



Kapadokya Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim, Öğretim ve Araştırma Enstitüsü

Kent, Çevre ve Yerel Yönetimler

**BELEDİYELERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE BAĞCILAR
İLÇESİNDE ÖRNEK BİR UYGULAMA**

**Timur ŞAHİN
19Y07001**

Türkiye'de Kent ve Çevre Mevzuatı

Nevşehir, 2020

1. GİRİŞ	4
2. KENT VE KENTLEŞME	5
2.1. Kent Tanımı	5
2.2. Kentlerin Gelişimi ve Kentleşme	5
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM	6
3.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	6
3.2. Kentsel Dönüşümün Sebepleri.....	6
3.3. Kentsel Dönüşümün Amaçları.....	6
3.4. Kentsel Dönüşümün Alansal Sınıflandırılması	7
3.4.1. Alan Bazında Dönüşüm.....	7
3.4.1.1. Alan Bazında İyileştirme.....	7
3.4.1.2. Alan Bazında Yenileme	7
3.4.1.3. Alan Bazında Dönüşüm (Kapsamlı)	7
a) Kaçak Yapı ve Gecekondu Mahallelerinin Dönüşümü	7
b) Çöküntü Alanına Dönüşmüş Kent İçi Mahallelerin Dönüşümü.....	7
c) Günün İhtiyaçlarına Cevap Vermeyen Mahallelerinin Dönüşümü	7
3.4.2. Bina Bazında Dönüşüm.....	7
3.4.2.1. Bina Bazında İyileştirme.....	7
3.4.2.2. Bina Bazında Yenileme	8
3.4.3. Kentsel Yer Değiştirme (Nakil)	8
3.4.3.1. Afet Risk Nedeniyle Yer Değiştirme	8
3.4.3.2. Daha İyi Kullanım İçin Yer Değiştirme.....	8
4. Kentsel Dönüşümün Yasal Çerçevesi	9
4.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümle İlgili Mevzuat ve Uygulamalar	9
4.2. 6306 Sayılı Yasa’nın Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Biçimleri	10
5. Kentsel Dönüşüm Çalışmaları	11
5.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmaları	11
5.2. Bağcılar’da Kentsel Dönüşüm Çalışmaları	11
5.2.1. Bağcılar İlçesine İlişkin Genel Bilgiler	11
5.2.2. Bağcılar İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Projeleri	12
5.2.3. Göztepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	12

5.2.3.1.	Göztepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Bilgileri:	12
5.2.3.2.	Proje Kapsamında Yürütülen Çalışmalar.....	14
5.2.3.3.	Göztepe Kentsel Dönüşüm Projesi Sürecinde Ortaya Çıkan Problemler: ..	14
KAYNAKÇA		15

1. GİRİŞ

Sanayileşmeyle birlikte kırsaldan gelen göçlerle kentlerin hızlı göç alması sonucunda kentlerde yoğunlaşan yeni nüfusun barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik ulusal ve yerel politikaların yeterince geliştirilememesi neticesinde kentlerde gecekondulaşmayla birlikte çarpık yerleşim alanları oluşmuştur. Çarpık yapılaşma kentlerde birçok altyapı, sağlık, sosyal ve güvenlik sorunlarını da beraber getirmiştir.

Kanunlara aykırı olarak yapılan bu plansız yerleşimler, yerel yönetimler tarafından siyasi kaygılar ve imar mevzuatındaki boşluklardan dolayı giderek büyümüştür. Bununla birlikte zaman zaman çıkan imar afları da bu plansız yapılaşmalar yasallaştırılmıştır.

Nihai olarak gecekondulaşan kentlerde altyapı yeteriz kalmış; yollar, caddeler ve sokaklar kentin ihtiyacını karşılayamayacak seviyeye gelmiştir.

Özellikle İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlerde kentsel altyapıyı iyileştirme için mücadele etmek için kentsel dönüşüm ve kent yenileme projeleri hayata geçirilmiştir. Bununla birlikte İstanbul'un 1. Derecede deprem kuşağında yer almasından dolayı olası büyük depremlerde büyük can ve mal kayıpları yaşanabileceği için binaların yenilenmesi, kentsel projelerin hayata geçirilmesi zaruri ihtiyaç haline gelmiştir. Bu bahsettiğim konularla mücadele edebilmek için kentsel dönüşüm yasası olarak da bilinen 6306 sayılı Kanun 2012 yılında yürürlüğü girmiştir.

Bu çalışmada kentsel dönüşümle ilgili kavramlar, yasal mevzuat ve Bağcılar ilçesinde gerçekleştirilen bir kentsel dönüşüm projesi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: kentsel dönüşüm, bağcılar, kentsel dönüşüm mevzuat, kentsel dönüşüm uygulamaları

Ödevden Beklenti: Kentsel Dönüşüm Projesinin yasal dayanakları. Belediyenin kentsel dönüşüm alanı ilan etme yetkisi var. Spesifik bir kentsel dönüşüm projesi çalışabilirsiniz.

2. KENT VE KENTLEŞME

2.1. Kent Tanımı

Keleş'e göre kent, İnsanların temel gereksinimlerinin yanı sıra çalışma, istirahat, sosyalleşme gibi toplumun ihtiyaçlarını karşılayan ve sürekli gelişen, köylere göre nüfus olarak daha yoğun olan ve tarımla ilgilenen kişilerin az olduğu yerleşim birimleridir. **(Keleş, 1987: 70).**

İnsanların hayatlarını sürdürebilmek için bir arada yaşadıkları ve özellikleri açısından köyden farklı olan yerleşkelere kent denmektedir. Kent, kökeni itibarıyla kend, kand kelimelerin gelmekte olup günümüzde kale, hisar, kasaba anlamlarına gelmektedir (Can, 1998: s. 10). Eskiden "kale", "hisar" ve "sur", tanımlamaları kentin tanımlanmasında önem taşıırken, günümüzde ise nüfus yapısı, sosyo-ekonomik şartları, etnik ve kültürel yapısı gibi farklı ölçütler dikkate alınmaktadır (Topal, 2004: s. 277).

Bir yerleşim yerinin kent olabilmesi için halkın büyük bir kısmının üretim, ticaret, hizmet sektörüyle uğraşması gerekmektedir (Şahin, 2010: s.3). Kentler, aynı zamanda etraflarındaki kırsal bölgelerden göç alan yerleşke olarak ta tanımlanmaktadır (Coşkun ve Zaman, 2012: s. 1052).

2.2. Kentlerin Gelişimi ve Kentleşme

İyi planlanmış kentlerin gelişmişlik düzeyi yüksek, altyapı ve sosyoekonomik sorunları diğer kentlere göre daha düşüktür. İnsanoğlunun en temel ihtiyaçlarını karşılayabilmesine imkân verece şekilde kentlerin planlanması gerekir. Dolayısıyla insanların yaşamlarını devam ettirebilmek için barınma, beslenme, içecek, giyecek gibi temel ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri mekânlar ile birlikte eğitim, sağlık, sosyal, kültürel ve dini ihtiyaçlarını da karşılayabilecekleri yerlerinde planlanması gerekmektedir. Geçmişten günümüze kentlerde bu ihtiyaçlar doğrultusunda gelişmektedir.

Sanayileşme ve dolayısıyla ekonomik gelişmeyle birlikte kent sayıları artması ve büyümesi sonucunda toplumda örgütlenme artmış, iş kollarında uzmanlaşma olmuş, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere neden olmuştur **(Keleş, 1987: 80).**

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

TDK'ya göre Kentsel dönüşüm: "Kentın imar planına aykırı olan ruhsatsız binalarının yıkılarak imar planlarına uygun şekilde toplu yerleşim alanlarının oluşturulması" (TDK Güncel Terimler Sözlüğü, 2020) şeklinde tanımlanmaktadır. Daha kapsayıcı bir ifadeyle kentsel dönüşüm: İmar mevzuatına ve teknik olarak sağlıklı olmayan dayanıksız yapıların yıkılarak imar planına, afet riskine, depreme ve çevreye uygun hale getirilebilmesi için oluşturulmuş bir planlama çalışması olarak tanımlayabiliriz.

3.2. Kentsel Dönüşümün Sebepleri

Kentsel dönüşüm kendiliğinden gelişen bir süreç değil eskimiş kent kesimleri ile kaçak yapılardan oluşan gecekonduların yenilenmesini anlatmak üzere kullanılmaktadır (Keleş, 2005).

Birçok büyük kentimizde üretilen yapıların birçoğu mühendislik değil bilinçsiz bir şekilde kaçak olarak yapılmıştır. Bir kısım binalarda mühendislik hizmet almış olsalar bile yetersiz olarak denetlendiği için ruhsatsız ya da ruhsata aykırı kat çıkma, ilave kısımlar gibi eklemeler kaçak yapılar olarak oluşmuştur (İMO, 2016). Aynı zamanda kentler insanlar gibi eskiiyip yaşlanabilirler. Kentler, zamanla hantallaşarak nüfus yoğunluğunu taşıyamaz hale gelebilirler. Kentsel yerleşim alanlarındaki bozulmaları azaltmak, mümkünse durdurmak alanları sürekli bakımdan geçirmekle mümkündür. Bu hususlar kentsel dönüşüm çalışmalarının ortaya çıkma sebeplerindedir. (Kaypak, 2010)

3.3. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm amaç olarak "Birincisi, gecekonduların ortadan kaldırılması; ikincisi kentın tamamında anakentler ile yöre kentler aralarındaki ekonomik canlılığa ilişkin ayrımları giderilerek rehabilite edilmesi; üçüncüsü de kent yönetiminden sorumlu olan belediyelerin teknik altyapı ve imkanlarını ölçmek olarak tanımlanır." (Keleş, 2015).

Genel bir ifadeyle kentsel dönüşümün amacını şu şekilde de ifade edebiliriz; Yıllar içerisinde yıpranmış, eskimiş, ömrünü tamamlamış ve kent dokusuna uygun olmayan yapıların günümüzdeki fiziksel altyapı ve sosyoekonomik koşullara uygun olacak şekilde dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden hayat bulmasıyla kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. (Işıkkaya, 2008)

Özetle, kentsel dönüşüm ile kentlerin yapısını bozan her türlü sorunun giderilmesi amaçlanmaktadır.

3.4. Kentsel Dönüşümün Alansal Sınıflandırılması

Kentsel dönüşümü alan bazında, bina bazında ve kentsel yer değiştirme olmak üzere üç alanda sınıflandırılmaktadır;

3.4.1. Alan Bazında Dönüşüm

Bir binayı değil, bir ve birden çok alanı içine alan projeleri kapsamaktadır. 3 alt türü vardır.

3.4.1.1. Alan Bazında İyileştirme

Bu projelerde alandaki binalar yıkılmadan güçlendirme ve çevre düzenlemesi şeklinde iyileştirmeler yapılır. **(Konbul, 2016)**

3.4.1.2. Alan Bazında Yenileme

Bir alan içindeki binaların yıkılarak yeniden yapıldığı projelerdir. Bu projelerde binalar aynı zemin üzerinde yenilendiği için yeni yol ve yeşil alanların oluşturulması gibi çevre düzenlemesi yapılmamaktadır. **(Konbul, 2016)**

3.4.1.3. Alan Bazında Dönüşüm (Kapsamlı)

Sosyokültürel, ekonomik ya da fiziksel açıdan dezavantajlı alanlarda yaşamakta sakinlerin isteği ve katılımı ile alan bazında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarıdır. **(İlkme,2008)**

a) Kaçak Yapı ve Gecekondu Mahallelerinin Dönüşümü

Kaçak yapılaşma ve gecekondu bölgelerinin kentsel dönüşümüne yönelik projelerdir.

b) Çöküntü Alanına Dönüşmüş Kent İçi Mahallelerin Dönüşümü

Eskiyip, kullanılamaz hale gelmiş yapılardan dolayı çöküntü alanı haline dönüşen kent içi mahallelere yönelik projelerdir.

c) Günün İhtiyaçlarına Cevap Vermeyen Mahallelerinin Dönüşümü

Günün ihtiyaçlarına cevap vermeyen (ömrünü tamamlamış, otopark alanı olmayan, yol genişliği yetersiz, depreme dayanıksız vb.) alanlara yönelik projeleridir.

3.4.2. Bina Bazında Dönüşüm

Bina bazında yapılan kentsel dönüşüm projeleridir.

3.4.2.1. Bina Bazında İyileştirme

Bir binanın yıkılmadan güçlendirildiği veya iyileştirildiği projelerdir.

3.4.2.2. Bina Bazında Yenileme

Ömrünü tamamlamış eski yapılar ile depreme dayanıksız yapıların yıkılıp yeniden yapıldığı projelerdir.

3.4.3. Kentsel Yer Değişirme (Nakil)

Riskli yada başka bir sebeple bir bina veya binaların bir yerden başka bir yere nakledildiği projelerdir. İki alt türü vardır:

3.4.3.1. Afet Risk Nedeniyle Yer Değişirme

Doğal afet gibi riskler sebebiyle yaşam alanlarının daha güvenli başka bir yere nakledildiği projelerdir.

3.4.3.2. Daha İyi Kullanım İçin Yer Değişirme

Bir alanın kullanım amacının farklılaşmasından dolayı (sanayi merkezlerinin şehir dışına alınması gibi) ortaya çıkan yer değişikirme projelerdir. **(Konbul, Y. 2016)**

4. Kentsel Dönüşümün Yasal Çerçevesi

4.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümle İlgili Mevzuat ve Uygulamalar

Ülkemizde, kentsel yenileme kavramı 1970’lerde, uygulanmaya başlanması ise 1980’li yıllara denk gelmektedir. 2000’li yıllara baktığımızda ise kentsel dönüşüm kavramından daha çok söz edilmektedir.

24 Şubat 1984 tarih ve 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" adı altında son af kanunu ile gecekondu alanlarında ilk defa kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm ve benzeri yaklaşımda öne çıkan yasal dayanaklar şöyledir;

Ülkemizde kentsel dönüşüm ile alakalı düzenlenen yasalar ve yıllarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

- “2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” (1982)
- 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” (1983)
- 2981 sayılı “İmar Affı Kanunu” (1984)
- 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” (1984)
- 3194 sayılı “İmar Kanunu” (1985)
- 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” (2004)
- 5302 sayılı “İl Özel İdareleri Kanunu” (2005)
- 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu” (2004)
- 5393 sayılı “Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi” (2005)
- 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu” (2005)
- 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” (2012)
- “6306 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği” (15 Aralık 2012)

Son olarak çıkarılan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” kentsel dönüşüm için çıkarılmış en detaylı düzenlemedir.

4.2. 6306 Sayılı Yasa'nın Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Biçimleri

Resmi gazetede "6306 Sayılı Kanun'un amacı: Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir" şeklinde ifade edilmektedir.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>

6306 Sayılı Kanun'da "riskli alan" ve "riskli yapı" olmak üzere dönüşüme konu 2 kavram yer almıştır. Bununla birlikte, rezerv yapı alanı da düzenlenmiş olup riske ilişkin teknik raporun gerekmediği durumlarda ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının karar verdiği alanları ifade etmektedir (**Özay ve Demirbaş, 2017, s. 220**).

6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğine göre riskli alanlar, riskli yapılar ve rezerv yapı alanları tespit edilerek yıkım işlemleri başlatılıp, yapılan planlama çerçevesinde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır.

Yine 6306 Sayılı Kanun'a göre;

"Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen alanlar" (URL 8)

"Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı" (6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliği, 2012)

"Riskli yapı: 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 veya yapıları" (6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliği, 2012)

"Uygulama alanı: "Cumhurbaşkanı kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı" (6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliği, 2012)

Kanunun öngördüğü kentsel dönüşüm uygulamaları yukarıda tanımlanan rezerv yapı alanları, riskli alanlar ve riskli yapılar üzerinde gerçekleştirilmektedir. Kanun uygulamaları ile, en başta risk faktörüne karşı önlem alınarak, sağlıklı ve güvenli yaşam çevresi

oluşturmak amaçlanmakta, afetlere, özellikle de deprem riskine karşı dayanıksız olan yapı stoku tespit edilerek dönüştürülmesi çağımız Őartlarına uygun ve güvenli hale getirilmesi hedeflenmektedir. Riskli yapı kavramı ile sadece afet riski altında bulunan alanlar değil, bu alanlar dışında kalan ekonomik ömrünü tamamlayan yapılar da afet alanı içinde olsun veya olmasın, bir takım teknik veriler ile tespit edilerek Kanun'un uygulaması içine alınmaktadır.

5. Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

5.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

Ülkemizde kentsel dönüşüm deyince ilk olarak akla çarpık yapılar ve gece kondular akla gelmektedir. Bu algılama yanlış bir algılamadır. Kentsel dönüşüme konu olan sorunlar genellikle fiziksel olarak algılanmaktadır. Fakat kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik boyutları da vardır.

Kentsel dönüşüm projelerinin yapılacağı alanlardaki mülkiyet durumuna, bölgenin doğal ve iklimsel yapısına, kentin sosyal yapısı ve ekonomik durumuna da bakmak gerekir.

Türkiye'nin sosyal, ekonomik ve toplumsal dinamiklerine göre kentsel dönüşüm çalışmaları batı ile kısmen benzerlik gösterse de farklılıklarda mevcuttur. Ülkemizde kentler mekânsal yapısı kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir aktördür. Ayrıca bölgelerin kültürel yapıları da dikkate edilerek analiz yapılmalı ve dönüşüm çalışmalarına kentteki bireylerde dahil edilmelidir (67 Ertaş, Mehmet, A.e. s)

5.2. Bağcılar'da Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

5.2.1. Bağcılar İlçesine İlişkin Genel Bilgiler

Geçmişte Mahmutbey, Bağcılar ve Kirazlı köyleri ile Papasköy çiftliğinin birleşiminden meydana gelen Bağcılar, İstanbul'un eski yerleşim yerlerinden biridir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) açıkladığı rakamlara göre Bağcılar'ın 2019 yılı nüfusu 745.125'dir.

İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan Bağcılar TEM ile E-5 yolları arasında yer almaktadır. Ayrıca Esenler, Güngören, Başakşehir, Küçükçekmece ve Bahçelievler ilçelerine komşudur. İlçedeki çok sayıda metro ve tramvay hattı ile İstanbul'un birçok noktasına rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Bağcılar ilçesi genellikle düz ve hafif dalgalı platoya sahiptir. Ortalama denizden yüksekliği 50-70 metre civarındadır.

5.2.2. Bağcılar İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Projeleri

Bağcılar İstanbul'un ulaşım akslarının merkezinde yer almakla birlikte tekstil başta olmak üzere sanayi ve ticaret merkezlerine ve üretim tesislerine ev sahipliği yapmasıyla birlikte hızla gelişen merkezi bir ilçe olmuştur. İlçedeki sanayi alanlarının ve konutların iç içe olması yapı ve nüfus yoğunluğunun artmasına sebep olmuştur. Donatı alanlarının var olan yapılara hizmet edemiyor olması, İstanbul'un deprem kuşağında olması Bağcılar'da kentsel dönüşüm çalışmalarının kaçınılmaz bir gereksinim olduğunu göstermektedir.

Bağcılar Belediyesi'nde konut, ticaret ve sanayi alanlarının ayrıştırılması ve kentteki parçalanmanın önüne geçebilmek ve kentin yaşam kalitesinin artırılması için çoğunlukla nüfus yoğunluğu fazla olan niteliksiz yapı stokunun yer aldığı ve sosyo-ekonomik risklere konu olmasına ilave olan ve deprem risk taşıyan alanlarda kentsel dönüşüm çalışmaları yürütmektedir. Bağcılar Belediyesi'nde konuya ilişkin Kentsel Tasarım Müdürlüğü kurulmuş, çalışmalar bu doğrultuda daha nitelikli bir hale getirilerek yürütülmektedir. Aşağıdaki kentsel dönüşüm çalışmalar yürütülmüştür.

- Göztepe Mahallesi
- Kemalpaşa Mahallesi
- Yuvam Sitesi
- Onurkent Sitesi
- Ercan Sitesi
- Çalışkan Sitesi
- Barınkent Sitesi
- Albayraklar Sitesi
- THY Sitesi
- Bağcılar Meydan (İBB)

5.2.3. Göztepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Göztepe Mahallesi'nde kentsel dönüşüm çalışmaları 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre "16.04.2013 tarih ve 2013/4689 sayılı bakanlar kurulu kararı ile riskli yapı ilan edilerek başlamıştır." (URL-1) (www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/05/20130517-11.htm) Riskli alanda hazırlanan plan ile mal sahipleri arsalarının imarı için ruhsat alarak yapılaşabilmektedir.

5.2.3.1. Göztepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Bilgileri:

Projeye ilişkin genel bilgiler aşağıda yer almaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci md. birinci fıkrasının (ç) bendine (riskli alan) göre iş ve işlemler yapılmıştır.

- Alan Büyüklüğü : 218.373 m²
- Alan Nüfusu : 6.153 kişi
- Bina Sayısı : 460 adet
- Hane Sayısı : 1.611 hane
- Parsel Sayısı : 572 adet





5.2.3.2. Proje Kapsamında Yürütülen Çalışmalar

Kentsel sorunların çözümü ve projelerin hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmesi için daha esnek ve dinamik bir çalışma olan 6306 sayılı kanun maddesi gereğince "Riskli Alan" olarak ilan edilmesi sağlanmıştır. Bölgenin yaşam kalitesini yükseltecek ve kalkınmasını sağlayacak şehircilik düzenlemelerin uygulanarak sosyal ve yeşil alan ihtiyaçlarının giderilmesi amaçlanmıştır.

Riskli alan ilanından sonra aşağıdaki başlıklarda detaylı çalışmalar yürütülmüştür.

- İmar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporunun hazırlanması,
- Mevcut durumun tespiti ve analizi,
- Alan kullanımına ilişkin stratejilerin ve dönüşüm modelinin belirlenmesi,
- Hak sahipliği tespiti ve taşınmaz değerlendirme, hak sahipliği uzlaşma süreci
- İmar planlarının hazırlanması
- Kentsel tasarım projelerinin hazırlanması
- Verilerin sürecin coğrafi bilgi sistemi ortamına aktarımı

Bu sürecin sonunda kentsel dönüşüm proje safhası tamamlanmıştır, yapım safhasına geçilmesi planlanmaktadır.

5.2.3.3. Göztepe Kentsel Dönüşüm Projesi Sürecinde Ortaya Çıkan Problemler:

- Meri plandan gelen yapılaşma hakları, mevcut yapı yoğunluğunu karşılamamaktadır. Böylelikle vatandaşa dönüşüm sürecinde yüklü miktarda ödemeler çıkmaktadır.
- Çalışma alanında amaçlanan daha büyük yapı adaları oluşturmaya yönelik tasarımlarda, hak sahibi sayısının artması anlaşma sürecini uzatmaktadır.

KAYNAKÇA

COŞKUN, O. ve Zaman, S. (2012), "Kentlere G Edem Kırsal Nüfusun Kentsel Uyumu ve Kentleşme Düzeyleri zerine Uygulamalı Bir Araştırma: Erzurum Kenti rneği", Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi, 9(1), s.441-455

ŞAHİN, Yusuf (2010), Kentleşme Politikası, Murathan Yayınevi, Trabzon.

TOPAL, Abdülkadir (2004), Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye'de Kent Neresidir, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 6, Sayı: 1, ss. 276–294.

KELEŞ, RuŐen, (1972). Őehirciliđin Kuramsal Temelleri, A SBF Yayınları.