	Kitle içindeki dışlanmış veya azınlıkta olan toplulukları sürece dahil ederek onların aidiyet duygularını artırmak ve kentsel yenilemede fikirlerini almak (Kut, 2006).
Ortak Hedef Oluşturma	Toplumsal refah için ortak misyonun ortaya konması ve gerçekleştirilmesi.
Kitlenin Temsil Edilmesi	Kitle içerisinde grup baskınlığını gidermek, eşitlik ve hakkaniyet ölçütlerine göre, mümkün olan, en geniş tabanlı temsil ortak hedeflerin gerçekleşme olasılığını artırır.
Topluluğun Yetkilendirilmesi	Yetkilendirme işi, dönüşüm projelerini sahiplenmeye ve sorumluluk almaya teşvik eder. Toplumdaki bireylerin hizmetlere erişimini artırmayı ve kaynakların kullanımında söz sahibi olmayı sağlar (Kut, 2006).
Kentsel Yenilemede Ortaklıkların Açığa Çıkması	Farklı gruplardan toplum temsilcilerinin karar alma sürecine katılarak birliktelik kurması, bütüncül bir vizyon geliştirmeye yardımcı olur (Kut, 2006).
Kitlenin Kapasitesinin Artırımı	Topluluğun iletişim, ortak hareket edebilme, fon yönetimi becerilerini artırma, bilgi artırımı ve kaynak çeşitliliğini yükseltme

2.5.4 Yönetmel ve idari boyutu

Lokal bazlı karar verme mekanizmalarının iç işleyişı, o yerin sakinleri ile diğler grupların ve menfaatlerin katılımı, liderliğin doğası ve tipi ile ilişkilidir. Kentsel yenilenmenin yönetmel boyutunun tanımlanabilmesi için öncelikle bu sürece müdahil olan aktörlerin belirlenmesi gerekmektedir. Bu aktörler devlet yapısı, özel sektör, kurulu gönüllü teşekküller ve yerel katılım unsurudur. Ancak, bu paydaşların önemi ve nasıl koordine edildikleri duruma göre değişebilir.

Güçlü bir sosyal boyutu olan dönüşüm projelerinde genellikle yüksek düzeyde yerel katılıma sahiptir. Burada hedeflenen, stratejik yerel ihtiyaçlara karşılık gelmelerini ve bunun sonucunda ortaya çıkan faaliyetler üzerinde bir dereceye kadar sahiplenme sağlamaktır. Yerel mekanizmalar kentsel yenileme stratejisi yapıp ve onu uygulamaya ve bu strateji minvalinde karar vermeye ciddi şekilde eklemlenebilir. Yanı sıra kişiler projeleri yönetebilmekte, özel programlar ile konunun üzerinde çalışabilmektedir. Çoğu zaman şahıslar ve gönüllü teşekküller dönüşüm programlarına lokal infomasyonlar, meşruiyet, aidiyet ve güvenilirlik katarlar, böylece iş ve işlemlere sahip çıkılması anlamı oluşur. Gönüllü ticari kuruluşlar da bu tür atılımlara destek verebilir. Kent politikaları ve uygulamalarında çok çeşitli kaynaklara ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal kuruluşlar söz konusu olabilir.

Yetkilendirilen gönüllü teşekküller, özel infomasyon ve kapsamlı deneyime haiz olup belirlenmiş hizmetleri yapmak için malum süreçlere girebilirler. Güçlü bir kentsel yenileme hamlesinin olmazsa olmazı çok güçlü bir kamu gücü katılımına bağlı veya orantılıdır. Arama gözetilerek olarak yereldeki makamları (çoğu zaman farklı bölümlerin vekilleri), bölgesel gelişme ajanslarını, bölgesel sağlık ve güvenlik makamlarını, kamu kuruluşlarını, üniversiteleri, ulusal hükümetlerin temsilcilerini içerir. Söz konusu bölge/bölgelerin sakinleri arasında her zaman popüler olmasalar da, bunları kullanmak için kesinlikle demokratik kontrolün gücüne, kaynaklarına ve meşruiyetine sahiptirler (Çardak, 2011).

2.6 Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Şehirselle yenileme, halihazırdaki kentsel yapının dönüşümü adına oluşturulan uygulamaları bir araya getiren bütüncül bir kavramdır. Öte yandan bu uygulama

biçimlerinin tanımı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bunun en önemli sebebi, konu ile ilgili dünyanın farklı ülkelerinden bilim insanları tarafından geliştirilen literatürün ülkemizdeki terminolojiye uydurulmasında ortaya çıkan karmaşa ve sorunlardır (Ertaş, 2011). Kentsel yenilemenin sekiz farklı uygulama şekli sırayla verilmiştir.

2.6.1 Kentsel yeniden imar – yenileşme (urban renewal and repeat reconstruction)

Ertaş (2011)' in tarifine göre “hem yerleşme planı hemde halihazırdaki binaların durumu açısından bölgedeki yapıların tamamının veya belli bir bölümünün tasfiye edilerek ortadan kaldırılması suretiyle yaşanabilir ve sağlıklı yapıların tekraren bayındır haline gelmesidir” şeklindedir.

Kentsel dönüşümler imar planlarının etkisinde mevcut alanın koşullarını iyileştirmeyi amaçlayan bir müdahaledir. Ek olarak fiziksel müdahale odaklı ulaşım altyapısına ve açık alanlara müdahale içerir (Dinç, 2020). Özellikle kaçak yapı yoğunluğunun olduğu mahallelerdeki binaların yıkılıp yeniden inşa edilmesidir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, bölgede gerekli niteliksel yapıyı kaybetmiş eski yapı/yapıları yenilemeyi amaçlar (Topdağ, 2020).

2.6.2 Kentsel soylulaştırma (gentrification)

Şehir içerisinde bulunan yapılar ile ilgili fiziksel eskimenin yaşandığı alanların fiziksel yapısının rehabilitasyonu akabinde, söz konusu yerleşim yerinde mülkiyet gelişiminin ve sosyal sınıfın oluşturulmasıdır. Şekil 2.4'te soylulaştırma örneği gösterilmektedir. Zaman dilimleri içerisinde meskenlerin tek tek el değiştirmesiyle alt gelir grubundaki kişilerin yerini yüksek gelir grubuna mensup insanlar almaktadır (Kara ve Görün, 2010). Kentsel yenileme projeleri fiziksel bir uygulamadır. Şehirde bulunan kaçak ve gecekondü yapıların yerini yeni binaların almasıyla birlikte toplumsal nitelikler yeniden şekillenmektedir (Kocamemi, 2006). Kentsel soylulaştırma neticesinde uygulama alanında yaşayan alt gelir gruplu aileler ayrılmak zorunda kalmaktadır çünkü kentsel yenileme, nüfus artışıyla birlikte nitelikli bir sosyal sınıfın yerleşmesini sağlamaktadır (Dinç, 2020). Bu yöntemin hedefi alan toplam kalitesinin artırılması doğrultusunda iş ve işlemler yapmaktır (Topdağ, 2020).



Şekil 2.4: Berlin'de rigaer strasse yakınlarında soylulaştırma öncesi ve sonrası. (Yedekci, 2010)

2.6.3 Kentsel muhafaza – kadim yapıları koruma (restoration - conservation)

Muhafaza ve Koruma ifadeleri “ Sit bölgeleri, arkeolojik alanlar ve anıt eserlerin tesciliyle yasal korumaya alınmasından hareketle ve insanoğlu ve doğanın menfi müdahaleleriyle neden olduğu olumsuzlukların yanında dayanımlı hale getirilmesi; bütünlük ve özgünlük olgularıyla bezenmesi fenni yöntemlere göre tadilatının yapılması” paragrafıyla nitelenmiştir (Soygün ve Ahunbay, 2011). Kentsel koruma yönteminde koruma sözcüğü güvenlik anlamında kullanılmamaktadır. Şekil 2.5’te koruma örneği gösterilmiştir. Koruma, kentsel alandaki doğal çevreyi ve tarihi yapıları korumayı amaçlarken, yapılacak yenilemelerle de maddi-manevi değerlerini korumaya devam eder (Kocamemi, 2006).



Şekil 2.5: Beypazarı kentsel koruma projesi (Beypazarı Bel. - Ankara).

2.6.4 Kentsel sağlıklaştırma (rehabilitation)

Alanın kentsel kimliğinin korunduğu fakat yapıların niteliklerini yitirmesi durumunda yapılan müdahale şekli olup kentsel alan içindeki ortalama kalite seviyesinde olmayan ve çevreyi olumsuz etkileyen yapıların dönüşerek yeniden inşasını konu edinen uygulama yöntemidir. Şekil 2.6’da örneği verilmiştir.

Avrupa’da kentsel iyileştirme rehabilitasyonu bağlamında yapılan daħllerle ilk kez, 1950’li yıllarda sefalet yuvaları denilen çöküntü bölgelerinin temizlenmesi operasyonu ile başlandığı bilinmektedir. Yeni bir şehir dokusu oluşturmak suretiyle kentin bir bölümünün yıkılarak tasfiye edilmesi ve araç trafiği ve yol aksının reorganizesi bahsi geçen mevcut yenilenme, 1960’larda tarih ve kültürel kıymetlerin muhafaza edilmesi düşüncesinin yerleşmesiyle birlikte lağvedilmiştir (Nurengin Kocamemi, 2006).



Şekil 2.6: Sulukule kentsel rehabilitasyon projesi (Fatih - Istanbul).

2.6.5 Kentsel canlandırma (revitalization)

Bir kentsel alanın sosyo-kültürel, ekonomik yada fiziksel gerileme yaşıyan kesimlerini, çökmeye sebep olan faktörleri ortadan kaldırarak veya değiştirmek canlandırmadır (Catalbas, 2011).

Depolama, imalat vb. işler için tahsis edilmiş diğer taraftan bu olay; toplumun daha az nitelikli kesimi eliyle yoğun ve sağlıksız kullanılan kent elemanları ve anıtsal eserlerin iktisadi yönü ve kullanım bakımından pozitif aktifleştirilmesidir. Sosyal ve rekreasyon donatı ihtiyacının karşılanması, trafik ve ulaşım sorununun halledilmesi, kadim yapıların tamirata ile tekraren kullanımının sağlanması ile fiziksel ve iktisadi olarak çökmüş ve kitlesel saygınlığını yitirmiş çeşitli sit alanlarının

etkinleştirilmesidir. (Çatalbaş, 2011; Ahunbay 1996: 11). Şekil 2.7’de Karabük kentsel canlandırma projesi görselleri görülmektedir.



Şekil 2.7: Karabük kentsel canlandırma projesi (Karabük Belediyesi & Arkiterya).

2.6.6 Kentsel yeniden geliştirme (redevelopment)

Bu yöntem, bozulmuş ve değersiz eserlerin olduğu yerlerde uygulanır. Bu yaklaşım sayesinde, yerel yönetimler maksimum arazi kullanımını, daha yüksek taban oturumu ile ve sosyal donatı faaliyetlerini şehir merkezinde getirmek suretiyle gelişim sağlayabilir. Bu yaklaşımda, bölge sakinleri genellikle şehrin başka bir yerine taşınır, bunun ağır sosyal ve çevresel maliyetleri vardır. Mahallenin yıkımı, sadece kiracı, ev sahibi ve esnafta sosyal ve psikolojik travmaya yol açmaz, aynı zamanda yörede işleyen sosyal sistemler de yıkılır veya zarar görür. Gelişmiş ülkelerde artık kullanılmayan bu tarz yöntemler, şehrin başka bir yerindeki gecekondu vb gibi kaçak yapıların artışına neden olmuştur. Bununla birlikte, gelişmekte olan ülkelerde, mesken koşullarını iyileştirmenin ve kent merkezlerini modernleştirmenin tek uygulanabilir yöntemi olarak görülmektedir. Bu yöntem aynı zamanda kamulaştırma ödemeleri, altyapı yenileme ve bayındırlık işlerinin yapımı için yapılan harcamaların hesaplanmasında pahalı ve yüksek maliyetli bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır (Cardak, 2011).

2.6.7 Kentsel düzenleme (improvement)

Ertas’a göre “Herhangi bir yerleşim yerinin, ki bu bir viyalet veya kasaba da olabilir, sadece kendine fayda üretmesine mani olmak kasdıyla, arazi kullanımı ile meskenler müstakbele dönük kamusal bir düzenleme çeşidi”dir (2011).

Kent imgesi ve karakterinde ciddi roller oynayan peyzaj öğeleri ve sokak iç mekanlarının kullanımı yoluyla tarihi yerlerin canlandırılması beklentisi oluşmuştur (Keles, 2004). Şekil 2.8’de örnek uygulama verilmiştir. Kentsel soylulaştırma ve yenileme, tekrar yapılandırma, şehrsel koruma, yeniden geliştirme, yeniden doğuş, yeniden canlandırma gibi toplumsal fayda üreten kavramlar, bütünüyle örtüşmemekle beraber, günümüz Türkiye’inde, moda bir unsur halini almış olan kentsel dönüşüm olgusunun yerine kullanılmaktadır (Dostoğlu ve Polat, 2007).

The image is an aerial photograph of a densely populated urban area in Istanbul, Turkey. In the foreground, a large, modern building complex with a white facade and a central courtyard is visible. The surrounding area is filled with multi-story residential buildings with red-tiled roofs. In the background, the city skyline extends towards the horizon under a clear blue sky. An inset map in the top right corner provides a detailed view of the 'HANLAR BÖLGESİ' (Hanlar District), showing a network of streets and buildings. The map is labeled with various street names in Turkish, including 'TÜRK HAN', 'FEDAN SIKI', 'KOTAHAN', 'ULUCANI', 'KARALI CARSI', 'ESKI İPEK HANI', 'EMIR HAN', 'GEYVE HAN', 'PİRINC HAN', and 'KARAHAN'. The text 'HANLAR BÖLGESİ' is prominently displayed in large, bold, yellow letters across the map inset.

21



3. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMASI SÜRECİ

3.1 Kentsel Dönüşüme Genel Bakış

Türkiye’de algılar daha çok kentsel dönüşüm sorunsalının kökeninin fiziksel mekana indirgenerek çözülmesi noktasındadır, bu yüzden dönüşümün çevresel, toplumsal ve maddi yönleri göz ardı edilerek ilerlenmiştir. Öte yandan kentsel dönüşüm, fiziksel mekânın yeniden yaratılmasına ek olarak, ekonomik kalkınma, sosyal büyüme, çevre yönetimi ile muvaffak olmanın ön şartı; mütemadiliğin sağlanması, doğanın tabii dengelerin korunması, bütünleşik ve doğru ortaklaşmış bir yaklaşımın benimsenmesidir.

Türkiye’de, Toplu Konutlar İdaresi kentsel dönüşüm ve yenilenme süreçlerinin başat kurumu olmuştur. TOKİ kamu adına süreçlere müdahil olmuş ve bu alanlardaki dönüşümün katalizörü olmuştur. Kurumuna verilen görevler kanunlar dahilinde olup, özünde Kamu İktisadi Teşebbüsü (KİT) misyonunu üzerinde taşıyan teşkilat, bahsi geçen yörelerdeki devletin dokunuşlarını gerçekleştirmekte ve teammüller bırakmaktadır. Son yıllarda yerel yönetimler, bu alanda çalışan özel şirket ve teşebbüslerde gerek makro veya gerekse de mikro ölçekte kentsel yenileme süreçlerine dahil olmuştur, böylece kamunun ağırlığı dengelenmiştir. Bugün 81 ilimizde ada/parsel veya alan bazlı dönüşümler hızla sürmekte olup, yaşanan doğal afetler kentsel dönüşümün önemini açık şekilde ortaya koymuştur.

Türkiye Cumhuriyetinde kentsel yenilenmenin elzem olduğu yerlerde özel teşekküller tarafından üç yaklaşım görülmektedir;

- İmar rantlarını en çok barındıran alanların dönüşümünü inşaat şirketleri hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir. Spesifik bazı yerler hariç uzlaşmalar daha rahat olmaktadır.
- Kar marjı nispeten az olan bölgelerin, ciddi ulaşım arterlerini ya da prestijli mesken alanlarının çevresinin yenilenmesi işini küçük bütçeli firmalar ya dayap-satıcı adı verilen çoğunlukla inşaat ile ilgili herhangi bir formasyona sahip olmayan oluşumlar gerçekleştirmektedir.

- Şehrin daha az karlı alanlarında, şehir çeperlerinde ya da sanayi alanlarının yakınında yer bulmuş kaçak yapılaşma alanlarında kentsel yenilenme zorlukla yapılmakta, kaçak müstakiller ıslah imar planlarının getireceği maddi rant beklentisiyle değişik çözümleri tartarak etmektedirler, bu durum sebebiyle bazı bölgelerde dönüşümler kitlenmiştir. (Sekmen, 2007).

3.2 Kentsel Dönüşümde Alan/Bölge Bazlı Bakış

Kentsel dönüşümü üç şekilde tasnif edebiliriz;

- 1) Alan bazlı dönüşüm
- 2) Bina/Yapı bazında dönüşüm
- 3) Kentsel yer değiştirme (Taşınalı Dönüşüm)

3.2.1 Alan bazlı dönüşüm

Belirli bir bölgede geniş çevreleri de içerisine alan en az iki alanla yapılan dönüşümdür. Şehir refahı ve faydaları itibarıyla en ideal dönüşüm biçimidir. Adalar veya imar galerilerinin birleşmesi ile meydana gelir. Şekil 3.1’de alan/bölge bazlı dönüşüm örneği verilmiştir.



Şekil 3.1 : Kiptaş tuzla meydan evleri projesi alan bazlı dönüşüme örnektir (IBB Kiptaş Faaliyet Raporları).

3.2.1.1 Alan bazlı iyileştirmeler

Bu projeler, bir alandaki binaların yıkılmadan yapısal iyileştirmeye tabi tutulduğu projelerdir. Bina güçlendirme, boya, çevre düzenlemesi vs gibi. (Konboul, 2016)

Dönüşüm, bir alanın orijinal yapısını bozmadan, alana getirilen değişikliklerle sosyal, kültürel ve ekonomik olarak yeniden geliştirilmesidir. Rehabilitasyonun tüm aşamalarında milletin iştiraki yegane gerçektir. Toplumsal yapı üzerinde, bu yöntemin etkisi iki tür olmuştur. Halihazırda bölgesel/alansal dönüşüme katılmış olan yerlileri ortadan kaldırıp yerlerine üst ve orta sınıf alıcıları koyma yöntemi ıslah süreci, yerlilerin burada ev alma peşinde koşması ise zorunlu iyileştirme olarak biliniyor. (İlkme, 2008)

3.2.1.2 Alan bazlı yenileme

Bir parseldeki binaların yıkılıp yeniden inşa edildiği projelerdir. Bu tarz projelerde yol, park ve yeşil alan genişlemesi yaratılmaz zira binalar aynı aks üzerinde tekrar inşa edilmektedir. (Konbul, 2016)

İhtiyaca cevap veremeyen, muhafaza değeri bulunmayan yapıların bulunduğu yerlerde uygulanan bir uygulama şeklidir. Halihazırda köhneleşmiş yıpranmış maddi ömrünü tamamlamış yapıların boşaltılarak yıkılması suretiyle bunların yerlerine yeni daha sağlıklı, dayanıklı, çağdaş ve soylu görüntüye sahip yeni şehirler oluşturulması hedeflenmektedir. Yerel idareler bu yöntem ile arazinin üst seviyede kullanımı, daha yüksek taban oturumu, kent merkezine daha yüksek zenginlikteki grupları ve bunların ticaret hacminin olduğu gibi gelmesini sağlarlar. Bu yaklaşımda çoğunlukla yöre sakinleri kentin başka bir kısmına nakledilmektedir. (İlkme,2008)

3.2.1.3 Alan bazlı kapsamlı dönüşüm

Kentsel alanın sosyo-kültürel, ekonomik veya maddi olarak değerini yitirmiş bölümlerinin çökmesine neden olan faktörlerin ortadan kaldırılarak veya değiştirilerek alanın canlandırılması yöntemidir. Bölgenin asıl sakinleri yine isteğe bağlı bölgede kalmaya devam edip, söz konusu yerdeki oturanların iştiraki suretiyle yapılmaktadır. (İlkme, 2008)

Böylesne projeler, mahallenin sosyal, iktisadi, mekansal ve fiziksel ihtiyaçları dikkate alınarak, bir alan içerisindeki binaların yıkımı akabinde arsa düzenlemesi yapılarak, bölgenin ihtiyacı olan park, yol ve diğer kamu mekanlarının oluşturulduğu

ve geri kalanların mesken ile başka tür barınma kasdıyla ev inşasına ayrıldığı işlerdir. Alt başlıkları üç tane bulunmaktadır:

Gecekondu bölgeleri ve kaçak yapıların dönüştürülmesi

Kentsel dönüşümün, kaçak binalardan ve gecekondularından ibaret olan bölgelerde yapılan projelerdir. Şekil 3.2’de örneği gösterilmektedir.



Şekil 3.2 : Erzincan merkez’de bir gecekondu alanının dönüştürülmesi (TOKI).

Çöküntü alanına dönüşmüş şehir içi mahallelerin dönüştürülmesi

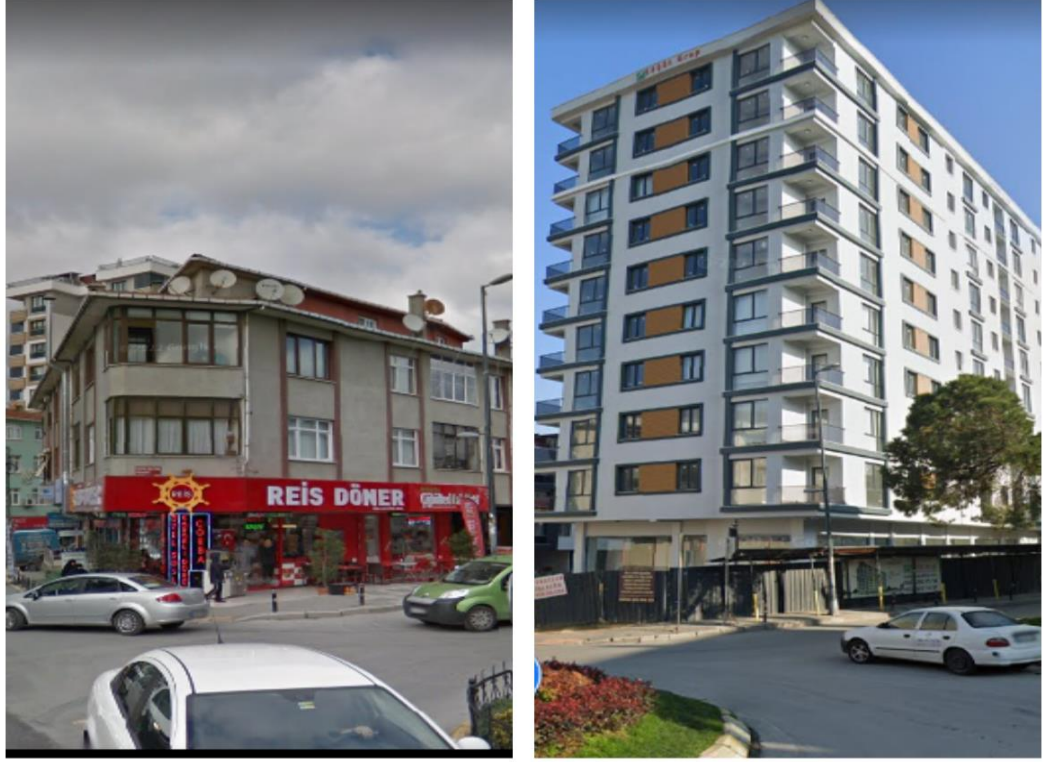
Yasal mevzuata uygun binalar olmalarının aksine çürüme veya eskime çöküntü bölgesi haline dönüşen şehir içindeki alanlardaki dönüşüm projeleridir.

Güncel ihtiyaçları karşılamayan yerlerin dönüşümü

Günümüz gereksinimlerini karşılamayan, yasal/gayri yasal olmasına bakılmaksızın, bölgelerde projeler yapmaktır. Örnek verilecek olursa; eski dönemlerde depreme dayanıksız, dönemlerde yol genişliği ve otoparkı o dönem yeterli miktarda yapılmış ama bugün artık iktisadi ömrünü dolduran, depremsel dayanımını yitirmiş ve güncel ihtiyaçlara bigane kalan yerlerde yapılan iş ve işlemlerdir.

3.2.2 Belirli Bir Bina veya Binaların Dönüşümü

Bahsi geçen işlem bir veya birkaç yapının dönüştürülmesinden ibaret olup (Şekil 3.3) belli bir binanın iyileştirilmesi (güçlendirme/rijidleştirme), belli bir binanın yenilenmesi ve kentsel lokasyon/konum değiştirme (nakledilme) olmak üzere üç alt türü vardır:



Şekil 3.3 : Ümraniye Atatürk mahallesinde bina bazlı dönüşüm (Ümraniye Belediyesi - Yapı Kontrol Müdürlüğü).

3.2.1.1. Belli bir binanın iyileştirilmesi (güçlendirme/rijidleştirme)

Belli bir bina/yapının çökertilmeden donatılarının kuvvetlendirildiği veya rehabilite edildiği dönüşüm projeleridir.

3.2.2.1 Belli bir binanın yenilenmesi

Her yönlü yapı müddetini doldurmuş veya zarar görmüş zelzeleye karşı dayanımı olmayan binaların yıkılmak suretiyle tekraren inşasının yapıldığı projelerdir.

3.2.2.2 Kentsel lokasyon/konum değiştirme (nakledilme)

Çeşitli nedenlerle, yapı tehlikesi veya refah artışından kaynaklı dana nitelikli bir yapıya göç etmek, lokasyonun terki suretiyle taşınma işidir. Alt başlığı iki tanedir.

Yer Değiştirmenin Afet Tehlikesi Suretiyle Yapılması

Bir yerde meydana gelen sel ve toprak kayması felaketi gibi riskler nedeniyle barınma alanlarının daha güvenli başka bir lokasyona taşındığı dönüşüm işlemleridir. Şekil 3.4'te Ankara'da bir mahallenin dönüşümü kapsamında yenilenecek binalardan birisi görünmektedir.

Daha Verimli Kullanım İçin Yer Değişikliği Yapma

Bir bölgenin kullanım amacının değiştirilmesiyle görülen lokasyon değiştirme projeleridir. Örnek verilecek olursa, serbest bölgelerin veya endüstri bölgesinin kentin başka yerine nakledilmesi türünde projeleri içerir (Konbul, 2016).



Şekil 3.4 : Ankara saraçoğlu mahallesi riskli alan ilan edilerek taşınma yolunda adımlar atılmıştır (ÇŞİB – Ankara İl Müdürlüğü).

3.3 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kapsamı

Mahalli idare yasasına göre (5393/73) alanın kentsel dönüşüm alanı olabilmesinin yolu, yerin mücavir veya belediye alanı hudutlarında kalmasıdır. Yanı sıra metrekare alanı olarak 50.000 m² üstü alana sahip olmalıdır. Ayrıca, şehrin gelişimine uyumlu şekilde Eskiye ve zarar görmüş bölgelerin, tekraren yapımı bunların restorasyonu ile hane, endüstri, ticarethane, teknoloji mekanları ve benzeri donatılar inşa etmek, zelzele tehlikesine karşı önlemler alma, kültürel tarihi dokuyu muhafaza namına kentsel dönüşüm işlemleri uygulanabileceği vurgulanmıştır. Kentin eski bölümlerinin ve dönüştürülecek alanların hangi kriterlere göre bu kuşağa dahil edileceğine dair sabit bir hüküm yoktur.

5366 sayılı kanun ile yıpranmış ve niteliği kaybolan bölgelerin hangi kriterlere göre belirleneceğinin bilinmiyor olması, kentsel sit alanlarının yenileme alanı ilan edilmesini kolaylaştıracak, korumayı engelleyecektir. (Şanlı ve Sönmez, 2010).

Kentsel dönüşümün bir kentsel yenileme modeli olarak yurdumuzda en yaygın kullanımı, gecekondü ve kaçak yapı bölgelerinin yeniden inşasıdır. (Dündar, 2006)

Kentsel dönüşüm uygulamaları çoğu kez kullanılamaz duruma gelmiş, tarihi dokusunu kaybetmiş, çöküntü bölgeleri ve ıslah imar planları ile dönüşümü gerçekleştirilememiş gecekondü alanlarının diyaiznı ve kullanılabilir hale getirilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Öte yandan, 1980'li yıllarda uygulamaya giren ekonomi politikaları marifetiyle ülkemizin teknik gündemine girmiş kentsel dönüşüm uygulamaları, ıslah imar planları tek seçenek görülerek ve devlet özel sektör iş birliği ile katılımcı söylemle geliştirilerek artmış, dönüşüm hızı artmıştır. (Uludağ ve Özer, 2006)

Kentsel dönüşümde, ilk etapta yoğun göç alan İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerimizin çevresini bir halka gibi saran kaçak yapı bölgelerinde yapılacak yenileme ve geliştirme çalışmaları, kentlere canlılık getireceği gibi ekonomik sosyal ve kültürel meselelere de çözüm olabilecek çalışmalardır.

Kültürel miras açısından zengin ama çeşitli nedenlerle boş ve sahipsiz bırakılarak terk edilmiş, tahrip edilmiş , içinde sonradan ikamete başlanmış ve değiştirilmiş bina gruplarından oluşan kentin eski parçaları, yanındaki çevresel özellikleri ile kentsel yenilemenin zorunlu olduğu alanlardır. Ekonomik kırılmalara dayanmaya çalışan eski şehir bölümlerinin ihya edilmesi ve yeniden kıymetlendirilmesi neticesinde dönüşerek sağlıklı bir kentsel doku oluşturmaya çalışılırken, plandan yoksun büyüyen kent parçalarının da denetim kapsamına geçirilmesi ile tekraren imar edilmesi temin edilmelidir (Özden, 2001).

Anayasamızın 56. maddesinde tanınan sağlıklı ve dengeli bir ortamda yaşama hakkını gerçekleştirmek için, kentsel dönüşüm projelerinin ve topluluklarının misyonu çerçevesinde teşkilat şemalarının oluşturulması ve bunu sağlayacak topluluklara mali imkanlar sağlanarak ve gerçekleşmesi için katılım gereklidir. Kentsel dönüşüm bir dizi strateji ile gerçekleştirilebilir ve kentsel dönüşüm projelerinden merkezi idare gibi yerel yönetimler de sorumludur.

Kentsel yenilemenin daha sağlıklı ve ileriye dönük olabilmesi için yerel idareler dönüşüm projeleri oluşturma vazifelerini, mekanın iktisadi, sosyo-kültürel ve fiziksel-mekânsal değerlerine göre ilgili kurum ve kuruluşlarla paylaşarak hayata geçirilmelidir.

Belediye ve Özel İdare gibi yerel idare organları, kentsel dönüşümün, hem karar alma hemde uygulama aşamalarında, kentsel kültür mirasını muhafaza etmek ve gözetmek üzere, uzmanlardan yönetime, meslek odaları temsilcileri ve özel teşekküllere dek uzanan “Danışma Konseyi” niteliğinde bir iştirak grubu ile eşgüdüm içinde çalışmalı, onların fikirleri doğrultusunda eyleme geçmelidir. (Kaptan, 1981)

3.4 Kentsel Dönüşüm Uygulama Aşamaları

Kentsel yenileme projelerinde uygulama süreci yapı malikleri ile ilişkili kurumlar arasında eş güdümlü yürüyen bir dönemsel olaydır. Sürecin bazı adımları şunlardır;

3.4.1 Kentsel dönüşümde faiz desteği

Kanunun izin verdiği ölçüde kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin banka nezdinde kullanmış olduğu krediler; Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın talebi üzerine dönüşüm projelerine özel hazineden karşılanmak üzere Cumhurbaşkanlığı kararnamesinde belirlenen oranda faiz desteği verilebilir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı konuyla ilgilenen banka ve finans kuruluşlarıyla protokol imzalar. Bankalar, kredi taleplerini protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı bağlamında değerlendirmektedir. Banka kredi konusunda uygun gördüğü hak sahiplerinin isimlerini bakanlığa veya ilgili idareye bildirir. Bakanlıkça söz konusu başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirmeye alınır. Faiz desteğinden faydalananlar bankalara bildirilir.

Faiz konusunda destek verilecek krediler için bankaların talep ettiği tahsis ücreti, hayat sigortası ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından karşılanır. Bankalar tarafından kullanılan kredilere ilişkin faiz desteği ödemeleri, bankanın kullanılan krediler için dönem sonuna kadar hesaplanan aylık faiz desteği tutarını bakanlık bildirmesini müteakip kurumun hesabından yapılır. Hak sahipleri tarafından geri ödemesi yapılmayan krediler için faiz desteği ödemesi dondurulur. Mülk sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller bağlamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan ek ödemelerinden gelen risk bankaya aittir.

3.4.2 Kentsel dönüşümde kira desteği

Kentsel dönüşüm kararı sonrası anlaşma ile boşaltılan uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı haricindeki riskli yapıların mülk sahiplerine tahliye tarihinden itibaren mesken ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek zamana kadar, mümkün olması hâlinde geçici mesken veya ticarethane tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, bakanlıkça meblağda kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kentsel dönüşüm kira yardımı her yılın başında Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kararıyla belirlenir ve yardım süresi 18 ayı geçemez ancak kat karşılığı dönüşüm projelerinde müteahhit firma tarafından karşılanmak suretiyle 18 aydan sonrası için destek verilebilir. Aylık kira yardımı bedeli , her sene Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında zamlanır. Yapılacak barınma desteğinin ilk beş aya kadar olan bölümü, taşınma giderleri de dikkate alınarak peşin olarak mülk sahiplerinin hesabına yatırılabilir. Binalarda kiracı olarak veya sınırlı aynî hak sahibi olarak yaşayanlara, işyerini kullananlara, bakanlıkça belirlenecek miktarda bir veya birkaç kez kira desteği verilebilir. EK-1’de Örnek Kira Desteği Başvuru Evrakı verilmiştir.

Kentsel dönüşüm işlemi yapılan bölgede, rezerv alan veya riskli alan araştırmasına dönük sonuç tapuya dayalı olarak yetkili merciye, rapor ve tapuya dayalı olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne verilir. Kentsel Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından verilecek barınma yardımları, kentsel dönüşüm alanında kira yardımı istemi uygulaması yapan yerel yönetim veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ve tasdiklenmek üzere bakanlığa gönderilir. Uygun görülen ödemeler mülk sahiplerinin ilişkili banka hesaplarına yapılır ve düzenli olarak kontrol edilir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında bakanlık hesabından aynı kişi/kişilere hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz (2023 yılında bu kural kaldırılmıştır). Kira desteğine hak kazanmak adına lüzumlu evraklar şunlardır:

- Barınma yardımı başvuru evrakı
- Kimlik fotokopisi
- Riskli yapı için düzenlenen Lisanslı firmalardan alınan rapor
- Binanın tapu evrakı
- Arsa paylı tapu varsa çevre emlak vergisi beyanı

- Mülk sahiplerinin ödenmiş faturaları (elek, su vs.)
- Yıkılan yapıya ait Belediyesinden alınan yıkım onay belgesi
- İmzalı ikametgâh belgesi
- Kat maliklerinin var olan banka hesap numarası

3.4.3 Kentsel dönüşümde yıkım desteği

Kentsel yenileme veya riskli alanda yer alan, riskli olduğu belirlenen yapılar için, bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi desteği verilebilir. Kredi veya nakdi desteğin hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yıkım işleminin gerçekleştirilerek molozların kaldırılması ve bakanlık veya ilişkili idareye bilgi verilmesi zorunludur. Kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, ikamet ettikleri vilayette bulunan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine başvurulur. Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır. Geri ödemeler kredinin ödenmeye başlandığı tarihten sonraki ay başlar. Yıkım destekleri ile ilgili detaylı bilgiler kurumun web sayfasından veya bizzat kuruma gitmek suretiyle alınabilir.

3.4.4 Kentsel dönüşümde tespit kredisi desteği

Kanunun 3. maddesi gereğince riskli yapı tespiti yapacaklar için, bakanlığın özel hesaplarından tespit kredisi sağlanabilir. Verilen kredi tutarının mülk sahibinin banka hesabına geçtiği tarihten itibaren üç ay içerisinde riskli yapı tespitin yapılması ve Çevre ve Şehircilik bakanlığına iletilmesi zorunludur. Konu ile ilgili bakanlık özel hesabından kredi kullanmak isteyen mülk sahiplerince, bulundukları yerdeki Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine başvuru yapılır. Verilen kredinin geri ödemesi süresi 24 aydır. Geri ödeme kredinin tahsis edildiği tarihi takip eden ay başlar.

3.4.5 Kentsel dönüşümde rezerv alanlar

Afet tehlikesi altındaki bölgelerin dönüştürülmesini hedefleyen Kentsel Dönüşüm uygulamaları dahilinde riskli alan ilan edilen alanların sayısı giderek artmaktadır. Mevzuatta “Zemin durumu veya üzerindeki yapılaşma şekli sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık, TOKİ veya ilgili idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın kurum görüşü de alınarak belirlenen ve ÇŞB teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile kararlaştırılan alan” olarak ifade edilen “riskli alan” belirlenmesinde 2 koşul rol oynuyor. Bunlardan ilki , zeminin

zayıflığı nedeniyle doğal afetlerden etkileneceği bölgeler. İkincisi, söz konusu riskli yerlerin üzerinde mevcut olan binaların ekonomik ömrünü doldurmuş olması ile bu binaların bulunduğu bölgeler riskli alan ilan edilebilmektedir. Rezerv yapılar konusunun devreye girdiği yer burasıdır.

Yasal mevzuatta Rezerv Alan nedir? diye bakıldığında “Kanunlar uyarınca gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni yerleşim alanı olarak değerlendirilmek üzere, TOKİ veya idarenin talebine bağlı olarak zımnen, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın uygunluk görüşü alınarak ÇŞB tarafından belirlenen alanlar” şeklinde tanımlanmıştır. Şekil 3.5'te Üsküdar rezerv alanı görünmektedir. Mahallenizde mevcut riskli alan ilan edilmiş bölgelerin olduğu yerde yıkılıp yapılmasını temin eden ve bunu ifade eden alanlardır. Öte yandan söz konusu rezerv alan bazı zorluk veya engellerden dolayı yerinde dönüşümü mümkün değilse, belirlenecek rezerv alanlarına nakledilir. (İstanbul AKDM, 2018)



Şekil 3.5 : Üsküdar Belediyesi tarafından inşa edilen rezerv konutlar. (Üsküdar Belediyesi – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü)

3.4.6 Riskli yapılarda kentsel dönüşüm süreci

“Riskli alan içerisinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma veya ciddi hasar görme tehlikesi taşıdığı bilimsel ve teknik veriler ışığında ortaya çıkarılan yapı” olarak ifade edilmektedir.

6306 Sayılı Kanun'un uygulama yönetmeliğinde belirtildiği gibi, riskli bina/yapının ortaya çıkarılması için 2007 tarihli Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kriterleri esas alınmış, 2013 yılı temmuz ayından itibaren ise “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine

İlişkin Esaslar” yürürlüğe girmiştir. Bina yüksekliği 25 m veya zemin döşeme üstü 8 kattan fazla olan betonarme ve yığma binalarda bu yönetmelik yerine 2007 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esasları geçerli kılınmıştır. (İMO,2016)

Riskli yapılarda kentsel yenileme süreci iki konu başlığı altında ele alınacaktır. Bunlar, müstakil olan riskli yapılar ve site (toplu konut) tipi riskli binalardır.

3.4.6.1 Müstakil yapılarda kentsel dönüşüm süreci

Ülkemizde bulunan müstakil yapılarda kentsel yenileme süreci aşağıdaki adımlardan oluşmaktadır;

Riskli yapı tespit raporunun alınması

Risk altındaki yapıların tespiti için hak sahiplerinden biri veya yasal temsilcisi (tapu kütüğünde hissedar olmak zorundadır), tapu mülkiyet fotokopisi ve kimlik belgeleri ile birlikte Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın yetkilendirdiği özel sektör kuruluşlarına müracaat eder. EK2’de örnek riskli yapı tespit vardır.

Riskli yapı tespit raporunun ilgili kuruma iletilmesi

Risk yapı tespit raporunun bir örneği, 7 gün içinde ÇŞB il müdürlüğü ile İl/ ilçe belediyesine iletilir. Raporda olağan dışı bir husus yoksa en geç 10 iş günü içerisinde, yapının bulunduğu parselin tapu kütüğünün beyanlar kısmında belirtilmek üzere yetkili tapu müdürlüğüne gönderilir.

Riskli yapının tapu kaydına geçirilmesi

Buna riskli yapının tapuya şerh edilmesi de denebilir. Tapu Müdürlüğü riskli yapı şerhini taşınmazın kısmına hanesine resmen yazar. Bu şerh, bir dipnot anlamındadır, konu hakkında tapu idaresi hak sahibi gerçek maliklere raporun gereğinin on beş gün içerisinde karşı durabilecekleri, değilse sahip oldukları yapının kanunların tanıdığı süre içinde yıkılacağını belirten bir tebliğ göndertir. Bu duruma ilişkin tebligatlar tüm maliklere ulaşır ve süreç devam eder.

Riskli yapı raporunun kesinleşmesi ve gayrimenkul değerlemesinin yapılması

Hak sahipleri 15 gün içerisinde rapora itirazlarını sunabilirler. İtirazlar dilekçe Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerinin ilgili dairesine yapılır. İtirazlar üzerine oluşturulan teknik heyet itirazları değerlendirerek bir karara varır. İtirazın reddedilmesi halinde riskli yapıya ilişkin rapor kesinleşmiş sayılır. Malikler, yeni

duruma hazırlık ve parasal planlama için yapı yıkılmazdan önce arazi ve diğer daire ve dükkanların kıymetini SPK'dan lisanslı gayrimenkul değer biçme kuruluşları vasıtasıyla belirlemiş olurlar.

Maliklerin 2/3 çoğunluğu ile toplantı ve mütabakat sağlanması

Kentsel dönüşüm bağımsız bölümlerin değil, yapının tümünü ilgilendiren bir olgudur. Riskli yapının nasıl değerlendirileceği hususunda hak sahiplerinin anlaşmaya varması veya 2/3 çoğunluğuna ulaşması esastır. Kat malikleri 6306 Sayılı kanuna göre karar almak üzere usulüne uygun bir araya gelirler ve mütabakat metninin altına imza atarlar, noter tasdiki sonrası bu evrak geçerli olur. EK4'te Örnek sözleşme incelenebilir.

Yatırımcı şirket/ müteahhit ile sözleşme yapılması

Bütün süreç boyunca mal sahipleri, binalarını yeniden inşa edecekleri yönetime göre doğru inşaat şirketini seçerler. Sözleşme müzakerelerinin sonucunda uzlaşma sağlanır ve inşaat firması ile sözleşme imzalarlar.

Hak sahipleri arasında 2/3 çoğunluğuna iştirak etmeyen hak sahiplerine çağrı

Ortak karar metnine katılmayan veya muhalif olan hak sahiplerine noter aracılığıyla söz konusu karara iştirak etmeleri ve sözleşmeyi imzalamaları hususunda herhangi bir malik ihtar gönderir. Bu ihtar ile muhalif olan/imzalamayan malike 15 gün süre verilir.

Yıkımların başlaması ve payların satışı

Kentsel Dönüşümde somut olarak yapılan ilk adımda riskli yapı tespitin kesinleşmesiyle, ilgili yerel yönetim idaresi tarafından malum yapının boşaltılması ve tasfiyesi için altmış gün ve ek olarak otuz gün zaman ile beraber toplam doksan gün mühlet söz konusu olur.

Verilen zamanda ilişkili idare tarafından re'sen yıkılması ancak bu süreler içinde riskli yapı malikleri tarafından yıkılmazsa mümkün olabilir. Yıkım sonrası boş arazi olan gayrimenkulde sözleşme imza atmayan hak sahiplerinin payları, sadece karara katılan maliklerin ve vatandaşların katılabileceği açık arttırma usulü ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerince ile satışa çıkarılır. Şekil 3.6'da güncel bir satış örneği verilmiştir.



Şekil 3.6 : Kentsel dönüşüm kararına katılmayan hak sahiplerinin paylarının satılması.

Kira/taşınma yardımı ve kredi aşaması

Kentsel Dönüşüm uzlaşması ile boşlatılan binalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aylık kira yardımı sağlar. Söz konusu yapıda, bu durum tespit edilmeden üç ay önce baz alınarak evde/binada yaşam sürdüren eden kiracı, malik ve aynı hak sahipleri bu avantajlardan yararlanabilir. Barınma desteği mümkün değilse sürekli mesken yahut ticarethane kullandırımı mümkün olabilir. Nakliye ve kira yardımı alamayanlar kredi kolaylığı ya da faiz katkısı seçeneğinden faydalanabilirler.

İnşaatların başlaması ve yapı kullanım izin belgesinin verilmesi

Mal sahipleri bir anlaşmaya varamazlarsa, sözleşmeye dahil olmayan maliklerin payları hazine marifetiyle satılır. Böylece inşaatın başlamasının önündeki tüm engeller kalkmış olur. Binanın mevzuatta belirlenen standartlara uygun olarak inşaatına başlanır ve projesine uygun tamamlandığında iskânı (yapı kullanım izin belgesi) alınır ve hak sahipleri böylece depreme ve diğer doğal afetlere dayanıklı yapılara kavuşmuş olurlar.

3.4.6.2 Site ve toplu konutlarda kentsel yenileme süreci

Toplu Konut, Site ve Kooperatif tarzı kompleks yapılarda kentsel dönüşüm süreci aşağıdaki adımlardan müteşekkildir;

Risk yapı tespit raporu alınması

Maliklerden herhangi biri veya kanuni temsilcileri masrafı kendisine ait olmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın lisanslandığı Risk Tespit Kuruluşlarına

başvurur. Gerekli belgeler tapu belgesi ve kimlik belgesi fotokopisidir. Sitelerde her blok için risk tespit raporunun ayrı ayrı alınması gerekir.

Riskli yapı tespit raporunun ilgili kuruma iletilmesi

Risk tespitine ilişkin raporun bir sureti 10 gün içinde il/ ilçe belediyesine verilir. Raporda bir noksanlık yoksa en geç 10 iş günü içerisinde tapu kütüğünün beyanlar kısmına yazılmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne iletilir.

Riskli yapının tapu kaydına geçirilmesi

Tapu Müdürlüğü riskli bina/yapı şerhini gayrimenkulün beyanlar hanesine ekler. Bu şerh ile ilgili olarak tapu müdürlüğü aynı ve gerçek hak sahiplerine riskli yapı tespitine 15 gün içerisinde itirazları varsa, dilekçe il başvurmalarını aksi halde binalarının verilecek süre içinde yıkılacağını ifade eder. Bu konuya ilişkin tebligatları tüm hak sahiplerine tebliğ eder.

Riskli yapı raporunun kesinleşmesi ve gayrimenkul değerlemesinin yapılması

Söz konusu tespit raporuna hak sahipleri 15 (on beş) gün içinde itiraz hakkına sahiptirler. İtirazlar dilekçe ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'ne yazılı olarak yapılır. Yazılı itiraz üzerine teknik komisyon itirazları inceleyerek karar verir. İtirazın reddi halinde rapor kesinleşmiş olur. Malikler, yeni duruma hazırlık ve parasal planlama için yapı yıkılmazdan önce arazi ve diğer daire ve dükkanların kıymetini SPK'dan lisanslı gayrimenkul değer biçme kuruluşları vasıtasıyla belirlemiş olurlar.

Maliklerin 2/3 çoğunluğu ile toplantı ve mütabakat sağlanması

Mevcut riskli yapının ne suretle değerlendirileceği konusunda maliklerin anlaşmaya varması esas kabul edilmiştir. Kat sahipleri 6306 sayılı kanun bağlamında karar almak üzere usulüne uygun şekilde bir araya gelirler ve ortak metne ve hazırlanan protokole imza atarlar. Bütün yapı parçalarının riskli olması durumunda ise yürütülecek sürece en az 2/3 oranında destek ile karar verilir.

Yatırımcı şirket/ müteahhit ile sözleşme yapılması

Bütün bu süreç içerisinde malikler hangi usulle yapılarını yeniden inşa edeceklerse yüklenici inşaat firması ile bunun kararını verirler. Sözleşme görüşmeleri ve şerefiye konusunun da halledilmesi ile beraber noter huzurunda sözleşme imzalarlar.

Hak sahipleri arasında 2/3 çoğunluğuna iştirak etmeyen hak sahiplerine çağrı

Ortak karar protokolüne katılmayan veya muhalif kalan maliklere noter kanalıyla karara katılmaları ve mezkur sözleşmeyi imzalamaları konusunda herhangi bir malike veya tümüne ihtar gönderir. Bu ihtarda 15 gün süre tanınır.

Yıkımların başlaması ve payların satışı

Kentsel Dönüşümde somut olarak yapılan ilk adımda riskli yapı tespitinin kesinleşmesiyle, ilgili yerel yönetim idaresi tarafından malum yapının boşaltılması ve tasfiyesi için altmış gün ve ek olarak otuz gün zaman ile beraber toplam doksan gün mühlet söz konusu olur. Verilen zamanda ilişkili idare tarafından re'sen yıkılması ancak bu süreler içinde riskli yapı malikleri tarafından yıkılmazsa mümkün olabilir. Yıkım sonrası boş arazi olan gayrimenkulde sözleşme imza atmayan hak sahiplerinin payları, sadece karara katılan maliklerin ve vatandaşların da katılabileceği açık arttırma usulü ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerince ile satışa çıkarılır.

Kira/taşınma yardımı ve kredi aşaması

Kentsel Dönüşüm uzlaşması ile boşaltılan binalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aylık kira yardımı sağlar. Söz konusu yapıda, bu durum tespit edilmeden üç ay önce baz alınarak evde/binada yaşam sürdüren eden kiracı, malik ve aynı hak sahipleri bu avantajlardan yararlanabilir. Barınma desteği mümkün değilse süreli mesken yahut ticarethane kullandırımı mümkün olabilir. Nakliye ve kira yardımı alamayanlar kredi kolaylığı ya da faiz katkısı seçeneğinden faydalanabilirler.

İnşaatların başlaması ve yapı kullanım izin belgesinin verilmesi

Mal sahipleri anlaşmaya varamazlarsa, sözleşmeye dahil olmayan maliklerin payları hazine marifetiyle satılarak söz konusu kişiler sistemin dışına çıkarılır. Böylece inşaatın başlamasının önündeki tüm engeller kalkmış olur. Binanın mevzuatta belirlenen standartlara uygun olarak inşaatına başlanır ve projesine uygun tamamlandığında iskânı (yapı kullanım izin belgesi) alınır ve hak sahipleri böylece depreme ve diğer doğal afetlere dayanıklı yapılarda oturma hakkı elde etmiş olurlar.

4. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI

4.1 Dünyada Önemli Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel yenilemenin ilk örnekleri, Avrupa'da 19. yy'da oluşan kentsel gelişme hareketlerinin bir sonucu olarak, bazı alanların yıkılıp - yeniden inşası şeklinde açığa çıkmıştır. Bu aşamada kamu otoritesi yönetimini ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki ayrı bileşene sahiptir. 1851'de İngiltere'de yürürlüğe giren ve şehir politikaları oluşturan Konut yasası ile 1851 ile 1873 arası Fransa'nın başkenti Paris şehrinin kalkınma hamleleri yapan Haussmann'ın yaptığı iş ve işlemlerdir (Gürler, 2003).

Sanayi devrimi akabinde, batının mega şehirlerinde alt düzey çalışan gruplarının yaşadığı insanlık dışı yaşam şartları, onlarca fikir adamını ve dahi plancıyı derinden sarsmış ve kentsel dönüşümün ilk fikrini açığa çıkarmıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007). Kentsel dönüşümün zaman içindeki siyasi ve ekonomik yapılanması, ulusal kalkınma projeksiyonu, küresel bütünleşme amacına yönelerek, kentsel planlama sürecini de farklılaştırmıştır. Bu nedenle dünya çapında farklı kentsel dönüşüm uygulamalarının özünde değişik dönemlere farklı yaklaşımların temsil edildiği söylenebilir (Gürler, 2003). Türkiye Cumhuriyeti'nde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'li yıllarda kırdan kente göç dalgası nedeniyle hızlanmış ve kentler bu duruma hazır olmadığı için sağlıklı kentleşmenin önü açılmıştır. 1950'lerde endüstri kolları çıkışa geçerken tarım başlığında gerileme olmuştur. Tarımda makineleşmeye sebebiyle istihdam talebinin düşmesi, bu alanda çalışmakta olan insanların şehirlere göçünü sağlamıştır.

Endüstrileşmenin hızlandırdığı şehirlere göç süreci, beraberinde, hususan ciddi göç alan İzmir, Ankara ve İstanbul gibi şehirlerin kontrol dışı büyümesine neden olmuştur. Büyük bir nüfus artımına hazır olmayan megakentlerde göçe bağlı olarak barınma problemi ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç eden insanların kendi barınma sorunlarını kendilerinin halletmesi yani kaçak yapıları getirmiştir (Şişman, 2008). Türkiye'de, özellikle 1980 yılının ardından büyük çaplı ulusal ve uluslararası

şirketlerin kar etme hedefiyle ön planda olduğu konut projeleri neticesinde, şehirlerin gereksiz yayılım göstermesi, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin zarar görmesi , ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik prensibine karşı, kamu gücünün verimsiz kullanımına, binaenayih israfına, yöresel olmayan, sosyal adaletsizliği artıran kentsel mekanların açığa çıkmasına yol açmıştır (Sekmen, 2007). Bu nedenle doğan kentsel mekanlar dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Ülkemizde çoğu ilde nizami şehir gelişimi ile uyumsuz, teknik altyapı ve diğer donatıları yetersiz, maddi olarak zayıf ve toplumsal asayişten uzak ve suç oranlarının yükseldiği bölgeler mevcuttur. Bu yerlerin ciddi manada bir kentsel dönüşüme girmeleri elzemdir.

4.1.1 Hiroşima – Danbara şehrinin kentsel yenilenmesi (Japonya)

Dünya tarihinin birinci, atom gücü kullanılarak yapılan bombası 6 Ağustos 1945 tarihinde Japonya'nın Hiroşima kentine atıldı, 140.000 insanın vefatına neden oldu, yaklaşık 13 km²'lik kesimi tamamen yok etmiştir. Böyle bir yıkım, bölgeyi kaçınılmaz olarak bir yeniden yapılanmayla karşı karşıya bırakmıştır. Japonya hükümeti dünyanın en güzel ve verimli şehrini yaratmak amacıyla Hiroşima Kentsel Yenileme Projesi başlattı. Ağaçları, nehirleri ve kültürüyle dünya barışına hizmet edecek örnek bir şehir dokusu yaratılmak istenilmiştir. Hiroşima'nın Danbara bölgesi yeniden gelişim projesi, şehrin kadim bölgelerinde iyi planlanmış, yenilikçi ve etkin bir tarzda gerçekleştirilen küçük çaplı bir yeniden doğuş hamlesinin başlangıcıdır. Şekil 4.1'deki haritada Danbara bölgesi gözükmektedir. Hiroşima - Danbara yenileme projesi, bölgesine hem fiziksel ve hemde çevresel kalkınma yolunda ivme katmış, aynı zamanda endüstriyel (sanayi) ve kültürel bir ilerleme de sağlamıştır. Söz konusu alının savaş etkilerinden arındırılması, hayata katılması ve yaşam sürmek için çekici hale getirmek hedeflenmiştir. (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009).

Hiroşima Kentsel Yenileme Projesi, sadece fiziksel altyapının yeniden yapılandırılmasıyla kalmayıp aynı zamanda insanların yaşam kalitesini artırmayı ve bölgeyi savaşın izlerinden arındırarak yeniden canlandırmayı amaçlayan önemli bir adım olmuştur. Bu proje, sadece yıkımın üzerinden gelen bölgeyi ayağa kaldırmakla kalmayıp aynı zamanda insanların umut ve dayanıklılığının bir sembolü haline gelmiştir. Hiroşima'nın bu yeniden yapılanma çabaları, sadece şehrin fiziksel

görünümünü değil, aynı zamanda kültürel ve toplumsal dokusunu da şekillendirmiş ve geleceğe yönelik umutlu bir vizyon oluşturmuştur.



Şekil 4.1 : Danbara bölgesi (Japonya- Hiroşima).

Çözüm planı 1973 yılında onaylandı, 1983 yılında başladı ve 1995'te tamamlanmıştır. Yapıların yaklaşık yüzde 60'ı üzerinde bu tarihe dek çalışılmıştır. Bu proje, özel sektör, kamu ve bölge sakinleri ortaklaşması ile hayata geçirilmiştir. Yenileme alanındaki 461 yapı özel kuruluşlar tarafından inşa edilmiştir. Bu yapılar genellikle ana yollar üzerinde, 7 ila 10 katlı, mesken veya ticari maksatlı kullanılan binalardır. Hükümete göre projenin toplam parasal tutarı 283.800.000 dolardır. Şekil 4.2'de şehrin yeni halinden bir kesit verilmiştir. Bu projenin maliyetinin %38'i yerel ve merkezi yönetimlerden, %57'si Hiroşima sakinlerinden ve %5'i diğer özel kuruluşlardan gelmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Şekil 4.2 : Danbara kentsel yenileme projesi (World Habitat).

Danbara bölgesinin ana ihtiyaçlarından birisi de gençler ve yetişkinler için dinlenme imkanı sunacak mekânlardır. 1995 yılı verilerine göre Danbara 5 rekreasyon alanı (1000 - 2500 m²), 2 yeşil alan ve 13 oyun parkına mevcuttur. Bütün bu yeni parklar ve oyun alanları bölgenin geleneksel karakteristiğini yansıtacak şekilde tasarlanmıştır. Şekil 4.3'te bomba atılan yer görünmektedir. Ek olarak proje kapsamında 4,761 m uzunluğunda ana arter, 10.457 m uzunluğunda ikinci derecede öneme haiz yol yapımı gerçekleştirilmiştir. Halkın kurduğu teşekküller de projede yer almıştır. Yirmi bir tane yeni gönüllü organizasyon açığa çıkmış, bunların on iki tanesi plalamaların karar alma sürecinde kilit rolde olmuşlardır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Şekil 4.3 : Hiroşimadan genel görünüm (Japan Guide).

4.1.2 Beyrut - solidere kentsel yenileme ve gelişim projesi (lûbnan)

Lûbnan İç Savaşı'nın sona ermesiyle beraber Beyrut'un yeniden yapılanmasına dönük ilk adımlar atılmıştır. Ülkedeki insanları savaşın nihayetlendiğine inandırmak gerekmektedir, bunun yolu da savaş öncesinde insanları iç savaşın sona erdiğine inandırmak ve bunu yapmak için de savaştan evvel başkent Beyrut'un geleneksel olarak yönetim, ticari ve kültürel nüvesini oluşturan merkez bölgesini canlandırmak önemli bir iş haline gelmiştir. Bu arada 1994'te Beyrut merkez bölgesinin kalkınması ve yeniden yapılanması hedefiyle bölgedeki mülkiyet hakkı sahipleriyle yatırımcıların ortaklığında oluşan Solidere (The Lebanese Company for Development and Reconstruction of the Beirut Central District) adında bir anonim şirket kurulmuştur (Tadmori, 2004).

Bahsi geçen savaşın sonrasında Beyrut'un sorunu (Şekil 4.4) sadece fiziksel yapı değildir, toplumsal ve sosyal yapı da ciddi şekilde hasar almıştır. Şehrin geleneksel kimliğiyle tutarsız biçimde ikiye bölünerek dine dayalı bir ayırım yapılmış olması, Lübnan'ın savaş sonrası millet olma yolundaki çabalarıyla örtüşmemektedir. Bu bağlamda ana konulardan birisi de kentin sosyal ve toplumsal dokusunun bütünleştirilmesidir. Bunu başarmanın en iyi yöntemi de, kent merkezinin dönüşerek kentin doğu ve batı akslarının birbirine bağlanması, kent merkezinin ticaretin yanı sıra sosyal ve kültürel etkinliklerde tüm beyrutluları buraya getirmesi ve böylece kentin çeperinde yaşayanların burada bir araya gelmesi amaçlanmıştır (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009). Projeye nesnel ölçülerde bakıldığında, 15 yıllık iç savaş sırasında zarar görmüş veya tamamen yıkılan Beyrut'un kadim kent merkezinin yeniden inşası, ticari aktivitenin bu bölgeye getirilmesi, Lübnan'ın merkezi olan başkentini yeniden canlandırılması ve yerleşimi ile bölgede, metropol kent bağlamında konumlanmayı amaçlamaktadır (Şişman ve Kıbaroğlu, 2009).



Şekil 4.4 : Lübnan'ın başkenti Beyrut.

Projenin ana hedefleri aşağıdaki belirtildiği gibidir:

- Tarihi yapıların ve korunan alanların restorasyonu,
- Yeni alanlar için kentsel planlama için bir referans çerçeve hazırlamak,
- Proje alanının tamamında maksimum deniz manzarası temini,

- Denize açık bir kentsel alan kurmak (Şekil 4.5'teki render gösterimi)
- Bütüncül çağdaş altyapı sisteminin kurulması,
- Kamusal alanların inşası, seyir terasları, yaya alanları ve kaldırım vb. yapımı,
- Kurumlara ait kampüsler, kültürel ve rekreasyon olanakları gibi geniş ve çeşitli kullanım imkanları yaratmak,
- Ayakta kalmış binaları ve şehir silüetini korumak,
- Modern ve geleneksel mimari arasında uyum yakalamak,
- Kentin dokusunu ve komşuluk ilişkilerini yaratmak,
- 24 saat yaşayan canlı bir kent alan oluşturmak,
- Pazarlama ve kalkınma hamleleriyle sürdürülebilir çevre yaratımını teşvik etmek,
- Kent merkezinin dönüşümü için mıknatıs etkisi gösteren çekim fırsatları yaratmaktır (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009).



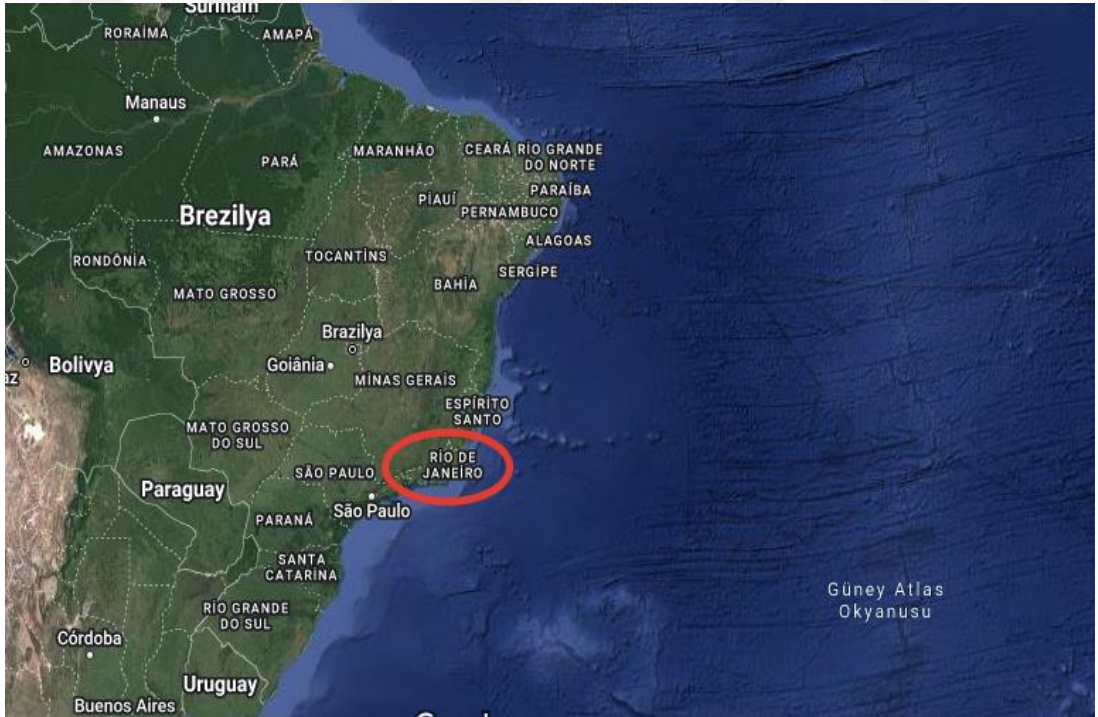
Şekil 4.5 : Beyrut kentsel dönüşüm projesi 3d görünüm (Blog Baladi).

Kentte 191 hektardan fazla alanı ve 4.69 milyon m² inşaat alanını kapsayan proje iki aşamadan oluşuyor. Sürecin 1994-2004 yılları arası dönemi birinci aşama, 2005-2020 yılları arası dönemi ise ikinci aşama olarak tanımlanmıştır. Her iki aşamanın da uygulama süreçleri, Lübnan hükümeti tarafından kurulan yarı özel ve bağımsız bir

kuruluş olan Solidere tarafından yürütülmüştür (Demirsoy, 2006). 2005 yılı itibari ile söz konusu projenin ilk fazı tamamlanmış olup herhangi bir sorun yaşanmamıştır. Projenin muvaffak olmasında kamu ve özel sektör işbirliği çok önemli yer tutmuştur.

4.1.3 Rio de Janeiro gecekondu rehabilitasyon programı (Brezilya)

Rio de Janeiro, 5,9 milyon nüfusuyla Brezilya'nın en büyük ikinci şehridir (Şekil 4.6). Nüfusun yaklaşık üçte biri gecekondu bölgelerinde (favelalarda) çok kötü koşullarda yaşıyor. Gecekondulaşmanın büyük çoğunluğu, şehrin merkezi ve kıymetli yerlerinde olan bilhassa yamaçlara yerleşmiştir. Gecekondu bölgelerinde ikamet eden halkın sınırlı miktardaki kısmı su, elektrik gibi ihtiyaçlarını karşılayabilmekte olup, atık su alt yapısının olmaması, atıkların toplanmaması gibi sebeplerden ciddi bir kirlilik sorunu yaşanmaktadır. Gecekondu alanlarında yaşayan insanların zorlu yaşam şartları çeşitli sosyal problemleri de beraberinde getirmiştir. Bu meyanda suç oranları artmaktadır. Halkın yoksullukla mücadelesi, sınırlı iş imkanı ve eğitim fırsatlarından yoksunluk, kentin geri kalanı ile toplumsal eşitsizliğe yol açmaktadır. Gecekondu bölgelerinde hususan uyuşturucu çeteleri nedeniyle pek çok sorun mevcuttur. (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Şekil 4.6 : Rio de Janeiro – Brezilya (Google Haritalar).

Kentin kalbi sayılan bölgede yaşam koşullarının olumsuzluğu, çeşitli sosyal ve ekonomik sorunlar, görsel ve çevresel kirlilik, bölgede sağlıklılaştırma hareketini

kaçınılmaz kılmaktadır. Şekil 4.7’de şehirdeki sosyal yarılmanın yerleşimle ilişkisi görülmektedir. Bu program çerçevesinde, projenin amacı gelecek nesilleri düşünerek yerleşim alanlarının iyileştirilmesi ve kentsel kapasitelerinin geliştirilmesi, bu sosyal sorunların ortadan kaldırılması, fırsat eşitliğinin sağlanması için çalışma ve eğitim olanaklarının artırılması suretiyle geçim kaynaklarının iyileştirilmesidir. Ayrıca insanların organize olmasıyla, onların kapasitesinden faydalanmak da projenin hedefleri arasındadır. Öncelikle ana altyapı elemanları; kanalizasyon, temiz su ve elektrik dağıtımını gibi halkın temel ihtiyaçlarının görülmesi, çöplerin toplatılmasıyla çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Halk meydanları, spor aktiviteleri için spor merkezleri, çocuk bakım evleri inşa ederek sosyal fırsatları artırılabilecektir. Öte yandan bahsi geçen proje, bireysel hane ihtiyaçlarının karşılanmasını kapsamamaktadır. Yöre sakinleri yaşayan halkın kendi mal varlıklarıyla veya banka kredileri çekerek kendi hanelerinin inşasını gerçekleştirmeleri gerekmektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Şekil 4.7 : Rio de Janeiro’da bulunan ve dünyada kentsel dönüşümün simgesi haline gelen favelalar ve karşısındaki yeni yapılar (Anadolu Ajansı)

Bu bağlamda, bahsi geçen program halk ve bölge sakinleriyle işbirliği içinde uygulanmaktadır. Ayrıca programın sosyal kısmı ağır basmış çeşitli ortaklıklara yol açmış, özel sektör ve çeşitli yerel kuruluşlar programa farklı aşamalarda katılmışlardır. Dönüşüm programı, Inter Amerikan Bank ve yerel yönetimler marifetiyle finanse edilmektedir, 180 milyon dolarlık kısmı Inter Amerikan Bank

eliyle, 120 milyonluk kısım ise yerel yönetim tarafından karşılanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009). 1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilen projenin ilk etabında 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış, 62 yerleşim bölgesi dönüştürülmüş ve 250.000 insanın ihtiyaçları karşılanmıştır. 1998-2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci aşamada ise 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış ve 106 yerleşim alanı iyileştirilirken 350.000 insanın yenilenme faaliyetinden faydalanmasına olanak sağlanmıştır. Programın 3. fazı tamamlandığında ise gecekondualarda ikamet eden 1 milyon insanın hayat kalitesi artırılmış ve bir çok ihtiyacı deruhte edilmiştir. Bölgeye 1 milyon dolarlık yatırım yapılmış durumdadır. (Kibaroglu ve Şişman, 2009).

4.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekler

Türk planlama sisteminde, kentlerin fiziksel ve sosyal bozulmalarının giderilmesi esasına dayanan kentsel dönüşüm, farklı zamanlarda farklı müdahale biçimleriyle gerçekleşmekte, günün koşullarına ve ihtiyaçlarına göre değişmektedir. Ülkemizde, kentsel yenileme modeli olarak kentsel dönüşümün en geniş görüldüğü başlık gecekonduaların yeniden ele alma anlayışının neticesidir (Dündar, 2006). Türkiye’de kentsel dönüşüm üç aşamalı dönemler halinde ele almak gerekir. 1950’lerden 1980’lere kadar süren ilk aşamada sanayileşme gerçekleşmiş ve bunun sonucunda kırdan kente yoğun bir göç başlamış ve büyük kentlerde kaçak yapılaşma sorun haline gelmiştir. Bu mahallelerin işgal edilmesi ve akabinde toplu konutlara yönelim ve mahallelerin farklı nüfuslara açılması bu dönemin kentsel dönüşüm biçimi olmuştur (Arslan, 2013).

İkinci dönem 1980-2000 yıllarını kapsamaktadır. Küreselleşmenin ve neoliberal politika tesirlerinin damgasını vurduğu bu dönemde kentsel yapıya paralel olarak kent dışında da banliyö tarzı yerleşim bölgeleri oluşmuştur. Bu dönemdeki kentsel dönüşüm, temel olarak hayat kalitesinin azalma riski olduğu alanların yenilenmesi, rehabilitesi, canlandırılması veya asilleştirtirilmesine dayanmaktadır (Arslan, 2013).

Bu yıllarda, batılı ülkeler gibi bir kentsel dönüşüm geçmişine sahip olmayan Türkiye’nin zor da olsa yeni bir yol bulduğu dönem olarak adlandırılabilir. 1980’li yıllarda kentsel yenileme projeleri, dönüşümün mümkün olmadığı kaçak müstakil yapı ağırlıklı mahalleler için tek çözüm olarak görülmüştür. (Dündar, 2006). Barınmanın temel hak olmaktan çıkıp ticari meta haline geldiği düşüncesinin egemen olduğu bir ortamda yerel yönetimler kentsel dönüşümü sadece fiziksel değil, sosyo-

kültürel bir araç olarak da değerlendirmek istemişler, gecekonduyu modern konuta, gecekonduluyu şehirliye evirmeyi ve bu şekilde kentli kavramını inşa etmeyi amaç edinmişlerdir (Arslan, 2013).

4.2.1 Ankara dikmen vadisi kentsel yenileme projesi

Başkent Ankara'daki Dikmen Vadisi Çevre ve Konut Geliştirme Projesi, başkent Ankara'nın kültürel ve rekreasyonel sistemin önemli bir bileşeni olan vadiyi kapsayan mega ölçekli yenilenebilir projelerden birisidir (Dündar, 1997). Bu alan (Şekil 4.8'de görülmektedir) Botanik, Papaz Bağı, Portakal Çiçeği, Öveçler, İmrahor ve Dikmen gibi yoğun olarak kaçak müstakil yapılarla kaplı semtlerin ve vadilerden oluşan topografyası sebebiyle yeşil bir kent oluşturma potansiyeline haizdir. Bu vadilerin bir kısmı için merkezi ve yerel idareler arasında anlaşmalar söz konusudur(Dündar, 1997).

1930 tarihli Jansen Planı'nda Dikmen semti planlı alandan çıkarıldı. 1957'deki Yusuf Uybadin İmar Planında ise Dikmen, Ayrancı ve Çankaya bölgeleri yerleşim alanı olarak, vadi de bu bölgeler ortasında yeşil alan olarak tasarlanmıştır. 1957 yılı sonrasında ki uygulamalar esnasında, konut dokusu içinde kalan ve başkent'in güneyindeki diğer vadiler kademeli olarak kent parkları haline dönüştürülmüşlerdir. Diğer taraftan, Dikmen vadisi için bir şey yapılmamış ve kaçak yapılaşmaya zemin hazırlanmak üzere işgale bırakılmıştır (Dündar, 1997). Ankara'da 1970'li yıllarda hazırlanan planlarda ve 1990 Master Planı'nda, vadi yeniden bir yeşil alan olarak işlenmiştir zira o vakitler hava kirliliği hususan merkezi bölgelerde ciddi seviyelere ulaşmıştır ve başkent için temiz hava koridorlarının muhafazası önemli bir mevzu haline gelmiştir. Bu süreçlerin akabinde Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Kasım 1986'da 1:5000 ölçekli 'Dikmen Yeşil Alan Projesi' onanmıştır. 1989'da yapılan incelemede 2300 müstakil kaçak yapının bulunduğu Dikmen Vadisi'nin yoğun nüfuslu bölgeleri Dikmen ve Ayrancı-Çankaya arasında yer almaktadır. Onbinin üzerinde insanın ikamet ettiği evlerin akıbeti hakkında kararlar alınırken projenin sosyal yönünün var olması gerekmektedir. (Dündar, 1997).

Dikmen Vadisi yenileme projesi iki alt projeden oluşuyor, ilki Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Düzenleme Projesi, 1:5000 ve 1:1000 ölçekli planı Ağustos 1990'da onaylandı. İkinci proje olan Dikmen Vadisi II. Faz Yönetmeliği ve Yıldız-Oran Eksen Revizyon Yönetmeliği 1992 Nisan ayında kabul edildi. (Dündar, 1997). Daha

önce de belirtildiği gibi proje güney kesimde Dikmen ile Ayrancı-Çankaya arasında yer almaktadır. Alanın kuzey hududunu Tanyeli Caddesi belirlemektedir. Mevzu bahis bölge, vadinin alt kısmı güneye doğru takribi 6 km boyunca uzanan ve ortalama 300 m derinliğe sahiptir ve şehir merkezinden başlamak suretiyle ODTÜ Ormanı - Eymir Gölü Rekreasyon Alanı ve güneyde Diplomatik Site'lere kadar uzanır (Dündar, 1997).



Şekil 4.8 : Dikmen vadisi eski ve yeni yapıların beraber görünümü (İhlas Haber Ajansı).

Çalışma alanının coğrafik/topoğrafik yapısı, derin bir vadinin tüm spesifik özelliklerini göstermektedir. Vadinin eğimi tabanda %5, kenarlarda %20 ila %30 arasındadır. ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından yürütülen bu projenin kökeni 1986'ya kadar uzanmaktadır. Bu çalışmada Ankara'da yeşil kuşak yapılması ihtiyacı ön planda tutulmuştur. Ankara 2015 yapısal planı planının temel planlama stratejileri ve yaklaşımlarını belirlemeye yönelik bir çalışma kapsamında hava kirliliğini önlemek ve hava koridoru oluşturmak için Ankara çevresinde 8-10 km'lik bir yeşil kuşak önerilmiştir. bu kuşağın mümkün olduğunca vadilerden şehir merkezine kadar uzatılması gerektiği belirtilmektedir (Dündar, 1997).

Bu proje vadinin mevcut sorunlarını ve doğal yapısını analiz ederek ekolojik dengeyi ve çevre düzenlemesini sağlamayı amaçlamaktadır. Ayrıca vadideki mevcut

gecekondlu sahiplerinin barınma sorununu çözerken bir yandan da tüm kente hizmet eden bir kültür ve rekreasyon koridoru oluşturmayı hedefliyor.

Projenin 4 ana amacı şöyledir;

- Ankara'nın merkezi bir yerinde temiz hava sirkülasyonu sağlayarak, ekolojik ve iklimlendirme dengesini müspet etkileyecek, yeşil alan ihtiyacının giderilmesi sağlayacak koridor inşa etmek,
- Başkent Ankara için iyi planlanmış ticari ve kültürel tesisler kazandırmak ile modern bir alan ve aynı zamanda bir konut projesi ile tüm şehre hizmet edecek bir yapı kurmak,
- Bölge halkına, sosyal ve teknik altyapısı hazır, katılımcı planlama ile var olmuş, modernliğe sahip ve kendi kendini finanse eden haneler temin etmek,
- Mevcut iş kapsamında ileri seviyede özel sektör - kamu ortaklaşa iş yapabilmek adına; emsallerine göre çok yönlü, ciddi büyüklükte maddi yatırım isteyen, özel teşebbüslerin dikkatini çekmek ve onları özendirmek, vakit kaybı olmadan belediye idarelerinin fizibilitelerine imkan vermektir (Dündar, 1997).

Bahsi geçen işler beş fazdan ibarettir. Uygulamayı fazlara bölerek yapım işine başlamak, halkın yardımcı olması, iştirakin kolayca oluşturulmasını getirmiştir. Uygulama işinin belli bir kesiminin yerinde gözükmesi, inşanın sürüyor olması, inandırıcılığı yükselten ciddi bir unsurdur. Benzeri biçimde, bir belediye firması oluşturmak yerine kooperatifler yordamıyla halkı gönüllü teşekküller organize etmeye teşvik etmek, iştiraki artırır, müspet etkiler, bununla beraber dönüşüm periyodunu basitleştirecektir

1. faz ve 2. faz verileri;

Konu girişimin 1. fazı alıcılara teslim edilmek için yapılan 80 m² ve daha küçük mesken niteliğinde yapılmıştır. Genel alanı 180.000 m² olan faz, 2000 senesinde tamamlanmıştır. 330 konut çekilişle hak sahiplerine verilmiş olup, 404 tane mesken daha bu sayıya ilave olmuştur. Vadide hak sahipleri için inşa edilen sitelerin yanı sıra lüks meskenler ve ofis alanlarının projenin finansmanı için kullanılması düşünülmüştür. 26 katlı, 219 mesken, 60 ticarethaneye sahip 'Kültür Köprüsü' isimli lüks bina satışa sunuldu. Malum çalışma, toplu konutları finansal olarak güvence altına alacak, yeri yemyeşil bir alan görünümüne getirecek, lakin arsa maliklerine

verilmek üzere oluşturulmuş ve kuleler lüks konut ve işyerlerini içerecek şekilde tasarlanmış ve uygulanmıştır (Göksu, 2006: 21).

Dikmen Vadisi Projesinin 1. fazında 2.264 mesken, 68 ticari birim, 2 tane yüzme havuzu, 2 spor merkezi, 1 adet konferans ve sergi binası, 2 özel amaçlı salon yaptırmıştır. Çalışma alanı olan Dikmen Vadisi iki fazında 387.500 m²'lik alanın 31.400 m²'si su yapısı şeklinde yapılmıştır (Avcı, 2013).

Üçüncü fazda ise;

Çankaya'da bulunan vadinin 3. faz rekreasyon alanında konutların yanı sıra çocuk köyü, ibadethane, spor tesisleri, kafe, sera, çelik köprü ve modern meskenler yer almaktadır. 3. faz çalışmaları 2006 yılı mart ayında başlanmıştır. Çalışma alanının Hoşdere'ye yakın kısmında varlığını sürdüren; 100 meskenlik, 5 büyük bloktan müteşekkil Vadi Teras Evleri ve Dikmen semtinin yakınında inşaatına başlanacak Vadi Evleriyle beraber totalde 1120 hane yapılmış olacaktır (Avcı, 2013). Şekil 4.9'da projenin son hali gösterilmektedir.



Şekil 4.9 : Dikmen vadisi rekreasyon alanı ve yeni yapılan kentsel dönüşüm konutları (Ankara Büyükşehir Belediyesi).

4.2.2 Üsküdar çamlıca bölgesi kentsel dönüşüm projesi

Doğal ve tarihi yapıları ile İstanbul'un önemli bölgelerinden biri olan Üsküdar, Geri görünüm Etkilenme Bölgesi'nde kalan çamlıca semti civarı, Çamlıca Kentsel

Yenileme Projesi örneğinde yapılan değerlendirmeler doğrultusunda Üsküdar Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi'nde kentsel yenileme uygulamalarına yönelik çözümler geliştirmektir. Söz konusu bölgenin eski hali Şekil 4.10'da verilmiştir. Benzersiz özelliklere sahip olan Boğaziçi bölgesi; tarihi gelişim süreci sırasında, yoğunluk ve standart altı yapılaşma nedeniyle sağlıklı kentsel alanlara dönüşmüştür. Son derece kıymetli olan Boğaziçi bölgesinde, mekan kalitesinin üst seviyelere çıkarılması ihtiyacı kentsel dönüşüm çalışmalarını beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda Üsküdar Boğaziçi geri (arka) görünüm ve etkilenme bölgesi'ndeki mahallelerin kendi karakteristiğini oluşturması hedefiyle örnek oluşturacak, mevcut avantaj ve fırsatlardan yararlanarak Çamlıca Camii çevresinin yenilenmesi sağlıklılaştırılması ve güzelleştirilmesi için Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi hayata geçirilmiştir. Şekil 4.11'de proje etapları görülmektedir. Boğaziçi bölgesi gibi ciddi çalışılması gereken bir bölgede, mevcut yapıların ve çevrenin sağlıklı ve dengeli bir düzene getirilmesi, bölgenin yaşamsal niteliğinin yükseltilebilmesi, kaybolan kentsel kıymetlerin yeniden kazanılabilmesi için, alan araştırmaları ve CBS analiz ve sorgulamalarına bağlı olarak kentsel karakter alanları belirlenerek dönüşüme bu şekilde yön verilmiştir.



Şekil 4.10 : Çamlıca kentsel dönüşüm projesi öncesi görünüm (Üsküdar Belediyesi).

Türkiye'de 1980 sonrası meydana gelen sosyo ekonomik yapıdaki farklılaşmalar ve bu noktada açığa çıkan yeni çekim merkezleri mekânsal yapının da değişimine sebep olmuştur. Söz konusu bu gelişmeden Üsküdar'ın Boğaziçi kıyıları, tepeleri ve

yamaçları da ciddi ölçüde etkilenmiştir. Bu büyüme trendi şehirlerin kontrolsüz yayılmasına tarihi, kültürel ve doğal zenginliklerinin tahribine sebep olmaktadır. İstanbul anakent alanı'nın anadolu yakasında bulunan Üsküdar İlçesi, üst taraftan Beykoz, doğudan Ataşehir, kuzeydoğudan Ümraniye ve altından Kadıköy İlçeleri ile beraber batıdan boğaziçi ile çevrilmiş durumdadır. Üsküdar 33 mahalleden oluşmakta, 16 mahallesi Boğaziçi Alanı'nda yer almaktadır. Bu da dönüşümde silüete dikkat etmeyi beraberinde getirmiştir.



Şekil 4.11 : Çamlıca kentsel dönüşüm projesi 3.etap projesi (TOKİ & Üsküdar Belediyesi proje renderları).

Geleneksel manada bir külliye, çağdaş anlamda ise sosyal zenginleşme alanları ile bir kompleks yapı şeklinde inşa edilen Çamlıca Camii kentin hakim silüetinde önemli bir yer edinmiştir. Cumhuriyet tarihinde yapılan en büyük ibadethane olma niteliği taşıyan Çamlıca Camisi'nin ulaşım akslarının sağlanması hedefiyle bölgesel ölçekte çok sayıda ulaşım projesi hayata geçirilmiştir. Söz konusu bölgede Altunizade, Büyük Çamlıca Tepesi ve Ferah Mahallesi'nden geçen bir metro çalışmasına devam etmekte olup Bulgurlu'dan Kirazlıtepe ve Küplüce Mahalleri'ne giden bir karayolu tünelinin de inşası tamamlanmıştır.

Küçük Çamlıca Tepesi'ne yapılan büyükçe radyo-tv vericisi ile silüet ve çevre kirliliği yaratmakta olan mevcut radyo-TV vericilerinin tek bir yerde birleştirilerek

görüntü kirliliğinin bertaraf edilmesi şehrin simgelerinden biri olabilecek bir anten kulesi ile Boğaziçi silüetine pozitif katkı sunması amaçlanmıştır.

Üsküdar Belediyesi, TOKİ ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ortaklaşmasıyla temelleri atılan bahsi geçen uygulamada, üretilen konut sayısının beş bini bulması hedeflenmektedir. Devam eden bu kentsel yenileme çalışması Mehmet Akif Ersoy, Küplüce ve Ferah mahallelerini içine alıyor. Üç tane yer ve 4 farklı noktada yürütülen inşaatlar bu yenilemede üç fazda, 1876 hane, 142 ticarethane bölümü ile kapalı şekilde tasarlanan 2500 kapasiteli otopark yeri yapılacaktır. Büyük çamlıca dönüşüm projesi kapsamında tasfiye edilen ve olduğu yere tazesini getiren meskenler başlangıçtaki ait oldukları kişilere verilirken, öte yandan kamu otoritesi yeni tespitler yapmakta ve gereği yerine getirilmektedir. Küplüce, Ferah ve Mehmet Akif Ersoy Kentsel Yenileme projesi ve Büyük Çamlıca Camii Çevresi Kentsel Yenileme Projesi içeriğinde bulunan 180.550 m² alanda 566 tane yapı ve 1595 bağımsız birim yer alıyor (Şekil 4.12).



Şekil 4.12 : Üsküdar Belediyesi rezerv konutları (Üsküdar Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü).

Büyük Çamlıca Camii'nin alt bölgesinde 2017 senesinde totalde 180.000 m² bir çalışma alanında, bahsi geçen dönüşümün birinci etabı 504 mesken, 147 ticari

bölümün olduğu çalışma 2021 yılı Ağustos ayında hak sahiplerine teslim edildi. İstanbul Üsküdar'da 3 faza ayrılarak yapılacak bu projenin birinci fazında 504 tane mesken ile 147 tane ticari bölüm, ikinci fazında ise 706 tane hane ile beraber 75 tane ticarethane, 1 tane cami (ibadethane) ve 2 tane lojman bulunmaktadır. Mevcut projenin üçüncü fazında; 666 hane, 20 tane iktisadi bölüm ile sosyal donatı bağlamında 24 sınıfa sahip ilkokul, gençler, çocuklar için bilgi evi, muhtarlık binası ve sağlık ocağı gibi donatı yapıları hazır edilmiştir. Çalışmalar, 3 fazda total olarak, 142 ticari bölüm, 1876 adet mesken, 2500 tane araç alabilen otopark halkın kullanımına arz edilecektir.





5. 2B SORUNU VE ÜMRANIYE ÖRNEĞİ

Cumhuriyet tarihimiz boyunca şehirlerimize göçler süregelmiştir. Bu göçler şehrin kenarlarındaki ormanlık alanlarda evler kurulmasına yol açmış, bu kaçak yapıların legalize edilip sağlıklılaştırılması gündeme gelmiştir. Böylece halk arasında 2B sorunu olarak bilinen kavram açığa çıkmıştır. 2B'nin yasal altyapısı, kentsel yenilemenin amaç hedef ve gerekliliği hususlarına yönelik literatür taramaları yapılmış, yasal çerçevesi incelenmiş güncel yasal düzenlemeler ele alınmıştır. İstanbul'un yaklaşık 720.000 nüfusa sahip Ümraniye İlçesinin; Kazım Karabekir, Elmalıkent, Topağacı, Dumlupınar, İnkılap ve Hekimbaşı mahallelerinde mevcut bulunan ve önceki yıllarda bir kısmı çözülen 2B arazileri konusu ve bu araziler üzerine inşa edilmiş yapıların Kentsel Dönüşüm ihtiyacı ele alınmaktadır. Yapılan çalışmada veriler parsel malikleri ile yüz yüze görüşülerek ele alınmış ortaya çıkan beklentilerden sadece bu tezin konusu olan hususlar metinde kendisine yer bulmuştur. Şekil 5.1'de 2B sorunun ifade eden bir görsele yer verilmiştir.

5.1 2B Sorunu Nedir? ve Nasıl Çözülmüştür ?

Literatürümüzdeki 2B kelimesi, 6831 numaralı Orman Yasasının ikinci maddesinin içinde bulunan b bendinde, bu arazi gruplarını tanımlanması suretiyle literatürümüze girmiştir. Söz konusu kanunun 2/B maddesi, 31/12/1981 gününden evvel var orman sınırlarını değiştirmeyi hedeflemiştir. Önemli nokta bir yerin bilimsellik ve fenni bakımdan orman işlevini tam olarak kaybetmiş olup olmadığıdır. Yasaya göre zeytinlik, tarla, kuru bahçe, mera, meyvelik, tarla, bağ gibi çeşitli tarımsal arazi parçaları veya kışlak, geniş yayla ve otlak gibi hayvancılık alanında değerlendirilmesinde fayda bulunduğu saptanan kara parçaları ile belde, vilayet ve her türdeki köy evlerinin mevcut barınma yerleri, resmen orman hudutları haricine alınmaktadır. Hülasa 2b'li alanlar, kamu otoritesi namına orman hudutları haricine alınmış ve tekraren ormancılık sistemine dönüşü mümkün olmayan arazileri anlatır. Buradan hareketle ülkemizdeki köyden kente göç eden vatandaşlarımız ekonomik

geçim alışkanlıklarını da beraberinde getirerek kentlere yerleşmiş ve dönem koşullarında ucuz olarak nitelendirilebilecek bu alanlara yerleşmişlerdir.

Özellikle 1980 sonrası orman ve orman vasfını yitirmiş bu büyük araziler çarpık yapılaşmaya zemin hazırlamıştır. Daha çok büyük kentlerin banliyölerinde görülen bu durum, zamanla orada yapı inşa eden kişi veya grupların orman arazileri üzerinde hak etmesini beraberinde getirmiştir, çıkan kanunlar ve hak sağlayıcı zaman aşımaları ile beraber bu bölgeler tescile tabi olmuş ve merkezi ve yerel yönetimler eliyle harçlar ve ecir misiller ödenerek hak sahipliği yolunda ciddi adımlar atılmıştır. Bununla beraber çıkartılan imar affı kanunları da süregelen yapılaşmaya meşruiyet kazandırmıştır. Tüm bunların ışığında 2B sorunu devlet ile işgalci vatandaşlar arasında arazilerin satışı yoluyla yapılan bir sulh çerçevesidir.

6292 numaralı, “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Alanlarının Satışı Hakkındaki Kanun” 19.04.2012 tarihinde çıkarılmış olup, adından da anlaşılacağı üzere orman köylülerin desteklenmesi, düzenlemeye konu arazilerin değerlendirilmesi ve satışı hususlarını ele almıştır.

6292 sayılı Kanun ile vatandaşların yıllar işgalci sıfatıyla kullandıkları orman vasfını kaybetmiş gayrimenkullerin tapu sahibi olması sağlanmakta, evveliyatında tapuda gerçek kişiler adına kayıtlı olmasına rağmen 2/B alanlarında kalması sebebiyle tapu tescilleri iptal edilenlerin mağduriyetlerinin giderilerek tapularının bedelsiz şekilde iade edilmesi ile bu bölgelerde sahiplik hakkı tesis edilmektedir. Bahsi geçen yasa kapsamında mevcut durumun yasal zemine kavuşturulması ile halkla kamu otoritesi arasındaki davalara nihayete erdirilmektedir.

Yasa metninde yer alan proje alanı tanımı ve bu konuda getirdiği düzenlemeler 6292 sayılı yasanın, bu alanlar üzerinde hukuka aykırı olarak gelişmiş yapılar için kentsel yenileme projeleri uygulanarak çarpık ve plansız yerleşmelerin bertaraf edilmek suretiyle dokunun yenilenmesini de hedeflediğini gösterir. Böylece, 2B’li alanların satışından elde edilecek fonlarla afet tehlikesi altındaki bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin parasal açıdan desteklenmesi, orman köylülerinin sorunlarının halledilmesi ve yeni orman alanlarının kurulması öngörülmüştür. Bu düzenlemeler, sadece kentsel alanların fiziksel yeniden yapılanmasıyla sınırlı kalmayıp aynı zamanda çevresel sürdürülebilirliği ve toplumsal refahı da hedeflemektedir. Yasanın

öngördüğü kentsel yenileme projeleri, sadece mevcut yapıları yeniden düzenlemekle kalmayıp aynı zamanda afet riski taşıyan bölgelerin güvenli hale getirilmesini ve orman köylülerinin yaşam kalitesinin artırılmasını amaçlamaktadır. Bu yaklaşım, hem kentsel hem de kırsal alanlarda sürdürülebilir bir gelişmeyi desteklemeyi hedeflemektedir. Yasanın getirdiği düzenlemeler, çeşitli ihtiyaçları dikkate alan ve toplumun genel refahını gözetan bütüncül bir yaklaşımın yansımasıdır.



Şekil 5.1 : Ormanların tahrip edilerek kaçak konut yapılması 2B sorunu doğurmuştur.

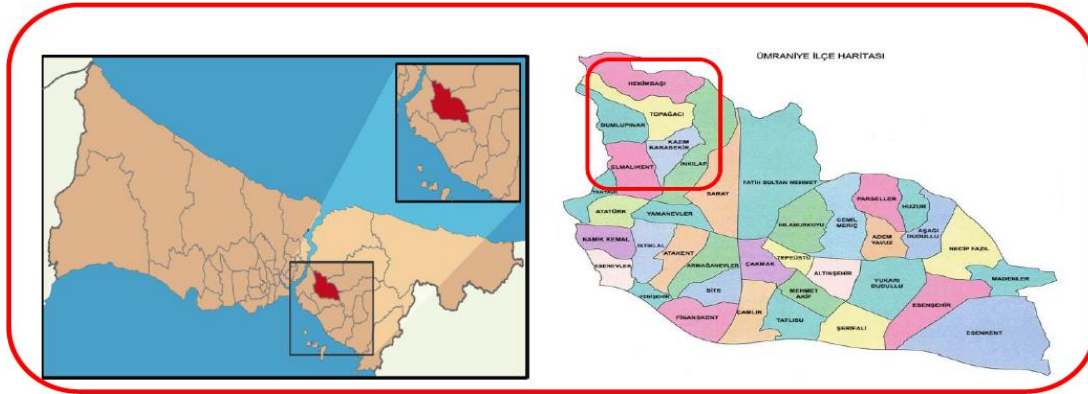
5.2 Ümraniye

Ümraniye, mazisi çok eski dönemlere dayanmakta olan ve tarihsel süreç boyunca doğası ve stratejik lokasyonu nedeniyle tercih edilen bir yerleşim bölgesi olagelmıştır. Eskiden “Yalnız Selvi” olarak da bilinen Ümraniye’nin kelime manası kalkınmış, bayındır haline gelmiş yer demektir.

1988’de ilçe olan Ümraniye’de zaman içerisinde ciddi kalkınma hamleleri gerçekleşmiştir. Organize sanayi bölgesinin inşasıyla hızla sanayileşen ilçe, 1994’ten sonra gerçekleştirilen gelişme politikaları ile hızla ilerlemiş ve günümüzde yakın ilçelerin sakinleri tarafından da rağbet gören bir ticaret üssü haline gelmiştir. Ulaşım akslarının merkez noktasında yer alan Ümraniye’nin her yer yerine mevcut ulaşım araçlarıyla kolaylıkla gidilebilmektedir.

Ümraniye, İstanbulun yerleşik 39 ilçesinden biri olup, anadolu yakasındaki 15 ilçenin orta kısmında yer almaktadır (Şekil 5.2). Son nüfus sayımlarına göre istanbulun en kalabalık 5. İlçesi olup 700.000 üzerinde bir nüfusa sahiptir. Ümraniye’de 37 mahalle olup aşağıda işaretli haritada daire içine alınan kısımda

bulunan 6 mahallede önceleri kentsel dönüşüm, imar planının olmaması ve 2b sorunları söz konusudur (Çizelge 5.1). 2017 yılına gelindiğinde imar ve 2b sorunu çözülmüş olup kentsel dönüşüm sürecine geçilmiştir. Uygulama imar planının devreye girmesi (Şekil 5.3) ile bölgedeki niteliksiz yapıların kentsel iyileştirme ile dönüşeceği beklentisi oluşmuştur ancak geçen yıllarda istenen hıza ulaşılamamıştır. Kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlanamamasının birçok nedeni vardır, bunlar aşağıda sunulacaktır.



Şekil 5.2 : Ümraniye'nin İstanbul'daki konumu ile 2B ve kentsel dönüşüm bekleyen mahalleleri gösterir harita.

Çizelge 5.1 : Ümraniye mahallelerinin nüfusları.

Mahalle Adı	Nüfusu	Mahalle Adı	Nüfusu
ADEM YAVUZ	16,926	İNKILAP	30,981
ALTINŞEHİR	28,795	İSTİKLAL	48,962
ARMAĞANEVLER	39,987	KAZIM KARABEKİR	16,359
AŞAĞI DUDULLU	14,525	MADENLER	15,767
ATAKENT	20,568	MEHMET AKİF	25,898
ATATÜRK	24,599	NAMIK KEMAL	29,71
CEMİL MERİÇ	22,245	NECİP FAZIL	28,616
ÇAKMAK	38,616	PARSELLER	15,996
ÇAMLIK	23,996	SARAY	3,303
DUMLUPINAR	12,168	SİTE	21,744
ELMALIKENT	21,979	ŞERİFALİ	9,176
ESENEVLER	26,013	TANTAVİ	11,477
ESENKENT	21,205	TATLISU	22,094
ESENŞEHİR	21,297	TEPEÜSTÜ	13,761
FATİH SULTAN MEHMET	4,647	TOPAĞACI	14,148
FİNANSKENT	1,236	YAMANEVLER	15,413
HEKİMBAŞI	8,177	YENİŞEHİR	6,61
HUZUR	12,114	YUKARI DUDULLU	21,532
IHLAMURKUYU	16,091		
TOPLAM		726.758	

Sarı: 2B Parsel yoğunluğu çok olan mahalleler, **Yeşil:** 2B Parsel yoğunluğu az olan mahalleler

Ümraniye’de bulunan 37 mahallenin neredeyse tamamında kentsel yenilenme ihtiyacı az veya çok mevcut olup, ilçe sakinlerinin günlük beklentileri ve İstanbul’u bekleyen deprem gerçeği göz önüne alındığında dönüşüm hızla gerçekleşmesi ve dönüşüm önündeki engellerin başında gelen mülkiyet problemlerinin çözülmesi umulmaktadır. Çizelge 5.2’de yapı envanterine yer verilmiştir.

Çizelge 5.2 : 2b bölgelerinin görüldüğü mahalleler ve buradaki yapı stoğunun özellikleri (Ümraniye Belediyesi – İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

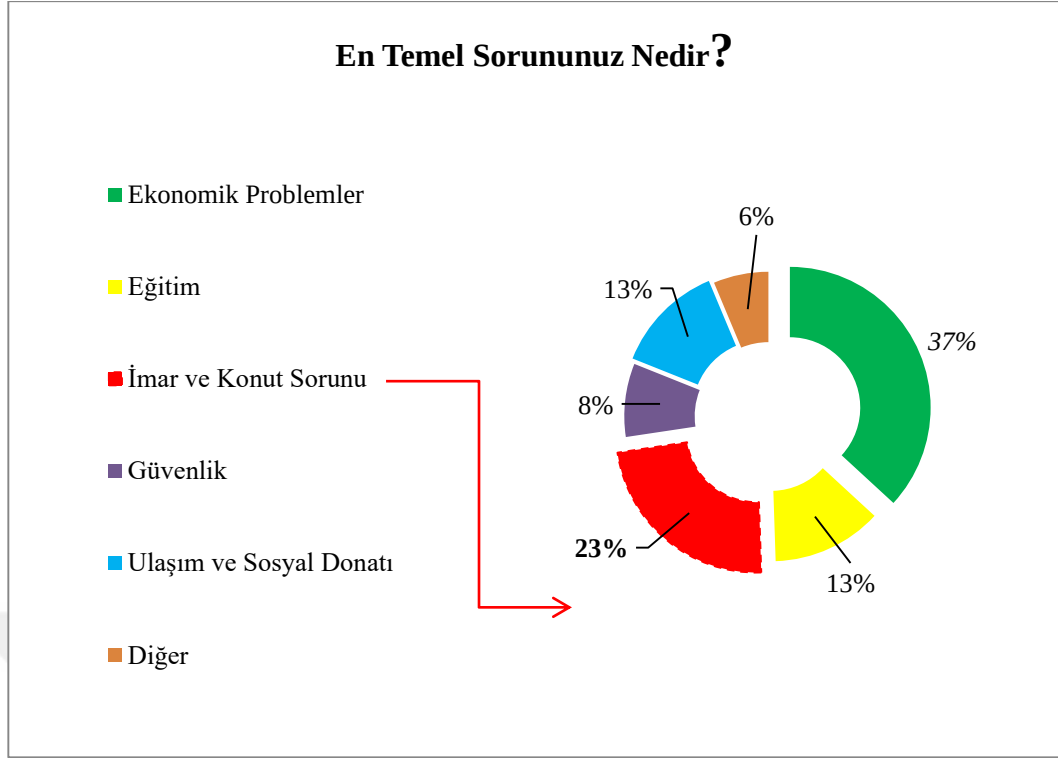
Mahalle Adı	Apartman	İşhanı/Plaza	Müstakil Bina	Gecekondu	Harabe	Tarihi Yapı	Toplam
Dumlupınar	258	3	1197	104	9	—	1571
Elmalıkent	548	16	724	19	2	—	1309
Hekimbaşı	271	10	592	481	6	1	1361
İnkılap	996	47	559	546	14	1	2163
Kazım Karabekir	456	16	1000	80	8	—	1560
Topağacı	345	4	1485	100	3	—	1937
TOPLAM	2874	96	5557	1330	42	2	9901

- 2B Arazilerinden etkilenen toplam nüfus 103.812 kişidir yani sadece bu altı mahalledeki 2B parsel sayısı ilçe nüfusunun yaklaşık 7’de 1’i dolayısıyla takribi %15 dolayındadır. Ümraniye genelinde 51810 yapı vardır, yukarıda verilen mahallelerde ise toplam yapı sayısı 9901 dir.Buradan hareketle 2B sorunu yaşamış/yaşayan ve kentsel dönüşüm süreçlerinden etkilenen yapı sayısı toplam sayısının yaklaşık %19’una denk gelmektedir.
- Bu çizelgede belirtilmeyen ama mülkiyet sorunu olan, hala mülkiyet hakkının kimde olduğu belli olmayan idare ve mahkemelerine intikal etmiş çok sayıda arsa/arazi bulunmaktadır.
- Nitekim 2B Bölgesi olarak nitelendirilen ve ilk yapılışında çoğu kez gayri yasal kaçak yollardan yapılan müstakil bina, gecekondu gibi yapıların yoğun olması da bu durumu doğrudan işaret etmektedir. Bakıldığında 2B sorunu yaşayan yerlerde çoğunlukla bu tarz yapılaşmaların olduğu söylenebilir nitekim apartman yapılaşması da çoğunlukla statik proje görmemiş yapılardan oluşmaktadır.
- Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile söz konusu mahallelerin birisinde Riskli Alan ilan edilmesi söz konusu olmuş ve süreç iptal istemiyle yargıya taşınmıştır.

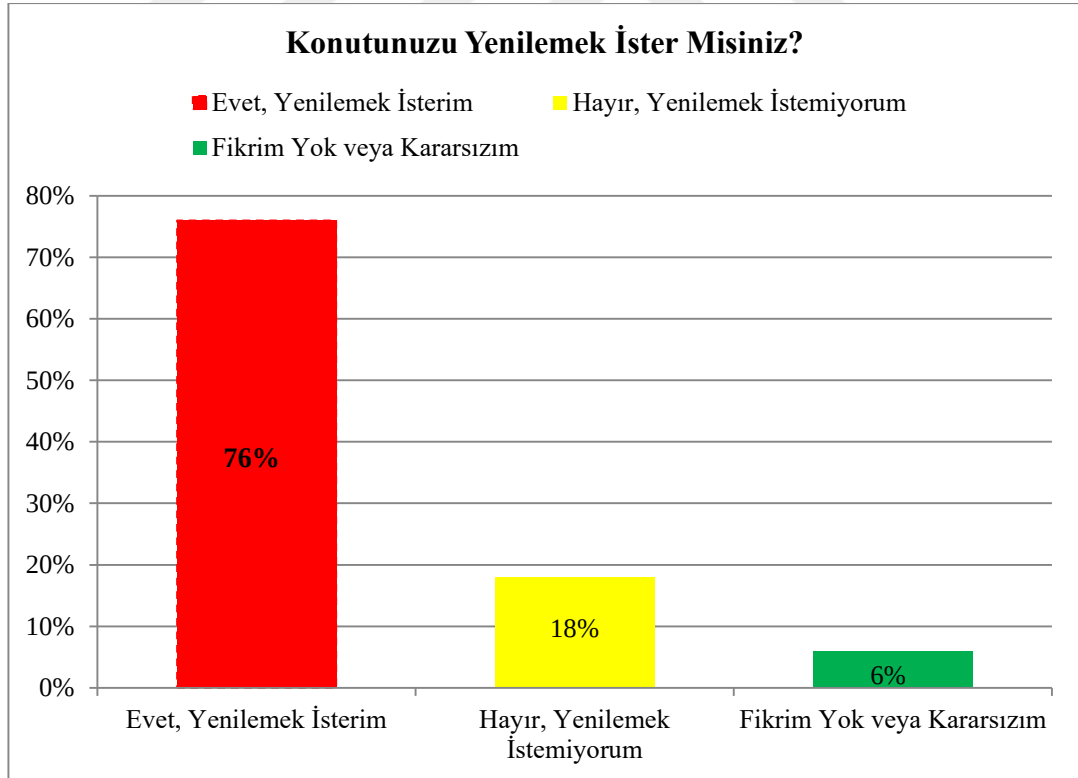
- İstanbul' un en büyük organize sanayi bölgelerinden birisi olan İMES ve yine Türkiye'nin ilk finans kampüsü olan İstanbul Finans Merkezi bu ilçede bulunduğundan çok yoğun bir çalışan nüfusa ve gün içi trafik hareketliliğine sahiptir.
- Ümraniye'de bahsi geçen 6 mahallede yapılan 1030 katılımcılı popülasyona sahip anketin çoklu sonuçlarından 3'ü aşağıda set halinde verilmiştir (Şekil 5.4, Şekil 5.5 ve Şekil 5.6). Yukarıda bahsi geçen 6 mahallede bulunan kişi sayısı, demografik veriler, her türlü yapı sayısı, arsa sayısı, çalışma kapsamında görüşülen insan sayısı gibi bulgular çalışmanın temel taşını teşkil etmiştir. Ek olarak çalışmaya yön veren eğilim grafikleri ve beklentilere de yer verilmiştir. Söz konusu mahallelerin il içerisindeki konumu, mahallelerin haritadaki yerleşimi ile anlatımın somutlaştırılması hedeflenmektedir.



Şekil 5.3 : Ümraniye 2b bölgesi olarak bilinen alanda imar planı süreci ve çıktıları (Ümraniye Belediyesi - Plan ve Proje Müdürlüğü).

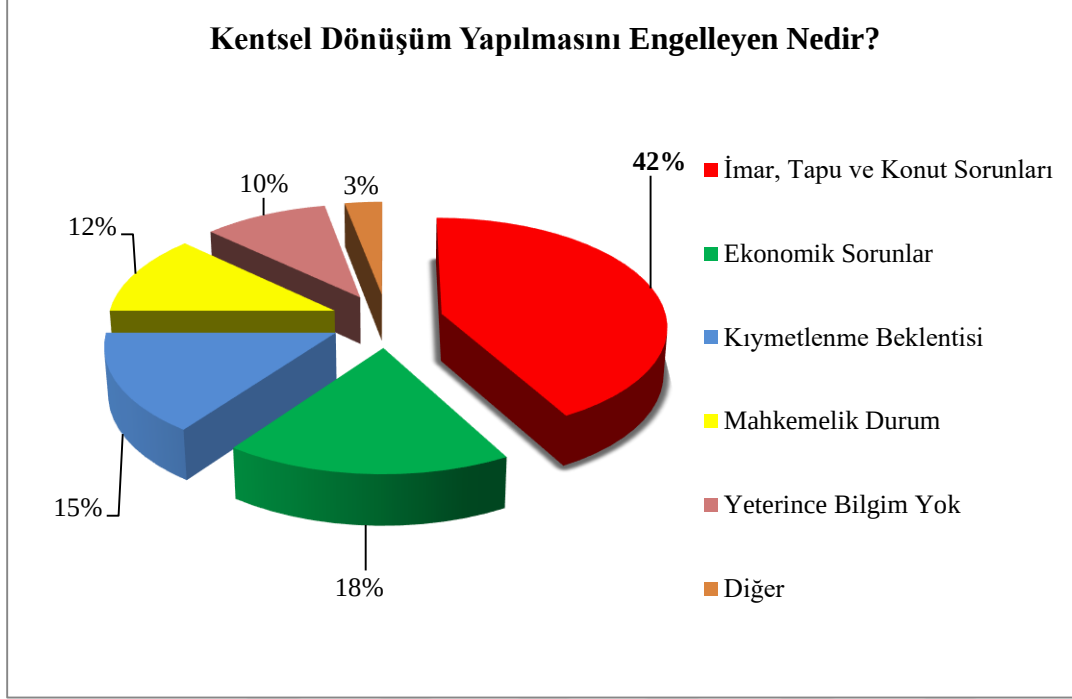


Şekil 5.4 : Vatandaşların temel talebi (Ümr. Bel. Hane ve Esnaf İletişim Çalışması 2022).



Şekil 5.5 : Konut yenilemek isteyen kişilerin yüzdesi (Ümr. Bel. Hane ve Esnaf İletişim Çalışması 2022).

Yapılan anketlerde de görüleceği üzere İmar ve Konut sorunu her yönden kendini belli etmektedir, ayrıca işlerin üçüncü bileşeni olan müteahhitlik hizmetleri de genişçe ele alınıp değerlendirme yapılması gerekmektedir.



Şekil 5.6 : Vatandaşların hanelerini dönüştürmede engel olarak gördükleri unsurlar (Ümr. Bel. Hane ve Esnaf İletişim Çalışması 2022).

1987-2017 arası Ümraniye'nin büyük kısmında yoğun bir imar faaliyeti yaşanmıştır, Şekil 5.1'de daire içine alınan mahallelerde 2B sorunu sebebiyle bir türlü imar planı ve tapu problemi çözülememiştir. Çıkarılan kanun ve imar planları ile sorunlar bir nebze hafifletilse bile, 1963'te ilk yerleşmenin olduğu bu bölgedeki yapılarda ciddi bir eskime ve niteliksizlik söz konusudur. İmar planı olmaması ve deprem gerçeği ile bu 6 mahallede bir türlü kentsel dönüşüm başlayamamıştır.

2017 yılına gelindiğinde tapu ve imar sorunu çözüldü ve kentsel dönüşüm başladı ve dönüşüm halihazırda devam etmektedir. Bu konuda ciddi hedefler konulmuştur. Bu hedefler doğrultusunda kentsel dönüşüm proje geliştirilmiş olup temelleri atılmıştır Şekil 5.7'de proje öncesi ve proje sonrası görünmektedir. Bununla beraber mahkemeye taşınan çok sayıda imar adası bulunduğu ve bir çok vatandaş mevcut haklarından daha fazlasını beklediğinden henüz istenen hıza ulaşamadığı ifade edilmektedir. Kıymetlenme beklentisi üzerinde araştırma yapılması, sosyolojik tahlil yapılması ve bu konuda politika geliştirmesi gerekmekte olduğu açıktır.



Şekil 5.7 : Ümraniye hekimbaşı mahallesinde 2B’den tescil edilen alanda kentsel dönüşüm uygulaması başlatılmıştır (Ümraniye Belediyesi - Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü).



6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye, hem iç hemde dış göçle şehirli olma olgusunu kazanan ve bu oranı artıran kitleler, şehir merkezlerinde nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermektedir. Göç alan bölgeler, gelen insanların ihtiyaçlarını karşılamada müşkül durumdadırlar. Nüfus transferleri, kırsal bölgelerde belli başlı değişimlere zemin hazırladığı kadar zaman geçtikçe hacmi artan şehirlerde değişimleri beraberinde getirmektedir. Şehre ait mekânlar, mesken ortamı, kültürel ve toplumsal münasebetlerde oraya henüz yerleşmiş şahıslarla beraber defaten değişim geçirmektedir. Şehirlerde gözlemlenen en belirgin değişim, kırsal yaşamı terk ederek kentlere göçen yoksul veya düşük gelir gruplu kişilerin yasal yollarla karşılayamadığı konut ihtiyacını kaçak yapılar yaparak karşılamaya çalışmasıdır.

Ülkemiz, kalkınmakta olan ve kentler arası nüfus transferinin ciddi oranlarda olduğu bir ülke olmasından kaçak yapılar yurdumuzun çözüm bekleyen en önemli problemlerinin başında gelmektedir. Cumhuriyetimizin kuruluşundan itibaren geçen zamanda, hususan büyükşehirlerdeki kentleşme sürecinde, kısmen planlı bir süreç izlenmeye çalışılsa da; planlamada kentin çekim alanı olan yerlerinden dolayı, gerçekleşebilecek göçe karşı yeterli sayıda konut ve arsa üretilmemesi, ilk dönem yapılan planların düşük yoğunluklara göre hazırlanması ve meskenler yapılsa dahi satın alma gücünün yetersizliğinden göç eden insanların halihazırdaki konutları alamıyor olması; ilk kaçak yapılaşma devrini irdeleyen yayınlara göre evvelinde barınak, akabinde gecekonduların inşasının düşünüldüğü anlaşılmaktadır.

Konjonktürel bağlamda yasallaştırılan gecekondular mevzuatları, imar ıslahları ve imar barışı, kaçak yapılara ilişkin devam ettirilen politik tavırlar ve neticede kaçak yapıların bir manada ruhsatlandırmaya yöneltilmesi de kaçak yapılaşma olgusunun daha karmaşık bir hale getirmiştir. Çalışma alanı olan Ümraniye ilçesinin belirli bir kesiminde bahsi geçen 2B sorunu ve yoğun kaçak yerleşimlerin olduğu bir düzeni karımıza getirmiştir.

Kaçak yerleşim yerleri mevcut inşaat yapım yönetmeliklerine uymaması ve deprem tehlikesi karşısında zayıf kalmasından mütevellit bu yerleşim yerlerinin elden

geçirilmesi düşüncesi ağırlık kazanmıştır. Şehirlerimizin bir kesiminde modern apartmanlar ve sosyal donatılar ile yaşam kalitesinin artması, malum bölgelerin de buralara özenmesi ve yukarıda zikredilen nitelikli yaşamı talep etmesi ile sonuçlanmıştır. Bu meyanda kaçak yapı stoğu bulunan il/ilçe/beldelerimizde bu talepler kamu otoritesine ulaşmış olup her iki kesimin de dönüşüm talepleri ile imar uygulamaları yapılmış ve devam etmektedir.

1987 - 2017 arası Ümraniye'nin büyük kısmında yoğun bir imar faaliyeti yaşandı, yukarıda Ümraniye ilçe haritasında daire içine alınan mahallelerde 2B sorunu sebebiyle imar planı ve tapu problemleri çözülememiştir. Çıkarılan kanun ve imar planları ile sorunlar bir nebze hafifletilse bile, 1963'te ilk yerleşmenin olduğu bu bölgedeki yapılarda ciddi bir eskime ve niteliksizlik söz konusudur. İmar planı olmaması ve deprem gerçeği ile bu 6 mahallede bir türlü kentsel dönüşüm başlayamamıştır. 2017'de tapu ve imar sorunu çözülerek ve kentsel dönüşüm başlatıldı ve dönüşüm devam etmektedir. Bu konuda ciddi hedefler konulmuştur. Bununla beraber mahkemeye taşınan çok sayıda imar adası bulunması ve bazı yerlerin henüz tescile konu olacak düzeye dahi gelememiş olması sebebiyle istenen hıza ulaşılamamıştır.

Kıymetlenme beklentisi üzerinde araştırma yapılması, sosyolojik tahlil yapılması ve bu konuda politika geliştirmesi gerekmektedir. Yapılan anketlerde de görüleceği üzere İmar ve Konut sorunu her yönden kendini belli etmektedir, ayrıca işlerin üçüncü bileşeni olan müteahhitlik hizmetleri hususunun genişçe ele alınıp en doğru stratejinin belirlenmesi gerekmektedir. Ülkemizde kent nüfusu, köy nüfusundan çok daha fazla olduğundan kent politikaları kavramı tartışılmakta, bazı bölgede halk/kent meclisleri bulunmaktadır. Doğru bir kent politikasının temelini zincirleme olarak doğru tasarlanmış imar planları olduğu açıktır. İmar planı olmayan bir yerde, deprem sorunu olsa dahi, nizami bir yapı üretilemediğinden vatandaşlar için hayati sorunlar baş gösterebilmektedir.

Genelde ülkemiz, özelde ise Ümraniye örneğinde görüldüğü gibi ekonomik problemler yaşanan tüm bu sorunların kilit noktasını oluşturmaktadır. Megakent İstanbul'da dışardan bakıldığında imar sorununun olmadığı görülüyor gibiyse de birçok ilçenin imar ve ilgili çok sayıda sorunu vardır. 51 Vilayette 4 farklı yerel yönetim organının planlama ve dönüşüm süreçlerini yürütmesinin karmaşaya yol açtığı izlenimi edinilmiştir. İmar ve kentsel dönüşüm süreçlerinde yetkili kurumların

halkı bilgilendirmesi ve düzenli organizasyonlar yaparak konunun informasyon yönüne dikkat çekmeleri önemli olduğu değerlendirilmektedir. İdeal olan; önce plan, yapılaşma ve ardından dönüşümdür. Kent politikaları ve deprem gerçeği göz önüne alınarak, yapılaşma sağlanmalıdır. İnsanların sağlıklı yapılarda ikameti ve/veya yeni bir yapı oluşturabilmesi için o bölgenin dokusunda uygun ve deprem riskleri göz önüne alınmış bir planlar silsilesi gereklidir. Merkezi hükümet ve yerel yönetimler tümevarım politikası ile yerelde olan gerçeklere ve doğal afetlere uygun makro planlamalar yapmak durumundadır. İmar planı ve kentsel dönüşüm süreçleri birbirleri ile ilgili olduğundan halkın görüş ve beklentilerine göre şekillenmek durumundadır. İmar planı olan bir alanda dönüşümün başlayabilmesi için konunun ekonomik boyutu, gerçekçi veriler ile, tamamen halledilmeli, emlak ile ilgili kurum ve bankalar devreye girmelidir. Üniversitelerde bu iki ilişkili konu etrafında araştırmalar yapılmalı, bilimsel anlamda altı doldurulmalıdır. Tüm yerel yönetimler imar planları ve dönüşüm/iyileştirme analiz ve politikalarını rasyonel, bilimsel ve her türlü menfaatten âri şekilde yapmalı ve bunu gelecek nesillere bir miras olarak görmelidir.



KAYNAKLAR

- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu** (1983). Resmi Gazete, 18113, 23 Temmuz 1983.
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu** (2004). Resm  Gazete, 25531, 23 Temmuz 2004.
- 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dı ına  ıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun** (2012). Resm  Gazete, 28275, 26 Nisan 2012.
- Ahunbay, Z., & Soygür,  .** (2011). Kültürel Mirasın Depremden Korunması. *TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası WCCE-ECCE- MO 2.Ortak Konferansı*, Antalya, 31 Ekim-1 Kasım.
- Arslan, H.** (2013). Kentsel dönüşüm ve sosyal dışlanma: Narl dere kentsel yenileme projesinin sosyal dışlanma ekseninde incelenmesi, *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi*, 16(1), 11-14.
- Açık, R.** (2007). *Kentsel dönüşüme aktörlerin bakışı: Zeytinburnu pilot projesi  rneği*. (Yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstit  , İstanbul.
- Avcı, E.** (2013). *Gecekondu sorununun    m nde kentsel dönüşüm projeleri: Ankara dikmen vadisi projesi  rneği*. (Yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstit  , Ankara.
- Ayık, U.** (2014). *Mekânsal ve toplumsal yansımalarıyla Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine coğrafi bakış: fıkırtepe  rneği*. (Yüksek lisans tezi). İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstit  , İstanbul.
- Baysal, C. U.** (2010). *İstanbul’u küresel kent yapma aracı olarak kentsel dönüşüm ve ardındaki konut ihlalleri: Ayazma(n)’dan Bezirgan Bahçe’ye tutunamayanlar*. (Yüksek lisans tezi). İstanbul Bilgi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstit  , İstanbul.
- Bektaş, Y., & Yücel, C.** (2013). Ankara-Altındağ tepesi gecekondu bölgesinde mekânsal ayrışmanın gözlenmesine yönelik bir araştırma, *Megaron Dergisi*, 8(2), 118-121.
- Bodur, A.** (2012). *Gecekondu dönüşüm projelerinde hanelerin yeni konut memnuniyeti: kağıthane  rneği*. (Yüksek lisans tezi). Bah   ehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstit  , İstanbul.
- Can,  ., &   ek, C.** (2012). Gecekondu   ma, kentsel dönüşüm ve TOK  konutlarının ticarile mesi: Kars  rneği, *Sosyal Bilimler Enstit   Dergisi*, 9, 39-43.

- Çardak, F. S.** (2011). *Kentsel dönüşüm bağlamında TOKİ konutlarının incelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa kentsel dönüşüm projesi ve Aksantaş TOKİ örneği*. (Yüksek lisans tezi). Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Çatalbaş, F.** (2011). *Kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal ve sosyo-ekonomik etkileri: Diyarbakır ili Suriçi bölgesi örneği*. (Yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Demirsoy, M. S.** (2006). *Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere kentsel dönüşüm projesi örnek alan incelemesi)*. (Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Eraslan, İ. G.** (2007). *Yönetim mekanizmalarının kentsel dönüşüm algısı ve uygulamaları üzerindeki etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye örnekleri*. (Yüksek lisans tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Eren, F.** (2006). *Kentsel dönüşümlerde kamu-özel ortaklıkları ve özel girişimin dönüşümdeki varlığı: Konya örneği*. (Yüksek lisans tezi). Selçuk Üniversitesi, Konya.
- Ertaş, M.** (2011). Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri, *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergisi*, 10(1), 4, 15.
- Göksu, A. F.** (2006). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. Ankara: TMMOB ŞPO Yayını.
- Kara, A.** (2013). *Kentsel dönüşümlerde kentsel kimliğin sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos vadisi kentsel dönüşüm projesi örneği*. (Yüksek lisans tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Kara, M., & Görün M.** (2010). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında türkiye’de kentsel yaşam kalitesinin artırılması, *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 145-146.
- Keleş, R.** (2004). Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı, H.B. Tuna, (Ed.), Dosya: Kentsel dönüşüm ve katılım. *Mimarist Dergisi*, 4(12), 73-75.
- Kut, S.** (2006). *Kentsel dönüşüm sürecinde katılım ve ortaklık bağlamında sürdürülebilir mahalle yenileşmesi*. (Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Kuzu, S.** (2004). Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *İstanbul Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul.
- Nasiboğlu, S., Bektaş, H., & Önal, İ.** (2008). Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları. *Uluslararası Demiryolu Sempozyumu*, İstanbul.
- Nurengin Kocamemi, G.** (2006). *Kentsel dönüşüm süreci Kazlıçeşme örneği*. (Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Özden, P.P.** (2001). Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği, *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 23-24.
- Öztaş, N.** (2005). *Türkiye’de kentsel dönüşüm ve haliç örnekleme*. (Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sekmen, S.** (2007). *Kentsel dönüşüm üzerine bir model önerisi: İzmir ferahlı mahallesi örneği*. (Yüksek lisans tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Şişman, A., & Kibaroglu D.** (2009, 11-15 Mayıs). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı* (ss. 4-7), Ankara,
- Tadmari, K.** (2004). *Lübnan-Trablus kentsel sit alanının koruma sorunsalı ve koruma planlaması için yönlendirici kavramsal çerçeve*. Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- TOKİ Arşivi** (2013). Gecekondü alanlarındaki kentsel dönüşüm projelerine ilişkin vaziyet planı, konut mimarisi, görünüş, fotoğraf verileri. Ankara.
- Turok, I.** (2004, 27-30 Kasım). Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişi. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* (ss. 23-53), İstanbul: Kasım, 27-30.
- Turok, I.** (2005). Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* (ss. 25-30), İstanbul: Kasım, 27-30.
- Turok, I.** (2007). Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları.
- Ünal Topkaya, Ö.** (2014). *Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının mekânsal açıdan değerlendirilmesi*. (Yüksek lisans tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Ünvedi, Z.** (2003). Türkiye’de 1980 Sonrası Kentsel Dönüşümün Toplumsal ve Mekânsal Dinamikleri. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul.
- Üsküdar Belediyesi** (2016). Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi 1. 2. 3. Etap 1/1000 Plan Raporu. İstanbul: Üsküdar Belediyesi Yay.
- Yavuz, F.** (1980). *Kentsel Topraklar: Ülkemizde ve Başka Ülkelerde*. Ankara: Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.
- Yiğitcanlar, T.** (2001). Kentsel yenileme olgusu ve gelişim süreci, *Planlama*, 4 55-58.
- Url-1** <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.anfa.com.tr%2Ftr%2F35%2Fp%2Fdikmen-vadisi&date=2015-01-07>, (Erişim Tarihi: 07.03.2023)
- Url-2** <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fhughes9115.Travelerspoint.com%2F&date=2016-06-27>, (Erişim Tarihi: 22.05.2023)

- Url-3** <https://panorama.istanbul/> (Erişim Tarihi: 25.03.2023)
- Url-4** <https://kiptas.istanbul/tamamlanan/kiptas-tuzla-aydinlik-evler-sosyal-konut> (Erişim Tarihi: 07.05.2023)
- Url-5** <https://www.talas.bel.tr/tr/birimler/kentsel-donusum-mudurlugu> (Erişim Tarihi: 10.05.2023)
- Url-6** <https://istanbul.csb.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 15.05.2023)
- Url-7** <https://umraniye.bel.tr/tr/main/pages/sayilarla-umraniye/23> (Erişim Tarihi: 25.05.2023)
- Url-8** <https://umraniye.bel.tr/tr> (Erişim Tarihi: 24.05.2023)
- Url-9** 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/4.5.644.pdf> (Erişim Tarihi: 20.10.2022)
- Url-10** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> (Erişim Tarihi: 04.04.2023)
- Url-11** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> (Erişim Tarihi: 20.05.2023)

EKLER

EK A: Kentsel Dönüşüm İçin Kira Yardımı Dilekçesi

EK B: Riskli Bina/Yapı Tespitine Dair Rapor

EK C: Hak Sahipleri ile Müteahhit Firma Arasında İmzalanan Sözleşmenin Suret 1

EK D: Hak Sahipleri ile Müteahhit Firma Arasında İmzalanan Sözleşmenin Suret 2

EK E: Kentsel Dönüşümde Onaylı Yapı Yıkım Raporu

EK F: Yapı Kullanma İzin Belgesi (İSKAN) Suret 1

EK G: Yapı Kullanma İzin Belgesi (İSKAN) Suret 2

EK H: Yapı Kayıt Belgesi



EK A: Kentsel Dönüşüm İçin Kira Yardımı Dilekçesi



İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Konut İşyeri Maliki İçin Kira Yardımı Başvuru Dilekçesi

PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

.....Yapı KimlikPaftaAda Parsel
numaralı.....adresindeki
bina, (Bina numarası ve bağımsız bölüm numaraları ayrı ayrı belirtilecektir.) 6306 sayılı Afet
Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak
tespit edilmiş olup, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun
Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesine göre **kira yardımından** faydalanmak istiyorum.

Riskli yapıdaki **konutumu/işyerimi**/...../20... tarihinde tahliye ettiğimi beyan
eder, aksi durumun tespit edilmesi halinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü
Hakkında Kanun hükümlerine göre faiziyle geri ödeyeceğimi taahhüt ederim.

Kira yardımından faydalanmam halinde 13.10.2012 tarihli ve 28440 sayılı Resmi
Gazetede Yayımlanan 6306 Sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerince bankalardan
kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteğine ilişkin karar uyarınca bankalardan faiz
destekli kredi başvurusunda bulunmayacağımı taahhüt ederim.

Kira yardımı başvurumun uygun bulunması halinde ekte belirttiğim hesap numarama
yatırılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Ekler:

1. Nüfus cüzdanı fotokopisi. (İşyeri maliki için imza sirküleri)
2. Konut veya işyerinin tapu senedi ve taşınmaza ait güncel taşınmaz kaydı.
3. Arsa paylı tapular için emlak vergisi beyannamesi.
4. Yıkılan yapılar formu. (Yıkım Ruhsatı)
5. Riskli bina tespit raporu inceleme formu. (Kentsel Dönüşüm Biriminden alınacak.)
6. T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye ait vadesiz, münferit, TL hesap cüzdanı fotokopisi.
7. Vekâleten yapılan başvurularda vekâletname aslı ve vekilin kimlik fotokopisi.

...../...../20.....
Adres : T.C. No :
Tel : Adı Soyadı :
İmza :

EK B: Yapının Riskli Olduğuna Dair Tespitleri İçeren Rapor

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLARA GÖRE RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU RYTE-(BETONARME BİNALAR)				Yapı Kimlik Numarası	
	FORMU KONTROL EDEN İDARE					
1. GENEL BİLGİLER						
TESPİTİ YAPTIRAN MALİK BİLGİSİ		Toplam Konut Birim Adedi:		15	Binanın Yapım Yılı:	
İLETİŞİM		Toplam İşyeri Birim Adedi:		1	Parsel No:	
VEKİLİ		Toplam Birim Adedi:		16	Ada No:	
İLETİŞİM		Blok Adı:			Pafta No:	
Binanın/Sitenin Adı - Adresi (İlçe - İl):		Ulusal Adres Veri Tabanı Bina Kodu:				
İnceleme Yapan Lisanslı Kuruluş, Lisans Belge Numarası						
2. MEVCUT TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ						
Bina Boyutları (Yaklaşık)(m)	018,10x016,75	Kat Adedi	7	Ortalama Kat Yüksekliği	2.81	
Binanın Yüksekliği	19.65	Taşıyıcı Sistem Tipi	BETONARME ÇERÇEVE	Döşeme Sistem Tipi	KIRIŞLI	
Kritik Katın Yeri (Mimari Katı)	ZEMİN	Kritik Kat Alanı (m²)	303.18	Toplam Yapı Alanı (m²)	2068.4	
3. BİNADAN BİLGİ TOPLAMA						
Deprem Bölgesi	1	Seçilen Bilgi Düzeyi	ASGARİ	Binanın Projesi	VAR	
Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	8.7	Mevcut Donatı Tipi	S220	Donatı Korozyonu Var mı?	VAR	
Alınan Toplam Karot Sayısı Kaçtır?	5	Binanın Düşey Eleman Düzensizliği Var mı?	YOK	Binada Çıkma Var mı?	VAR	
Dolgu Duvar Etkisi Deprem Kuvveti Hesabında Dikkate Alındı mı? (RBTE Madde 3.5.2.)	EVET	Kolonlarda Sargı Koşulu (RBTE Tablo2-Tablo3) Sağlıyor mu?	HAYIR	Zemin Sınıfı Nedir?	Z3	
4. MEVCUT DURUM PERFORMANS ANALİZ SONUÇLARI						
Kritik Kattaki Perde ve Kolon Eksenel Gerilme Ortalaması Nedir? (MPa)	4.24	Kritik Katta Riskli Elemanların Kesme Kuvvetlerinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı Nedir?	1			
Perdelerin Tabanında Elde Edilen Kesme Kuvveti Toplamının, Binanın Tümü İçin Elde Edilen Taban Kesme Kuvvetine Oranı	0	Kritik Kattaki En Büyük "(m)" Değeri En Büyük Öteleme Oranı "(8/h)"	(m)	(8/h)		
			32.12	0.03766		
Binanın Periyodu (sn) Nedir?	1.77	Katlar İçerisinde Hesaplanan En Büyük Kat Öteleme Oranı "(8/h)"	0.03766			
Hesaplamada Kullanılan Programın Adı ve Sürüm Numarası	STA4CAD V 13.1	En Büyük Kat Öteleme Oranı Hangi Katta Oluşmuştur? (Mimari Katı)	ZEMİN KAT			
5. SONUÇ RİSKLİ						
(** RBTE'ye göre riskli bulunmayan binalarda DBYBHY 7.7.3'te belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılamaz.)						
Açıklamalar : MEVCUT YAPI HEDEFLenen DEPREM PERFORMANSINI SAĞLAMAMAKTADIR. 19A UAVT-29011380						
Değerlendirme Formunu Oluşturan Yetkili Kuruluş			Değerlendirme Formunu İnceleyen			
			03 Ağustos 2016			

**EK C: Hak Sahipleri ile Müteahhit Firma Arasında İmzalanan Sözleşmenin
Suret 1**

Teknik Sözleşme

1)İnşaatımızda Kullanılan Tüm Malzemeler TSE Onaylı olacaktır.

2)İnşaatımızda Kullanılacak Olan Demir, beton, kum,  imento vs. Malzemeler Bahçelievler Belediyesi İmar M d rl   Tarafından Belirlenmiş Olan Deprem Y netmenli ine Uygun Şartnamede

3)Müteahhit Kendi Dairelerinde Ekstra Malzeme Kullanma Hakkına Sahiptir

4)İnşaatımızın İ  Duvarları Kaba Sıva Yapılıp  zerine Alçı Sıva Yapılarak  zerine Saten veya Su Bazlı Boya Uygulanacaktır

5)İnşaatımızın Dış Cephesine Isı Ve Ses Yalıtımı Olan Mantolama Yapılıp  zerine Sıvası, Macunu, Dekoratif s vesi İle Dış Cephe Boyası Yapılarak Güzel Bir Mimari Cephe Yapılacaktır.

6)İnşaatımızın Asansörü TSE'li A Sınıfı Yönetmeliğe Uygun Yapılacaktır.

7)Bütün Maliklere Senet Düzenlenecek, Borcu Bitenlerin Senedi Geri İade Edilecektir. Belirtilen Fiyatlara KDV Dahildir.

8)Bina 19 Daireden İbaret Olacak. Bodrum, 1 No'lu Daire M teahhite Ait Olacaktır.

9)Müteahhit Kendi Dairesine Tekabül Eden Hisse Paylarını 430/47 Oranlı' dan 430/7 Hisse 430/23 oranlı'den 430/8 Hisse Alacaktır.

10)Müteahhit Kendine Ait Dairelerin Hisselerini ve Tapusunu Kat Karlılığı Sözleşme Yapıldıktan Sonra Alacaktır

11)Müteahhit Bütün Daireleri Kat Karlılığı Sözleşme Yapıldıktan Sonra Bütün Dairelere Şerh Koyma

vetkisine sahiptir

12)İnşaatın Bitimi Temel  st  Ruhsatından Sonra 18 Ay İçinde Bitecektir.

13)İnşaatımızın  atı İzolasyonu Su Yalıtımına Uygun Olarak Yapılacaktır. (Straforlu ond lin ve ya membran)

14)İnşaatımızın Daire İ leri Tavanlar Kartonpiyerli Olacaktır.

15)Daire İçi Islak Zeminler Banyo Ve WC tavana kadar fayans olup yerler seramik kaplama olacaktır. (Yurtbay,tamsa,uşak,seramiksan)

16)Daire İçi Yer Döşemeleri 1.sınıf Laminat Parke Yapılacaktır. Oda Kapıları Amerikan Panel Kapı Yapılacaktır.

17)Dış Kapılar Monoblok TSE'li Kale Kilitli  elik Kapı Yapılacaktır.

18)Pencereler TSE'li,Salonlar Fransoz Balkonlu Yapılacaktır.(Firatpen)

**EK D: Hak Sahipleri ile Müteahhit Firma Arasında İmzalanan Sözleşmenin
Suret 2**

- 19)Su Tesisatında ~~XXXXXXXXXXXX~~ Her Daireye Ayrı Su
savacı Takılacak Sayaç Ve Sözleşme bedelleri bağımsız bölüm sahibinden alınacaktır. Not:
Yönetmenlik gereği su saati ve abonelik bedelleri inşaatın başlangıcında müteahhit tarafından
 dendiğinden dolayı daire tesliminde maliklerden alınacaktır.
- 20)Elektrik Tesisatı Yönetmeliğe uygun yapılip ~~XXXXXXXXXX~~ malzeme kullanılacaktır.
- 21)Banyolara klozet takımı, banyo dolabı ve duşa kabin takılacaktır.
- 22)Mutfak Dolapları mdf lam olup kapaklar mebran veya higlass yapılacak,tezgah üstü cam
mozaik uygulanacak,tezgahlar granit yapılacak, dolaplar ankastre sete göre yapılacak.(setler
konulmayacaktır.)
- 23)Ziller Görüntülü Zil olacaktır.(Audio marka)
- 24)Merdiven shanlıkları mermer, granit veya seramik yapılacaktır.
- 25)Dış Balkon Korulukları K peşte Yapılacaktır.
- 26)Elektrik,su,doğalgaz sözleşme,proje ve abonelik bedelleri maliklere aittir.
- 27)İskan Belgesi müteahhit tarafından alınacak , kat mülkiyet tescil ve masrafları maliklere
aittir.
- 28)Merkezi uydu,tv ve telefon sistemin altyapısı kurulacaktır. Bina içine projesi uygun
doğalgaz hattı çekilip daire i lerine kombi ve ocak bağlantıları yapılacak şekilde tesisatları
d şenip petekler takılacaktır.(Kombiler maliklere aittir.)
- 29)Kullanılan bataryalar, musluklar ve duş takımları standartlara uygun TSE'li Olacaktır.
- 30) evre düzenlemesi yönetmeliğe göre yapılacaktır.
- 31)Geçmiş dönem borçları ve yeni inşaatın oluşabilecek elektrik,su,doğalgaz,vergi vs. tüm
borçlar ve vergiler maliklere aittir
- 32) demeler 4 taksitte yapılacaktır.
- 1.taksit:Hafriyatta 30.000.00 TL
- 2.taksit:2.kat betonda 25.000.00 TL
- 3.taksit:Tuğla başladığında 25.000.00 TL
- 4.taksit:Sıva başladığında 25.000.00 TL
- 35) demelerle ilgili aşamalar bütün malikler için geçerlidir. demeler Gününde yapılmadığında
müteahhidin inşaatı uzatma ve durdurma yetkisi vardır.Her türlü yaptırım hakkına shiptir.
- EK
- 18 ay içinde bitmez ise geçen zaman ki ödemeleri müteahhite aittir.
- Otopark kapısı otomatik olup anahtarı her bir daireye verilecektir.

EK E: Kentsel Dönüşümde Onaylı Yapı Yıkım Raporu

YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU										134021419	
1. Formu veren kurum: [REDACTED] BELEDİYESİ											
2. Yanan / yıkılan yapının adresi: [REDACTED] İSTANBUL İlçe: [REDACTED] Butak: [REDACTED] Koy: [REDACTED]											
Belediye: [REDACTED] BELEDİYESİ Mahalle: [REDACTED] Mahalle tanımlı kodu: [REDACTED]											
Meydan/bulvar/cadde/sokak/kısmi adı: [REDACTED] Cadde/Sokak tanımlı kodu: [REDACTED]											
Site adı: [REDACTED] Mevki adı: [REDACTED]											
Diğer yapı numarası: 19		Kısmen yandırı/yıkıldı ise iç kapı: [REDACTED]		Posta kodu: [REDACTED]		3. Pefta no: 17		4. Ada no: [REDACTED]		5. Parsel no: 14833	
6. Formun onay tarihi: 28/10/2016											
7. Form no: [REDACTED]											
8. Veriliş amacı: ☐ Yanan ☒ Yıkılan		9. Yanma/yıkılma durumu: ☒ Tamamen ☐ Kısmen		10. Yanma/yıkılma tarihi: [REDACTED] / [REDACTED] / 20[REDACTED]		11. Yıkım projesi onay tarihi: [REDACTED] / [REDACTED] / 20[REDACTED]		12. Yapı Ruhsat Tarihi: [REDACTED]		13. Yapı Ruhsat No: [REDACTED]	
14. Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: [REDACTED]		15. Yapı Kullanma İzin Belgesi No: [REDACTED]		16. Yanma nedeni: ☐ 1. Elektrik kontağı ☐ 2. Elektrikli ev aletleri ☐ 3. Kasıtlı olarak ☐ 4. Soba ☐ 5. LPG tüpü ☐ 6. Gaz kaçağı ☐ 7. Sigara ☐ 8. Çocukların ateşle oynaması ☐ 9. Başka bir yangından sıyrılma ☐ 10. [REDACTED]		17. Yıkılma nedeni: ☐ 1. Deprem ☐ 2. Heyelan ☐ 3. Bar ☐ 4. Yeni inşaat ☐ 5. Tehlike oluşturmak ☐ 6. Kamulaştırma ☐ 7. [REDACTED]					
Yapı Sahibinin				Yıkımı Yapan Yapı Müteahhidinin				Yıkım Sorumlusu Statik Fenni Mesulün			
18. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no: [REDACTED] ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı				23. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no: [REDACTED]				34. Adı, soyadı, unvanı: [REDACTED]			
19. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: [REDACTED]				24. Hukuki durumu: [REDACTED]				25. Oda sicil no: [REDACTED]			
20. Vergi kimlik no: [REDACTED]				26. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: [REDACTED]				27. Vergi kimlik no: [REDACTED]			
21. Adres: [REDACTED]				28. Sigorta sicil no: [REDACTED]				29. Sözleşme tarihi: 26.08.2016			
22. İmza: [REDACTED]				30. Sözleşme no: 28861				31. Yapı müteahhidi yetki belge no: [REDACTED]			
23. İmza: [REDACTED]				32. İmza: [REDACTED]				33. İmza: [REDACTED]			
24. Adres: [REDACTED]				25. Adres: [REDACTED]				26. Adres: [REDACTED]			
27. İmza: [REDACTED]				28. İmza: [REDACTED]				29. İmza: [REDACTED]			
29. İmza: [REDACTED]				30. İmza: [REDACTED]				31. İmza: [REDACTED]			
32. İmza: [REDACTED]				33. İmza: [REDACTED]				34. İmza: [REDACTED]			
35. İmza: [REDACTED]				36. İmza: [REDACTED]				37. İmza: [REDACTED]			
38. İmza: [REDACTED]				39. İmza: [REDACTED]				40. İmza: [REDACTED]			
41. İmza: [REDACTED]				42. İmza: [REDACTED]				43. İmza: [REDACTED]			
44. İmza: [REDACTED]				45. İmza: [REDACTED]				46. İmza: [REDACTED]			
47. İmza: [REDACTED]				48. İmza: [REDACTED]				49. İmza: [REDACTED]			
50. İmza: [REDACTED]				51. İmza: [REDACTED]				52. İmza: [REDACTED]			
53. İmza: [REDACTED]				54. İmza: [REDACTED]				55. İmza: [REDACTED]			
56. İmza: [REDACTED]				57. İmza: [REDACTED]				58. İmza: [REDACTED]			
59. İmza: [REDACTED]				60. İmza: [REDACTED]				61. İmza: [REDACTED]			
62. İmza: [REDACTED]				63. İmza: [REDACTED]				64. İmza: [REDACTED]			
65. İmza: [REDACTED]				66. İmza: [REDACTED]				67. İmza: [REDACTED]			
68. İmza: [REDACTED]				69. İmza: [REDACTED]				70. İmza: [REDACTED]			
71. İmza: [REDACTED]				72. İmza: [REDACTED]				73. İmza: [REDACTED]			
74. İmza: [REDACTED]				75. İmza: [REDACTED]				76. İmza: [REDACTED]			
77. İmza: [REDACTED]				78. İmza: [REDACTED]				79. İmza: [REDACTED]			
80. İmza: [REDACTED]				81. İmza: [REDACTED]				82. İmza: [REDACTED]			
83. İmza: [REDACTED]				84. İmza: [REDACTED]				85. İmza: [REDACTED]			
86. İmza: [REDACTED]				87. İmza: [REDACTED]				88. İmza: [REDACTED]			
89. İmza: [REDACTED]				90. İmza: [REDACTED]				91. İmza: [REDACTED]			
92. İmza: [REDACTED]				93. İmza: [REDACTED]				94. İmza: [REDACTED]			
95. İmza: [REDACTED]				96. İmza: [REDACTED]				97. İmza: [REDACTED]			
98. İmza: [REDACTED]				99. İmza: [REDACTED]				100. İmza: [REDACTED]			
101. İmza: [REDACTED]				102. İmza: [REDACTED]				103. İmza: [REDACTED]			
104. İmza: [REDACTED]				105. İmza: [REDACTED]				106. İmza: [REDACTED]			
107. İmza: [REDACTED]				108. İmza: [REDACTED]				109. İmza: [REDACTED]			
110. İmza: [REDACTED]				111. İmza: [REDACTED]				112. İmza: [REDACTED]			
113. İmza: [REDACTED]				114. İmza: [REDACTED]				115. İmza: [REDACTED]			
116. İmza: [REDACTED]				117. İmza: [REDACTED]				118. İmza: [REDACTED]			
119. İmza: [REDACTED]				120. İmza: [REDACTED]				121. İmza: [REDACTED]			
122. İmza: [REDACTED]				123. İmza: [REDACTED]				124. İmza: [REDACTED]			
125. İmza: [REDACTED]				126. İmza: [REDACTED]				127. İmza: [REDACTED]			
128. İmza: [REDACTED]				129. İmza: [REDACTED]				130. İmza: [REDACTED]			
131. İmza: [REDACTED]				132. İmza: [REDACTED]				133. İmza: [REDACTED]			
134. İmza: [REDACTED]				135. İmza: [REDACTED]				136. İmza: [REDACTED]			
137. İmza: [REDACTED]				138. İmza: [REDACTED]				139. İmza: [REDACTED]			
140. İmza: [REDACTED]				141. İmza: [REDACTED]				142. İmza: [REDACTED]			
143. İmza: [REDACTED]				144. İmza: [REDACTED]				145. İmza: [REDACTED]			
146. İmza: [REDACTED]				147. İmza: [REDACTED]				148. İmza: [REDACTED]			
149. İmza: [REDACTED]				150. İmza: [REDACTED]				151. İmza: [REDACTED]			
152. İmza: [REDACTED]				153. İmza: [REDACTED]				154. İmza: [REDACTED]			
155. İmza: [REDACTED]				156. İmza: [REDACTED]				157. İmza: [REDACTED]			
158. İmza: [REDACTED]				159. İmza: [REDACTED]				160. İmza: [REDACTED]			
161. İmza: [REDACTED]				162. İmza: [REDACTED]				163. İmza: [REDACTED]			
164. İmza: [REDACTED]				165. İmza: [REDACTED]				166. İmza: [REDACTED]			
167. İmza: [REDACTED]				168. İmza: [REDACTED]				169. İmza: [REDACTED]			
170. İmza: [REDACTED]				171. İmza: [REDACTED]				172. İmza: [REDACTED]			
173. İmza: [REDACTED]				174. İmza: [REDACTED]				175. İmza: [REDACTED]			
176. İmza: [REDACTED]				177. İmza: [REDACTED]				178. İmza: [REDACTED]			
179. İmza: [REDACTED]				180. İmza: [REDACTED]				181. İmza: [REDACTED]			
182. İmza: [REDACTED]				183. İmza: [REDACTED]				184. İmza: [REDACTED]			
185. İmza: [REDACTED]				186. İmza: [REDACTED]				187. İmza: [REDACTED]			
188. İmza: [REDACTED]				189. İmza: [REDACTED]				190. İmza: [REDACTED]			
191. İmza: [REDACTED]				192. İmza: [REDACTED]				193. İmza: [REDACTED]			
194. İmza: [REDACTED]				195. İmza: [REDACTED]				196. İmza: [REDACTED]			
197. İmza: [REDACTED]				198. İmza: [REDACTED]				199. İmza: [REDACTED]			
200. İmza: [REDACTED]				201. İmza: [REDACTED]				202. İmza: [REDACTED]			
203. İmza: [REDACTED]				204. İmza: [REDACTED]				205. İmza: [REDACTED]			
206. İmza: [REDACTED]				207. İmza: [REDACTED]				208. İmza: [REDACTED]			
209. İmza: [REDACTED]				210. İmza: [REDACTED]				211. İmza: [REDACTED]			
212. İmza: [REDACTED]				213. İmza: [REDACTED]				214. İmza: [REDACTED]			
215. İmza: [REDACTED]				216. İmza: [REDACTED]				217. İmza: [REDACTED]			
218. İmza: [REDACTED]				219. İmza: [REDACTED]				220. İmza: [REDACTED]			
221. İmza: [REDACTED]				222. İmza: [REDACTED]				223. İmza: [REDACTED]			
224. İmza: [REDACTED]				225. İmza: [REDACTED]				226. İmza: [REDACTED]			
227. İmza: [REDACTED]				228. İmza: [REDACTED]				229. İmza: [REDACTED]			
230. İmza: [REDACTED]				231. İmza: [REDACTED]				232. İmza: [REDACTED]			
233. İmza: [REDACTED]				234. İmza: [REDACTED]				235. İmza: [REDACTED]			
236. İmza: [REDACTED]				237. İmza: [REDACTED]				238. İmza: [REDACTED]			
239. İmza: [REDACTED]				240. İmza: [REDACTED]				241. İmza: [REDACTED]			
242. İmza: [REDACTED]				243. İmza: [REDACTED]				244. İmza: [REDACTED]			
245. İmza: [REDACTED]				246. İmza: [REDACTED]				247. İmza: [REDACTED]			
248. İmza: [REDACTED]				249. İmza: [REDACTED]				250. İmza: [REDACTED]			
251. İmza: [REDACTED]				252. İmza: [REDACTED]				253. İmza: [REDACTED]			
254. İmza: [REDACTED]				255. İmza: [REDACTED]				256. İmza: [REDACTED]			
257. İmza: [REDACTED]				258. İmza: [REDACTED]				259. İmza: [REDACTED]			
260. İmza: [REDACTED]				261. İmza: [REDACTED]				262. İmza: [REDACTED]			
263. İmza: [REDACTED]				264. İmza: [REDACTED]				265. İmza: [REDACTED]			
266. İmza: [REDACTED]				267. İmza: [REDACTED]				268. İmza: [REDACTED]			
269. İmza: [REDACTED]				270. İmza: [REDACTED]				271. İmza: [REDACTED]			
272. İmza: [REDACTED]				273. İmza: [REDACTED]				274. İmza: [REDACTED]			
275. İmza: [REDACTED]				276. İmza: [REDACTED]				277. İmza: [REDACTED]			
278. İmza: [REDACTED]				279. İmza: [REDACTED]				280. İmza: [REDACTED]			
281. İmza: [REDACTED]				282. İmza: [REDACTED]				283. İmza: [REDACTED]			
284. İmza: [REDACTED]				285. İmza: [REDACTED]				286. İmza: [REDACTED]			
287. İmza: [REDACTED]				288. İmza: [REDACTED]				289. İmza: [REDACTED]			
290. İmza: [REDACTED]				291. İmza: [REDACTED]				292. İmza: [REDACTED]			
293. İmza: [REDACTED]				294. İmza: [REDACTED]				295. İmza: [REDACTED]			
296. İmza: [REDACTED]				297. İmza: [REDACTED]				298. İmza: [REDACTED]			
299. İmza: [REDACTED]				300. İmza: [REDACTED]				301. İmza: [REDACTED]			
302. İmza: [REDACTED]				303. İmza: [REDACTED]				304. İmza: [REDACTED]			
305. İmza: [REDACTED]				306. İmza: [REDACTED]				307. İmza: [REDACTED]			
308. İmza: [REDACTED]				309. İmza: [REDACTED]				310. İmza: [REDACTED]			
311. İmza: [REDACTED]				312. İmza: [REDACTED]				313. İmza: [REDACTED]			
314. İmza: [REDACTED]				315. İmza: [REDACTED]				316. İmza: [REDACTED]			
317. İmza: [REDACTED]				318. İmza: [REDACTED]				319. İmza: [REDACTED]			
320. İmza: [REDACTED]				321. İmza: [REDACTED]				322. İmza: [REDACTED]			
323. İmza: [REDACTED]				324. İmza: [REDACTED]				325. İmza: [REDACTED]			
326. İmza: [REDACTED]				327. İmza: [REDACTED]				328. İmza: [REDACTED]			
329. İmza: [REDACTED]				330. İmza: [REDACTED]				331. İmza: [REDACTED]			
332. İmza: [REDACTED]				333. İmza: [REDACTED]				334. İmza: [REDACTED]			
335. İmza: [REDACTED]				336. İmza: [REDACTED]				337. İmza: [REDACTED]			
338. İmza: [REDACTED]				339. İmza: [REDACTED]				340. İmza: [REDACTED]			
341. İmza: [REDACTED]				342. İmza: [REDACTED]				343. İmza: [REDACTED]			
344. İmza: [REDACTED]				345. İmza: [REDACTED]				346. İmza: [REDACTED]			
347. İmza: [REDACTED]				348. İmza: [REDACTED]				349. İmza: [REDACTED]			
350. İmza: [REDACTED]				351. İmza: [REDACTED]				352. İmza: [REDACTED]			
353. İmza: [REDACTED]				354. İmza: [REDACTED]				355. İmza: [REDACTED]			
356. İmza: [REDACTED]				357. İmza: [REDACTED]				358. İmza: [REDACTED]			
359. İmza: [REDACTED]				360. İmza: [REDACTED]				361. İmza: [REDACTED]			
362. İmza: [REDACTED]				363. İmza: [REDACTED]				364. İmza: [REDACTED]			
365. İmza: [REDACTED]				366. İmza: [REDACTED]				367. İmza: [REDACTED]			
368. İmza: [REDACTED]				369. İmza: [REDACTED]				370. İmza: [REDACTED]			
371. İmza: [REDACTED]				372. İmza: [REDACTED]				373. İmza: [REDACTED]			
374. İmza: [REDACTED]				375. İmza: [REDACTED]				376. İmza: [REDACTED]			
377. İmza: [REDACTED]				378. İmza: [REDACTED]				379. İmza: [REDACTED]			
380. İmza: [REDACTED]				381. İmza: [REDACTED]				382. İmza: [REDACTED]			
383. İmza: [REDACTED]				384. İmza: [REDACTED]				385. İmza: [REDACTED]			
386. İmza: [REDACTED]				387. İmza: [REDACTED]				388. İmza: [REDACTED]			
389. İmza: [REDACTED]				390. İmza: [REDACTED]				391. İmza: [REDACTED]			
392. İmza: [REDACTED]				393. İmza: [REDACTED]				394. İmza: [REDACTED]			
395. İmza: [REDACTED]				396. İmza: [REDACTED]				397. İmza: [REDACTED]			
398. İmza: [REDACTED]				399. İmza: [REDACTED]				400. İmza: [REDACTED]			
401. İmza: [REDACTED]				402. İmza: [REDACTED]				403. İmza: [REDACTED]			
404. İmza: [REDACTED]				405. İmza: [REDACTED]				406. İmza: [REDACTED]			
407. İmza: [REDACTED]				408. İmza: [REDACTED]				409. İmza: [REDACTED]			
410. İmza: [REDACTED]				411. İmza: [REDACTED]				412. İmza: [REDACTED]			
413. İmza: [REDACTED]				414. İmza: [REDACTED]				415. İmza: [REDACTED]			
416. İmza: [REDACTED]				417. İmza: [REDACTED]				418. İmza: [REDACTED]			
419. İmza: [REDACTED]				420. İmza: [REDACTED]				421. İmza: [REDACTED]			
422. İmza: [REDACTED]				423. İmza: [REDACTED]				424. İmza: [REDACTED]			
425. İmza: [REDACTED]				426. İmza: [REDACTED]				427. İmza: [REDACTED]			
428. İmza: [REDACTED]				429. İmza: [REDACTED]				430. İmza: [REDACTED]			
431. İmza: [REDACTED]				432. İmza: [REDACTED]				433. İmza: [REDACTED]			
434. İmza: [REDACTED]				435. İmza: [REDACTED]				436. İmza: [REDACTED]			
437. İmza: [REDACTED]				438. İmza: [REDACTED]				439. İmza: [REDACTED]			
440. İmza: [REDACTED]				441. İmza: [REDACTED]				442. İmza: [REDACTED]			
443. İmza: [REDACTED]				444. İmza: [REDACTED]				445. İmza: [REDACTED]			
446. İmza: [REDACTED]				447. İmza: [REDACTED]				448. İmza: [REDACTED]			
449. İmza: [REDACTED]				450. İmza: [REDACTED]				451. İmza: [REDACTED]			
452. İmza: [REDACTED]				453. İmza: [REDACTED]				454. İmza: [REDACTED]			
455. İmza: [REDACTED]				456. İmza: [REDACTED]				457. İmza: [REDACTED]			
458. İmza: [REDACTED]				459. İmza: [REDACTED]				460. İmza: [REDACTED]			
461. İmza: [REDACTED]				462. İmza: [REDACTED]				463. İmza: [REDACTED]			
464. İmza: [REDACTED]											

EK F: Yapı Kullanma İzin Belgesi (İSKAN) Suret 1

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Barkod / Karekod:	
Certificate of permission for use of building				133652974	
1. Belgayı veren kurum: ÜSKÜDAR BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 12 Mayıs 2023	
2. Belge verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: ÜSKÜDAR		☐ Geçici		11. Belge no: 1054	
Köy: Belediye: ÜSKÜDAR BELEDİYESİ		12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici			
Mahalle: CUMHURİYET MAH. Mahalle tanımlı kodu: 38		☐ 8. Tadilat ☐ 9. Doğru ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: DEMİRCİ		☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isın değiştirici ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe tanımlı kodu: Dış kapı no:		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 4.03.2022		14. İlk yapı ruhsatı no: 08.3.54	
Site adı: Yapı Kimlik No: 51600000000000000000		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 11.08.1998		16. Son yapı ruhsatı no: 21.10.2021	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no: 30656			
7. Kurum kullanma izni ile belge verilen bağışsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alan bağışsız bölüm no: ÜSKÜDAR TAPU		23. Zemin etütü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 26. Tapu tesisi belgesi no: 489			
		27. Tapu tesisi belgesi onay tarihi: 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: MESKEN		30. Parselin alanı(m2): 141	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: AYSEL YAVUZPAZI, VE HISS, 15949276508		36. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no:		46. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no:	
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı		37. Oda sicil no: 159180-5		47. T.C. kimlik no: 57676064834	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜMRANİYE		48. Oda sicil no: 48679	
33. Vergi kimlik no:		40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 24.02.2022		49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 3.02.2022	
34. Adres:		42. Sözleşme no: 0034120320122538		51. Sözleşme no: 01919	
12. ÜSKÜDAR İSTANBUL		45. İnza:		52. Adres:	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler			
54. Kullanma amacına göre yapılan bağışsız bölümleri ile ortak alanları:		57. Benzer yapı sayısı: 5			
1110 - Mesken		58. Yapıda bağışsız bölüm sayısı: 5			
55. Bağışsız bölüm sayısı: 5		59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 66.82			
56. Yüzölçümü (m2): 450.07		60. Yapının taban alanı(m2): 537.65			
1110 - Mesken		61. Yapı inşaat alanı(m2): 537.65			
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		62. Toplam yapı sayısı: 5			
57.58		63. Toplam bağışsız bölüm sayısı: 5			
		64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 66.82			
		65. Toplam taban alanı(m2): 537.65			
		66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 537.65			
		67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1			
		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4			
		69. Yapının toplam kat sayısı: 5			
		70. İlave kat sayısı:			
		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 2			
		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 12.5			
		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 14.5			
		74. İlave kat yüksekliği(m):			
		75. Yapının sınıfı: III			
		76. Yapının grubu: B			
		77. 1 m2 maliyeti(TL): 1800			
		78. Yapının maliyeti (TL): 967770			
		79. Yapının arsa değeri (TL): 634500			
		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1802270			
		81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 967770			
Yapının Teknik Özellikleri					
82. Isıtma Sistemi		88. Testehtar		89. Ortak Kullanım Alanları	
☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba		☐ 1. Antenna ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme		☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.	
☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.		☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner		☐ 1. Iskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yanı prefabrik ☐ 5. Kama	
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		85. Sıcak Su Temin Şekli		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.		☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.	
84. Sıcak Su Temin Şekli		86. Sıcak Su Yakıt Cinsi		92. Döşeme	
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.	
86. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik		87. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabılır olması şarttır. Kullanma					

EK G: Yapı Kullanma İzin Belgesi (İSKAN) Suret 2

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı	102 T.C. kimlik no	103 Oda sicil no	104 Adresi	105 İmza
Statik	NURGÜL		96		FENİ MES'ULÜN
	İLYAS		21		
	İSMET		10		
	AHMET		18		
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı		107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108 Vergi kimlik no	109 Adres	110 İmza
			27406		
			109 İzin belge no ve sınıfı		
			605		
Mimar Proje Müellifi					
112 Adı soyadı		113 T.C. kimlik no	114 Oda sicil no	115 Adres	116 İmza
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no		118 EKB uzmanı adı ve soyadı	119 EKB uzmanı sertifika no	120 Enerji Performans sınıfı	121 Sıra gazı emisyon sınıfı
Y22345EEC1593			MMAR-34-1355	C	C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
122 YB sertifika no		123 YB belgesi veren kuruluş adı	124 YB belgesi veren kuruluş yetki no	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127 Değer(TL)		128 Makbuz tarihi	129 Makbuz numarası		
2633,78		3.05.2023	05		
130. Diğer Hususlar					
Yapı sahibinin/20.....günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA izni verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		132 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		133 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
134 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		135 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür		136 Onay kodu	
FURKAN ALTAĞ YAPI KONTROL MÜDÜRÜ		ABDULLAH AYAZ TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI		59	

EK H: Yapı Kayıt Belgesi Sureti (3194 Sayılı İmar Kanunun 16.Maddesi Uyarınca)

		 1000575415201
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		
YAPI KAYIT BELGESİ		
Belge No		: 57541
Başvuru Numarası		: 57541
Önceki Belge No		: UM0LZ
Önceki Başvuru Numarası		: 6651
Düzenleme Tarihi		: 10.12.2019
Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:ÜMRANİYE, Mahalle:CEMİL MERİÇ, Caddesi/Sokak: SOKAK, Dış Kapı No: , Ada: , Parsel:
Toplam Yapı Alanı	:	760,60 m ²
Arsa Alanı	:	238,10 m ²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	10
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 665117 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).</i>		
<i>Bu belgenin doğruluğu</i> https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.		
		



ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Mustafa TANIŞ

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2016, Erciyes Üniversitesi, Harita Mühendisliği

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

- 2017 – 2018 Üsküdar Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü
- 2018 – ... Ümraniye Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü