

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ:
YILDIRIM BELEDİYESİ ÖRNEĞİ**

Mustafa DOĞAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2018**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ: YILDIRIM BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Mustafa DOĞAN

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Nihan SÖNMEZ ÖZDEMİR

Türkiye'nin çok önemli bir kısmının, başta deprem olmak üzere afetlerin riski altında olduğu ve buna karşın mevcut yapı stokunun büyük bir kısmının ise muhtemel afetlere karşı dayanıklı olmadığı bilinmektedir. Bu durum, 1999 Marmara ve 2011 Van Depremlerinde bir kez daha ortaya çıkmıştır. Bu risk halen artarak devam etmekte ve deprem haritası incelendiğinde ülkenin % 90'ına yakın kısmında deprem riskinin yüksek olduğu görülmektedir. Bazı illerin yakın bir zaman içinde çok şiddetli bir depremle karşı karşıya kalacağı, bilim adamlarınca sıklıkla ifade edilmektedir. Bursa İli Yıldırım İlçesi de zemin özellikleri ve deprensellik yönünden genellikle riskli yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Bunun için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre riskli yerleşim alanlarının hızla dönüşüm çalışmaları kapsamına alınması zorunlu görülmektedir.

Bu çalışmada; öncelikle kentsel dönüşüm çalışmaları ve özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Yıldırım Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulaması incelenmiştir. İncelenen proje; 7 mahallede 499 hektar alanı kapsadığı için söz konusu projenin etaplar halinde gerçekleştirilmesi uygun görülmüştür. İlk olarak 55 hektar olarak belirlenen 1. etap, Yıldırım Belediye Meclisi ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından uygun görülmüş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanmasının ardından söz konusu alanda proje çalışmalarına başlanmıştır. Yıldırım Belediyesi tarafından 2013 yapılan ihale sonucu da yüklenici firmaya iş teslimi yapılmış ve saha çalışmasının yapıldığı 2014-2015 döneminde projenin 1. etabının kaba inşaat seviyesinde devam ettiği gözlemlenmiştir. Proje uygulama alanının kaçak ve riskli yapılardan arındırılarak düzenli bir yapılaşmanın sağlanması,

halkta kentlilik bilincinin oluşturulması, yaşam kalitesinin artırılması ve sosyo-ekonomik yönde olumlu etkilerinin olması beklenmektedir. Belediyelerde kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, proje fizibilitesi, proje uygulama çalışmaları ile etki değerlendirme çalışmalarının rasyonel esaslara dayalı olarak yürütülebilmesi için ilgili birimlerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümü lisans ve lisansüstü programlarından mezun olanların kariyer uzmanı olarak istihdam edilmesinin zorunlu olduğu dikkati çekmektedir.

Haziran 2018, 80 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, riskli alan ve riskli yapı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Yıldırım Belediyesi Dönüşüm Projeleri.

ABSTRACT

Term Project

TRANSFORMATION OF AREAS AT DISASTER RISK: THE YILDIRIM MUNICIPALITY EXAMPLE

Mustafa DOĞAN

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Advisor: Prof. Dr. F. Nihan SÖNMEZ ÖZDEMİR

It is very well known that an important part of Turkey is at risk of disasters, mainly earthquakes; however, most of the existing building stock in the country is not resistant to possible disasters. This situation emerged once again in the 1999 Marmara and 2011 Van Earthquakes. This risk is still continuously increasing and when the earthquake map is examined, it is seen that earthquake risk is high in almost 90% of the country. It is frequently stated by scientists that some provinces will face severe earthquakes in the near future. The Yıldırım District of Bursa Province, too, is generally composed of risky settlement areas in terms of soil characteristics and seismicity. For this reason, its risky settlement areas should be included in the scope of rapid transformation activities under Law No. 6306 on Transformation of Areas at Disaster Risk.

In this study, primarily urban transformation studies, and especially, the Yıldırım Municipality Urban Transformation Project implementation within the scope of Law No. 6306 on Transformation of Areas at Disaster Risk were examined. Since the project under consideration covers 499 hectares in 7 neighborhoods, it was considered appropriate to carry out the project in stages. The first stage, which was determined as 55 hectares, was approved by the Yıldırım Municipal Assembly and Bursa Metropolitan Municipality Assembly and the project works were started in this field after approval by the Ministry of Environment and Urbanization. As a result of the tender held by the Yıldırım Municipality in 2013, the work was assigned to the contractor company and it was observed that the first phase of the project continued at the level of rough construction in the 2014-2015 period when the field work was carried out. It is expected that the project implementation area will be cleared from illegal and risky structures, a regular structuring

will be ensured, public awareness will be raised, quality of life will be improved, and positive socio-economic effects will be achieved. In order to develop urban transformation projects, project feasibility, project implementation, and impact assessment studies in municipalities based on rational principles, it is noteworthy that graduates of undergraduate and graduate programs in real estate development and management departments should be employed as career experts.

June 2018, 80 pages

Keywords: Urban transformation, risky area and risky structure, Law No. 6306 on Transformation of Areas at Disaster Risk, and Yıldırım Municipality Transformation Projects.

TEŞEKKÜR

Gayrimenkul alıŐmalarının kapsamı hızla gelişmekte ve gayrimenkul uzmanlığına kamu ve özel kurumlarda talep hızla artmaktadır. Türkiye Belediyeler Birliği ve Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı arasında yapılan işbirliği anlaşması kapsamında bu alanda lisansüstü eğitim yapma olanağını bize veren bütün kişi ve kurumlara içten teşekkür ederim. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisansüstü eğitim yapma imkanını sağlayan ve her türlü kolaylığı gösteren Belediye Başkanı Özgen KESKİN başta olmak üzere, Türkiye Belediyeler Birliği'ne, tüm Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkan ve öğretim üyelerine ve özellikle danışman hocam Prof. Dr. Nihan SÖNMEZ ÖZDEMİR'e teşekkürlerimi sunarım. Değerli arkadaşlarım Kentsel Tasarım Müdürü Gamze GENÇ ve aynı müdürlükte görev yapan Şehir ve Bölge Plancısı Nur ÇETİNKAYA'ya yardımlarını esirgemedikleri için teşekkür etmek isterim. Ayrıca yüksek lisans sürecinde her hafta Bursa'dan Ankara'ya gidip gelirken kendilerini ihmal ettiğim çocuklarım Sena – Ahmet'e, eşim Güzide DOĞAN'a ve dualarını eksik etmeyen anneme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Mustafa DOĞAN

Ankara, Haziran 2018

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR	v
KISALTMAAR DİZİNİ	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ	x
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM	3
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Ortaya Çıkışı	3
2.2 Kentsel Dönüşüm Kavramının Gelişimi	5
2.3 Kentsel Dönüşümün Uygulama Yöntemleri	7
2.4 Dünyada Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi	8
2.5 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi.....	11
2.5.1 Türkiye’de kentsel dönüşümün yasal dayanakları	13
2.5.2 Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları	18
3. AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	21
3.1 Afet Zararlarını ve Kentsel Riskleri Azaltmak İçin Kentsel Dönüşüm	21
3.2 Türkiye’de Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Çerçevesi .	22
3.2.1 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	24
4. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN’DA YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: BURSA İLİ YILDIRIM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI ÖRNEĞİ	28
4.1 Yıldırım İlçesinde Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	29
4.2 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projesi.....	34
4.2.1 Proje alanının konumu	34
4.2.2 Proje alanının mevcut durumuna ilişkin değerlendirme	35
4.2.2.1 Alanın fiziki yapısı.....	35
4.2.2.2 Alanın sosyo-kültürel yapısı.....	40
4.2.3 Proje alanına ilişkin yer seçim gerekçeleri	41
4.2.4 Projenin amaçları ve hedefleri.....	42
4.2.5 Projenin faaliyet süreçleri	43
4.2.5.1 Yasal ve yönetsel süreç.....	44

4.2.5.2 Uygulama süreci	46
4.2.6 Projenin getirdiği yenilikler ve potansiyelleri	53
4.2.7 Proje ile beklenen sonuçlar	54
4.2.7.1 Mekansal sonuçlar	55
4.2.7.2 Sosyo-kültürel sonuçlar	56
4.2.7.3 Ekonomik sonuçlar	57
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	63
KAYNAKLAR	67
EKLER.....	71
Ek 1 Proje alanı mevcut duruma ilişkin fotoğraflar.....	72
Ek 2 Proje öncesi uygulamada olan imar planı.....	73
Ek 3 Kentsel dönüşüm planı (Taslak Plandır)	74
Ek 4 Kentsel dönüşüm alanı proje görseli	75
Ek 5 1. Etap (Mevlana Mahallesi) proje görselleri	76
Ek 6 Projeye ilişkin basın haberleri (1/3).....	77
ÖZGEÇMİŞ.....	80

KISALTMALAR DİZİNİ

BEBKA	Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı
HA	Hektar
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AB	Avrupa Birliği
GEÇAK	Çankaya Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TL	Türk Lirası

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1 Bursa İli içerisinde Yıldırım İlçesi'nin Konumu	30
Şekil 4.2 Sinandede kentsel dönüşüm alanından görünüş	31
Şekil 4.3 Akçağlayan toplu konut alanından görünüş.....	32
Şekil 4.4 Cumalıkızık Köyü meydanından görünüş	33
Şekil 4.5 Yıldırım Külliyesi ve çevresinden görünüş	33
Şekil 4.7 Türkiye geneli deprem bölgeleri	36
Şekil 4.8 Yıldırım İlçesi'ne ilişkin fay hatları.....	36
Şekil 4.9 Yıldırım İlçesi zemin sağlamlığı.....	37
Şekil 4.11 Kentsel dönüşüm öncesi yürürlükte olan imar planı	39
Şekil 4.12 Kentsel dönüşüm alanı mevcut arazi kullanımı	40
Şekil 4.13 Anket çalışmalarından örnekler	47
Şekil 4.14 Arazi çalışmaları dökümü	48
Şekil 4.15 Değerleme analiz haritaları	49
Şekil 4.16 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı	49
Şekil 4.17 Kentsel tasarım çalışmaları	50
Şekil 4.18 Projeye ilişkin koordinasyon toplantıları	51
Şekil 4.19 İnşaat alanından görseller (17.08.2013).....	51
Şekil 4.20 Maket çalışması	52
Şekil 4.21 Kentsel dönüşüm parkından bir görünüş	52
Şekil 4.22 Mevlana, Yavuzselim, Ulus, Arabayatağı ve Çınarönü Mahalleleri değer haritası	61

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 Saha tespit çalışmaları.....	47
Çizelge 4.2 Riskli alan ilan edilen il ve ilçeler	53
Çizelge 4.3 Kentsel dönüşüm alanı bina ve nüfus verileri.....	57
Çizelge 4.4 Mahalle arsa varlığı, mesken ve işyeri sayıları.....	59
Çizelge 4.5 Mahalle arsa, mesken ve işyeri değerleri.....	62

1. GİRİŞ

Sanayi Devrimi ve İkinci Dünya Savaşı sonrasında sağlıklı yaşam alanlarını ve yıkılmış kentlerin, yaşanabilir, sağlıklı alanlar haline getirilmesi için kentsel yenileme, koruma, iyileştirme ve canlandırma gibi uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Günümüzde kentsel yenileme, koruma, iyileştirme ve canlandırma gibi kenti daha iyi bir duruma getirmek için yapılan çalışmalar “kentsel dönüşüm” adı altında toplanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin yıkıntı bölgesi ve sefalet yuvası haline gelmiş alanlarının daha sağlıklı, yaşanabilir alanlar haline getirilmesi, şehrin büyümesi ile şehir içinde kalan sanayi alanlarının şehir dışına taşınması sonucu boşalan alanların toplum yararına düzenlenmesi, eskimiş kent alanlarının restore edilerek halkın hizmetine sunulması ve olası bir afet sonrasında zarar görme riski olan alanların iyileştirilmesi gibi nedenlerle gerçekleştirilmektedir (Demirkıran 2008).

Endüstri Devrimi'nin 19. yüzyıl sonrası yol açtığı sorunlarla birlikte ortaya çıkan sağlıklı yaşam alanları planlama biliminin çıkış noktasını oluşturmuştur. Sanayi Devrimi sonrası, kentlerde yoğunlaşmış nüfus dikkati çekmektedir. Yerleşim dengesine bakıldığında kent nüfusunun, kırsal nüfusun çok gerisinde kaldığı, kentlerde büyüme ve kırsal alanda gerileme yaşandığı görülmektedir. Kentlere göç eden insanların çoğu; kötü konutlarda, dar caddelerin ve pis avluların olduğu ortamlarda yaşamak zorunda kaldıklarına tanık olunmaktadır. Bu da sağlık koşullarının kötüleşmesi hastalıkların yaygınlaşması gibi sonuçlara neden olmuştur (Çetinkaya 2009). Bu dönemde bir kurtarıcı olarak görülen mekansal uygulamalar, kentsel alanları sağlıklılaştırma hedefi ile mekansal müdahaleler olarak ortaya çıkmıştır. Günümüzde bağlı olduğu etkenler değişim gösterse de, çarpık kentleşmenin getirdiği sorunlar yaşanmaya devam etmektedir. Fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel yapının hızla değiştiği günümüzde, mekansal olgular da hızla değişmekte ve yenilenmektedir. Bu değişime ayak uyduramayan mekan ise sağlıklılaşmakta, kentsel çöküntü ya da yıpranma sürecine girmektedir (Öz 2009).

Bursa İlinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları arasında; Bursa Osmangazi Belediyesi Kamberler Kentsel Dönüşüm Projesi (2007), Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi (2007), Bursa Yıldırım Belediyesi Sinandede Mahallesi Kentsel

Dönüşüm Projesi (2006), Bursa Yıldırım Belediyesi Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (2006); kapsadığı alan ve etkilenen hane sayısı ile kent içindeki yeri ve önemi yönlerinden özellikli bulunmaktadır. Her kentsel dönüşüm ve gelişim projesi; uygulama alanı ve uygulama süreçleri yönünden farklılık göstermekte ve özel olarak inceleme konusu yapılması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin gelişimi ve seçilmiş örnek proje analizinin yapıldığı bu çalışmada; hem önceki araştırmaların sonuçları, hem de ilgili belediyelerin idari kayıtları birlikte kullanılarak analiz ve değerlendirme yapılmıştır. Çalışmanın öncekilerden farkı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girdikten sonra söz konusu kanun kapsamında yapılan ilk kentsel dönüşüm projelerinden biri olmasıdır. Çalışma kapsamında öncelikle kentsel dönüşüm kavramı çok boyutlu olarak ele alınmış ve Bursa Yıldırım Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi örneği üzerinden uygulama süreçlerinin analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Çalışma sonuçları beş bölümden oluşmakta olup, çalışmanın önemi, amaç ve kapsamı giriş bölümünde açıklanmıştır. Bunu izleyen ikinci bölümde kentsel dönüşümün amacı ve kavramsal çerçevesi irdelenmiş, kentsel dönüşümün ortaya çıkışı, dünyada ve Türkiye’de gelişimi, kentsel dönüşüm örnekleri ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm yasaları değerlendirilmiştir. Üçüncü bölümde afet odaklı kentsel dönüşüm çalışmaları kısaca açıklanmış ve bu çerçevede kamuoyunun gündeminde olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun olası etkileri ve uygulama olanakları değerlendirilmiştir. Dördüncü bölümde 6306 Sayılı Kanun kapsamında yürütülen Yıldırım Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama süreçleri, sorunları ve olası etkileri genel olarak analiz edilmiş ve başlıca çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Saha çalışmaları aşamasında proje uygulamasının tamamlanamamış olması nedeni ile projenin mevcut uygulama aşamasına kadar olan dönem boyunca yapılan çalışmaların analizi ile yetinilmiş ve elde edilen bütün bulgular ile başlıca sorunlara yönelik çözüm yaklaşımları da son bölümde özet olarak sunulmuştur.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kent; insanların yerleşme, barınma, çalışma, dinlenme, eğlenme ve özellikle de kültürel gereksinimlerini karşıladığı, sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan mekanlar olarak tanımlanabilir (Aydın 2006). Kentler; uygarlığın, gelişmenin, estetiğin, kültürün, organizasyonel yapının merkezi ve insanları ortak yaşam biçimleriyle şekillenen alanlar olmanın dışında, tarihi, sosyal, kültürel, siyasi ve teknolojik öğeleri de içerisinde barındırırlar (Aydın 2006).

Kentlerin bu karmaşık yapısının oluşumunun başlangıç noktası olarak 19. yüzyılda yaşanan büyük sanayi devrimi kabul edilebilir. Sanayi devrimi ile birlikte kentler giderek büyümüş yapısı ve düzeni değişmiş karmaşık yapılar halini almıştır. Bugün hala devam eden içinde bulunulan kentleşme sürecinin başlangıcı kabul edilen sanayi devrimi ile birlikte kentlerde yeni sorunlar ve yapılar ortaya çıkmıştır. Barınma, sağlık, istihdam, ulaşım, çevre kirliliği bu sorunlardan en önemlileridir. Kentlerde ortaya çıkan sorunlar beraberinde çözüm arayışlarını getirmiştir. Ancak kentsel dönüşüm, kentsel yenileme kavramları şekillenmeye başlamıştır. Bu bölümde, kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışı, tarihsel gelişim süreçleri ile Türkiye’de kentsel dönüşümün yasal dayanakları, uygulama alanları ve kentsel dönüşümde uygulama yöntemleri incelenmiştir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Ortaya Çıkışı

19. yüzyılda Sanayi Devrimi’nden sonra çok büyük bir hızla artan kentleşme eğilimi ile kentlere yoğun bir göç başlamış ve bunun sonucu olarak da kentlerde yoğun nüfus artışları görülmüştür. Kırsal alanlardan sanayinin yoğunlaştığı kentlere yapılan göç, bu yerleşimlerin nüfuslarının büyük bir hızla artmasına yol açarken, söz konusu yeni nüfus yoğunlaşması, kentlerde altyapı, konut, ulaşım ve çevre sorunlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Kentlerde ortaya çıkan sorunlara toplum ve devlet hazırlıksız yakalanmıştır. Özellikle bu dönemde sanayileşmenin yoğun bir biçimde yaşandığı ve Sanayi Devrimi’nin öncülüğünü yapan İngiltere’de kentsel alanlarda yaşayan işçi sınıfı büyük bir yoksulluk

içinde ve sağlıksız koşullarda barınmaktadır. Engels, “İngiltere’de İşçi Sınıfın Durumu” başlıklı yapıtında 19. yüzyıl ortalarında ülkenin tüm büyük sanayi kentlerinin içinde bulunduğu durumu anlatırken İngiliz işçi sınıfının yaşadığı konut alanlarını ve konutlardaki insanlık dışı koşulları da ayrıntılı olarak gözler önüne sermektedir (Ersoy 2007).

Sanayi Devrimi ile başlayıp, artan bir hızla çoğalan kent nüfusları zamanla kontrol edilemez sınırlara ulaşmıştır. Roma Kulübü’nün 1972 yılında yayımladığı “Büyümenin Sınırları” (Limits to Growth) adlı raporda kentlerin nüfuslarının ve kentleşme oranlarının tahmin edilenin çok daha üstünde oranlarla arttığına dikkat çekilmektedir. Dünyada 1950 yılında nüfusu bir milyonun üzerinde olan 86 kent mevcut iken, günümüzde (2006) bu sayı 400 adete çıkmış ve 2015 yılında ise bu sayının 550 adet olacağı tahmin edilmektedir (Davis 2007). Böyle hızlı nüfus artışı sonucu, şehirler gecekondu mahalleriyle çevrelenmekte; şehir nüfusunun büyük bir kısmı, derme çatma konutlarda ve sağlıksız ortam koşullarında barınmaya çalışmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönem kentleşme ve kent sorunları açısından önem taşıyan bir diğer dönem olma özelliğine sahiptir. Çünkü İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentleşme süreci, gecekondu¹ merkezli kentleşme şeklinde gelişmiştir. (Anonim 2013a.) Özellikle üçüncü dünya ülkelerinde yoğunlaşan gecekondulaşma bir türlü önü alınamayan ancak her ülkenin kendine özgü imkân ve yöntemlerle sürekli çözüm aradığı bir sorun olarak hala varlığını korumaktadır. Bu ülkelerde halen şehirleşmiş nüfusun en az üçte biri gecekondu oturmaktadır (Kışlalıoğlu ve Berkes 1993). Bu dönemde sağlıksızlaşan kent parçalarını, yaşanabilir, sağlıklı mekanlar haline getirebilmek için kentsel yenileme, koruma, iyileştirme ve canlandırma gibi uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

Geçmişte yapılan bu yenileme, koruma, iyileştirme, canlandırma çalışmalarının tamamı “kentsel dönüşüm” kavramının içeriğini oluşturmuştur. Kentsel dönüşüm kavramı,

¹Gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü (Anonim 2013a).

sosyal, kültürel, ekonomik ve mekansal olmak üzere birçok boyutu içinde barındıran bir kavramdır. Günümüzde kentsel dönüşüm kavramının pek çok farklı tanımlaması bulunmaktadır. Lichfield'a (1992) göre kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Donnison'a (1993) göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir. Roberts (2000) tarafından kentsel dönüşüm; kapsamlı ve bütünlük (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlanmaktadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünlüğün sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Akkar 2006).

Özetle kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok mevcut olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.

2.2 Kentsel Dönüşüm Kavramının Gelişimi

Sanayi Devrimi sonrası, kentlerde yoğunlaşmış nüfus dikkati çekmektedir. Yerleşim dengesine bakıldığında kent nüfusunun kırsal nüfusun çok gerisinde kaldığı açıkça dikkati çekmektedir. Bu dönemde çözüm arayışları olarak kentsel mekânlarda fiziksel düzenlemeler yoluna gidilmiştir. Bu dönemde ortaya atılan çözüm arayışlarından birisi Güzel Şehir Modeli bir diğeri ise Ebenezer Howard'ın Bahçe Kent Modeli'dir.

Güzel Şehir Hareketi 1890 ve 1900'lü yıllarda ABD'de kentsel alanlarda yaşanan büyük yoksulluğun yol açtığı manevi çöküntüye karşı kentlerin büyük anıtsal yapılar ve kentsel tasarım çalışmalarıyla aşılması girişimidir. Hareket, kentin kamusal mekânlarının

yeniden yapılanmasını önermektedir. Sanayileşme ile toplumsal sınıfsal güç dengeleri değişmiş ve yeni güçlenen metropol kentler sanayi burjuvazisinin imgeleri olmaya başlamıştır. Hareketin savunucularına göre, bu tür bir güzelleştirme uyumlu bir toplumsal düzen oluşmasına, bu da kent merkezinde yaşayan yoksulların yaşam koşullarının gelişmesine katkıda bulunacaktır. Ancak, 19. yüzyıl sonlarına gelindiğinde “Güzel Şehir” hareketinin, kentlerin özellikle işçi mahallelerindeki çirkin görüntüleri ortadan kaldırmaya yetmediği anlaşılmaya başlanmıştır. Bu hareketle her ne kadar kent merkezleri yepyeni bir vitrine kavuşmuş, büyük parklar ve anıtsal yapılar etkileyici bir kentsel peyzaj yaratılmışsa da, kentte yaşayan milyonlarca yoksul insanın yaşam koşullarını iyileştirmeye yeterli olmamıştır. Yine de sanayi kentlerinde yaşanan kolera ve tifo gibi büyük salgın hastalıklar büyük ölçüde önlenmiştir (Ersoy 2007). Aynı dönemde İngiltere’de Ebenezer Howard Bahçe Kent Modelini ortaya atmıştır. Howard’a göre, sanayi kentlerinin aşırı kalabalık ve sağlıksız ortamları kırsal alanların canlandırılarak kentsel alanlardan kırsal alanlara dönüş ile çözümlenebilirdi.

Howard, kentsel yaşamın gerektirdiği sosyal ve kültürel donatıların sağlanabileceği, konut ve işyerlerinin birlikte yer alacağı asgari büyüklüğe sahip olan; ancak kırsal yaşamın yüz yüze ilişkilerini sürdürebilecek ölçüde azami büyüklükte düşük yoğunluklu (hektara en çok 25-30 kişi), havası temiz, aydınlık, rekreasyon etkinliklerinin kolaylıkla gerçekleştirilebileceği donanımı olan, işyerleri ile konut kullanımlarının yürüme mesafesinde olduğu ve yerleşme çevresinin yeşil bant aracılığıyla kırsal alanla bütünleştiği bir kent modeli tasarlamıştır. Böylelikle İngiltere örneğinde en kötü temsilcisini bulan sanayi kentlerinin sağlıksız hava kirliliği yüksek yoğun erişilebilirlik olanakları sınırlı, karanlık mekânlarının yarattığı insanlık dışı yaşam koşulları ortadan kaldırılmış olacaktır. O dönemde Howard’ın projesinde tasarladığı şekilde otuzun üzerinde yerleşme kurulmuştur (Ersoy 2007). Ancak sanayileşmenin ve hızlı nüfus artışı ile yoğun kentleşmenin getirdiği sorunları mekânsal çözüm önerileri ile çözmek mümkün olmamıştır. Kapitalizmin ağır ve acımasız koşullarının kentte yarattığı koşulları, getirilen fiziksel mekân müdahaleleri ile çözümlenememiştir.

Yirminci yüzyılın ortalarına gelindiğinde kentlerin nüfusları hızla artmaya devam etmektedir. Bununla birlikte kentler ve kentte yaşanan sorunlar daha karmaşık bir nitelik

kazanmış ve sorunların yalnızca mekânsal müdahaleler ile çözümlenemeyeceği daha iyi anlaşılmaya başlamıştır.

2.3 Kentsel Dönüşümün Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, bir ülkenin yaşadığı sosyo-ekonomik ve siyasal koşullar ile birlikte şekillenmekle birlikte kentlerin mekansal yapısı da dönüşüm süreçlerinin şekillenmesinde önemli role sahiptir. Batı'da kentsel dönüşüm çalışmalarının uygulama yöntemleri için pek çok farklı uygulama biçimi geliştirilmiştir. Türkiye'de de bu uygulama biçimleri ülke dinamiklerine uygun hale getirilerek kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm temel olarak dokuz farklı uygulama biçimini içinde barındırmaktadır. Bu uygulama biçimleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Yenileme (renewal): Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi yenileme olarak tanımlanmaktadır.
- Sağlıklaştırma (rehabilitation): Eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması olarak ifade edilmektedir.
- Koruma (conservation): Toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklaştırılması şeklinde tanımlanmaktadır.
- Yeniden Canlandırma (revitalization): Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamak şeklinde tanımlanmaktadır.
- Yeniden Geliştirme (redevelopment): Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine imkan vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarım düzeni içinde geliştirilmesi olarak tanımlanmaktadır.

- **Düzenleme (improvement):** Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türü olarak tanımlanmaktadır.
- **Temizleme (clearance):** Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi şeklinde tanımlanmaktadır.
- **Yeniden Üretim (regeneration):** Tamamen yok olmuş bozulmuş, köhnemiş alanların yeniden üretilmesi, olarak ifade edilmektedir.
- **Kalitenin Yükseltilmesi:** Uygulama alanında yaşayanların sosyo-ekonomik açıdan statü ve yaşam kalitelerinde önemli ölçüde değişiklik yaşanmadan; fiziksel çevrenin iyileştirilmesi olarak ifade edilmektedir.
- **Soylulaştırma:** Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının geliştirilmesi olarak ifade edilmektedir (Ertaş 2011).

2.4 Dünyada Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi

Dünyada kentsel dönüşümün ilk uygulamaları, Avrupa’da kentsel yenileme (urban renewal) şeklinde ortaya çıkmıştır. Örneğin, 19. yüzyılın ikinci yarısında “Park Hareketi”, kente doğayı getirmeyi amaçlamıştır. Bu amaçla 1844’te Liverpool’da Birkenhead Parkı, 1845’te Londra’da Victoria Parkı ve 1863’te New York’ta Central Park yapılmıştır. Park Hareketi’ni kent merkezlerinde geniş bulvar ve caddeler açılmasını öngören projeler izlemiştir.

1850-1860 döneminde Paris’te Hausmann öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi, en önemli örneklerden biridir. Kuzey Amerika’daki “Güzel Kent Hareketi” de kentlerde geniş cadde ve bulvarlar açması, kent merkezi yenilemesiyle bu dönemde Avrupa’daki kentsel yenileme projelerine paralel olarak gelişmiştir. 19. yüzyılın sonlarından 1945’lere kadar kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı kentsel yenileme en önemli müdahale biçimi olmuştur. Sonuç olarak ilk kentsel yenileme projeleri sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesini amaçlamaktadır. İkinci Dünya

Savaşı'nı izleyen yıllarda, ABD'de New Heaven kentinin yenilenmesi, Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı'nın izlerinin silinmesi, İngiltere'de Sanayi Devrimi'nin etkisiyle oluşan işçi kentlerinin yaşanabilir kentlere dönüştürülebilmesi için kentsel dönüşüm projeleri oluşturulmuştur. İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde yakılıp yıkılmış kentlerin yenilenmesi, zarar görmüş kültür mirasının onarılması, ekonomik çöküntüye uğramış alanların yeni fonksiyonlarla canlandırılması fikrinden hareket etmiştir. 1950'li yıllarda özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan kentsel alanın yeniden eski halinde kavuşturulması, kentlerin restorasyonu ve çöküntüye uğrayan bir kentsel alan parçasındaki fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp çöküntü bölgelerinin temizlenmesiyle yeni bir dokunun meydana getirilmesi üzerine odaklanmıştır (Özer vd 2013).

Avrupa ve Amerika'da 1950'li yıllarda savaş sonrası kentlerde yaşanan hasarlara yönelik çözüm arayışı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının önem kazandığı görülmektedir. Savaş sonrası dönemde, "Modernist Hareket" kentlerin yeniden inşasını gündeme getirmiş ve kentlerde kentsel gelişim stratejisi uygulanmaya başlanmıştır (Akkar 2006).

1960'lı yıllarda "yeniden canlandırma" metodu üzerinde çalışmalar başlatan Avrupa Ülkeleri; kamu ve özel sektör arasındaki işbirliğini genişletecek bir döneme girmiş, 1950'lerdeki konut ve yaşam standartları, yerini refahın gelişimine bırakmıştır. 1970'li yıllara gelindiğinde kent politikası, kentsel yoksulluk, konut ihtiyacı, düşük gelirli kişiler ve işsizliğin artışı; başlıca kent merkezlerinde etnik azınlıkların yoğunlaşması sonucu bu sorunların çözümünde bir azalmanın olmaması konuları üzerinde yoğunlaşmıştır. Yerel yönetimlerin özerkliğinin ve yönetim kavramının ortaya çıkmasıyla beraber özel sektöre atfedilen rolde bir artış ortaya çıkmış öncelikli olarak bölgesel ve yerel düzeyde örgütlenmeye beraber kentsel dönüşüme dair çalışmalar topluma odaklanmıştır.

Kentsel yenileme, açık alanların iyileştirilmesi, trafik düzenlemelerin yapılması ve daha iyi kentsel altyapı düzenlemelerini kapsayan fiziksel bir müdahale olmasının yanında kentsel alanların yenilenmesi ve korunmasının yöre sakinleriyle birlikte sağlanması amacı gütmüştür (Özden 2006). 1960-1970 dönemi, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantının kurulması bakımından önemli olmasına

rağmen 1980'lere kadar kentsel dönüşümün felsefesi; kent çeperindeki boş arazilerin gecekondulu mahallelerine dönüşmesi, bu mahallelerin sağlıklılaştırılması, apartmanlaşma ya da temizlenerek farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesine dönük girişimler çerçevesinde devam etmiştir. 1960 öncesi dönemde kentlere sadece fiziki müdahale olarak algılanan ve devlet eliyle yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, 1960-1980 yılları arasındaki dönemde yeni bir boyut kazanmıştır. Bu dönemde, kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyutu ön plana çıkararak kamu-özel sektör ile işbirliği yapılmaya başlanmıştır.

1980 sonrası ise ekonomik boyutun yanı sıra sosyal boyut da kentsel dönüşüm uygulamalarında önem kazanmaya başlamıştır. 1980'lerde kentsel dönüşüm öncelikli amacı, kentlerin tarihi dokusu, kentin cazibe merkezleri özellikle de kültürel, ekonomik, politik ve iş merkezleri üzerinde odaklanmıştır. Kentsel dönüşüme dair çalışmalar kamu yönetimi, sivil toplum örgütleri ve özel sektörü bir araya getiren bir programa yönelmiştir. Kenti canlandırmak üzere yapılan proje giderlerinin sadece devlet tarafından karşılanması yerine özel sektör de devreye girmiştir. Geleceğe yönelik kentsel koruma ve kentsel yeniden geliştirme kavramının ön plana çıktığı bu dönemde, 1950'li yıllardan farklı olarak tarihsel, mimari ve kültürel değer taşıyan bölgelerdeki plansızlığı önlemek için aşırı nüfus artışını engellemek için kentsel korumaya; mevcut olan yapıların yıkılması sonucu elde edilen alanın ekonomik ve toplumsal değerlerini attırarak yeniden kullanımıyla kentsel yeniden geliştirmeye yönelik çalışmalar yapılmıştır.

1990'lu yıllarda, bütünleşik uygulamalara ve karşılaştırmalı politikalara yönelmeye başlanılmıştır. Kamu, özel ve sivil ortaklık üzerine kurulan kentsel dönüşüm, topluma odaklanarak bölgesel ve ulusal bir bakış açısı kazanmıştır. Kentsel dönüşüm ekonomi üzerinde odaklanırken, toplumdaki değişimle beraber sosyal ve toplumsal sermayeyi ekolojik gelişmeleri ve maddi dönüşümler de göz önünde bulundurulmuştur. Artık merkezi yönetim tarafından yürütülen projeler yerini yerelin esas aktör olduğu projelere bırakmıştır (Şahin vd. 2012).

1990 ve 2000'li yıllarda; 1980'lerdeki gibi yerel halkın yaşam koşullarının iyileştirilmesini de göz önünde bulundurulması ile kentsel dönüşüm mekânsal ve

ekonomik dönüşümün yanında sosyal dönüşümünde bir aracı olarak görülmeye devam etmiştir. İngiltere'nin Londra kentinde büyük bir çoğunluğu kamu arazisi olan limanlar bölgesinde 1980'li yıllarda kamu-özel sektör işbirliği ile başlatılan Dockland Projesi, düşük gelir gruplarının ikamet ettiği ve kentsel yoksulluğun yaşandığı bir bölgede başlatılan Elephant & Castle Projesi, özellikle eğitim ve iş geliştirme boyutu ile de öne çıkan Paddington Projesi, Yunanistan'ın Thebes yerleşmesinde yaşayan göçmenlerin başta konut ve işsizlik sorunlarını çözmek üzere yerel ve merkezi yönetim işbirliği ile halkın planlama ve uygulamaya katılımını sağlayan Thebes Yerleşmesi Planlamaya Katılım Projesi, Japonya'da 1945 yılında savaşta harap olan Hiroşima kentinin yeniden inşasını kamu, özel sektör ve yerel halkın komiteler aracılığı ile örgütlenerek yaptığı işbirliği ile ele alan Hiroşima-Danbara Kenti Yeniden İnşa Projesi, Brezilya'da 1994 yılında belediye tarafından başlatılan Favela-Bairro Sağlıklaştırma Programı ile kent merkezindeki gecekondu alanlarının standartlarının yükseltme çalışmaları 1980 sonrası dönemde bazı öne çıkan kentsel dönüşüm uygulama örnekleri arasında sayılabilir (Kara 2007).

2.5 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi

Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamaları, 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olmak üzere 3 farklı dönemde incelenebilir:

Cumhuriyet Dönemi'nde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'lerde kırsal alandan kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950'lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir (Şişman ve Kibaroğlu 2009).

Sanayileşmenin hızlandığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul ve İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut

sorunlarını kendilerinin çözmesini yani gecekonduları getirmiştir (Şişman ve Kibaroğlu 2009).

1950-1980 arasındaki dönemde, gecekonduların sağlanılması, kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü, gecekonduların yeniden yapılandırılması ve bu alanlarda kentsel yenileme gibi kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleşmiştir. Kentleşme ve planlama pratiğine kent yenileme kavramının girişi 1970'li yıllara, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlaması ise 1980'li yıllara rastlamaktadır. Kentsel nüfus artışının yaşandığı bu dönemde, kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde, çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşan sosyo-ekonomik bir yapı vardı. 1950-1980 arasındaki dönemden farklı olarak, bu dönemde, yerel yönetimlere planlama yetkisi verilmiştir. Yaşam kalitesi düşük ve riskli alanlarda yapılan kentsel yenileme, iyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve ıslah-imar uygulamaları, tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması dönemin kentsel dönüşüm uygulamaları arasındadır (Ataöv ve Osmav 2007).

Birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye'de de özellikle 1980 sonrası büyük ölçekli ulusal ve uluslararası sermayenin kar güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri sonucunda, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekanların türemesine yol açmıştır (Şişman 2008). Bu sebeplerle oluşan kentsel mekanlar dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Türkiye'de hemen hemen her ilde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun, ekonomik olarak zayıf ve sosyal olarak çöküntü içerisinde olan suç oranlarının yükseldiği alanlar mevcuttur. Bu alanlar gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır.

Türkiye'de 1980'lerde kent merkezleri ve gecekonduların bölgelerinde dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. 1984 yılında, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin

Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun”, gecekondü dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır (Şişman 2008). Söz konusu Kanun ile gecekondü alanları için ıslah imar planları yapma imkanı doğsa da, sonuçta gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başlamıştır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondü bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneğidir (Şişman 2008).

2000’li yıllardan itibaren, yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturmaya başlamış, gecekondü bölgelerinde istihdam yapısındaki değişime göre konut biçimleri de değişmeye başlamıştır. Belediye toplu konut kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, deprem riski olan alanlarda devlet kredisiyle afet konutları, konut sunuş biçimlerinden bazıları olmuştur (Ataöv ve Osmay 2007).

Özellikle son yıllarda İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi büyükşehir alanlarında kentsel dönüşüm projelerine ağırlık verildiği görülmektedir. İstanbul Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen Vadisi Projesi, Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projeleri, Hacı Bayram Kentsel Dönüşüm Projesi, İzmir Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi, Bursa Zafer Meydanı Projesi, Kent Meydanı Projesi, Sıcaksu Bölgesi Dericiler Projesi ve Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, büyük ölçekli ve özellikli kentsel dönüşüm projesi örnekleri arasında sayılabilir.

2.5.1 Türkiye’de kentsel dönüşümün yasal dayanakları

Türkiye’de kentlerin sorunlarına bağlı olarak, yasaların ve uygulama araçlarının geliştirilmesi esas olarak 1980’li yıllara karşılık gelmektedir. Kentsel dönüşümüne ilişkin düzenleme ve uygulamalar uzun süre, mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle batıdaki örneklerinde olduğu gibi çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, yönetim sistemi içinde farklı birimlerin, sorunlar ortaya çıktıkça geliştirmeye çalıştıkları birbirlerinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamalar söz konusu olmuştur. Son

yıllarda konuyla ilgili olarak yapılan düzenlemelere kadar yerel yönetimler bazında bazı büyükşehir belediyelerinde kent yenilemeye ilişkin görevleri yerine getiren uygulayıcı birimler olmuştur (Genç 2008).

Kentsel dönüşüm konusu özellikle 2000’li yıllardan sonra daha sık gündeme gelmeye başlamıştır. AB uyum süreci çerçevesinde özellikle 2004 yılı sonrasında kentlerin planlaması ve gelişime ilişkin yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Günümüze kadar yapılan yasal düzenlemelerden kentsel dönüşümü ile ilgili olarak aşağıdaki gibi sıralanabilir:

a) 775 Sayılı Gecekondu Kanunu: Bu alandaki yasal düzenlemelerin ilki, 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu olmuştur. Kanunun ilk maddesine göre, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır. Bu kanun da sözü geçen “gecekondu” ifadesi ile, “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” kastedilmektedir. 775 Sayılı Kanun ile özellikle 1950 sonrası hızlı kentleşme ile bozulan kent dokusunun yeniden iyileştirilmesi, kent çevrelerinde yağmalanan alanların kente geri kazandırılması amaçlanmış ve bir ölçüde kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm başlatılmıştır. Ancak kanun kısa vadede başarı elde edememiştir.

b) 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun: 1984 yılında çıkarılan bu kanunla gecekondu alanları için, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, valilikçe ve sınırları içerisinde Belediyelerce imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projeleri ortaya çıkmıştır. Ancak söz konusu kanun ile kentsel dönüşüm yapılamamış imar afları ile birlikte mevcut durumu koruyan kent planları ortaya çıkmıştır.

c) 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu: Kentsel dönüşüm kanunu adı altında çıkarılan yasal düzenlemelerin ilki olan ve 2004 yılında yürürlüğe

giren bu kanun ile Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkartılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmıştır (Aydınlı ve Turan 2012).

d) 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu: 2004 yılında çıkarılan kanunda, büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir. Belediyeler tarafından hazırlanan ve usulüne uygun olarak yürürlüğe giren kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bizzat belediye tarafından uygulanabileceği gibi, projelerin uygulanması kamu kurumlarına veya özel hukuk kişilerine de bırakılabilmektedir.

e) 5393 Sayılı Belediye Kanunu: 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'nda Büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilirken, 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. 2005 yılında yürürlüğe konulan 5393 Sayılı Kanunun 73. maddesinde; "Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50.000 m² en fazla 5.000.000 m² olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır" denilmektedir. Bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görelî

olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

f) 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun: 2005 yılında yürürlüğe giren, 5366 Sayılı Kanun amacı; “Büyükşehir belediyeleri ve Büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri, nüfusu 50 bini geçen belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlem alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak belirtilmiştir. Burada belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak Kanunda yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Kanun’da, yenileme projesi kapsamına alınacak kültürel ve tabiat varlıklarının niteliği konusunda bir açıklık bulunmamaktadır (Aydın ve Turan 2012).

Kanuna göre yenileme alanları; “il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kurulu’na sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kurulu’na sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir...”.

Çerçeve kanun niteliğinde olan, uygulanması yönetmeliğe bırakılan bu Kanun, beraberinde bazı sakıncaları da getirmiştir. Bütüncül bir planlama anlayışından kopuk oluşu, yenileme ve dönüşümü sosyal ve ekonomik boyutlarından bağımsız olarak ele

alışı, planlama sürecinin doğal bir parçası olmayı reddeden yaklaşımı, noktasal çözümleri teşvik edişi, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile çok yakından ilgili olduğu halde bu kanuna referans vermeyişi sayılabilir. Kanunun soru işaretlerine neden olan bir başka noktası da, yenileme alanlarının yalnızca kentsel sit alanları ile sınırlanmamasından kaynaklanmakta; bu alanlarda bulunan yasa dışı yapıların da yasallaştırılmasına olanak tanıyacağı endişesi ortaya çıkmaktadır. Buna karşın, yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutan maddesi, söz konusu alanlardaki uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bulunmaktadır (Aydınlı ve Turan 2012).

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun: 1999 depremlerinin ardından oluşmaya başlayan duyarlılıkla afetler karşısında risk azaltıcı araçlardan biri olarak kent yenileme veya dönüşümden söz edilmeye başlanmıştır. Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2004 yılında düzenlediği Deprem Şurası'nın Mevzuat Komisyonu Raporu'na göre, sakınım planları kapsamında belirlenen, acil müdahale gerektiren yüksek risk alanları ve kamu yararı açısından zorunluluk gösteren alanların fiziki düzenlemesi ve sosyal kalkınmasını amaçlayan özel bir planlama türü olarak "kentsel dönüşüm eylem planları" tanımlanmaktadır. Söz konusu planlar, yapı güçlendirme, boşaltma, birleştirme, yeniden paylaşırma, yenileme projelerinde ortak oluşturma, hızlı kamulaştırma, gayrimenkul aktarım hakları gibi araçları kullanır. Doğal afetler nedeniyle dönüşüm/yenileme stratejisinin öneri olarak dile getirildiği bir başka belge ise 2004 Türkiye İktisat Kongresi Afet Komisyonu Raporu'dur. Buna göre, sakınım planları kapsamında yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm alanlarında boşaltma, yenileme, güçlendirme gibi araçların geliştirilmesi önerilmektedir (Genç 2008).

Afet risklerine karşı kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yasal yönetsel çalışmalar neticesinde, 2012 yılında "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kanun ile, özellikle büyükşehirlerde çarpık kentleşmenin önlenmesi, yapı stokunun düzenli ve planlı hale getirilmesi ve temel olarak da Türkiye'nin karşı karşıya olduğu en önemli afet risklerinden biri olan deprem tehlikesi karşısında büyük yıkımların önlenmesi hedeflenmiştir.

Çalışma kapsamında afet odaklı kentsel dönüşüm ele alınmış ve bu kapsamda 6306 Sayılı Kanun bu bölümde ayrı bir başlık altında ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Esasen çalışma alanı olarak seçilen İlçe Belediyesi projelerinin temelinde bilim ve fen kurallarına uygun olarak inşa edilmemiş olan ve sonuç olarak afet riski yüksek olan binaların dönüştürmesine yönelik proje geliştirme ve uygulama yapılması zorunlu olmaktadır.

2.5.2 Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları

Türkiye’de 1980’li yıllardan sonra başlayan kentsel dönüşüm projeleri önceleri kamu eliyle gerçekleşirken sonrasında uluslararası sermayenin de dâhil olduğu büyük projelere kadar çeşitli şekillerde uygulanmaya başlanmıştır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projeleri de yapılan uygulanan kentsel dönüşüm örnekleridir.

Özellikle büyükşehirler hızlı kentleşme süreci ile oluşan gecekondü bölgeleri, kentsel dönüşüm projelerinin öncelikli uygulama alanları olmuşlardır. İstanbul kenti başta olmak üzere, Ankara, İzmir ve Bursa kentlerinde birçok alanda dönüşüm çalışmaları yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir. Yapılan kentsel dönüşüm projeleri türlerine göre şu şekilde gruplandırılabilir:

a) Çöküntü Bölgelerinin / Gecekondü Alanlarının Dönüşümü: İstanbul’da kıyı alanlarında Tuzla, Beykoz, Sarıyer ve Silivri’deki gecekondü bölgelerinin, eski sanayi alanlarının (Kağıthane Deresi ve çevresi, Pendik, Kartal sahili ve Maltepe’de eski mermer ocaklarının bulunduğu bölge; Beykoz’da Beykoz Deri Kundura, Paşabahçe tesislerinin üretimlerine son vermeleri ile ortaya çıkan boş alanlar) yerlerine lüks konut alanları, iş merkezlerinin yapılması; Ankara’da Güneypark Konutları, TOKİ’nin farklı kentlerde uyguladığı projeler, İzmir-Kadifekale, Karşıyaka-Semikler, Ege Mahallesi çöküntü bölgelerinin / gecekondü alanlarının dönüşmesine örnektir. Ankara’da gecekondü alanlarının yoğunlaştığı bölgeler (Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan ve Yenimahalle) başta olmak üzere kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bunlara örnek olarak GEÇAK (Çankaya), Aktaş-Atilla (Altındağ), Ege (Mamak) ve Şirindere (Yenimahalle) Kentsel dönüşüm projeleri örnek olarak verilebilir (Genç 2008).

- b) Soylulaştırma: İstanbul'da kıyı kesimindeki tarihi yapılarda; 1970 ve 1980'lerde Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy, Cihangir, Beyoğlu, Galata, Balat ve Fener gibi tarihi veya özgün niteliği olan ve zaman içinde çöküntü sürecine girmiş olan semtlerin dönüşümü (Genç 2008).
- c) Merkezi İş Alanının Dönüşümü: İstanbul'da Beşiktaş ve çevresinin yeni merkezi iş alanı olması, iş merkezlerinin burada yer seçmesiyle yaşadığı dönüşüm; Maslak ve Büyükdere aksı; İzmir'de 3. İzmir Kent Merkezi Projesi (Genç 2008).
- d) Prestij Projeleri ile Dönüşüm: İstanbul'da Beyoğlu, Kadıköy'de Haydarpaşa Liman Bölgesi Prestij projeleri ile dönüşüme örnektir (Genç 2008).
- e) Sit Alanlarının Korunması ve Turizm Amaçlı Dönüşüm: İstanbul'da Tarlabası, Hacıhüsrev, Tophane, Dolapdere ve Okmeydanı'ndaki kısmi projeler; Tarihi Yarımadayı kapsayan Fatih ve Eminönü'deki turizm amaçlı dönüşüm, Ulus Tarihi Kent Merkezinin Dönüşümü Projesi, Beypazarı Evlerinin Restorasyonu Projesi sit alanlarının korunması ve turizm amaçlı dönüşümüne örnektir (Genç 2008).
- f) Toplu konut İdaresi (TOKİ)'nin² Öncülüğünde Başlatılan Dönüşüm Projeleri: İstanbul-Tuzla'da, Pendik'te İstanbul Park Formula 1 Pisti, yat limanı, Sabiha Gökçen Havaalanı, Sabancı Üniversitesi TOKİ'nin öncülüğünde başlatılan dönüşüm projelerine örnektir (Genç 2008).
- g) Doğal Afetler Nedeniyle Kentsel Dönüşüm: İstanbul'da Zeytinburnu, Bakırköy ve Küçükçekmece'de bu amaçla projeler yapılmaktadır. İzmir'de heyelan bölgesi olan Ballıkuyu ve Vezirağa'daki bölgelerin tasfiyesidir. Bunların yanında, depremden hasar gören kentler de (Adapazarı, İzmit, Değirmendere, Düzce gibi) zorunlu olarak yeni konut alanlarının yapılması, yeni gelişme alanlarının belirlenmesi ile dönüşüm sürecine girmişlerdir (Genç 2008). Son olarak yeni çıkan 6306 Sayılı Kanun ile İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve çok sayıda şehirde afet odaklı kentsel dönüşüm ve tasfiye çalışmalarına başlanmıştır.

Dönüşüm projelerinde kamu ve özel sektör yanında Başbakanlık TOKİ dönüşüm alanlarındaki hareketin tetikleyicisi konumundadır. 2012 yılı itibariyle TOKİ, 81 ilde

² Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ya da TOKİ, Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlığı'na bağlı, özellikle sosyal konut üretimi için kurulmuş olan kamu kuruluşudur. 1984 yılında Genel İdare dışında *Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı* kurulmuştur. Sonraki yıllarda hem ismi hem de faaliyet alanlarında değişiklikler olmuştur. Kurumun amacı dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacını karşılamaktır (Anonim 2013a).

524.698 konut yapmıştır. Kentin boş arazilerindeki veya özel mülkiyete ait yerlerde özel şirketler kendileri projeler yaparken, proje yapılması riskli olan gecekondularında genellikle TOKİ ve belediyelerin uygulamaları görölmektedir.

3. AFET ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Kasırğa, deprem, sel, su baskını, erozyon ve yangın gibi doğal afetler dünyanın her yerinde yapı ve kullanma kurallarına göre inşa edilmeyen yapılara büyük zararlar verebilmektedir. Olası afet durumlarında zarar görmesi muhtemel bu tür yapılar için önlem alma zorunluluğu doğmaktadır (Demirkıran 2008). Özellikle deprem riski, hem kent çeperlerindeki, hem de kent merkezlerindeki yerleşimleri tehdit etmekte ve kent yönetimlerini deprem riskini azaltmaya yönelik kentsel dönüşüm projeleri geliştirmeye yöneltmektedir.

1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi, Türkiye’de afet yönetim sisteminde, önemli boşlukları ortaya çıkarmıştır. Merkezi yönetim, yerel yönetim ve sivil inisiyatifler arasında, koordinasyonsuzluk ve işbirliği eksikliği; yasal düzenlemelerdeki sınırlar; afet zararlarını en aza indirme ve önleme adına politika ve plan eksikliği en temel sorunlar olarak, 1999 depremi sonrası ortaya çıkmıştır (Turhan 2005). Bu noktada yetersizliklerin ortaya koyulması, mevcut yasaların değerlendirilerek kentlerin dönüşümünün hangi çerçevelerde ele alınması gerektiği önem kazanmıştır.

Türkiye’nin afet risklerini taşıyan gelişmekte olan bir ülke olması sebebiyle kentsel dönüşüm uygulamaları, afetle ilgili kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmasını gerektirmiştir. Kadifekale Heyelan Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi (İzmir) heyelan riskine karşı; İluh Deresi Kentsel Dönüşüm Projesi (Batman), Hamam Deresi ve Hayrat Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (Rize) sel riskine karşı; Zeytinburnu Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul) ise deprem riskine karşı Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerine örnek olarak gösterilebilir.

3.1 Afet Zararlarını ve Kentsel Riskleri Azaltmak İçin Kentsel Dönüşüm

Kentler, gerek kentsel gelişim sürecine özgü sanayileşme, göç gibi nedenlerle gerekse savaş, afetler gibi olağandışı nedenlerle dönüşüme uğramaktadırlar. Kentsel dönüşümüne konu olan alanlar, köhneleşmiş veya bir şekilde mevcut planlamalar dışında kalmış alanlardır. Örneğin; cazibesini yitirmiş eski merkezi iş alanları, kentsel sit alanları, kent

içindeki sağlıksız ve kaçak yapılar, gecekondular gibi. Bunların yanında kentsel dönüşüm ihtiyacı yangın, deprem gibi afetler nedeniyle de ortaya çıkabilmekte; afetin ardından meydana gelen yıkımı ortadan kaldırmak veya afet olmadan önce olası zararları azaltmak amacıyla da kentsel dönüşüm uygulamaları yapılabilmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm konusu son yıllarda, özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremleri’nde yaşanan yıkımlarla daha da görünür hale gelen kentleşme, yerleşme sorunlarıyla, üzerinde en çok konuşulan ve tartışılan konularından biri haline gelmiştir. Afet risklerinin azaltılması ve gecekonduların dönüşümü basta olmak üzere çeşitli amaçlarla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamış; bunlarda TOKİ ve büyükşehir belediyeleri başrolde olmuştur (Genç 2008). Söz konusu uygulamaların yasal zemini yerel yönetimlere kentsel dönüşüm konusunda da yetkiler veren yeni yerel yönetim yasaları yanında, basta doğal afet riskleri olmak üzere, kentlerin sağlıksız yapılaşma alanlarını ortadan kaldırma amacıyla olan çeşitli kentsel dönüşüm yasa tasarıları ortaya konmuştur.

3.2 Türkiye’de Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Çerçevesi

Sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı anayasal bir haktır. Bu nedenle devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılamakla mükelleftir. Afet riski bu kapsamda tehdit hanesine yazılabilecek en önemli unsurlardan biri olarak kabul edilmektedir. Türkiye bulunduğu coğrafya itibarıyla afet risklerine karşı önlem alması mutlak olan bir ülkedir. Başta deprem olmak üzere, afetler nedeniyle yaşanan tüm zararların tazmini yerine idarenin bu zararlar yaşanmadan önlem almak istemesi son derece doğaldır. Buradan hareketle afet riskini, alınan tedbirlerle en aza indirmek, idarenin Anayasal görevidir. Bu durumu ve bunun çözümünü zorlaştıran bir diğer unsur da yaşanan kırdan kente göçtür. Göçle birlikte barınma ihtiyacı da doğal olarak ortaya çıkmıştır. Barınma ihtiyacı, çoğu kere düşük kaliteli konutlarla giderilmiştir. Göç devam ettikçe yeni göç edenler de önceden kente gelmiş hemşerilerinin yanında barınma ihtiyacını gidermeyi amaçlamışlardır. Bu tür yerleşim alanları, genellikle metropollerin merkezinin çevresinde olan ve rant anlamında daha düşük değerdeki kamu arazileri olmuştur. Böylelikle de kamu arazilerinde gecekondular ve kaçak yapılar hızla artmıştır. Bu kapsamda inşa edilen yapılar, öncelikli

olarak düşük kalitede barınma ihtiyacını gidermeyi hedeflemektedir. Afetlere karşı dayanıklı olma ihtiyacı, bu yapıları inşa edenlerin gündeminde çoğu zaman olmamaktadır (Özer vd. 2013).

Türkiye’de özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında kentleri afet risklerine karşı hazırlamak için çeşitli çalışmalar ve kanun tasarıları yapılmıştır. Ancak kentlerin yeniden şekillenmesini öngören bir yasa 2012 yılına kadar yapılamamıştır. 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, hızlı kentleşme sonucu oluşan afet riskine yönelik kentsel sorunları çözme amaçlı olarak yürürlüğe konulmuştur. 6306 Sayılı Kanun’dan önce kentsel dönüşüm amacıyla kullanılan 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi, getirdiği bazı yetersizlikler ve kısıtlamalar nedeniyle özellikle afet alanlarındaki uygulamalarda yeterli olmamıştır.

Belediye Kanunu ile 6306 Sayılı Afet Riski Kanunu arasındaki farklara bakıldığında, Belediye Kanunu’nda belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının; konut, sanayi, ticaret, teknoloji parkı, kamu hizmet ve rekreasyon alanları ile her türlü donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak ve deprem riskine karşı önlemler almak amacıyla belirleneceğinin belirtildiği görülmektedir. Ayrıca yasada kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen alanının en az 5 hektar en fazla 500 hektar olabileceği gibi kısıtlayıcı bir hüküm yer almaktadır.

6306 Sayılı Kanuna göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ise; riskli alanlar, riskli yapılar ve rezerv alanlar olmak üzere 3 farklı kapsamda sınıflandırılmıştır. Kanun da, riskli alanlara ilişkin asgari 15.000 m² şartı getirilmiş olmasına karşın, gerekli görülmesi halinde m² şartı aranmaksızın uygulama yapılabileceği belirtilerek, yasaya esneklik kazandırılmıştır. Belirtilen iki Kanunda tanımlanan kentsel dönüşüm alanları karşılaştırıldığında, 5393 Sayılı Kanun’un 73. maddesinin kentsel dönüşümü daha genel kapsamda ele aldığı söylenebilir. Yetkili idare bazında ise, 6306 Sayılı Kanun’un bütün yetkileri merkeze yani Bakanlığa (Bakanlık uygun gördüğü takdirde yerel idareleri yetkilendirebilmektedir) verdiği, 5393 Sayılı Kanun’da ise büyükşehir ve yerel idarelerinde yetkili olduğu görülmektedir.

6306 Sayılı Kanun kentsel dönüşüme çok farklı bir boyut getirmiş, bu kapsamda kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen yerleri pek çok kanundan muaf tutmuştur. Çalışmanın temel konusu olan 6306 Sayılı Kanun 2012 yılında çıkarılmış olmasına karşın uygulama boyutu yerel idarelerce hala tam olarak anlaşılammıştır. Bu nedenle kanun ayrı bir başlık altında daha kapsamlı olarak ele alınmıştır.

3.2.1 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Türkiye’de yaklaşık 19 milyon konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 2000 yılından sonra yapılan 5 milyon konut haricindeki 14 milyon konutun afet riski yönünden incelenmesinin gerekli olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca kentlerimizdeki yapı stokunun % 40’ının (6-7 milyon konut) yenilenmesi ya da güçlendirilmesi gerektiği tahmin edilmektedir. Bu noktada hareketle 6306 Sayılı Kanun’un temel amacı; afet riski altındaki bu alanların dönüşümünü ve riskli yapıların yıkımını sağlayarak, ülke genelinde sağlıklı güvenli ve yaşanılabilir alanlar oluşturmak şeklinde tanımlanmaktadır.

16/05/2012 tarihinde kabul edilen kanun, 30/05/2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanuna ilişkin bugüne kadar üç adet uygulama yönetmeliği yayımlanmıştır. İlk olarak 04/08/2012 tarihinde Kanunun Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır. Ancak revizyon ihtiyacıyla bu yönetmelik 15/12/2012 tarihinde yayımlanan yeni yönetmelikle son bulmuştur. 02/07/2013 tarihinde ise 15/12/2012 tarihli yönetmelikte bazı değişiklikler ve ilaveler yapılarak Uygulama Yönetmeliği yeniden şekillendirilmiştir.

6306 Sayılı Kanun, riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı olmak üzere 3 yeni tanım getirmiştir. Kanun genel kapsamda bu tanımlar üzerinden şekillenmektedir. Bunlar; riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanı kavramlarıdır.

Riskli Alan: Kanuna göre “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı’nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine

Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır”. Kanunun düzenlemesine bakıldığında, bir alanın riskli ilan edilebilmesi için, can ve mal kaybı riskinin birlikte bulunması koşulunun arandığı görülmektedir. Ancak uygulama bakımından kanunda yeterince açıklanmayan bazı hususlar bulunmaktadır.

Riskli Alan: Zemin yapısı bakımından değerlendirildiğinde; zemin sıvılaşması olan yerler, toprak kayması veya heyelan olabilecek bölgeler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ veya kaya düşme olasılığı olan alanlar vb. alanlar riskli alan olarak tespit edilebilir. Üzerindeki yapılaşma bakımından değerlendirildiğinde; belirli bir alan üzerindeki binaların riskli olduğunun tespit edilmesi, binaların büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması veya bu binaların proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış olması, mevcut yapılaşma alanında ulaşım ağının ve altyapının yetersiz kalması vb. durumlardaki alanlar riskli alan olarak tespit edilebilir.

Riskli Yapı: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a göre, “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı” ifade etmektedir. Ancak bir yapının ekonomik ömrünün ne olduğu hususu tartışmalı bir konudur. Bu noktada riskli yapı tanımının yeterince açık olmadığı söylenebilir. Riskli yapıların tespiti; ilmî ve teknik verilere dayanılarak, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğin eki Mevcut Binaların Değerlendirilmesi ve Güçlendirilmesi başlıklı yedinci bölümünde belirtilen hükümlere göre yapılacaktır.

Rezerv Alan: “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları” ifade etmektedir. Rezerv alanlar yeni yapılaşma alanlarının ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak, alternatif yapılaşma alanlarının belirlenmesini öngörmektedir. Kanuna göre, rezerv yapı alanı belirlenmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş olmakla birlikte, Maliye Bakanlığının görüşünün alınması zorunlu kılınmıştır. Ancak

rezerv yapı alanı belirlenirken yerel idarelere herhangi bir yetki tanımlanmamıştır. Bu noktada tüm yetkinin merkezde olması yerelde bazı sorunlara neden olabilir.

Kanun kapsamında afet riskinin önlenmesi için yapılacak uygulamalar, aşamalar halindedir. Öncelikle, riskin ortaya konmasına yönelik tespitler yapılacak, sonrasında alanın ya da yapı parselinin dönüşüme hazır hale getirilmesi sağlanacaktır. Son aşamada ise, yapı denetimlerine ve tekniklerine uygun olarak yeniden yapılaşma yoluna gidilmesi öngörülmüştür.

Kanun'un 3. maddesine göre yapılarda risk tespiti, malik veya temsilcileri tarafından gerek duyulması halinde, bakanlıkça yetkilendirilmiş firma veya kurum ve kuruluşlara yaptırılacaktır. Ancak Bakanlık tarafından gerekli görülmesi halinde risk tespiti bakanlık veya idare tarafından da yaptırılabilir. Bu durumda risk tespitine ilişkin masraflar maliklerden karşılanmak üzere tapuya ipotek konulmak suretiyle tahsil edilir. Kanun da, risk tespiti kararlarına karşı, 15 gün içerisinde itiraz hakkı verilmiştir. Bu itirazlar Bakanlıkça belirlenen teknik heyete yapılarak, bu heyetin incelemesi ve kararı ile sonuca bağlanır.

Risk tespiti sonrası, çok hızlı bir şekilde yapının tahliyesi ve yıkım süreci başlatılır. Öncelikle idare tarafından maliklere yıkım için 60 gün süre verildiğini belirten tebligat yapılır. Yıkımın malikler tarafından yapılmaması halinde idare (bakanlık veya belediye) tarafından yıkım gerçekleştirilir.

Bir alanın riskli alan olup olmadığı ise, Bakanlık veya idare tarafından riskli olduğu düşünülen alana ilişkin, uygulama yönetmeliğinde belirtilen dokümanlarla birlikte, Afet ve Acil Durum Başkanlığı'nın görüşü alınarak Bakanlar Kuruluna, Bakanlıkça yapılan başvuru ile belirlenmektedir.

Kanun da uygulama sürecine bakıldığında Bakanlık uygun gördüğü takdirde yerel idarelere yetki devri yapabilmektedir. Uygulama sürecine ilişkin tüm yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesindedir.

Kanun kapsamında afet riski tespit edilen alanda ve yapıda yürütmeyi durdurma kararı verilememektedir. Ayrıca kanun çerçevesinde Orman Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Kanunu, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gibi özel kanunların 6306 Sayılı Kanun'un uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanun'a aykırı hükümleri uygulanmaz ibaresi getirilmiştir.

4. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'DA YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: BURSA İLİ YILDIRIM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI ÖRNEĞİ

Bursa kenti; bugünkü sosyo-ekonomik yapısıyla bir sanayi kentidir. Geleneksel tekstil ve gıda sanayinin yanında 1960'ların sonlarında başlayan otomotiv sanayi ile Bursa İli önemli bir sanayi kenti konumuna gelmiştir. Özellikle dünya ile rekabet düzeyinde olan otomotiv sanayi Bursa İli'nin en önemli sektörlerinden bir tanesidir. Sanayinin Bursa ekonomisinin temelini oluşturması beraberinde kente ciddi boyutta göçü getirmiştir. Göçle birlikte kentte yasadışı olarak gelişen konut oranlarındaki artış göze çarpmaktadır. 1970'lerin sonrasında Bursa metropolü, sanayi yer seçim kriterlerine bağlı olarak Uludağ'ın eteklerinde doğu-batı yönünde lineer olarak gelişirken, bir yönüyle de Mudanya ve İstanbul yönünde ovayı kat ederek gelişmiştir. Bugün 2 milyon insanın yaşadığı kentte yaklaşık 400.000 sanayi işgücü bulunmaktadır. Sanayi iş gücü (düşük gelir grubu) özellikle 1970'lerde Ankara-İzmit yolunun kuzeyinde sanayi alanlarının çevresinde yasadışı bir örüntü içinde yoğunlaşmıştır.

Yıldırım ilçesi; Bursa İli içinde kaçak yapılaşmanın en fazla olduğu bölge olarak karşımıza çıkmaktadır. İlçe genelinde bugün çok sayıda ıslah edilmesi gereken alan bulunmaktadır. 2012 yılında çıkarılan 6306 Sayılı Kanun öncesi ilçede birçok kentsel dönüşüm projesi uygulanmıştır. Türkiye genelinde özellikle büyük kentlerde 6306 Sayılı Kanun öncesi, dönüşüm üzerine pek çok deneyim yaşanmıştır. Ancak bu deneyimlerin büyük bölümü fiziksel boyutta kalmıştır. Mevcut yasaların ve planların yetersiz oluşu nedeniyle özellikle de İstanbul'da yaşanan birçok dönüşüm uygulamasında, semtin insanları yaşam alanlarını terk etmek zorunda kalmışlardır. Birçok dönüşüm alanında ise mevcut mülkün katlanarak büyümesi gerçek anlamda bir kentsel yenilemeden çok spekülâtif oluşumlara neden olmuştur.

Düzensiz, sağlıksız ve estetikten uzak yapılaşmış bir yerleşim yerinin imar planlama ve uygulama faaliyetlerinin temel amaçları doğrultusunda düzeltilmesi, yüksek ekonomik maliyetinin yanında, birçok sosyal sorunu da beraberinde getirmiştir. Şehrin yeniden düzenlenmesi konusunda farklı dönemlerde ortaya konulan iradeler ve çıkarılan yasalar,

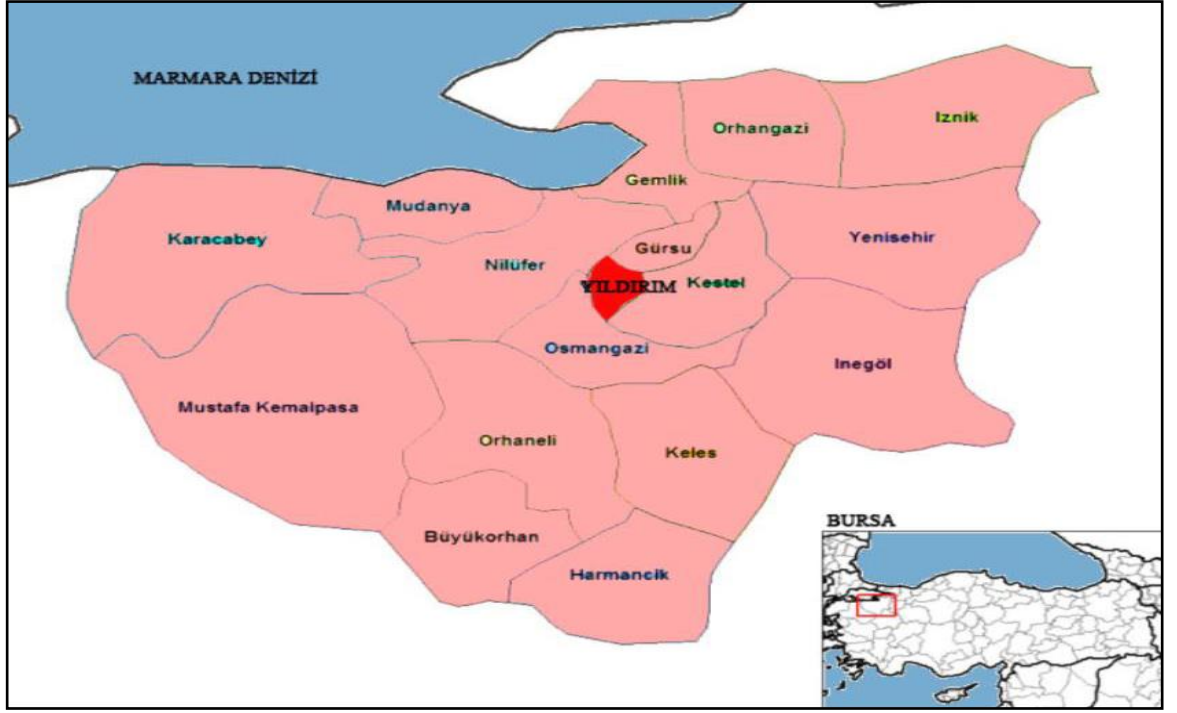
beklentileri tam olarak karşılayamamıştır. Bugün gelinen noktada, Türkiye’de kentlerin planlama ve yapılaşma sürecinden kaynaklanan sorunların çözümlenmesinde, afet riskinin oluşturduğu baskı altında, adımlar atılmaya başlanmış, çözüm sürecinin mali kaynakları konusunda yollar aranmış ve sosyal açıdan sorunun çözümü yönünde genel bir kanaat oluşturulmuştur (Çolak 2013).

6306 Sayılı Kanun, 2981 Sayılı İmar Kanunu gibi, planlamanın bilinen standartlarını ve bu anlamda var olan bütün yasaları saf dışı bırakan bir sistematığı içerir. Ne var ki 2981 Sayılı Kanun en ince ayrıntıda bireysel mülkiyet düzenini temel alırken, 6306 Sayılı Kanun global yaklaşımı, sınırların silinmesini, dönüşüm sürecinde geniş kapsamlı ortaklıkları cesaretlendirmektedir. En önemli koşulu ise, afet riskini kesinleştiği ortamda yapının yıkılmasını ön gören kamusal sorumluluğu tanımlamasıdır. Bir anlamda, mülk edinme adına ötenazi hakkını kullanma eğiliminin yaygın olduğu toplumda, bu eğilime engel olma sorumluluğunu almasıdır.

Bu bölümde öncelikli olarak Yıldırım Belediyesi tarafından 6306 Sayılı Kanun öncesinde uygulanmış kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiştir. Daha sonra ise çalışmanın ana konusunu oluşturan 6306 Sayılı Kanun kapsamında yürütülen Yıldırım Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

4.1 Yıldırım İlçesinde Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri

Yıldırım ilçesi; konum ve gelişme yönlerinden bazı avantajları ve dezavantajları bulunan bir yerleşim özelliğini göstermektedir. Uludağ’ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde Osmangazi ilçesine bağlı Demirtaş Bucağı, batısında Osmangazi ilçesi yer almaktadır (Şekil 4.1). İlçenin yüzölçümü 399 km²’dir. İlçenin güneyinde Uludağ yükselmekte ve kuzeyi ova şeklindedir. İlçenin ortasından Bursa-Ankara Yolu geçmektedir. İlçenin yüzölçümü ve güncel nüfusu dikkate alındığı zaman yoğun yüksek olduğu ve hızla artma eğilimine sahip bulunduğu açıkça dikkati çekmektedir. İlçede kentsel büyüme eğiliminin yüksek düzeyde olduğu ve gelişmenin istikrarlı bir büyüme eğilimine sahip olduğu görülmektedir.



Şekil 4.1 Bursa İli içerisinde Yıldırım İlçesi'nin Konumu (Anonim 2013k)

İdari olarak 1987 yılında kurulan Yıldırım, Bursa'nın 3 merkez ilçesinden biridir. Toplam nüfusu 631.482 olan ilçe sınırları dahilinde 69 mahalle bulunmaktadır. Bursa'nın doğusunda yer alan Yıldırım İlçesi, ilin en fazla kaçak yapıya sahip olan ve göç alan bölgesidir. Bu nedenle kentsel dönüşüme en fazla ihtiyaç duyan ilçe sıralamasında ilk sıradadır.

İlçede bugüne kadar uygulanan ve tamamlanan kentsel dönüşüm projeleri aşağıda sıralanmıştır:

Sinandede Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap: Sinandede Mahallesi, Kasım Önadım Bulvarı'na cepheli yaklaşık 4.726 m² büyüklüğündeki alan 2006 yılında Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilmiştir. Kasım Önadım Bulvarı'na cepheli şuyulandırma adalarında mevcut yapılaşma ve hissedar sayısının fazla olması, imar planı kararlarının uzun yıllar uygulanamamasına neden olmuştur. Bu kapsamda Belediye sorunun çözülmesi için bölgeyi kentsel dönüşüm alanı olarak ilan etmiştir.

Proje kapsamında alandaki tüm hak sahipleri tespit edilerek, her bir yapıya ilişkin analizler yapılmıştır. Daha sonra hak sahiplerine, taşınmazlarına ait toplam değer üzerinden konut dağılımı yapılmıştır. Proje 2010 yılında tamamlanmıştır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 Sinandede kentsel dönüşüm alanından görünüş (Anonim 2013g)

Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi: Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde; güneyde Kasım Önadım Bulvarı, kuzeyde Ufuk Sokak, doğuda Kıbrıs Sokak, batıda Batı Sokak ile sınırlanan yaklaşık 3 hektarlık bir alanı kapsayan bölge 2006 yılında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak Belediye Meclisinde karar alınmıştır. Proje kapsamında yer alan Kartal Sokak ve çevresinde yaklaşık 6.500 m²'lik bir alanda kamulaştırma yapılmış daha sonra kamulaştırılan parseller Yıldırım Belediyesi adına tescil edilmiş, alanda 15 metrelik yol, yeşil alan ve kimsesizler konağı projeleri yapıldığı görülmüştür.

Toplu Konut Projelerinde Akçağlayan Mahallesi Toplu Konut Projesi: Doğuda Kaplıkaya deresi, batıda Akçağlayan Mahallesi Eğri Sokak, kuzeyde Çiçek Caddesi, güneyde Uludağ yamaçları ile sınırlanan yaklaşık 32 hektarlık alan Toplu Konut alanı olarak planlanmıştır. 2007 yılında 776 bahçeli ev tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Akçağlayan toplu konut alanından görünüş (Anonim 2013g)

Yiğitler Mahallesi Toplu Konut Projesi: Yiğitler Mahallesinde mülkiyeti Belediye'ye ait yaklaşık 3.3 hektarlık alan Toplu Konut Alanı olarak planlanmıştır. 2005 yılında TOKİ ile Yıldırım Belediyesi arasında imzalanan protokol ile proje ihale edilmiştir. 2006 yılında taşınmazlara yapı ruhsatı verilmiş ve daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

Restorasyon Projeleri - Cumalıkızık Köyü: Eski bir Osmanlı Köyü olan Cumalıkızık, günümüze kadar yaşayan tarihi bir miras olarak benliğini korumayı başarmıştır. Köyün sürdürülebilir olması için Yıldırım Belediyesi tarafından alanda, restorasyon, cephe sağlıklılaştırma, tarihi kimliğin korunması ve yaşatılabilmesi için çalışmalar yapıldığı görülmüştür.

Proje kapsamında Bursa İl Özel İdaresi tarafından fon oluşturulmuştur. Bu fonla birlikte Cumalıkızık Köyü için 121 adet binada rölöve-restitüsyon-restorasyon proje çalışması tamamlanmış, 51 adet binada çalışmalar devam etmektedir. 91 adet tescilsiz yapıda ise, cephe sağlıklılaştırma projeleri tamamlanmış ve 4 adet binada çalışmalar sürdürülmektedir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Cumalıkızık Köyü meydanından görünüş (Anonim 2013g)

Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı (BEBKA) 2010 yılı Mali Destek Programı kapsamında Yıldırım Belediyesi tarafından Cumalıkızık'a yönelik hazırlanan "ZAMAN TÜNELİNDE KAYBOLMAYAN TARİH BEKÇİLERİ PROJESİ" hibe almaya hak kazanmış ve proje uygulaması devam etmektedir.

Yıldırım Külliyesi (Mollayegan): Yapı, cami, medrese, darüşşifa, hamam ve türbeyi içermekte olup, 1855 depreminde hasar görmüştür. Harabe halinde olan yapı Yıldırım Belediyesi tarafından Tarihi ve Kültürel Mirasımızı Koruma ve Yaşatma Projesi kapsamında restore edildiği görülmüştür (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Yıldırım Külliyesi ve çevresinden görünüş (Anonim 2013g)

4.2 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projesi

Yıldırım Belediyesi sınırları içinde kalan Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi 6306 Sayılı Afet Riski Olan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yürütülen bir süreçtir. Alan, 20/01/2013 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak ilgili kanun çerçevesinde “riskli alan” ilan edilmiştir. 499 ha alanı kapsayan kentsel dönüşüm alanı, kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca onaylanan ilk örneklerden biridir.

Proje alanı, Yıldırım İlçe sınırları içerisinde bulunan, Mevlana, Yavuzselim, Ulus Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri'nin planlı kısımları ile Şirinevler Mahallesi'nin bir kısmını içeren 499 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölge, çok geniş bir alanı kaplamaktadır. Alanın tamamının niteliksiz ve yasadışı yapı stoku ile dolu oluşu, plansız gelişmeden kaynaklanan altyapı ve donatı alanlarının yetersizliği bölgenin, merkezi bir konumu olmasına karşın atıl alan olarak kalmasına yol açmaktadır. Bölge, mevcut yapısı sebebiyle kentle entegre olamamış gelişme eğilimi göstermemektedir.

4.2.1 Proje alanının konumu

Alanın, kuzeyi ve doğusu Yakın Doğu Çevre Yolu, güneyi Ankara Yolu, batısı ise 11 Eylül Bulvarı ile çevrilidir. Proje alanı konumu itibarıyla, Bursa kentinin doğu girişinde bulunması, ana ulaşım akslarıyla çevrili olması ve kent merkezine yakınlığı önemli bir bölgededir (Şekil 4.6).



Şekil 4.6 Yıldırım Ankara yolu kuzeyi kentsel dönüşüm proje alanı (Anonim 2013k)

Proje alanının, kuzeyi Bursa'nın en verimli topraklarının yer aldığı Bursa Ovası ile çevrilidir. Güneyden geçen Ankara Yolu Güzergahı Bursa İli'nin en önemli ulaşım akslarından bir tanesi olup yolun batısı İzmir'e uzanmaktadır.

Kuzeyden geçen ve Bursa Ovası ile proje alanı arasında sınır oluşturan Yakın Doğu Çevre Yolu İstanbul Otoyolu'na ulaşımı sağlayan temel akslardan bir tanesidir. Ayrıca İstanbul ile bağlantı sağlayacak hızlı tren hattı da proje alanının kuzeyinden geçmektedir.

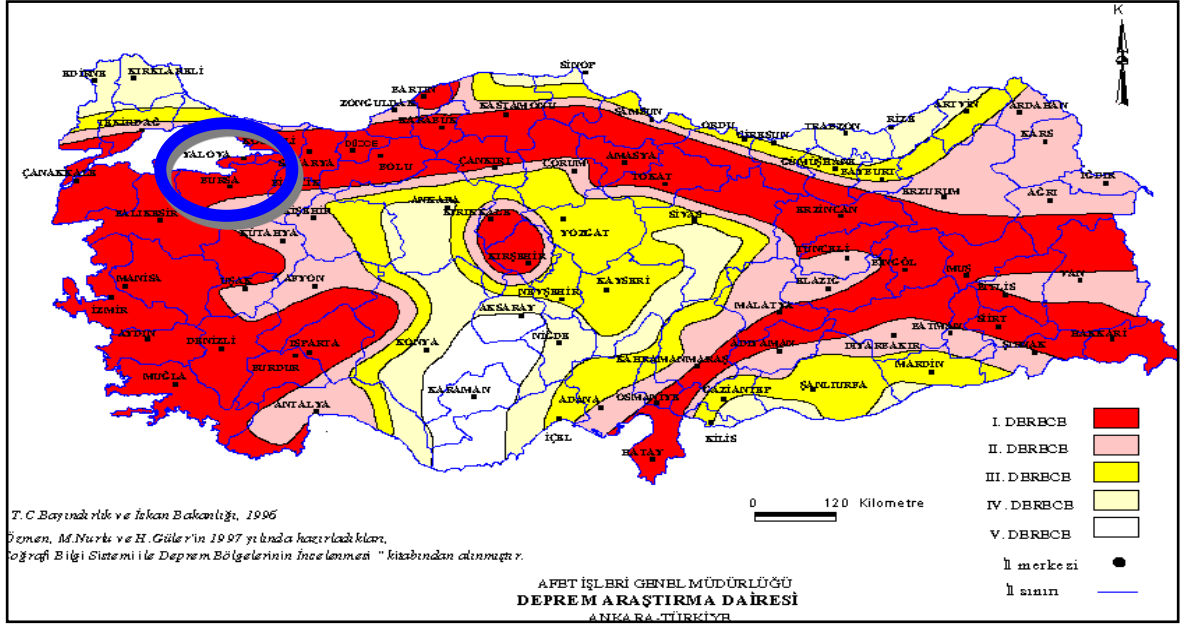
4.2.2 Proje alanının mevcut durumuna ilişkin değerlendirme

Kentsel dönüşüm projeleri mahalle veya bölge ölçeğinde uygulanabilmektedir. Mahalle ölçeğinde kentsel dönüşüm projeleri düşük gelirli kesimin yaşadığı konut alanlarındaki koşulların iyileştirilmesini hedeflemektedir. Bursa'nın 3 merkez ilçesinden biri olan 631.482 nüfusa sahip Yıldırım, Türkiye'nin en yoğun nüfusa sahip 10. ilçesidir (Anonim 2012).

Çalışmada incelenen Yıldırım Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 7 mahalleyi kapsayan neredeyse tamamına yakını kaçak yapılardan oluşan bir bölgedir. Bu bölümde proje alanının mevcut durumuna ilişkin değerlendirme fiziki yapı ve sosyo-kültürel yapı olmak üzere 2 başlık altında ele alınmıştır.

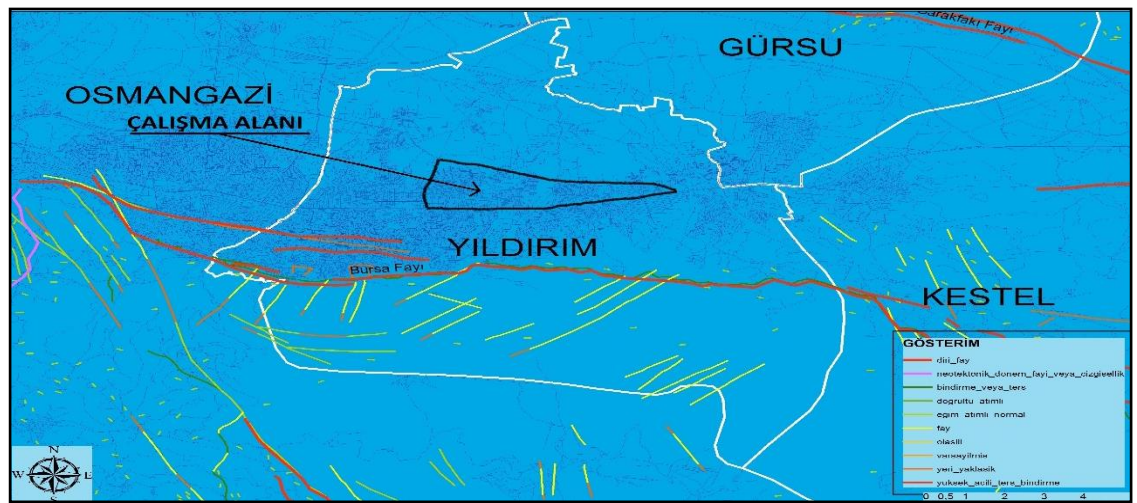
4.2.2.1 Alanın fiziki yapısı

Bölgede afet durumuna ilişkin veriler incelendiğinde, deprem afetinin önemli bir tehlike oluşturduğu görülmektedir. 1996 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanmış ve halen yürürlükte olan Deprem Bölgeleri haritasında Bursa İli'nin büyük bölümü, Yıldırım İlçesi'nin ise tamamı birinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır (Şekil 4.7). İlçenin deprem riskinin yüksek olması ve özellikle zemin yapısının sorunlu olması nedeni ile ilçede mevcut riskli yapı stokunun hızla yenilenmesine gereksinim olduğu ortaya çıkmaktadır.



Şekil 4.7 Türkiye geneli deprem bölgeleri (Anonim 2013k)

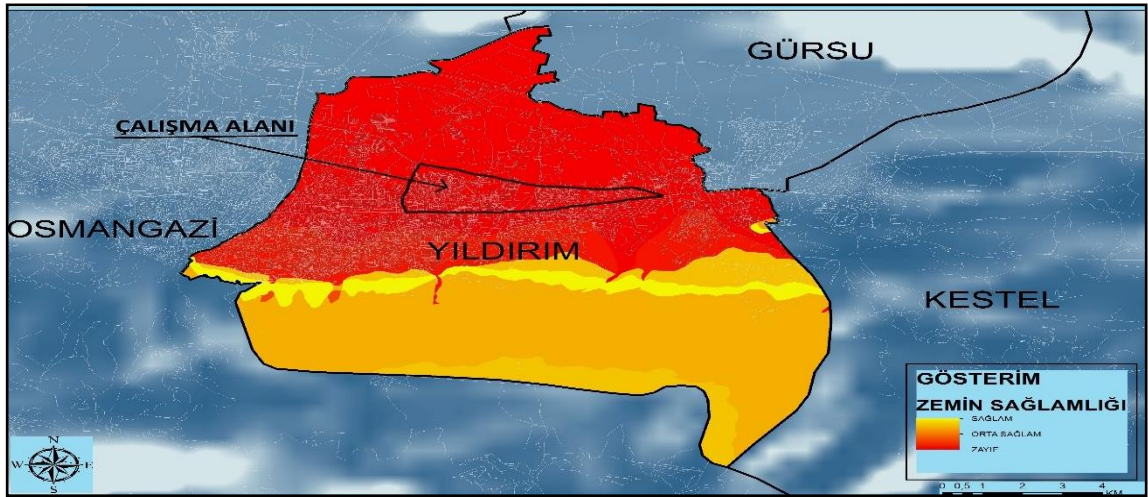
Maden ve Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından 2012 yılında yayımlanan “Yenilenmiş Diri Fay Hatları” haritasında Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırlarının kuzey ve güneyinden geçen aktif fay hatlarının mevcut olduğu görülmektedir (Şekil 4.7). Bununla birlikte, kentsel dönüşüm alanı olarak seçilen 7 mahallenin yaklaşık 3 km güneyinden geçen aktif “Bursa Fayı”nın bölgeyi birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek ve önemli bir risk faktörü olabileceği görülmektedir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 Yıldırım İlçesi’ne ilişkin fay hatları (Anonim 2013k)

Kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen 499 hektarlık alanda, mevcutta yaklaşık olarak 13.405 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların neredeyse tamamına yakın kısmının kaçak olduğu tespit edilmiştir. Bölgedeki kaçak yapılar herhangi bir yapı denetiminden geçmediğinden, bölge afet riski teşkil eden alan olarak nitelendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında Yıldırım Belediyesi tarafından 20 Temmuz 2012 tarihinden – 4 Ağustos 2012 tarihine kadar proje alanında jeolojik-jeoteknik etüdler yaptırılmış ve rotary tipi sondaj makinesi ile 75 adet toplam 1.500 m derinliğinde sondaj kuyuları açılmıştır. Yapılan analizler 7 mahalle için ayrı ayrı incelenmiş ve bölgenin, gerek zemin yapısı, gerek üzerindeki yapılaşma sebebiyle riskli alan olduğu anlaşılmıştır. Yerleşimin olduğu alanın eski tarihlerde Bursa ovası içerisinde olması, mevcut yeraltı su durumu hakim birimi kum olan Alüvyon birimde sıvılaşma riski ve büyütme riski olduğunu ortaya koymaktadır. Bu nedenle söz konusu alanın tamamı deprem riski de göz önüne alınarak Önlemlili Alan-1 olarak sınıflandırılmıştır. Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden alınan zemin haritasına göre de proje alanının tamamı zemin sağlamlığı açısından “zayıf bölge” içerisinde yer almaktadır (Şekil 4.9).



Şekil 4.9 Yıldırım İlçesi zemin sağlamlığı (Anonim 2013k)

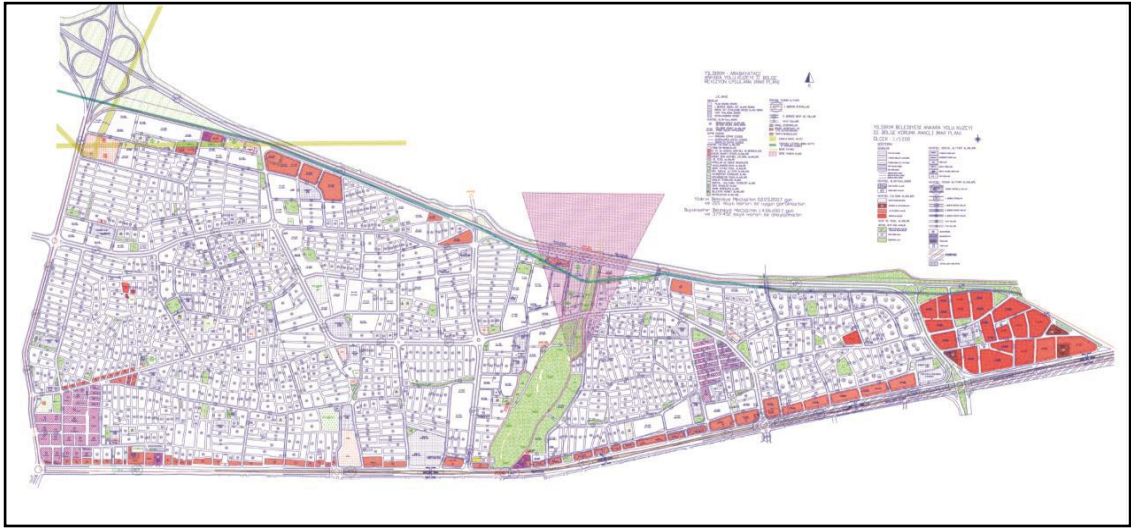
Proje alanı, topoğrafik açıdan oldukça düz bir arazi üzerinde kurulmuştur. Genel olarak alanın tamamı % 0-5 eğime sahiptir. Alanın Yakın Doğu Çevre Yoluna cepheli kuzeyinde kalan ucu ile Ankara Yolu'na cepheli en güneyinde kalan ucu arasında ortalama kot farkı 40 metredir.

Belediye'nin proje alanı mahalle bazında ayrıntılı olarak incelendiğinde; Mevlana ve Yavuzselim Mahalleleri'nde yoğun konut yapılaşması görülmektedir. Ulus Mahallesi'nde merkezde yoğun yapılaşma görülürken, mahallenin kuzey ve doğusunu çevreleyen, bant şeklinde uzanan boş alanlar bulunmaktadır (Şekil 4.10). Arabayatağı Mahallesi, yerleşim alanının ilk mahallelerinden olması dolayısıyla, yer yer orta kalitede ve kerpiç binaların da yer aldığı bir mahalledir. Ankara Karayolu'nun hemen kuzeyinde bulunan kısmın iç kesimleri yoğun konut kullanımının yer aldığı kısımdır. Mahalle merkezinde kısmen boş alanlar görülmekte, mahallenin kuzeyine doğru ise konut kullanımı tekrar yer almaktadır. Bu yoğunluk kuzeye gidildikçe tekrar azalmakta ve yerini boş alanlara bırakmaktadır. Çınarönü Mahallesi'nde yoğun konut yerleşiminin hakim olduğu alan mahallenin batı kesimidir. Doğu kesimlere yani kuzey-güney doğrultusunda uzanan Hacivat deresine doğru gidildikçe boş alanlar görülmektedir. Dere kenarı 1. derece doğal sit alanı olduğundan, bu alanda fazla yayılmış bir yerleşim görülmemektedir. Hacivat Mahallesi'nin batısında oldukça yoğun konut dokusu görülürken doğusunda orta yoğunlukta yapılaşma gözlenmektedir. Alanın 1. derece doğal sit alanı içinde bulunan kısmında yerleşim görülmezken, yerleşim alanının kuzeyinde de doğu-batı yönünde uzanan boş alan bulunmaktadır. Güneyde ve atölye benzeri küçük sanayi alanının hemen kuzeyinde kent içi boş alanlar mevcuttur. Şirinevler Mahallesi'nde, ağırlıklı olarak konut yapılaşması mevcut olup Ankara Yoluna cepheli parsellerde ticaret amaçlı kullanılan yapılar çoğunluktadır.



Şekil 4.10 Kentsel dönüşüm alanı mahalle sınırları (Anonim 2013m)

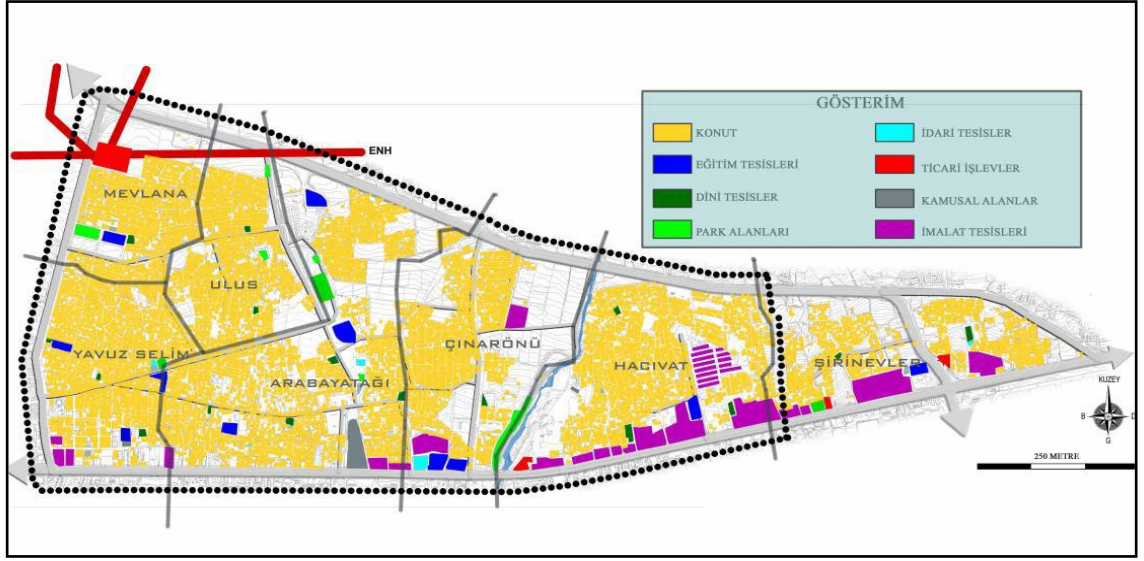
Bölgede yer alan yapıların mevcut kat yükseklikleri incelendiğinde 2, 3 ve 4 katlı yapıların ağırlıkta olduğu görülmektedir. Bununla birlikte az sayıda 6 ve 7 katlı yapılar da bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm alanı, yürürlükte olan, Ankara Yolu Kuzeyi 2. Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı ve Ankara Yolu Kuzeyi 3. Bölge Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı olmak üzere 2 farklı plan kapsamında kalmaktadır. Onaylı imar planlarında, bölgenin büyük bölümü, bitişik nizam (B-2) yapılaşma koşullu konut alanı olarak planlandığı görülmektedir (Şekil 4.11).



Şekil 4.11 Kentsel dönüşüm öncesi yürürlükte olan imar planı (Anonim 2013m)

Arazi kullanımına bakıldığında, konut kullanımının bölgede yaygın olduğu görülmektedir. Mevcut plan durumuna göre yeşil alan miktarı toplam alanın % 5,29'unu, eğitim tesisi alanları % 1,73'ünü ve sağlık tesis alanları ise % 0,86'sını oluşturmaktadır (Şekil 4.12).

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'e göre kişi başına düşen yeşil alan miktarı 10 m², eğitim tesis alanı 8 m², sağlık tesis alanı 3 m², sosyal ve kültürel tesis alanı ise 1,5 m² olmalıdır. Ancak mevcut planda kişi başına düşen yeşil alan miktarının 2,1 m², eğitim tesis alanının 1 m², sağlık tesis alanının 0,08 m², sosyo-kültürel tesis alanının ise 0,09 m² olduğu görülmektedir. Buna göre mevcut planda ayrılan yeşil alan ve donatı alanlarının yeterli olmadığı, İmar Kanunu'nda belirtilen standartların çok altında kaldığı anlaşılmaktadır.



Şekil 4.12 Kentsel dönüşüm alanı mevcut arazi kullanımı (Anonim 2013m)

Bölgenin özellikle 1980 sonrasında kaçak yapılaşma ile şekillenmiş olması ve daha sonra ıslah planları ile düzenlenmesi sebebiyle, sonrasında yapılan uygulama imar planlarında da müktesep hak kazanılması sebebiyle, olması gereken donatı standartlarına erişilememiştir. Bunun sonucu olarak bölge, yeterli yeşil alan ve donatı alanlarının sağlanamadığı yaşam kalitesi düşük sağlıksız yaşam mekanları olarak mevcut niteliğini devam ettirmiştir. Alanda, enerji nakil hatları, içme suyu, doğalgaz hattı, kanalizasyon vb. altyapı hizmetleri mevcut olup, bazı bölgelerde foseptik ve lağım çukuru kullanılmakta olduğu görülmüştür.

4.2.2.2 Alanın sosyo-kültürel yapısı

Alanda, 1980’li yıllardan sonra kaçak yapılaşma baskısı artmaya başlamıştır. Hızlı yapılaşma sonrası özellikle ekonomik açıdan gelir düzeyi düşük nüfusun buraya yerleştiği görülmektedir. Bölge, Bursa’da yaşayanların yanı sıra, büyük bir oranda Doğu Anadolu, Güneydoğu Anadolu, Karadeniz ve İç Anadolu Bölgesi illerinden ve az miktarda da Balkanlar’dan göç almıştır.

Proje alanı, kentsel bir yerleşim mekanı olmasına karşın, göçlerin yoğunlaştığı bir alan olması sebebiyle kırsal özellikler taşımaktadır. Bölgede sosyo-kültürel tesisler yetersiz

durumdadır. Nüfus, sosyal özellikler bakımından ele alındığında oldukça kozmopolit bir yapı sergilemektedir. Göçlerle oluşan bu mahallelerde özellikle doğu illerinin birçoğundan göç etmiş ailelere rastlanmaktadır. Birçok bölgede olduğu gibi, kentsel dönüşüm alanında da göç sonrası ortaya çıkan barınma ihtiyacının karşılanması sürecinde konut kalitesi ihmal edilmiştir.

4.2.3 Proje alanına ilişkin yer seçim gerekçeleri

Yıldırım Belediyesi tarafından yapılan analizler sonucunda çöküntü bölgelerinden biri olarak tanımlanan Ankara Yolu Kuzeyi'nde kalan 7 mahalle için, kentsel dönüşüm projesi öncesi yürürlükte olan 2007 yılı onaylı imar planlarının bölgenin gelişimi için uygun olmayışı ve yetersiz kalması nedeniyle bölgeyi kentsel dönüşüm alanı ilan ederek yeni gelişim hedefleri kazandırmayı amaçlamıştır.

2007 yılında onaylanan, 2009'da bazı bölgelerinde 18. madde uygulaması gerçekleştirilen 1/1000 ölçekli imar uygulama planları 461 ha alanda 133 bin kişi nüfusu hedeflemektedir. Plan ıslah planından revize edildiğinden donatı standartlarında çok sınırlı iyileştirmeler getirmekte, ıslah imar planı kimliğini korumaktadır.

Mevcut durumunda 12 ha olan sosyal donatı alanları (eğitim, yeşil alan, dini tesis, sağlık ve kültür) onaylı planda 14 ha olarak düzenlenmiştir. 150 ha olan ulaşım alanı 170 ha olarak geliştirilmiştir. Bu rakamlar şunu ifade etmektedir. Sosyal donatı alanları (eğitim, yeşil alan, dini tesis, sağlık ve kültür) brüt alanın % 3'ünü kapsarken, ulaşım alanı % 37'sini kapsamaktadır. Bu nedenle yürürlükte olan planın ortaya koyduğu sosyal standartlar, sürdürülebilir olmaktan çok uzak olduğu söylenebilir.

Belediye yer seçimi yaparken imar planının bölgenin gelişme potansiyeline uygun olmamasının yanı sıra, alanın tamamının 1. derece deprem bölgesi içerisinde yer alması, hızlı kentleşme sonucu artan göç sebebiyle oluşan niteliksiz yapı stoku, alandaki yapıların büyük çoğunluğunun yapı denetiminden geçmemiş olması sebebiyle risk teşkil etmesi, alanda yaşayan halkın gelir seviyesinin düşük olması ve çöküntü bölgesinde yaşaması

nedeniyle kente entegre olamayışı, çarpık yapılaşmanın bölgedeki doğal yapıyı olumsuz etkilemesi, çevre kirliliği, alan içindeki donatı alanlarının eşit olarak dağılmamış olması, yetersiz olması ve erişilebilirliğinin düşük olması, ulaşım ağının yetersiz oluşu ve ulaşım kademelenmesindeki hiyerarşik bozukluk, proje alanı içerisindeki yaya yollarının yetersiz ve kalitesi oluşu, rekreasyon ve park alanı gibi kamusal açık alan kullanımlarının yetersizliği, alandaki teknik altyapı sistemlerinin yetersiz olması, alanda bulunan doğal kaynakların korunamaması ve değerlendirilememesi, dere taşkın alanında konutların olması, taşkın alanın varlığını sebebiyle risk faktörü oluşturması ve mimari tipolojideki bozukluklar dolayısıyla oluşan görüntü kirliliği gibi faktörlerin dikkate aldığı görülmektedir.

4.2.4 Projenin amaçları ve hedefleri

Günümüzde kentsel yenileme, iyileştirme ve canlandırma gibi kenti daha iyi bir duruma getirmek için yapılan çalışmalar “Kentsel Dönüşüm” adı altında gerçekleştirilmektedir. Yıldırım Belediyesi tarafından yürütülen Yıldırım Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi ile; deprem riski olan, sağlıksız kentleşmiş, yaşam kalitesi düşük alanların, dönüşümünün sağlanarak nitelikli, yaşanılabilir kentsel alanlar oluşturmak, bölgede yeşil alanların ve donatı standartlarının artırılması ile yapı stoğunun iyileştirilmesi, refah seviyesi ve kentsel yaşam-mekan kalitesinin yükseltilmesi ilgili Belediye’ce amaçlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanı, Bursa İli’nin en önemli ulaşım ağı olan Ankara Yolu ve Yakın Doğu Çevre Yolu ile çevrilidir. Erişilebilirliği, kent merkezine ve çevresindeki prestij alanlarına yakınlığı ile Bursa İli’nin gelişme potansiyeli en yüksek bölgelerinden biri olmasına karşın, mevcut durumda çarpık yapıların yoğun olduğu çöküntü bölgesidir.

Bölgede, bulunan 13.405 adet yapının, yaklaşık olarak % 98’i ruhsatsız (Bursa Yıldırım Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgi), mühendislik hizmeti almamış, depreme dayanıksız yapılardır. Bursa İli’nin büyük bölümü, Yıldırım İlçesi’nin ise tamamı 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Dolayısıyla sağlıksız ve niteliksiz yapıların yer aldığı bu alanlar riskli bölgelerdir.

Yıldırım Belediyesi'nce yapılan kentsel dönüşüm çalışmasının temel hedefi yeni yasa kapsamında, sürdürülebilir, planlı ve sağlıklı kent mekanları ortaya çıkartma olduğu görülmektedir.

Belediye'nin bu projesinin en temel hedefi, uzun vadede, çevresel-mekansal, ekonomik ve kültürel sürdürülebilirliğin sağlanmasıdır.

Belediye Kentsel Dönüşüm Projesi ile Bölge'de; depreme dayanıklı, nitelikli yapı stoğunun oluşturulması, planlı gelişmenin sağlanması ile sürdürülebilir yaşam alanlarının geliştirilmesi, donatı standartlarının yükseltilerek, planlı gelişim ile erişilebilir olmasının sağlanması, yeşil alanlarının, artırılması ve tüm alanı kapsayacak şekilde sürekliliği ve bütünlüğü sağlanması, ulaşım ağı ve yaya yollarının düzenlenerek, kaliteli ve kesintisiz ulaşım güzergahları oluşturulması, Altyapının iyileştirilmesi, Kamusal alan kullanımının artırılması, doğal sit alanı olan Kaplıkaya Dere Yatağı ve çevresinin doğal potansiyellerinin değerlendirilerek, çarpık yapılaşmadan arındırılması, ticaret alanlarının gelişiminin desteklenerek, ekonomik canlılığın ve çalışma alanlarının niteliğinin artırılması, ticaret alanlarının geliştirilmesi ile bölgenin cazibe merkezi olabilecek potansiyellerinin değerlendirilmesi ve koruma-kullanma dengesinin sağlanması, hedeflenmektedir.

4.2.5 Projenin faaliyet süreçleri

Kentsel dönüşüm projesi, 499 hektarlık alanı kapsadığından projenin etaplar halinde gerçekleştirilmesi uygun görülmüştür. Bununla birlikte planlama aşamasında alan bütünlüğü dikkate alınmıştır. Öncelikli olarak, Mevlana ve Ulus Mahalleleri'ni kapsayan 55 hektarlık alan 1. bölge olarak belirlenmiş ve bu alanda çalışmalar başlatılmış olup süreç içerisinde diğer alanların da benzer şekilde dönüşümü planlanmıştır.

Proje kapsamında, riskli alanda yer alan ruhsatsız ve yapı denetimsiz konutlar yıkılarak, yerine hak sahiplerine borçlandırma yapılmadan yeni konutlar verilmesi hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm alanının 1. etabı olarak belirlenen bölge için ihale ile

yüklenici firma belirlenmiş, hak sahipleri lehine en yüksek inşaat metrekaresini veren firma ihaleyi kazanmıştır.

Kentsel dönüşüm, “fiziksel/tasarım, sosyo-ekonomik ve yasal/yönetmelik” olmak üzere çok boyutlu ele alınması gereken bir süreçtir. Proje kapsamında yapılan çalışmalar, kentsel dönüşüme ilişkin yasal süreç-teknik uygulama süreci ve mekansal uygulama süreci olmak üzere 2 kısımda ele alınmıştır.

4.2.5.1 Yasal ve yönetmelik süreç

Kentsel dönüşüm projesi, 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesine dayanarak başlatılmıştır. Buna göre, Kanun’a uygun olarak öncelikle, 04.04.2012 tarihinde Yıldırım Belediyesi’nce, Bursa Büyükşehir Belediyesi’nden kentsel dönüşümde yetki devrinin alınmasına ilişkin meclis kararı alınmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.04.2012 tarihli meclis kararı ile kentsel dönüşüm uygulama yetkisi Yıldırım Belediyesi’ne devredilmiştir.

5393 Sayılı Kanununun 73. Maddesinde; “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.” denilmektedir. Riskli olarak belirlenen alan içerisinde kamu arazileri bulunduğundan, 7 mahalleyi kapsayan 499 hektarlık alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesi için 24.05.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na başvurulmuştur. Ancak bu sürecin hemen ardından 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun yürürlüğe girdiğinden,

kentsel dönüşüm çalışmalarının yeni yasa kapsamında değerlendirilmesinin daha uygun olduğu düşünülerek yeni yasaya geçiş yapılmıştır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a uygun olarak 03/10/2012 tarihinde Yıldırım Belediye Meclis Kararı ile 499 hektarlık bölge "riskli alan" ilan edilmiştir³. Bakanlar kurulu kararı ile, Yıldırım İlçesi, 7 Mahalle kapsamında kalan 499 hektarlık bölge, 20/01/2013 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak riskli alan ilan edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan, projenin uygulamaya ilişkin tüm aşamalarında Yıldırım Belediyesi'ne yetki devri yapılmıştır. Daha sonra kamulaştırma vb. hususlarda ek yetki devri yapılmıştır. 04.06.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 55 hektarlık M-I Bölgesi (1. etap) ilişkin 1/25000–1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onaylanmıştır.⁴ Proje alanı 499 hektardır ve alanın tamamına ilişkin planlama yapılmıştır. Ancak çeşitli akademisyenler ve uzmanlarla birlikte alınan kararlar projenin etap etap ilerlemesi daha uygun bulunduğundan öncelikli olarak 55 hektarı bulan Mevlana ve Ulus Mahallelerinin bulunduğu alanın planları onaylanmıştır. Diğer 5 mahalleye ilişkin kentsel dönüşüm planları Yıldırım Belediyesi İmar Komisyonunda inceleme aşamasındadır.

Projenin ilk etabı olan 55 hektarlık kısımda müteahhit firmanın belirlenebilmesi için noter huzurunda, ihale yapılmış ve inşaat için yüklenici olan firma belirlenmiştir. Projenin kamu ve toplum yararı gözetilen bir proje olması nedeniyle, ihtiyaç duyulan bölgelerde Bakanlıktan acele kamulaştırma kararı çıkarılarak, kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Proje kapsamında bugüne kadar yaklaşık 70 dönüm alan kamulaştırılmıştır.

³ 04.08.2012 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde bir alanın riskli alan ilan edilebilmesi için gerekli belgeler içerisinde belediye meclis kararı bulunmaktadır. Ancak 15.12.2012 tarihinde yayınlanan yeni yönetmelikle riskli alan ilan etme koşullarından meclis kararı kaldırılmıştır.

⁴ 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'da öngörülmemesine karşın Yıldırım Belediyesi katılımcı planlama sürecine katkı sağlayabilmek ve kentte yapılacak projelerde kentli ile karar verebilmek adına, planları önce Yıldırım Belediye Meclisinden daha sonra ise Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nden geçirerek uygundur kararı almıştır. Planlar daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanmıştır.

17 Ağustos tarihinde temel atma töreni yapılarak inşaatlara başlanmıştır. Öncelikle Proje alanının kuzeyinde bulunan boş arsalar değerlendirilmiş ve bu bölgede kamulaştırma işlemi yapılarak inşaatlara başlanmıştır. Bölgede 17 ağustosta yalnızca 2 bina tahliye edilerek yıkılmış bu binalara kira yardımı başlatılmıştır.

Proje başlangıcında kademeli olarak 4, 6, 8, 10 kat olarak belirlenen kat yükseklikleri yerel halkla yapılan toplantılar sonucunda bölgenin sosyo-kültürel, mekansal yapısı dikkate alınarak en fazla Z+5 kat olarak revize edilmiştir.

6306 Sayılı Kanun da, plan, kentsel tasarım, imar uygulaması gibi hususlarda onama yetkisi yerel yönetimlerden alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde toplanmıştır. Bu kapsamda projede, kentsel tasarım, imar uygulaması gibi teknik konular Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayına sunulmuş ve Bakanlıkça onaylanmıştır.

Belediye bu süreçte alanın tamamında yapılan her ölçekteki imar çalışmasını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulacağını belirtmektedir.

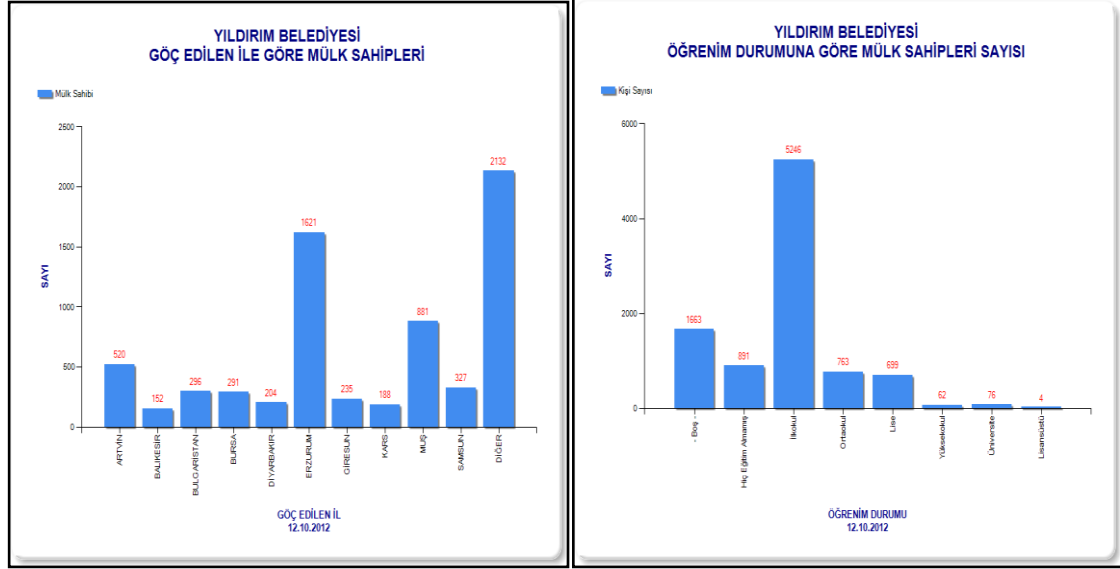
4.2.5.2 Uygulama süreci

Yıldırım Belediyesi tarafından yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları üniversite⁵ işbirliği ile yürütülmektedir. Akademisyenlerin öncülüğünde ilerleyen projede gerek mekansal gerekse sosyal açıdan birçok analiz yapılmıştır. Bugüne kadar olan süreçte yürütülen ve devam eden çalışmalar aşağıdaki gibidir;

Anket çalışmaları; belediye tarafından 499 hektarlık alanda 13.405 bina da kişilerle birebir görüşülüp anket çalışması yapılarak bölgenin, sosyo-ekonomik ve kültürel yapı analizi çıkarılmıştır. Yapılan anketlerde yerel halka, göç edilen il, eğitim durumu, hane halkı büyüklüğü, çocuk sayıları ve hane halkı gelir durumu gibi sorular yöneltilmiştir (Şekil 4.13). Anket sonuçları bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısını ortaya

⁵ Proje başlamadan önce kentsel dönüşüm çalışmaları adı altında Yıldırım Belediyesi tarafından üniversiteler arasında ihale yapılmıştır. İhale sonucunda kentsel dönüşüm projesine ilişkin her türlü analiz ve uygulama çalışmasını içeren ihale Okan Üniversitesi uhdesinde kalmıştır.

koyması bakımından projeye önemli bir katkı sağlamıştır. Araştırma sonuçlarına göre planlama pratiğine uygun olarak Belediye'nin projesinde kullanıldığı gözlenmiştir.



Şekil 4.13 Anket çalışmalarından örnekler (Anonim 2013)

Arazi ve Analiz Çalışmaları: Proje alanında mevcut fiziksel yapı ve arazi kullanımına ilişkin veri analizi belediye tarafından yapılmıştır. Arazide tek tek her eve girilerek fotoğraflama anket ve bina ölçümleri yapılmıştır. Toplamda 39 bin bağımsız birime ilişkin arazi çalışmasının tamamı yaklaşık 3 ayda tamamlanmıştır. Elde edilen verilerin her biri oluşturulan yazılım programı veri tabanına aktarıldığı belirtilmiştir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Saha tespit çalışmaları (Anonim 2013)

MAHALLE ADI	FORM_A				FORM_B			
	SAHA TESPİT		VERİ GİRİŞİ		SAHA TESPİT		VERİ GİRİŞİ	
	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ
MEVLANA	TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI	
YAVUZ SELİM	TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI	
ULUS	TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI	
ARABAYATAĞI	TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		TAMAMLANDI	
ÇINARÖNÜ	TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		30.08.2012	06.09.2012	04.09.2012	08.09.2012
HACIVAT	TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		07.09.2012	14.09.2012	10.09.2012	17.09.2012
ŞİRİNEVLER	TAMAMLANDI		TAMAMLANDI		15.09.2012	21.09.2012	18.09.2012	25.09.2012

Yazılım Program Çalışmaları: Belediye tarafından 7 mahalle kapsamında yapılan tüm çalışmalar için özel bir yazılım programı oluşturularak, tüm bilgiler bu programda depolanmıştır. Programda, adres bilgileri, imar durumu, her bir bağımsız bölüme ilişkin fotoğraflar, arsa ve bina değerlendirme raporları, tapu bilgileri, sosyo-kültürel yapıya ilişkin anketler gibi arazide yapılan tüm çalışmaların arşivi yer almaktadır. Programda yaklaşık olarak 39 bin bağımsız birim ve arsa verileri bulunduğu belirtilmektedir (Şekil 4.14).

#	Bina Kodu	Mahalle	Yol	Bina Adı	Türü	Dış K.No 1	Dış K.No2	Ruhsat	Değerleme Tip
1	7014	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	1			Yok	Kentsel Dönüşüm
2	6859	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	2			Yok	Kentsel Dönüşüm
3	7015	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	3			Yok	Kentsel Dönüşüm
4	6861	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	4			Yok	Kentsel Dönüşüm
5	7016	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	5			Yok	Kentsel Dönüşüm
6	6862	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	6			Yok	Kentsel Dönüşüm
7	7017	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	7			Yok	Kentsel Dönüşüm
8	6863	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	8			Yok	Kentsel Dönüşüm
9	7018	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	9			Yok	Kentsel Dönüşüm
10	6864	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	10			Yok	Kentsel Dönüşüm
11	7019	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	11			Yok	Kentsel Dönüşüm
12	6865	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	12			Yok	Kentsel Dönüşüm
13	7021	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	13			Yok	Kentsel Dönüşüm
14	7023	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	15	2		Yok	Kentsel Dönüşüm
15	6866	MEVLANA MAHALLESİ	2.BAHÇELİ SOKAK	MÜSTAKİL	16	18		Yok	Kentsel Dönüşüm

Sayfa: 1 / 1223

Şekil 4.14 Arazi çalışmaları dökümü (Anonim 2013)

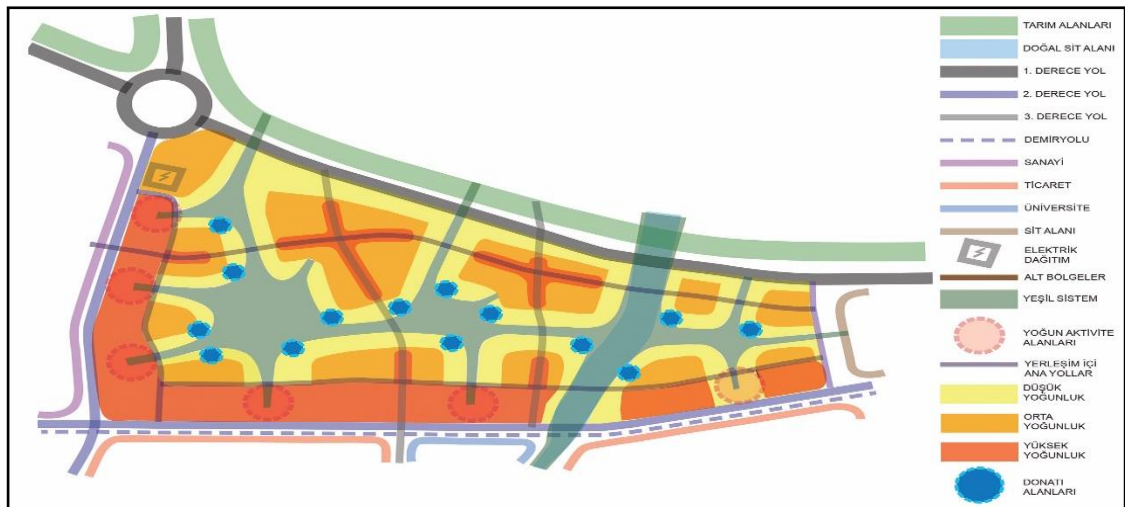
Jeolojik ve Jeofizik Etüd Çalışmaları: Belediye tarafından bölgede 75 adet sondaj kuyusu açılarak detaylı jeolojik ve jeofizik etüd raporları hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000-1/5000 Ölçekli Plana Esas Jeolojik Etüdü Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 1/25000 Ölçekli Plana Esas Jeolojik Etüdü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylandığı belirtilmiştir.

Değerleme Çalışmaları: Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı firma tarafından, alanda yer alan her bir bağımsız birimin değer analizi çıkarılarak, değerlendirme raporları hazırlandığı görülmüştür. Değerleme raporları sonrası değer skalası oluşturularak hangi değer aralığındaki taşınmaza karşılık (arsa veya bağımsız birim) proje sonrası verilebilecek bağımsız birim gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından belirlenmiştir. Proje sonrası verilecek taşınmazlar belirlenirken, her bir bağımsız birimde mevcutta kaç kişi yaşadığı dikkate alınmıştır. Ayrıca Belediye'ce dağıtım yapılırken her bir bağımsız birim karşılığında projede yine bir bağımsız birim verilmesi esas teşkil etmektedir (Şekil 4.15).

Planda ticaret ve konut alanları donatı alanları ile beslenmiş, yeşil akslarla birbirine bağlanmıştır. Bununla birlikte imar adalarının ortalarında yerel halkın zaman geçirebileceği meydan işlevi kazandırılacak alanlar bırakılmıştır. Yol kenarlarına ticaret fonksiyonu yüklenerek potansiyeli yüksek alanlar değerlendirilmiştir. İç bölgelerde ise bölge halkının yaşayacağı donatı ve yeşil alanları ile bütünleşmiş konut adaları mevcuttur. Bölge içerisinde yatayda arazi yapısı dikkate alınarak 2 ana yol güzergahı belirlenmiştir. Bu iki ana yol aksı dikey yol bağlantıları ile bütünleştirilmiştir. Planda yaya akslarına ayrıca önem verilmiş ve yeşil bantlarla oluşturulmuştur. Bu planla erişilebilirlik yükseltilerek daha sağlıklı bir ulaşım ve altyapı sistemi kurgulanmıştır. Plan üzerinde 1. etap olarak gösterilen alan onaylanmış olup diğer mahalleler daha sonraki aşamada onaya sunulacağı belirtilmektedir.

Kentsel Tasarım Çalışmaları: Belediye tarafından 1/1000 ölçekli imar planı ile bütünlük sağlanarak, bölgede mimari alan ve kentsel mekan düzenlemelerini gösteren kentsel tasarım projesi hazırlanmış, 3 boyutlu görseller oluşturulmuştur.

Kentsel tasarım çalışmasında, meydan işlevi verilen alanlarda odak noktaları yaratılarak, insanların vakit geçirebileceği mekanlar oluşturulmuştur. Detay ölçekli çalışmalar yapılarak yeşil akslarla bütünleşen ulaşım sistemi işlevsel hale getirilmiştir. Yapılan çalışmalar 3 boyutlu görsellerle desteklenerek projenin algılanabilirliği belediyece artırılmıştır (Şekil 4.17).



Şekil 4.17 Kentsel tasarım çalışmaları (Anonim 2013m)

Harita ve Kadastro Çalışmaları: İmar uygulaması aşamasında, hak sahipliğine esas bina ve arsa değerlerine uygun olarak maliklerle anlaşma sağlanarak, tapu işlemleri gerçekleştirilecektir. Projede İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri ile 18. maddelerine göre imar uygulaması işlemi yapıldığı belirtilmiştir.

Koordinasyon Çalışmaları: Proje kapsamında, akademik odalar, Sivil toplum kuruluşları, uygulamaya yönelik girişimciler ve yerel halk ile koordinasyon toplantıları yapılarak ilgi alışverişi sağlandığı belirtilmiştir (Şekil 4.18).



Şekil 4.18 Projeye ilişkin koordinasyon toplantıları (Anonim 2013g)

İnşaat Çalışmaları: 17.08.2013 tarihinde Mevlana Mahallesi, 7201 ada ve 2 parsel olarak tescil edilen 5.330,80 m²'lik alanda temel atma töreni gerçekleştirilerek inşaatlara başlanmıştır. Çalışmalarda öncelikli olarak boş alanlar değerlendirilmiş ve inşaatlara bu kısımdan başlanmıştır. Bina yıkımları etap etap yapılacak olup, inşaatı tamamlanan kısımlara hak sahipleri yerleştirileceği belirtilmektedir (Şekil 4.19).



Şekil 4.19 İnşaat alanından görseller (17.08.2013) (Anonim 2013g)

Maket Çalışması: İnşaata başlanan alanda Belediye’ce maket çalışması yapılarak, hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde alanın daha net algılanması hedeflenmiştir (Şekil 4.20).



Şekil 4.20 Maket çalışması (Anonim 2013g)

Yeşil Alan Çalışmaları: Bölge içerisinde, inşaata başlanacak parselin batısında bölge parkı olarak planlanan yaklaşık 10.000 m²'lik alan düzenlenerek faaliyete geçtiği görülmektedir (Şekil 4.21).



Şekil 4.21 Kentsel dönüşüm parkından bir görünüş (Anonim 2013g)

Hak sahiplerine Kira Yardımı: Proje alanında, binası yıkılarak kiraya çıkarılan hak sahiplerine 6306 Sayılı Kanun kapsamında, yeni konutlarına geçinceye kadar maksimum 600 TL'ye kadar olmak koşuluyla kira yardımı yapılması öngörülmüş olup, proje kapsamında binası yıkılan iki hak sahibi aileye kira yardımı yapılmaya başlandığı belirtilmektedir.

4.2.6 Projenin getirdiği yenilikler ve potansiyelleri

Yıldırım Belediyesi'nce yapılan bu proje, 6306 Sayılı Kanun kapsamında yürütülen ve Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan ülke genelinde alan ve nüfus büyüklüğü bakımından yerel yönetimce yürütülen ilk proje (İzmir-Karabağlar Kentsel Dönüşüm Projesi Bakanlık tarafından yürütülen bir proje olup yerel yönetim tarafından yürütülen alan büyüklüğü bakımından ilk proje Yıldırım Kentsel Dönüşüm Projesi) olarak görülmektedir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Riskli alan ilan edilen il ve ilçeler⁶ (Anonim 2013j)

İller	İlçeler	Riskli Alan (Hektar)	Resmi Gazete İlan Tarihi
İstanbul	Sarıyer	168,8	20.01.2013
	Gaziosmanpaşa	158,25	26.01.2013
Bursa	Yıldırım	499	20.01.2013
İzmir	Karabağlar	540	31.12.2013
	Buca	191	25.07.2013
Ankara	Altındağ	105	20.01.2013
Ağrı	100.Yıl Mahallesi	256,27	25.07.2013
Niğde	Merkez İlçe	550	25.06.2013
Van	Erciş	149	19.03.2013

Türkiye'de bugüne kadar kentsel dönüşüm konusunda pek çok deneyim yaşanmış, ancak bu deneyimlerin birçoğu fiziksel boyutta kalmıştır. Göç ile oluşmuş farklı etnik kökenden insanların bir arada yaşadığı bu bölgede, uygulanacak proje, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutu ile yenilik getireceği düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları sonucunda ortaya çıkacak, yeni kentsel alanların, günümüz ihtiyaç ve beklentilerine uygun kent

⁶ Türkiye genelinde toplamda 37 il 79 ilçede 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilanı yapılmıştır. Çizelgede yalnızca 100 ha üzerindeki alan büyüklükleri gösterilmiştir (Anonim 2014j).

parçaları olabilmeleri için kamu, özel sektör, sivil toplum örgütleri ve üniversitelerin işbirliğini sağlanması gerekmektedir.

Yıldırım Belediyesi'nce yürütülen proje, Okan Üniversitesi işbirliği ile sürdürülmektedir. Projede, arazi tespit, harita, planlama gibi çalışmalar Okan Üniversite tarafından alt yüklenicilerle anlaşarak yapılmıştır. Yapılan bütün uygulamalar üniversite kontrolünde devam etmektedir. Üniversitenin kentsel dönüşüm alanındaki teorik bilgilerinin sahada uygulanması gerçekleştirilmiş ve bu nedenle çalışmaların üniversite yürütücülüğünde yapılması uygulamaların akademik kimliği olması açısından da önem taşımaktadır.

Yıldırım Belediyesi kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde sivil toplum kuruluşları, Bursa Büyükşehir Belediyesi, akademik odalar, muhtarlıklar, mahalle dernekleri ve bölge halkı ile toplantılar yapılarak bu katılımcı sürece önemli bir katkı sağladığı görülmektedir. 17 Ağustos 2013 tarihinde temel atma töreni gerçekleştirilen proje, yeni yasa kapsamında ülkedeki dönüşüm çalışmalarına öncülük etmesi bakımından da önem taşımaktadır.

4.2.7 Proje ile beklenen sonuçlar

İnsanların barınma gereksinimi ve bir arada yaşama ihtiyacı, kentsel yerleşimlerin ortaya çıkmasının temel dinamikleridir. İnsanların çevresel faktörlere karşı korunma ve güvenlik sağlama çabaları, barınma mekânlarının hazırlanmasını ve bu mekânların bir arada bulunmasını zorunlu kılmıştır. Barınma mekânlarından oluşan yapılar topluluğunun kendisinden beklenen fonksiyonları karşılayabilmesi için, bir kent düzeninin kurulması gerekmiştir. Bu gereklilik doğrultusunda, şehirleşme için yer seçim aşamasından başlayarak, bir plan doğrultusunda yapılaşma süreci yönetilmektedir (Çolak 2013).

Planlı bir kentleşmenin sağlanmasına yönelik olarak gerçekleştirilecek planlama faaliyetleri, ayrı bir idari faaliyet olarak idarenin sorumluluk alanına girmiştir. İdarenin yerine getirmesi gereken bir görev olan imar planlaması; planların hazırlanması, planlar doğrultusunda uygulamanın yönetilmesi ve kurallara aykırı davranışların önlenmesi şeklinde farklı boyutlarda ortaya çıkmaktadır. İmar planlama ve uygulama sürecinin üç

temel amacı bulunmaktadır. Bunlar; düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşme olarak ifade edilebilir (Çolak 2013).

Düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşme kriterlerinden ve niteliklerinden yoksun yerleşim yerlerinde, kamusal hizmetler beklentilerin gerisinde kalmış, kamu düzeninin sağlanmasında güçlükler yaşanmış, şehrin estetik değerlere göre şekillenmesi beklentileri gerçekleştirilememiştir. Bu durumda kentsel dönüşüm sağlıklı gelişen bu kent dokularının en temel aracı olmuştur.

Göç ve hızlı nüfus artışı ile sağlıklı gelişen kent dokularının iyileştirilmesine yönelik geliştirilen bu tarz projelerle, sağlıklı, nitelikli, yaşanabilir, mekanlar oluşturulacaktır. Böylece yaşam standartları artırılarak, sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan farklı kesimlerin eşit fırsat olanaklarına sahip olabileceği imkanlar sunan kentlerde yaşama fırsatı yakalanacaktır. Bununla birlikte, Yıldırım Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi Bursa İli ve Türkiye genelinde dönüşüm sürecine, katkı sağlayarak örnek teşkil edecektir. Proje henüz uygulama aşamasında olup çok küçük bir alanda saha çalışmaları başlamıştır. Dönüşüm alanı çok geniş bir bölgeyi kapladığından, dönüşüm sürecinin uzun bir zaman aralığında tamamlanması beklenmektedir.

Projeye ilişkin beklenen sonuçlar mekansal, sosyo-kültürel ve ekonomik olmak üzere 3 ayrı başlık altında incelenmiştir. Ancak söz konusu çalışma henüz tamamlanmamış olduğundan proje sonucuna ilişkin net çıkarımlar yapılamamış, sonuç bölümü beklentiler üzerinden ele alınmıştır.

4.2.7.1 Mekansal sonuçlar

Belediye bölgenin uzun dönemli gelişme planını ortaya koyan, kentsel dönüşüm projesi “yerinde dönüşüm” olduğundan etaplar halinde gerçekleştirmeyi planlamaktadır. Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde bölgenin hem Bursa ölçeğinde, hem kendi içerisinde yaşayan bir yer olması amaçlanmıştır. Bölgenin Bursa İli bazında çekici hale getirilmesi

hedeflenirken bir yandan da bölge halkına hitap etmesi ve mahalle konseptinden uzaklaşmamasına dikkat edilmiştir.

Proje ile konut alanlarının düzensiz gelişmesi önlenerek, mevcut mekan standartları yükseltilerek dönüşüm sağlanacağı beklenmektedir. Dönüşüm alanında, ana ulaşım bağlantılarının iç bölümünde oluşturulan meydanlar ve yayalaştırılmış omurgalar boyunca, konut alanları ile birlikte ticaret, büro, finans kurumları, sosyal kültürel yapılar, konaklama, eğlence, dinlenme, rekreasyon ve hizmet tesislerinin de gelişmesi beklenmektedir. Konuta yönelik kentsel dönüşüm projelerinde, yaşam kalitesinin artırılması noktasında kentsel yeşil alanların öneminin ortaya konmasıyla; sürekliliği olan yeşil koridorların yaratılması ve bu koridorların rekreasyon alanları ile güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Dönüşüm projesi ile 100.000 nüfuslu bir kentin bütünüyle yıkılması ve 130.000 nüfuslu yeni bir kentin kurgulanması, ekonomik performansın güçlü bir seviyeye taşınması hedeflenmiştir. Bu bağlamda yapılan fizibilite çalışmaları bu hedefi zaruri kılmaktadır. Projede yaklaşık 39 bin riskli konutun yıkılarak yerine altyapısı yenilenmiş depreme dayanıklı, sosyal donatı ve yeşil alanları ile sağlıklı 50 bin konut inşa edilmesi öngörülmektedir.

4.2.7.2 Sosyo-kültürel sonuçlar

Proje sonrasında, mekansal değişimlerle kent kimliğine uygun hale getirilecek olan bölge, zaman içerisinde sosyo-kültürel olarak da kent kimliği ile bütünleşmiş hale gelecektir. Sosyal koşulların iyileştirilmesi, erişilebilirliğin artması ile refah seviyesi yükseleceği beklenmektedir.

Bölgede mevcut sosyal ilişkiler ve yaşam şekli göz önüne alınmış ve buna uygun mekansal düzenlemeler öngörülmüştür (kent parkı ve geniş meydan alanları vb.). Özellikle bölgede yaşayan kesimin akrabalık ve komşuluk ilişkilerinin önemsenmesi nedeniyle kent sokaklarının toplumsal yaşamın süregeldiği bir sahne olduğu göz önünde bulundurulmuştur. Komşuluk ve sosyal kimliğe duyarlılık, mahalle içi iletişim ve yardımlaşma kavramını öne çıkarılması, farklı yaşam standartlarına olanak sağlanması projenin temel konseptlerinden biri olarak kabul edilmiştir.

Bölgede toplam 13.405 bina olup bağımsız birim sayısı 39 bin civarındadır. Bununla birlikte bölgede yaklaşık 119.692 kişinin yaşadığı saptanmıştır (Çizelge 4.3). Yapılan kentsel dönüşüm çalışması ciddi bir nüfusu etkileyecektir. Alanda yaşam ve mekan kalitesi yükseltilmesi ile sosyal bütünleşme ve kentten ayrılmış olan nüfusunda kentle entegrasyonu sağlanacaktır.

Çizelge 4.3 Kentsel dönüşüm alanı bina ve nüfus verileri (Anonim 2012b)

Mahalleler	Bina Sayısı	Hane Sayısı	Kentsel Dönüşüm Alanı Ortalama Nüfus (Kişi)
Arabayatağı	3.034	6.670	26.680
Çınarönü	1.712	3.764	15.056
Hacıvat	2.352	4.903	19.612
Mevlana	1.282	2.973	11.892
Şirinevler	1.229	2.598	10.392
Ulus	1.699	3.945	15.780
Yavuzselim	2.097	5.070	20.280
Toplam	13.405	29.923	119.692

4.2.7.3 Ekonomik sonuçlar

Belediye bölgede mekansal değişim ile birlikte, Yıldırım İlçesi'nin ekonomik gelişimine ivme kazandırmayı planlamaktadır. Proje kapsamında planlanan ticari alanların faaliyete geçmesiyle, sektörel çeşitlilik gelişecek ve bölgedeki istihdam olanakları artacaktır. Ayrıca projenin Yıldırım İlçesi'ndeki emlak ve inşaat sektörüne önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

Bursa 2030 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın ortaya koyduğu demografik parametreler, iş gücünün sektörel dağılımında, dolayısıyla işlevsel anlamda mekân organizasyonunda çok önemli değişmelerin gereğini belgelemektedir. Plan verilerine göre, 2010 yılında 2.650.000 olan il nüfusu 2030 yılında 3.400.000'na, % 40'larda olan aktivite oranı % 50'lere ulaştığı görülmektedir. Plan verilerine göre 2010 değerleri % 12 tarım, % 42 sanayi, % 46 hizmet olan sektörel dağılım, 2030 yılı için % 9 tarım, % 29 sanayi ve % 62 hizmet olarak projekte edilmektedir.

Bursa 2030 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı da, ileri teknoloji kullanan ihtisaslaşmış sanayi olgusunu hedeflemekte, çok merkezli sistem içinde hizmet sektörüne destek vermektedir. Bu veriler geleceğin Bursa'sında, tarım ve sanayi iş gücünün durağanlaşacağı, hizmet sektörünün baskın bir şekilde gelişeceğini belgelemektedir.

Ankara Yolu Kuzeyi Dönüşümü çerçevesinde 100.000 nüfusun yaşadığı kent yıkılacak ve aynı alanda 130.000 nüfuslu yeni bir kent kurulacaktır. Yapılan hesaplara göre 3.000.000 m² konut, 400.000 m² işyeri yıkılacak ve yaklaşık olarak 4.300.000 m² konut, 1.300.000 m² ticaret alanı inşa edilecektir. 12 hektar olan sosyal donatı alanı (eğitim, sağlık, kültür, yeşil alan) yaklaşık 9 misli artırılarak yaklaşık 100 hektara çıkarılacaktır. Aynı alanla hizmet sektörü desteklenecek ve 30.000-35.000 işgücü istihdam edilecektir. Bölge halkı için çağdaş yaşam ve çalışma alanları birlikte örgütlenecektir.

Bursa İli'nin üst ölçekli gelişim planına uygun olarak, 7 mahallede yaşanacak dönüşümde hizmet sektörü desteklenmiştir. Hizmet sektörünün gelişim faktörleri olarak; hinterlandın kapasitesi, erişebilirlik, elde edilebilirlik, prestij alanlarına yakınlık temel alınmıştır. Bu kapsamda proje alanı incelendiğinde dönüşümün uygulanabilirliğinin güçlü bir olasılık olduğu düşünülmektedir.

Yıldırım Kentsel Dönüşüm Projesi henüz tamamlanamamış olduğundan, proje maliyetlerine ilişkin analizler çıkartılamamış, ekonomik sonuçlar projenin getireceği yenilikler ve beklentiler üzerinden ele alınmıştır. Bununla birlikte mevcut duruma ilişkin SPK lisanslı değerlendirme uzmanlarınca yapılan, bölgedeki her türlü taşınmaza (arsa, konut, işyeri, muhdesat gibi) ait değerlendirme sonuçları bu bölümde ele alınmıştır.

Bölgede yapılan genel analizlerde 4.131.400 m² arsa, 31.964 adet mesken ve 3.460 adet işyeri bulunduğu görülmektedir. Mahallelerdeki arsa, mesken ve işyeri sayıları tespit edilmiştir (Çizelge 4.4). Aşağıda sayıları verilen her bir taşınmaz değerlendirilerek bu değerler doğrultusunda belirlenen aralıklarda taşınmaz sahiplerinin projede hak sahibi yapılması öngörülmüştür (Örneğin, taşınmaz değeri 30-38 bin TL arasında olan hak sahibinin 62 m² konut alması uygun görülmüştür. Değer aralığında şerefiye sistemi ile değer farkı çözümlenecektir).

Çizelge 4.4 Mahalle arsa varlığı, mesken ve işyeri sayıları (Anonim 2012b)

Mahalleler	Arsa (m²)	Mesken (Adet)	İşyeri (Adet)
Mevlana	308.688	3.192	250
Yavuzselim	378.713	5.356	965
Ulus	379.454	4.239	290
Arabayatağı	807.014	7.139	778
Çınarönü	439.722	4.091	415
Hacıvat	513.953	5.234	455
Şirinevler	1.303.855	2.713	307
Genel Toplam	4.131.400	31.964	3.460

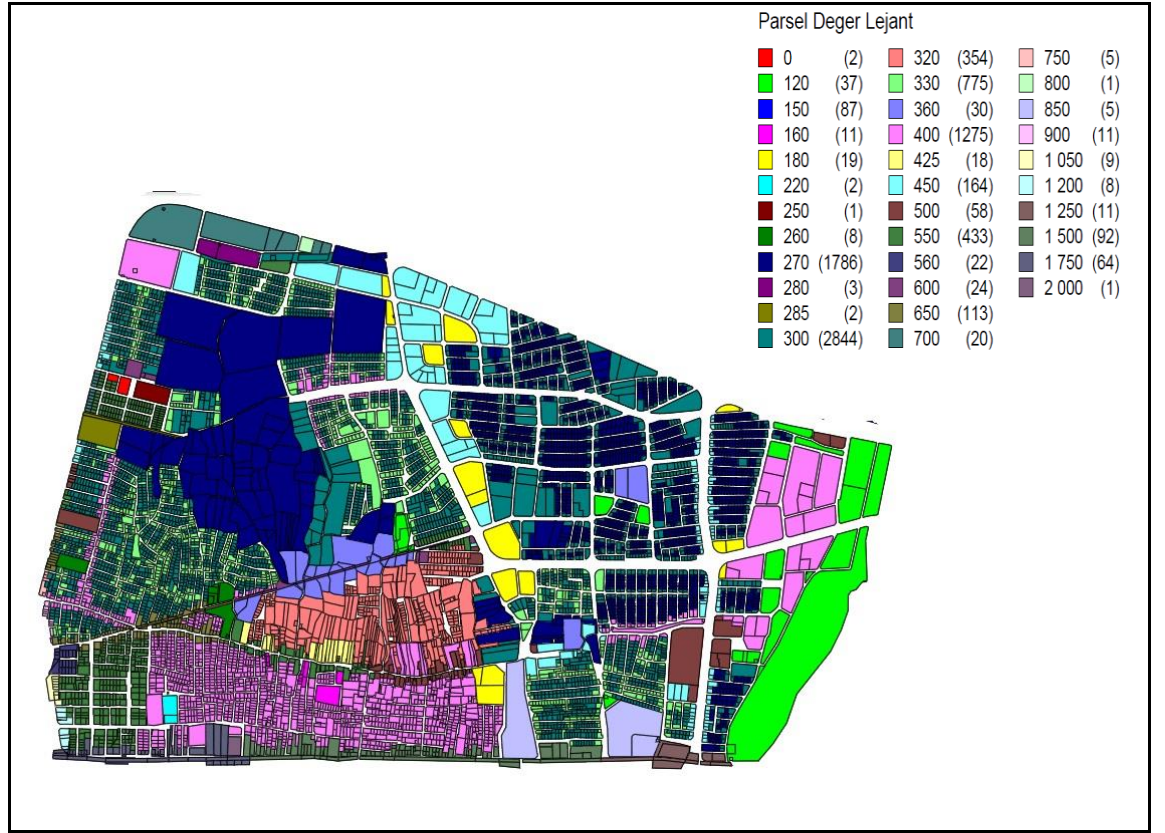
Belediye tarafından ilgili firmaya yaptırılan değerlendirme sonucu, değer haritaları oluşturulmuş olup, söz konusu haritalarda her bir taşınmazın konumu, imar durumu, potansiyeline göre ayrı bir değer aralığı belirlendiği görülmüştür. Değerleme çalışmalarının inceleme sonuçlarına göre aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır:

- ✓ Parsel imar durumuna göre değer tespiti: Konu alan içerisinde kalan parseller için emsal araştırması her sokakta tek tek yapıldıktan sonra toplanan emsallerin imar durumuna uygunluğu kontrol edilerek parsel değeri ortaya çıkmıştır. Konu alan parsel imar durumları çoğunlukla bitişik nizam 2 kat imarlı olup bu durumdan farklı imar durumuna sahip alanlar için var ise emsal karşılaştırma yöntemi ile, yok ise aşağıda bahsedilecek olan Proje Geliştirme Yöntemi ile parsel değerleri ve imar durumundan kaynaklanan avantaj veya dezavantajlar parsel değerine uygulanmıştır.
- ✓ Ada içerisinde köşe konumlu parsel değeri: Ada içerisinde parsel değerleri için ortalama değer ara parseller için belirlenmiş olup, köşe konumlu parseller için ara konumlu parsellere göre % 10 yüksek değer öngörülmüştür.
- ✓ Ticari faaliyeti yüksek caddelere cephe konumlu parsel değer tespiti: Değerlemeye konu alan, kendi içerisinde mahalle bölgelendirmesi kullanılarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme içerisinde ticari faaliyetin yüksek olduğu belirlenen caddelere cephe parseller için emsaller doğrulanmış ve diğer cadde veya sokaklara oranla emsaller dikkate alınarak daha yüksek değerler öngörülmüştür. Bu caddelere yakın ve uzak konumlu parsellere, bu cadde üzerindeki parsel değeri üzerinden basamaklandırma yapılarak değer öngörülmüştür.

- ✓ Ruhsatlı ve ruhsatsız bina tespiti: Değerlemeye tabi mahalleler içerisinde Belediye çalışmalarından alınan bilgilere göre 1.165 yapının ruhsatlı yapı olduğu tespit edilmiştir. 1.165 ruhsatlı yapı arasından 542 yapı, ruhsat bilgileriyle eşleştirilebilmiştir. Kalan 623 yapı eşleştirmesi, aynı ada parsel de birden fazla bina bulunduğu için mevcut ruhsat ile eşleştirilememiştir. Eşleştirilen 542 yapı maliyeti için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın her yıl yayınladığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ belgesine uygun olacak şekilde; örnek olarak, dört kata kadar - dört kat dahil - asansörsüz ve kalorifersiz konutlar için 3A sınıfı değeri olan: 475 TL/m², dört kattan yüksek, asansörlü ve/veya kaloriferli konutlar için 3B sınıfı değeri olan: 560 TL/m² değerleri kullanılmıştır. Tüm yapıların sınıfları bu tebliğe göre belirlenmiş olup ruhsatlı yapılarda Bakanlığın belirlediği birim maliyetler kullanılmış, ruhsatı bulunmayan yapılarda ruhsatlı yapılarda öngörülen artı maliyetler düşülerek bu tebliğde belirlenen değerlerin % 80 oranında değeri birim maliyet olarak kullanılmıştır. Bu değer isimlendirmeleri sistemde örnek olarak: 3A (3A sınıfına uygun ruhsatsız) ve 3A (3A sınıfına uygun ruhsatlı) şeklinde yapılmıştır.
- ✓ Yıpranma payı oran hesabı: Kentsel dönüşüm alanı çalışma kapsamında maliyet hesapları yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyet Fiyatları esas alınmıştır. Madde 23 - (Değişik: 25.10.1982 - 8/5525 K.) Eski binaların yeniden yapılması haline göre 19. maddenin dördüncü fıkrası hükmü gereğince bulunacak inşaat maliyet bedelinden yıpranma payı düşülmüştür.
- ✓ Ağaçların değer hesabı: Bölgede yapılan saha araştırmasında 61 çeşit ağaç tespit edilmiştir. Bu ağaçların yaşı yaklaşık olarak saha araştırmalarında kayıt edilmiştir. Ağaçların yaşlarına göre değer tespiti ziraat mühendisleri ile Bursa İli'nde kamulaştırma yapan resmi kurum yetkilileri ile görüşülüp ortalama bedel tespiti ile yapılmıştır.
- ✓ Proje geliştirme yöntemi ile değer tespiti: İmar durumu farklı olan ve örnek emsal buldurmeyen parsel değerleri için, Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır (Yöntem, değerlendirme firmasına aittir).
- ✓ Yıldırım Belediyesi bilgisi dâhilindeki korunacak alanlar değer tespiti: Bursa İli Yıldırım Belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanı Uygulama İmar Planı'na göre; Yıldırım Belediye Başkanlığı bilgisi dâhilinde olan ve korunacak alan olarak nitelendirilen akaryakıt istasyonu alanı ve eğitim, resmi kurum, dini tesis, sağlık tesis alanı gibi kamu

kullanımına ait olan alanlar değer hesabına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı değer tespiti yapılmıştır.

Bütün bu tespitler doğrultusunda değerlemeye ilişkin bedeller, her bir mahalledeki arsa bedellerine ilişkin ayrı değer haritaları oluşturulmuştur. Buna göre arsa birim değeri 120 TL/m²'den başlayıp 2.000 TL'ye kadar artan geniş bir değer aralığı belirlendiği görülmektedir (Şekil 4.22).



Şekil 4.22 Mevlana, Yavuzselim, Ulus, Arabayatağı ve Çınarönü Mahalleleri değer haritası (Anonim 2013)

Projedeki mahallelerin arsa değerleri toplamı 1.361.731.008 TL, mesken değerleri toplamı 1.564.437.569 TL, işyeri değerleri toplamı 264.366.394 TL olup bunların toplam değerleri ise 2.379.806.361 TL olmuştur. Her mahalleye ilişkin arsa, mesken, işyeri, diğer alanlar, bina ve muhdesatlar için takdir edilen değer toplamı aşağıda gösterilmiştir (Çizelge 4.5). Bedeller hakkında yalnızca hak sahipliği görüşmeleri sırasında maliklere Yıldırım Belediyesi tarafından bilgi verilmektedir.

Çizelge 4.5 Mahalle arsa, mesken ve işyeri değerleri (Anonim 2013l)

Mahalleler	Arsa Değeri (TL)	Mesken Değeri (TL)	İşyeri Değeri (TL)	Toplam Bedel (TL)
Mevlana	113.070.095	150.213.767	9.740.741	232.806.035
Yavuzselim	181.553.941	267.381.675	99.441.145	463.385.071
Ulus	116.595.989	202.362.699	13.775.456	282.739.174
Arabayatağı	333.689.617	362.325.627	52.581.132	619.123.404
Çınarönü	162.722.567	195.505.121	21.399.707	344.992.328
Hacıvat	177.832.456	250.527.674	38.662.592	398.385.615
Şirinevler	276.266.343	136.121.005	28.765.622	398.374.732
Genel Toplam	1.361.731.008	1.564.437.569	264.366.394	2.739.806.361

Bütün değerlendirme sonuçlarına göre bölge arsa değeri açısından kıymetli bir alan olmasına karşın mevcut kimliği ile değerlendirilememektedir. Proje de mevcut durum değerlemesi yapılırken yerel halkın mağdur edilmemesi için mesken ve ticari yapılar ruhsatsız olmasına karşın enkaz bedeli üzerinden değerlendirilmemiş, mevcut niteliği baz alınarak değerlendirme yapıldığı görülmektedir.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan hükümlerine aykırı ya da tamamen kaçak olarak ortaya çıkan yapılaşmalar; düzenli, sağlıklı ve estetik şehirleşmenin önündeki en büyük engel olarak ortaya çıkmaktadır. Hukuka aykırı yapılaşmalar olarak ortak bir başlık altında toplanabilecek olan bu faaliyetlerle mücadele, idarenin temel görevleri arasında yer almaktadır. Plansız, düzensiz ve kuralsız yapılaşan şehirlerin yaşam standartları düşük ortamlar sunmasının yanı sıra, barınmakta olan insanların can ve mal emniyeti yönünden riskler doğurması da kaçınılmazdır. Bu nedenle can ve mal güvenliği riski barındıran şehirlerin dönüşümünün sağlanması ivedi ve zaruri bir konu olarak gündeme gelmektedir.

Sanayi Devrimi'nden itibaren artan kentleşme eğilimi ile ortaya çıkan plansız kentler, sağlıksız yaşam alanlarını da beraberinde getirmiştir. Bu dönemde başlayan çözüm arayışları, kentlerde dönüşüm sürecinin temelini oluşturmuştur. Türkiye, kentlerin gelişimi sürecinde Avrupa ülkelerinin çok gerisinde kalmış planlama ve kentsel dönüşüm yasalarının gelişimi, kentlere yansımaları çok geç olmuştur. Özellikle çıkarılan imar afları ile büyük kentlerde kaçak yapılar yasal hale gelmiş ve plansız yapılaşma tescillenmiştir. Bu da kentlerde yaşam kalitesi düşük ve sağlıksız alanların oluşmasına neden olmuştur.

Türkiye'de 1950'lerde başlayan hızlı kentleşme süreci 1990'lara kadar artarak devam etmiştir. Özellikle doğu illerinden, büyük kentlere göç ile gelenler kırsal yaşam biçimlerini kentlerde de sürdürmeye çalışmış bu da kentlerde, bütünden kopuk, kentle bütünleşemeyen mekanların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu süreçle birlikte Türkiye'de kentsel mekanların yeniden düzenlenmesine ilişkin olarak önemli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bununla birlikte yürürlüğe konulan yasal düzenlemeler, çarpık kentleşmenin önüne geçememiş ve kentlerin dönüşümü için de yeterli olamamıştır. Bu yasal düzenlemelerle Türkiye, Avrupa'da 1900'lü yılların başlarında yaşanan sürecin çok daha geç yaşamış olduğu ifade edilebilir. Yasal düzenlemelere göre dönüşüm fiziki mekana yönelik olmakta, ekonomik ve sosyal dönüşüm yetersiz kaldığı için birçok projeden istenilen başarı sağlanamamıştır.

Devletin planlama ve uygulama sürecinde yetersiz kalması, konut ihtiyacını karşılayamaması, kaçak ve gecekondu yapılaşmanın artmasına neden olmuştur. Şehrin yeniden düzenlenmesi konusunda farklı dönemlerde ortaya konulan iradeler ve çıkarılan yasalar, beklentileri tam olarak karşılayamamıştır. Günümüz koşullarında Türkiye’de kentlerin planlama ve yapılaşma sürecinden kaynaklanan sorunların çözülmesinde, afet riskinin oluşturduğu baskı altında adımlar atılmaya başlanmıştır. Özellikle 1999 yılında meydana gelen Marmara Depreminin yaşattığı büyük yıkıntı sonrası kentlerin yeniden inşası ve düzenlenmesi zorunlu hale gelmiştir.

Son dönemde çıkarılan en önemli ve tartışmalı yasalardan biri olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre kentlerde; yapı stokunun düzenli hale getirilmesi ve Türkiye’nin karşı kaşıya olduğu deprem, sel, su baskını, heyelan, erozyon gibi afetlerden doğabilecek büyük yıkımların önlenmesi sloganı ile çıkarılmıştır. Bu yasa, tek parsel veya yapı düzeyinde ve alan ölçeğinde dönüşümde yeni uygulamaları yapma olanağı vermektedir. Kamuoyunda bilinen adıyla “Afet Kanunu” uygulama yetkisini yalnızca yerel idarelere yüklememiş, maliklerin de bina ölçeğinde uygulama sürecine katılmasına olanak tanımıştır. Bununla birlikte yasa kentsel dönüşüm kavramını geniş kapsamda ele almakta ve idarelere çok geniş yetkiler tanımaktadır.

İdarelere tanınan bu yetkilerin amacı dışında kullanılmaması ve suistimal edilmemesi, hem yasanın doğru uygulanması, hem de afete dayanıklı sağlıklı kentler oluşması adına çok önemlidir. Özellikle kanun kapsamında uygulama dışı bırakılan mevzuat hükümlerinin geniş bir çerçeveyi içermesi, kanunun uygulaması aşamasında ciddi hassasiyet göstermeyi zorunlu kılmaktadır.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanun uygulaması tamamlanmış bir örnek şuan için bulunmamaktadır. Yıldırım Belediyesi tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projesi, 6306 Sayılı Kanun kapsamında başlatılan ve yerel yönetim tarafından yürütülen uygulama alanı büyüklüğü en fazla olan ilk projedir. Bugün gelinen noktada uygulama bakımından diğer projelere kıyasla ciddi bir yol alınmıştır. Projenin hedeflenen sonuçlara ulaşması ile sağlıklı bir kent mekanının oluşturulması ve yasanın kentlerin dönüşümünde yeterliliği ve başarısı ölçülmüş olacaktır.

Yıldırım Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi başlangıcından bugüne kamuoyunun ciddi yankı uyandırmıştır. Birçok sivil toplum kuruluşu, meslek odaları ve kamuoyu projeye destek verdiği görülmektedir. Bu tarz projelerin basın ve kamuoyunun desteği ile şekillenmesi, kent adına verilen kararlarda şeffaf olma adına büyük önem taşımaktadır.

İncelenen dönüşüm projesinin uygulama sonuçları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Kentsel dönüşüm süreçlerinde bölge halkının bilgilendirilmesi ve yerel yönetimlerle birlikte sürece katkı koyması gerekmektedir.
- Yerel halkın proje sürecine katılımı hem projenin gerçekleşme oranını arttıracak, hem de yerel halkın kentsel mekana entegre (sosyal-kültürel anlamda) olmasını sağlayacaktır.
- Kentsel dönüşüm çalışmaları, doğru uygulamalar yapıldığı takdirde imar aflarıyla ortaya çıkan kentsel çöküntü alanlarının yeniden düzenlenmesi adına umut verici bir gelişmedir.
- Çalışma kapsamında incelenen Yıldırım Bölgesi'nde olduğu gibi, kaçak yapılarla oluşmuş bölgelerde sıkça rastlanan hisseli mülkiyet yapısı uygulanan kentsel dönüşüm projeleriyle çözümlenebilecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla kentten kopuk, kentle bütünleşemeyen kentsel mekanların kentle bütün hale gelmesi sağlanacaktır.
- Yasadışı yapılaşma ile oluşmuş çöküntü bölgeleri, doğru uygulamalarla yaşam kalitesi yüksek mekanlara dönüşebilecektir.
- Proje sonrası dönemde farklı sosyal statülerden insanların da proje alanında yaşaması ile hem bölgenin sosyal yapısı genişleyecek, hem de kültürel çeşitliliğin meydana gelmesi mümkün olabilecektir.
- Yıldırım Kentsel Dönüşüm Projesi'nin başarıya ulaşması, kent içerisinde bu tarz çarpık kent dokularının, düzenlenecek yeni projelerle sağlıklı ve yaşanabilir kent dokularına dönüşmesi adına örnek teşkil edebilecektir.

Yerel düzeylerde kentsel dönüşüm, koruma ve gelişme projelerinin başarılı olarak uygulanabilmesi için; finansman, teknik altyapı ve nitelikli insan kaynağının geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Proje uygulama alanının kaçak ve riskli yapılardan arındırılarak düzenli bir yapılaşmanın sağlanması, halkta kentlilik bilincinin oluşturulması, yaşam kalitesinin artırılması ve sosyo-ekonomik yönde olumlu etkilerinin

olması beklenmektedir. Belediyelerde kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, proje fizibilitesi, proje uygulama çalışmaları ile etki değerlendirme çalışmalarının rasyonel esaslara dayalı olarak yürütülebilmesi için ilgili birimlerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümü lisans ve lisansüstü programlarından mezun olanların kariyer uzmanı olarak istihdam edilmesinin zorunlu olduğu dikkati çekmektedir.

KAYNAKLAR

- Akkar, Z. M. 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar Süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi, Web sitesi http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf. Erişim Tarihi:12.10.2013.
- Anonim. 2012a. Bursa Büyükşehir Belediyesi, 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Açıklama Raporu.
- Anonim. 2012b. Bursa Yıldırım Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Bölgesi Mevcut Durum Değerleme Raporu, Kasım.
- Anonim. 2012c. Bursa Yıldırım Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Alanı Riskli Alan Teknik Raporu.
- Anonim. 2012d. Soru ve Cevaplarla 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Web sitesi <http://www.csb.gov.tr>. Erişim Tarihi:09.12.2013.
- Anonim. 2013a. Web sitesi <http://www.wikipedia.org/> Erişim Tarihi:09.12.2013.
- Anonim. 2013b. Web sitesi <http://www.tdk.gov.tr/> Erişim Tarihi:12.12.2013.
- Anonim. 2013c. Web sitesi <http://www.arkitera.com/> Erişim Tarihi:15.12.2013.
- Anonim. 2013d. Web sitesi http://www.tuik.gov.tr/AltKategori.do?ust_id=13 Erişim Tarihi:09.12.2013.
- Anonim. 2013e. Web sitesi <https://www.csb.gov.tr/turkce/index.php> Erişim Tarihi:09.12.2013.
- Anonim. 2013f. Web sitesi <http://www.csb.gov.tr/iller/bursaakdm/> Erişim Tarihi:12.12.2013.
- Anonim. 2013g. Web sitesi <http://www.yildirim.bel.tr/> Erişim Tarihi:09.12.2013.
- Anonim. 2013h. Web sitesi <http://www.bursacevreduzeniplani.org/> Erişim Tarihi:15.12.2013.
- Anonim. 2013ı. Web sitesi <https://www.toki.gov.tr/> Erişim Tarihi:10.12.2013.
- Anonim. 2013i. Web sitesi <http://www.mevzuat.gov.tr> Erişim Tarihi:08.12.2013.
- Anonim. 2013j. Web sitesi <http://www.kentseldonusum.gov.tr/> Erişim Tarihi:09.12.2013.
- Anonim. 2013k. Bursa Yıldırım Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Alanı Plana Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu.

- Anonim. 2013l. Bursa Yıldırım Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Alanı Sosyolojik Analiz Raporu, Ocak.
- Anonim. 2013m. Bursa Yıldırım Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 Ölçekli Plan Açıklama Raporu.
- Anonim. 2013n. Kentsel Dönüşümde 50 Soru 50 Cevap, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı El Kitapçığı.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. 2007. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, Web sitesi http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf, Erişim Tarihi:03.12.2013.
- Aydın, T. Y. 2006. Sağlıklı Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması Bağlamında Bir İrdeleme, Bildiri, Kent ve Sağlık Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı, 7-9 Haziran, Bursa.
- Aydınlı, H. ve İ., Turan, H. 2012. Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı:28.
- Başaran İ. 2009. Belediyeler ve Sağlıklı Bir Çevre, Yerel Siyaset Dergisi, Ocak Sayı 37, İstanbul Web sitesi <http://www.yerelsiyaset.com/pdf/kasim2008/11.pdf>. Erişim Tarihi:15.12.2013.
- Boynikoğlu, F. ve Çetinkaya, N. 2012. Kentsel Sit Alanlarının Korunması ve Yaşatılmasına Dair Planlama ve Yönetim Modeli: Cumalıkızık Örneği Yıldırım Belediyesi, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu Bildiri Özetleri Kitabı, 7-8-9 Kasım.
- Çetinkaya, N. 2009. 1980 Sonrası Ekonomi Politikaları ile Sağlıklı Kent Kavramının Etkileşimi ve Bursa Nilüfer Belediyesi Sağlıklı Kent Çalışmaları Örneği, Lisans Tez, MSGSÜ, İstanbul.
- Çolak, N. İ. 2013. Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi Web sitesi <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalIDegerlendirmeN.Colak.pdf> Erişim Tarihi:10.12.2013.
- Davis, M. 2007., Şehrin En Kritik Dönemi, Gecekondular Gezegeni, Ağustos, Metis Yayınları, İstanbul.
- Demirkıran, S. 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitü, Yüksek Lisans Tez, Edirne.
- Ersoy, M. 2007. Planlama Kuramına Giriş Kentsel Planlama Kuramları, Derleme, İmge Kitabevi, Mart, İstanbul.
- Ertaş, M. 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri, Selçuk Üniversite Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik Online Dergi, 10(1):21-32.

- Genç, F. N. 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, 15(1):22-44.
- Kara, G. 2007. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan, Ankara.
- Kara, M. 2010. Türkiye’de Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmusluk Örneği, Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi, 15(1):22-44.
- Keleş, R. 1997. İnsan Çevre Toplum, Derleme, İmge Kitabevi, Ağustos, İstanbul.
- Keyder, Ç. ve Buğra, A. 2006. Altın Çağ Sonrası? Küresel Bir Ekonomide Refah Devleti İkilemi Sosyal Politika Yazıları, Derleme, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Şahin, S. Z., Özen, H. ve Deniz, E. 2012. Kentsel Dönüşüm, Barınma Hakkı ve Direniş Mücadeleleri: Ankara ve Madrid Örneklerinin Karşılaştırmalı Bir Analizi, IV. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu, Muğla.
- Kışlalıoğlu, M. ve Berkes, F. 1993. Çevre ve Ekoloji, Remzi Kitabevi Yayını, İstanbul.
- Kiraz, A. G. 2013. A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm. Cross Basın ve Yayıncılık, İstanbul.
- Özer, Y. E., Yönten, A. ve Yılmaz F. 2013. Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği, Dokuz Eylül Üniversitesi, İİBF Dergisi, İzmir.
- Öz, A. 2009. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Özden P. P., 2006. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 35:22-39.
- Polat, S. ve Dostoğlu, S. 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1):21-55.
- Şişman, A. 2008. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Samsun Kent Sempozyumu, 27-29 Kasım, Samsun.
- Şişman A. ve Kibaroğlu D., 2009. Dünya’da Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları

Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E., 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tokucuoğlu, B. 1993. Çevre Sorunları ve Kentleşme, Ekoloji Dergisi, 6:22-44.

Tosun, K. E. 2008. Türkiye’de Sağlıklı Kentler Planlama Çalışmaları, Paradoks Dergisi, Ocak, Sayı:1 Web sitesi <http://www.paradoks.org> 2013.

Turhan, A. 2005. Afet Yönetiminde Sivil İnsiyatiflerin Rolü: Türkiye Örneği, ODTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

EKLER

Ek 1 Proje alanı mevcut duruma ilişkin fotoğraflar

Ek 2 Proje öncesi uygulamada olan imar planı

Ek 3 Kentsel dönüşüm planı (Taslak Plandır)

Ek 4 Kentsel dönüşüm alanı proje görseli

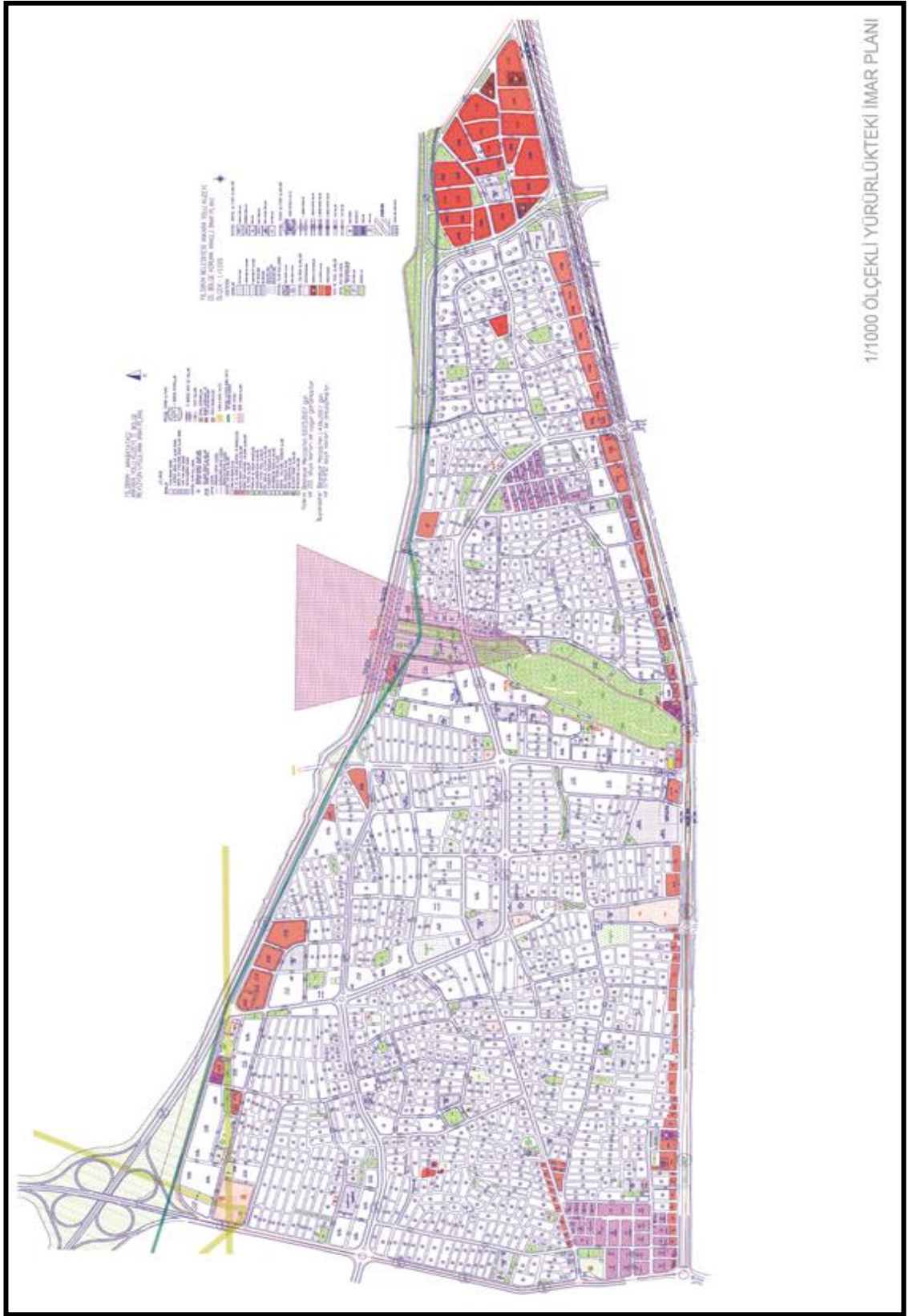
Ek 5 1. Etap (Mevlana Mahallesi) proje görselleri

Ek 6 Projeye ilişkin basın haberleri (1/3)

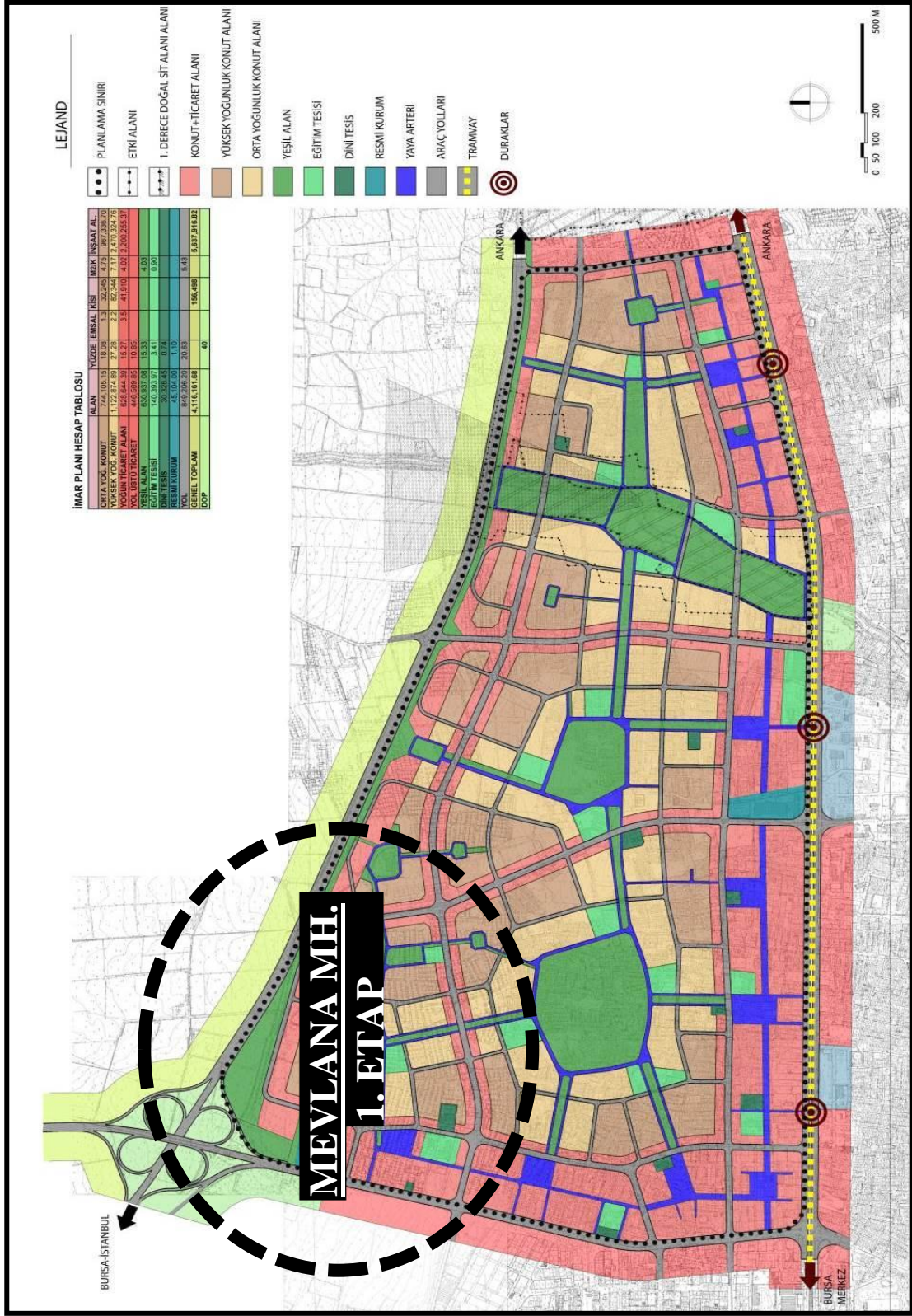
Ek 1 Proje alanı mevcut duruma ilişkin fotoğraflar



Ek 2 Proje öncesi uygulamada olan imar planı



Ek 3 Kentsel dönüşüm planı (Taslak Plandır)



Ek 4 Kentsel dönüşüm alanı proje görseli



Ek 5 1. Etap (Mevlana Mahallesi) proje gorselleri



Yıldırım'da /manale risk alanı ilan edildi

Çevre ve Şehircilik Bakanı Yıldırım'da Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatığı, Çnarönü, Hacivat ve Şirinevler'i risk alanı ilan etti.

"KARARI BEKLİYOR- DUK"

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul, Bursa ve Erzurum'da bazı bölgeleri riskli alan ilan etti. Bakanlar Kurulu'nun kararı için kararlar Resmi Gazete'de yayımlandı. Buna göre, Bursa Yıldırım İlçesi Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatığı, Çnarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleleri, Ankara Altındağ İlçesi Akbey, Bahadırpaşa ve İsmiye mahalleleri, İstanbul Sarıyer İlçesi Pafti-Sultan Mehmet Mahallesi (Armuto) ve Erzurum Yakutiye İlçe Meşşade, Aşkire, Çamlar ve Veyselçelebi mahalleleri surları kenarında yer alan alanlar riskli alan ilan edildi.

RESMİ GAZETEDE YAYIMLANDI

Yıldırım Belediye Başkanı Örgen Keskin, Bakanlar Kurulu'nun kararı için kararlar Resmi Gazete'de yayımlandığını anımsatarak, Ağustos ayında kentsel dönüşüm çalışmalarını başlatılmaya başlayacağını söyledi. "Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatığı, Çnarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleleri surlarındaki alanlar riskli ilan edildi" diye Keskin, kentsel dönüşüm çalışmalarını kapsamasında çeşitli kentliler yer aldığını da dile getirdi.

"AĞUSTOS AYINDA BAŞLAYACAGIZ"

Kentsel dönüşüm projelerinin en hızlı şekilde başlatılmaya çalışılması gerektiğini kaydeden Başkan Örgen Keskin, "Konuyunda çalışılan alanlar bu sener yasalarıyla mahalleler belediyelerin hakimiyetinde bir araya gelecektir, Ağustos ayı gibi kentsel dönüşüm çalışmalarına başlayacağız" diye konuştu. "Yıldırım ilçemizi için, vatandaşlarımız için bir kararımız" dedi.

50 bin konut yapılacak

Yıldırım'da riskli alan ilan edilen 7 mahalle için hazırlanan dönüşüm projeleri göre, 39 bin konut yapılacak ve yerlerine 50 bin konut yapılacak. Başkan Keskin, kentsel dönüşümün hızla ilerletileceğini söyledi.

Dağyenice'ye Ankara vizesi

Yıldırım Belediye Başkanı Örgen Keskin, Bakanlar Kurulu'nun kararı için kararlar Resmi Gazete'de yayımlandığını anımsatarak, Ağustos ayında kentsel dönüşüm çalışmalarını başlatılmaya başlayacağını söyledi. "Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatığı, Çnarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleleri surlarındaki alanlar riskli ilan edildi" diye Keskin, kentsel dönüşüm çalışmalarını kapsamasında çeşitli kentliler yer aldığını da dile getirdi.

DAĞYENİCE'YE KORUMA SARTI

Konut, Baklılık Balya Şiş ve Baklılık Sırtıp İlçelerinin kentsel dönüşüm alanları ile Meriç'in Narköy-Akçay tarım mevkisinin surları dahilinde, İstanbul İstasyon tarım mevkisi surları dışında yapılabilecek bir bölgedir. Ayrıca Akköy tarım mevkisinin İsmiye İlçesi Kılıçlı ve Tuzum Köyü ve Çelgin Bölgesi, Bursa Dağyenice Tarım Mevkisi'nin İsmiye İlçesi Kılıçlı ve Tuzum Köyü ve Çelgin Bölgesi" olarak değiştirildi.

39 BİN KONUT YIKILACAK!

Yıldırım Belediyesi'nin 'kentsel dönüşüm projesi'ne Ankara vize verdi, 7 mahallede binlerce çürük gecekonduy yıkılacak.

HUKUMET ONAYLADI VATANDAŞ İSTİYOR!

ÇEVRE ve Şehircilik Bakanlığı, Yıldırım'da Mevlana, Ulus, Çnarönü, Arabayatığı, Hacivat ve Şirinevler mahallelerini riskli alan ilan etti. Kentsel dönüşümde tahmini 39 bin konut yapılacak. Bursa'da kentsel dönüşümde ilk kez 50 bin konut yapılacak.

YILDIRIM Belediye Başkanı Örgen Keskin, Ağustos ayında kentsel dönüşüm çalışmalarını başlatılmaya başlayacağını söyledi. "Anketlere göre, vatandaşlarımız büyük çoğunluğu kentsel dönüşümü destekliyor. Şimdi yolumuzu de mülk sahipleri görüşürüz" dedi. 47E

İSTAH KABARTIYOR

Dağyenice Tarım Mevkisi'nde kentsel dönüşüm çalışmaları hızla ilerletilecek. 39 bin konut yapılacak.

Haritaçılardan dönüşüme destek

Harita Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) Bursa Şube Başkanı Ufuk Ay, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın Yıldırım'da Mevlana Mahallesi'nden startını verdiği 'Kentsel Dönüşüm Projesi' ile ilgili önemli açıklamalarda bulundu. Kentsel dönüşümde Yıldırım'ın kimsenin bugüne kadar değinmediği büyük bir avantajına sahip olduğunu altını çizen Ay, "Bir bölgenin 6306 sayılı Yasa ile afet riski altında olduğu bildirilmişse belediye ve mal sahipleri yaparsa da devlet bunu yapmak zorundadır" dedi.

ÖZGEN KESKİN'E ÖVGÜ

Yıldırım'ın 6306 sayılı Yasa'ya göre kentsel dönüşüm bölgesi ilan edildiğini hatırlatan HKMO Bursa Şube Başkanı Ufuk Ay, Yıldırım'ın bu saiede büyük bir avantajına sahip olduğunu hatırlatarak, "Eninde sonunda Yıldırım'da kentsel dönüşüm olacaktır. Olmazsa burada tüm siyasi otoritelerin ve devlet otoritesinin sorumluluğu vardır. Yıldırım Belediye Başkanı Örgen Keskin, Yıldırım'ın 7 mahallesi'ni Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu'na kapsamasına aldırmasıyla önemli bir iş başarmıştır" diye konuştu.

OVANIN TAMAMINA SART

Bursa'da kentsel dönüşümün Yıldırım'da başlamasının yerinde bir karar olduğuna dikkat çeken Ay, "Bursa Ovası'nın tamamının kentsel dönüşümüne ihtiyaç vardır. Kentsel dönüşümün olması gerektiği yerleri tarif ederseniz her şey Yıldırım'dadır. Kaçak yapı, mülkiyet sorunu, insanların sağlığını ortamlarında yaşamaması oradadır. Kentsel dönüşümün Yıldırım'da başlaması çok yerinde bir karardır. Kentsel dönüşümün amacı kötü çarpık yapılaşmış bir bölgenin ayağa kaldırılmasıdır" ifadelerini kullandı.

DÖNÜŞÜM BAŞLIYOR

Büyükşehir ve Yıldırım belediyelerinin kentsel dönüşüm uygulamak istediği bölgeler, Bakanlar Kurulu'ndan vize aldı. Yıkımlar ağustosta başlayacak.

ANKARADAN ONAY **AĞUSTOSU BEKLİYEN**

Yıldırım'da birbirleriyle komşu Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatığı, Çnarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleleriyle oluşturulan bölge afet riski alanı ve Osmangazi'de de Koruyupark-1050 Konutlar arasındaki bölge, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri alan olarak tanımlandı.

Bursa'nın çığm projesi tam gaz

Bursa Dağyenice Tarım Mevkisi'nde kentsel dönüşüm çalışmaları hızla ilerletilecek. 39 bin konut yapılacak.

İNCELEME

Bursa için ilk resmi karar gerçekleştirilmiş olurken, Yıldırım ve Büyükşehir belediyeleri, uygulamaya geçmek için zammı ekledi. Yıldırım Belediye Başkanı Örgen Keskin, vatandaşlardan sabırlı olmalarını isteyerek ağustosa gibi kentsel dönüşüm çalışmalarını başlatılmaya başlayacağını söyledi. 47E

Ek 6 Projeye ilişkin basın haberleri (2/3)

Yıldırım Belediye Başkanı Keskin: 'Barakası olana bile ev vereceğiz'

Yıldırım Belediye Başkanı Özgen Keskin, İnşaat Mühendisleri Odası'nın kentsel dönüşümle ilgili eleştirilerine cevap verdi.

Keskin, o taraftan açıklanan hane başına 40 metrekare ev verileceği açıklamasını gereğiyle yanlış olduğunu vurgulayarak, "Öyle bir şey söz konusu bile değil. Çiniyi, 75 metre kareden küçük evimiz yok. En kötü bir durumda bile oturma 75 metrekare ev veriyoruz." dedi.

Nüfusu 500 binin üzerinde olan Yıldırım Belediye Başkanı Bursa'da bir araya geldi. Molla Yegün Kültür Merkezi'nde gerçekleştirilen toplantıda, belediyelerin kentsel dönüşüm, işsizlerden önemli sonuçlar elde etmelerini dile getirdi.

Özgen Keskin, gündüz kadar 7 toplantı gerçekleştirdiklerini ve yapılan işsizlerden önemli sonuçlar elde etmelerini dile getirdi.

Haber 5, Sayfa 2

Yıldırım'da planlar REVİZE EDİLİYOR

AS TV ekranlarında yayınlanan Satırbaşı Programı'na katılan Yıldırım Belediye Başkanı Özgen Keskin, Mevlana Mahallesi'nden başlayan kentsel dönüşüm projelerinde revizyona gidildiğini belirtti.

Başkanlığı STİYORUM

Yıldırım Belediyesi'nin başkanı Özgen Keskin, "Elinizdeki planlar, kentsel dönüşümün hızlanmasını sağlayacak şekilde revize ediliyor. Biz bu projeyi bir bütün olarak ele alacağız ve kimseyi istifa mağduru etmeyeceğiz. Elinizi kullandığınız her şeyden dolayı bizden bir şeyler beklemeyin. Bizden beklenen, kentsel dönüşümün hızlanmasıdır. Bizden beklenen, kentsel dönüşümün hızlanmasıdır. Bizden beklenen, kentsel dönüşümün hızlanmasıdır."

Haber 5, Sayfa 2

Yıldırım Belediye Başkanı Özgen Keskin: Kimileri hayal kurar kimileri gerçekleştirir

Yıldırım Belediye Başkanı Özgen Keskin, kentsel dönüşümün hızlanmasını sağlayacak şekilde revize edildiğini belirtti.

'AKCAĞLAYAN EVLERİ İÇİN KURBAN KESKİN'

'BU KADAR ÇALIŞTIKTAN SONRA TAKDİR TEŞKİLATI'

'OLAYLARA SANATÇI GÜZÜYLE BAKTIK'

'DOĞANBEY KÖTÜ ÖRNEK, DERS ALDIK'

Haber 5, Sayfa 2

High towers haunt Bursa's urban transformation dreams

An urban transformation project in Bursa overshadows the future projects in city with the high-story buildings being criticized for their ugliness

Not like matchboxes

Met like matchboxes

Not like matchboxes

Met like matchboxes

Haber 5, Sayfa 2

BÜYÜK GÜN

BAŞBAKAN BUGÜN BURSA'DA

Bursa tarihi günlerden birini yaşayacak. On binlerce kişiye seslenecek olan Erdoğan, Türkiye genelinde başlayacak kentsel dönüşümün startını **Yıldırım**'dan verecek.



Gözler Erdoğan'da
Yıldırım yerel seçimler öncesi Başbakan Erdoğan'ın Bursa'dan vereceği mesajlar merakla bekleniyor. Erdoğan'ın 'İhtidarı kaybetme pahasına yapacağız' dediği dönüşüm, 45 ilde 35 raddı kamu binası ile 90 bin konutun yıkımı aynı anda gerçekleşecek.

Hiç kimse mağdur olmayacak
Yıldırım Belediye Başkanı Özgen Keskün, sadece Yıldırım'ın değil Bursa'nın çehresini değiştirecek olan kentsel dönüşümle vatandaşların mağdur olmayacağını söyledi.

DEPREM BİLİNCİ ŞART
Başbakan Erdoğan, 17 bin 840 kişinin öldüğü, 43 bin 953 kişinin yaralandığı, 285 bin konut ile 40 binden fazla işyerinin hasara uğradığı Marmara Depremi'nin 14. yılında kentsel dönüşümün üçüncü hamlesini bugün Bursa'dan başlatacak.

HEDEF 100 BİN KİŞİ
Bugün saat 15.30'da Yenişehir Havaalanı'nda karşılanacak olan Başbakan Erdoğan, Mevlana Mahallesi'nde yapılacak mitingde 100 bin kişiye hitap edecek. Afet Eğitim Merkezi'nin açılış töreninin ardından Erdoğan, AK Parti İl binasında partililerle bir araya gelecek. **Erçin DEMİRCİ** ■ 9



DÖNÜŞÜMDE

Hay Gazetesi 70

Yayın Tarihi 17.08.2013

Tarafine 56,67

Küçük Sayfa 1

Tiras 13420

Sayfa 1



Dönüşümde TARİHİ GÜN

Başbakan Erdoğan, kentsel dönüşümde 3. dalganın startını bugün Bursa'dan verecek.

Mevlana Mahallesi'ndeki törenle eş zamanlı olarak 46 ildeki 90 bin riskli konutun yıkımına da başlanacak. Başbakan'ın Bursa programında ayrıca miting, Afet Eğitim Merkezi açılışı, AK Parti ziraatçi ve Merince'ta yemek de var. ■ 10

Dönüşümün 3. etabı Bursa'dan başlıyor

Kentsel dönüşüm projelerinin üçüncü dönemi, Başbakan Erdoğan'ın katılımı ile Bursa'dan başlatılıyor. Başbakan'ın Bursa'da düzenleyeceği mitingde de önemli mesajlar vermesi bekleniyor.

Bursa bugün Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın geliyor. Başbakan Erdoğan, kentsel dönüşüm projelerinin 3. döneminin Yıldırım'dan başlayacak. Afet Yönetimi Merkezi'ni açacak, akşam da işadamları ve STK temsilcileri ile yemekte bir araya gelecek.

Başbakan'ın Bursa'daki ilk durağı Yıldırım Mevlana Mahallesi olacak. Erdoğan, Marmara depreminin yıldönümünde, kentsel dönüşüm projelerinin üçüncü dönemini Mevlana'da yapacağı yıkım ile başlayacak. Yıldırım ile birlikte aynı anda 46 ilde de kentsel dönüşüm çalışmalarına start olacak. Dönüşümün 3. döneminde 337 riskli kamu binası ile 90 bin konutun yıkımı gerçekleştirilecek. Başbakan Erdoğan, daha sonra aynı bölgede düzenlenecek mitingde vatandaşlara seslenecek. 100 bin kişinin katılımının hedeflendiği mitingde, Başbakan Erdoğan'ın başta Mısır olmak üzere önemli mesajlar vermesi bekleniyor.

ÖNEMLİ MESAJLAR VERECEK...

AK Parti İl Başkanı Sedat Yalçın, törenin yapılacağı bölgede 100 bin kişinin bir araya gelebileceği bir alan bulunduğunu belirterek, 'Başbakanımız Yenişehir Havaalanı'nda 15:30'da karşılanacak. Bursa'da 4 noktada programı olacak. İlk olarak başbakanımız Mevlana Mahallesi'nde başlayacak kentsel dönüşüm programı olacak. Saat 16:00'da Mevlana Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm temel atma töreninde Başbakanımız Bursalılara da hitap edecek. Bu alanın müsait olması sebebiyle halkımızın geniş katılımını bekliyoruz. Mısır ile alakalı önemli mesajların verilmesi beklenen bu tarihi mitingin alanın müsait olması sebebiyle büyük bir ilgi görmesini bekliyoruz. İkinci program ise Afet Eğitim Merkezi'nin açılış olacak. Bu merkezin açılışından sonra il başkanlığımızın yeni binası ziyareti edilecek. Akşam da Merince'ta sivil toplum kuruluşu temsilcileri ile akşam yemeğinde Başbakanımız bir araya gelecek' diye konuştu.



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Mustafa DOĞAN

Doğum Yeri : Ermenek

Doğum Tarihi : 01.03.1970

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu Kurum ve Yıl:

Lise : Konya Atatürk Sağlık Meslek Lisesi - 1988

Lisans : Selçuk Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Makinaları Bölümü - 1994

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı - 2019

Çalıştığı Kurumlar :

Konya Devlet Hastanesi 1988 - 1994

Bursa Yıldırım Belediyesi 1995 -