

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DÖNEM PROJESİ**

**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ:  
TURHAL ÖRNEĞİ**

**Selim KUL**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2018**

**Her hakkı saklıdır.**

## ÖZET

Dönem Projesi

### AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ: TURHAL ÖRNEĞİ

Selim KUL

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Kentler, medeniyetler için yaşama kaynaklık eden canlı mekanizmalar olarak görülmektedir. Çeşitli mekânsal doku ve yapılardan oluşan kentsel mekânlar; planlı gelişmelerin yanı sıra kontrolsüz artan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda kimi zaman doğal afetlerin de etkisi ile plansız ve kaçak yapılaşma gibi ortaya çıkan sorunlar yüzünden düzensiz ve işlevsiz gelişmelerin etkisi altında kalmaktadır. Eskiyen, yıpranan ve çöküntü alanı halini alan kent bölgelerinin yeniden işlevsel hale getirilme ihtiyacı zamanla ortaya çıkmaktadır. Çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmış Anadolu’da tarihsel süreçte yıkıcı depremlerden dolayı ciddi boyutta can ve mal kaybının yaşandığı bilinmektedir. Özellikle 1999 Marmara Depremi’nin yıkıcı etkisinden dolayı risk azaltıcı önlem arayışı devreye konulmuştur. Bu arayışlar doğrultusunda depremlerin yıkıcı etkilerini azaltmak için afet riski nedeniyle kentsel dönüşüm yaklaşımı ön plana çıkarılmış ve riskli alanların dönüşümünün yasal dayanağı olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe konulmuştur.

Bu çalışma kentsel dönüşümü kapsayan kavramsal çerçeve, afet riski nedeniyle kentsel dönüşüm ve Turhal ilçesinde hayata geçirilen kentsel dönüşüm çalışmalarının analizini içermektedir. Çalışmada kuramsal temellerin ve uygulamaların incelenmesinden sonra Turhal Belediyesi tarafından yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları; literatür araştırması, proje arşiv taraması ve proje alanında yapılan gözlem ve piyasa araştırmalarının sonuçlarına dayalı olarak değerlendirilmiştir. Birinci derece deprem kuşağında yer alan ilçede yapılan kentsel dönüşüm çalışması sonrası sağlıklı ve çarpık yapılaşmanın önüne geçilebileceği, eski yapı stokunun yenilenerek risk faktörünün ortadan kaldırılacağı, kentsel donatı alanlarının yetersizliğinin giderileceği ve muhtemel bir depremin yıkıcı etkisinin azaltılacağı öngörülmüştür. Yerel ölçekte kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ve proje fizibilitesine yeterince önemin verilmediği ve proje uygulamasının oldukça yavaş ilerlediği ve çeşitli nedenlerle proje uygulamalarının kesintiye uğradığı dikkati çekmektedir. Yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm çalışmalarının bilimsel ilke ve esaslara uygun geliştirilmesi ve uygulanabilmesi için ilgili bütün birimlerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdamına öncelik verilmesi, kentsel dönüşüm çalışmalarının gayrimenkul geliştirme ve yönetim anlayışı ile ele alınmasını kapsayan yönetim yaklaşımının geliştirilmesine ihtiyaç duyulduğu vurgulanmalıdır.

**Eylül 2018, 54 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Afet riski, kentsel dönüşüm, Turhal kentsel dönüşüm, 6306 Sayılı Kanun uygulamaları ve gayrimenkul geliştirme çalışmaları.

## ABSTRACT

Term Project

### URBAN TRANSFORMATION PROCESS IN AREAS AT DISASTER RISK: THE TURHAL EXAMPLE

Selim KUL

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Advisor: Assoc. Prof. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Cities are living mechanisms that are the source of life for civilizations. Urban spaces consisting of various spatial textures and structures are under the influence of irregular and dysfunctional developments due to planned developments as well as in line with the needs of uncontrolled and increasing population, problems such as unplanned and illegal construction, and sometimes with the impact of natural disasters. The need for re-functionalization of urban areas, which become old, worn out and turn to depressed areas, emerges with time. It is known that in Anatolia, which has hosted various civilizations, there has been serious losses of life and property due to devastating earthquakes throughout the history. Particularly due to the devastating impact of the 1999 Marmara Earthquake, an intense search for risk mitigation measures was put in place. In line with these efforts, in order to reduce the destructive effects of earthquakes, urban transformation approach was underlined due to disaster risk and Law No. 6306 on Transformation of Areas at Disaster Risk, which is the legal basis of transformation of risky areas, was put into effect.

This study covers the conceptual framework of urban transformation, urban transformation due to disaster risk, and analysis of urban transformation activities implemented in Turhal district. After an examination of the theoretical foundations and applications, the urban transformation practices conducted by the Municipality of Turhal were evaluated based on the results of a literature scan, project archive survey, and observations and market researches in the project area. It is foreseen that after the urban transformation activities carried out in the district located on a first degree earthquake zone, unhealthy structures and pseudo urbanization will be prevented, the old building stock will be renewed, the risks factor will be eliminated, the inadequacy of urban reinforcement areas will be prevented, and the destructive effect of a possible earthquake will be reduced. It is noteworthy that development of urban transformation projects at the local scale and project feasibility are not attached sufficient importance and project implementation progress is very slow and project applications are interrupted due to various reasons. In order to develop and implement urban transformation activities at local administrations in accordance with scientific principles and bases, it should be emphasized that priority should be given to employment of real estate development and management experts in all relevant units and to development of a management approach, which includes addressing urban transformation practices with a real estate development and management approach.

**September 2018, 54 pages**

**Keywords:** Disaster risk, urban transformation, Turhal urban transformation, Applications of Law No. 6306, and real estate development activities.

## TEŞEKKÜR

Merkezi kamu kurumları, yerel yönetimler, finansal kurumlar ve hatta bütün Őirketler, vakıflar ve diğer tüzeldkiler ile gerçek kişilerin en önemli yatırım alanı olan gayrimenkul varlığının gelecekte de önemini koruması beklenmektedir. Son yıllarda gayrimenkul geliştirme ve yönetimi başlı başına bir uzmanlık alanı olarak gelişmekte ve bu alandaki boşluğu da Ankara Üniversitesi doldurmak için yoğun çaba göstermektedir. Öncelikle Türkiye Belediyeler Birliği ile protokol yaparak belediyelerin yönetici ve çalışanlarına lisansüstü eğitim olanağı sunan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü ile Türkiye Belediyeler Birliği yönetimine içten teşekkür ederim. Lisansüstü dersler, uygulamalar ve proje hazırlama sürecinde değerli zamanını benimle paylaşan, lisansüstü eğitim ve proje çalışmalarım boyunca değerli yardımlarıyla beni yönlendiren danışman hocam Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı öğretim üyesi sayın Doç. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ'e, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı öğretim elemanlarına ve çalışanlarına, lisansüstü eğitim sürecinde ihmal ettiğim ve buna rağmen manevi desteğini esirgemeyen sevgili eşim Gülsenem ve çocuklarım Alya Selin ile Emir Alp'e teşekkürü bir borç bilirim.

Selim KUL

Ankara, Eylül 2018

## İÇİNDEKİLER

|  |      |
|--|------|
| ÖZET.....  | i    |
| ABSTRACT .....   | ii   |
| TEŞEKKÜR .....   | iii  |
| SİMGELER DİZİNİ .....  | vi   |
| ŞEKİLLER DİZİNİ .....  | vii  |
| ÇİZELGELER DİZİNİ .....  | viii |
| 1. GİRİŞ .....   | 1    |
| 1.1 Araştırmanın Konusu .....  | 1    |
| 1.3 Araştırmanın Kapsamı, Materyal ve Yöntemi.....   | 4    |
| 1.4 Araştırma Konusu İle İlgili Önceki Çalışmaların Değerlendirilmesi .....                                  | 5    |
| 2. AFET RİSKİ NEDENİYLE KENTSEL DÖNÜŞÜM .....  | 9    |
| 2.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Ortaya Çıkaran Sebepler.....   | 9    |
| 2.2 Kentsel Dönüşümün Amaç ve Hedefleri .....  | 10   |
| 3. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....  | 16   |
| 3.1 6306 Sayılı Kanunun Amacı.....   | 16   |
| 3.3 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Süreçleri.....  | 17   |
| 3.3.1 Riskli yapı tespiti.....   | 17   |
| 3.3.2 Tasarrufların kısıtlanması.....  | 18   |
| 3.3.3 Riskli yapı itiraz .....   | 19   |
| 3.3.4 Tahliye ve yıktırma .....  | 19   |
| 3.3.5 Planlama ve yeniden yapılaşma .....  | 20   |
| 3.3.6 Finansal destek .....  | 21   |
| 3.3.6.1 Kredi faiz desteği.....  | 21   |
| 3.3.6.2 Kira yardımı .....   | 24   |
| 3.4.6 6306 Sayılı Kanunun uygulanmasına yönelik eleştirel yaklaşımlar .....                                  | 25   |
| 4. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM<br>SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: TURHAL İLÇESİ ÖRNEĞİ ..... | 28   |
| 4.1 Turhal İlçesinin Konumu, Tarihi, Demografik Yapısı.....  | 28   |
| 4.2. Meydan, Kova, Camikebir, Hamam ve Pazar Mahalleleri Kentsel<br>Dönüşüm Çalışmaları.....                 | 31   |
| 4.2.1 Riskli alan hakkında bilgiler .....  | 34   |
| 4.2.2 Kentsel dönüşüm projesi uygulanmadan önce alanın genel yapısı .....                                    | 36   |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4.2.3 Karar süreci.....</b>  | <b>37</b> |
| <b>4.2.4 Uzlaşma süreci.....</b>                                      | <b>38</b> |
| <b>4.2.5. Alana yönelik mevcut imar planlarının incelenmesi .....</b> | <b>40</b> |
| <b>4.2.6 Riskli alan imar planlaması.....</b>                         | <b>42</b> |
| <b>4.2.6.1 Nüfus projeksiyonları .....</b>                            | <b>43</b> |
| <b>4.2.6.2 Arazi kullanım kararları .....</b>                         | <b>43</b> |
| <b>4.2.6.3 Konut alanları .....</b>                                   | <b>44</b> |
| <b>4.2.6.4 Ulaşım kararları .....</b>                                 | <b>44</b> |
| <b>4.2.6.5 Donatı alanları.....</b>                                   | <b>45</b> |
| <b>4.2.6.6 Yeşil alanlar .....</b>                                    | <b>45</b> |
| <b>4.2.7 Mülkiyet durumu .....</b>                                    | <b>46</b> |
| <b>4.2.8 Planlama süreci .....</b>                                    | <b>47</b> |
| <b>5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....</b>                                | <b>48</b> |
| <b>KAYNAKLAR .....</b>  | <b>52</b> |
| <b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>  | <b>54</b> |

## SİMGELER DİZİNİ

|                |           |
|----------------|-----------|
| Km             | Kilometre |
| m <sup>2</sup> | Metrekare |

### **Kısaltmalar**

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| ADNKS | Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi |
| DSİ   | Devlet Su İşleri                  |
| TL    | Türk Lirası                       |
| TOKİ  | Toplu Konut İdaresi Başkanlığı    |
| TÜİK  | Türkiye İstatistik Kurumu         |

## ŞEKİLLER DİZİNİ

|  |    |
|--|----|
| Şekil 3.1 Riskli yapı süreci .....   | 18 |
| Şekil 4.1 Turhal'ın konumu. ....   | 28 |
| Şekil 4.2 Atatürk'ün Turhal ziyareti .....   | 30 |
| Şekil 4.3 Ulu Cami .....   | 30 |
| Şekil 4.4 Bakanlar kurulu kararı .....   | 31 |
| Şekil 4.5 Riskli alan sınırı .....   | 32 |
| Şekil 4.6 Riskli alan kentsel tasarım .....  | 33 |
| Şekil 4.7 Riskli alan .....  | 34 |
| Şekil 4.8 Dönüşüm öncesi alan .....  | 37 |
| Şekil 4.9 Turhal proje alanı mevcut nazım imar planı .....                                   | 40 |
| Şekil 4.10 Turhal mevcut uygulama imar planı .....   | 40 |
| Şekil 4.11 Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir mahalleleri riskli alan uygulama imar planı ..... | 44 |



## ÇİZELGELER DİZİNİ

|   |    |
|---|----|
| Çizelge 4.1 Mevcut uygulama imar planı inşaat alan dağılımı.....          | 41 |
| Çizelge 4.3 Planlama Alanı Kullanım Kararları .....                       | 45 |
| Çizelge 4.4 Mülkiyet Durumu.....  | 46 |
| Çizelge 4.5 Alan İçerisindeki Parsellerin Alan Büyüklükleri Dağılımı..... | 46 |

# 1. GİRİŞ

## 1.1 Araştırmanın Konusu

İnsanlık tarihinden günümüze kadar olan dönemde medeniyetlerin var ettiği en karmaşık yaşam alanı olan kentler, doğası gereği yaşayan birimlerdir. Kentler; ekonomik, teknolojik, sosyolojik ve doğal afetler nedeniyle sürekli değişim halindedir. Özünde sosyal ve mekânsal bir organizasyon olan kentin; zaman içinde kendisini yenilemek gibi bir zorunluluğu da bulunmaktadır. Canlı bir yapının hayatiyetini devam ettirebilmesi için en temel yapı taşları olan hücrelerini yenilemek zorunda olması gibi şehirlerinde varlıklarını devam ettirebilmesi için bütüncül veya kısmi olarak dokularını yenilemeleri gerekmektedir.

İlk insanın varlığından bugüne kadar milletleri ve toplumları yok eden pek çok doğal afet yaşanmıştır. Dünyanın pek çok şehrini tehdit eden sel, deprem, fırtına, tsunami, heyelan, volkanik patlamalar ve benzeri doğal afetler can ve mal kaybına neden olmaktadır. Doğal afet kaynaklı hasarların önlenmesi, ekonomik ve sosyal hayatın sürekliliğinin sağlanabilmesi için kentlerin mekânsal yapılarının değişmesi dönüşmesi artık günümüzde bir zorunluluk olmuştur. İnsan yaşamını tehdit eden en tehlikeli doğal afet depremdir. Bu gerçeklikle birlikte yaşamak, doğayla savaştan ziyade önlemler almak ve duruma uyum sağlamak; gelecek adına karşılaşılabilecek daha büyük sorunların önlenmesini ve bu sorunların azaltılmasını sağlamak insancıl bir yükümlülük olmuştur. Özellikle deprem beklentisinin olması ve mevcuttaki yapı stoklarının depreme dayanıklılığı konusunda şüphelerin bulunması, afet odaklı kentsel dönüşümde yapılması gerekenlerin tekrar tekrar düşünülmesini zorunlu kılmaktadır.

Bölgesel deprem haritalarına göre; Türkiye'nin % 92'si deprem bölgeleri içinde yer almakta, nüfusun % 95'i deprem tehdidi altında yaşamakta ve ayrıca büyük ölçekli sanayi bölgelerinin % 98'i ve mevcut baraj yatırımlarının % 93'ü deprem bölgelerinde bulunmaktadır. Türkiye bir deprem ve afet ülkesi olup, nüfusun % 44'ü birinci derece deprem bölgesinde yaşamaktadır. İstatistiksel verilere göre gayrisafi milli hasılanın her yıl ortalama % 3'ü ile % 7'si arasındaki kısmı afet zararlarının karşılanmasında

kullanılmaktadır. Bu oran dünya ortalamasına göre oldukça yüksek bir orandır. Bu duruma karşın, Türkiye’de yaklaşık 17 milyon yapı stokunun bulunduğu ve bunların % 67’sinin izinsiz ve kaçak yapılardan, % 60’ının 20 yaşın üzerindeki yapılardan oluştuğu ve % 40’ının ise depreme karşı güçlendirilebilecek durumda oldukları bildirilmektedir (Anonim 2009). Bu bilgilere göre; deprem kaynaklı zararların en aza indirilmesi için hangi çalışmaların yapıldığı ve hangi çalışmaların yapılması gerektiği önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları tam da bu soruna çözüm olarak görüldüğü için bu alanda yasal ve kurumsal düzenleme yapılmıştır.

Türkiye’de kentsel gelişim ve dönüşüm uygulamalarının en önemli gerekçesinin, insanları en başta deprem olmak üzere diğer doğal afetlerden korumak olduğu bilinmektedir. Yönetimlerin birincil önceliğinin o ülkede yaşayan halkların can ve mal güvenliğini sağlamak olduğu varsayılırsa bunun bir zorunluluk olduğu da açıktır. Yönetimler kendilerine yüklenmiş olan bu misyonu yerine getirirken ikincil fayda olarak da şehirlerin yaşamsal işlevlerinin sürdürülebilirliğini sağlamak mecburiyetindedir. Söz konusu bu yükümlülük 1999 yılında meydana gelen Marmara depremiyle ve birçok sel felaketiyle kendisini iyiden iyiye hissettirmiş ve 2011 yılında Van ilinde yaşanan deprem felaketi sonrasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>1</sup> çalışmaları tamamlanmış ve yürürlüğü konulmuştur.

6306 sayılı Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Türkiye’de birçok kentte olduğu gibi Turhal ilçesinde de bu kanuna dayanılarak bir kentsel dönüşüm çalışması başlatılmış ve Bakanlar Kurulu Kararı<sup>2</sup> ile Turhal ilçesi, Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir mahalleleri sınırları içerisinde kalan 22.7 hektarlık alan riskli alan olarak ilan edilmiş bu kararla birlikte çalışmalar da fiili olarak başlatılmıştır. Bu çalışmada; 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik çalışmaya esas alınarak Turhal ilçesinde başlatılan ve yürütülen kentsel dönüşüm projesinin geliştirilmesi, proje alanının seçimi, dönüşüm ilkeleri ve uygulamaları ile proje geliştirme ve uygulama aşamalarında yaşanan temel sorunların analizi yapılmıştır.

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Tarih: 31.05.2012, Sayı: 28309.

<sup>2</sup> T.C. Resmi Gazete, 2013/5232 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Tarih: 05.08.2013, Sayı: 29132.

## 1.2 Araştırmanın Amacı

Kentlerin hayatiyetlerini, işlevlerini idame ettirebilmeleri için fonksiyonlarını yenilemek değiştirmek gibi bir zorunluluk bulunmaktadır. Ülkelerin yönetsel yapılarına bağlı olarak değişik şekillerde ortaya çıkan bu tür uygulamalar Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları olarak karşılık bulmuştur. Türkiye’deki deprem gerçeğine bağlı olarak hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamaları özellikle yerel yönetimler için asli bir faaliyet alanı haline gelmeye başladığından dolayı uygulamaların çeşitli sonuçları ortaya çıkmaya başlamıştır.

Kurumsal olarak üniversitelerin, kamu kurumlarının ve meslek odalarının uygulamaların içinde yer alması, kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı bir zeminde ele alınabilmesi, şehirlerin fiziksel ve sosyo-kültürel dokusunun sağlıklı bir zemine kavuşabilmesi için bir gereklilik olmaktadır. Bu nedenden dolayı çalışmada, kentsel dönüşüm uygulamalarına akademik bir bakış açısı ile yakalamak ve uygulamanın olumlu ve olumsuz yönlerini bu hassasiyetle ortaya koymak temel hedef olmuştur. Buna ilave olarak bu çalışmada Turhal Belediyesi’nin kentsel dönüşüm çalışmasındaki işlevine kavramsal çerçevede katkıda bulunulması da hedeflenmiştir.

Küreselleşmenin zamanla hız kazandığı dünyada ülkelerden ziyade kentlerin birbirleriyle yarıştığı ve bu yarışta kentlerden fiziksel dokusu daha modern ve sağlıklı olanların ön plana çıktığı gözlenmektedir. İletişim ve etkileşim çağında artık herkes dünyanın diğer bir yerinde ne tür yeniliğin yapıldığını gözlemlemektedir. Turhal Belediyesi de çeşitli kentsel dönüşüm projeleri uygulamalarını örnek alarak ilçede riskli yapı alanlarının dönüşümünü sağlamak için kentsel dönüşüm projesi geliştirmiştir. 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm süreci, Türkiye’nin birçok şehri için de bir model olabileceği düşünüldüğünde, bu araştırma kentsel dönüşüm modelinin yaygınlaşmasına hizmet edeceği düşünülmektedir. Ayrıca çalışmada gerek daha önce uygulanan farklı kentsel dönüşüm projelerinde, gerekse incelenen dönüşüm projesinde yaşanan sorunların analizi ile proje başarısı için alınması bütün paydaşlar tarafından alınması gereken önlemlerin tespiti de yapılmıştır.

### 1.3 Araştırmanın Kapsamı, Materyal ve Yöntemi

Bu çalışmada kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelik kavramsal çerçevenin tespiti ve kuramsal ilkelerin açıklanmasından sonra örnek proje analizi yapılmıştır. Çalışmada örnek olarak Turhal Belediyesi tarafından hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi mümkün olan bütün yönleri ile irdelenmiştir. Çalışma yöntemi olarak temel kavramlar ve ilkelerle ilgili literatür taraması, arşiv çalışması, Turhal Belediyesi tarafından yapılan çalışmalar ile ilgili evrak, rapor, proje ile saha gözlemleri ve piyasa araştırmasının sonuçları gibi birincil ve ikincil kaynaklar birlikte kullanılmıştır. Bu yöntemleri uygularken kaynakların taranması, fotoğraf ve belge araştırması ve gözlem tekniklerine başvurulmuştur. Çalışma neticesinde elde edilen bilgi ve bulgular ise seçme – değerlendirme yöntemi, analiz ve yorumlama süreçlerinden sonra veriye dönüştürülerek çalışmaya dahil edilmiştir. Ortaya çıkan bulgular ışığında uygulamaların bugüne kadar ulaştığı nokta ile uyuşup uyuşmadığı yönündeki analizlerden sonra nihai olarak sonuçların raporlanması yapılmıştır. Turhal ilçesi örneğinde 2018 yılı itibari dönüşüm çalışmaları tamamlanamamış olan Turhal Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 6306 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınarak incelenmesi yapılmış olup, kentsel yenileme uygulamaları çalışmanın bu kısmının ana omurgasını teşkil etmiştir.

Kentsel yenileme alanında ortaya konulan çalışmaların fiili bir uygulamasını ele alan bu çalışma, giriş ve dört ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümünde, çalışmanın konusu, amacı ve kapsamı hakkında genel bir çerçeve çizilerek çalışmada anlatılmak istenen ana tema özetlenmektedir. İkinci bölümde afet riski nedeniyle kentsel dönüşüm, kentsel dönüşümün tanımı amaç ve hedefleriyle birlikte kentsel dönüşümü ortaya çıkaran sebepler ve kentsel dönüşümde uygulanan yöntemler anlatılmaktadır. Üçüncü bölümde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı, kapsamı, uygulama ilkeleri ve yöntemleri ile ikincil düzenlemeleri de dikkate alınarak kentsel dönüşüm çalışmalarının işleyişi irdelenmiştir. Çalışmanın dördüncü bölümünde 6306 sayılı Kanunun kapsamında riskli alan olarak ilan edilen Turhal İlçesi Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama aşamaları, yöntemleri, süreçleri ve uygulama sonuçları birlikte ele alınarak elde edilen başlıca sonuçlar ile temel uygulama sorunlarının analizi yapılmıştır. Araştırma

sonuçlarının genel değerlendirilmesi, temel sorunlar ile başlıca çözüm önerileri de araştırma sonuçları kısmında sunulmuştur. Araştırma sonuçlarının diğer ilçe belediyeleri için kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi yönünden önemi vurgulanmış olup, sonuçların bütün karar organları için yararlı ve yol gösterici olabileceği vurgulanmıştır.

#### **1.4 Araştırma Konusu İle İlgili Önceki Çalışmaların Değerlendirilmesi**

Kentsel dönüşüm, yenileme ve koruma çalışmalarının birçok disiplinde farklı yönleri ile ele alındığı ve son 10 yılda birçok çalışmanın yapıldığı görülmektedir (Özden 2001, Özden ve İnce 2007, Genç 2008, Şişman ve Kibaroğlu 2009, Kaypak 2010, Özden 2010, Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015, Bulut 2015, Tanrıvermiş vd. 2017). Konu ile ilgili olarak seçilmiş önemli çalışmaların kısa özeti ve bu çalışmanın öncekilerden farkı ise aşağıda kısaca sunulmuştur:

Çatalbaş (2011) tarafından yapılan çalışmada; kentsel dönüşüm proje örneklerinden Diyarbakır Suriçi bölgesini inceleyerek, bu bölgede uygulanan kentsel dönüşümün mekansal ve sosyo-ekonomik etkilerini incelemiştir. Çalışma kapsamında Diyarbakır Suriçi bölgesinde geçmişten günümüze kadar yaşanan planlama süreci ve bölgenin mevcut durumunun analizini yaparak, bölgede uygulanan kentsel dönüşüm projesi ile ortaya çıkacak mekansal, sosyo-kültürel ve ekonomik sonuçları değerlendirilmiştir. Kentsel dönüşüm projesi ile alanda yaşayan ve çalışan nüfusun demografik özelliklerinde olumlu değişim olduğu gözlemlenmiştir. İçkale ve eteklerindeki gecekonduların ilin tarihsel dokusu ile bağdaşmaması nedeniyle alanın çarpık yapılaşmadan temizlenerek; rekreasyon alanı ve arkeolojik park gibi turizme yönelik mekanlara dönüştürülebileceğini belirtilmiştir. Alanda yaşayan vatandaşlarla yapılan görüşmelerin sonuçlarına göre halkın %70'inin yıllık 5.000 TL gibi düşük gelire sahip olduğu ve halkın kaçak elektrik ve su kullanımı, yakıt yardımı ve giyecek yardımı gibi imkanlardan kentsel dönüşüm yapılması nedeniyle mahrum kalma kaygısının olduğu vurgulanmıştır.

Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş (2015) tarafından yapılan çalışmada; hızlı kentleşme sürecinin, bir yandan kentsel arazi değerlerinin kontrolsüz biçimde artmasına, diğer

yandan da kentlerin yakın çevresinde kontrolsüz yapılaşma alanları ve gelişme sorunlarının ortaya çıkmasına neden olduğu, yıpranan kent dokuları, riskli yapı alanları ve gecekondularının dönüştürülmesinin, yerel yönetimler ve merkezi idarenin temel ilgi alanı haline geldiği vurgulanmıştır. Merkezi ve yerel idarelerde gayrimenkul proje geliştirme, proje yönetimi ve değerlendirme alanlarında uzman personel ve yasal altyapının yetersizliği, dönüşüm alanlarının sağlıklı planlanmasına, rasyonel uygulamalara ve kentsel rant yönetimine imkan vermediği, farklı illerdeki dönüşüm projelerinde idare tarafından takdir edilen taşınmaz değerleri ile mahkemece alınan bilirkişi raporlarına göre kesinleşen taşınmaz değerleri arasında 1,5 kat ile 5,0 kat arasında değişen farkın olduğu, dönüşümde değerlendirme çalışmasının kabul edilebilir biçimde idare ve mahkemece seçilen bilirkişilerce yapılamadığı, kentsel yenileme projelerinde; taşınmazların cins ve nitelikleri, kullanım biçimleri, yasal durum ve fiili durum karşılaştırmaları ve maliklerin değer beklentilerinin, projelere göre farklılık gösterdiği, taşınmaz değerlendirme için gerekli norm bilgilerin üretilmemiş olduğu, uluslararası değerlendirme standartlarının uygulamasının yeterli olmaması, taşınmaz ve proje değerlendirme yöntemlerinin bilinmediği ve özellikle taşınmazların değerlerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek faktörlerin seçimi ve değer düzeltme parametrelerinin yetersiz olduğu, kentlerde değer haritalarının oluşturulamamış olduğu, değerlendirme hizmetlerinin kurumsallaşmadığı ve proje geliştirme ve değerlendirme hizmetlerinin yetersizliği, proje alanlarında özel ve kamu taşınmazlarının etkin ve verimli kullanım olanaklarını olumsuz etkilediği ve arazi edinimi ile değerlendirme çalışmalarının uzun zaman almasına, arazi edinim ve kamulaştırma maliyetinin yükselmesine ve hatta birçok dönüşüm projesinin sırf bu yüzden fizibil olmaktan çıkmasına neden olduğu hem genel olarak, hem de seçilmiş proje alanı özelinde ortaya konulmuştur.

Bulut'un (2015) çalışmasında; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında parsel bazında yapılan dönüşüm uygulamaları Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi örneği çerçevesinde incelenerek kanun kapsamında tespit edilen riskli yapılar değerlendirilmiş ve riskli yapı tespitinden sonraki uygulama süreçleri, riskli yapıların ilçe genelinde yoğunlaştığı mahalleler ile riskli yapı tespiti ve yeni inşaat yapılmasının tercih edilme nedenlerini ortaya konulmuştur.

Çalışmada 302 adet riskli yapının durum analizi yapılmış olup, araştırma sonuçlarına göre riskli yapıların büyük bir kısmının bir katlı ve metruk yapı niteliğinde olduğu tespitini yapmış, riskli yapı ilanından sonra uygulama sürecinin ivme kazandığını ve yeni yapım projelerinin hızla geliştirilerek imalat sürecinin tamamlandığı gözlenmiştir. Çalışmada sonuç olarak parsel ölçeğinde dönüşüm çalışmasının daha üst ölçekteki dönüşüm çalışmalarından daha farklı ekonomik, sosyal ve mekansal yansımalarının olduğu ortaya konulmuştur.

Tanrıvermiş vd. (2017) tarafından yürütülen “Sincan ilçesi Saraycık Mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut durum analizi ve etki değerlendirme araştırması’nın” ülkemizde üniversite-belediye işbirliği içinde yapılan ilk dönüşüm projesi olduğu ve ilçenin gecekondü önleme bölgesinde geliştirilen proje alanının mevcut durum analizi ve etki değerlendirme çalışması yapılmış ve buna göre proje süreçlerinin planlanması ve uygulama yapılmasına karar verilmesi sağlanmıştır. Araştırma sonuçlarına dayalı olarak projeden etkilenen ya da etkilenecek bütün ekonomik, sosyal ve çevresel veya mekansal analizleri, mahalledeki temel problem alanları, dönüşüm projesinin olası olumlu ve olumsuz etkileri ile tanımlanan etkiler çerçevesinde projenin değerlendirilmesi ve önerilerin geliştirilmesi sağlanmıştır. Çalışmada; incelenen kentsel dönüşüm projesinin yapımı ve işletilmesi ile ilgili olası sosyo-ekonomik etkilerin tespiti ve proje öncesi ile proje sonrası durum karşılaştırmalarının detaylı olarak yapılması ile Saraycık Mahallesi örneği üzerinden Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerinde sosyo-ekonomik kazanımlar, beklentiler ve karşılaşılan engellerin ya da eldeki fırsatların değerlendirilmesi yapılmıştır. Saraycık gecekondü önleme bölgesi sınırları içinde malikler ve hak sahiplerinin yaşam koşulları, kentsel altyapı yetersizliği, kaçak yapı ve imar sorunu, mahallenin kentsel gelişim sürecine entegre olmaması, yapı stokunun sorunlu olması, yerel yönetimlerin ve merkezi idarece hizmetlerin sunulması ve kentsel gelişme sorunlarının asgari düzeye çekilmesi, suç oranlarının azaltılması ve insani gelişmenin hızlandırılması yönlerinden kentsel dönüşüm projesinin uygulanmasında genel olarak toplumsal yararın bulunduğu, Türkiye’de örneğine az rastlanan biçimde, mahallede yaşayan halkın büyük bölümünün rızası alınarak projenin uygulanmasının kent ve toplum açısından kazanç olacağı ve bununla birlikte mevcut durum analizi çalışmasının sonuçlarına göre projenin ileri aşamalarında yapılması gereken, bu



çalışmada belirtilen olumlu yönleri (sağlıklı bir yaşam çevresi sunma, iş fırsatları yaratma, yerel halkı sürece dahil etme gibi) geliştirmek ve olumsuz etkilerine yönelik (yerel halkın endişelerini giderme, çevresel önlemler alma gibi) olarak vurgulanan politikaların geliştirilmesi ve etkin uygulama yapılmasının zorunlu olduğu sonucu ortaya konulmuştur.

Bu çalışmada öncelikle literatür araştırmasına bağlı olarak kentsel dönüşüm uygulamasının kuramsal yönleri ve yöntemleri ortaya konulmuş ve daha sonra Turhal ilçesi örneğinde 2018 yılı itibarıyla dönüşüm çalışmaları tamamlanamamış olan Turhal Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 6306 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınarak incelenmesi yapılmış, kentsel yenileme uygulamalarının aşamalarına göre temel sorunları tanımlanmış, araştırmacının bizzat örnek olarak seçilen projenin uygulayıcısı olması da dikkate alınarak yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin uygulama alanlarının tespiti, proje fizibilite çalışmalarının yapılması, başarılı uygulama yapılmasına yönelik kurumsal kapasite geliştirilmesine olan gereksinim ve bu çerçevede konunun asli uzmanı olan gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının yerel yönetimler ve merkezi kamu kurumlarında istihdam edilmesinin sağlayabileceği faydalar ve başarılı uygulama için gerekli olan beşeri kaynakların ilgili kurumlarda oluşturulması gerekliliği ortaya konulmuştur.

## **2. AFET RİSKİ NEDENİYLE KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Kentler ekonomik, teknolojik, sosyolojik nedenlerle değişim ve dönüşüm yaşarken son zamanlarda doğal afetler nedeniyle de zorunlu bir değişim yaşamaktadır. Sosyal ve mekânsal yapı olan kentin yaşamsal süreç içerisinde varlığını devam ettirebilmesi için kendisini yenilemek zorunluluğu bulunmaktadır. Canlı bir organizmanın hayatiyetini idame ettirebilmesi nasıl hücrelerini ve dolayısıyla dokularını yenilemek zorunluluğunu doğurmuşsa, kentlerinde mevcudiyetlerini devam ettirebilmeleri için bütüncül veya kısmen dokularını yenilemeleri gerekmektedir.

İlk insanın var oluşundan bu güne kadar kavimleri ve medeniyetleri sarsan birçok afet yaşanmıştır. Halen dünyanın birçok yerleşim biriminde meydana gelen deprem, sel, tsunami, fırtına, kasırga, heyelan, volkanik patlamalar vb. doğal afetler can ve mal kaybına sebebiyet vermektedir. Bu kayıplar maddi ve manevi zararlara yönelik tedbirlerin alınmasını, sosyo-ekonomik döngünün sürekliliğinin sağlanmasını gerekli hale getirmektedir.

Kentin mekansal dokuları, yaşamsal döngü içerisinde kalabalıklaşan nüfus, doğal afetler, sağlıksız yapılaşma ve buna benzer sorunlar nedeniyle kenti zamanla yaşanmaz hale getirmektedir. Bu gerçeklik temel şehircilik ilkeleri doğrultusunda hareket etmeyi, planlama kriterleri kapsamında işlem yapmayı, insanların can ve mal emniyetini dikkate almayı, doğal afetlere dayanıklı konutlar yapmayı gerektirmektedir. Doğal afetlere özellikle depreme dayanıklı yapının üretilmesi son dönemde kentsel dönüşüm kavramını gündeme getirmektedir.

### **2.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Ortaya Çıkaran Sebepler**

Türkiye coğrafyasının 2/3’ü yıkıcı, hasar bırakıcı nitelikte birinci derece deprem riski altında bulunmaktadır. Araştırmalara göre Türkiye’de her 8 ayda bir hasar yapıcı depremler meydana gelmektedir. Türkiye son yüz yıllık bir süreçte meydana gelen 193 adet hasar yapıcı deprem nedeniyle; 100 bin kişinin hayatını yitirdiği, 495 bin civarında

konutun da yıkıldığı veya hasar gördüğü bilinmektedir. Yakın zamanda Kocaeli ve Düzce’de 1999 yılında gerçekleşen depremde yaklaşık 20 bin insan hayatını kaybetmiş, 124 bin konut yıkılmış veya ağır hasar almıştır. Orta derecede hasar alan konut sayısı 110 bin ve az hasar alan konutların sayısı ise 100 bin civarında olduğu ve bu konutların sayısının ise toplam 334 bin olduğu belirlenmiştir. Bu depremlerin Türkiye ekonomisine verdiği zararın ise 20 milyar TL olduğu belirtilmektedir (Şişman ve Kibaroglu 2009).

Dünyada ve Türkiye’de şehirlerin; ekonomik temelli sorunları, sosyal gelişimdeki yetersizlikleri, nüfusun belli bölgelerde aşırı yığılması, yanlış ve yetersiz kentleşme politikaları ve doğal afetler nedeni ile kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmektedir. Özellikle şehirlerdeki cazibesini kaybetmiş eski merkezler, iş hanları, kentsel sit alanları, sağlıksız ve kaçak yapılar, gecekondü bölgeleri; yenilenme, dönüşüm, yeniden yerleştirme ve iyileştirme gibi projeler ve uygulamalarla daha sağlıklı yapılara dönüştürülebilmektedir (Şişman ve Kibaroglu 2009). Diğer yandan meydana gelebilecek doğal felaketlerin daha az zarar vermesini sağlamak ve meydana gelen afet nedeniyle oluşan enkazın taşınması için de kentsel dönüşümüne ihtiyaç duyulabilmektedir (Genç 2008).

## **2.2 Kentsel Dönüşümün Amaç ve Hedefleri**

Küreselleşme terimi, XXI. yüzyılın en çok konuşulan konularından biri olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte uluslararası politikaların ve diplomatik hareketlerin temelini küreselleşmenin oluşturduğu bilinmektedir. Kentlerin işlevi ve fiziki şartlarının değişmesi dönüşüm hareketlerinin yapılmasını zorunlu hale getirmektedir. Bu dönüşümü zorunlu hale getiren şartlardan en önemlisi küreselleşme, bilişim ve iletişim teknolojilerinde meydana gelen gelişmelerdir. Bu teknolojik gelişmeler her şehri dünyanın küçük bir köyü hale getirmiş ve her an tüm dünya ile iletişime geçilecek bir mekana dönüştürmüştür. Bu nedenle kentsel yönetim anlayışı coğrafi sınırların ötesine geçerek kendilerini ülkelerine hatta dünyaya anlatmak ihtiyacına göre şekillenmeye başlanmıştır (Kaypak 2010).

Küreselleşme etkisiyle dönüşen üretim ve tüketim anlayışında meydana gelen gelişmelere paralel olarak mekânsal yapıların da yeniden değişimi dönüşümü zorunlu hale gelmektedir. Özellikle gelişmiş ülkelerde bu ihtiyacın giderilmesine yönelik uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, Türkiye’de genellikle kaçak konut ve yapıların ıslah edilmesi veya kaçak yapıların engellenmesi, depreme dayanıklı olmayanların tasfiye edilmesi, kentlerin estetik bir görünüme kavuşturulması, bazı kentlerin ekonomik ve turistik açıdan cazibe merkezlerine dönüştürülmesini amacıyla hayata geçirildiği bilinmektedir (Aydınlı ve Turan 2012). Kentsel dönüşüm; kent mekânına katılma potansiyeline sahip yüksek değerli kent alanlarının yenilenmesi ve kentin silüetine uygun hale getirilmesi şeklinde de tanımlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ve hedefleri kent sakinlerinin refahı ve yaşam kalitesinin artırılmasını sağlayacak şekilde ekonomik kalkınma yaklaşımının benimsenmesi olarak görülmektedir.

Şehirlerde kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaya konulmasının altında çok çeşitli nedenler bulunabilmektedir. Kentsel mekânlarda dönüştürülmesine ihtiyaç duyulan alanları şu şekilde sıralamak mümkündür. Kent merkezlerinde bulunan çökmüş alanlar, ekonomik açıdan ömrünü dolduran yapılar, tarihi kentsel alanlar, gecekondulaşmış bölgeler, yüksek yoğunlukta kaçak yapılaşmanın hakim olduğu alanlar, doğal afetlerde yıkılma riski çok yüksek alanlar şeklinde ortaya çıkmaktadır (Keleş 2000).

Çöküntü alanları kentlerde yer alan sanayi, atölye gibi imalat sanayinin kent etrafına doğru yönelmesi ve bunun sonucunda banliyöleşme eğiliminin artması kritik bir değişime ihtiyaç olduğunun bir işareti olarak kabul edilmektedir. Bu açıdan bakıldığında kentlerin çöküntü alanlarının ortaya çıkması kentin etrafına doğru büyüme eğiliminde olması, merkezi konumdaki iş yerlerinin bölgeden ayrılması, orta-üst sınıf insanların yeni yerleşim alanlarına göçmesi gibi birçok faktöre bağlanmaktadır.

Çöküntü mahalleleri; artan işsizlik nedeniyle ortaya çıkan iş kayıpları, sosyal dışlanmanın artması, yoksulluğun artması, fiziksel çöküntüleşme, hayat standartlarının gittikçe kötü hale gelmesi ile kentsel mekânlardaki insansız alanların yoğunluğundaki artış çöküntü mahallelerinin oluşmasına neden olmaktadır (Şen 2012).

Sağlıksız yapılar, yol akışı düzgün olmayan alanlar, birbirine sıkışmış yapılar halindeyse bu alanların biran önce yıkılması dönüştürülmesi, eski dar sokakların genişletilmesi, meydanlara kavuşturulması kentte modern yapılar meydana getirmektedir (Kaypak 2010). Kentsel yaşam alanlarında meydana gelen bu değişim o bölgenin hem konut hem de arsa değerlerinde artış sağlamıştır.

Kentlerin bazı bölgeleri doğal afet alanı olarak adlandırılmaktadır. Bu alanlar doğal afet sonrası dönüştürülmesi gereken alanlar olabileceği gibi meydana gelebilecek bir doğal afette büyük yıkımların oluşabileceği alanlar da olabilmektedir. Doğal afet alanlarıyla ilgili kentsel dönüşüm projelerinin öncelikli amaçları bir an önce riskli alan ilan edilen yerleşim yerlerinin boşaltılarak kentin doğal yapısına uygun yerleşim yerleri yapmaktır. Bu tür dönüşümlere örnek verilecek olursa, deprem ya da sel gibi doğal afetlerde zarar gören ve alüvyal zemine sahip yerleşim yerlerinin daha güvenli alanlara taşınarak oluşabilecek zararları en aza indirmek gerekmektedir. Bu alanlardan başka şehrin bazı bölgelerinin yenilenmeye ihtiyacı olabilmektedir (Kaypak 2010).

Kentsel dönüşüm amacıyla yapılabilecek eylem türleri kısaca aşağıdaki gibi sıralanabilir (Keleş 2010):

**Yeniden canlanma – canlandırma:** Bu alanlar ekonomik, sosyo-kültürel veya fiziki açıdan çöküntü yaşayan kent alanlarıdır. Bu bölgelerdeki çöküntü nedenlerinin giderilmesi veya değiştirilmesiyle bu alanlar yeniden yaşam alanı haline getirilerek canlanması sağlanmalıdır.

**Yenileme:** Kentsel alanların yenilenmesiyle ilgili olan bu eylem türüne alanların yıkarak yeniden yapma eylemleri de girmektedir.

**Yeniden oluşum:** Yerleşim alanlarının tamamen yok olması, bozulması, köhneleşmiş hale gelerek çöküntü bölgesini oluşturması halinde bu alanların yeni bir dokuya dönüştürülmesi ve mevcut yapıların iyileştirilmesiyle bu alanlar kente kazandırılabilir.

Soylulaştırma: Sosyo-kültürel ve estetik açılarından bozulmuş, fiziksel çevresi çöküntüleşmiş alanlar ve tarihi kent parçaları sosyal yapıya uygun bir şekilde ıslah edilebilir.

Eski haline getirme; alanlarda bozulmaların başlamasıyla birlikte henüz özgünlüğünü kaybetmemiş eski kent alanlarının orijinal haline kavuşturulmasına yönelik çalışmalardan ibarettir.

1950’li yıllarda konut ve hayat standartlarının yerini refahın gelişimi almış, 1960’lı yıllarda yeniden canlandırma birçok Avrupa ülkesinin kamu ve özel sektör alanlarında yaşanmıştır. 1970’li yıllarda kent politikaları kentsel yoksulluğa, konut ihtiyacına, düşük gelirli kişilerde artışa, işsizliğin artışına, erkeklerde uzun dönem işsizlik artışına, kent merkezlerinin etnik azınlık yoğunlaşmasına maruz kalmasıyla birlikte bu sorunların çözümü adına yapılacaklara odaklanmıştır. Kentsel yenilenme; açık alanların düzenlenmesi, trafik düzeninin oluşturulması ve kentsel altyapı düzeninin daha iyi olmasını içeren fiziksel müdahalelerin yanı sıra bu işlemlerin yöre sakinlerinin katılımıyla yerine getirilmesini amaçlamaktadır (Özden 2010).

Türkiye’nin hemen hemen her bölgesinde kentsel dönüşüm olgusunun tartışılmaya başlanması özellikle 1999 yılındaki Marmara depreminden sonra başlamıştır. 1999 yılına kadar kentsel dönüşüm, yeniden yapılanma, dönüştürme, geliştirme gibi kavramlar yerel yönetim sorumlularının pek dikkati çekmezken, yıkıcı bir depremin ardından tüm yerel yöneticiler kendi şehirlerinde kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bölgelerin tespitine yönelik çalışmalara başlamıştır. Ketlerde meydana gelebilecek depremin hasar verebileceği alanlardan başlanmak üzere şehirlerdeki sağlıklı yapılaşmaların normalleştirilmesi, gerekirse binaların tamamen yıkılması ve yeniden depreme dayanıklı binaların inşaatı özellikle deprem riski fazla olan şehirler için acil eylem planı olmuştur. Türkiye’nin gelişmiş bölgelerinin çoğunluğunun I. derece deprem kuşağında bulunması bu alanlar üzerinde kentsel dönüşüm planlarının daha gerçekçi bir şekilde hazırlanması ve uygulanmasını zorunlu hale getirmektedir (Özden 2006).

Kentsel alanda meydana gelen dezenformasyonu ortadan kaldırmak kentsel yenileme çalışmalarının en temel amacını oluşturmaktadır. Kentsel yenilemenin başarılı addedilebilmesi önemli ölçüde fiziki mekanın zamanın, yaşam koşullarına uygun olarak yeniden tasarlanmasına bağlanmaktadır. Bu ölçütler doğrultusunda fiziki mekanda; doğal afet risklerinin minimize edilmesi, doğal çevre ve yaşamsal kaynakların sürdürülebilir etkinliğinin sağlanması, şehrin çeşitli bölgeleri arasında var olan fiziki, ekonomik ve sosyo-kültürel dengesizliğin ortadan kaldırılması, kentte ikamet eden sakinlerin yoksullukların azaltılması, kentsel kalite standartların geliştirilmesi, enerji tasarrufu binaların yapılması, amaçlanmaktadır.

Kentsel yenileme çalışmaları kapsamında ortaya konan amaçlar ve hedefler doğrultusunda elde edilen sonuçlara göre; imarlı, yeterli sosyal ve ekonomik donatı alanlarına sahip, yeni gelişen yapım teknikleri ile donatılmış, gelişmiş altyapı donatılarına sahip, yeterli yeşil alanları bulunan şehirlerin varlığının oluşması hedeflenmektedir. Bu çalışmalar doğrultusunda kentsel mekânlarda sosyo-kültürel sorunlarında çözüme kavuşturulması düşünülmektedir. Bu çerçevede proje alanlarında öncelikle çözüme kavuşturulması düşünülen birçok sorun bulunmaktadır. Öncelikle kentsel dönüşüme konu olan alanlarda ikamet eden kent yaşamından uzak mekânlardan geldikleri için kırsal yaşam alışkanlıklarını ve davranışlarını yıllar boyu sürdürme eğiliminde oldukları ve bu yaşam alışkanlıklarını ve davranışlarından vazgeçme eğiliminde olmadıkları görülmektedir. Geniş aile yapısına sahip aileler ve akrabalık ilişkilerini önemli gören kültürel anlayışlarıyla birlikte yeni yapılacak yaşam alanlarında da bir arada yaşamayı istemektedirler. İnsanlar kendisi ile ortak değerleri olmayan farklı gelenekleri, görenekleri ve kültürel yapısı bulunanlarla aynı binada bulunmaktan hoşlanmamaktadır.

Problemlerin çözülmesi için geliştirilen strateji ve çalışma sonrası; yaşayanların şehre aidiyet duygusu beslemesi, gününbirlik yaşamda kentsel yaşam gereğince çevreye ve sosyal görevlere karşı duyarlılık bilincinin artırılması, insanların farklı gelenekler ve görenekleri tanımaları, kültürel kaynaşmanın sağlanması, geniş aile yapısı ve kan bağına dayalı yerleşim alanlarının değiştirilerek ailenin savunulması için meydana gelen çevreye karşı saldırgan hareketlerin azaltılması, yaşam alanlarının değerinin artması

neticesinde hanelerin ekonomik koşullarında değişikliğin yaşanması, donatı alanlarında oluşturulan artış ile daha güzel yaşanabilecek sosyal çevre koşullarında iyileşmenin gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinin en önemli ayağı yeterli miktarda finansman desteğinin elde edilmesidir. Kentsel dönüşüm maliyetinin fazla oluşu ve kaynakların oldukça kısıtlı oluşu nedeniyle dönüşüm kurgusu iyi planlanmalı ve kendi kaynağını kendisinin ürettiği projeler yapılmalıdır. Artık yeni finansal yaklaşımlarda kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılmak üzere birtakım finansman modellerinin geliştirildiği görülmektedir. Bu modellerin uygulama yöntemleri şu şekildedir:

Hak sahibi - özel sektör işbirliği modeli: Mülkiyet ve hak sahiplerinin özel sektör inşaat firmaları ile uzlaşarak konutlarını yenilemesi yöntemi, kamu kaynakları ile dönüşüm modeli olarak bilinmektedir. İmar artış hakkı getirilerek, konut ve nüfus yoğunluğu artırılmak suretiyle kamu eliyle yıkım yapılan alanlarda hak sahiplerine birebir yeni yapıların verilmesi yöntemidir.

Kamu - hak sahipleri işbirliği modeli: hükümetin vadesi uzun, faizden arındırılmış ödeme koşulları gelir seviyesine göre oluşturulmuş bir sistemle yapıları yenilemesi, hak sahipleri için dönüşümün desteklenmesi modeli: Teknik olarak sağlıksız yapısını yıkanlara imar artışı hakkı verilerek bu yapıların yenilenmesinin teşvik edilmesidir. Bu finansman yöntemlerinin her birinin olumlu ve olumsuz yönleri bulunmakta olup, mekanın fiziki, sosyo-kültürel yapısına göre en uygun olan yöntemin seçilmesi gerekmektedir.



### 3. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ

#### 3.1 6306 Sayılı Kanunun Amacı

Afet riski taşıyan yerleşim bölgelerinin dönüştürülmesi, geliştirilmesi, yenilenmesi, riskli binaların afetlere karşı daha dayanıklı yapılara dönüştürülmesi doğal afet beklentilerinin artması karşısında güncelliğini korumaktadır. Şehirlerdeki riskli alanlar dönüştürülürken şehircilik ilkelerine ve kurallarına göre hareket edilmesi gerekir. Şehir planlaması doğrultusunda, plansız veya planlara aykırı yapılan kentsel alanlar ve ruhsatsız veya ruhsata aykırı inşa edilen yapılar imar mevzuatı doğrultusunda ele alınarak risklerin azaltılması ya da tamamen giderilmesine çalışılmalıdır. Bu amaç doğrultusunda, imar planı ve uygulama süreci temel hedeflerinden olan sağlıklı, estetik, düzenli kentleşmenin sağlanması için kentsel dönüşüm çalışmalarına odaklanılmalıdır (Çolak 2013).

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı; afet riski bulunan alanlarla bu bölgelerin dışında yer alan riskli yapıların buldukları arsa ve arazilerin fen ve sanat norm ve standartları çerçevesinde sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerin yerine getirilmesinde uygulanacak usul ve esasların belirlenmesidir. Bu kanun, vatandaşların can ve mal güvenliğine yönelik tehlikeleri öngörerek muhtemel afetler karşısında potansiyel risklerin giderilmesini amaç edinmiştir. Kanunun diğer bir amacı ise; kentlerin planlama esaslarına uygun hale getirilmesini sağlayarak sağlıklı yaşam alanları oluşturmaktır. Bu vesile ile kanun; sağlıksız, mühendislik esaslarından yoksun, plansız ve çarpık yapılaşan kentlerin dönüştürülmesi kadar, afet riski altındaki alanların da muhtemel afetler nedeni ile can ve mal kayıplarının en aza indirilmesi sureti ile sağlıklılaştırılmasını da amaçlamaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kurumsal web sayfasında yer alan bilgiler doğrultusunda yasanın getirdiği yenilikleri kanunun uygulanması bakımından en üst kamu otoritesi olması dolayısı ile bakanlık şu şekilde tanımlamaktadır: Kanun can ve mal güvenliğini esas aldığından bilimsel verilerle riskli olduğu belirlenen yapılar

kesinlikle yıkılacaktır. Kanunun özünde anlaşma yolu açık bulunduğundan uzlaşma yolu ile riskli yapısının yıkımını yaptıranlara kredi, konut ve işyeri tahsisi yapılacak, konut sertifikası gibi destek hizmetleri sağlanacaktır. Kanunda uygulamanın vatandaşlar tarafından yürütülmesini sağlamak amaçlandığı için devletin yardımları ve destekleri olsa da yapılacak işlere devletin müdahalesinin mümkün mertebe az olması gereklidir. Parsel üzerinde bulunan yapının yıkılması halinde mülk sahiplerinin 2/3'ünün anlaşmaya varması durumunda uygulama bu anlaşma çerçevesinde yapılacağından bakanlık bu duruma müdahalede bulunmayacaktır. Kanun hükümlerinin yerine getirilmesi ve uygulama etkinliğinin devam edebilmesi için özellikle yerel yönetimler yetkilendirilmelidir. Gerektiği durumda kamu arazileri kanunun amaçları doğrultusunda kullanılması için tahsis edilebilir. Bu kanun can ve mal güvenliği temelinde insan odaklı özel bir kanun olduğu görülmektedir (Anonim 2017).

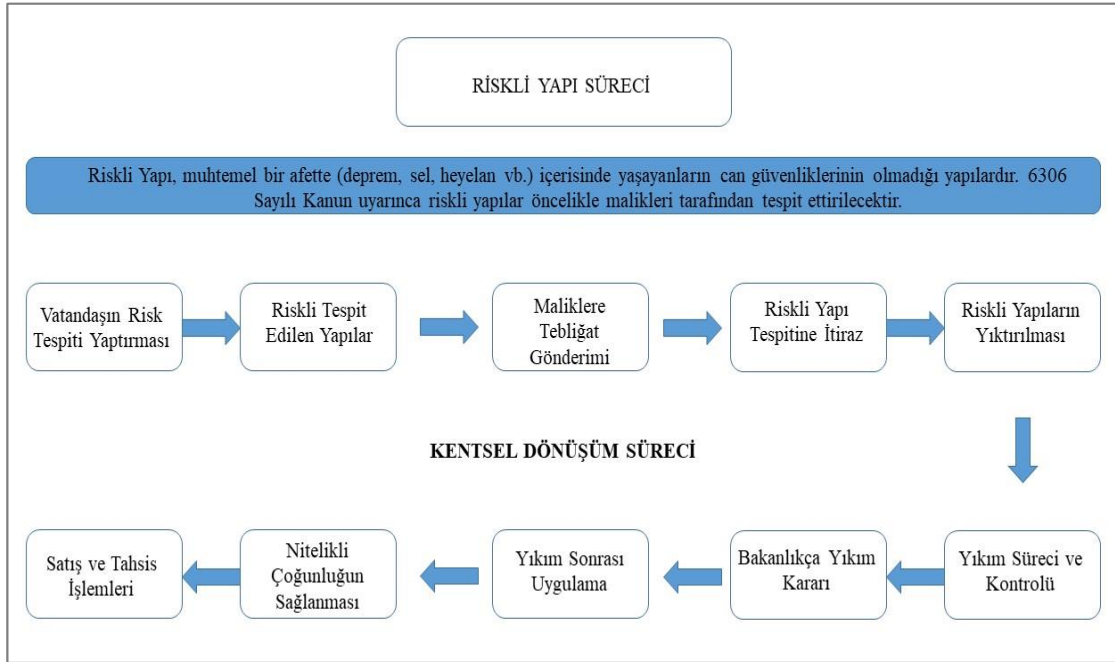
### **3.3 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Süreçleri**

Afetlerin yaratabileceği zararları azaltmak veya önlemek amacıyla yürürlüğe konulan 6036 sayılı Kanun'un uygulamaya geçmesinden sonra, eski yapıların yıkılarak yenilerin yapılması ile birlikte yapıların dönüşüm süreci başlamıştır. Bu dönüşüm süreci birçok kurum, kuruluş ve kişilerin dahil olduğu karmaşık bir süreç olarak görülmektedir.

#### **3.3.1 Riskli yapı tespiti**

Riskli yapılar tespit edilirken bakanlık tarafından hazırlanan yönetmelik usul ve esaslarına göre, masrafları kendilerine ait olmak şartıyla öncelikle yapı sahipleri ya da kanuni temsilcilerince, bakanlık tarafından lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yaptırılmalıdır. Daha sonra yapılan işlemin sonucu bakanlığa ya da idareye bildirilmelidir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek mal sahiplerinden ya da kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen sürelerde yaptırılmaması halinde, tespitler bakanlık tarafından ya da idare tarafından yapılır ya da yaptırılır. Bakanlık, belirlemiş olduğu alanlardaki riskli yapıların tespitini belirli bir süre içinde idareden de isteyebilmektedir (Şekil 3.1). Bakanlık ya da idare tarafından yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler ya da kanuni temsilciler 15 gün içinde itiraz edebilme hakkına

sahiptir. Bu itirazlar, bakanlık talebi doğrultusunda üniversiteler tarafından ilgili meslek disiplinine öğretim üyelerinden dört kişi ve bakanlık tarafından görevlendirilen bakanlık bünyesinde görev yapanlardan üç kişiden oluşan teknik heyetçe değerlendirilerek karar verilir (Anonim 2017).



Şekil 3.1 Riskli yapı süreci (Anonim 2018).

### 3.3.2 Tasarrufların kısıtlanması

Riskli yapı süreci 6306 sayılı Kanununun 4. maddesi 1. bendine göre; bakanlık ya da uygulamayı yürüten TOKİ veya idare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşmayla ilgili işlemleri iki yıl süreyle geçici olarak durdurabilme yetkisine sahiptir. Uygulamanın gerektirmesi durumunda imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici durdurulma işlemi bir yıl daha uzatılabilmektedir. Üçüncü madde kapsamında belirlenen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılacağı zamana kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne ya da irtifak hakkına konu edilemez. Uygulama sırasında bakanlık, TOKİ ya da idarece talep edilmesi hâlinde, hak sahipleri görüşü doğrultusunda, riskli alanlardaki yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilemez ve verilen hizmetlerin durdurulması için kurum ve kuruluşlar uyarılır.

### **3.3.3 Riskli yapı itiraz**

Riskli yapı süreci 6306 sayılı Kanununun 3. maddesi 1. bendine göre; bakanlık ya da idare tarafından yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler tarafından ya da kanuni temsilcilerince 15 gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, bakanlık talebi doğrultusunda üniversiteler tarafından ilgili meslek disiplinine öğretim üyelerinden dört kişi ve bakanlık tarafından görevlendirilen bakanlık bünyesinde görev yapanlardan üç kişiden oluşan teknik heyetçe değerlendirilerek karar verilir.

Riskli yapı süreci 6306 sayılı Kanununun 7. maddesine göre; riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri ya da kanunî temsilcileri tarafından 15 gün içinde yapının bulunduğu yerleşim merkezindeki müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz gerçekleştirilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı maliki tarafından yapı yapılmadığı müdürlük tarafından kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı maliki tarafından ya da malikin vefat ettiği durumlarda mirasçıları tarafından yapılmayan itirazlar işleme alınmaz. Riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilemezse, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Müdürlük tarafından, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki müdürlüğe gönderilir.

### **3.3.4 Tahliye ve yıktırma**

Riskli yapı olarak belirlenen binaların yıktırılması ve bu alanlar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikle mal sahipleriyle anlaşma yolu tercih edilmektedir. Anlaşma ile tahliyesi gerçekleştirilen yapıların sahiplerine ya da kiracılarına veya sınırlı aynı hak sahibi olanlardan bu yapılarda yaşayanlara ya da bu yapılar içerisinde işyerleri bulunanlara geçici konutlar ya da işyerleri tahsisi yapılır veya kira yardımıyla bulunulabilir. Uygulama gereğince, birinci fıkrada belirtilenler hariç riskli yapıyı kullanmakta olanlara birinci fıkra hükümleri uygulanır. Bu kişilerle yapılacak anlaşmanın, bu kişilere yapılacak yardım ve enkaz bedelinin ödenmesi usul ve esasları bakanlığın teklifiyle bakanlar kurulu tarafından belirlenir. Uygulamanın başlayabilmesi için öncelikle riskli alanların yıkımının sağlanması amacıyla bu yapılarda yaşayanlara en az 60 günlük bir süre tanınmaktadır. Bu sürede riskli yapının,

mal sahibi tarafından yıktırılmaması durumunda yapıyı idari makamların yıktıracağına yönelik bir tebligat yapılarak ek bir süre verilir. Mal sahiplerinin yapıyı yine yıktırmaması durumunda mahallî idarelerin iştiraki ile mülki amirler tüm yetkilerini kullanarak yapının insan ve eşyadan tahliyesini gerçekleştirerek yıktırma işlemlerini başlatır. Bu süreçteki tahliye ve yıktırma masrafları, yardımlar ve krediler dönüşüm projelerinin özel hesaplarından karşılanabilmektedir.

Riskli yapı süreci 6306 sayılı Kanununun 5. maddesine göre; birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, bakanlıkça yazılı olarak idareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzatta yapabilmektedir.

### **3.3.5 Planlama ve yeniden yapılaşma**

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

Bakanlık; riskli yapı süreci 6306 sayılı Kanun 18. maddesine göre; riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya, riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalardan faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kentsel tasarım projesi hazırlamaya yetkilidir. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır. Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların

bulunduğu parsellerde ise, bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır hükümleri yer almaktadır.

### **3.3.6 Finansal destek**

Finansal destekler, kentsel dönüşümü teşvik edici unsur olarak öne çıkmaktadır. Binaların tahliye edilmesiyle birlikte başlanılan ve inşaatların tamamlanıp iskân edilmesine kadar geçecek süre içerisinde devam edecek olan kira katkısı veya banka kredileriyle finansman sağlanarak binaların yıkılıp yenilenmesi halindeki faiz desteği seçeneği ile gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel dönüşüm ve dolayısıyla finansman maliyetlerine doğrudan etki eden önemli etkenlerden birisi olarak dünülmektedir (Baz 2013). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapılacak olan bu finansal destekleri kira yardımı ve kredi faiz desteği olarak belirlemiştir.

#### **3.3.6.1 Kredi faiz desteği**

6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Kararın<sup>3</sup> yürürlüğe konulması; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 7'nci maddesine göre, bakanlar kurulunca 12/12/2016 tarihinde kararlaştırılmıştır. Söz konusu bakanlar kurulu kararı ile getirilen kredi faiz desteği aşağıdaki esaslar çerçevesinde belirlenmiştir. Bakanlık tarafından sağlanan kredi faiz desteği esasları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- Bakanlık kendisine müracaat eden bankalar ile arasında bir yazılı akit yapar.
- Faiz desteğinin bu kararda yer almayan hükümleri için faiz desteğini kullandırmaya ilişkin usul ve esasları, bakanlık ve bankalar arasında gerçekleştirilecek protokoller ile belirlenir.

---

<sup>3</sup> T.C. Resmi Gazete, 2013/5232 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Tarih: 05.08.2013, Sayı: 29234.

- Bu karar kapsamında bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullandırılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını bakanlığa bildirmesini takiben bakanlıkça hesaptan gerçekleştirilir
- Faiz desteği ödemelerine ilişkin denetimler bakanlık tarafından yapılır. Denetimlerde, banka tarafından yapılan bildirimler nedeniyle bankaya fazla ödeme yapıldığının tespit edilmesi halinde fazla yapılan ödeme 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen gecikme zammı ile birlikte tutarın bankaya tebliğini takip eden 10 iş günü içerisinde banka tarafından hesaba nakden ödenir. Denetim sonucunda, banka tarafından yapılan bildirimler nedeniyle bankaya eksik ödeme yapıldığının tespiti halinde ise bu tutar bakanlıkça hesaptan nakden karşılanır. Bu fıkra kapsamında, bakanlık tarafından ödeme yapılması durumunda bakanlıkça ödenecek tutarlara faiz yürütülmez
- Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.
- Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir. Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir. Bakanlık gerekli gördüğünde otuz gün önce protokol taraflarını bilgilendirmek kaydı ile kredi faiz desteği uygulamasını ilk kez tahsis edilecek krediler açısından durdurmaya yetkilidir.
- Kredilere ilişkin takip ve tahsil sorumluluğu tamamen bankaya ait olup söz konusu ödemeler için bakanlıktan herhangi bir talepte bulunulmaz.
- Bakanlığın bilgilendirilmesi ve yeni ödeme planlarının bakanlığa iletilmesi koşullarıyla, hak sahiplerince ara ödeme yapılması, kredilerin yapılandırılması ve halihazırda protokol imzalanmış diğer bankalara devredilmesi mümkündür.
- Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur. Hak sahipleri geri ödeme gerçekleştirirse faiz desteği ödemeleri, geç ödenmiş taksitleri de kapsayacak şekilde ve bakanlığın uygun gördüğü kredi ödeme planında belirtilen tutar üzerinden, kaldığı aydan itibaren devam eder.
- Zorunlu deprem sigortası kapsamındaki binalar için, 6306 sayılı Kanun ve bu karar çerçevesinde güçlendirme, yapım veya edinme kredisi için destek sağlanan hak

sahiplerinin, bahse konu desteğin devam edebilmesi için zorunlu deprem sigortası yapturmaları şarttır.

- 16/4/2005 tarihli ve 25788 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliğine göre Çiftçi Kayıt Sistemine kayıtlı gerçek ve tüzel kişiler, talepleri halinde ilgili hasat dönemine göre yılda bir defa anapara ve faiz ödemeli olarak bu Kararda yer alan oranlar çerçevesinde faiz desteğinden yararlanabilir.

**Faiz Desteği Kapsamı:** Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu bakanın teklifi üzerine bakanlar kurulunca belirlenen oranlarda dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.

- Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalar.
- Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir.
- Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir.
- Faiz desteğinden yararlandırılacaklar Bankaya bildirilir.
- Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.

**Faiz Desteği Geri Ödemesi:** Bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullanılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını bakanlığa bildirmesini takiben bakanlıkça hesaptan gerçekleştirilir. Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur (Çizelge 3.1). Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir (Anonim 2017).



Çizelge 3.1 Kredi faiz desteği uygulamaları (Anonim 2018)

| Kredi türü              | Kredi faiz desteği oranı (Baz Puanı) | Azami ödemesiz dönem (Yıl) | Azami vade (Yıl) | Hak sahipliği bazında destek sağlanacak kredi anapara tutarı için üst limit (TL) |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------|--|
| Güçlendirme Kredisi     | 400                                  | 2                          | 10               | 50.000   |
| Konut Yapım Kredisi     | 400                                  | 2                          | 10               | 125.000  |
| Konut Edindirme Kredisi | 400                                  | 1                          | 10               | 125.000  |
| İşyeri Yapım Kredisi    | 300                                  | 2                          | 7                | 125.000  |
| İşyeri Edinme Kredisi   | 300                                  | 1                          | 7                | 125.000  |

### 3.3.6.2 Kira yardımı

Anlaşma yoluyla tahliye edilen uygulama alanında bulunan yapılar ve uygulama alanı dışında bulunan riskli yapıların mal sahiplerine tahliye tarihinden başlayarak yeni konutları ve işyerleri teslim edileceği tarihe kadar ya da ilgili kurumca belirlenen tarihe kadar, mümkünse geçici konut ya da işyerinin tahsis edilmesi eğer mümkün değilse, bakanlık tarafından kararlaştırılan miktarda aylık kira yardımı sağlanmaktadır.

Riskli yapı tespiti yapılan yerleşim yerlerinin içinde yaşayan malik ve hak sahiplerine 6306 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak kira yardımları aylık 600 Türk Lirasından fazla olamamaktadır. Bu yapılarda kiracı olanlara ya da işyerini işletenlere, bulunmuş olduğu ilde geçerli aylık kira bedelinin iki katı kadar, sınırlı aynî hak sahibi olup bu yapılarda oturanlara ya da işyeri çalıştıranlara ise beş katı kadar defaten kira yardımında bulunulabilmektedir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 ay ve kanun kapsamında anlaşma yoluyla kamulaştırma yapılanlarda 5 aydır. Riskli alanlarda kira yardımı süresi 36 ayı geçmeyecek şekilde ilgili kurumca belirlenir. Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olanı, taşınma masrafları içinde peşin bir şekilde ödenmektedir. Yapılarda kiracı ya da sınırlı aynî hak sahibi ikamet ediyorsa ya da işyeri işletenlere, bakanlık tarafından belirlenebilecek oranlarda defaten kira yardımı yapılabilmektedir. Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde, bakanlık tarafından belirlenen bilgi ve belgelere göre riskli alan ya da rezerv yapı alanında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapı alanlarında ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılmaktadır. Dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak

kira yardımları; uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan idare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ve bakanlık onayına sunulması üzerine, ilgililerine ödenmek üzere idare veya TOKİ'nin hesabına, uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin müdürlük tarafından uygun görülmesi ve bakanlık onayına sunulması üzerine, doğrudan riskli yapıların mal sahipleri hesap numaralarına yapılmaktadır. Dönüşüm projeleri özel hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamayacağı hükmü yer almaktadır (Anonim 2017).

#### **3.4.6 6306 Sayılı Kanunun uygulanmasına yönelik eleştirel yaklaşımlar**

6306 sayılı Kanunun uygulanması ile ilgili eleştiri noktalarından en önemlisi uygulamada Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkilendirilmesidir. Bu yetki ile bakanlık, uygun gördüğü herhangi bir alanın riskli alan ilan edilmesini sağlayabilir ve bu alandaki her türlü uygulamanın kendi isteğine göre yürütülmesi isteyebilir (Dükkancı 2013 ).

Bir kamu tüzelkişisine önemli yetkiler verilerek kanunun hazırlayıcısı, uygulayıcısı ve denetleyici olmasının sağlanması eleştirilmişse de konunun yıllarca çözülememesinin finansman ve yetki karmaşasından kaynaklandığını düşünenlere göre bakanlığın ön plana çıkarılması gerekli bir adım olmuştur (Sönmezocak 2013). Ayrıca uygulama bütünlüğü açısından risk taşımayan yapılar arasında bakanlık tarafından gerekli görülenler de bu kanun hükümlerine tabi olacağından bakanlığa verilen geniş yetkiler hukuki güvencelerin ve mülkiyet hakkının ihlaline yol açabilmektedir. Bu ibare ile getirilen muğlaklık, özel mülkiyete konu olan taşınmazlar yönüyle güvensizlik oluştururken ve kişi özgürlüklerinin sınırlarını da belirsiz hale getirmektedir (Sönmezocak 2013).

6306 sayılı Kanunun karakteristiğini belirleyen riskli alan tespitinde bakanlık tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşların yetkili olması ve riskli yapı tespitine ilişkin itirazların incelenmesinde görevli olan teknik heyette bakanlık temsilcilerinin yer alması ve dönüşüm süreci boyunca bakanlığın taraf olması objektif kararlar alınmasını engelleyebilmektedir. Riskli yapıların yıktırılmasında idare ile anlaşılan hak sahiplerine

geçici konut, işyeri tahsisi ve kira yardımı yapılabileceği bildirilmektedir. Bu ifade, idareye geçici konut ve işyeri tahsis edip etmeme hususunda bir takdir yetkisi tanındığının bir göstergesidir. Esasen bu aşamada idare açısından olması gereken takdir yetkisinin yerine bağlı yetkinin uygulanmasıdır (Sönmezocak 2013). Bundan başka idarenin takdir yetkisinin dışında söz konusu yardımların hangi kanallar aracılığıyla yapılacağı ve kimlere bu yardımların verilebileceği gibi konular kanunda çok belirgin değildir. Üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde bakanlık, ya da idarenin acele kamulaştırma işlemini başlatabileceği de unutulmamalıdır. Kamulaştırmanın anlamı konutların ya da işyerlerinin devlet idaresine geçmesi, devletin belirlediği bedelin 1/5'ini peşin, kalan kısmın ödemesinin de 5 yıl içinde gerçekleştirmesidir. (Öngören ve Çolak 2013). Acele kamulaştırma kararlarının mülk sahiplerini mağdur edeceği dikkate alınarak acelecilik gerekçesi somut bir şekilde belirtilmelidir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli binaları kamulaştırırken arsanın değerini arsa üzerinde bulunan eski gayrimenkul özelliklerine göre belirlemektedir. Ancak yeniden imar edilecek bir arsanın değerinin eski gayrimenkullerin değil, yeni gayrimenkullerin özelliklere göre belirlenmesi daha yerinde bir adım olmaktadır. Kanunun kentsel dönüşüm projeleri bağlamında ortaya çıkacak arsa değerleri üzerinde bir değerlendirme sürecini dikkate almaması hak sahipleri açısından kentsel dönüşüm sürecini zorlaştırmaktadır (Baydur 2013). Ayrıca 6306 sayılı Kanunla normlar hiyerarşisi anlamında birbiriyle eşit nitelikte olan diğer kanunlar yok sayılmıştır. Böylece kentsel dönüşüm amacıyla bu kanunlar tarafından korunan ormanlar, meralar gibi alanlar uygulama kapsamına alınarak yapılaşmaya açılabilir (Öngören ve Çolak 2013).

Sonuç olarak; 6306 sayılı Kanun yalnızca merkezi yönetime geniş yetkiler vermenin yanı sıra aynı zamanda kanunun uygulanması, denetleme, hesap verebilirlik ve şeffaflık gibi kavramları da ortadan kaldırmaktadır (Dükkancı 2013). Kamu gücü kullanılması yoluyla gerçekleştirilen dönüşüm uygulamaları bu alanda ikamet eden bireylerin öncelikle mülkiyet hakkı olmak üzere birçok hak ve özgürlüklerinin de kullanılamaz hale getirmektedir. Bu nedenle yapılan bu işlemin adı dönüşüm olmamalı, kenti dönüştürme olarak ifade edilmelidir. 6306 sayılı Kanuna göre dönüşüm sadece ekonomik ve fiziksel boyutlarıyla ele alınmakta, ortaya çıkacak sosyal sorunlar göz ardı

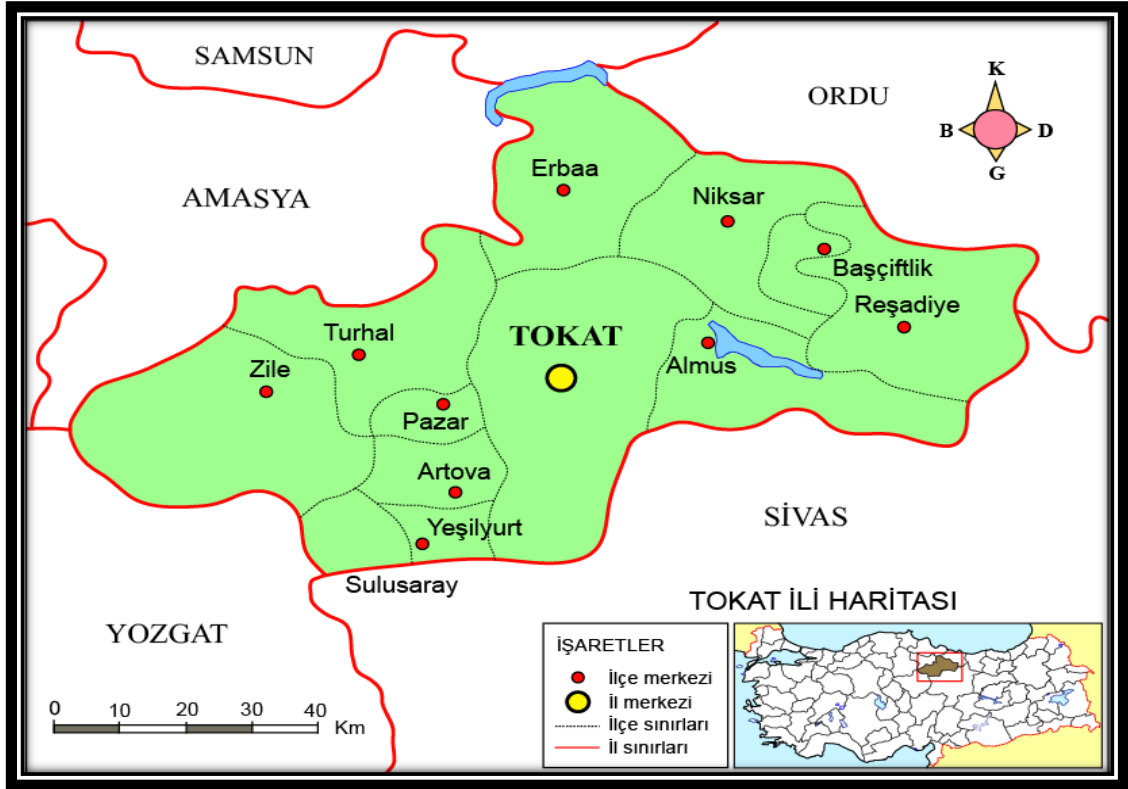
edilmektedir. Eleştirilerin bir diğeri yapıldığı konu ise kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde deprem riskinin bir bahane olarak gösterilmesidir (Genç 2014).

Tekeli'ye (2014) göre, kentsel dönüşüm projelerinin önemli bir kısmının kentlerdeki yapısal sorunlar nedeniyle ortaya çıktığıdır. Bu projeler genellikle siyasal tercihlerden kaynaklanmakta gecekondular bölgelerinde yapılan dönüştürme işlemleri, yerel ve merkezi idarelerce değersiz görülen alanların dönüştürülmesi ve deprem riskinden kaynaklanan dönüştürme projeleri bu grup içinde anılmaktadır. Tekeli'ye (2014) göre, bu grupta gerçekleştirilmek istenen dönüşüm projelerinin meşruiyetinin sorgulanması gerekmektedir. Örneğin, bir belediye başkanı seçimle işbaşına gelmesine rağmen bu ona tek başına bir dönüşüm projesine karar vermek için meşruiyet sağlamaz. Ayrıca dönüşüm projelerinin yalnızca bir plana dayandırılması da yeterli olmayacaktır. Burada yapılması gereken hesap verilebilir, şeffaf ve katılımcı pratiklerin yapılmasıdır. Bunlara dikkat etmeden gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projeleri Tekeli'ye (2014) göre, o kentte burunlara temiz olmayan kötü kokular gelmesi anlamına gelmektedir.

#### 4. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: TURHAL İLÇESİ ÖRNEĞİ

##### 4.1 Turhal İlçesinin Konumu, Tarihi, Demografik Yapısı

Turhal ilçesi, Tokat ilinin batısında il merkezine 46 km uzaklıktadır (Şekil 4.1). Turhal ilçesi Yeşilirmak vadisini merkez olarak kurulmuştur. Etrafını dağlar ve yüksek tepelerin çevrelediği Turhal ilçesi, 9 km uzunluğunda ve 3 km genişliğinde bir ovaya kurulmuştur. Yeşilirmak havzasında, Karadeniz Bölgesinin orta bölümünün yerleşim için en uygun alanına kurulan Turhal; Doğu Anadoluyu Batıya, İç Anadoluyu Karadenize bağlayan yolların birleştiği bir yerde konumlanmıştır.



Şekil 4.1 Turhal'ın konumu (Anonim 2018).

Turhal ilçesi 31 mahalleden oluşmaktadır. Bu 31 Mahalleden 5'i riskli bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Riskli alan olarak ilan edilen mahalleler; Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir mahalleleridir.

Turhal antik çağlarda; (M.Ö. V.yüzyıl) Komona Pontik, Pontus Galaticus, ustus polemoniakus gibi isimlerle anılan binlerce yıllık bir tarihe sahip ilçedir. Ayrıca, kesin olmamakla birlikte Kasiura, Gayura, Turnalit isimlerinin de Turhal için kullanıldığı sanılmaktadır. M.Ö. 3000 yıllarında Mezapotamya'da yaşayan Sümer alfabesi ile yazılmış iki kitabenin Turhal Kalesinde bulunduğundan söz edilmesi, Turhal'ın tarihinin 5000 yıl önceye gittiğini göstermektedir. Malazgirt zaferiyle birlikte Sultan Alparslan'ın Anadolu kapılarını Türklere açması sonucunda Amasya, Turhal, Tokat çevresini Danişment Gazi 1074'te Bizans yönetiminden almış, 1178 II. Kılıç Arslan'ın Danişmentlerin sonunu getirmesi, Anadolu Selçukluları tarafından 1335'de Tokat ve çevresinin Eretna Oğullarına, 1391'de Kadı Burhanettin'e, 1392'de Osmanlı yönetimine katılmasına yol açmıştır.

1875 yılında Evliya Çelebi yazdığı seyahatnamesinde Turhal'ı şöyle anlatmaktadır: Turhal 3000 nüfuslu, Tokat Merkez Sancağına bağlı büyük bir nahiyedir. Turhal yerleşim olarak Kazova'nın girişinde, vilayetin 35 mil batısında yer almaktadır. Nahiyenin etrafı güzel meyve bahçeleri ile çevrilidir. Antik döneme ait harabeler ve en önemlisi bir kale vardır. XIX. yüzyılın ikinci yarısı itibarıyla bölge göçmen olayları nedeniyle etkilenmiş, Kırım savaşı, 1855-1859 Şeyh Şamil ayaklanması ve 1877-1878 Osmanlı-Rus Harbi sonrasında Anadolu'ya gelen Balkan ve Kafkas göçmenlerinden önemli bir bölüm Turhal bölgesine yerleşmişlerdir (Anonim 2017).

Turhal, 1892 yılında belediye, 1.9.1944 tarihine kadar Tokat'a bağlı bucak, bu tarihten sonra da ilçe merkezi olmuştur. 1923'lerde 300 haneli bir bucakken, 19 Ekim 1934 tarihinde şeker fabrikasının açılması ile ekonomik ve sosyal açıdan hızlı bir gelişim göstermiştir (Şekil 4.2). İlçede, önemli bir şeker fabrikasının kurulması ve işletmeye açılması ile tarım ve tarıma bağlı sanayi alanında önemli boyutta istihdam sağlamaktadır. İlçenin kırsal yerleşim yerlerinde nüfusun temel gelir kaynağının bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri olduğu ve kentsel alanda ise kamu ve özel kesimde ücretli çalışma, sanayi ve ticaret işletmelerinden elde edilen gelirler hanelerin temel gelir kaynaklarını teşkil etmektedir. Kentsel kesimde farklı mahallelerde halkın gelir düzeyleri ve geçim kaynaklarının farklılık gösterdiği dikkati çekmektedir.



Şekil 4.2 Atatürk'ün Turhal ziyareti (Anonim 2017).

Turhal ilçesinde toplam 17 adet ilkokul, 11 adet ortaokul ve 12 adet lise bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm alanı içinde herhangi bir eğitim tesisi bulunmamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde sınırın hemen karşısında Yeşilirmak İlköğretim Okulu ve güney sınırında Aydın Caddesi üzerinde M. Akif İlköğretimokulu vardır. Riskli alanda Kova ve Ulu Cami gibi cami ile alanda 2 adet hamam da bulunmaktadır (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Ulu Cami (Anonim 2016).

Turhal ilçesi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2006 yılından yapılmış olan ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmalarına göre üçüncü derece gelişmişlik grubundaki ilçeler kapsamında kalmaktadır. Bu yıldaki araştırma kapsamında değerlendirilen 872 ilçe arasında ise 190. gelişmişlik sırasında bulunmaktadır (Anonim 2006). Bu verilere göre Turhal ilçesi, il genelinde Tokat merkez ilçeden sonra gelişmişlik bakımından ilk sırada yer almaktadır.

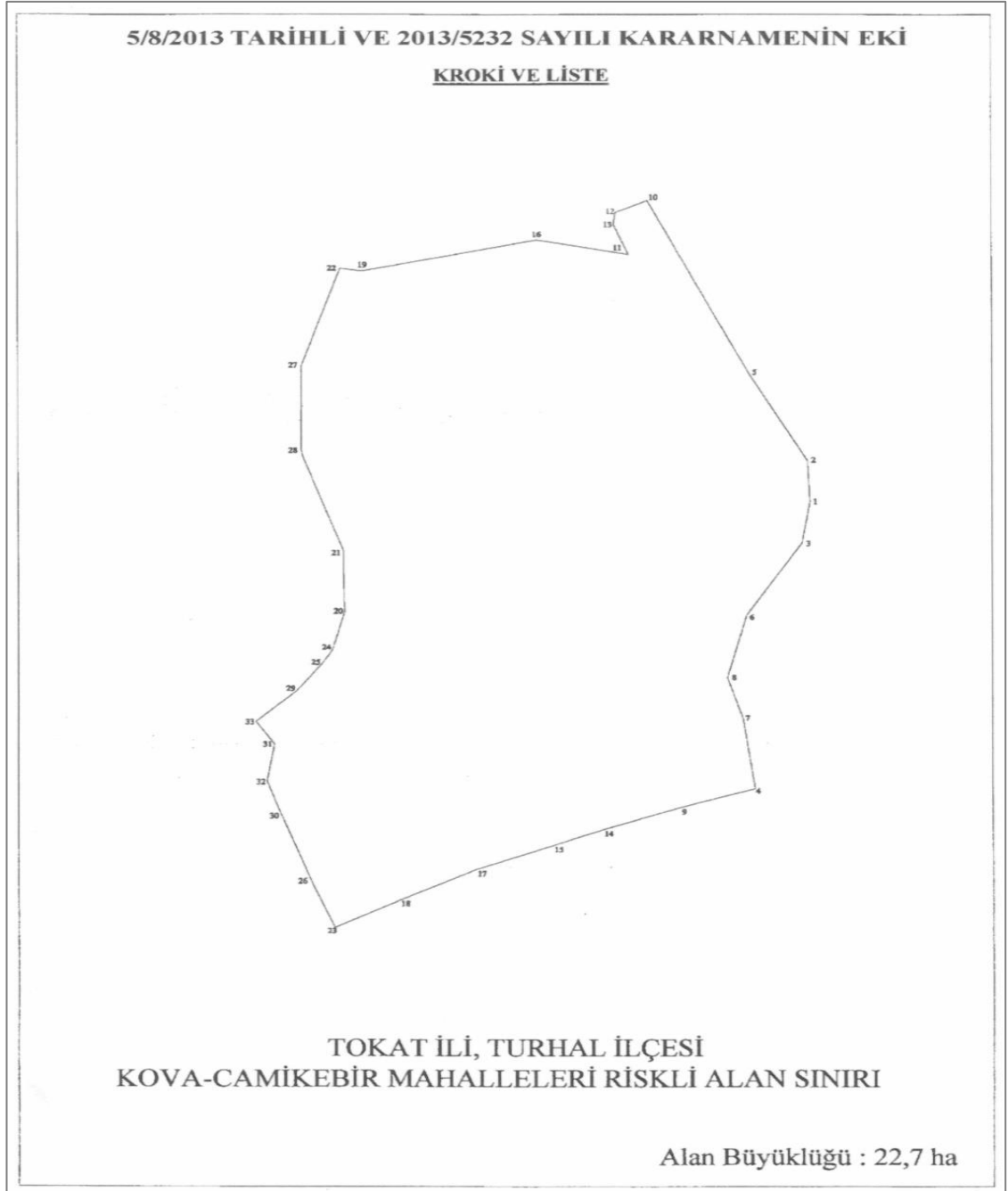
#### 4.2. Meydan, Kova, Camikebir, Hamam ve Pazar Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

Tokat İli, Turhal ilçesi, Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir mahalleleri sınırları içindeki 22.7 hektar saha 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiştir (Şekil 4.4, Şekil 4.5).

| 31 Ağustos 2013 CUMARTESİ  |  | Resmî Gazete  |   | Sayı : 28751                                  |   |
|--|--|---|---|---|---|
| BAKANLAR KURULU KARARI   |  |   |   |   |   |
| <b>Karar Sayısı : 2013/5232</b>  |  |   |   |   |   |
| Tokat İli, Turhal İlçesi, Kova ve Camikebir mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 23/7/2013 tarihli ve 4363 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 5/8/2013 tarihinde kararlaştırılmıştır. |  |   |   |   |   |
| <b>Abdullah GÜL</b><br>CUMHURBAŞKANI   |  |   |   |   |   |
| Recep Tayyip ERDOĞAN<br>Başbakan   |  |   |   |   |   |
| B. ARINÇ<br>Başbakan Yardımcısı<br>S. ERGİN<br>Adalet Bakanı   | A. BABACAN<br>Başbakan Yardımcısı<br>F. ŞAHİN<br>Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı | B. ATALAY<br>Başbakan Yardımcısı<br>E. BAĞIŞ<br>Avrupa Birliği Bakanı | B. BOZDAĞ<br>Başbakan Yardımcısı<br>N. ERGÜN<br>Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı | F. ÇELİK<br>Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı | E. BAYRAKTAR<br>Çevre ve Şehircilik Bakanı                |
| T. YILDIZ<br>Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı  | S. KILIÇ<br>Gençlik ve Spor Bakanı   | A. DAVUTOĞLU<br>Dışişleri Bakanı                                      | M. Z. ÇAĞLAYAN<br>Ekonomi Bakanı  | M. GÜLER<br>İçişleri Bakanı                   | C. YILMAZ<br>Kalkınma Bakanı                              |
| N. AVCI<br>Millî Eğitim Bakanı   | İ. YILMAZ<br>Millî Savunma Bakanı  | M. M. EKER<br>Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı                       | H. YAZICI<br>Gümrük ve Ticaret Bakanı   | M. MÜEZZİNOĞLU<br>Sağlık Bakanı               | B. YILDIRIM<br>Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı |
|  |  | Ö. ÇELİK<br>Kültür ve Turizm Bakanı                                   | M. ŞİMŞEK<br>Maliye Bakanı  |   | V. EROĞLU<br>Orman ve Su İşleri Bakanı                    |

Şekil 4.4 Bakanlar kurulu kararı (Anonim 2018)





Şekil 4.5 Riskli alan sınırı (Anonim 2018)

Riskli alan kentsel dönüşüm çalışması ile Tokat ili, Turhal İlçesi, Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir Mahalleleri sınırları içinde bulunan, zemin durumu ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle riskli alan ilan edilen yaklaşık olarak 22.7 hektar sahanın; zemin durumunun ve sağlıksız yapılardan kaynaklı risklerin giderilmesi, alandaki potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevselliğinin ortaya çıkarılması, altyapısının tamamlanması, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı

oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların asgari seviyeye indirgenmesi, kısa sürede hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır (Şekil 4.6).



Şekil 4.6 Riski alan kentsel tasarım (Anonim 2017).

Turhal ilçesi Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir Mahalleleri Alan Kentsel Dönüşüm Projesinin temel amaçları veya hedefleri aŐađdaki gibi tespit ve ilan edilmiştir:

- Alanın alt-üst yapısı ve sosyal gelişimi tamamlanmış, sağlıklı, güvenilir mekansal yaşam alanına dönüŐürülmesi,
- Kentsel dönüşüm alanında yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Kentsel dönüşüm alanı içerisinde afet riski taşıyan, güvenlik yönüyle sorun oluŐturan, herhangi bir mühendislik hizmetiyle yapılmayan, ekonomik ömrü bitmiŐ yapıların yıkılmasına yönelik tespitlerin yapılması,
- Mülkiyet ve hak sahiplerinin kentsel yenileme alanında yeniden ikametinin

sağlanmasının temel hedef olarak ele alınması, ancak kentsel yenileme alanındaki nüfusun yapılacak uygulamalar esnasında transfer edilmesine ihtiyaç duyulması halinde kullanılmak üzere, Turhal sınırlarında bulunan rezerv yapı alanlarının tespit edilmesi,

- Alanda potansiyeli bulunan dinamiklere işlev kazandırılmasına yönelik projelerin oluşturulması,
- Bu şekilde yeni istindam alanlarının oluşturulması,
- Şehrin ihtiyacı olan dayanak ve odak noktalarının elde edilmesi,
- Ulaşım sistemlerinin, bölgede yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,
- Tüm bu hedeflerin oluşturulması sonrası meydana gelebilecek sorunların çözümüne yönelik sürdürülebilir ve yenilenebilir strateji geliştirilmesi.

#### 4.2.1 Riskli alan hakkında bilgiler

Riskli alan Tokat iline bağlı Turhal ilçesinin ilçe merkezinde Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir Mahalleleri içinde 22.7 ha bir alanı kapsamaktadır. Alanın uydu fotoğrafı ve alan sınırını gösteren harita aşağıda verilmiştir (Şekil 4.7).



Şekil 4.7 Riskli alan (Anonim 2016).

Riskli alanın doğu sınırını sulama kanalı, batı sınırını Yeşilirmak oluşturmaktadır. Riskli alanın ortasında, projeye dahil olmayıp, arkeolojik sit alanı ve kentin önemli bir simgesel öğesi olan Turhal Kalesi bulunmaktadır. Riskli alan Turhal Kalesi eteklerindeki tarihi merkezde yer almaktadır. Yüksek eğimin olduğu yer, proje alanının merkezinde kalan arkeolojik sit alanı çevresinde ve içinde kalan konut alanında yer almaktadır.

2016 yılı Turhal ilçesinin şehir nüfusu 62.476, kırsal nüfusu 19.337 ve toplam nüfusu ise 81.813 kişidir Riskli alanın bulunduğu mahallelerin toplam nüfusu 13.324 kişidir. İnceleme alanının bulunduğu Kova Mahallesi 1.175 ve Camikebir Mahallesi 485 kişi ikamet etmektedir (Anonim 2011). Turhal ilçesi ve proje alanı birinci derece deprem bölgeleri üzerinde yer almaktadır. Proje alanı içerisinde 2 adet camii bulunmaktadır. Bunlar; Ulu Cami ve Kova Cami'dir. Proje alanı içerisinde sosyal tesis olarak 2 adet hamam bulunmaktadır. Proje alanı içerisinde merkezden gelen Gazi Osman Paşa Caddesi ve kuzeye giden Atatürk Caddesi üzerinde yerleşmiş ticaret alanlarının yoğun bulunduğu çevrede tarihi yapıların bulunduğu türbe, cami ve hamamın bulunduğu mekânlar alana ticari merkez olma özelliği kazandırmaktadır. Bu ticari merkez dışında alanın muhtelif yerlerinde küçük çaplı ticaret yerleri bulunmaktadır. Proje alanında kamu binaları da yer almamaktadır.

Dönüşüm projesi alanında mevcut konutlar genel olarak 1 veya 2 katlı olarak inşaa edilmiştir. Ticaret merkezinin bulunduğu adalarda ise konutlar 3-4 katlı yapıdadır. Alanda birkaç tane 5 katlı ve bir tane de 6 katlı yapı bulunmaktadır. Proje alanı yoğun bir yapılaşmaya sahiptir. Konut adalarının tamamı bitişik nizamlı yapılardır ve konut bahçeleri bu nedenden dolayı genel olarak küçük alana sahiptir. Proje alanında bazı adalarda hiç konut bahçesi bulunmamaktadır. Yoğun yapılaşma nedeniyle yollar dar, düzensiz ve çıkmaz sokaklı yapıdadır. Proje alanı için yapılaşma oranını incelendiğinde yapılar dolu kısmı, diğer alanlar ise boş kısmı nitelendirmektedir.

Proje alanının içme ve kullanma suyu, kentin çeşitli mevkilerinde yer alan derin kuyular ya da cazibe kaynaklarından temin edilmektedir ve dağıtım şebekesi 1958 yılında

yapılmış olup, 1987 ve 2009 yıllarında yenilenmiştir. Proje alanı içerisinde 1 adet trafo bulunmaktadır. Proje alanında birinci derece ve ikinci derece arkeolojik sit alanı vardır.

Proje Alanı içerisinde toplam 1.086 adet parsel bulunmaktadır. Alan içerisindeki parseller incelendiğinde dernek belediye, hazine, şahıs, şahıs-belediye, şahıs-hazine, şahıs-hazine-belediye, vakıf, şirket, davalı mülkiyetler olduğu görülmektedir. Alan içerisindeki parseller 10 m<sup>2</sup> ile 5.000 m<sup>2</sup> aralığında bulunmaktadır. En yoğun aralık % 18.89 oranla 181-300 m<sup>2</sup> aralığındadır. Yüzölçümü 5.000 m<sup>2</sup> üzeri 2 parsel bulunmakta olup, bu parsel hazinenin mülkiyetin bulunmaktadır. Gelir İdaresi Başkanlığından alınan verilere göre; 2014 yılı emlak vergisi arsa değeri ortalama m<sup>2</sup> de 43.89 TL'dir. Proje alanında mahallelere göre ortalama birim arsa değerlerinin şu şekilde olduğu tespit edilmiştir: Meydan Mahallesi 39.19 TL/m<sup>2</sup>, Hamam Mahallesi 35.96 TL/m<sup>2</sup>, Pazar Mahallesi 56.78 TL/m<sup>2</sup>, Kova Mahallesi 39.26 TL/m<sup>2</sup> ve Camikebir Mahallesi 48.30 TL/m<sup>2</sup> olup, proje alanında en düşük ve en yüksek birim arsa değerleri arasındaki farkın 1,6 kat olduğu ve farkın düşük olması nedeni ile proje alanına katılan mahallerin arsa piyasası özellikleri yönünden büyük ölçüde benzerlik gösterdiği değerlendirilebilir.

#### **4.2.2 Kentsel dönüşüm projesi uygulanmadan önce alanın genel yapısı**

Proje alanı beş mahalleden oluşmaktadır. Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir mahalleri içinde Turhal Kalesi çevresinde Yeşilirmak ve sulama kanalı arasında kalmaktadır. Alan geneli itibari ile ele alındığında alan içinde yaşayanların gelir seviyesinin düşük olduğu görülmektedir. Yapısal olarak bina bazında bakıldığında yerleşim alanında bulunan binaların yığma yapılardan oluştuğu görülmektedir. Riskli alan içerisinde yer alan binalar ortalama 1.65 kat yüksekliğine sahiptir. Bu da alanda bir ticari sosyal kültürel faaliyetlerin bulunmasını sağlayacak bir bina profilinin oluşmasına müsaade etmemektedir. Yapıların büyük bir kısmı da yapısal ömrünü tamamlamış bulunmaktadır. Mevcut imar planına bakıldığında plan esaları doğrultusunda yapılaşmaların olmadığı, yapılaşmanın kaçak yapılardan oluştuğu gözlemlenmektedir. Proje alanı değerlendirildiğinde alanın gelişme eğiliminin daha çok konut odaklı olarak gelişmesi yönünde beklentilerin olduğu, sosyal donatı, yeşil alan ve ticari faaliyetlerin kendi içerisinde karşılanması gerektiği, kamusal alan için gerekli alanların da ayrı

olarak konut alanları dışında bırakılması yönünde eğilimlerin olduğu tespiti yapılmıştır. Proje alanının nasıl bir yapılaşma özelliğine sahip olduğu aşağıdaki fotoğraftan anlaşılmaktadır (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 Dönüşüm öncesi alan

#### 4.2.3 Karar süreci

Riskli alan ilan edilme süreci, hak sahiplerinin tapu sorunlarının bulunması ve alanın birinci dereceli deprem bölgesinde yer alması nedeniyle hak sahipleri ile yapılan toplantılar sonucu başlatılmıştır. Turhal Belediyesinin yapmış olduğu tespitler neticesinde bölgenin önemli bir kısmında kaçak yapılaşmanın bulunduğu görülmüştür. Turhal Belediyesi ile mülkiyet sahipleri arasında yapılan görüşmelerde, ruhsatsız yapıların mevcudiyeti hisselendirilme problemleri, mülkiyet sahipleri için satış ve yeni yapı imalatına engel olduğu gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Çözüm olarak düşünülen yeni imar uygulamaları, mülkiyet sahipleri için büyük maddi külfet doğurması, bu külfetin karşılanması halinde dahi, yerleşim bölgesindeki problemlerin (eski yapı,

yaşam alanı, otopark ve altyapı gibi) çözüme kavuşturulamayacağı kanaati, alanın kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmesi düşüncesini ortaya çıkarmıştır.

Bu nedenle; Turhal Belediyesi ile mülkiyet sahipleri arasında yapılan görüşmeler ve toplantılar sonucunda yerleşim birimlerinin sağlıklı bir yaşam alanı haline gelebilmesinin 6306 sayılı Kanun ile mümkün olabileceği, alandaki sorunların ancak bu yöntemle çözüme kavuşturulacağı kanaatine varılmıştır. Turhal kentsel dönüşüm alanının kanunun ilk uygulama alanı olabilmesi için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvuruda bulunmuş ve yapılan görüşmeler neticesinde, bölgenin riskli alan olarak ilan edilmesi kara bağlanmış ve bu karar hak sahipleri, mülkiyet sahipleri ile müşterek karar alınarak ortaya konulmuştur. Riskli alan sınırları Turhal Belediyesi tarafından yapılan çalışmalarla belirlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ise bu teklif bakanlar kuruluna sunularak, alan 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilmiştir.

#### **4.2.4 Uzlaşma süreci**

Riskli alanda uzlaşma süreci Kova, Camikebir, Hamam, Meydan, Pazar Mahalleleri olarak değerlendirilmiştir. Hak sahipleri ile belirlenen kriterler çerçevesinde yapılacak anlaşma ile alanın Turhal Belediyesi uhdesine geçirilmesi üzerinden kurgulanmıştır. Tüm alanda yapılan değerlemeler öneri tasarım kriterlerine göre belirlenmiştir. Kentsel tasarım projesinde üretilmesi gereken konut m<sup>2</sup>'leri, konut sayısı, yapılan konseptteki hesap ve sayılara göre belirlenmesi düşünülmektedir. Proje alanında inşaa edilecek yapıların maliyetleri, yapı yaklaşık maliyetlerine göre hesaplanması planlanmaktadır. Yapı yaklaşık maliyet hesaplamalarına göre üretilecek konutlar, Turhal Belediyesi tarafından konut talep eden hak sahiplerine anlaşma oranları doğrultusunda borçlu veya borçsuz olarak konut verilebilecektir. Turhal Belediyesi hak sahiplerine konutlarını dağıttıktan sonra ortaya çıkan konut fazlasını dış satış olarak değerlendirebilecektir. Rezerv alan olarak ilan edilen bölgede üretilmesi planlanan konutlar, doldur boşalt sistemi olarak adlandırılan sistemle öncelikli olarak inşaa edilerek, ortaya çıkan kamulaştırma bedeli ve kira yardım yüküde de asgariye indirilmek istenilmektedir.

Proje alanı içinde yer alan bağımsız bölüm, müstakil konut, arsa ve ruhsatsız yapı sahipleri ile yapılması düşünülen uzlaşma görüşmelerinde uzlaşmaya esas seçeneklerin;

- Arsası veya konutu bulunan, tüm hak sahiplerine rezerv veya riskli alandan konut alma hakkının tanınması,
- Hak sahipleri ile, arsa ve enkaz bedeli de dahil olarak hesaplanan inşaat alma hakları üzerinden anlaşma yapılması, isteyen hak sahiplerinin belirlenen kamulaştırma bedelleri üzerinden uzlaşma sağlanması,
- Ruhsatlı yapıların kamulaştırma bedeli %100, kendi mülkiyeti üzerinde yapısı olan ruhsatsız yapılar için %90, işgalci hak sahipleri için ise %10 üzerinden kamulaştırma bedellerinin hesaplanması,
- Hak edilen konut m<sup>2</sup>'si 50 m<sup>2</sup> altında olan boş arsa sahipleri proje içerisinde konut alma hakkının bulunmaması, belirlenen kamulaştırma bedelleri üzerinden anlaşma yoluna gidilerek mülkiyetlerinin kamulaştırılması,
- Boş arsa sahipleri hak ettikleri konut inşaat alanı 20 m<sup>2</sup> altında ve hisseli ise birleşerek konut alma hakkına sahip olabilmeleri, boş arsalı hak sahipleri proje alanında üretilecek konutlardan konut alabilmeleri,
- Hak sahiplerinin, sahip oldukları konut bağımsız birim m<sup>2</sup> leri kadar borçlu ya da borçsuz olarak konut alma hakkının tanınması,
- İşgalci hak sahiplerinin enkaz bedelleri %90 üzerinden hesaplanması (işgalci hak sahipleri proje alanından üretilecek konutlardan almak üzere konut sözleşmesi imzalaması durumunda %90 üzerinden hesaplanacak olan kamulaştırma bedeli, anlaşmaya reddetmeleri durumunda %10 üzerinden hesaplanacaktır) hesaplanmış olan enkaz bedelleri peşinata sayılarak borçlu ya da borçsuz konut alabilmeleri,
- Hak ettikleri konut sayısı kadar konutu borçsuz alıp artan konut hakkı 20 m<sup>2</sup>'nin altında olan hak sahiplerinin bedelleri hesaplanarak nakden ödenilmesi,
- Boş arsalı ve işgalci durumundaki hak sahipleri kıymet takdir bedellerinde belirlenen kamulaştırma bedellerini, anlaşma yoluna giderek nakden alabilmeleri şeklinde uzlaşma- anlaşma sağlanması düşünülmektedir.

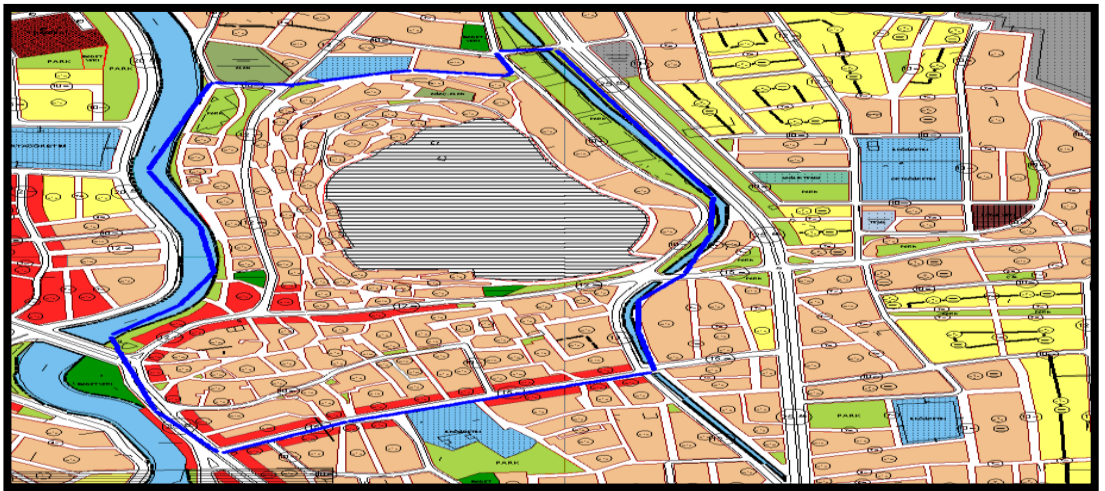


#### 4.2.5. Alana yönelik mevcut imar planlarının incelenmesi

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 16.09.2013 tarihinde onaylanmıştır. Plan notu değişikliği ile sağlık turizmi kapasitesinin desteklenmesi ve özel kanunlarla planlama yetkisi verilen alanlarda ilgili kurumlarca yürütülecek planlama çalışmalarında Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın sürecin yürütülmesi için düzenleme yapılmıştır. İnceleme alanı ve çevresinde 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planı yapılmıştır. Riskli alanın nazım imar planı (Şekil 4.9) ile uygulama imar planı (Şekil 4.10) aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.9 Turhal proje alanı mevcut nazım imar planı (Anonim 2017).



Şekil 4.10 Turhal mevcut uygulama imar planı (Anonim 2017).

Riskli alan içerisinde mevcut imar hakları incelendiğinde farklı imar hakları olduğu görülmektedir. Mevcut imar haklarına göre nüfus hesabı dağılımı aşağıda özet olarak sunulmuştur (Çizelge 4.1, Çizelge 4.2):

Çizelge 4.1 Mevcut uygulama imar planı inşaat alan dağılımı

| Alan Dağılımı      | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%) |
|--------------------|------------------------|----------|
| Ağaç alanı         | 1.010,96               | 0.40     |
| Dini tesis         | 1.318,60               | 0.53     |
| Meskun konut alanı | 10.8138,00             | 43.25    |
| Park               | 20.240,46              | 8.09     |
| Ticaret            | 14.501,79              | 5.80     |
| Yollar             | 168.252,90             | 67.29    |
| Toplam             | 250.043,04             | 100.00   |

Çizelge 4.2 Mevcut Uygulama İmar Planı Nüfus Dağılımı

| Adı         | Yapılaşma koşulu       | Emsal | Alan (m <sup>2</sup> ) | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Ort. Daire Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Konut Sayısı | Hane Halkı Büyüklüğü | Nüfus | Oran (%) |
|-------------|------------------------|-------|------------------------|--------------------------------|--|--------------|----------------------|-------|----------|
| Konut Alanı | B-2                    | 0.80  | 38.585,49              | 30.868,39                      | 90                                     | 343          | 3.4                  | 1166  | 31.46    |
|             | B-3                    | 1.20  | 48.595,60              | 58.314,72                      | 90                                     | 648          | 3.4                  | 2203  | 39.63    |
|             | B-4                    | 1.60  | 19.873,93              | 31.798,29                      | 90                                     | 353          | 3.4                  | 1201  | 16.21    |
|             | B-5                    | 2.00  | 1.076,82               | 2.153,64                       | 90                                     | 24           | 3.4                  | 81    | 0.88     |
|             | Konut altı ticaret b-3 | 1.20  | 4.872,83               | 5.847,39                       | 90                                     | 65           | 3.4                  | 221   | 3.97     |
|             | Konut altı ticaret b-4 | 1.60  | 6.626,83               | 10.602,93                      | 90                                     | 118          | 3.4                  | 401   | 5.40     |
|             | Konut altı ticaret b-5 | 2.00  | 3.002,14               | 6.004,28                       | 90                                     | 67           | 3.4                  | 227   | 2.45     |
| TOPLAM      |                        |       | 122.633,64             |                                |  |              |                      | 5500  | 100      |

Nüfus hesaplanırken planlama projesindeki belirtilen yapılaşma koşuluna bağlı olarak inşaat alanı hesaplanmıştır. İnşaat alanı hesabı üzerinden Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği<sup>4</sup>nde belirtilen kişi başı 25 m<sup>2</sup> alan ihtiyacına yönelik yerleşimin ortalama hane büyüklüğü üzerinden hane sayısına varılmıştır. Bunun üzerinden TÜİK (2015) tarafından Turhal için belirlenen ortalama hane halkı büyüklüğü olan 3.6 ile çarpılarak plan nüfusuna ulaşılmıştır. Konut altı ticaretler için ise zemin katın ticaret olduğu diğer üst katların konut olduğu varsayılarak hane sayısına ulaşılmış ve nüfus hesaplanmıştır. Tabloda belirtildiği gibi toplam nüfus 5592 kişiye denk gelmektedir.

<sup>4</sup> T.C. Resmi Gazete’de 03.07.2017 tarih ve 30113 sayı ile yayımlanan planlı alanlar imar yönetmeliği

#### 4.2.6 Riskli alan imar planlaması

Riskli alan imar plan çalışmaları kapsamında; Tokat ili, Turhal ilçe merkezinde Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle, bakanlar kurulu kararına göre riskli alan ilan edilen toplam 22.7 hektarlık alanın; zemin yapısı ve üzerinde bulunan eskimiş yapılaşma kaynaklı potansiyel risklerden arındırılması, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevselleştirilmesi, altyapının tamamlanması, gerekli mekansal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, muhtemel problemlerin en az düzeye indirilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanması ile oluşturulacak bir imar planı çalışması yapılması düşünülmektedir.

Yenilenen imar planları ile; kendi altyapı ve mekansal donatıları ile bütünleşen, çevresiyle ve ağırlıklı kendi içinde işlevsel dengesi kurulmuş düşük, orta ve üst gelir grubunun oturacağı yaşam alanları ve kentsel hizmetlerin odak noktası olacağı ticari birimleri ile çağdaş yeni yerleşme alanı oluşturulması hedeflenmiştir.

Arazi kullanım kararlarını planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyo-kültürel, aktif ve pasif yeşil alan ihtiyaçlarını gerekli mekan organizasyonlarını yaparak yeterli düzeyde karşılayabilecek şekilde geliştirilmesi düşünülmektedir. Planlama alanında kullanımlar arasında fiziki ve fonksiyonel bütünlüğü sağlamak ve eş zamanlı bağlantıların gerçekleştirilmelerini sağlayacak etkinin oluşturulması amaçlanmaktadır. Ulaşım altyapısının güvenli ve hiyerarşik bir yapıya kavuşturulması düzenli hale getirilmesi, yerleşme alanı içinde konut alanının gerektirdiği yol kademelenmesinin dikkate alınması, konut alanının transit geçiş amaçlı taşıt trafiğinden korunması hedeflenmektedir. Bütün belirtilen planlamalara ek olarak iç yaya dolaşım yol ağında mümkün olduğunca alanın topografyasına uygun hale getirilmesi temel hedef olmuştur.

Plan ile yerleşme alanının mevcut giriş-çıkış bağlantılarındaki alternatifli ve yüksek kapasiteli giriş-çıkış bağlantılarının oluşturulması, planlama alanı içindeki kullanım

alanlarının araç ve yaya trafiği yönünden ulaşılabilirliğinin artırılması, üretilecek konutlara göre belirlenen projeksiyon nüfusu da göz önüne alındığında gerekli olabilecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amaçlanmaktadır.

Sosyal donatı alanları ile konut alanları arasındaki mekansal dağılımının erişilebilirlik ölçütleri çerçevesinde tasarlanması, planlama alanında düzenlenecek ticaret alanları konut alanının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterde oluşturulması, yeşil alan aktivitelerin sürekliliğini sağlamak üzere konut içinde park, spor ve kültür alanları ile desteklenmesi düşünülmektedir.

Sonuç olarak plan ile kentsel gelişmenin kontrol altına alınması, kentleşme sürecinde olan yerleşmenin düzenli ve planlı olmasının sağlanması, nüfusun ihtiyacını karşılayacak konut alanlarının bir plana göre üretilmesi ve arazinin topografyasına göre sağlam, kullanışlı konut yapıların üretilmesi amaçlanmaktadır.

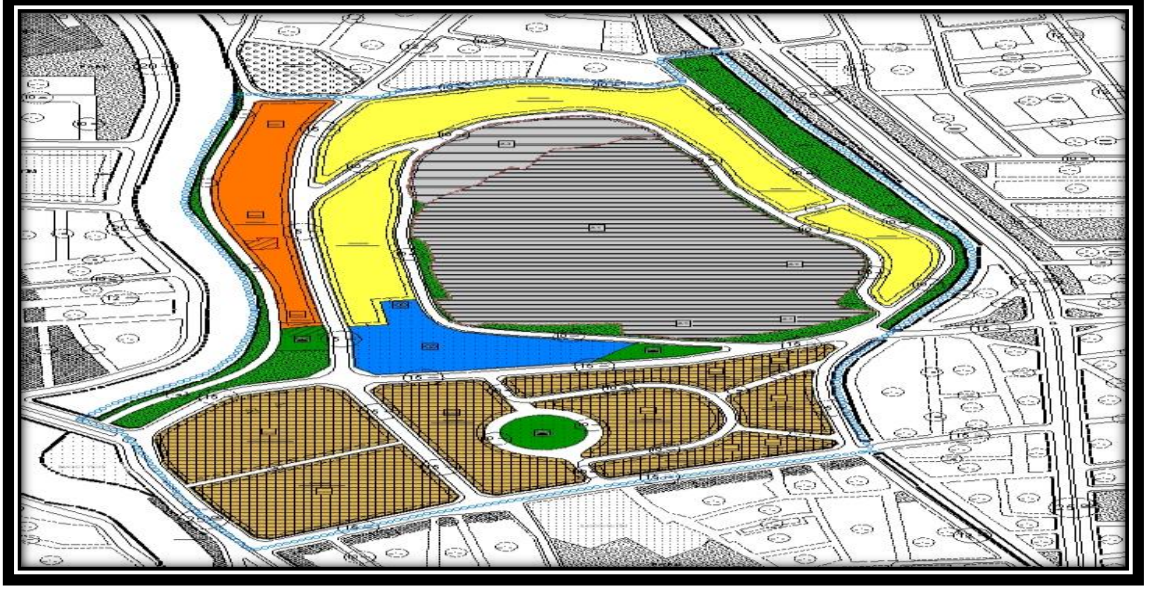
#### **4.2.6.1 Nüfus projeksiyonları**

Uygulama imar planı nüfus hesaplaması, düzensiz bir yerleşmenin olduğu planlama alanında yapılacak olan riskli alan kentsel dönüşüm projesi ile üretilecek olan konut sayıları ve ortalama aile büyüklükleri baz alınarak hesaplanmıştır. 2015 yılında çalışması yapılan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Turhal ilçe bütünü için ortalama aile büyüklüğü 3.6 kişi olarak hesaplanmıştır. Daire sayısının aile büyüklüğüyle çarpılması sonucunda projeksiyon nüfusu hesaplanmıştır. Riskli alan içerisinde uygulanacak olan kentsel tasarım proje çalışmalarının tamamlanması ile üretilecek konut sayısı belirlenerek planlama alanı içerisinde yaşayacak toplam nüfus hesaplanacaktır.

#### **4.2.6.2 Arazi kullanım kararları**

Revizyon imar planı ile planlama alanında olası afet durumu göz önüne alınarak tüm mevcut doku yenilenmiştir (Şekil 4.11). Yeni tasarlanan yapılar arazinin topografyasına

uygun şekilde konumlandırılmış, yapı tipleri afet riskini minimize edecek formda tasarlanmıştır. Olası afet durumunda ulaşım ağı güçlendirilmiş, toplanma mekanları için adalar arasında yaya bağlantıları güçlendirilmiş ve açık alanlar oluşturulmuştur.



Şekil 4.11 Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir mahalleleri riskli alan uygulama imar planı (Turhal Belediyesi 2017).

#### 4.2.6.3 Konut alanları

Topografik olarak riskli alanlarda yer yer %10-%20 ve üzeri eğimli alanlar bulunmaktadır. Kentsel tasarım projesinde konut adaları tasarımında etkin faktör olan yükselen eğim göz önüne alınmıştır. Yapıların yerleşimleri araziye uygun olarak tasarlanacaktır. Plan araştırma sürecinde belirlenen mahallede yaşayanların sosyal yapısı, yaşama süreleri ve şekilleri, eğitim durumu gibi veriler birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkan profilde planlama çalışmalarını yönlendirmektedir. Konut tasarımı yapılırken de aile büyüklükleri ve mevcut konut büyüklükleri göz önünde bulundurulmuştur.

#### 4.2.6.4 Ulaşım kararları

Planlama alanının ana ulaşım bağlantısını sağlayan 15 metrelik taşıt yolu ticaret-konut alanlarının kuzeyinden doğu-batı yönlü olacak şekilde mevcut planda yer alan 25

metrelik ana taşıt yolu ile bağlantıyı sağlayarak ulaşımı güçlendirmiştir. Alan içi bağlantılarda planlama alanını batıdan çevreleyen kuzey-güney yönlü 15 metrelik taşıt yolu ve planlama alanının doğudan çevreleyen kuzey-güney yönlü 10 metrelik taşıt yolları ile sağlanmaktadır. Planlama alanının güneyden çevreleyen 15 metrelik taşıt yolu da ticaret-konut alanlarının servis alacağı şekilde tasarlanmıştır.

#### 4.2.6.5 Donatı alanları

Planlama alanı içerisinde mevcutta yer alan Ulu Cami tescilli yapı olup, proje ile korunması sağlanmıştır. Buna ilave olarak 2 adet orta büyüklükte ibadet alanı önerilmiştir. Bunlardan bir tanesi dairesel formda tasarlanmış olup yaya ve yeşil bağlantılarının odak noktalarında tasarlanmıştır. Planlama alanı içerisinde bulunan Sivas Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.05.2016 tarih ve 717 sayılı yazısı ile tescilli önerilen Karataş Hamamı'nı da kapsayan sosyal tesis alanı önerilmiştir.

#### 4.2.6.6 Yeşil alanlar

Arazi eğiminin ve dere kanalının şekillendirdiği proje alanında yaya yolları ve yeşil akslar da araziye uygun olarak tasarlanmıştır. Peyzaj alanları ve park alanları muhtemel afet durumu göz önünde bulundurularak tasarlanmıştır. Dere kanalı boyunca planlama alanının doğusunda ve batısını çevreleyen yeşil akslar oluşturulmaktadır. İncelenen proje alanının % 24,8'i konut, % 51,2'si ticaret-konut-turizm gibi karma kullanım, % 3,2'si cami, % 7,0'si sosyal tesis ve % 13,8'i ise park alanı olarak ayrılmıştır (Çizelge 4.3).

Çizelge 4.3 Planlama Alanı Kullanım Kararları

| Alan kullanım türleri | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Oranı (%) |
|-----------------------|-------------------------|-----------|
| Gelişme konut         | 40.609,93               | 24.8      |
| Ticaret-konut         | 68.734,54               | 42.0      |
| Ticaret-konut-turizm  | 15.076,17               | 9.2       |
| Cami                  | 5.207,63                | 3.2       |
| Sosyal tesis          | 11.461,96               | 7.0       |
| Park                  | 22.679,29               | 13.8      |
| Toplam                | 163.769,52              | 100.0     |

#### 4.2.7 Mülkiyet durumu

Ketsel dönüşüm proje alanı içerisinde toplam 1.086 adet parsel yer almaktadır. Alan içerisinde yer alan parseller mülkiyet durumuna bağlı olarak sınıflandırıldığında; dernek belediye, hazine, şahıs, şahıs-belediye, şahıs-hazine, şahıs-hazine-belediye, vakıf, şirket, davalı mülkiyetler olduğu görülmektedir (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Mülkiyet Durumu

| Adı                      | Adet  | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%) |
|--------------------------|-------|------------------------|----------|
| Dernek                   | 1     | 1.294,47               | 0.51     |
| DSİ                      | 2     | 51.06                  | 0.02     |
| Diyanet vakfı            | 1     | 266.47                 | 0.11     |
| Kızılay                  | 1     | 111.67                 | 0.04     |
| Maliye                   | 5     | 22.953,06              | 0.07     |
| Park                     | 4     | 1.192,02               | 0.47     |
| Tarihi vakıf             | 4     | 2.033,68               | 0.81     |
| Belediye                 | 45    | 14.612,05              | 5.80     |
| Vakıflar genel müdürlüğü | 5     | 974,46                 | 0.39     |
| Şahıs                    | 1.017 | 120.761,68             | 47.97    |
| Şahıs ve belediye        | 3     | 266,98                 | 0.11     |
| Yollar                   |       | 110.024,23             | 43.70    |

Parsel Büyüklüğü Analizi: Alan içerisindeki parseller 10 m<sup>2</sup> ile 15.000 m<sup>2</sup> arasındadır. En yoğun aralık %18.89 oranla 181-300 m<sup>2</sup> arasındadır. Alanı 7.000 m<sup>2</sup> üzeri 2 parsel bulunmakta olup, söz konusu parsel hazine mülkiyetinde bulunmaktadır (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 Alan İçerisindeki Parsellerin Alan Büyüklükleri Dağılımı

| Parsel Büyüklükleri                          | Parsel | Alan       | Oran   |
|--|--------|------------|--------|
| 1-40 m <sup>2</sup> Arası Parseller          | 134    | 3.880,81   | 2.36   |
| 41-80 m <sup>2</sup> Arası Parseller         | 331    | 19.712,66  | 11.98  |
| 81-120 m <sup>2</sup> Arası Parseller        | 232    | 22.498,93  | 13.68  |
| 121-180 m <sup>2</sup> Arası Parseller       | 188    | 26.996,16  | 16.41  |
| 181-300 m <sup>2</sup> Arası Parseller       | 139    | 31.075,72  | 18.89  |
| 301-550 m <sup>2</sup> Arası Parseller       | 44     | 16.370,81  | 9.95   |
| 551 – 1.000 m <sup>2</sup> Arası Parseller   | 13     | 9.912,58   | 6.03   |
| 1.001 – 3.500 m <sup>2</sup> Arası Parseller | 4      | 5.237,54   | 3.18   |
| 3.501-7.000 m <sup>2</sup> Arası Parseller   | 1      | 6.048,64   | 3.68   |
| 7.000-15.000 m <sup>2</sup> Arası Parseller  | 2      | 22.783,76  | 13.85  |
| Toplam                                       | 1.088  | 164.517,60 | 100.00 |

Gelir İdaresi Başkanlığından alınan verilere göre proje alanında 2014 yılı emlak vergisine esas arsa değeri ortalama 43.89 TL/m<sup>2</sup> olarak uygulanmıştır. Proje alanında mahallelere göre ortalama arsa değerleri; Meydan Mahallesi 39.19 TL/m<sup>2</sup>, Hamam Mahallesi 35.96 TL/m<sup>2</sup>, Pazar Mahallesi 56.78 TL/m<sup>2</sup>, Kova Mahallesi 39.26 TL/m<sup>2</sup> ve Camikebir Mahallesi ise 48.30 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir.

#### **4.2.8 Planlama süreci**

Proje alanı beş mahalleden oluşmakta olup, bunlar; Meydan, Hamam, Pazar, Kova ve Camikebir mahalleridir. Bu beş mahalle Turhal Kalesi çevresinde konunlanmıştır. Alan geneli itibari ile ele alındığında gelir seviyesi düşük ailelerden oluşmaktadır. Yapısal olarak bina bazında bakıldığında yığma yapılardan oluştuğu görülmektedir. Riskli alanın ortalama 1.65 yapı yüksekliği (genel olarak iki katlı yapı) bulunmaktadır. Bu da alanda bir ticari sosyal kültürel faaliyetlerin bulunmasını sağlayacak bir bina profilinin oluşmasına müsaade etmemektedir. Yapıların büyük bir kısmı da yapısal ömrünü tamamlamıştır.

Mevcut İmar planı incelendiğinde ise planın imar plan ilkelerine uyumlu olduğu söylenemez. Proje alanı eski kemikleşmiş yapısı nedeniyle imar plan yapım sürecini etkilediği görülmektedir. Proje alanı değerlendirildiğinde alanın gelişme eğiliminin daha çok konut odaklı olduğu, sosyal donatı, yeşil alan ve ticari faaliyetlerin kendi içerisinde karşılanması gerektiği, kamusal alan için gerekli alanların da ayrı olarak konut alanları dışında bırakılması yönünde eğilimlerin olduğu tespit edilmiştir.



## 5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Yerleşim birimi olarak kullanılan bir alanın çeşitli afetlere maruz kalma durumu ortaya çıkınca, söz konusu yerleşim biriminin yaşamsal ihtiyaçlara cevap verecek hale getirilmesi kaçınılmaz olmuştur. Bu durumda kentlerin afetlerden korunması, yerleşim birimlerinin sağlıklı nitelikli yaşam alanları haline getirilmesi, kentin yeniden fonksiyonlandırılması, kentin fiziksel veya mekansal olarak yeniden yapılandırılması kaçınılmazdır. Kentsel mekânların dönüşümü ya da dönüştürülmesine yönelik olarak çeşitli alternatifler ortaya çıkmıştır. Bunlardan en bilineni ve Türkiye’de en yaygın uygulanan biçimi afet riski nedeni ile yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarıdır.

Afet riski altındaki alanlarda kenti dönüştürme çalışmaları ile hızlı kentleşme sonucu ortaya çıkan, yapı kalitesi bozuk, kentsel çöküntü alanlarının planlı bir şekilde yeniden yapılandırılması ve riskli alan olarak ilan edilen bölgenin mevcut yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır. Riskli alan olarak belirlenen mahallelerde kaçak yapılaşma niteliksiz konutlar ortaya çıkarmıştır. Bölgede kaçak yapılar ve işgal nedeniyle oluşan çöküntü alanlarının dönüşüm çalışması ile kente kazandırılması amaçlanmaktadır. Bu kapsamında Turhal ilçesinin tarihi, idari ve demografik veriler ışığında ilçenin mevcut durumu kısaca ele alındıktan sonra 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilen 227.000 m<sup>2</sup>’lik alanda uygulanan kentsel dönüşüm çalışması değerlendirilmiştir. Proje alanında kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran nedenler olan kentsel planlama, yapı donatı durumu, mülkiyet ve hak sahipliği, yapı stoku yönüyle değerlendirilmiş ve uygulama sonucunda oluşacak durumlarla karşılaştırması yapılmıştır. Riskli alan bazında değerlendirildiğinde özellikle Camikebir ve Kova Mahalleleri konut alanlarında yer alan yapıların yapı cinsi bakımından tamamına yakınının yığma yapı olduğu, çoğunluğu 2 katlı ve yapım tekniği bakımından kalitesiz olduğu gözlemlenmiştir.

Çalışma ile planlama alanında olası afet durumu göz önüne alınarak mevcut doku tamamen yenilenmiştir. Yeni tasarlanan yapılar arazinin topografyasına uygun şekilde konumlandırılmış, yapı tipleri afet riskini minimize edecek formda tasarlanmıştır. Olası afet durumunda ulaşım ağı güçlendirilmiş, toplanma mekânları için adalar arasında yaya

bağlantıları güçlendirilmiş ve açık alanlar oluşturulmuştur. Topografik olarak riskli alanlarda yer yer %10-%20 ve üzeri eğimli alanlar bulunduğundan, kentsel tasarım projesi konut adaları tasarlanırken etkin faktör olan yükselen eğim göz önüne alınmıştır. Yapıların yerleşimleri araziye uygun olarak tasarlanmıştır. Kentsel dönüşüm sürecinde belirlenen mahallede yaşayanların sosyal yapısı, yaşama süreleri ve şekilleri, eğitim durumu gibi veriler birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkan profil de çalışmaları yönlendirmiştir. Konut tasarımının yapılmasında aile büyüklükleri ve mevcut konut büyüklüklerinin analizine özen önem verilmiş ve hak sahiplerinin mevcut haklarının korunması temel ilke olarak benimsenmiştir. Kentsel dönüşümün bütün süreçlerine halkın katılımının sağlanması, riskli alanda yaşayan insanların sosyo-ekonomik yaşam koşullarının dikkate alınarak alanın proje tasarımlarının yapılması projenin özgünlüğünü ortaya koymaktadır.

Tespit edilen riskli alanın sınırları içinde 1400 adet konut üretilmesi planlanmaktadır. Ticaret-konut ve gelişme konut alanlarında 3-4 ve 8-9 katlı ticaret, konut-turizm adalarında 3 katlı yapılar öngörülmüştür. Riskli alanın ana ulaşım bağlantısını sağlayan mevcutta Alperler Caddesi olan 12 metrelik taşıt yolu genişletilerek 15 metrelik taşıt yolu olarak önerilmiş ve ticaret-konut alanlarının kuzeyinden doğu-batı yönlü olacak şekilde mevcut planda yer alan 25 metrelik ana taşıt yolu ile bağlantı sağlanarak ulaşım aksı güçlendirilmiştir. Dönüşüm alanı içerisinde mevcutta yer alan Kova Cami alanı genişletilmiş, Ulu Cami tescilli yapı olduğundan korunmuştur. Buna ilave olarak 1 adet orta büyüklükte dairesel formda tasarlanan yaya ve ada içi yeşil aksların odak noktalarında ibadet alanı tasarlanmıştır. Arazi eğiminin ve dere kanalının şekillendirdiği proje alanında yaya yolları ve yeşil akslar da araziye uygun olarak tasarlanmıştır. Yeşil alanlar ve park alanları olası afet durumu göz önüne alınarak tasarlanmıştır. Dere kanalı boyunca planlama alanının doğusu ve batısını çevreleyen yeşil akslar oluşturulmuştur.

Kent ve yakın çevresinde yapılan planlama ve plan tadilatı gibi uygulamaların gayrimenkul değerini etkilemesi kaçınılmaz olmaktadır. Turhal ilçesi kentsel dönüşüm projesi ele alındığı zamanda; kentsel dönüşüm çalışmasının taşınmazların değerlerini doğrudan etkilediği gözlenmiştir. Proje alanında kalan mahallelerde kentsel dönüşüm çalışması başlamadan önce taşınmazların değerinin, yapı kalitesinin kötü olmasına bağlı

olarak düşük olduğu, alım-satım bedellerinin ortalama 150-250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, kentsel dönüşüm proje çalışmaları başlatıldıktan sonra ise taşınmaz değerlerinin 250-350 TL/m<sup>2</sup> aralığında gerçekleştiği, proje alanı ve çevresindeki emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerin sonuçlarına göre tespit edilmiştir. Proje sahasında uzlaşma görüşmelerine başlamadan önceki bir yıldan daha kısa sürede konut metrekare birim değerlerinin 1,4-1,7 kat arasında artış gösterdiği ve proje alanında uygulama çalışmasına başlanmasından sonra konut metrekare değerlerinin proje öncesi döneme oranla 2-3 kat artış gösterdiği dikkati çekmektedir. İyi yönetilen kentsel dönüşüm projesi alanlarında artan taşınmaz değer artışının yerel yönetimler, merkezi idare ve taşınmaz maliki arasında paylaşılması mümkün olmakta ve kötü uygulamalarda ise projenin neden olduğu değer artışının çoğunluğu projenin paydaşlarından birine transfer olmakta ve dönüşüm projesi adeta rant kollama aracına dönüşebilmektedir.

İncelenen proje alanında oluşan değer artışının büyük ölçüde taşınmaz malikinde kaldığı ve yerel idarenin kamusal alanlar için gerekli olan arazileri proje uygulaması ile bedelsiz olarak edinerek avantaj sağladığı görülmektedir. Turhal Belediyesi tarafından riskli alanda yapılan kentsel dönüşüm proje geliştirme çalışmaları sonrası üretilecek konutların satış fiyatlarının şehrin yeni yerleşim bölgelerinde üretilen konut satış fiyatlarına yaklaşacağı tahmin edilmektedir. Turhal Belediyesi kentsel dönüşüm ofisine yapılan konut alım müracaatlarında vatandaşların satış fiyatı beklentilerinin bu doğrultuda oluştuğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Turhal ilçesinde yürütölen kentsel dönüşüm çalışması ve yapılacak olan yeni konut alanları ile riskli alanda ikamet eden vatandaşlar ve ilçe genelinde yaşayan diğer paydaşlara nitelikli konut alanları sunularak yüksek yapı kalitesi, sosyal donatı alanları bulunan yaşanabilir bir Turhal oluşturulmak amaçlanmaktadır. İlçede başlatılan kentsel dönüşüm çalışmasının en önemli amacı ise sağlıksız ve çarpık yapılaşma, riskli yapı stoku, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve deprem öncesi yapılan binalardaki konut dokusunun muhtemel bir depremde yıkıcı etkisinin azaltılmasının sağlanmasıdır. Belirtilen bütün yapısal sorunların yanında özellikle yerel yönetimlerin imar ve şehircilik, emlak ve istimlak, mali hizmetler, etüd ve proje, fen işleri gibi hizmet birimde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmemiş olması

nedeni ile proje geliştirme ve uygulama çalışmalarının başarı düzeyinin yeterli olmadığı ve kentsel dönüşüm, yenileme ve koruma projelerinin paydaşlarının memnuniyet düzeylerinin düştüğü ve sonuç olarak projenin sosyal maliyetinin yükseldiği dikkati çekmektedir. Kentsel dönüşüm proje süreçlerinde yaşanan sorunları asgari seviyeye indirmek için kentsel dönüşüm, yenileme ve koruma projelerinde en büyük paydaşlardan biri olan yerel yönetimler, ilgili bakanlıklar, gayrimenkul ve inşaat sektörleri başta olmak üzere bütün kamu ve özel kurumlarda kurumsallaşma ve insan kaynağı sermayesinin niteliğinin yükseltilmesine önem ve öncelik verilmeli ve bu kapsamda sayılan bütün kurumlarda gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesi zorunlu olmalıdır. Hatta başta 5393 sayılı Belediye Kanunu olmak üzere ilgili mevzuatta gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görev ve yetki alanlarının tespit edilmesine ve proje geliştirme ve uygulama, arazi edinimi, kamulaştırma, değerlendirme, proje finansmanı, gayrimenkullerin ekonomiye kazandırılması gibi konularda söz konusu uzmanlara imza yetkisi verilerek kıt kaynakların etkin, verimli ve hakkaniyete uygun kullanımına olanak verilmelidir.

## KAYNAKLAR

- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt: 8(39):736-769.
- Anonim. 2004. Web Sitesi: [www.kalkinma.gov.tr/2018/03/%25C4%25B0ilcelerin-SosyoEkonomikGelismislikSiralamasiarastirmasi2004.pdf&ved=2ahUKwiY3Dn2r\\_dAhWN=AOVaw2](http://www.kalkinma.gov.tr/2018/03/%25C4%25B0ilcelerin-SosyoEkonomikGelismislikSiralamasiarastirmasi2004.pdf&ved=2ahUKwiY3Dn2r_dAhWN=AOVaw2), Erişim Tarihi:05.03.2017.
- Anonim. 2009. Gazi Üniversitesi Deprem Araştırma ve Uygulama Merkezi Raporu. Ankara.
- Anonim. 2011. Web Sitesi: [www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1047](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1047), Erişim Tarihi 25.10.2017.
- Anonim. 2016a. Web Sitesi: [www.helponto.com/ilceler/tokat-turhal/1779](http://www.helponto.com/ilceler/tokat-turhal/1779), Erişim Tarihi: 05.06.2016.
- Anonim. 2016b. Web Sitesi: <http://www.flickr.com/photos/sinandogan/15080090502>, Erişim Tarihi: 25.10.2017.
- Anonim. 2017a. Web Sitesi: <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5998.html>, Erişim Tarihi: 03.11.2017.
- Anonim.2017b.Web Sitesi: <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5998.html>, Erişim Tarihi: 03.11.2017.
- Anonim.2017c.Web Sitesi: [www.pinterest.com.fr./pin/1773299226684/](http://www.pinterest.com.fr./pin/1773299226684/), Erişim Tarihi: 03.11.2017.
- Anonim.2017d.Web Sitesi: [www.turhal.bel.tr](http://www.turhal.bel.tr), Erişim Tarihi: 11.18.2017.
- Anonim.2018a.Web Sitesi: [webdosya.csb.gov.tr/dbaltyapi/html/riskli\\_yapi\\_sureci.html](http://webdosya.csb.gov.tr/dbaltyapi/html/riskli_yapi_sureci.html), Erişim Tarihi: 03.04.2018.
- Anonim.2018b.Web Sitesi :[www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20130831.htm](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20130831.htm), Erişim Tarihi: 03.05.2018.
- Anonim.2018c.Web Sitesi :[www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20130831.htm](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20130831.htm), Erişim Tarihi: 03.05.2018.
- Anonim.2018d.Web Sitesi :[www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20130831.htm](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20130831.htm), Erişim Tarihi: 03.05.2018.
- Aydınlı, H.İ. ve Turan, H. 2012 Kuramsal ve Yasal Çerçevde Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 28 (3):3-7.

- Bulut, S..2015.6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Parsel Bazında Yapılan Dönüşüm Uygulamaları Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Örneği, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Dönem Projesi. Ankara.
- Çatalbaşı, F. 2011.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekansal ve Sosyo – ekonomik Etkileri Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. Ankara.
- Çolak, C. 2011. Türk Dünyası Mühendislik Mimarlık ve Şehircilik Kurultayı Bildirgeleri Kitabı, s.35, Ankara.
- Genç, 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Mevzuat ve Uygulamaları Genel Görünümü. Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 15(1):3-5.
- Kaypak, Ş. 2010. Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım. Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, 3 (2):84-105.
- Keleş, R. 2000. Kentleşme Politikası Kitabı, İmge Kitabevi, Ankara.
- Özden, P. 2001. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23:18-23.
- Özden, P. 2010. Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, Ankara.
- Özden, P. ve İnce, H. 2007. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması Değerlendirme ve Sonuç Bildirgesi. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, YTÜ Basım- Yayın Merkezi, İstanbul, s.80-89.
- Şişman, A. ve Kibaroğlu T. 2009. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. 12.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı. 2-3 Haziran 2009. Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Sönmez, N., Kaya, N., Arslan, M. 2017. Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Durum Analizi ve Etki Değerlendirme Araştırması. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Yayın No: 30, Ankara.
- Tekeli, İ. 1991. Kent Planlaması Konuşmaları (Urban Planning Conferences). TMMOB Mimarlar Odası Yayını, Ed. K. Yavuz, Ankara, 28: 43-48.

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Selim KUL  
Doğum Yeri : Araklı/Trabzon  
Doğum Tarihi : 10.04.1982  
Medeni Hali : Evli  
Yabancı Dili : İngilizce

### Eğitim Durumu

Lise : Araklı Lisesi (2003)  
Ön lisans : Kocaeli Üniversitesi H.Ö.İ.U. MYO, Ö.Güv. ve Koruma (2005)  
: Anadolu Üniversitesi Halkla İlişkiler (2007)  
Lisans : Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme (2009)  
: Anadolu Üniversitesi Sosyoloji (2016)  
Yüksek Lisans : Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme  
Anabilim Dalı (2012)  
: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul  
Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2018)

### Çalıştığı Kurumlar ve Yıl

Nevşehir Belediyesi (2009-2014)  
Turhal Belediyesi (2014- Halen)