

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİMDALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN
MATEMATİKSEL MODELİN İNCELENMESİ: KAYSERİ BATTALGAZİ
MAHALLESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Elif ÇAĞLAYAN BİRİNCİ

KASIM 2024

TRABZON



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN
MATEMATİKSEL MODELİN İNCELENMESİ: KAYSERİ BATTALGAZİ
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Elif ÇAĞLAYAN BİRİNCİ

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 15 / 10 / 2024

Tezin Savunma Tarihi : 18 / 11 / 2024

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Bayram UZUN

Trabzon 2024

ÖNSÖZ

“Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Kullanılan Matematiksel Modelin İncelenmesi: Kayseri Battalgazi Mahallesi Örneği” isimli bu tez Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Programı’nda hazırlanmıştır.

Lisansüstü eğitimimde kıymetli bilgileriyle ve tecrübesiyle yolumu aydınlatan danışman hocam Sayın Prof. Dr. Bayram UZUN’a ve çalışmalarına yapıcı eleştirileri ile yön vermeme yardımcı olan kıymetli hocam Arş. Gör. Bura Adem ATASOY’a teşekkürlerimi borç bilirim.

Her zaman desteği, yardımları ve dostluğu ile yanımda hissettiğim her soruma sabırla cevap veren kıymetli hocam Arş. Gör. Merve OCAK’a teşekkür ederim.

Hayatımın her anında yanımda bana destek olan, yürüdüğüm tüm yolları benimle yürüten, bütün imkanlarını her daim önüme seren, evlat büyütmenin telaşıyla kendi hayatlarını ikinci planda tutan, ne yapsam haklarını ödeyemeyeceğim ama varlıklarına her gün şükrettiğim canım aileme sonsuz teşekkür ederim.

Hayatın sunduğu tüm güzellikleri ve tüm zorlukları birlikte karşıladığım yol arkadaşım, diğer yarım, sevgilim, canım eşim; yanımda olduğun ve sevginle sardığın her an için sonsuz teşekkür ederim.

Dünyanın bir kucağa sığabileceğini öğreten canım oğlum, bakışına, gülüşüne, varlığına, her anına bin şükür...Sen dünya rızkımdan payıma düşen en güzel nimetsin. Çalışmama fırsat tanıdığın ve uyuduğun her gece için minnettarım.

Kayseri ile kentsel dönüşüm çalışmalarına ilişkin gerekli bilgi, belge ve dokümanlara ulaşmama imkân tanıyan kıymetli Melikgazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü personellerine teşekkür ederim.

Bu tez çalışmasının bundan sonraki çalışmalara katkı sağlamasını temenni ederim.

Elif ÇAĞLAYAN BİRİNCİ
Trabzon 2024

Hayatımın baharı oğluma...



TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Kullanılan Matematiksel Modelin İncelenmesi: Kayseri Battalgazi Mahallesi Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Bayram UZUN’un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri kendim topladığımı başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 18/11/2024

Elif ÇAĞLAYAN BİRİNCİ

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
ÖZET	X
SUMMARY	XI
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	XII
TABLolar DİZİNİ.....	XIV
SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ	XV
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Konunun Önemi ve Çalışmanın Amacı.....	1
1.2. Kapsam.....	2
1.3. Yöntem	3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	4
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı.....	4
2.2. Kentsel Dönüşümün Amacı.....	5
2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Hedefleri.....	6
2.4. Kentsel Dönüşümün Konusu ve Nedenleri	7
2.5. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	8
2.5.1. Kentsel Yenileme (Urban Renewal/Renovation).....	8
2.5.2. İmar-İslah	9
2.5.3. Sağıklaştırma (Rehabilitation)	9
2.5.4. Koruma (Conservation).....	9
2.5.5. Yeniden Canlandırma (Revitalization)	10
2.5.6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	10
2.5.7. Kentsel Düzenleme	10
2.5.8. Soylulaştırma	10
2.5.9. Temizleme (Clearance)	11
2.6. Kentsel Dönüşümün Bileşenleri.....	11
2.6.1. Fiziksel Boyut	12
2.6.2. Planlama.....	12
2.6.3. Sosyal Boyut	12
2.6.4. Yeni Ekonomi Oluşturma	13

2.6.5. Kentsel Dönüşümün Finansmanı	13
2.7. Kentsel Dönüşümün Hukuki Kaynakları	14
2.7.1. Kentsel Dönüşüme İlişkin Temel Yönetmelikler.....	15
2.8. Kentsel Dönüşüme İlişkin Anaysal İlkeler.....	16
3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM DAYANAĞI TEMEL KANUNLAR.....	17
3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci	17
3.2. 6306 Sayılı Kanun Öncesi Kentsel Dönüşüm Amacıyla Kullanılan Yasal Düzenlemeler.....	21
3.2.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu	21
3.2.2. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	22
3.2.3. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	22
3.2.4. İmar Affı Kanunu.....	22
3.2.5. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	23
3.2.6. 3194 Sayılı İmar Kanunu	23
3.3. Kentsel Dönüşümün Doğrudan Düzenlendiği Yasal Düzenlemeler	23
3.3.1. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	23
3.3.2. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	24
3.4. Yerel Yönetim Kanunlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	25
3.4.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu	25
3.4.2. 5543 Sayılı İskân Kanunu	26
3.4.3. 6306 Sayılı Kanunun Gerekçesi.....	26
3.4.4. 6306 Sayılı Kanunun Kapsam ve İçeriği	28
3.5. 6306 Sayılı Yasanın Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Biçimleri	28
3.5.1. Riskli Alan	29
3.5.2. Riskli Yapı	31
3.5.3. Uygulama Alanı	32
3.6. 6306 Sayılı Kanun, 5393 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun'un Kıyaslanması	34
4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....	36
4.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri	40
4.1.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	40
4.1.2. Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi	41
4.1.3. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi.....	42

4.1.4.	TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi.....	43
4.1.5.	Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi.....	44
4.1.6.	Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi.....	46
5.	KAYSERİ İLİ ÖZELİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ İNCELENMESİ.....	48
5.1.	Kayseri İli Hakkında Genel Bilgiler.....	48
5.2.	Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi	49
5.2.1.	Uygulama 1.Etap İlanı	50
5.2.2.	Uygulama 2.Etap İlanı	50
5.2.3.	Uygulama 3.Etap İlanı	51
5.3.	Ahi Evran Riskli Yapı Projesi	51
5.4.	Oruçreis Kentsel Dönüşüm Projesi	52
6.	KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MATEMATİKSEL DAĞITIM MODELLERİ	54
6.1.	Modelin Çalışma Yöntemi	54
6.2.	Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaç ve Hedefleri.....	55
6.2.1.	Bölgenin Genel Özellikleri	56
6.2.2.	Nüfus Yapısı	56
6.2.3.	İklim ve Bitki Örtüsü	57
6.2.4.	Sosyo-Ekonomik Durum.....	57
6.2.5.	Sit Alanları	57
6.3.	Alana İlişkin Genel Bilgiler	57
6.3.1.	Riskli Alana Ait Sayısal Veriler.....	57
6.3.2.	Riskli Alanın Malik Durumu	61
6.3.3.	Riskli Alanın Jeolojisi.....	62
6.3.4.	Riskli Alan Yapı Analizi.....	65
6.4.	Proje Hedefleri	66
6.5.	Proje Safhası.....	67
6.6.	Riskli Alana Ait Fizibilite	67
6.7.	Riski Alana Ait Değerleme İşlemi	68
6.7.1.	Riskli Alana İlişkin Matematiksel Model	70
6.7.2.	Tasarım Dönüşüm Proje Fizibilitesi	72
6.7.3.	Değer Tespitine İlişkin Parametreler	74
6.7.4.	Değerlendirme Metodu	75
6.8.	Dönüşüm Modeli.....	77
6.8.1.	Alana İlişkin Teknik Veriler	77

6.8.2. Konut İçin İnşaat Maliyet Tablosu.....	78
6.8.3. Proje ve Hizmet Bedeli	79
6.8.4. Yıkım ve Nakliye Bedelleri	80
6.8.5. Peyzaj Maliyetleri	81
6.8.6. Sosyal ve Teknik Altyapı Maliyet	82
6.8.7. Dağıtım.....	84
6.9. Gelir Gider Analizi.....	85
7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	87
8. KAYNAKLAR	91
ÖZGEÇMİŞ	



Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN MATEMATİKSEL MODELİN İNCELENMESİ: KAYSERİ BATTALGAZİ MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Elif ÇAĞLAYAN BİRİNCİ

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı
Danışman: Prof. Dr. Bayram UZUN
2024, 96 Sayfa

Türkiye bulunduğu coğrafi konum itibarıyla fay kuşağında yer almaktadır ve deprem riski ile karşı karşıyadır. Yalnızca deprem ile sınırlı olmayıp yerleşim yerlerinin büyük çoğunluğu doğal afet riski ile karşı karşıyadır. Bu durumun kentlere yansımaları fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak birçok soruna sebebiyet vermektedir. Başta deprem olmak üzere yaşanan ya da yaşanması olası olan doğal afetler ile kent iyiden iyiye yıpranmakta ve eski dinamiğini yitirmektedir. Bu sorunlar neticesinde Türkiye’de 2012 yılında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kabul edilmiş ve kanun kapsamında birçok kentsel dönüşüm çalışması gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmaları ülkelerin olmazsa olmaz kentsel müdahale şekli haline gelmiştir. Bir bu kadar önemli konulardan biri de gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarında uygun dönüşüm modelinin belirlenmesidir. Tez çalışması kapsamında, ülkemizde uygulanan kentsel dönüşümün uygulama modellerinden biri olan matematiksel modelin incelenmesi hedeflenmektedir. Hedefe uygun olacak şekilde çalışma bölgesi Kayseri ilinde yer alan Battalgazi Mahallesi seçilmiştir. Bu kapsamda fizibilite çalışmaları, analizler ve akabinde modellemeye ilişkin hesaplamalar gerçekleştirilmiş ve matematiksel model incelenmiştir. Elde edilen veriler ışığında bölgede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmasına ilişkin eleştiriler ve önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, 6306 Sayılı Kanun, Matematiksel Model, Kent, Gecekondu, Afet Riski

Master's Thesis

SUMMARY

EXAMINATION OF THE MATHEMATICAL MODEL USED IN URBAN TRANSFORMATION STUDIES: KAYSERİ BATTALGAZI NEIGHBORHOOD EXAMPLE

Elif ÇAĞLAYAN BİRİNCİ

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics Engineering
Supervisor: Prof. Bayram UZUN
2024, 96 Pages

Turkey is located on a fault line due to its geographical location and is exposed to earthquake risk. It is not limited to earthquakes, but the vast majority of settlements are exposed to natural disaster risk. The reflection of this situation on cities causes many physical, social and economic problems. With the natural disasters experienced or likely to be experienced, especially earthquakes, the city is worn out and has begun to lose its former dynamics. As a result of these problems, Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk was adopted in Turkey in 2012 and many urban transformation studies have been carried out within the scope of the law. Urban transformation studies have become an indispensable form of urban intervention in countries. One of the equally important issues is determining the appropriate transformation model in the transformation studies carried out. Within the scope of the thesis study, it is aimed to examine the mathematical model, which is one of the application models of urban transformation applied in our country. Battalgazi Neighborhood in Kayseri province was selected as the study area in accordance with the target. In this context, feasibility studies, analyzes and subsequent calculations regarding modeling were carried out and the mathematical model was obtained. In the light of the obtained data, criticisms and suggestions were made regarding the urban transformation study carried out in the region.

Key Words: Urban Transformation, Law No. 6306, Mathematical Model, City, Slum, Disaster Risk

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Kentsel Dönüşümde Katılımcıların Hedefleri ve Beklentileri.....	13
Şekil 2. Riskli Alan İş Akış Şeması.....	30
Şekil 3. Türkiye’de Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Çalışmaları İş Akışı	37
Şekil 4. Kentsel Dönüşüm Süreci	38
Şekil 5. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi	41
Şekil 6. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası	41
Şekil 7. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi	42
Şekil 8. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası	42
Şekil 9. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi ve Sonrası	43
Şekil 10. TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşüm Öncesi	44
Şekil 11. TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşüm Sonrası	44
Şekil 12. Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi Öncesi	45
Şekil 13. Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi Sonrası	45
Şekil 14. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi	46
Şekil 15. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası	46
Şekil 16. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi Aynı Sokak Öncesi ve Sonrası	47
Şekil 17. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi.....	49
Şekil 18. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası.....	50
Şekil 19. Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1. Ve 2. Etap Proje Sahası.....	51
Şekil 20. Ahi Evran Riskli Alan Projesi Öncesi	52
Şekil 21. Ahi Evran Riskli Alan Projesi Sonrası	52
Şekil 22. Oruçreis Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi.....	53
Şekil 23. Oruçreis Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası.....	53
Şekil 24. Battalgazi Mahallesi Riskli Alan Uydu Görüntüsü	56
Şekil 25. Battalgazi Mahallesi Riskli Alan Sınır Krokisi	58
Şekil 26. Battalgazi Mahallesi Riskli Alan Koordinat Krokisi.....	59
Şekil 27. Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi	60
Şekil 28. Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Sonrası.....	61
Şekil 29. Riskli Alan Mülkiyet Analizi.....	62
Şekil 30. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	63
Şekil 31. Riskli Alan Yapı Ruhsat Durum Analizi	64

Şekil 32.	Riskli Alan Yapı Kat Adedi Analizi	65
Şekil 33.	Riskli Alan Yapı Kullanım Analizi	65
Şekil 34.	Riskli Alan Yapı Cinsi Analizi	66



TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Kentsel Dönüşümünün Nedenleri.....	8
Tablo 2. Kentsel Dönüşümün Bileşenleri	11
Tablo 3. Kentsel Dönüşümün Hukuki Kaynakları.....	15
Tablo 4. Kentsel Dönüşüme İlişkin Temel Yönetmelikler	15
Tablo 5. Kentsel Dönüşüme İlişkin Anayasal İlkeler	16
Tablo 6. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci.....	20
Tablo 7. Kentsel Dönüşümün Dayandığı Temel Kanunlar.....	21
Tablo 8. Riskli Yapı Tespit Talebi Hiyerarşisi	31
Tablo 9. Riskli Yapı Tespiti.....	32
Tablo 10. Riskli Yapı Uygulama Süreci	33
Tablo 11. Riskli Yapı Tespiti ve Uygulama Süreci	33
Tablo 12. 6306 SK., 5393 SK. ve 5366 SK.’un Kıyaslanması	34
Tablo 13. Mevcut Durum Tespiti ve Tahlili	39
Tablo 14. Kentsel Yenileme Parametrelerinin Belirlenmesi	39
Tablo 15. Uygulamaya İlişkin Aksiyonlar.....	40
Tablo 16. Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alan Bilgileri.....	60
Tablo 17. Riskli Alanın Malik Durumu.....	61
Tablo 18. İmar Planı	64
Tablo 19. Riskli Alanın Mevcut Verilere Göre Fizibilitesi	71
Tablo 20. Riskli Alanın Mevcut Verilere Göre Alan Bilgisi	73
Tablo 21. Riskli Alanın Değer Tespitine İlişkin Parametreler.....	74
Tablo 22. Riskli Alanın Değer Tespitine İlişkin Bilgiler.....	76
Tablo 23. Riskli Alana İlişkin Teknik Veriler	78
Tablo 24. Riskli Alana İlişkin Teknik Veriler	78
Tablo 25. Riskli Alana İlişkin Konut İnşaat Maliyeti.....	79
Tablo 26. İnşaat Birim M ² Maliyet Fiyatı.....	79
Tablo 27. Yıkım ve Nakliye Bedelleri	80
Tablo 28. Peyzaj Maliyeti	81
Tablo 29. Dağıtım Tablosu	84
Tablo 30. Gider Analizi	85
Tablo 31. Gelir Analizi	86
Tablo 32. Gelir-Gider Analizi.....	86

SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

AR-GE	: Araştırma ve Geliştirme
<i>br</i>	: Birim
<i>m</i>	: Metre
<i>m</i> ²	: Metrekare
<i>m</i> ³	: Metreküp
BM	: Birleşmiş Milletler
ÇŞB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
SK.	: Sayılı Kanun
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TL	: Türk Lirası
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UNESCO	: Koruma Alanları Yönetim Birimi
yy	: Yüzyıl

1. GİRİŞ

1.1. Konunun Önemi ve Çalışmanın Amacı

Dünyada sanayileşmenin etkisiyle birlikte kırsal bölgelerden kentlere doğru hızlı bir göç başlamıştır. Gerek sanayileşmenin getirileri gerek kırsal alanda yaşamının kısıtlı şartları gerekse kent merkezindeki iş olanaklarının daha fazla olması nedeniyle yaşanan bu göçler gün geçtikçe artmış ve kentte yığılmalar meydana gelmiştir. Bununla birlikte kentlerde ve özellikle kent merkezlerinde yerleşim yeri sorunu meydana gelmiştir. Böylelikle yeni yaşam alanları oluşturulması gerektiği gün yüzüne çıkmış ve yasal çerçevenin dışında birçok yeni yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Dünya çapında yaşanan dünya savaşının yıkıcı etkisi sonucundan harap olan kentlerde yeniden hayat sürdürebilir duruma getirmek için kentsel dönüşüm çalışmalarına başvurulmuştur.

Türkiye merceğinden bakıldığında; Türkiye bulunduğu coğrafi konum itibariyle fay hattı üzerinde yer almakta ve bunun sonucunda yerleşim bölgelerinin büyük kısmı doğal afet riski ile karşı karşıya kalmaktadır. Özellikle deprem Türkiye'nin acı gerçeğidir ve bu gerçek riski göz ardı edilerek yapılan tüm yapılar ile mevcut durum daha tehlikeli hale gelmektedir. Türkiye'de belli dönemlerde belli başlı çalışmalar yürütülmüş fakat bu çalışmalar önleyici olmaktan daha çok afetten sonraki süreç hedef alınarak gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen bu çalışmaların yetersiz olduğu ve ihtiyacı karşılamadığı yaşanan afetler sonrası karşılaşılan manzaralarla birebir uyum sağlamaktadır.

Yürütülen çalışmanın amacı; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm çalışmalarında matematiksel modelin incelemek ve proje örneği ile daha anlamlı hale getirmektir. Bu amaç doğrultusunda gerçekleştirilmeye çalışılan hedefler şu şekildedir:

- Çalışma alanına ait fizibilite çalışmalarının gerçekleştirmek ve değer tespitine ilişkin parametrelerin belirlenmek
- Çalışma alanına en uygun dönüşüm modelini belirlemek
- Uygulanacak dönüşüm modeline ilişkin hesaplamaları gerçekleştirmek

Bu tez çalışması kapsamında; seçilen uygulama bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışması sırasında uygulanacak modeli belirlemek için Melikgazi Belediyesi tarafından fizibilite çalışmaları ve analizler gerçekleştirilmiştir. Ardından tez çalışması kapsamında uygulanacak modele ilişkin hesaplamalar yapılmış ve oluşturulan matematiksel

model incelenmiştir. Çalışmaya altlık oluşturması amacıyla; doğal afet riski altında bulunan alanların dönüştürülmesini yönelik mevzuat incelenmesi, geçmişten günümüze kentsel dönüşüm süreci, kentsel dönüşümün işlem adımları ve örnek teşkil edebilecek dönüşüm projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları sırasında hangi modelin uygulandığının araştırılması, matematiksel modele ilişkin örnek proje sunulması ve 6306 sayılı kanuna ilişkin sorunların beyanı ve bu sorunlara ilişkin nispeten tamamlayıcı çözüm önerinin sunulması şeklinde çalışma tamamlanmıştır.

Bu tez çalışması kentsel dönüşüm çalışmalarında uygulanacak matematiksel modeli konu olarak akademik çalışmalara ve literatüre katkı sağlamayı hedeflemektedir.

1.2. Kapsam

Yürütülen tez çalışmasında kentsel dönüşüm kavramı, amacı, hedefi, uygulama süreci, uygulama yöntemleri detaylıca aktarılmıştır. Geçmişten günümüze kentsel dönüşüm kavramı ve süreci, ülkemizde kentsel dönüşüm için uygulanan yasal mevzuatlar ve bölge bazlı dönüşüm örnekleri incelenmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında matematiksel modelin nasıl oluşturulduğu aktarılmıştır. Uygulama örneği olarak seçilen Kayseri ilinde yer alan Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışması ve uygulanan matematiksel model incelenmiştir. Yürütülen tez çalışması 8 ana başlıkta toplanmıştır. Bölüm 1’de hazırlanan tez çalışmasının kapsamı, amacı ve yöntemi yer almaktadır. Bölüm 2’de; kentsel dönüşüm kavramı, konusu, amacı, hedefleri ve bileşenleri yer almaktadır. Bölüm 3’te; Türkiye’de kentsel dönüşümün dayandığı yasal düzenlemeler, 6306 sayılı kanundan önce ve sonra gerçekleştirilen yasal düzenlemeler yer almaktadır. Bölüm 4’te; Türkiye ‘de gerçekleştirilen seçili kentsel dönüşüm çalışmaları ve bu çalışmaların incelenmesi yer almaktadır. Bölüm 5’te; Yürütülen tez çalışması kapsamında örnek proje ili olan Kayseri özelinde kentsel dönüşüm çalışmaları ve örnek projelerin incelenmesi yer almaktadır. Bölüm 6’da Kentsel dönüşüm çalışmalarında matematiksel model kavramı ve çalışma yöntemi yer almaktadır. Aynı zamanda belediye tarafından sağlanan veriler ışığında Kayseri ili Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili dönüşüm parametrelerin incelenmesi, fizibilite çalışmalarının incelenerek veri tabanına aktarılmasının ardından model oluşturulması yer almaktadır. Bölüm 7’de; Yürütülen tez çalışması araştırmaları neticesinde kentsel dönüşüm ve matematiksel model adına yapılan araştırma neticesinde ulaşılan sonuçlar sunulmuştur. Bunlara ek olarak ülkemizde dönüşüm çalışmaları kapsamında eleştiriler ve nispeten

tamamlayıcı önerilere yer almaktadır. Son bölüm olan 8. bölümde yürütülen tez çalışmasında yararlanılan kaynaklar belirtilmiştir.

1.3. Yöntem

İlk olarak literatür taraması gerçekleştirilmiş ve bu esnada çalışmaya altlık sağlayacak konulara ilişkin akademik çalışmalar incelenmiştir. Bu çalışmalar; makaleler, doktora ve yüksek lisans tezleri, kentsel dönüşüm ve matematiksel modellemeye ilişkin kitaplar, bildiriler, konferanslar, dijital ve yerel basın yayınları gibi birçok kaynaktan oluşmaktadır. Çalışmada hem nitel hem de nicel veriler yer almaktadır. Melikgazi belediyesi tarafından genelde Kayseri sınırları içerisinde, özelde ise Battalgazi mahallesi ve çevresinde proje üreten ve yapan mimarlar, inşaat mühendisi, müteahhitler, emlakçılar, mahalle muhtarı ve bölgede oturanlarla görüşmeler sağlanmıştır. Bunlara ek olarak uygulama bölgesine ilişkin teknik rapor ve fizibilite çalışmalarının ardından dönüşüm modeli oluşturulmuştur. Dönüşüm modelinin nasıl oluşturulduğu işlem adımları şeklinde incelenmiştir. Sonuç bölümünde ülkemizde mevcut dönüşüm çalışmaları genel hatları ile değerlendirilmiş ve Türkiye’de yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarına ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı

Kentler zaman içerisinde değişen fiziki koşullara ayak uydurmak ve olumsuz fiziki koşullarından doğabilecek zararı minimize edebilmek için farklı yöntemlerle müdahale edilmektedir. Son yıllarda kentsel alanlara yönelik gerçekleştirilen müdahaleler “Kentsel Dönüşüm” şeklinde yer almaktadır. Müdahaleler mevcut hedef ve uygulanan fiziki bölgeye göre değişiklik göstermektedir. Bu müdahaleler doğal afetler sonucunda olabileceği gibi siyasi görüşlerin kentlerdeki müdahaleleriyle de meydana çıktığı gözlemlenmektedir (Zeybekoğlu,2008).

Kentsel dönüşüm; kentsel sorunların çözümüne ilişkin değişim yaşayan yerin fiziksel, sosyo-ekonomik ve çevresel koşullara bağlı sorunlara daimî bir çözüm sağlamaya çalışan bütüncül bir eylem şeklinde ifade edilebilmektedir. Kentsel dönüşüm kamu gücü önderliğinde tarihi değerlerin, fiziki çevrenin korunması için sürdürülebilir düşünceyle kentlerdeki ihtiyaç sahibi insanların yaşam alanlarında kentsel yapılaşmanın negatif ve yıkıcı etkilerinden sıyrılmış yaşam alanları inşa etme sürecidir (Kayılı vd., 2016).

Kentsel dönüşüm; değişime tabi olan bölgenin sosyal, fiziki ve ekonomik sorunlarına etkili çözüm sunma veya kentsel sorunları çözmeye odaklı çalışmalar şeklinde ifade edilebilmektedir (Thomas,2003).

Kentsel dönüşüm kavramı, sanayileşme ile kentlerde sıklıkla meydana gelen problemlere çözüm sağlamak adına yürütülen çalışmalar sonucunda ortaya çıkmıştır (Kandaloğlu,2012). Sanayileşmeyle ortaya çıkan göç ve kanunlara uygun olmayacak düzeyde kentleşmeye ek olarak gerçekleşen doğal afetler ya da savaşlar nedeniyle eski niteliğini kaybeden yerlere müdahale etmek gerekmiş ve bu müdahaleye de genel kentsel dönüşüm denilmiştir. 19. yy. 'den bugüne kadar gerçekleştirilen dönüşüm politikaları ve gerçekleştirilen müdahaleler farklılık göstermiştir (Korkmaz vd., 2019).

Tashman'a (2010) göre ise kentsel dönüşüm, kentte beklenen türde gelişim sağlayamamış ya da kullanım imkânı olmayacak düzeyde yıpranmış yapıların, kamu hizmetlerin ulaşmasına engel olacak nitelikteki fiziki şartların ve çöküntü haline gelmiş yerlerin yenilenmesi ve daha konforlu hale getirilmesidir.

Farklı birçok tanımla ifade edilen kentsel dönüşüm, ABD ve İngiltere’de gelişmişlik düzeyi yüksek illerin kent ile ilgili sorunlarının çözümüne ilişkin oluşturulan hükümet politikalarını ifade etmek adına kullanılmaktadır (Lamb,2003).

Bir başka bakış açısı ile kentsel dönüşüm; bir bölgeyi hiç zaman kaybetmeden fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden hiçbir hükümet yardımına ihtiyaç duymadan kendine yeten bir merkeze dönüştürmektir (ICE,1998).

Günümüzde çok konuşulan bir o kadar da tartışılan kentsel dönüşüm ekonomik, sosyal ve politik oldukça fazla mecralarca incelenmekte ve birçok farklı kişilerce farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Bu şekilde farklı tanımlanmasının esas nedeni dönüşümün kapsamı veya amacı doğrultusunda ülkelerin her birinin ekonomisinde siyasetinde ve sosyal koşullarında farklılığın var olmasıdır (Aydınlı & Kaya, 2013).

Kentsel dönüşüm kavramını daha genel şekilde tanımlayan Keleş; “Gecekondu, kaçak alanlar, doğal yıkım tehlikesi yüksek alanlar, şehir merkezlerindeki çöküntü alanları ve ekonomik ömrünü tamamlayan alanlar gibi mevcut kent parçalarına dışarıdan müdahalede bulunulmasıdır” şeklinde ifade etmiştir (Keleş,2012).

2.2. Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşüm farklı ülkeler de çalışma bölgesi, çalışma yöntemi, sorunları, alternatif çözümleri ve ilgili kanunlar farklı olsa dahi dönüşümün nihai hedefi genel hatlarıyla benzerdir (Üstün,2014).

Kentsel dönüşümün hedefleri; kamu yararı adına sağlıklı ve güvenli yaşam alanları inşa etmektir. Ayrıca kentsel dönüşümün bir diğer amacı hukuka uygun olmayan çalışmaların önüne geçebilecek bir yapı haline getirmektir (Karakocalı vd., 2017).

Tunç’a (2014) göre, kentsel dönüşümün amaçları,

Ekonomik Amaçlar;

– Ekonomik dengenin sağlanabilmesi,

– Bölgede iş imkânı oluşturacak alanlar üreterek işsizliğin azaltılması, yatırımcıların bölgelere çekilmesi,

– Ekonomik canlılığın ve ekonomik kalkınmanın sağlanabilmesi, Sosyal Amaçlar;

– Göç ile oluşan çarpık kentleşmeler ve mülkiyet problemlerinin çözümlenmesi,

– Kentin kültürel ve tarihi dokusunun korunmasının sağlanması,

– Kentte mahalleler arası ekonomik, fiziki ve sosyal farklılıkların azaltılması,

Fiziksel Amaçlar;

- Kentteki ulaşım sorununun ortadan kaldırılması,
- Kentin farklı bölgelerinde ki yoğunluk dengelemesinin ortaya konabilmesi,
- Bölgedeki altyapı ve sosyal donatı alanlarının ihtiyacı karşılayabilmesi,
- Çarpık, plansız, sağlıksız ve kalitesiz bölge anlayışından modern çağdaş kente geçiş sağlanması.

Mazı'ya (2014) göre; kentsel dönüşümün beş temel amacı bulunmaktadır. Bu amaçlar aşağıda belirtildiği şekilde ifade edilmektedir.

- Toplumsal bozulmaya ve çöküntüye sebep olacak etmenleri irdeleyerek oluşabilecek negatif etki ve sonuçları önleyebilmek,
- Fiziksel çevre bileşenleriyle kentlerde meydana gelen ve süreklilik arz eden fiziksel değişimin ihtiyacını gidermek,
- Hayat standartlarını arttırmayı hedefleyerek başarısı yüksek ekonomik kalkınma sağlamak,
- Kentsel alanlardan etkin şekilde faydalanmak ve kullanmak için ihtiyaca cevap olacak nitelikte stratejiler oluşturmak,
- Kentsel dönüşüm çalışmalarına STK'nı dahil etmek

Kentsel dönüşümün amacı, kentin bozulmaya yüz tutmuş yerlerini canlandırmak, yenilemek ve dönüşüm alanının tamamını buna dahil etmektir. Belli bir mekandaki yapılan çalışma kentin tümünü ilgilendirmekte ve içine almaktadır. Kısaca kentsel dönüşüm çalışmaları bölgenin iyileşmesine büyük katkı sağlamaktadır (Aydınlı & Kaya, 2013).

2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Hedefleri

Kentsel dönüşüm kent tabiatını, tarihini, kültürünü fiziki ve sosyal olarak refaha kavuşturan ve sorunların çözümüne ilişkin yollar sunan bir çalışmadır. Gecekondu dönüşümü başka bir deyişle kentsel yenileme çalışmalarında “kent sınırları içerisinde bulunan kaçak yapılaşma alanlarının ve ekonomik ömrünü tamamlamış çöküntü alanlarının, gereken tüm kentsel ve sosyal donatı hizmetleri de dahil edilerek, tüm doğal afet riskleri de giderilecek şekilde, yeniden bilimsel nitelik ve standartlara sahip olarak yapılandırılması” hedeflenmektedir (Akkoyunlu,2015).

Kentsel dönüşüm kentte yaşanan problemlere çözüm olacak biçimde çalışmalı ve bu amaç doğrultusuna göre uygulanmalıdır. Kentte bulunan mevcut problemler incelendiğinde kentsel dönüşümün hedefleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir (Şişman & Kibaroglu,2009).

- Kentin fiziki ve sosyal sorunları hakkında gerçek bir ilişki oluşturmaktır.
- Toplumsal bozulmuşluğun sebepleri araştırılmalı ve alınacak önlemler kentsel dönüşüm aracılığı ile gerçekleştirilmelidir.
- Dönüşüm ile kent dokusunda gerçekleşen sürekli gerçekleşen bir değişime ve getireceği ihtiyaçları karşılamalıdır.
- Dönüşüm çalışmaları, kentin değişen, gelişene bazen de bozulan gerek fiziksel gerek sosyal gerekse ekonomik ihtiyaçlarına cevap verecek donanımda olmalıdır.
- Kente hayat standartlarını üst seviyelere çıkartmak için ekonomik kalkınma ideolojisi benimsenmelidir.
- Dönüşüm çalışmaları, ekonomik ivmeyi kaybetmiş fiziki ve toplumsal olarak yıpranmış yerleri hem sosyal hem de ekonomik yönden canlandırmaya yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

2.4. Kentsel Dönüşümün Konusu ve Nedenleri

Kentsel dönüşüm, zamanla birçok nedenle amacını kaybetmiş mekanlara tekrar işlevlik kazandırmak, nizamsız, sağlıksız, ruhsatsız, kanunsuz yapılaşmanın yenilenmesi ve doğal afetler riski barındıran yapıların yeniden düzenlenmesi gerekirse yeniden yapılması, tarihi kimliğin korunarak dokusunu bozmadan iyileştirilmesi, kentlerin altyapı olarak sıkıntılı bölgelerinin dönüştürülmesi gibi çalışmaları ele almaktadır. Bu sayede, sağlıksız ve risk teşkil eden bölgeleri usule uygun şekilde tespit ederek bu bölgelerdeki alt yapı da göz önüne alınarak plan hazırlanmalı ve yenileme çalışmaları yapılmalıdır. Özetle kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, yeniden oluşum, sağlıklaştırma, ıslah, canlandırma, soylulaştırma ve eski hale getirme gibi ifadeleri içine alan çalışmalardır (Türkün,2012). Kentsel Dönüşümün nedenleri Tablo-1’de belirtilmektedir.

Tablo 1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri



2.5. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

2.5.1. Kentsel Yenileme (Urban Renewal/Renovation)

Kentsel yenilemeyi tanımlamak gerekirse; zaman içinde yıpranan, eskiyen, kanunlara uygun gelişim göstermeyen ya da üstyapının ekonomik ömrünü yitirerek arsa değeri nedeniyle değerlendirilmeyi bekleyen ve yoksunluğun olduğu kent dokusunun, kamu eliyle ya da kamu yardımı ile ekonomik ve sosyal alanda, mevcut zamanın fiziksel ve sosyo-ekonomik şartlarına uygun şekilde değiştirilmesi, geliştirilmesi, canlandırılması, yeniden üretilmesiyle daha sağlıklı bir kent oluşturacak çalışmalar şeklinde ifade edilmektedir (Baydoğan,2013). Kentsel Yenileme, yerleşim dizilimi veya yapıların kullanım koşulları sebebiyle yaşam standartlarının altında olan ve iyileştirilme imkânı bulunmayan yerlerde rantın düşük olması ile bölgedeki diğer bu alanda bulunan yapıların yıkılıp tekrar inşa edilmesi şeklinde de tanımlanabilmektedir. Bu durum bazen bölgenin tamamının da bazen de belli bir alanında gerçekleştirilmektedir.

Kentsel yenileme çalışmalarında, kaçak yapılar ile ekonomik yönden işlevini yitirmiş kentlerin eksik olan fiziksel ve sosyal dokularını yenileyerek meydana gelmesi mümkün bütün doğal afet riskleri yok edecek biçimde yeniden yapılması amaçlanmıştır (Boyras & Hoş, 2014).

2.5.2. İmar-İslah

Kanuna uygun yapılmayan yapıların olduğu alanların 2981 sayılı kanun10/c maddesine göre gerçekleştirilecek çalışmalarla normatif şekle getirilerek, o bölgede yaşayanlara güven sağlanması ve hayat standartlarının arttırılması şeklinde tanımlanabilir (Üstün,2008).

Bu yöntemin amacı; hukuka aykırı olan gecekondu şeklinde yapıların olduğu alanların dönüştürülmesidir. Eskimiş, köhneleşmiş, alt yapısı olmayan ve imara uymayan yapıların, toplu şekilde dönüşüm ile imar açısından meşrulaştırılması ve insanca yaşanabilmesi için hayat standartlarının arttırılması amacıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarıdır (Tekeli,2011).

2.5.3. Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Kentsel sağlıklaştırma, rehabilitasyon diğer bir deyişle kentsel iyileştirme olarak ifade edilmektedir. Fiziksel yapıların hiçbirini yıkılmadan, sınırlı müdahale yapılarak fiziki ve sosyo-ekonomik standartları yükseltmek için gerçekleştirilen dönüşüm çeşididir (Karabaş,2010).

Eskimiş, alt yapı koşulları yetersiz kalmış, kısıtlı yatırımlarla mevcut koşulların iyileştirilerek yeterli hale getirilmesi olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşümde uygulanan yöntemlerden sağlıklaştırma ile dönüşüm bölgesinin yapısı muhafaza edilerek koruma, tamir ve restore gibi işlemler uygulanmaktadır (Başkan,2012).

2.5.4. Koruma (Conservation)

Toplumu bütünleyen ve kültür mirası şeklinde kabul edilen yapıların, alanların ve tesislerin korunmasıdır. Sadece bununla sınırlı kalmayıp korunması gereken bu yerlerin ‘yok olmasını’ engelleyen, oluşturulacak çağdaş kentsel doku içinde kültürel varlıkların topluma faydalı ve fonksiyonel kullanılmasını sağlayan çalışma olarak tanımlanabilmektedir (Keleş,2006).

2.5.5. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

1900'lı yılların ilk yarısından sonra yıpranmış konut alanlar, hava kirliliği, alt yapı yetersizliği, nüfusta atış gibi nedenlerden kent merkezlerinde göçler meydana gelmiştir. Postmodernizme geçişte göze çarpmasıyla bölgeyi yeniden işleyen bir mekâna dönüştürmek amacıyla bazı tedbirler alınmış ve yeniden canlandırma çalışmaları hazırlanarak kente yeniden kazandırılma yoluna gidilmiştir (Yılmaz,2015).

Sosyal, kültürel ve fiziksel yönden açılardan eski yaşam alanlarının mevcut ivmesini yitiren tarihi kent merkezlerinin sosyo-ekonomik önlemler alınarak yeniden canlandırılması şeklinde tanımlanmaktadır (Saraç,2015).

2.5.6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Düzenleme sınırları belirlenmiş alanlarda hem kentsel alanların hem de bu alanlarda yer alan yapıların kaybettikleri ekonomik, toplumsal, fiziksel, çevresel değerlere tekrar sahip olmasını amaçlamaktadır (Keleş,2006).

Yapısal ve ekonomik durumu itibariyle iyileştirilemeyecek durumda yıpranmış ve çöküntü haline gelmiş alanlarda bulunan yapıların yıkılarak yeniden tasarlanması süreci olarak tanımlanmaktadır (Demirel,2018).

2.5.7. Kentsel Düzenleme

Büyük veya küçük ölçekteki yerleşim yerlerinin bir kısmının plansız şekilde gelişigüzel gelişmesini durdurarak kamu yardımı ile kamu yararına hizmet edecek şekilde toprağın kullanımı ve yerleşim alanlarının işlevleri arasında ki illiyet bağıını oluşturan, geleceğe yönelik çalışmalar olarak ifade edilmektedir (Özdaş,2019).

2.5.8. Soylulaştırma

Sosyo-kültürel açıdan çöküntüye uğraması, bozulması, eki dinamikliğini kaybetmesi köhneleşmesi gibi nedenlerle fiziksel görünümü değişen, köhneleşen yerlerde dönüşüme uygun sosyal bünyenin iyileştirilmesi, ıslah edilmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Özden,2001).

Kalitenin yükseltilmesi, çalışılan bölgede yaşayanların sosyo-ekonomik anlamda statü, prestij, yaşam koşullarının artması gibi ciddi mana da değişiklik yaşanmadan, fiziki çevrenin düzeltilmesi şeklinde ifade edilmektedir (Çalış vd., 2017).

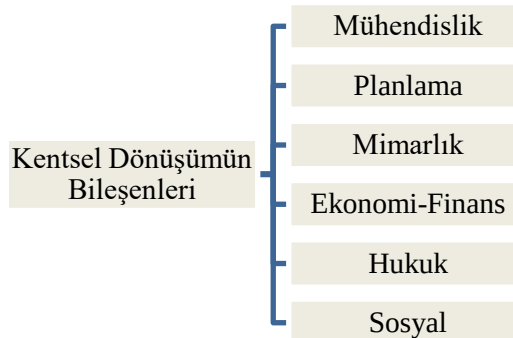
2.5.9. Temizleme (Clearance)

Kentin sosyal, kültürel, ekonomik seviyesini yükselterek gerek mahalleleri gerekse tüm kenti köhnelermiş, çöküntüye uğramış, ekonomik örünü kısmen ya da tamamen tamamlamış alanları temizleyerek daha sağlıklı, konforlu, istihdamı yüksek, güvenilir, çağdaş ve yaşam şartlarının fazlasıyla iyileştirildiği kentler meydana getirmeyi amaçlamaktadır. 1900’lü yıllarda uygulanmış olmasına karşın günümüzde zorunda kalınmadığı takdirde uygulanmamaktadır. Mekân da oluşan fiziksel bozuklukların düzeltme fırsatının bulunmadığı durumlarda, belirlenen sınırlar çerçevesinde arazinin ve yapıların kamulaştırılarak yıkımı ve tekrar inşa edilmesini amaçlamaktadır. Bu işlemler sırasında tüm sorumlu mercii yerel yönetimlerdir. Maliyetinin oldukça fazla olması nedeniyle bu uygulama hayata geçirilmemektedir (Bal,2008).

2.6. Kentsel Dönüşümün Bileşenleri

Kentsel dönüşümün doğru bir şekilde uygulanabilmesi adına birtakım parametrelerin sağlanması ve öncelikli sırada yer alması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin bahsedildiği gibi yürütülebilmesi için gerekli temel bileşenler aşağıda yer alan Tablo-2’de belirtilmiştir. Gerçekleştirilen projeler sürdürülebilir ve katılımcılığı esas alan çalışmalar olup sosyal, çevresel ve ekonomik bileşenlerin tamamını içermektedir.

Tablo 2. Kentsel Dönüşümün Bileşenleri



2.6.1. Fiziksel Boyut

Kentsel dönüşümün mühendislik çalışmaları olan plan, tasarı ve mimari çalışmalarını içermektedir. Kentte mekânsal sorunlar oluşmaması, çarpık kentleşme, çöküntü alanları gibi alanların olmasının önüne geçmeye çalışılmaktadır. Kamu yararı adına sürdürülebilir projeler üretmek için bütüncül tasarımlar yapılmaktadır.

2.6.2. Planlama

Kentsel dönüşüm çalışmalarında planlama aşamasında projeyi daha konforlu, ileriye dönük, refah, prestijli ve sürdürülebilir olanakları sağlayacak şekilde çalışılmalıdır. Planlama aşamasında en önemli kriterlerden biri uygunluktur. Uygunlukla kastedilen yapılacak plan bölgenin coğrafi özelliklerine uygun olmasıdır. Ülkemiz coğrafi konumu itibarıyla fay kuşakları üzerinde yer almaktadır. Dolayısıyla oluşabilecek herhangi bir depremde maddi manevi kayıp ve hasar almayacak düzeyde tedbirli şekilde planlamalar yapılmalıdır.

2.6.3. Sosyal Boyut

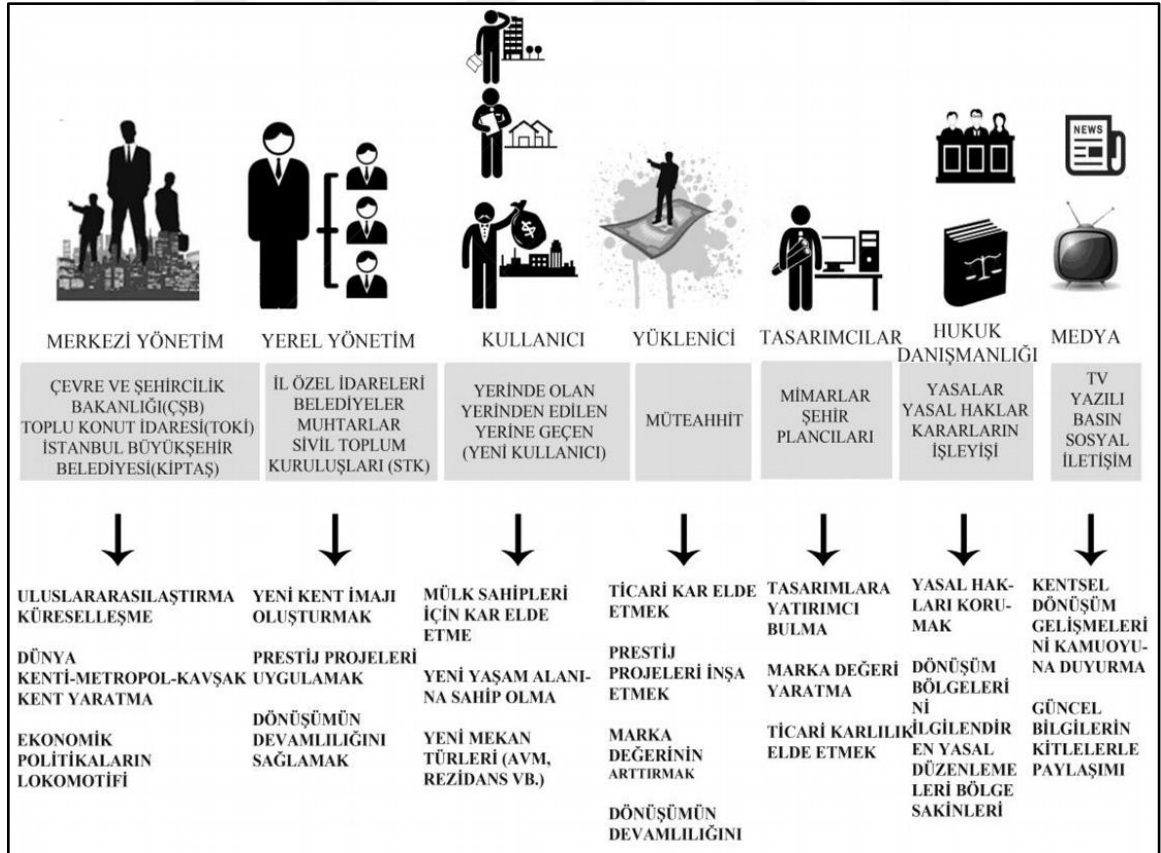
Kentsel dönüşüm çalışmalarında en büyük değişim sosyal çevrede meydana gelmektedir. Bölgedeki demografik yapının ve yapı yoğunluğunun büyük çoğunluğu değişmektedir. Eskiden ailesiyle aynı apartmanı paylaşan ya da kendi müstakil dairesinde oturan biri, hiç tanımadığı komşular ile bir apartman dairesinde yaşamını sürdürmek zorunda kalacaktır. Bu kişi için büyük bir değişim ve herkesin bu değişime adaptasyonunun hızlı, kolay ve konforlu şekilde gerçekleşmesi için özenle çalışılmalıdır. Yeni yerleşim yerine ait olduğunu ve burada yabancı olmadığını bölge halkına hissettirmek gerekmektedir. Yaşam standartları iyileştirilmeli, konfor alanları, sosyal ve kültürel alanlar artırılmalı ve bunu yanı sıra ekonomik alanda yenilikler sağlanmalıdır. Kentsel dönüşümün en kapsayıcı alanı olmasına rağmen maalesef dönüşüm projelerinde çoğunlukla odak noktasına rant alınmaktadır ve sosyal boyut göz ardı edilebilmektedir. Bu nedenle gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde bu alana özellikle dikkat edilmeli gerekli görüldüğü takdirde alanında uzman kişilerden yardım alınmalıdır.

2.6.4. Yeni Ekonomi Oluşturma

Kentsel dönüşümde mevcut değişimlere ayak uydurmak için ekonomik dönüşüm de şarttır. Dönüşüm bölgesi fiziki manada birçok değişime tabi tutulurken yenilenen kente ivme kazanan bir ekonomi gerekmektedir. Bunun için bölgede yeni iş fırsatları yaratılmalıdır.

2.6.5. Kentsel Dönüşümün Finansmanı

Kentsel dönüşüm projelerinde karşılaşılan problemlerin başında finans sorunu gelmektedir. Bu hususta gerek hükümet gerekse yerel yönetim üzerine düşen tüm görevi yerine getirmelidir. Bunun için hükümet tarafından kentsel dönüşüm projeleri için bütçe ayrılması yerel yönetimlerinde bu bütçeyi dönüşüm projeleri için kullanması gerekmektedir. Bunların yanı sıra rant ve rantın sağladığı getirilerde kentsel dönüşümün finans sorununa çözüm sağlamaktadır. Rant ise bu finansman sorununa büyük oranda fayda sağlamaktadır. Kentsel Dönüşümde Katılımcıların Hedefleri ve Beklentileri Şekil-1’de belirtilmiştir.



Şekil 1. Kentsel Dönüşümde Katılımcıların Hedefleri ve Beklentileri (Özdaş,2019)

Kentsel dönüşüm çalışmalarının uygulandığı alan, yörede yaşayan kişilerin ekonomik gelir-giderleri, iş potansiyeli ve kapital ile entegre edilmelidir. Böylece burada yaşayan halk daha yakından tanınır ve halkın kabiliyetler, projeden beklentileri hak sahiplerinin becerileri, kapasite ve beklentileri, yürütülecek çalışmalarda sosyal ve ekonomik hakları sağlanarak, kent ekonomisini kalkındırması desteklenmelidir. Kentlilerin hem fiziki hem de sosyal dönüşümleri aynı zamanda yapılması adına kullanıcının dahil olduğu dönüşüm çalışmaları tasarlanmalı ve uygulanmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri uygulama bölgesinin ihtiyaçlarına cevap olacak nitelikte olmalıdır. Kentlerin yeniden yapılandırma aşamasında, yapı üretim teknolojilerinin gelişmesi ile birlikte üretilecek konutların kalitesi de artmalıdır. Başka bir alan olan siyasi yönden incelendiğinde merkezi ve yerel yönetimler, bölge kent oluşturmuş olmamak için yeniden inşa ettiği alanların gerisinde kalan yerleri, çöküntü alanlarına çevirmemelidir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında kent planlamada, sosyal, siyasal, fiziksel ve ekonomik gibi tümüyle düşünülerek tamamını içine alan kapsayıcı planlamalarla bölgeye bağdaştırılmalıdır (Artuç,2016).

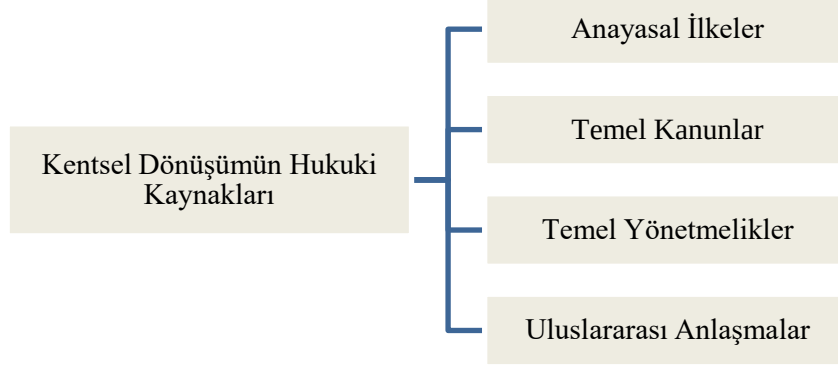
Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramının çok bileşenli olduğu, bu bileşenlerin birbiriyle entegre olası gerektiği, birbirlerine bazı yaptırımların olduğu görülmektedir. Bunların tamamının ortak payda olan kentsel dönüşümü doğrudan etkilediği belirtilmektedir (Artuç,2016).

Kentsel dönüşüm bölgeleri genellikle kent merkezinde bulunan eskimiş, yıpranmış, köhneleşmiş, virane alanlar olarak seçilmesinden dolayı dönüşüm uygulamaları sonucunda değer artışı olmaktadır. Artan bu değerın proje finansmanı için kullanılması öncelikli sorumluluktur. Kentsel Dönüşüm projelerinden elde edilen gelir kamu, yatırımcı ve hak sahibi arasında paylaştırılması gerekmektedir (Çevik,2016).

2.7. Kentsel Dönüşümün Hukuki Kaynakları

Kentsel dönüşümün hukuki kaynakları Tablo-3'te belirtilmiştir.

Tablo 3. Kentsel Dönüşümün Hukuki Kaynakları



2.7.2. Kentsel Dönüşüme İlişkin Temel Yönetmelikler

Kentsel dönüşüme ilişkin temel yönetmelikler Tablo-4'te belirtilmiştir.

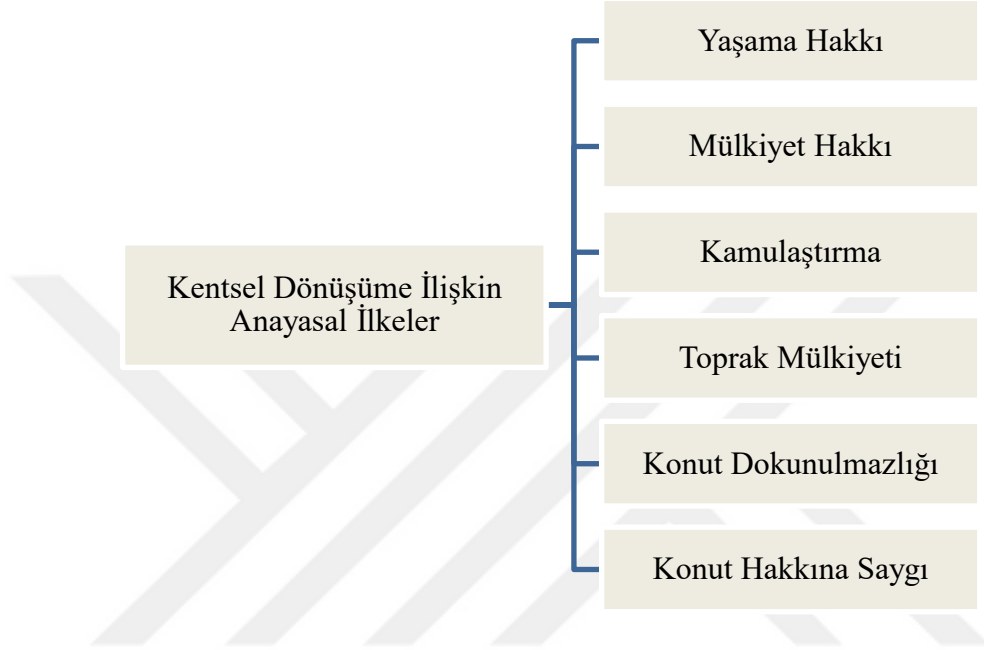
Tablo 4. Kentsel Dönüşüme İlişkin Temel Yönetmelikler



2.8. Kentsel DönüŖüme İliŖkin Anayasal İlkeler

Kentsel DönüŖüme İliŖkin Anayasal İlkeler Tablo-5'te belirtilmiŖtir.

Tablo 5. Kentsel DönüŖüme İliŖkin Anayasal İlkeler



3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM DAYANAĞI TEMEL KANUNLAR

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci

Kentsel Dönüşüm dünyada, kentlerin rekabetçi niteliklere sahip olması nedeniyle kapsayıcı nitelikte uygulama alanı bulmayı amaçlanmaktadır. Türkiye de ise; tamamen farklı uygulamalar yer almaktadır. Türkiye’de kullanılmayan âtıl hale dönüşmüş yerlerin ve ıslah imar planları ile dönüşüme konu olmamış gecekondü bölgelerinin yeniden kazandırılması hedeflenmiştir. Bunun için de gecekondü bölgelerine yapılacak dönüşümlerde hedef bölgenin geliştirilmesi, yeniden üretilmesi ve yeniden yapılandırılması olmuş ve bu çalışma çerçevesinde uygulama alanları belirlenmiştir (Dündar,2003).

Türkiye’de kent planlaması ile ilgili düzenlemelerin, imar, iskân ve bayındırlıkla ilgili yapılaşmanın temelde Osmanlı Döneminde yürürlüğe konan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesine ve 1848’de kurulan Nafi’a Nezaretine uzanmaktadır. Osmanlı’nın başkenti olan İstanbul’un yapılaşmasını ve nizami şekilde olmasını hedefleyen Ebniye Nizamnamesi, 1882 tarihinde kabul edilen Ebniye Kanunu tarafından yürürlükten kaldırılmıştır (Açma,2005). 1882 tarihli Ebniye Kanunu da 1957’de kabul edilen 6785 sayılı İmar Kanunu’nu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

1930 tarihli 1580 sayılı Belediye Kanunu kent planlaması görevini belediyelere vermiştir. 1933 tarihli 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ise İstanbul’daki anıtsal ve sivil yapılar arasına mesafe olmasını öngörmüştür. 1936’da Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumi Talimatname ’si şehir planlamacının çalışmalarını yürütürken uyması gereken kuralları belirtmektedir. Gerçekleştirilen bu yasal düzenlemelerin genel olarak sağlandığı, kent planlamasında yabancı uzman görüşleri ve dünya çapında yürütülen çalışmalardan yararlanmaktadır (Dinçer,2010).

Gecekondulaşma, 1950 yıllarında başlarda Ankara, İstanbul, İzmir gibi metropollerini ilgilendiren bir sorun iken şu anda birçok ilde hatta il merkezinde yaşanan sorun olmaktadır. Kentte kanuni yollarla barınma ve yerleşme sorunlarının çözülme kavuşturulmaması gecekondulaşma diye isimlendirilen yapıların oluşmasına neden olmuş ve kent dokusunu farklılaştırmıştır. Köy ve kırsal bölgelerden kente gelenler öncelikle barınma sorunu yaşamışlardır. Kent düzeyinde ekonomik olarak geri kalmışlık yaşadıklarından barınma sorununu kendi imkanlarıyla çözmeye çalışmışlardır. Bu barınaklar, kent merkezi çevresinde belediye, devlet ya da şahsa ait mülkiyete ilişkin arsalara üzerinde yapılmıştır.

Böylece gecekondulaşma günden güne artmış ve sorun daha büyük boyutlara ulaşmaya başlamıştır. Gecekondulaşma sorunu göç ve yerleşim sorunlarıyla birlikte ele alınması gerekmektedir (Çakır,2011).

1960'lı yıllarda Avrupa ülkeleri kamu sektörü ve özel sektör iş birliğini yeniden canlandırma çalışmalar başlatmış ve başarılı olmuştur. Önceki yıllara nazaran olumsuz yaşam koşullarında iyileşme başlamıştır.1970'li yıllardan başlayarak sıklıkla karşılaşılan kentsel dönüşümü gerekli kılan nedenleri daha belirgin bir hal almıştır. Kentsel yoksulluk, yapı ihtiyacı, işsizlik, şehrin merkezinde etnik azınlıkların artış göstermesi ile yoğunlaşması gibi nedenler kentsel dönüşüme ne denli ihtiyaç olduğunu gözler önüne sermektedir. Yerel yönetimlerde yönetim kavramının ve özerkliğinin ortaya çıkması sonucu özel sektöre düşen görevler artmıştır. Bunun sonucunda toplum odaklı çalışma başta olmak üzere kentsel dönüşüm algısında birçok değişiklik meydana gelmiştir. Kentsel yenileme, fiziki yenilemenin dışında dönüşüm alanında yaşayan halk ile birlikte kentsel alanların yenilenmesi ve korunmasını amaçlamaktadır (Özden,2008).

1980'li yıllarda ekonomik istikrarın sağlanması yönünde alınan tedbirler alınmıştır. Tedbirler daha çok kamu yelpazesini daraltırken, piyasanın serbest hale getirilmesini sağlamak amacıyla hareket edilmiştir.

Ülkemizde dönemde var olan neo-liberal dünya ekonomisi ile entegre edilmiş piyasa ekonomisi formu benimsenmişti ve geçmişe dönük ekonomi anlayışı değişime tabi olmuştur. Türkiye'de yoksulluğun devamlılığını saplayan yapılara son verilmiş ve böylece özellikle kent merkezlerine gelen göçmeler ile halkın kaynaşmasını sağlayan yapılar da pasif hale gelmeye başlamıştır (Aksoy & Kocataş, 2017). Dönemin en önemli çalışması 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulmasıdır. Bu sayede konuta olan ihtiyacını gidermek ihtiyacının karşılanması, konut inşaat sektörünün için belirlenen usuller, inşaat sektöründe malzeme ve teknik açıdan gelişme sağlanması hedeflenmiştir.

1984 yılında çıkarılıp uygulanan Toplu Konut Kanunu, kentsel dönüşümün yaygınlaştırılmasını sağlamıştır. Ancak ilerleyen zamanda toplu konut alanında azalan kredilendirme oranları ve devletin sağladığı krediler aracılığıyla uygun fiyatlı yapı temin edilememesi ile beklenti karşılanmamıştır (Akin & Özdemir, 2010).

1990 yıllarında gecekondu bölgesinde yaşayan halk, haksız kazanç elde eden kişiler olarak görülmeye başlanmıştır. Eskiden yoksulluk şeklinde yorumlanan gecekondu alanları şimdilerde rant ekonomisinde aktif role sahip olmaktadır. Gecekonduya yaşayan halk için;

fakir ve çaresizlik içinde hayat mücadelesi veren ve anlayışla yaklaşılması gereken kesim olarak görülürken şimdilerde yaptıkları gecekondu ile kenti hem sosyal hem kültürel hem de fiziki anlamda bozduğu düşünülmektedir. Bunun yanı sıra gecekondu rant sürecine dahil edildikçe, “haksız kazanç, talan, yağma” gibi sözcüklerle anımsanacaktır (Erman,2004) (Aksoy & Kocataş, 2017).

2000’li yılların ardından kent dışında yeni konut çevreleri oluşturmaya başlamış, gecekondu alanları ise istihdama uygun olacak şekilde değiştirilmeye başlamıştır (Ataöv & Osmay, 2007).

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Türkiye kentsel dönüşüm adına farklı bir boyut kazanmıştır ve kısmen bütüncül bir yapı ortaya çıkmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci Tablo-6’da belirtilmiştir.

Özetle; 1950 yılı sonrası gecekondularda yaşanan artışın nedenleri; büyük şehirlere oldukça fazla miktarda göç, hızla gerçekleşen kentleşme, nüfusta hızlı artış, ekonomideki yetersizlik, yasalardaki boşluk ve planlamadaki problemler şeklinde sıralanabilir (Uzun vd., 2010). 1960’dan ve 1980’e değin geçen sürede gecekondulaşma, arazileri işgal edecek düzeye gelmiştir. 1980’lerden 2000’lere değin gecekondulaşma adına etkili bir çalışma kalıcı iyileştirme gerçekleştirilmemiştir (Davis,2006). Türkiye’nin kalbinde yer alan ve ülkenin diğer bölgelerinde de yaygın olan böylesine ciddi bir kentsel yerleşim sorununun varlığı bu çalışmanın temel nedenleridir.

Birleşmiş Milletler ve uluslararası raporda söz edilen "gecekondu iyileştirme" ibaresi ülkemizde “kentsel yenileme” olarak evrilmiştir. Belediye çalışma alanına sağlıksız yapılara ilişkin iyileştirme yetkisi tanımlayan kanunların sayısı artmıştır. Fakat yenileme kavramı özelinde bir kanun bulunmadığı için yöntemler tümüyle yöneticilerin deneyimleri referans alınarak gerçekleştirilmiştir. Sonuç olarak birçok sorunun çözümü için 6306 Sayılı Kanun yılında yürürlüğe girmiştir. Bu sayede Ç.Ş.B, TOKİ ve Belediyeler kentsel bölgelerinin yenilenmesi için etkili bir sürece dahil olmuşlardır (Uzun & Çelik Şimsek, 2015).

Tablo 6. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci (Ataöv & Osmay, 2007).

KENSEL DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSA	Ekonomi Politikaları: İktisadi Büyüme Demografik Değişim: Kentlere göç ve kent nüfusunda hızlı artışı.	Ekonomi Politikaları: Dışa açılan ekonomi; küreselleşme, yerelleşme. Demografik Değişim: Kent nüfusu artışı.	Ekonomi Politikaları: Özelleştirme; AB ilişkileri. Demografik Değişim: Doğudan Batıya doğru göç
SOSYO EKONOMİK	Konut Arzı Biçimleri: Yapsatçı konut, az sayıda kooperatif, Toplu Konut. İşgücü-Konut ilişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; konut ihtiyacına çözüm gecekondular.	Konut Arzı Biçimleri: Ruhsatlı ve kaçak yapılaşma. İşgücü-Konut ilişkisi: Kent merkezlerinde küçük işletmelerde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli kişilerden oluşması; orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	Konut Arzı Biçimleri: Kent merkezlerinde tarihi konut, Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, afet riskli bölgelerde devlet desteği ile afet konutları. İşgücü-Konut ilişkisi: Yüksek gelir seviyeli kent dışında konut alanları oluşturuyor; gecekondular bölgelerinde istihdam yapısında değişime paralel konut biçimleri değişiyor.
YÖNETİM / UYGULAMA	Yetkilerin Aktarılması: Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskân Bakanlığı, Yeni Belediyecilik Hareketi. Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Anlayışı. Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti Kanunları.	Yetkilerin Aktarılması: Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye yerelleşme; Nazım İmar ve Uygulama Planları, Yerelde hiyerarşik yönetim anlayışı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediyesi, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Milli Parklar ve Af Kanunları.	Yetkilerin Aktarılması: Büyükşehir belediyelere verilen yetkilerin artırılması. Planlama Uygulamaları: Stratejik plan; katılımcı planlama uygulamalarının başlaması. Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye, Finans kurumları, Kentsel Dönüşüm, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunları.
KENTSEL MAKROFORM	“Azman Kent” (merkezde yığılma; gecekondular bölgelerinin gelişimi)	Çok Merkezli Metropolen Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsatsız, kaçak yasallaşma süreci)	Bölgesel Yayılma: (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki şemalarının oluşumu)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	Gecekondular alanlarının sağlıklaştırılması Kent merkezinde çöküntü alanına dönüşümü Gecekondular bölgelerinin yeniden yapılandırılması Gecekondular bölgelerinde kentsel yenileme.	- Yaşam standardı düşük ve riskli alanlarda kentsel yenileme; - İyileştirme odaklı sağlıklaştırma ve ıslah-imar çalışmaları - Tarihi önem arz eden alanların koruma ve soylulaştırılması.	- Kentsel mekanlarda yenileme - Apartman alanlarının iyileştirilmesi - Yeni siteler ve kapalı yaşam alanlarının yeniden geliştirilmesi - Tarihi konut alanlarının soylulaştırılması

3.2. 6306 Sayılı Kanun Öncesi Kentsel Dönüşüm Amacıyla Kullanılan Yasal Düzenlemeler

Kentsel dönüşümün dayandığı temel kanunlar aşağıdaki Tablo-7’de sırayla belirtilmiştir;

Tablo 7. Kentsel Dönüşümün Dayandığı Temel Kanunlar

Kanun’un Çıkarıldığı		Kanun Adı
Tarih	Sayısı	
1966	775	Gecekondu Kanunu
1982	2634	Turizmi Teşvik Kanunu
1983	2942	Kamulaştırma Kanunu
	2960	Boğaziçi Kanunu
	2863	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
1984	2981	İmar Affı Kanunları
	2985	Kanun Toplu Konut Kanunu
1985	3194	İmar Kanunu
1990	3621	Kıyı Kanunu
2001	4706	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun
2004	5104	Kuzeyi Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
	5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu
2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yasatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
	5393	Belediye Kanunu
2006	5543	İskan Kanunu
2008	2985	Toplu Konut Kanunu
2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

3.2.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

1966 yılında çıkartılan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu kentsel dönüşüm adına çıkarılan ilk kanundur. Kanunun 1’inci maddesinde; “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi,

yeniden gecekondü yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır” şeklinde kanunun kapsamı belirtilmiştir.

Kanunu’nun 2’nci maddesinde, “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağılı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” gecekondü tanımı yapılmıştır.

3.2.2. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunu’nun amacı 1’inci maddesinde ; “Kamu yararının gerektirdiğı hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerin kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlölükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemek” şeklinde belirtilmiştir.

Gerçekleştirilecek kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 3’üncü maddesince gerçekleştirilmektedir.

İskân projeleri için yine 2942 sayılı kanunun 6’ncı maddesi uyarınca acele kamulaştırma gerçekleştirilmektedir.

3.2.3. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

1983 tarihinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda doğrudan kentsel dönüşüm alanlarını kapsayacak bir madde bulunmamaktadır.

3.2.4. İmar Affı Kanunu

6785 sayılı İmar Kanunu’nun amacı; İmar ve Gecekondü Mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak prosedürü düzenlemektir. Muhafaza edilecek ve ıslah edilerek korunacak olan yapılar için Kanun yükümlölükleri yerine getirildiğinde ruhsat ve kullanım izni alarak koruma altına almaktır. Görüldüğü gibi bu yasa kentsel dönüşümle bağdaşamayan nispeten imar affını içeren kanundur.

3.2.5. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

1984'te 2985 sayılı Kanun kapsamında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulmasıyla kentsel dönüşüm alanındaki en önemli çalışmalardan biridir. Kanunun amacı 1'nci maddede; "Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir" şeklinde açıklanmıştır.

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı zamanla işlevselliğini kaybetmiştir ve Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere ikiye ayrılmıştır.

3.2.6. 3194 Sayılı İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanunu planlama çalışmaları için zemin oluşturacak kanundur. 1985 yılında çıkartılan İmar Kanunu, bugüne kadar ülkemizde yapılan çalışmaların hukuka uygunluk açısından oldukça fazla ihtiyacıdır.

İmar Kanunun 1'inci maddesinde kanunun amacı; "yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak" belirtilmiştir.

18'inci maddesince farklı ada ve parselde imar hakkı olmayanlar kamulaştırmamız el atma davası açabileceği belirtilmiştir.

İmar Kanunu'nu ile imar planlama yetkisinin yerel yönetimlere devredilmiştir. Böylece belediyeler karar aşamasında daha özerk bağımsız olmuş, dönüşüme ilişkin direkt karar yetkisi tanınmış, yerel siyasetin planlamadaki rolü artış göstermiş ve bunların yansırı yapı stoku ivme kazanmıştır (Yenice, 2014).

3.3. Kentsel Dönüşümün Doğrudan Düzenlendiği Yasal Düzenlemeler

3.3.1. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

5104 sayılı Kanunun 1'inci maddesinde kanunun amacı; "Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve

evre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir” şeklinde belirtilmiştir.

İlk defa kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi düşüncesinin belirtilmiş olması kanunun amacının yıkıp yerine yeniden yapmakla sınırlı olmadığını gözler önüne koyuyor. Bunun yerine yaşam kalitesini tümüyle arttırmaya çalışılacağı anlaşılmaktadır (akallı,2015).

5104 Sayılı Kanun, Kuzey Ankara kent girişini, Esenboğa protokol yolu ve etrafındaki alanı kapsayıcı içeriğe sahiptir. Esenboğa Havaalanı’ndan şehir merkezine gidilen yolu konu aldığından şehir imajı için oldukça önemli bir alandır (Arıkan,2010).

3.3.2. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Haziran 2005’te kabul edilen 5366 sayılı Kanun, Temmuz 2005’te Resmî Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

5104 Sayılı Kanun’un 1’inci maddesinde kanunun amacı ; “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabi afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” şeklinde belirtilmiştir.

Kanunun tamamı incelendiğinde, sıklıkla dönüşüm alanlarının fiziki yapıya vurgu yapılmıştır. 5366 Sayılı Kanun lkemizde kentsel dönüşüm adına toparlayıcı ve düzenleyici toplu bir kanun olmuştur. Dönüşümün daha çok fiziki boyutuna dikkat çekiyor olsa da kapsamlı düzenlemeler yapması ile ülkemizde yürütülen planlama çalışmalarına fayda sağlamaktadır (akallı,2015).

5366 Sayılı Kanun ile belediyelere, belediye meclis kararı ile yenileme alanları önerme yetkisi verilmiştir. Belediyelerce belirlenen alanlar Bakanlığa önerildiği taktirde Bakanlar Kurulu Kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilebilir (Burma,2017).

3.4. Yerel Yönetim Kanunlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

3.4.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

2005 yılında kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun iki maddesi doğrudan kentsel dönüşüm ile ilgili yargılar içermektedir. Bunlar;

Kanunu'nun 69'uncu maddesinde; “Düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlara göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve at yapılı arsalar üretmek; konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek ” şeklinde belediyelerin yetkileri belirtilmiştir.

Kanunu'nun 73'üncü maddesinde “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” yetkileri belirtilmiştir; “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 birkaçının 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 için ilgili belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır” şeklinde tanımlanmıştır. Böylece belediyelere kentsel dönüşüm gerçekleştirme yetkisi verildiği belirtilmiştir.

Belediyelerin bir bölgeyi kentsel dönüşüm alanı ilan edebilmesi için alanın en az 50.000,00 m² olması ve mücavir alan sınırları içinde yer alması gerekmektedir. Dönüşüm alanı olarak ilan edilen bölgelerin boşaltılması ve kamulaştırma işlemlerinin yapılabilmesi için anlaşma sağlanması esastır (Kavacık,2019).

3.4.2. 5543 Sayılı İskân Kanunu

2006 tarihinde kabul edilen 5543 sayılı İskân Kanunu'nun iki maddesi kentsel doğrudan kentsel dönüşüm ile ilgili yargılar içermektedir. Bunlar;

Kanun'un 1'inci maddesinde; “göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri, iskân edilenlerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemek” şeklinde kanunun amacı belirtilmiştir.

Kanun'un 12'nci maddesi; “Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak baraj, baraj mücavir alanı, koruma alanı, havaalanı, karayolu, demiryolu, fabrika, ekonomi ve savunma ile ilgili diğer tesislerin inşası, tarih ve tabiat kıymetlerinin korunması gibi amaçlar için veya özel kanunların uygulanması sebebiyle; taşınmaz mallarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler, yapılan iskân planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmaz malı olmayan aileler, talep ettikleri takdirde Bakanlıkça gösterilecek yerlerde bu Kanun hükümlerine göre iskân edilirler. (...)” şeklinde belirtilmiştir.

3.4.3. 6306 Sayılı Kanun'un Gerekçesi

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Mayıs 2012'de kabul edilmiş ve on beş gün sonra Resmî Gazete 'de yayımlanmıştır.

Kentsel dönüşümün amacı, ülkemizde başta gelen problemlerden deprem ve bu risk altında bulunan fakat mühendislik hizmetinden yoksun sağlıklı konutların hızla yenilenmesidir. Ülkemizde çoğunlukla tartışmalara konu olan kentsel dönüşüm uygulamaları aslında çalışmanın özünü yansıtmamaktadır. Kentsel dönüşüm hızlı şekilde parsel ve adaların yenilenmesi, ile halihazırda var olan yerlere yeni yapılar inşası şeklinde yorumlanmaktadır (Akkoyunlu,2015).

Ülkemizde kentsel dönüşümün kavramı gereken ciddiyetle ele alınmamış ve tüm boyutlarıyla olması gerektiği gibi çalışılmamıştır. Kentsel dönüşüm genel bir politika şeklinde ele alınıp bu program çerçevesinde çalışmadığı aşikârdır. Türkiye'de binlerce insanın kaybına neden olan 1999 Marmara Depremi ardından meydana gelen diğer depremler ile çalışmalar başlamış, 2005 yılında hazırlanan ve yasalaştırılmak istenen ancak

o dönemin gündeminde yeterince ilgi görmeyen kanun tasarısı, 2011 meydana gelen Van depremi ile önemi ve aciliyeti fark edilmiştir. Büyük yıkıcı etkisiyle 2011 Van Depremi'nin gerçekleşmesiyle kapsamlı bir yasanın çıkartılması kesinleşmiştir ve kısa bir sürede kanun yasallaşmıştır. Detaylı çalışmaların ardından 2012 senesinde "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" çıkartılmış ve riskli alanla ilişkin yapılacak çalışmalar ivme kazanmıştır. Böylece 6306 sayılı kanun ile meydana gelebilecek olası afet durumlarının getirilerine karşı önlem alınmış olunacaktır ve aynı zamanda oluşmasının da önüne geçilmeye çalışılacaktır.

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla fay kuşağında yer almakta olup deprem riski oldukça yüksektir. Geçmiş yıllarda yaşanan depremler göz önüne alındığında yıkıcı etkileri de azımsanmayacak kadar büyüktür. Bu nedenle yeni inşa edilecek alanlarda zemin etütleri çok sıkı şekilde denetlenmeli ve oluşabilecek afet risklerine karşı tüm tedbirler alınarak inşa edilmelidir.

Dünya genelinde nüfusun hızla artması, yapı inşa etmek için gerekli arazilerin az olması, bütçelerin kısıtlı olması gecekondulaşma gerçeğinin ardında görünmeyen nedenlerdir. Türkiye, 1950'li yıllardan günümüze ruhsatsız, sağlıklı ve usulüne uygun olmayan yapılar ve yerleşim alanlarıyla mücadele etmektedir. 2000 yılının getirisi olan "kentsel dönüşüm" kavramı ülkenin gündemine oturmuştur. Süreç içerisinde 2012 yılında 6306 sayılı Kanun ile Türkiye'de ilk defa özel bir dönüşüm kanununa yer verilmiş ve gecekondularda yaşayanlar için yeni bir yaşam alanı oluşturmak için çalışılmış ve arazi mülkiyeti sorunları çözümlenmeye çalışılmıştır (Uzun & Çelik Şimşek, 2015).

Hızla gerçekleşen kentsel büyümeyi karşılayacak sürdürülebilir kentsel planlama düzgün hazırlanmadığı takdirde birçok güçlük meydana gelmektedir. 21.yy.'ın en belirgin sorunu biri kentsel alanlara ilişkin yönetim sorunudur. Kentler genelde medeniyetin beşiği ve gerek kültürel gerekse ekonomik rönesansın yapıtaşları kelinde tanımlanmaktadır. Fakat yokluk içinde hayatını sürdüren belli bir kesim bulunmakta ve bu kesim azımsanmayacak çoğunlukta olup şehrin uzağında yaşamını sürdürmektedir (Uzun & Çelik Şimşek, 2015). BM raporları incelendiğinde, 2012'de gecekondu bölgelerinde yaşayanlar 863 milyon kişidir. Bu rakam 1990'da 650 milyon, 2000'de ise 760 milyon idi (BM,2012). Buradan hareketle burada bulunan yoksul halkın çoğunun sağlıklı ve güvenilir olmayan gecekondu bölgelerinde yaşamaktan başka çaresi yoktur (BM,2000). Dünya Bankası ve BM, küresel güç birliği oluşturarak yaşanan bu çaresizliği düzeltmeye çalışmıştır. İlk adım 1999 yılında "gecekondu mahallesi olmayan şehirler" planıyla gelmiştir. Planın amacı, 2020'ye kadar

gecekinduda yaşıyan 100 milyon kişinin yaşamını iyileştirmektir. Plan doğrultusunda herkes sağlıklı, güvenli ve uygun fiyata sahip olabileceği konutlara ulaşabilecek ve bunun için çalışmalar 2030'a kadar çalışmalar devam edecektir. Bununla birlikte, küresel toplum ve ulusal devletler regal olmayan yerleşmelerin regal olarak iyileştirmeyi hedeflemiştir (Uzun vd., 2010).

3.4.4. 6306 Sayılı Kanun'un Kapsam ve İçeriği

6306 sayılı Kanun'un ülkemiz için kentsel dönüşüm adına gerçekleştirilen en kapsayıcı yasal düzenleme özelliğine sahip olup yürütülen çalışmalara azımsanamayacak derecede hız kazandıran bir çalışma olduğu söylenebilmektedir (Yaman,2018).

6306 sayılı Kanun'un amacı 1'inci maddesinde açıklanmıştır; "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 belirlemek". İlk sırada yer alan deprem ve bunun akabinde risk teşkil eden diğer afetler nedeni ile oluşabilecek maddi ve manevi kayıplarını önlemek amacıyla; afet riski teşkil eden yerler ile bu yerler haricinde olan ancak riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde standartların üzerinde güven teşkil eden, sağlıklı ve sürdürülebilir alanlar oluşturmak için gerçekleştirilen çalışmalar ve bu çalışmalara ilişkin yönelik usul ve esaslar düzenlenmiştir (Abacıoğlu & Abacıoğlu, 2017).

2012'den günümüze kadar Kanun kapsamında ve Uygulama Yönetmeliği'nde pek çok kez birçok revize yapılmıştır.

Can ve mal güvenliğini hedefleyen Kanun'un kapsamlı çalışılmadan ve gerekli değerlendirmeler 7 ay gibi oldukça kısa bir sürede yapılmadan yasalaştırılmıştır. 6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılan çalışmalarda zamanla birçok sorun meydana getirmiştir. Kanun özünde kapsayıcı olsa da birçok soruyu yanıtsız bıraktığı için yaşanan çoğu soruna bir cevap niteliğinde maddesi yer almamaktadır. Hal böyle olunca sorunlar giderek farklılık göstermeye ve artmaya başlamıştır.

3.5. 6306 Sayılı Yasanın Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Biçimleri

Kanun ülkemiz kentsel dönüşüm çalışmaları için büyük önem taşımakta ve ciddi bir dönüş noktası sağlamaktadır (Özgür & Özgür, 2013).

6306 Sayılı Kanun'da dönüşüm alanı olarak nitelendirilen yerler, “riskli alan” ile “riskli yapı” kavramları olarak belirtilmiştir. Bunların yanı sıra, rezerv yapı alanı da yer almaktadır. Riskli alan ve riskli yapı kavramının aksine rezerv yapı alanları, risk barındırdığını gösteren teknik rapora gerek olmaksızın ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen alanlardır (Özay & Demirbaş, 2017).

Kanun; temelde 3 başlık altında hazırlanmıştır. Bu başlıklarla Kanun kapsamında dönüşüm uygulamaların ne şekilde gerçekleştirileceği belirtilmiştir. Kanunda bu alanlar; Riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı şeklinde yer almaktadır (Başkan,2015).

3.5.1. Riskli Alan

6306 sayılı Kanun'a göre üç çeşit alan, riskli alan olarak tanımlanmaktadır. Buna göre,

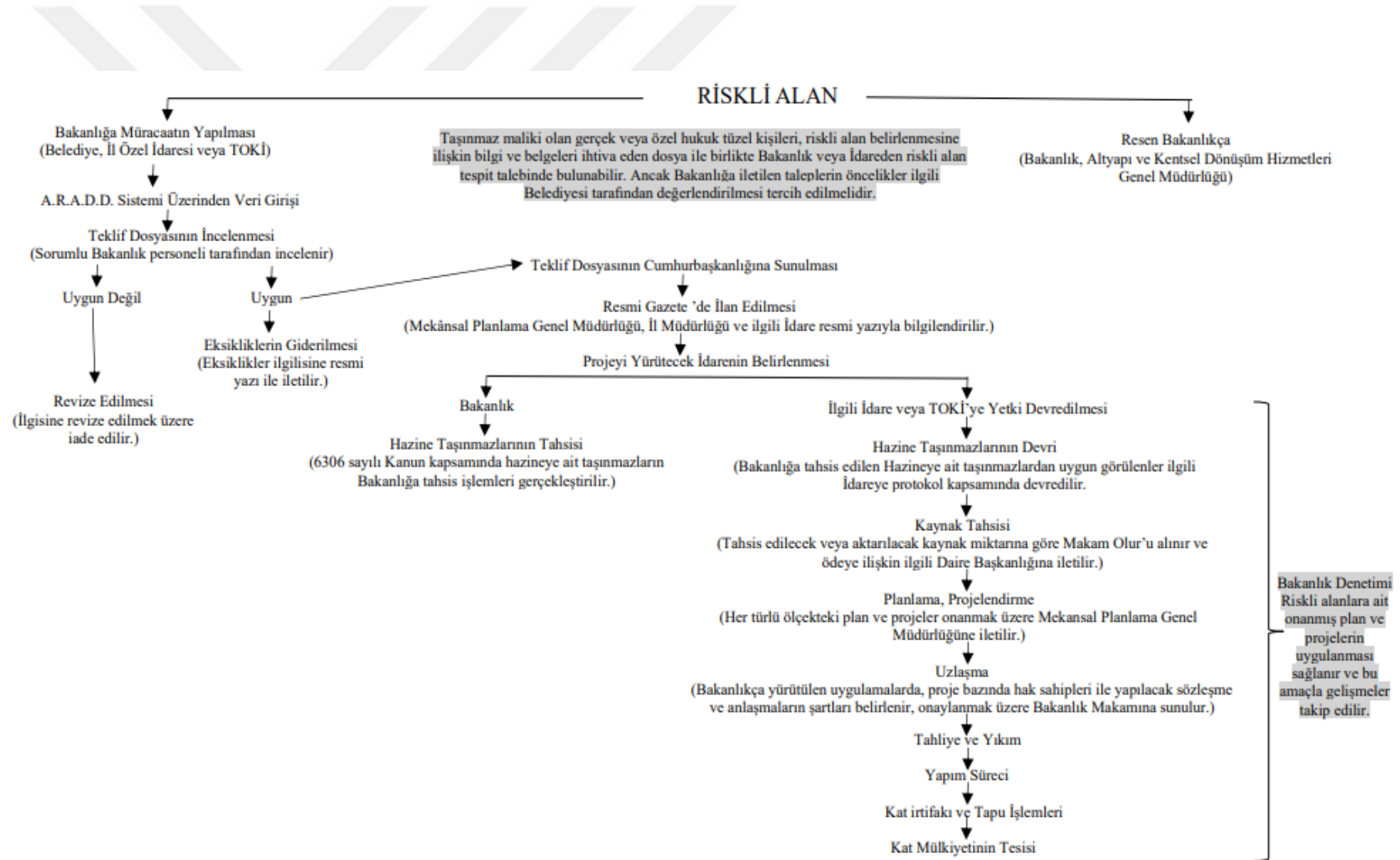
a) 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinde, “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanlar”,

b) 6306 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesi, “Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar”,

c) 6306 sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi, “Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar”, riskli alan olarak tanımlanmaktadır.

Uygulama Yönetmeliği'nin Riskli alanın tespiti başlıklı 5'inci maddesinde riskli alanı, “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan” şeklinde tanımlanmış olsa dahi,

Bir bölgenin riskli alan diye belirlenmesi Toplu Konut İdaresi, ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyeleri, il özel idareleri teklifi ile ya da direkt Bakanlık tarafından olacak şekilde belirlenmektedir (İlgezdi,2014). Riskli alan iş akış şeması Şekil-2'de belirtilmiştir.



Şekil 2. Riskli Alan İş Akış Şeması (Bulut,2021)

3.5.2. Riskli Yapı

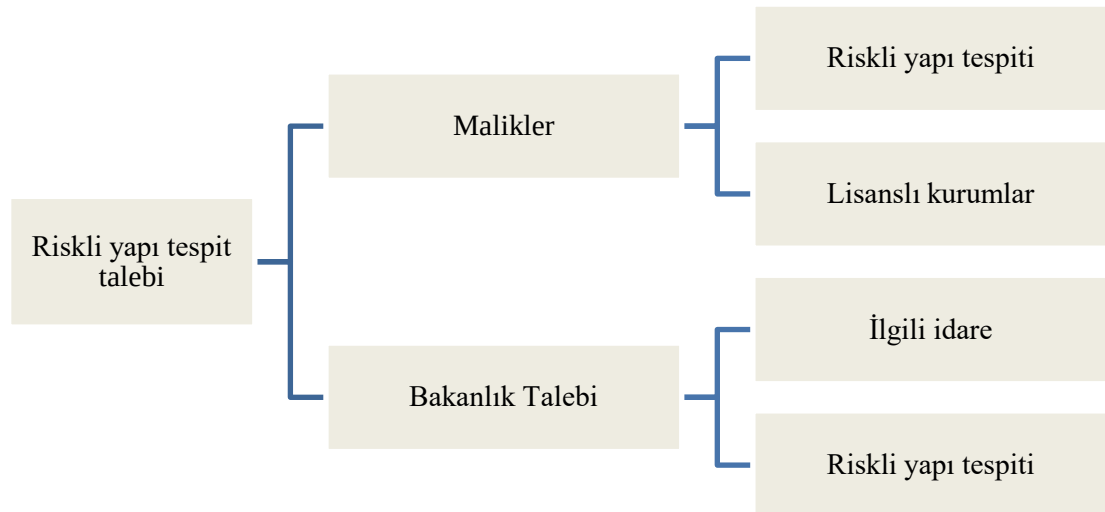
6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde riskli yapı, "Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları" şeklinde tanımlamıştır.

Yapının ömrü nesnel bir kavram değildir ve birçok nedenden etkilenebilmektedir. Örneğin, yapı inşa edilirken uygulanan teknik, kullanılan malzeme hatta yapım sırasında mevcut hava koşulları dahi bir etkidir (Özsunay,2015).

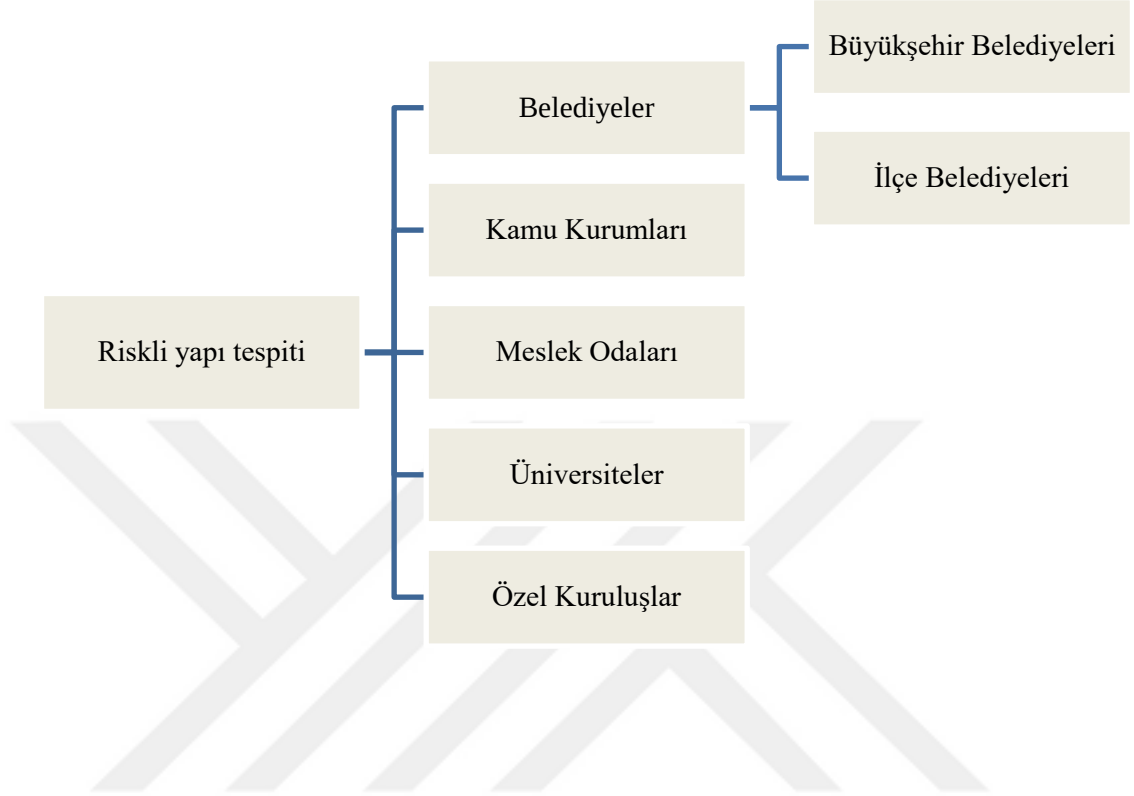
Kanunun hem riskli yapı alanlarının dönüştürülmesini hem de mevcutta bulunan dönüşüm alanlarını bütüncül şekilde ele alması gerektiği belirtmektedir. Riskli yapı tespit talebi hiyerarşisi Tablo-8'de, riskli yapı tespiti Tablo-9'da belirtilmiştir.

Bir yapı ekonomik yönden ömrünü tamamlamamış ise riskli alan sınırları içerisinde kalsa bile riskli yapı olarak kabul edilmemektedir. Ekonomik ömrünü tamamlamak çok genel bir tabir olduğundan beraberinde bazı sorunları da getirmekte ve ikilik yaratmaktadır. Bu yüzden ekonomik ömrünü tamamlamasından daha çok vurgulanması gereken afet riski barındırıyor mu sorusuna cevap aranması gerekmektedir.

Tablo 8. Riskli Yapı Tespit Talebi Hiyerarşisi



Tablo 9. Riskli Yapı Tespiti

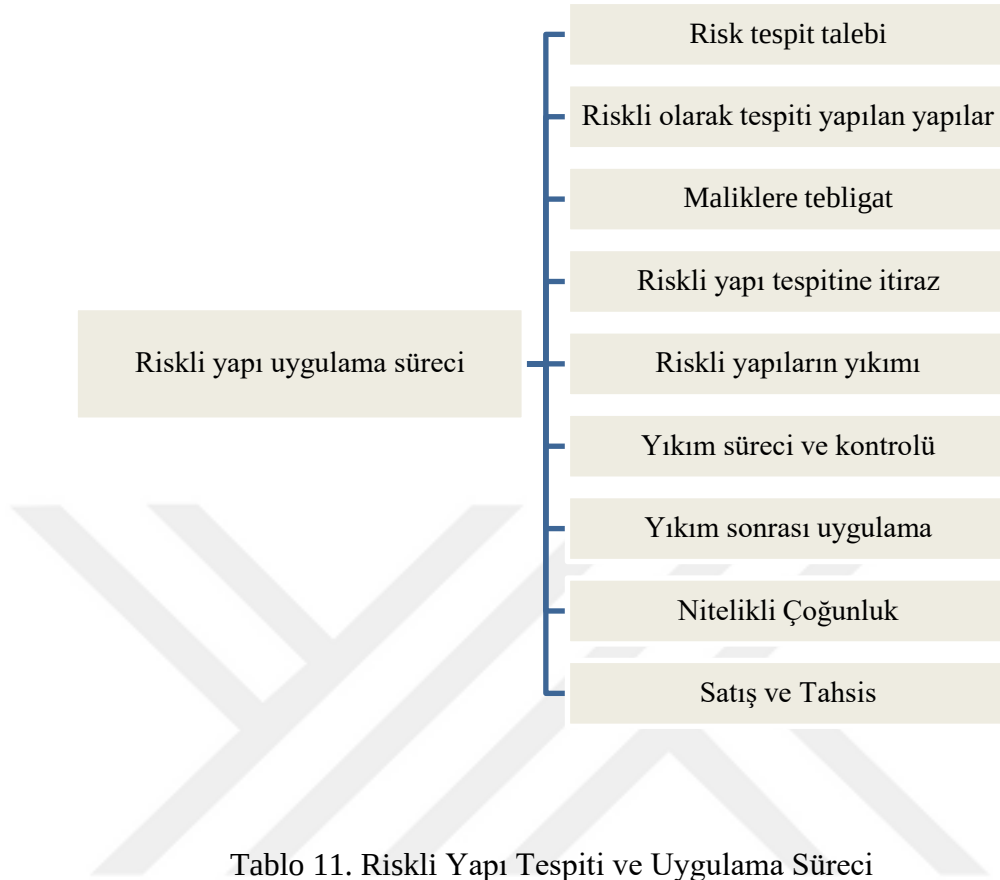


3.5.3. Uygulama Alanı

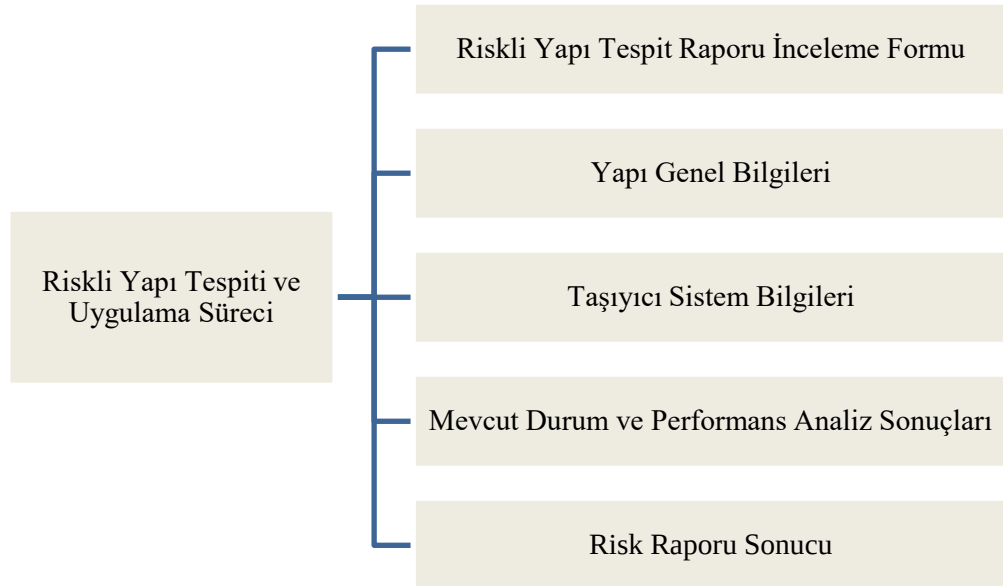
Harp olan kentleri, işlevini kaybeden sanayi bölgeleri, gecekondu bölgeleri, afet riski barındıran alanları ve tarihi yapı alanları gibi bazı alanlar kullanıcılar için işlevlerini yitirmeye başlamıştır. Bu nedenle ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan sorunlar barındıran sıhhsiz kent parçaları, kentsel dönüşümün öncelikli uygulama alanları olmuştur (Roberts & Sykes, 2008).

Kentsel dönüşümün yöntemleri uygulama alanlarına göre afet riski taşıyan, sağlıksız yapılaşan, yıpranan, işlevini yitiren gibi isim alabilmektedir. Uygulama alanlarında gerçekleşen ifraz, tevhit, cins değişikliği işlemleri idare ya da Bakanlık tarafından re' sen gerçekleştirilmektedir. Riskli yapı uygulama süreci Tablo-10'da ve riskli yapı tespiti ve uygulama süreci Tablo-11'de belirtilmiştir.

Tablo 10. Riskli Yapı Uygulama Süreci



Tablo 11. Riskli Yapı Tespiti ve Uygulama Süreci



3.6. 6306 Sayılı Kanun, 5393 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun'un Kıyaslanması

6306 Sayılı Kanun, 5393 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun'un Kıyaslanması aşağıda Tablo-12'de belirtilmiştir.

Tablo 12. 6306 Sayılı Kanun, 5393 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun'un Kıyaslanması (URL-1'den uyarlanmıştır)

	6306 sayılı Afet Riski Alındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü Maddesi	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
Alan İlanı	Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı kavramları çerçevesinde dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi tanımlanmıştır.	Yalnız alan ölçeğinde dönüşüm çalışmaları yapılması öngörülmüştür.	Dönüşüm alanlarının fiziki boyutuna vurgu yapmaktadır.
İlan Gerekçeleri	Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle ile can ve mal kaybına neden olma riski taşıdığı teknik raporlarla belirtilmiş yerler, Kamu düzeni ya da güvenliğinin tehdit ettiği gerekçesiyle; planlama ve altyapı çalışmalarının yetersiz olması, imar mevzuatına uygun olmayan yapılaşmanın bulunması üstyapıların hasar aldığı yerler, üzerinde yer alan yapı sayısının minimum %65'inin imar mevzuatına aykırı olması ya da ruhsatı almaksızın inşa edilen yapıların yer aldığı alanların riskli alan olarak ilan edilebilir.	Bina, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve sosyal donatı alanı oluşturmak, eskiyen kent alanlarını tekrar yapmak ve restore etmek, kentin tarihi dokusunu korumak, deprem riskine karşı tedbir almak hedefleriyle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim projeleri uygulanabilir.	Kentin eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini korumak, sosyal donatı alanlarını arttırmayı amaçlanmıştır. Gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmalarında kentsel dokuların yenilenmesi ve gelişim sağlayarak konforlu ve yaşanılabilir bir kent oluşturmak yaratılmasının amaçlanmakta olduğu görülmektedir

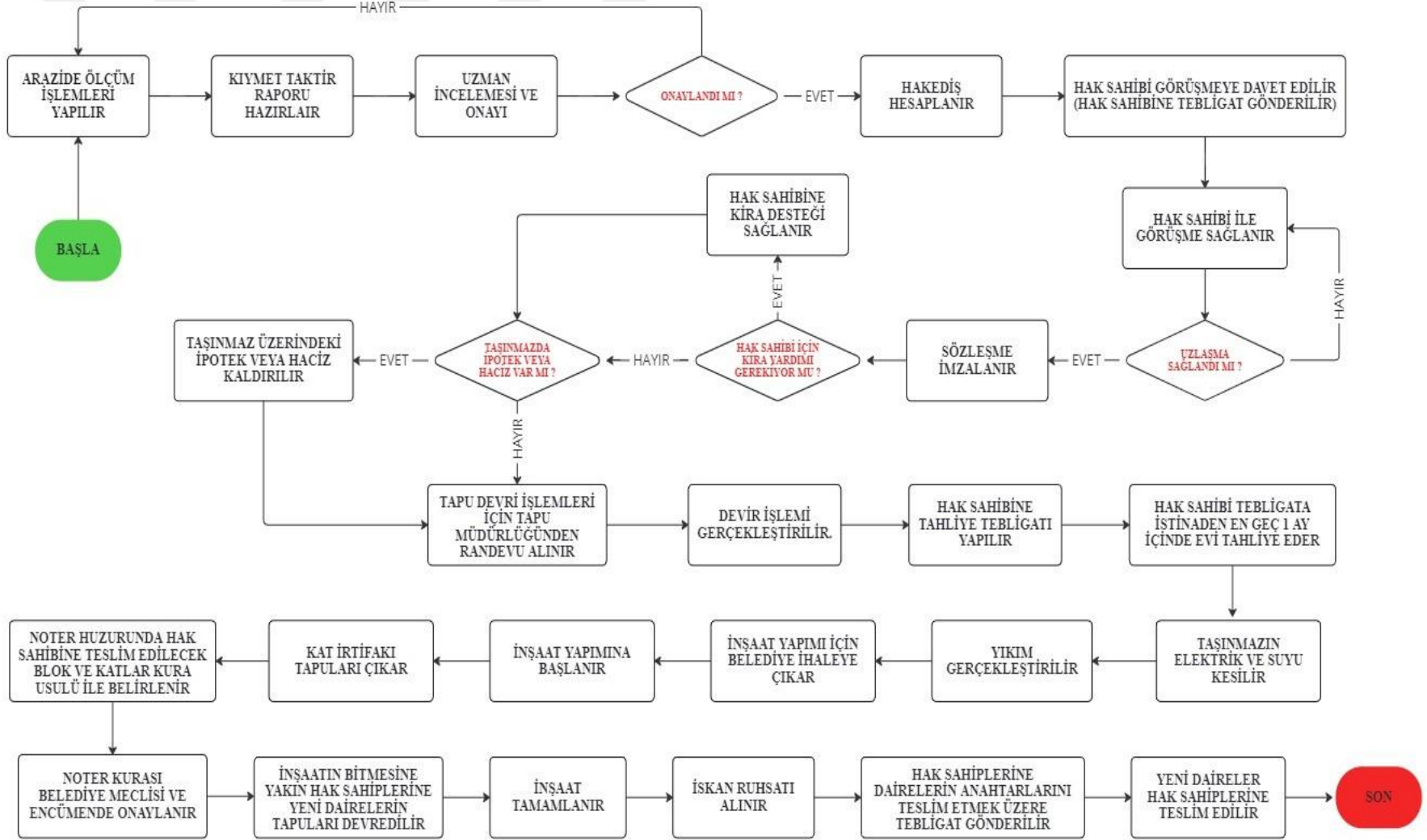
Tablo 12'nin devamı.

Mevzuat İçeriği	Kentsel dönüşüm çalışmaları yürütülmesi amacı ile çıkarılan kanundur. Kanunun kolay uygulanması için; uygulama yönetmeliği, riskli yapı tespit esasları, kira yardımı genelgesi çıkarılmıştır.	Belediyelerce kentsel dönüşüm çalışmaları yalnızca 5393 sayılı Kanun'un 73'üncü maddesinde bulunan hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.	Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili alanda büyükşehir olarak belirlenen şehirlerde büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri, büyükşehir olmayan şehirlerde ise, il özel idaresi ve kademe belediyeleri tarafından bölgenin gelişime uygun olarak yeniden inşa ve restorasyonun yapılmasıdır.
Yaptırım ve Yetkiler	Riskli alan ilan edilen bölgelerdeki yapıların yıkımı, riskli yapıların ise yıkımı ya da güçlendirilmesi kanunen esastır. Riskli alanlar sadece İdari Yargı kararları ile iptal edilebilmektedir.	Yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırma aşamasında anlaşmaya gidilmesi şarttır. Anlaşma sağlanamayan hak sahiplerinin yapılarının kamulaştırılabilmesi adına idare tarafında kamu yararı kararının alınması süreci hızlandıracaktır.	Dönüşüm alanlarını belirlemek için şartlar belirtilmemiştir. İl özel idareleri ve belediyelerin proje uygulama, denetim aşamalarında yetki ve sorumluluklar verilmiştir. Belediyelere, belediye meclis kararı ile yenileme alanları önerme yetkisi verilmiştir.
Alan Sınırları	Bakanlıkça minimum 15.000 m ² alan istenilmekle birlikte, Bakanlığın uygun görmesi halinde riskli alanlar için herhangi bir uygulama alan sınırı olmaksızın da riskli alan ilanı yapılabilir. 5 hektar ile 500 hektar arasındaki alanlar kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilir.	Bakanlıkça minimum 15.000 m ² alan istenilmekle birlikte, Bakanlığın uygun görmesi halinde riskli alanlar için herhangi bir uygulama alan sınırı olmaksızın da riskli alan ilanı yapılabilir. 5 hektar ile 500 hektar arasındaki alanlar kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilir.	Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilir.

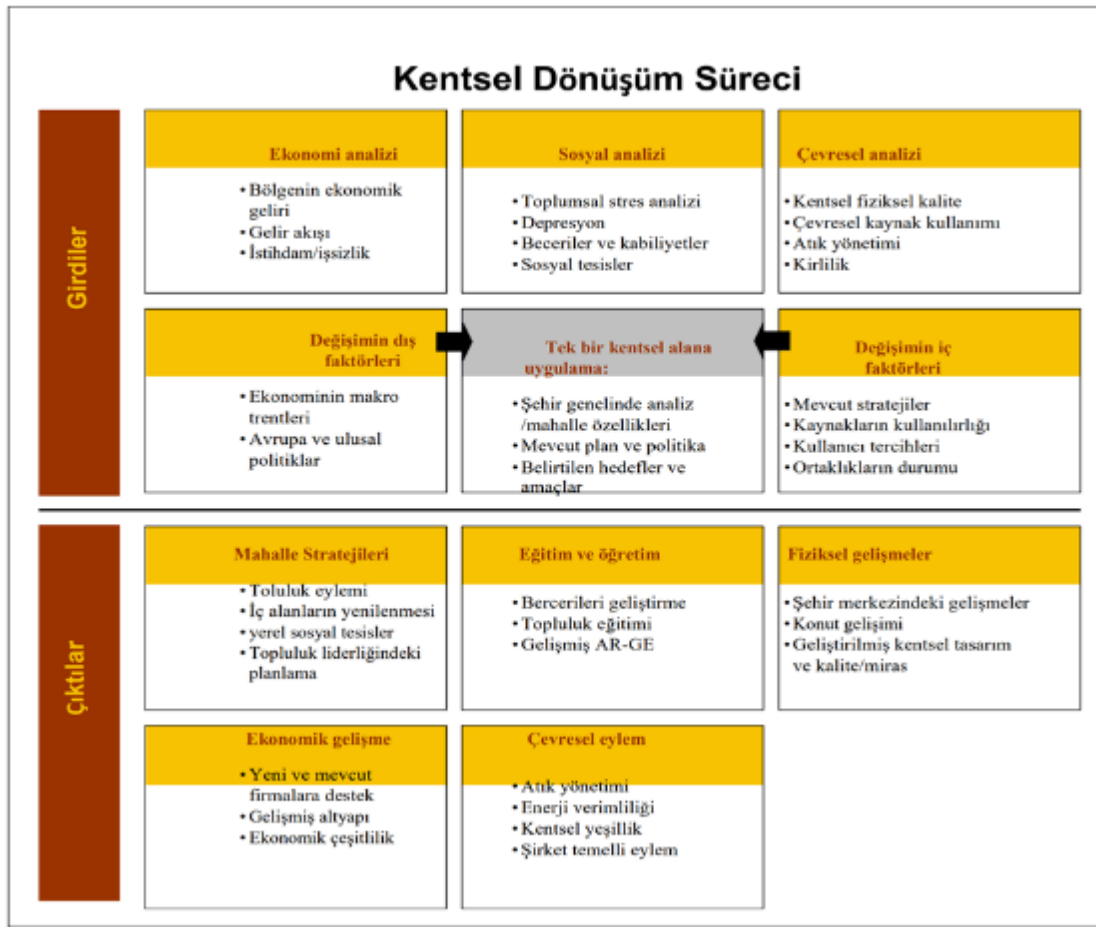
4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Türkiye evrenin faal deprem kuşakları içinde yer alan Alp-Himalaya deprem kuşağı üzerinde bulunmakta ve yüz ölçümünün büyük çoğunluğa birinci derece deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır. 1900'lü yıllardan beri süregelen istatistiksel analizler Türkiye'de yaklaşık iki yılda bir yıkıcı deprem, her üç yılda bir de birden çok yıkıcı deprem meydana geldiği kanısına varılmaktadır. Buradan hareketle ülkemiz için doğal afetlerin başında gelen deprem ile karşı karşıya kalınmıştır. Ülkemizde yer alan deprem riskinin haricinde hızlı şekilde artış gösteren nüfus ve bunun sonucunda kırdan kente yoğun göçler ile ruhsatsız ve usulsüz yapılaşmanın artış göstermesi kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacı bir kez daha gündeme getirmiştir (Uslu & Uzun, 2014).

Kentsel dönüşüm, önemli kentsel sorunları azaltmak veya çözmek adına başvurulacak çalışma olmasına rağmen, kentin sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasal sorunlarında artışın meydana gelmesine neden olabilmektedir. Örneğin, zenginin daha zengin, yoksulun daha yoksul olması gibi durumlarla karşılaşmaktadır. Fakat bu olumsuz sonuçlardan hareketle kentsel dönüşümden vazgeçilmemelidir. Kent yönetimi tümüyle incelenmeli ve bütüncül yaklaşımla çalışılmalıdır (Aydın,2011). Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları iş akışı Şekil-3'de belirtilmiştir. Buradan hareketle Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarına ilişkin konular, girdiler ve çıktılar Şekil-4'te özetlenmiştir. Kentsel dönüşüm analiz süreci ile başlamakta ve analiz sürecinde karar vericilere, yenilenmeyi belirlemek ve teşvik etmek için stratejik bir değerlendirme yapan bir süreçtir. Kentlerin ekonomik yönden; gelirlerini, istihdam, işsizlik gibi unsurlarını, sosyal yönden; toplumsal kabiliyetleri, sosyal tesis alanları gibi, çevresel yönden; kirlilik miktarı, atıkların geri dönüşümü konulara ek olarak, dış ve iç faktörlerin analizi çıktıları oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüme gerçekleşeceği alalarda, yapılacak dönüşümün mahalle ölçeğinde sosyal tesislerin oluşturmak, Araştırma ve Geliştirme (AR-GE) çalışmalarında artış sağlamak, kentsel tasarımı geliştirmek, dönüşüm bölgesindeki ekonominin iyileştirmek, çevre için atık yönetimini geliştirmek, sürdürülebilir alanlar oluşturmak ve yeşil alanları arttırmak gibi hedeflere fırsat sunacak girdiler sağlamaktadır (Özdaş,2019).



Şekil 3. Türkiye’de Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Çalışmaları İş Akışı



Şekil 4. Kentsel Dönüşüm Süreci (Frießecke,2007 ve Özdaş,2019 uyarlanmıştır.)

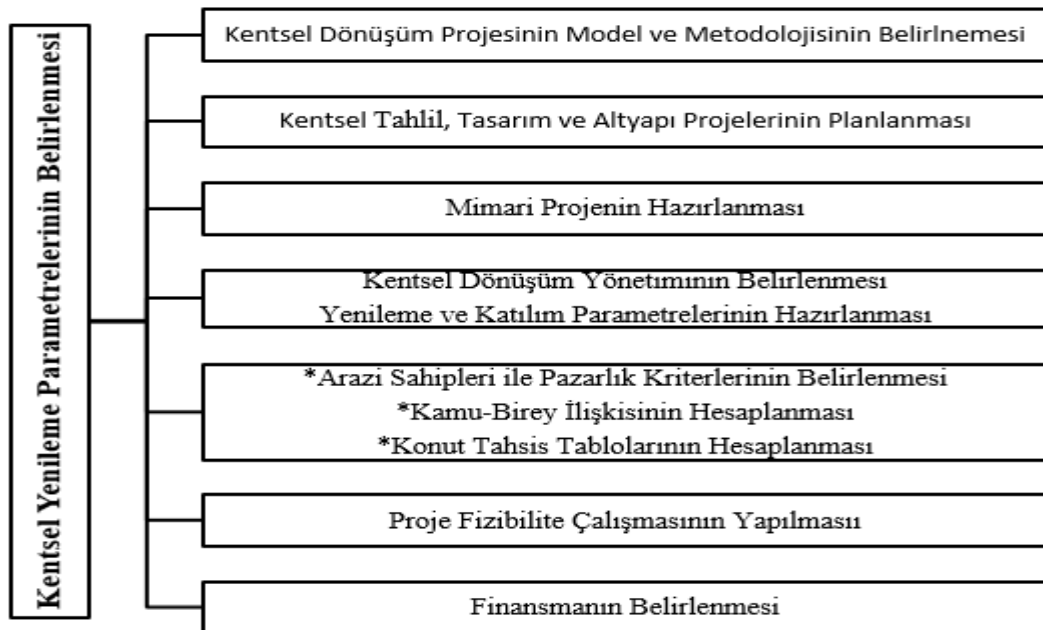
Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları alan seçimiyle başlamakta olup fiziksel, sosyal ve ekonomik yapı analizleri yapılmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları sırasında mevcut durum tespiti ve tahliline ilişkin işleyiş aşağıda Tablo-13’de belirtilmiştir. Analiz süreci, dönüşüm projesi adına analitik bir temel, kapsamlı bir mantık ve anlatım sağlarken, planlama çerçevesi uzun süreli vizyon ve bağlamı belirlemektedir. Analiz sürecinde elde edilen veriler kullanılarak, planlama sürecinin nasıl gerçekleştirileceği temeli oluşturulmaktadır. Planlama sürecinde, arazi, toplum ve çevre sorunları gibi sorunlarda dahil olmak üzere, dönüşüm projesinin tüm hayati unsurları detaylıca ele alınmaktadır. İşlevine ve nüfus yoğunluğuna göre kentsel tasarım yapılmaktadır. Mimari projelendirmeyle planlama sürecindeki tüm veriler üzerinde çalışılarak eksiklikler giderilmektedir. Yöntem safhasında kamu, kamu ve mülk sahipleri, kamu ve özel sektör, sadece özel sektör veya özel sektör ve mülk sahiplerinin ortaklığından bir tanesi belirlenmekte ve finansman kaynağının ne olacağına karar verilmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları sırasında kentsel

yenileme parametrelerinin belirlenmesi aşağıda Tablo-14’te belirtilmiştir. Uygulama safhasında, uzun vadeli değişim vizyonunu kamu ve özel sektör arasındaki finansal, sözleşmeyle kurumsal ilişkiye çevirmektir. Bu safhadaki çalışmalar, sağlam kurumları yapılandırmayı ve uygulanabilirliği ve sürdürülebilirliği ve çoklu siyasi idareler yoluyla var olabilen bir organizasyon yapısını barındırmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları sırasında uygulamaya ilişkin aksiyonlar aşağıda Tablo-15’te belirtilmiştir (Özdaş,2019).

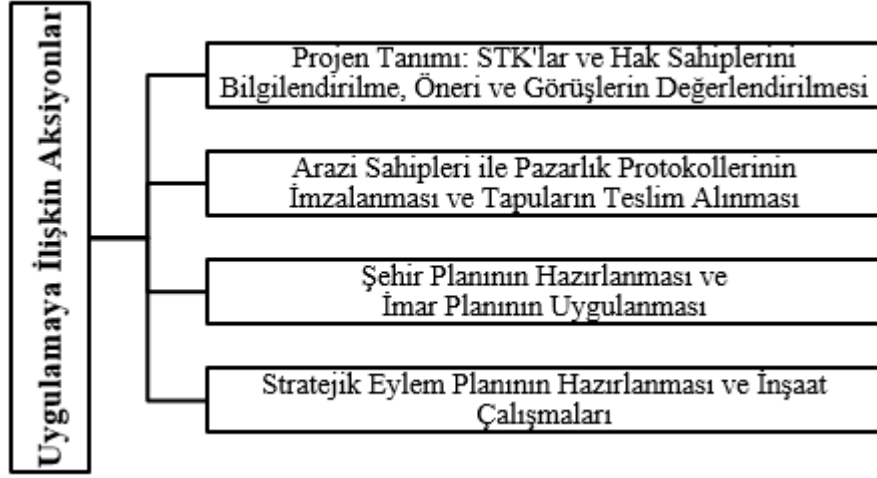
Tablo 13. Mevcut Durum Tespiti ve Tahlili (Uzun & Çelik Şimşek, 2015).



Tablo 14. Kentsel Yenileme Parametrelerinin Belirlenmesi (Uzun & Çelik Şimşek, 2015).



Tablo 15. Uygulamaya İlişkin Aksiyonlar (Uzun & Çelik Şimşek, 2015).



4.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

4.1.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri, hak sahipleri ve Metropol A.Ş.’nin çalışması ile hayata geçirilmiştir. Türkiye de gerçekleştirilen ilk kentsel dönüşüm projesi olup çalışma alanını gecekonduardan arındırılmış, istenilen sağlıklı ve yaşanılabilir bir bölge inşa edilmiştir. Proje tamamlansa da bazı sıkıntıları da beraberinde getirmiştir. Ekonomik anlamda düşük gelir gruplarını yasadığı bölge kentsel dönüşümün tamamlanmasının ardından gelir seviyesi yüksek kişilere hitap edecek düzeye gelmiştir. Hal böyle olunca düşük gelire sahip insanlara bölgeden ayrılmak farklı alanlara gitmek zorunda kalmışlardır.

Ankara da yer alan Dikmen Vadisinin sağlıksız konut inşaatı sonucu meydana gelen gecekonduar yerine hayat standartlarının üzerinde, güvenli ve konforlu alanların inşa edilmesi hedeflenmiştir. 1990 yılında başlayan proje yaklaşık 300 ha alanı kapsamaktadır. Kamu, özel sektör ve maliklerin proje için ortak paydada bulunduğu ve ortaklık sağlandığı öncü projeler arasındadır.

Proje 5 etaptan oluşmaktadır. Projenin ile amaçlanan; biten etapları halkın görmesi ve bu sayede halkın projeye güvenin artmasını sağlamaktır (Mutlu,2007).

Proje uygulama yöntemi, imar haklarının toplulaştırılmasıdır. Bu yöntem, parsel üzerinde mevcut imar haklarını korumaktadır. Böylece parsellerin bir araya gelerek oluşturduğu değerin paylaşılmasını sağlamıştır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm çalışması

proje öncesi alana ait görsel Şekil-5’te, proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-6’da yer almaktadır.



Şekil 5. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi (URL-1)



Şekil 6. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası (URL-2)

4.1.2. Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi

Proje 2004’te, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’nun kabul edilmesi ile başlamıştır. Proje alanı Altındağ ve Keçiören Belediye sınırlarında, Esenboğa yolunun doğu ve batısında çevre otoyolunun güneyinde yer alır. Proje alanı yaklaşık 393 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanana protokol ile proje çalışmalarına başlanmıştır. Proje alanı 1.396 ha’dır

ve iki etaptan oluşmaktadır. 1. Etap, Karacaören-Pursaklar olup yaklaşık 635 ha'dır. 2.Etap ise Altındağ-Keçiören olup etabı yaklaşık 761 ha alan kaplamaktadır.

Projenin amacı; Kuzey Ankara girişi ve çevresi kentsel dönüşüm projesi ile hem fiziki hem sosyal açıdan güzelleştirmek, zenginleştirmek ve daha sağlıklı yaşam alanına dönüştürmektir. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje alanına ait proje öncesi görsel Şekil-7'de, proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-8'de yer almaktadır.



Şekil 7. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi (URL-3)



Şekil 8. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası (URL-4)

4.1.3. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi

Sulukule, İstanbul surları ile çevrelenmiştir ve UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde yer alan Tarihi Yarımada sınırları içindedir.

Sulukule Fatih Belediyesi tarafından Kasım 2005’te yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi iş birliği ile 2006 yılında Sulukule için Kentsel Dönüşüm protokolü imzalanmıştır. Proje 2008’de yıkım çalışmaları ile başlamıştır.

Genellikle geçimlerini müzisyenlik, çiçekçilik, hurdacılık gibi birbirinden tamamen farklı birçok hizmet gruplarında yer alan Sulukule halkı kentsel dönüşüm gerçekleşirken yaşadıkları yerleri terk etmek zorunda kalmışlardır (Aktaş & Alp, 2014). Sulukule Kentsel Dönüşümü Proje alanına ait proje öncesi ve sonrası görsel Şekil-9’da yer almaktadır.



Şekil 9. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi ve Sonrası (URL-5)

4.1.4. TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul’un ilk geniş kapsamlı kentsel dönüşüm projesidir. Proje protokolü 2004’te TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi iş birliğiyle imzalanmıştır. Proje sahası 116 ha olup Tepeüstü ve Ayazma olmak üzere iki bölgeden oluşmaktadır. Küçükçekmece Ayazma kentsel dönüşüm projesi genelge ile büyük ölçekli bir nüfusun toplu olarak zorunlu yer değişikliğine neden olan ilk projedir.

Projede gecekondular maliklerine de enkaz bedeli yeni yapılan konut maliyetinden eksiltiilmiş ve borçlandırma yoluyla yeni konut verilmiştir. Proje, okulu alanı, kamusal alanlar, sağlık kuruluşu, sosyal alanlar, yerel yönetim birimleri, ticari işletmeler yer almıştır. TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşümü Proje alanına ait proje öncesi görsel Şekil-10’da proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-11’de yer almaktadır.



Şekil 10. TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşüm Öncesi (URL-6)



Şekil 11. TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşüm Sonrası (URL-7)

4.1.5. Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi

Nisan 2006’da Fatih Belediyesi tarafından referans alınarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Proje alanı yaklaşık 280.000 m²’lik bir alandan oluşmaktadır. Proje alanı Haliç’in

Fener-Balat kıyısından, Seti İstefan Bulgar Kilisesi'nden Hazreti Cabir Camii de dahil olmak üzere bu iki sınır arasında bulunan bölgeyi kapsamaktadır.

Projenin en önemli amacı bölgenin coğrafi, kültürel ve turistik özelliklerini ön plana çıkartmaktır. Bölgeyi kentle entegre ederek turizm potansiyelini arttırmak ve daha güvenli, sağlıklı, yaşanabilir bir yaşam alanına dönüştürmektir.

Mart 2012'de Ayvansaray'da yıkım ve hafriyat çalışmalarına başlanmıştır. Fakat projede ilerleme sağlanamadan yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Fener-Balat Rehabilitasyon Proje alanına ait proje öncesi görsel Şekil-12'de proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-13'de yer almaktadır.



Şekil 12. Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi Öncesi (URL-8)



Şekil 13. Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi Sonrası (URL-9)

4.1.6. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi

2005'te Beyoğlu Belediyesi tarafından, Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'una dayanarak yenileme sahası olarak belirlemiştir. Proje alanı yaklaşık 20.000 m²'lik alanı kaplamaktadır.

Proje 2006 yılında mal sahiplerine beyan edilmiş fakat yöre halkının işgal ve ayaklanma hareketlerine karşı devam ettirmek güçleşmiştir. 2007 yılında ihale edilmiş ve ihalenin temeli değer esaslı olmasına dayanmaktadır. Ayrıca projenin temeli değer artırım çalışması olduğu için malikle en yüksek m² alan vereceğini taahhüt eden şirketin teklifine öncelik verilecektir. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Proje alanına ait proje öncesi görsel Şekil-14'te proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-15'te ve Şekil-16'te yer almaktadır.



Şekil 14. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi (URL-10)



Şekil 15. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası (URL-11)



Şekil 16. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi Aynı Sokak Öncesi ve Sonrası (URL-12)

5. KAYSERİ İLİ ÖZELİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ İNCELENMESİ

5.1. Kayseri İli Hakkında Genel Bilgiler

Kayseri, İç Anadolu'nun güneyinde Orta Kızılırmak bölümünde, 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında yer almaktadır.

2024 yılında nüfusu 1.445.683 olup ülkemizin en büyük 15. ili olmaktadır.16 ilçeden oluşan Kayseri'nin merkez ilçesi Melikgazi'dir (URL-13).

Kayseri'de yapımı tamamlanmış ya da yapım aşamasında olan tüm kentsel dönüşüm projelerinin ortak amacı şehrin hızla kalkınması, büyümesinin yanı sıra prestijli, konforlu ve yaşam standartlarının en üst seviyede olduğu kent dokusu oluşturmaktır.

Zengin'e (2012) göre, yeniden yapılanmanın yoksulluk ve yaşam kalitesine etkisi adlı çalışmasında Kayseri ilini örneklemiştir. Burada gerçekleştirilen dönüşüm çalışmaları ile şehrin giderek tarihi dokusunu ve kültürel etkilerini yitirmeye başladığı üzerinde durmuştur. Tarihi ve kültürel mirasın giderek azaldığı, tarihi dokunun bozulmaya başladığı alanlarda yaşam standartlarını üst seviyeye çıkartma inancı ile yapılan çalışmalar adeta kentsel temizleme niteliğinde olup büyük oranda zarar gördüğünü vurgulamıştır. Yine aynı amaç doğrultusunda çalışmasını sürdüren yeni uygulamaların da doğal alanlarda özellikli ekosistemlerde geri dönüşümü mümkün olmayan zararlar verdiğini ifade etmektedir (Zengin,2012).

Kayseri'de civar şehirlerden iş arayışı ile gelen kişilerin genellikle Yıldırım Beyazıt Mahallesi'ne yerleştikleri ve bunun sonucunda ruhsatsız konut yapımında ciddi artış gözüktüğü belirlenmiştir. 2000 senesinden sonra imar çalışmalarıyla ile gecekondulaşmanın ticarileşmesine neden olan bir zaman dilimine girilmiştir. Bu sayede yerel yönetim, yapsat, kooperatifler, emlak ile uğraşanlarında yer aldığı sermaye modeli şehri oldukça farklı alansal ve toplumsal boyuta getirmiştir. Öte taraftan, dönüşüm çalışmalarının esas sorunlarından inşa edilmiş değişen fiziki çevre ve sosyal dokunun birbiriyle örtüşmesinde yaşanan sorun ile Yıldırım Beyazıt mahallesi bu konuda özel yere sahiptir (Zengin,2012).

Korat'a (2009) göre, Kayseri gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarını ve meydana gelen yapılaşmayı betonlaşma olarak belirtmektedir. Modernleşme ile kentin kültürel öğelerin hiçe sayıldığı ve kentin zengin kültür mirasının korunmadığı ifade

etmektedir. Eskiye yıkarak üzerine yenisini yapılmasının modernleşme olarak gösterilmesini tenkit etmiştir (Korat,2009).

Korat'a (2009) göre, çevreyle ilgili problemler sadece sanayi atıkları ve yeşil çevre ilişkisi ile kısıtlanamaz. Bu problemlere ilişkin “kentlerin tarihsel bakımdan yok edilmesi” şeklinde bir başlıkta yer verilebilir.

5.2. Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Ocak 2015'te Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde kentsel dönüşüm yapılması için ilk adım atılmıştır. Mayıs 2015'te 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. Maddesi uyarınca kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Projenin 4 etaptan oluşmasına karar verilmiştir. Proje alanı toplam 515.246 m² olup 817 adet parsel içermektedir.

Projedeki değerler sürekli güncel tutulması zor olduğu için puanlama yöntemiyle hak sahipliği belirlenmiştir. Hesaplanan değerler 200'e (projede belirtilen sabit katsayı) bölünmüş ve puana çevrilmiştir. Çıkan puana karşılık, yeni projede tahsis edilecek konut ya da işyerleri için dönüşüm katsayısı aracılığı ile hesaplanmaktadır. Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanına ait proje öncesi görsel Şekil-17'da proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-18'de yer almaktadır.



Şekil 17. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi (URL-14)



Şekil 18. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası (URL-15)

5.2.1. Uygulama 1.Etap İlanı

Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde yer alan proje sahası yaklaşık 6 ha olup 6306 sayılı kanun uyarınca Aralık 2016'da Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiş ve Ocak9 2017'de yürürlüğe girmiştir.

Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi 1.Uygulama Etapı 622 Adet konut, 55 Adet işyeri, 950 araç otoparkı yapımı tamamlanmış olup hak sahiplerine verilmiştir.

5.2.2. Uygulama 2.Etap İlanı

Sahabiye Mahallesinde yer alan proje sahası yaklaşık 4 ha olup 6306 sayılı kanun uyarınca Şubat 2018'de Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiş ve Nisan 2018'de Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2. Etapta alanda 88 adet bina, bu binalarda 512 adet konut ve 59 adet işyeri yer almaktadır. Mevcut bağımsız bölümlerin %95 ile anlaşma sağlanmış olup inşaat yapım işleri devam etmektedir. Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi uygulama 1.Etap ve 2.Etap alanı proje sahasına ait görsel Şekil-19'de yer almaktadır.



Şekil 19. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi 1. ve 2. Etap Proje Sahası (URL-16)

5.2.3. Uygulama 3.Etap İlanı

Sahabiye Mahallesi'nde yer alan proje sahası yaklaşık 4 ha olup 6306 sayılı kanun uyarınca Temmuz.2020'de Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiş ve ertesi gün tarih ve Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

3. Etapta yer alan 48.000 m²'lik alanda toplam 615 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut bu bağımsız bölümler 90 adet parsel, bu parsellerde 76 adet bina, 535 adet konut, 58 adet işyeri, 22 adet depodan oluşmaktadır. 3. uygulama etabı, projelendirme ve hak sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

5.3. Ahi Evran Riskli Yapı Projesi

2014'te Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanun uyarınca Ahi Evran Riskli Alan ilan edilmiştir. Böylece Kayseri'de bu özelliği taşıyan ilk alan özelliğine sahip yer Ahi Evran'dır. Proje alanı 51 hektarlık yer kaplamaktadır. Proje alanındaki yapıların büyük bölümü Belediye ve Hazine arazisine ait arazilerdir ve bunlaralar gecekondulaşmıştır. Ahi Evran Riskli Alan Projesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Belediye arasında protokol imzalanmıştır ve proje uygulamaya başlanmıştır. Ahi Evran Riskli Yapı Proje alanına ait proje öncesi görsel Şekil-20'da proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-21'de yer almaktadır.



Şekil 20. Ahi Evran Riskli Alan Projesi Öncesi (URL-17)



Şekil 21. Ahi Evran Riskli Alan Projesi Sonrası (URL-18)

5.4. Oruçreis Kentsel Dönüşüm Projesi

Oruçreis Mahallesinde yer alan yaklaşık 36 hektarlık alan, 6306 sayılı Kanun kapsamında Temmuz 2021’de Cumhurbaşkanı Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiş ve ertesi gün yürürlüğe girmiştir.

Oruçreis Mahallesinde yapılacak kentsel dönüşüm çalışmasının ilk etabı için Yaklaşık 360 Bin m²’lik proje alanı için uzlaşmalar sağlanmış olup TOKİ tarafından 572 konut, 6 iş yeri için çalışmalar tamamlanmıştır. Projenin 2. Etap için inşaat çalışmaları halen devam etmektedir. Oruçreis Kentsel Dönüşüm Projesi alanına ait proje öncesi görsel Şekil-22’de proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-23’de yer almaktadır.



Şekil 22. Oruçreis Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi (URL-19)



Şekil 23. Oruçreis Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası (URL-20)

6. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MATEMATİKSEL DAĞITIM MODELLERİ

6.1. Modelin Çalışma Yöntemi

Yürütülen tez çalışması kapsamında kentsel dönüşüme tabi olacak çalışma bölgesi ile ilgili fizibilite çalışmaları Melikgazi Belediyesi tarafından gerçekleştirilerek modellemeye ilişkin parametreler belirlenmiş ve akabinde elde edilen veriler, veri tabanına aktarılmıştır. Oluşturulan matematiksel formüller ile toplanan veriler üzerinde çalışıldığı ve yapılan çalışmanın ardından gerekli analizler ile bu analiz çıktıları göz önüne alınarak değerlendirmelerin yapıldığı görülmüştür. Bu aşamadan sonra dönüşümün gerekliliği araştırılmaya başlanmış ve eğer gerekli ise hangi modelleme ile çalışılacağı belirlenmiştir. Belediye tarafından yapılan analiz sonucunda dönüşümün gerekli olmadığı kanaatine varıldığında analiz sonlandırılmıştır. Analiz sonucu dönüşümün gerekli olduğu kanaatine varıldığında, çalışma alanına uygun model çalışmasının ardından uygulamaya geçirilmiştir. Uygulanacak en uygun model için proje sahasının ihtiyaçları belirlenmiş ve bunlara ilişkin sayısal veriler analiz edilmiştir. Kabule uygun sınır değerleri arasında yapılacak çalışmanın uygun bir model olup olmadığı incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucu uygunluk sağlandığında ve sınır değerleri için verilen aralıkta olduğunda analizin tamamlandığı görülmüştür. Bu koşullar sağlanmadığı takdirde ise sayısal veriler ile uygun model sağlanana kadar analizlere devam edilmiştir. Sınır koşullarına uygun olmadığı müddetçe proje sahasında gerçekleşecek değişimler modele tekrar yansıtılmış ve yeni veriler elde edilmediği sürece işleyiş tekrarlamıştır. Burada amaç; uygun modele en yakın durumu sağlamak ve yüksek standartlar sahip kentler meydana getirmektir. Kentsel dönüşüm alanı imara uygun, sürdürülebilir, sosyal ve kentsel donatılara sahip sağlıklı ve konforla yaşanabilir şekilde tasarlanmaktadır.

Çalışılacak proje alanına ait fizibilite ve proje analiz raporları olmadan da elde olan parametrelerle çalışma sahasına uygun model belirlenebilmektedir. Lakin bunun yerine çalışma bölgesine ait tüm verilerin yer aldığı ve ilgili sınır değerlerinin de kullanıldığı çalışma neticesinde model oluşturmak daha sağlıklı sonuçlar sağlamaktadır. Her iki uygulama yönteminde de proje alanı için planlama, brüt ve net inşaat alanları, kentsel ve sosyal altyapı alanların yüzdesel dağılımı gibi faktörlerin tamamı hesaplanabilmektedir.

Türkiye’de yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarında matematiksel dağıtım modeli uygulanmakta fakat gerçekleştirilen uygulamanın herhangi bir yasal dayanağa bağlı

olmadığı gözlenmektedir. Bu nedenle uygulamaya dair gerekçeler uygulayıcılar tarafından belirlenmektedir. Bu işleyişle çalışmanın sonucunda her uygulama da farklı gerekçelerin olması oldukça doğal karşılanmaktadır. Nedeni, uygulayıcıların proje için oluşturulan dağıtım modeli üzerinde kendi kabullerini oluşturarak çalışmasından kaynaklanmaktadır. Öyle ki Türkiye'nin her yerleşiminde aynı kurum olarak TOKİ tarafından yapılan uygulamalarda bile TOKİ'nin hak sahiplerine arsa m²lerine karşılık olarak verdiği konut m²lerinin oranları ilden ile hatta aynı il içinde farklı bölgelerde dahi farklılık göstermektedir (Kandaloğlu,2012).

6.2. Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaç ve Hedefleri

Battalgazi Mahallesi'nde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmasının amacı; mevcut yapıların %99'u ruhsatsız olmasına ilişkin doğan sorunların çözülmesi ve bölgenin kent içinde hak ettiği değere kavuşması şeklinde belirtilmiştir. Bu amaç doğrultusunda belediye tarafından belirlenen hedefler:

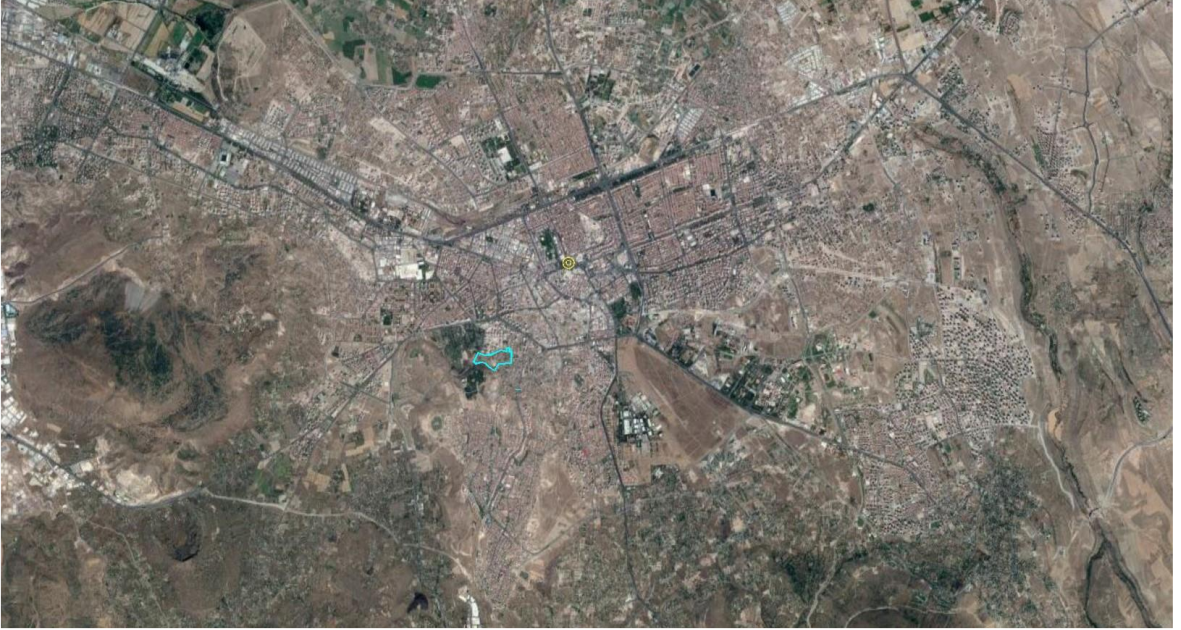
- Bölgeyi afet riskine karşı hazır hale getirmek,
- Fen ve sanata uygun olmayan ruhsatsız yapıların dönüştürmek ve depreme dayanıklı konutlar yapmak,
- Mahalle ölçeğinde kentsel tasarım projesi üretmek ve uygulamak,
- Hak sahiplerinin yerinden konut talebini yerine getirmek,
- Bölgede daha sağlıklı, refah, konforlu ve modern bir yaşam çevresi oluşturmak,
- Bölgede görüntü kirliliği oluşturan fiziki ortamını ortadan kaldırmak ve yaşanabilir, sosyal ve fiziki yaşam alanları oluşturmak,
- Bölgede yaşamlarını sürdüren kişiler için konforlu ve standartları üzerinde rekreasyon alanları oluşturmak,
- Yerel bazda ihtiyaca cevap sunacak ortak yeşil alanlar oluşturmak,
- Bölgede yaşayanların kentsel dönüşümden beklentilerini öğrenmek ve bu beklentileri karşılamak,

Bölgenin genel sosyolojik durumu düşünüldüğünde yapılacak çalışmalar ile kente estetik ve fonksiyonel yönden birçok değer katacaktır. Kent merkezine yakın olan Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşümü ile ilgili gerekli çalışma ve gözlemleri yapmak için belediye bünyesinde bir komisyon kurulmuştur. Komisyon çalışmalarını bilimsel analiz ve tespitlere

dayanarak yapabilmek için ihtiyacı olan analizleri, tespitleri, çekimleri, deneyleri ve anket çalışmaları gerçekleştirilmiştir (Melikgazi Belediyesi).

6.2.1. Bölgenin Genel Özellikleri

Melikgazi ilçesi, nüfus açısından Kayseri ilinin en büyük ilçesidir. Merkez ilçe olan Melikgazi, Erciyes Dağı eteklerinde kurulu Kayseri'nin güney cephesinde yer alan yerleşim yeridir. İlçe İç Anadolu'nun orta Kızılırmak bölümünde yer almakta olup Battalgazi mahallesi şehir merkezine yaklaşık 2 km mesafededir. Battalgazi Mahallesinde bulunan riskli alana ilişkin uydu görüntüsü Şekil-24'te yer almaktadır.



Şekil 24. Battalgazi Mahallesi Riskli Alan Uydu Görüntüsü (Melikgazi Belediyesi)

6.2.2. Nüfus Yapısı

İlçe yüzölçümü 2024 yılı itibariyle 600.427.260 m² ve ilçe nüfusu 2023 yılı TÜİK verilerine göre 594 bin 344 kişiden oluşmaktadır. Battalgazi Mahallesi nüfusu 21.692 kişi olup, dönüşüm alan içerisinde 237 x 3.74 (ortalama hane halkı sayısı): 886 kişi yaşamaktadır.

6.2.3. İklim ve Bitki Örtüsü

Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve karlı geçmektedir. Bitki örtüsü meyve bahçeleri, fundalık ve meşe ile çam ağaçları yer almaktadır.

6.2.4. Sosyo-Ekonomik Durum

İlçede çoğunlukla ticaret ve sanat ile ilgilenilmektedir. Özellikle organize sanayi bölgelerinde yapılan üretimler ve iç piyasaya üretim ve birçok ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Fabrikalar ve imalathaneler şehri olan Kayseri’de organize sanayi, ticaret ve üretim yerleri yer almaktadır. Yine aynı ilçe sınırları içinde Kayseri de yer alan bankaların yaklaşık %70’i, Sanayi ile Ticaret Odalarının merkezleri, alışveriş merkezleri, şehir merkezi, çok katlı çarşılar yer almaktadır.

6.2.5. Sit Alanları

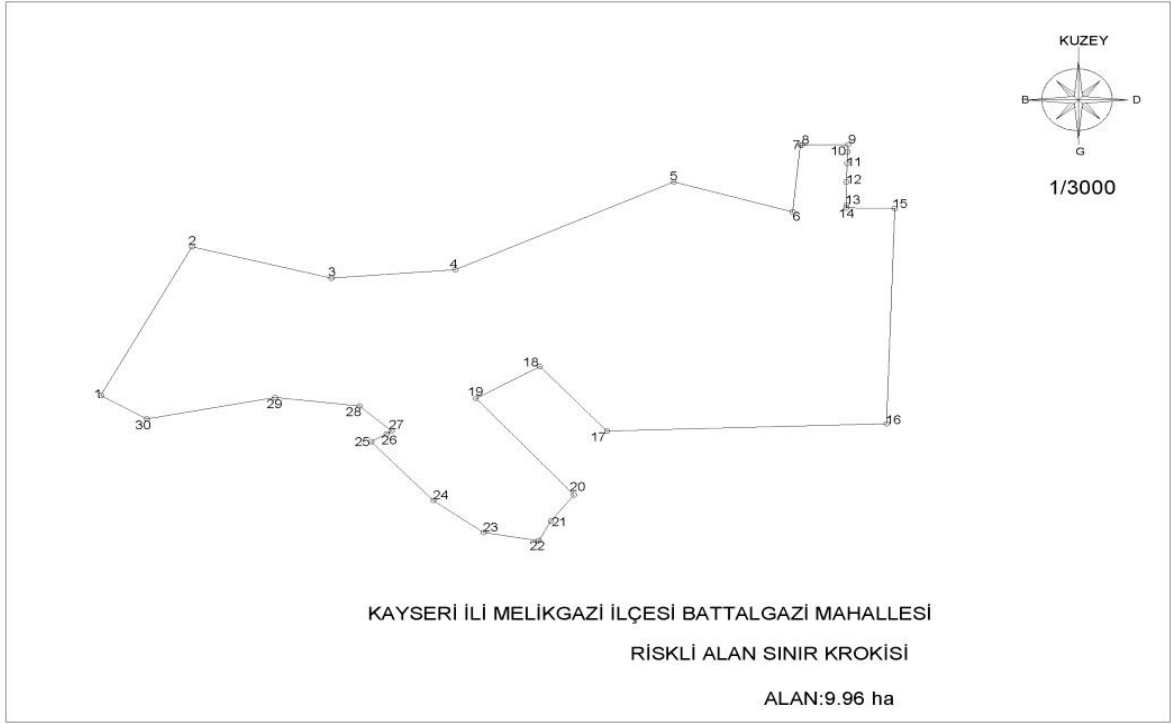
Alan içerisinde sit alanı bulunmamaktadır.

6.3. Alana İlişkin Genel Bilgiler

Önceki yıllara baktığımızda alan sınırı içinde can veya mal kaybına sebep olan herhangi bir afet yaşanmamıştır.

6.3.1. Riskli Alana Ait Sayısal Veriler

Battalgazi Mahallesi riskli alan sınır krokisi Şekil-25’te riskli alan koordinat krokisi Şekil-26’te yer almaktadır.



Şekil 25. Battalgazi Mahallesi Riskli Alan Sınır Krokisi (Melikgazi Belediyesi)

KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ BATTALGAZİ MAHALLESİ
RİSKLİ ALAN KOORDİNAT LİSTESİ

Nokta No	Y	X
1	453885.171	4286232.054
2	453954.427	4286360.641
3	454060.355	4286333.478
4	454154.722	4286340.796
5	454320.841	4286416.707
6	454411.181	4286390.878
7	454417.021	4286448.765
8	454418.245	4286448.752
9	454453.292	4286449.057
10	454453.039	4286442.708
11	454452.616	4286432.822
12	454451.951	4286416.837
13	454452.099	4286396.912
14	454452.092	4286394.341
15	454488.856	4286393.809
16	454482.591	4286207.528
17	454269.994	4286201.203
18	454219.013	4286257.178
19	454170.253	4286229.401
20	454244.912	4286145.822
21	454227.222	4286123.339
22	454218.009	4286106.336
23	454176.182	4286113.342
24	454138.027	4286141.064
25	454090.752	4286191.949
26	454102.382	4286198.774
27	454106.390	4286201.126
28	454081.835	4286222.894
29	454017.555	4286230.243
30	453920.168	4286211.695

PROJEKSİYON: UTM 3°
DATUM: ITRF96
DİLİM ORTA BOYLAM: 36

Şekil 26. Battalgazi Mahallesi Riskli Alan Koordinat Krokisi (Melikgazi Belediyesi)

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm proje alan bilgileri Tablo-16’da yer almaktadır.

Tablo 16. Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alan Bilgileri

Riskli Alanın Yüzölçümü	9,96 ha
Riskli Alanda Yer Alan Bina Sayısı	204
Riskli Alanda Yer Alan Bağımsız Birim Sayısı	241 adet
Riskli Alanın Malik Sayısı	Tapu kayıtlarında 433 kişi (Veraset ilamları ile sayı 550 tahmini)
Mevcut Yapı Bilgisi	204 adet yapı,235 adet bağımsız bölüm,4 adet ticari,2 adet konut altı ticari yapı 170 adet tek katlı,31 adet iki katlı yapı ve 2 adet üç katlı 1 adet 4 katlı yapı 18 adet Betonarme 186 adet Yığma tekniği ile yapılmış yapı bulunmaktadır.
Çalışma Alanı Nüfusu	886 Kişi

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışma alanına ait proje öncesi görsel Şekil-27’de proje sonrası çalışma alanına ait görsel ise Şekil-28’de yer almaktadır.



Şekil 27. Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi (Melikgazi Belediyesi)



Şekil 28. Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Sonrası (URL-21)

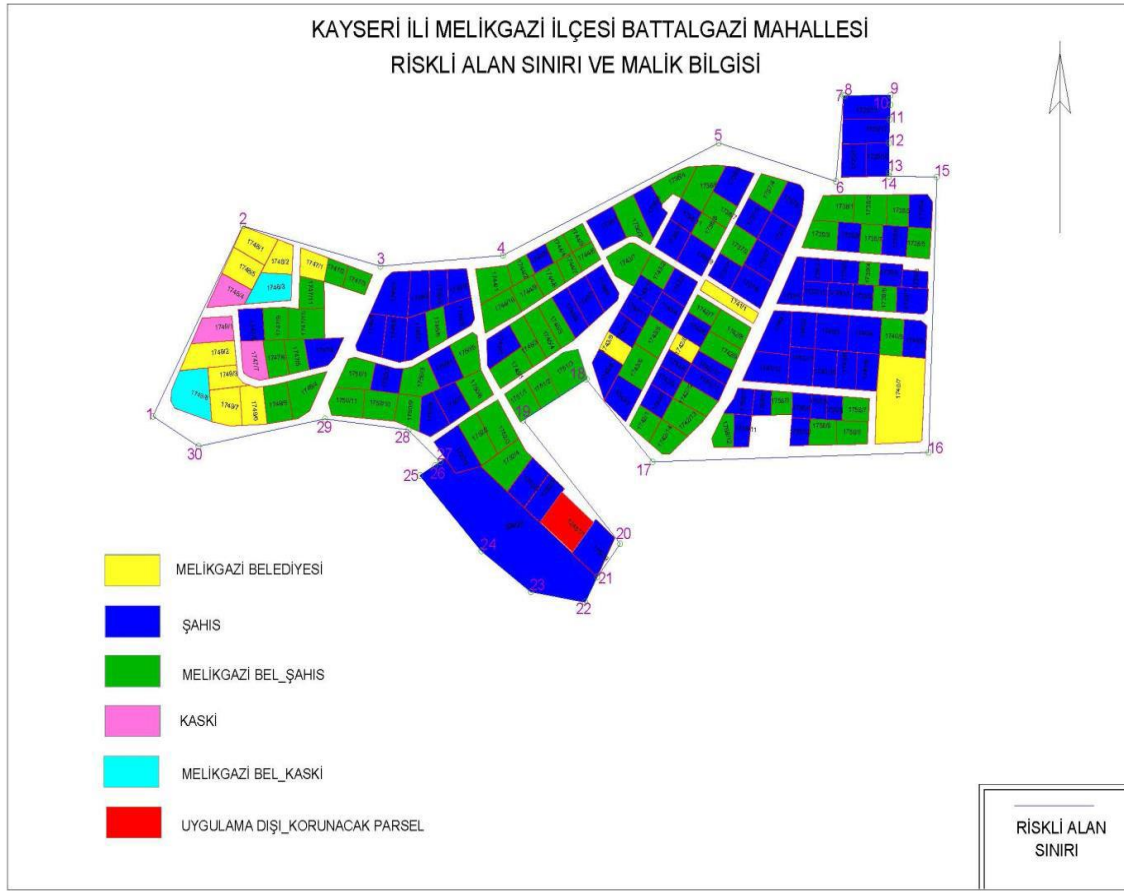
6.3.2. Riskli Alanın Malik Durumu

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışmasında yer alan riskli alanın malik durumu Tablo-17’de yer almaktadır.

Tablo 17. Riskli Alanın Malik Durumu (Melikgazi Belediyesi)

Özel şahıslara ait kadastro parselleri alanı	62.494 m ²
Melikgazi belediyesine ait kadastro parsel alanı	12.971 m ²
Kaski (Büyükşehir belediyesine ait kadastro parsel alanı)	2.618 m ²
Toplam kamuya ait kadastro parselleri alanı	15.587m ²
Alan içinde korunacak imar parseli	829 m ²
Toplam alan büyüklüğü	99.586 m ² (9,96 ha)

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışma alanına ait riskli alan mülkiyet analizi Şekil-29’de yer almaktadır.



Şekil 29. Riskli Alan Mülkiyet Analizi (Melikgazi Belediyesi)

6.3.3. Riskli Alanın Jeolojisi

Arazi de daha önce yapılan sondaj çalışmaları neticesinde; Birleştirilmiş Zemin Sınıflaması (USC) sistemine göre, zemin gerek likit limit gerek Plastisite indisi değerleri ve gerekse elek analizi sonuçlarına göre SM zemin grubu içerisinde yer almaktadır. Arazi de bir kısım bölge; SM ve aşağı kesimlerde ise Gp zeminlerin varlığı söz konusu olan bu bölge içerisinde farklı kalınlıklar teşkil etmektedir.

Bunlara ek olarak bölge genelinde herhangi bir yer üstü su kaynağı yer almamaktadır. YAS seviyesi ise arazi de değişiklik arz etmekte olup kimi yerde 8m YAS mevcut iken kimi yerlerde YAS mevcut değildir.

Yakın mevkilerde önceden yapılmış sondajlar da zemin grubunun C2 ve yerel zemin sınıfının da Z3 olduğu tespit edilmiştir.

Tüm bu veriler önceden ve yakın bölgede yapılan zemin sondajları referans alınarak verilmiştir. Proje safhasında bölgede statik proje hesaplarında kullanılmak üzere zemin etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

USC: Birleşik Zemin Sınıflama Sistemi

SM: Siltli Kum

SC: Killi Kum CL: Kil

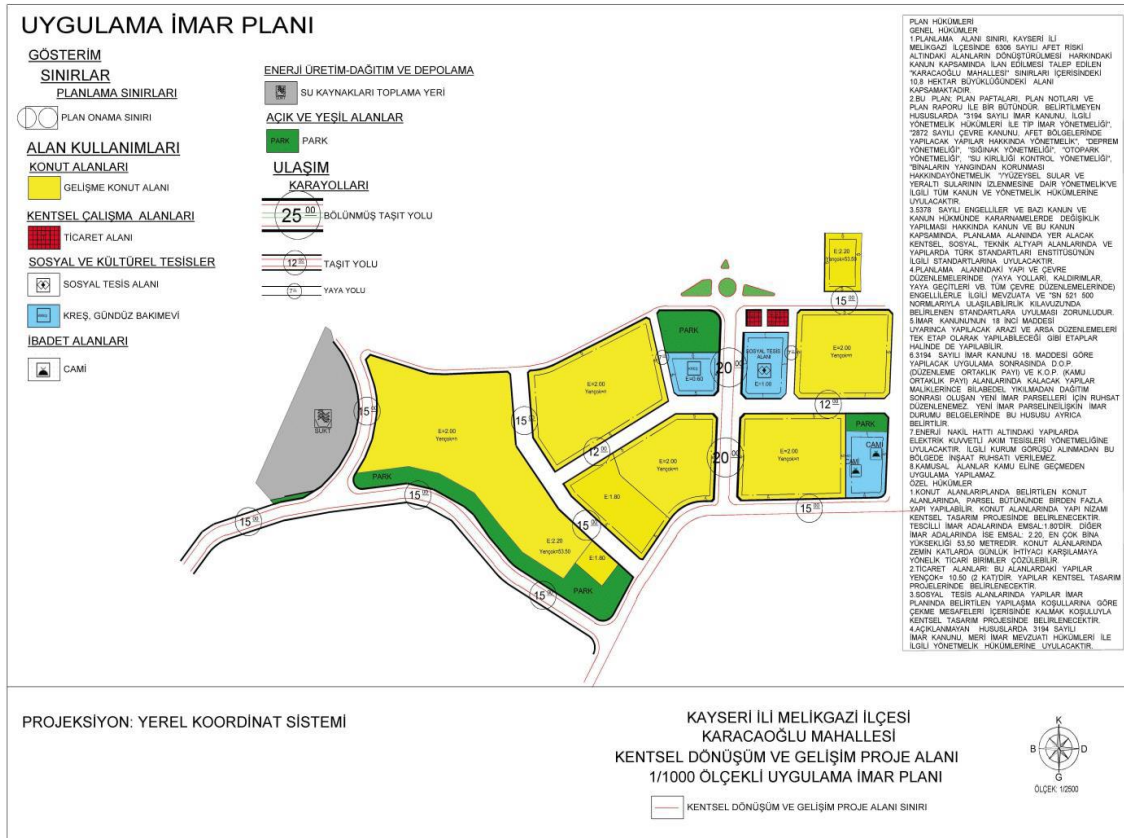
CH: Organik içerikli kil

C2: Zemin grubu

C3: Zemin grubu

Z3: Zemin sınıfı

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışma alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Şekil-30'da aynı alana ilişkin imar planı Tablo-18'de yer almaktadır.



Şekil 30. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Melikgazi Belediyesi)

Tablo 18. İmar Planı (Melikgazi Belediyesi)

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
CAMI	1	2261.47	2.24
KONUT_180	1	829.43	0.82
KONUT_220	6	48870.22	48.39
KREŞ	1	1760.42	1.74
PARK	5	10427.12	10.33
SOSYAL_TES	1	2398.52	2.38
TİCARET_T1	2	525.15	0.52
YOLLAR		33915.37	33.58
TOPLAM	17	100987.70	

Riskli alan içerisinde kalan sadece kadastro parselleri dönüşüm projesi kapsamında değerlendirilirken 15 ve 16 maddelerce ifraz işlemi yapılmış imar parselleri korunacaktır.

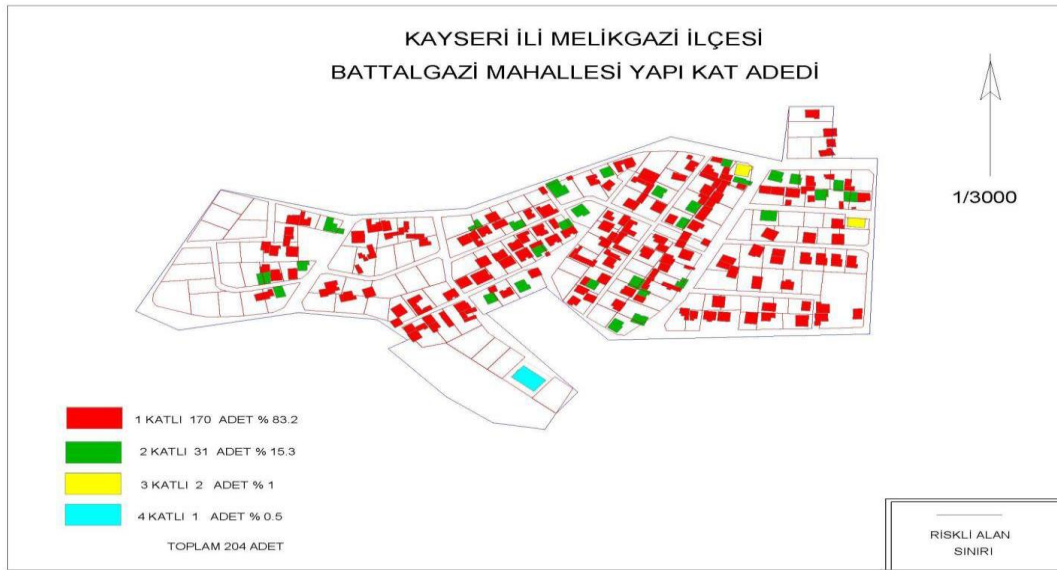
Alan içerisinde bulunan yapıların ruhsat durumları belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan verilere dayanarak hazırlanan ekler de yer alan 6306 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci Maddesine Göre Yapı Değerlendirme Formunda belirtildiği üzere 204 adet yapının 202 adet yapının ruhsatsız yapı (%99) ve alan içinde kalan 2 adet ruhsatlı yapı (%1) tespit edilmiştir. EK 6306 SAYILI KANUNUN EK 1 NCI MADDESİNE GÖRE YAPI DEĞERLENDİRME FORMU'nda belirtilmiştir. Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışma alanına ait riskli alan yapı ruhsat durum analizi Şekil-31'da yer almaktadır.



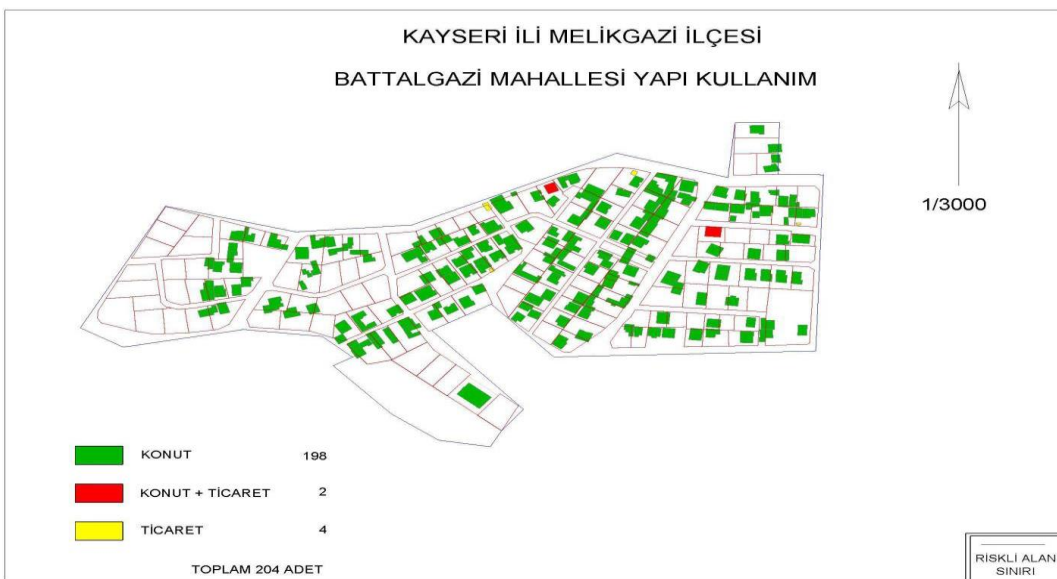
Şekil 31. Riskli Alan Yapı Ruhsat Durum Analizi (Melikgazi Belediyesi)

6.3.4. Riskli Alan Yapı Analizi

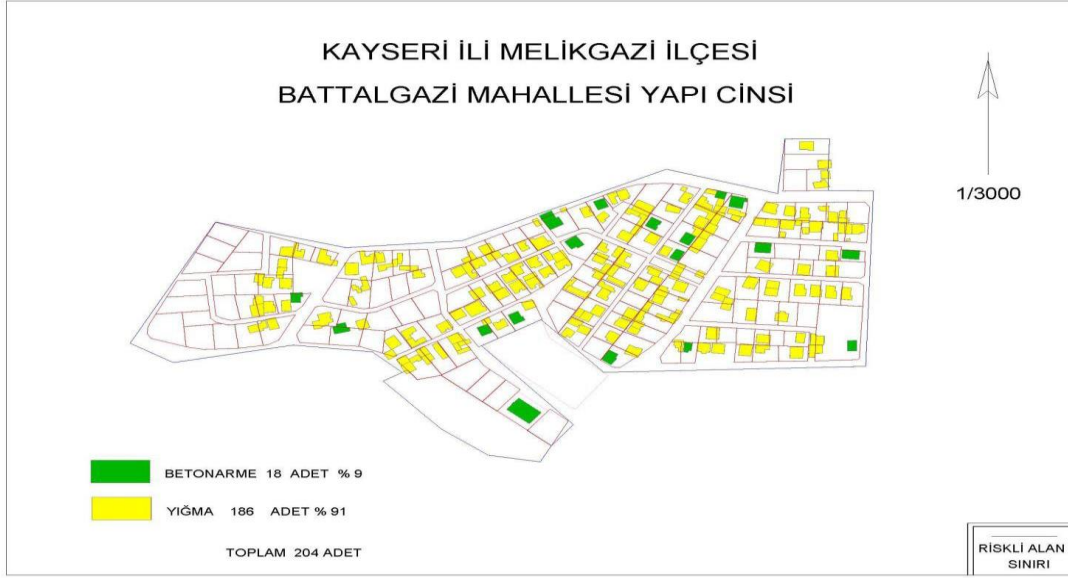
Alan içerisinde buluna yapıların 170 adedi 1 kat, 31 adedi 2 kat, 2 adedi 3 katlı ve 1 adedi 4 katlıdır. Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışma alanına ait riskli alan yapı kat adedi analizi Şekil-32’de, riskli alan yapı kullanım analizi Şekil-33’de, riskli alan yapı cinsi analizi Şekil-34’de yer almaktadır.



Şekil 32. Riskli Alan Yapı Kat Adedi Analizi (Melikgazi Belediyesi)



Şekil 33. Riskli Alan Yapı Kullanım Analizi (Melikgazi Belediyesi)



Şekil 34. Riskli Alan Yapı Cinsi Analizi (Melikgazi Belediyesi)

6.4. Proje Hedfleri

Projenin öncelikli hedefleri;

- 1987 yılında yapılan 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'nun 10-c maddesine göre gerçekleştirilen planlama faaliyetlerine rağmen herhangi bir imar çalışması yapılamaması, sosyal hayatı düzenleyecek park, çocuk alanı, sosyal tesis, kreş gibi alanlarının oluşturulması ile bu durumun ortadan kaldırılması,

- Proje alanında mülkiyeti bulunan 433 adet hak sahibi dikkate alınarak gerek özel sektör gerekse kamu imkanları kullanılarak dönüşümün sağlanması,

- Yapılan imar uygulamaları ile kamu hizmetlerin yeterli ve istenilebilir düzeyde hizmet sunmasını sağlamak,

- Alanda kentsel dönüşüm projesi hayata geçirerek, oluşabilecek can ve mal kaybını önlemek,

- Alanda yerinde dönüşüm yapmak marifetiyle hak sahiplerinin dönüşümden memnun olmalarını sağlamak,

- Alanda bulunan gecekondulardan oluşan ve kış mevsimlerinde şiddetinde artış gösteren hava kirliliğini azaltmak,

- İlçemiz bünyesinde bundan sonra yapılması düşünülen kentsel dönüşüm çalışmalarına örnek olmak,

-Tamamlanmış kentsel dönüşüm çalışmalarında edinilen bilgi ve tecrübe ile 6306 sayılı kanun kapsamında yaşanabilir sosyal yaşam alanları oluşturmak.

Bölgenin riskli alan ilan edilmesinin en önemli nedeni; alan içerisinde kalan kadastro parselleri üzerinde yer alan 204 adet yapının 2 adeti ruhsatlı ve 202 adeti kaçak ve ruhsatsız yapılardan oluşmasıdır. Mevcut konutların can ve mal kaybına sebebiyet verme riski taşıdığı aşikârdır. Olası bir afette can yakıcı sonuçlarla karşılaşmamak adına bölgede riskli alan ilan edilmesi istenmektedir. Belediye tarafından yürütülecek kentsel dönüşüm çalışmasında, riskli alan üzerinde yapılaşması tamamlanmış ruhsatlı yapılar korunarak ilanı talep edilen bölge içerisinde dönüşüm uygulanacaktır.

6.5. Proje Safhası

Dönüşünün gerçekleşeceği alanda yer alan yapılar yapılırken mevcut zamanın mevzuatı dikkate alınmadan yapılmış süreç içerisinde de ekonomik ömürlerini tamamlamışlardır. Alanın sosyo-ekonomik yapısı incelendiğinde düşük gelir grubuna sahip vatandaşların yoğunlukta olduğu bir alan olduğu sonucuna varılmaktadır. Konut dokusu zaman ile eskimiş ve çevre şartlarına dayanıklılığını yitirmiştir.

Alandaki yapılaşmanın şu anki durumu ile olası afet anında can ve mal kaybına sebebiyet verme riski taşıması nedeniyle riskli alan grubuna dahil edilmiştir. Belediye tarafından örnekleme yoluyla yapılan yapısal analiz neticesinde depreme karşı dayanıksız olduğu anlaşılan mevcut yapı stokunun can ve mal kaybına sebebiyet verme riski taşıması ve üst yapılaşmasından dolayı Battalgazi mahallesi sınırları içerisindeki alan riskli alan ilan edilmesi istemiştir.

6.6. Riskli Alana Ait Fizibilite

Battalgazi mahallesi kentsel dönüşüm hedeflerine ulaşmak için gerekli fizibilite çalışmaları gerçekleştirilmiş ve projenin yol haritası çıkartılarak uygulama da gerçekleştirilecek model belirlenmiştir. Bölgede yer alan kadastro parsellerine arsa karşılığı konut vermek üzere bir modelleme oluşturulmuş ve modellemenin de gerçekçi olması adına belediye bünyesinde bir değer tespit komisyonu kurulmuştur. Yapılan çalışmalar neticesinde ortaya çıkacak brüt inşaat alanının %35 inin hak sahiplerine dağıtılmasının, piyasa şartları ile bölgenin mevcut fiziki durumu ile uyumlu olduğuna karar verilmiştir. Bunlara ek olarak,

yıllardır boş duran kadastro parselleri ile içerisinde yapı ve benzeri imalatlar bulunan arsaların aynı değerde değerlendirilmesinin adaletli olamayacağı görülmektedir. Bu durum hak sahipleri tarafından tepkiyle karşılanacağı ve projenin başarısını olumsuz yönde etkileyeceği aşıkardır. Bu nedenle mevcut yapılara enkaz bedeli olarak cüzi bir oran verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Yapılan çalışma neticesinde 5 m² enkazın ortalama ev için 1m² arsaya, ticaret için 2 m² arsaya eşdeğer olarak kabul edilmiş ve hesaplamaların buna göre yapılmasının uygun ve dengeli olacağı belirtilmiştir. Bu oran, arsa sahiplerine verilecek olan %35 içinde değerlendirilecektir. Bölgeye ait kentsel tasarım ve bütün uygulama projeleri idare tarafından hazırlanmış ve hazırlanan bu projeler tercihen öncelikli olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kat karşılığı şeklinde ihale edilmiştir. Bu yöntemin öncelikli olarak tercih edilmesinin nedenleri aşağıda sıralanmıştır;

- Yapılarda özel sektör kalitesini sağlamak,
- Finansman sorununu çözerek projeyi kendi içinde finansa etmek,
- Hak sahiplerinin yenilenecek yaşam alanıyla uyumunu sağlamak,
- Çalışmanın ivedilikle tamamlanmasını sağlamak,

Her ne kadar öncelikli olarak kat karşılığı metodu tercih edilse de projenin, hızla uygulanması ve şu an ki durumuna nazaran cazibe merkezi olması amacı ile idare bir kısmını ya da hepsini 4734 sayılı Kamu ihale kanunu kapsamında ihale ederek hayata geçirebilmektedir.

Fizibilite raporu idare tarafından yapılan saha çalışmaları sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içerisinde söz edilen; “hak sahiplerine verilecek olan inşaat oranı, enkaz bedelleri, daire borçlanma fiyatı gibi değerler projenin uygulama aşamasında Melikgazi Belediyesi encümeni veya meclisi tarafından değerlendirilerek o anki piyasa şartları, çevresel faktörler ve diğer etkenler dikkate alınarak yeniden güncellenecektir” şeklinde ifade edilmiştir. (Melikgazi Belediyesi)

6.7. Riskli Alana Ait Değerleme İşlemi

Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmaları 2005 yılında 5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile başlamış akabinde 5393 Sayılı Belediye Kanun’unun 73. maddesi ile devam etmiştir. 2012 yılında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Hakkında Kanun ilan edilmiştir. Bu kanun ülkemizde başta deprem olmak üzere doğal afetlerin yıkıcı etkisine karşı hazırlanmış kapsayıcı kentsel reform niteliğindedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm sürecinin değerlendirme ile olan ilişkisi incelenmiş ve değerlendirme süreci aşağıda sırasıyla belirtilmiştir.

1. Bir bölgenin kentsel dönüşüm alana ilanı büyükşehirlerde büyükşehir meclislerinde büyükşehir olmayan yerlerde il, ilçe, belde belediyelerince ilan edilmektedir. Kentsel dönüşümün gerçekleşeceği alanda maliye hazinesi adına kayıtlı yapıya ya da yapısız taşınmaz bulunması durumunda kentsel dönüşüm ilanı cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile yapılmaktadır.

2. Kentsel dönüşüm ilanı sonrası dönüşüm alanının hali hazır haritası güncellenmekte ve her bir taşınmazın üzerindeki bina ve muhdesatların fotoğrafı çekilmektedir. Mimari projesi olmayan yapıların röleve ölçüsü gerçekleştirilmektedir.

3. Emsal yöntemi ile alandaki taşınmazların zemin değeri, yapıların maliyet yöntemi ile amortisman düşülmüş bedelleri ve zemin üstünde yer alan ağaçların münferiden bedelleri maktulen takdir edilmektedir. Yapılan değerlendirme işleminin ardından sonuçlar tüm parseller için hazırlanmakta ve fotoğraflanan yapılar ile birlikte değer tablosuna aktarılmaktadır.

4. Kentsel dönüşüm alanının mevcut imar durumundaki imar hakkına göre bölgede yapılabilecek toplam inşaat brüt alanı hesaplanmaktadır.

5. Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından bölgede kat karşılığı inşaatların müteahhitler tarafından hangi yüzdelere göre yapıldığını ilişkin araştırma yapılmaktadır. Bu ardından belirlenen oran ile taşınmaz sahiplerine teklif edilecek kesin oran belirlenmektedir. Belirlenen bu oran üzerinden hak sahipleri ile uzlaşma sağlanmaya çalışılmaktadır.

6. Hak sahipleri ile görüşmeler neticesinde önerilen oranı kabul edenler ve etmeyenler olarak iki grup oluşmaktadır. Oranı kabul etmeyen ve uzlaşamayan hak sahipleri için idarenin ardışık olarak iki yöntem uygulaması gerekmektedir. Bunlar;

- Kentsel dönüşüm için rezerv yapı adası ayrılmış ise uzlaşma sağlanamayan malikler alanda uygulanacak ve uygulama tarihinde yürürlükte bulunan 3194/18+2981 Ek.1 uygulaması ile rezerv yapı adasından tahsis edilecektir.

-Eğer kentsel dönüşüm çalışması için ayrılmış rezerv yapı alanı bulunmuyorsa uzlaşma sağlanamayan maliklere ait parseller ile uzlaşamayan hissedarların hisseleri kamulaştırılmaktadır.

7. İdare tarafından mevcut imar planındaki toplam brüt inşaat alanı ve tahsis yapılacak malik sayısı ve bölgede yaygın olan konut tipleri referans alınarak kentsel tasarım projesinde

seçenekli konut tipleri oluşturulmaktadır. Mimari projenin u boyutlu dijital ve maket uzerindeki gorsellerinin ardından her bir bağımsız bölümün maliyeti ve şerefiye payı hesaplanmaktadır.

8. Uzlaşma sağlanan her bir hak sahibi ile hangi bağımsız bölüm veya bölümleri almak istediğine ilişkin görüşmeler yapılmaktadır. Yapılan görüşmelerde dört olası durum söz konusudur. Bunlar;

A. Hak ediş miktarı yeni inşa edilecek en küçük birim konut alanına yetmediği durumda hak sahibi borçlandırma yoluna gidilmektedir.

B. Hak ediş miktarı yeni inşa edilecek konut tiplerinden birine yettiği durumda doğrudan yapılmaktadır.

C. Hak ediş miktarına karşı hak etiğinden daha büyük alanlı bağımsız bölüm talep edilmesi durumunda, hak sahibinin hak ettiği alan ile talep ettiği alan arasındaki fark kadar borçlandırma yoluna gidilmektedir.

D. Hak ediş miktarı tahsilatı gerçekleştirildikten sonra artık miktarın kaldığı durumda, artık kalan miktar idare tarafından bölgedeki arsa birim metrekafe rayiç bedeli referans alınarak kamulaştırılmaktadır.

Örnek;

Üretilen Yeni Konut Tipleri; 85 m², 100 m²,125 m²,150 m²,165 m²

Hak ediş;

-65m²lik hak edişi bulunan hak sahibi 85 m²lik konut almakta ve 20 m² borçlanmaktadır.

-100 m²lik hak edişi bulunan hak sahibi 100 m²lik konut almakta ve borçlanmaya gerek kalmamaktadır.

-120 m²lik hak edişi bulunan hak sahibi 150 m²lik konut almakta ve 30 m² borçlanmaktadır.

-350 m²lik hak edişi bulunan hak sahibi 165 m²lik iki adet konut almaktadır. Kalan 20 m²lik kısım idare tarafından rayiç bedel uzerinden kamulaştırılmakta ve hak sahibi alacaklı duruma gelmektedir.

6.7.1. Riskli Alana İlişkin Matematiksel Model

Tez konusu Melikgazi Belediyesi Battalgazi Mahallesi Kentsel dönüşüm proje dokümanları irdelendiğinde alanda, aşağıdaki matematiksel modele göre kentsel dönüşümün

gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesinde bulunan riskli alanın mevcut verilere göre fizibilitesi Tablo-19'da yer almaktadır.

Toplam Konut Ve Ticaret Yapı Adalarının Net İnşaat Alanlarını Hesaplama

$$\Sigma[N \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{konut}} = [\dot{I} \cdot A \cdot A]_{\text{konut}} * [E]_{\text{konut}} = 48870,22 * 2,20 = 107.514,48 \text{ m}^2$$

$$\Sigma[N \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{ticaret}} = [\dot{I} \cdot A \cdot A]_{\text{ticaret}} * [E]_{\text{ticaret}} = 525,00 * 2,00 = 1050,00 \text{ m}^2$$

Toplam Konut ve Ticaret Yapı Adalarının Brüt İnşaat Alanlarını Hesaplama

$$\Sigma[B \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{konut}} = [N \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{konut}} * [K \cdot B]_{\text{konut}} = 107.514,48 * 1,30 = 139.768,83 \text{ m}^2$$

$$\Sigma[B \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{ticaret}} = [N \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{ticaret}} * [K \cdot B]_{\text{ticaret}} = 1.050,00 * 1,00 = 1.050,00 \text{ m}^2$$

Toplam Konut ve Ticaret Yapı Adalarının Brüt İnşaat Alanı Toplamı

$$\Sigma[B \cdot \dot{I} \cdot A] = \Sigma[B \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{konut}} + \Sigma[B \cdot \dot{I} \cdot A]_{\text{ticaret}} = 140.818,83 \text{ m}^2$$

N.İ.A = Net İnşaat Alanı

B.İ.A = Brüt İnşaat Alanı

İ.A.A = İmar Adaları Alanı

K.B = Kat Brütü

E = Emsal

Tablo 19. Riskli Alanın Mevcut Verilere Göre Fizibilitesi (Melikgazi Belediyesi)

Özel şahıslara ait kadastro parselleri Alanı	62.494 ²	
Kayseri Büyükşehir Belediyesine ait kadastro parselleri alanı	2.618 m ²	
Melikgazi Belediyesine ait kadastro parselleri Alanı	12.971 m ²	
Alan içinde korunacak mevcut tescilli parseli	829 m ²	
Toplam alan büyüklüğü (Koordinatları belirtilen sınırlar içerisindeki alan,yollar dahil)	99.586 m ² (9,96 ha)	
İmar planına uygun imar adalarının büyüklüğü	6 adet imar adası KONUT	48.870,72 m ²
	2 adet TİCARET	525 m ²
İmar adalarında ortaya çıkacak olan toplam net inşaat alanı		

Tablo 19'un devamı.

KONUT İMAR ADALARI TOPLAM ALANI (Korunacak parseller hariç)	KONUT İMAR ADALARI EMSALİ	KONUT TOPLAM NET İNŞAAT ALANI	KONUT TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (1.3 İLE ÇARPILARAK) (Kat Brütü)
48.870,22	2,2	107.514,48	139.768,83 m ²
Ticaret İmar Adalari Toplam Alanı	Ticaret İmar Adaları Emsali	Ticaret Toplam Net İnşaat Alanı	Ticaret Toplam Brüt İnşaat Alanı (1 İle Çarpılarak) (Kat Brütü)
525,00	2,00	1.050,00	1.050,00 m ²
Toplam brüt İnşaat Alanı=	1.050,00	+	139.768,83
İmar adalarında oluşacak toplam brüt inşaat alanı			
140.818,83 m ²			
(İmar yönetmeliğine göre hazırlanacak mimari uygulama projesi brüt inşaat alanı ortalama olarak net inşaat alanının %30 fazlası olacağı için 1.3 ile çarpılmıştır.)			
Kat Brütü: Binaya ait kat holü, yangın merdiveni, asansörler, balkonlar ve ana merdivenlerin toplam yüzölçümü değerinin daire brüt büyüklükleri ile orantılı bir şekilde dağıtılması ile elde edilen değerdir. Kat alanı toplam brüt inşaat alanını anlatır. Kat alanının dıştan dışa ölçülmesi ile elde edilen alanın hisseleri oranında katta bulunan dairelere dağıtılması ile elde edilen alandır			

6.7.2. Tasarım Dönüşüm Proje Fizibilitesi

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesinde bulunan riskli alanın mevcut verilere göre alan bilgisi Tablo-20'de yer almaktadır. Battalgazi mahallesinde olan kentsel tasarım projesine bağlı kalmak suretiyle yapılacak konutların %35'i hak sahiplerine dağıtılacaktır. Kalan %65'lik konut ve işyerleri proje finansmanını karşılayacaktır. Buradan hareketle yapılan tespit ve değerlendirme aşağıda yer almaktadır.

Tablo 20. Riskli Alanın Mevcut Verilere Göre Alan Bilgisi (Melikgazi Belediyesi)

Toplam alan	9,96 ha
Toplam hak sahibi adedi	886 kişi (Veraset ilamı sonrası tahmini 1157 kişi)
Kamu Kurumlarına ait kadastro parselleri alanı	15.587 m ²
Melikgazi Belediyesine ait kadastro parselleri alanı	12.971 m ²
Kayseri Büyükşehir Belediyesine ait kadastro parselleri alanı	2.618 m ²
Özel şahıslara ait kadastro parsellerinin toplam alanı	62.494 m ²
1/1000'lik imar planına göre imar adalarının toplam alanı	(Konut 2,2) 48.870,22 m ² + (Ticaret 2,0) 525 m ²
1/1000'lik imar planına göre toplam inşaat alanı	140.818,83 m ²
Mevcut yapı adedi	204
Mevcut yapıların enkaz olarak değerlendirilebilecek toplam alanı	4140 m ²

Bölge incelendiğinde parsellerin farklı büyüklüklerde olduğu ve hisseli parsellerin bulunduğu ve yıllardır aynı olup özel sektör eliyle kentsel dönüşüm yapılamadığı belirlenmiştir. Parsellerin büyük çoğunluğu üzerinde yapılar mevcuttur ve bu yapıların yine büyük çoğunluğunun fen ve sanat kuralları göz ardı edilerek yapılmıştır. Ayrıca mevcut yapılar statik açıdan tehlike arz eden deprem gibi yıkıcı etkisi büyük afetlere dayanmayacak niteliktedir. Bununla birlikte ulaşım yollarının dar ve ulaşılabilirliğin zor olduğu ve olası deprem anında ulaşılabilirliğin mümkün olmayacağı saptanmıştır.

Kentsel dönüşümün gerçekleşeceği alan için mekânsal ve finansal modellemenin belirlenmesi ve projeye dair gelir gider tablosu oluşturulabilmek adına gerekli fizibilite çalışmaları yapılmıştır. Bu fizibilite çalışmasının amacı 9,96 ha alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışması için modellemenin belirlenmesine altlık sağlayıcı veriler elde etmek, kadastro parsellerinin ve halihazırda bulunan yapıların nasıl değerlendirileceğinin

belirlenmesidir. Bir yandan da idare, kentsel dönüşüm projesi kapsamında hak sahipleri ile görüşmeler gerçekleştirerek hak sahiplerine proje amacı ve içeriği hakkında bilgiler vermiş ayrıca görüşmeler gerçekleştirerek muvafakat alma yoluna gitmiştir.

6.7.3. Değer Tespitine İlişkin Parametreler

Alanda yapılan 1. Etap kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında oluşan tecrübe ve istatistikler Tablo-21’de yer almaktadır.

Tablo 21. Değer Tespitine İlişkin Parametreler (Melikgazi Belediyesi)

Kayseri’nin genel inşaat piyasası,	İlçe genelinde inşaat yapan müteahhitlerle karşılıklı görüşmeler yapılmıştır.
Battalgazi mahallesinin genel emlak ve konut piyasası,	Aktif olarak iş yapan emlakçılarla, mimarlarla ve inşaat mühendisleri ile ve son zamanlarda alana yakın bölgelerden ev alan ev sahipleri ile görüşmeler yapılmıştır.
Mahallenin sosyal hayattaki yeri,	Belediye Sosyal ve Kültür İşler müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ve bölgeye yakın ilköğretim okulları öğretmenleri ile karşılıklı görüşmelerde bulunulmuştur
Mahallenin şehrin ulaşım planındaki konumu	Belediye Fen İşleri Müdürlüğü ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile karşılıklı görüşmeler yapılmıştır.
Uygulanacak kentsel tasarım projesinin büyüklüğü,	
Genelde Kayseri sınırları içerisinde, özelde ise Battalgazi mahallesi ve çevresinde proje üreten ve yapan mimarlar, inşaat mühendisi, müteahhitler, emlakçılar, mahalle muhtarı ve bölgede oturan insanlarla yapılan yüz yüze görüşmeler,	
Battalgazi mahallesinin genel konumu,	
Kayseri’nin genel inşaat piyasası, bu madde kapsamında ilçemiz genelinde inşaat yapan müteahhitlerle karşılıklı görüşmeler yapılmıştır.	

6.7.4. Değerlendirme Metodu

Yapılan kentsel dönüşüm projesinde, alan içerisinde kalan kadastro parsellerinin ifraz ve tevhit işlemelerinin tamamlanması üzerine ortaya çıkan imar parsellerine belirli sayıda konut yapılacağı aşıkardır. Bu noktadan yola çıkılacak olursa mevcutta bulunan kadastro parsellerinin hakkı olan arsa paylarının hak sahiplerine dağıtılacaktır. Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesinde bulunan riskli alanın değer tespitine ilişkin bilgiler Tablo-22’de yer almaktadır.

Bölgenin genel inşaat piyasası ve projenin özel durumu göz önüne alınarak kentsel dönüşüm modellemesinin arsa karşılığı konut yapımı başka değışle kat karşılığı sistemine göre yapılması uygun bulunmuştur ve bu dönüşüm projesinde herhangi bir kâr amacı veya ticari bir amaç güdülmemiştir. Arsa oranının, yani hak sahiplerine verilecek miktarın, ortaya çıkacak brüt inşaat alanı üzerinden, %35 olarak değerlendirilmesi uygun bulunmuştur.

Hak Sahiplerine Dağıtılan Brüt İnşaat Alanı

$$[B \cdot \dot{I} \cdot A] = \sum [B \cdot \dot{I} \cdot A] * 0.35 = 140.818,83 * 0.35 (\%35) = 49.287,00 \text{ m}^2$$

Toplam Enkazların Eşdeğer Arsa Alanı

$$\text{Enkaz Yapı Alanı} * 0.20 = 4.140,00 * 0,20 (\%20) = 828,00 \text{ m}^2$$

Dağıtıma Esas Arsa Alanı

$$\text{Dağıtıma Esas Arsa Alanı} = \sum [K \cdot P \cdot A] \text{ Kamu} + \sum [K \cdot P \cdot A] \text{ Şahıs} + \text{Enkaz Yapı Alanı}$$

$$\text{Dağıtıma Esas Arsa Alanı} = 15.589,00 + 62.494,00 + 828,00 = 78.911,00 \text{ m}^2$$

1 m² Arsanın Brüt İnşaat Alanı

Hak Sahiplerine Dağıtılan $[B \cdot \dot{I} \cdot A]$ / Değerlendirmeye Esas Arsa Alanı

$$1 \text{ m}^2 \text{ Arsanın Brüt İnşaat Alanı} = 49.287,00 / 78.911,00 = 0.625 (0.630 \text{ Yuvarlandı})$$

Yani 1 m²ye karşılık gelen 0.630 m² inşaat payı verilecektir.

a) Borçlanma halinde oran = 0.630

b) 1 m² arsanın brüt inşaat payı = 0.630

c) Enkaz yapının brüt inşaat payı = %5 = 0.20

Örnek:

100 m² arsa karşılığı 63 m² Brüt İnşaat alanı

100 m² konut enkazı için 20 m² arsa

100 m² ticaret enkazı için konut talep edenlere 40 m² arsa

100 m² ticaret enkazı için ticaret talep edenlere 20 m² arsa

Tablo 22. Riskli Alanın Değer Tespitine İlişkin Bilgiler (Melikgazi Belediyesi)

Proje kapsamındaki toplam net inşaat alanı	108.564,5 m ²
Proje kapsamındaki toplam brüt inşaat alanı	140.818,83m ²
Kamu Kurumlarına ait kadastro parsellerinin toplam alanı	15.587m ² Melikgazi Belediyesine ait kadastro parselleri alanı: 12.971 m ² Kayseri Büyükşehir Belediyesine ait kadastro parselleri alanı: 2.618 m ²
Özel şahıslara ait kadastro parsellerinin toplam alanı	62.494 m ²
Değerlendirmeye esas alan toplam Kadastro parsellerinin toplam miktarı	78.083 m ²
Toplam hak sahibi adedi	433 kişi (Veraset ilamı sonrası tahmini 550 kişi)
Hak sahiplerine dağıtılması planlanan %35 ' lik brüt inşaat alanı	$140.818,83 \times 0,35 = 49.287 \text{ m}^2$
Toplam kadastro parsellerinin alanı	78.083 m ²
Ev enkaz bedeli eşdeğer arsa alanı	$4140\text{m}^2 \times 0,2 = 828 \text{ m}^2$ (Alan üzerinde bulunan yapıların arsaya dönüştürülme hesabı)
Mevcut yapılara ilişkin Değerlendirmeye esas alan	$78.083 \text{ m}^2 + 828 \text{ m}^2 = 78.911 \text{ m}^2$ $49.287 \text{ m}^2 / 78.911 \text{ m}^2 = 0,630 \text{ m}^2$ brüt inşaat alanı (Yuvarlama işlemi yapılmıştır.)
49.287 m ² brüt inşaat alanının 78.911 m ² arsa sahibi olan hak sahiplerine dağıtılması durumunda 1 m ² arsa için 0,630 m ² brüt inşaat alanı verilecektir.	

Yıllardır boş duran kadastro parselleri ile içerisinde yapı ve benzeri imalatlar bulunan arsaların aynı değerde değerlendirilmesinin adaletli olamayacağı için mevcut yapılara enkaz bedeli olarak cüzi bir oran verilmiştir. Yapılan çalışma sonucunda 5 m² enkazın ortalama ev için 1m² arsaya, ticaret için 2 m² arsaya eşdeğer olarak belirlenmiştir. Ortalama değerdeki bir yapının konut 1 m²'si için 0,2 m² arsa, ticari yapı 1 m² si için 0,4 m² arsa gibi enkaz bedeli belirlenmiştir. Ticaret alanlarında halihazırda ticarethanelerin olması halinde konut verilebilecektir.

6.8. Dönüşüm Modeli

Battalgazi mahallesi dönüşüm projesinin başarıya ulaşması için uygulanacak yöntemler ve nedenleri şu şekildedir.

-Yapılan anket çalışması ve arazi çalışmaları neticesinde daha önceki çalışmalarından mütevellit, hak sahiplerinin Melikgazi belediyesine güven duygusunun oldukça yüksek olduğu ve uygulamalar belediye tarafından veya belediye denetiminde gerçekleştirilmesi istendiği vurgulanmıştır. Hal böyle olunca uygulama bu çerçevede yürütülmüştür.

-Arsaların ve yapıların, kat karşılığı sistemi ile değerlendirilerek alanın halihazırdaki arsa payının hak sahiplerine aktarılması kararı verilmiş ve oluşturulan finansal ve mekânsal planlama bu şekilde hazırlanmıştır.

-Her ne kadar öncelikli olarak kat karşılığı metodu tercih edilse de çalışmanın hızlı şekilde gerçekleşmesi 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında ihale edilmiştir.

-Alana ilişkin olarak arsa payları üzerinden oluşturulan modelleme neticesinde 1 m² arsanın karşılığı olarak 0,630 m² brüt inşaat alanı verilmesi karar verilmiştir. Ayrıca konut 1 m²'si için 0,2 m² arsa, ticari yapı 1 m²'si için 0,4 m² arsa değerlendirilecektir.

- Hak sahipleri arsalarına karşılık olarak bir daire hak etmedikleri durumda, aradaki farkı inşaat birim fiyatı üzerinden ödeyerek daire sahibi olacaktır. Yapılan modelleme sonucunda arsası fazla olan kişilerin arsaları idare tarafından emsal değer üzerinden ödeme yapılarak satın alınacaktır.

-Hak sahipleri tamamen farklı bir adada ya da konutta toplanmamıştır. Ayrıca sosyal ve kent hayatına daha sağlıklı katılabilmeleri için yüklenici firmaya ya da belediyeye kalan diğer yapılarla ortak konutlarda istihdam edilmesine özen gösterilmiştir.

-Projenin başarıya ulaşması için STK ve meslek kuruluşları ile aynı zaman zarfında bilgilendirme yapılmıştır.

6.8.1. Alana İlişkin Teknik Veriler

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesinde bulunan riskli alana ilişkin teknik veriler Tablo-23'te ve Tablo-24'te yer almaktadır.

Tablo 23. Riskli Alana İlişkin Teknik Veriler (Melikgazi Belediyesi)

	Mevcut Durum	Meri İmar Planı Durumu
Konut Alanı	202 adet sağlıksız yapı	139.768,83 m ² (brüt)
Ticaret Alanı	2 adet	525 m ²
Konut Emsali	-	2,2
Ticaret Emsali	-	2.0
Konut Toplam İnşaat Alanı	Yaklaşık 4140 m ² sağlıksız yapı	107.514 m ² (net)
Ticaret Toplam İnşaat Alanı	525 m ² + ticaret	1.050.00 m ²

Tablo 24. Riskli Alana İlişkin Teknik Veriler (Melikgazi Belediyesi)

Konut Toplam Brüt İnşaat Alanı	Ticaret Toplam Brüt İnşaat Alanı	Toplam Brüt İnşaat Alanı	Hak Sahiplerine Verilecek İnşaat Alanı (%35)	Müteahhite Kalacak İnşaat Alanı (%65)	Konut Toplam Brüt İnşaat Alanı
139.768,83 m ²	1050,00 m ²	140.818,83 m ²	49.287 m ²	91.531,83 m ²	139.768,83 m ²

6.8.2. Konut İçin İnşaat Maliyet Tablosu

İnşaat maliyetleri belirlenirken Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yapı sınıflarına ilişkin ortalama birim fiyatları kullanılmıştır. Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesinde bulunan riskli alana ilişkin konut inşaat maliyeti Tablo-25'te yer almaktadır. Alanda yapılacak konutlar 4-A sınıfı konut olup 2021 yılı brüt inşaat maliyeti 1920 TL/m²'dir. Alanda yapılması düşünülen ticarethane 4-A sınıfı konut olup 2021 yılı brüt inşaat maliyeti 1.920, TL/m²'dir. Ancak piyasa şartları göz önüne alındığında projenin sürdürülebilir olması sebebiyle 2022 yılında geçerli olmak üzere 4-A sınıfı konut brüt inşaat maliyet 2100 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 25. Riskli Alana İlişkin Konut İnşaat Maliyeti (Melikgazi Belediyesi)

	BRÜT ALAN(M²)			
KONUT İNŞAAT MALİYETİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İNŞ.MALİYETİ 4A SINIFI)	139.768,83	2100	TL/M²	293.514.541,32 TL
TİCARET İNŞAAT MALİYETİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İNŞ.MALİYETİ 4A SINIFI)	1.050,00	2100	TL/M²	2.205.000,00 TL
TOPLAM				295.719.541,32 TL

Hak sahiplerine verilecek konutlarda borçlanma için birim maliyeti:

Hak sahipleri eksik tam daire hak etmedikleri durumda eksik kalan alanlarını uygun bedel üzerinden ödeyerek daire alanlarına tamamlayabilmeleri uygun olacaktır. Verilecek konutlarda borçlanma için birim maliyeti:

6.8.3. Proje ve Hizmet Bedeli

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm çalışması kapsamında yer alan kullanımlar ve bu kullanımlara ilişkin maliyetleri incelenmiştir. Tüm bu maliyetler brüt inşaat alanına yansıtılması durumunda 1 m² brüt inşaat için ortaya çıkacak maliyet Tablo-26' da yer almaktadır.

Tablo 26. İnşaat Birim M² Maliyet Fiyatı (Melikgazi Belediyesi)

İNŞAAT BİRİM M² MALİYET FİYATI (ÖNGÖRÜLEN İHALE BEDELİ)		
KONUT İNŞAAT BİRİM M ² MALİYET FİYAT	KONUT (4A)	
	2100	TL/M ²
TİCARET İNŞAAT BİRİM M ² MALİYET FİYAT	TİCARET (3B)	
	2100	TL/M ²
PROJE VE HİZMET GİDERİ (Tahmini)	1.500.000,00 TL	
TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (A)	140.818,83	M ²
BİRİM M ² YE YANSIYAN MALİYET	10,65	TL/M ²
PROJE VE HİZMET GİDERLERİ İLE İNŞAAT BİRİM M ² MALİYET FİYATI =	KONUT (4A)	
	2.110,65 TL	
PROJE VE HİZMET GİDERLERİ İLE İNŞAAT BİRİM M ² MALİYET FİYATI =	TİCARET (4A)	
	2.110,65 TL	

6.8.4. Yıkım ve Nakliye Bedelleri

Yıkım – Nakliye Maliyeti; projenin gerçekleştireceği alanda yer alan yapı, müştemilat duvar vb. yıkılması ve nakliye edilmesi ile ortaya çıkan 2021 yılında geçerli olan maliyettir. Kentsel dönüşüm projesinde bulunan riskli alana ait yıkım ve nakliye bedelleri Tablo-27’de yer almaktadır.

Tablo 27. Yıkım ve Nakliye Bedelleri (Melikgazi Belediyesi)

YIKIM – NAKLİYE GİDERLERİ (KONUT BİRİM M2 FİYATINA UYGULANACAKTIR)	
YIKIM GİDERLERİ	
YIKILACAK YIĞMA, KARGİR İNŞAAT M ²	4140 M ²
YIKILACAK YIĞMA, KARGİR İNŞAAT M ³ KATSAYISI (BETON= 0,20 + DUVAR= 0,15)	0.35 MT
YIKIMI YAPILACAK YIĞMA, KARGİR İNŞAAT M ³	4140 M ² X 0.35 = 1449 M ³
MAKİNA İLE YIKIM (18.185/1)	158.39 TL /M ³
YIĞMA, KARGİR İNŞAAT YIKIM TOPLAM TUTARI	229.507,11 TL
NAKLİYE GİDERLERİ	
NAKLİYE EDİLECEK MALZEME M ²	4140 M ²
YIKILACAK YIĞMA, KARGİR İNŞAAT M ³ KATSAYISI	0.35 MT
NAKLİYE EDİLECEK MALZEME M ³	1.449 M ³
T. MESAFESİ T. YOLU ÜZERİNDEN ÖLÇ MEYLİ <=%10 OLAN HERCİNS KAPLAMALI YOLDA M=10000 M.YE KADAR TAŞIMA BİRİM FİYATI (07.005) (02.020) F= 1,25*0,00017*176* [^] M*Y*A	F= 1,25*0,00017*380*7000* 1,8*12.15 TL /M ³ 1 =
MALZEME NAKLİ TOPLAM TUTARI	17.605,35 TL
YIKIM – NAKLİYE GİDERİ EKLENTİSİ İLE İNŞAAT BİRİM M² MALİYET FİYATI	
TOPLAM YIKIM VE NAKLİYE TUTARI	229.507,11+17.605,35 = 247.112,46 TL
TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI	140.818,83 M ²

Tablo 27'nin devamı.

TOPLAM YIKIM VE NAKLİYE TUTARININ KONUT İNŞAAT BİRİM M ² MALİYETİNE EKLENTİSİ	1.755 TL/M ²
YIKIM – NAKLİYE TUTARI EKLENTİSİ İLE İNŞAAT BİRİM M ² MALİYETİ FİYATI	KONUT (4A)
	2.112,41 TL
YIKIM – NAKLİYE TUTARI EKLENTİSİ İLE İNŞAAT BİRİM M ² MALİYETİ FİYATI	TİCARET (4A)
	2.112,41 TL

$$F = A * Y * 1,25 * 0,00017 * K^M$$

A= Güçlük katsayısı =1,0

Y= malzeme yoğunluk =1,8

K=taşıma katsayısı = 380 (02.017 Ç.Ş.B. poz her cins ve tonajda)

6.8.5. Peyzaj Maliyetleri

Proje alanında gerçekleştirilen peyzaj ve çevre tanzimi TMMOB Peyzaj Mimarları Odası 2021 yılı birim fiyatlarına göre peyzaj maliyeti hesaplanmakta ve Tablo-28'da yer almaktadır.

Tablo 28. Peyzaj Maliyeti (Melikgazi Belediyesi)

PEYZAJ-ALTYAPI GİDERLERİ (KONUT BİRİM M² FİYATINA EKLENECEKTİR)		
PEYZAJ GİDERLERİ		
PEYZAJ ALANI	10.825	M²
PEYZAJ BİRİM M2 MALİYET FİYATI	245,00	TL/M²
TOPLAM PEYZAJ MALİYETİ	2.652.125,00 TL	
ALTYAPI GİDERLERİ		
ASFALT ALTYAPISI M2 ASFALT DÖKME M² KALDIRIM TAŞI DÖŞEME (M²) BORDÜR TAŞI DÖŞEME (M)	Melikgazi Belediyesi tarafından yaptırılacaktır	
KANALİZASYON – YAĞMUR SUYU HATTI(M) İÇME – KULLANMA SUYU HATTI UZUNLUĞU(M) DOĞALGAZ HATTI AYDINLATMA TES.	Harçları ödenmek üzere ilgili kurumlar tarafından yaptırılacaktır	
TOPLAM ALTYAPI TUTARI		

Tablo 28'in devamı.

PEYZAJ GİDERLERİ		
PEYZAJ GİDERLERİ TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (KONUT) (A)	2.652.125,00 TL	
	140.818,83 M ²	
PEYZAJ GİDERİNİN İNŞAAT BR M2 MALİYETİNE EKLENTİSİ	18,83 TL/M ²	
PEYZAJ TUTARININ EKLENTİSİ İLE İNŞAAT BR M2 MALİYET FİYATI	KONUT (4A)	
	2.131,24 TL	
PEYZAJ TUTARININ EKLENTİSİ İLE İNŞAAT BR M2 MALİYET FİYATI	TİCARET (4A)	
	2.131,24 TL	

6.8.6. Sosyal ve Teknik Altyapı Maliyeti

Kentsel dönüşüm alanı içerisinde yer alan yeşil alanlar, yollar ve sosyal tesisler belediyenin kamu yararını göz önünde tutma anlayışı ile fizibilite raporunda maliyet girdisi olarak hesaba katılmamıştır.

- Hak sahiplerine verilecek konutlarda borçlanma için birim maliyeti:

İnşaat Birim fiyatı+Proje ve Hizmet Giderleri+Yıkım Nakliye+Peyzaj+Sosyal

Donatılar: 2100 TL + 10,65 + 1,755 + 18,83+ 0 = 2131,24 TL, Yuvarlama: 2150,00 TL/m²

İnşaat Birim fiyatı+Proje ve Hizmet Giderleri+Yıkım Nakliye+Peyzaj+Sosyal

Donatılar: 2100 TL + 10,65 + 1,755 + 18,83+ 0 = 2131,24 TL, Yuvarlama: 2150,00 TL/m²

Hak Sahibi İçin 2021 yılında geçerli olmak üzere konut m² Borçlanma fiyatı: 2500 TL/M²

- Müteahhide Kalan Alan

$\Sigma[B \cdot \dot{I} \cdot A] - [\text{Hak Sahibine Dağıtılan B.İ.A} + \text{Hissesi Yetmeyene Ayrılan Pay}]$

$[\text{Hissesi Yetmeyene Ayrılan Pay}] = 140.818,83 \cdot 0,08 (\%8) = 11.265,51 \text{ m}^2$

Müteahhide Kalan Alan= $140.818,83 - (49.287,00 + 11.265,00) = 80.266,30 \text{ m}^2$

K.P.A = Kadastro Parsel Alanı

Tam daire alabilmek için daire satın alacakların 11.265,51m² hak edişlerine arsa payı ve kar eklenmeden satışı yapılacaktır.

- Müteahhide Kalan Satılacak B.İ.A Hesabı

$\Sigma[B \cdot \dot{I} \cdot A] - (\text{Hak Sahiplerine Dağıtılan B.İ.A} + \text{Hissesi Yetmeyenlere Ayrılan Pay})$

Müteahhide Kalan Satılacak B.İ. A= $140.818,83 - (49.287,00 + 11.265,51) = 80.266,30 \text{ m}^2$

- Müteahhide Kalan Bağımsız Bölümlerden Toplam Kârlı Satışa Esas Miktarı

Karsız Satış Yapılan Alanın Toplam Bedeli= $11.265,51 \cdot 2.500,00 = 28.163.775,00 \text{ TL/m}^2$

Toplam Kârlı Satışa Esas Miktar = Projenin Toplam Maliyeti – Kârsız Satış

Toplam Kârlı Satışa Esas Miktar = 300.118.778,78 – 28.163.775,00 = 271.995.003,78 TL

- Bağımsız Bölümün 1 m²'sinin Satış Bedeli

Toplam Karlı Satışa Esas Miktar / Müteahhide Kalan Satılacak B.İ.A

271.995.003,78 / 80.266,30 = 3.388,16 (3.500,00 TL/m² Yuvarlandı.)

Buradan hareketle fizibilite çalışması sonucunda;

İdareye kalacak olan 80.266,30 m² konut alanı ortalama 3500 TL/m²'ye İdare veya kat karşılığı ihaleyi alan yüklenici tarafından satılması durumunda proje maliyeti karşılanmış olacaktır.

Hak sahibi olmayanlar için taban konut birim m² fiyatı: Bu hesapta maliyet olarak öngörülmüş hak sahibi olmayanlara 2021 yılında geçerli olmak üzere 3500,00 TL/m² üzerinden yapılacak olan satışlar kâr hanesine yazılacaktır.

6.8.7. Dağıtım

Yürütülen tez çalışması kapsamında çalışılan proje alanına ait dağıtım tablosu Tablo-29'da oluşturulmuştur. Oluşturulan dağıtımda İstihkak alanı dan arta kalan miktarlar 1000 TL/m² bedelle belediye tarafından satın alınacaktır şeklinde kabul edilmiştir

Tablo 29. Dağıtım Tablosu

Malik (e)	Ada/ Parsel	Hisse (m ²)	Yapı (m ²)	Yeni Binada Karşılığı (m ²)	B.İ.A (m ²)	Hakedilen ΣB.İ.A (m ²)	Konut Tipleri				Kalan Alan (m ²)	Ham Arsa (m ²)	Alacak (+) Verecek (-)
							90	110	125	165			
Ali SEVGİ	1750/1	140,00	100,00	12,60	88,20	100,80		1			-9,20	-14,60	-19.607,41
Ömer HUZUR	1750/2	140,00	90,00	11,34	88,20	99,54	1				9,54	15,14	15.140,00
Aziz MUTLU	1730/4	390,00	120,00	15,12	245,70	260,82			2		10,82	17,17	17.170,00
Timur SEVİNÇ	1710/1	180,00	-	-	113,40	113,40		1			3,40	5,40	5.400,00
Nuran EMEK	1700/3	360,00	-	-	226,80	226,80			2		-23,20	-36,83	-49.444,77
Nizamettin VEFA	1705/5	250,00	122,00	15,37	157,50	172,87				1	7,87	12,50	12.500,00

Yeni Binada Karşılığı = [Enkaz Bina Alanı * Enkaz Yapının Brüt İnşaat Payı] * 1 m² arsanın brüt inşaat alanı = [Enkaz Bina Alanı * 0.20] * 0.630

Örn: Ali SEVGİ => 100,00 * 0,20 * 0,63 = 12,60 m²

B.İ.A = Hisse * 1 m² Arsanın Brüt İnşaat Alanı = Hisse * 0,63

Örn: Ömer HUZUR => $140,00 * 0,63 = 88,20 \text{ m}^2$

Hakedilen ΣB.İ. A = Yeni binada karşılığı + B.İ.A = 1 + 2

Örn: Aziz MUTLU => $15,12 + 245,70 = 260,82 \text{ m}^2$

Kalan Alan = Alınan bağımsız bölüm alanları toplamı- Hakedilen ΣB.İ. A

Örn: Nuran EMEK => $125,00 * 2 - 226,80 = -23,20 \text{ m}^2$

Ham Arsa = Değerleme Sonrası Kalan B.İ.A / 1 m^2 arsanın brüt inşaat alanı => Burada kalan inşaat alanını arsa alanına dönüştürüyoruz

Örn: Nizamettin VEFA => $7,87 / 0,63 = 12,50 \text{ m}^2$

* Borçlu (+) => Kalan Alan * 2.131,24 (Bina) TL / m^2 => Altyapı ve çevre düzenlemesi dahil anahtar teslim m^2 fiyatı 2.131,24 TL / m^2

Nuran EMEK => $-23,20 * 2.131,24 = -49.444,77 \text{ m}^2$

* Alacaklı (-) => Ham Arsa * 1.000,00 (Arsa) TL / m^2 => İstihkak alanından arta kalan miktarlar 1.000,00 TL / m^2 bedel ile satın alınacaktır şeklinde kabul edilmiştir.

Örn: Timur SEVİNÇ => $5,40 * 1.000,00 = 5.400,00 \text{ TL} / \text{m}^2$

6.9. Gelir Gider Analizi

Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesine ait gider analizi Tablo-30'da, aynı alana ait gelir analizi Tablo-31'de ve gelir-gider analizi Tablo-32'de yer almaktadır.

Tablo 30. Gider Analizi (Melikgazi Belediyesi)

KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ BATTALGAZİ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ GİDER ANALİZİ	GİDER ANALİZİ		
	TOPLAM İNŞAAT M ²	BİRİM M ² FİYATI	TOPLAM TUTAR
KONUT İNŞAAT MALİYETİ – (ÇŞB İNŞAAT SINIFI 4A)	139.768,83	2.100,00 TL	293.514.541,32 TL
TİCARETHANE İNŞAAT MALİYETİ (ÇŞB İNŞAAT SINIFI 4A)	1.050,00	2.100,00 TL	2.205.000,00 TL
PROJE VE HİZMET GİDERİ	140.818,83	10,65 TL	1.500.000,00 TL
YIKIM – NAKLİYE – GİDERİ	140.818,83	1,75 TL	247.112,46 TL
PEYZAJ GİDERİ	140.818,83	18,83 TL	2.652.125,00 TL
SOSYAL DONATI GİDERLERİ	140.818,83	0,00 TL	0,00 TL
TOPLAM			300.118.778,78 TL

Tablo 31. Gelir Analizi (Melikgazi Belediyesi)

KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ, BATTALGAZİ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ GELİR ANALİZİ	GELİR ANALİZİ		
	TOPLAM İNŞAAT M ²	TOPLAM M ²	TOPLAM TUTAR
KONUT SATIŞI	80.266,30	3.500,00 TL	280.932.062,82 TL
KONUT BORÇLANMASI	11.265,51	2.500,00 TL	28.163.775,00 TL
TOPLAM			309.095.825,00 TL

Tablo 32. Gelir-Gider Analizi (Melikgazi Belediyesi)

GELİR – GİDER ANALİZİ	
	KAR
TOPLAM	8.977.046,22 TL

7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla fay hatlarının yoğun olarak yer aldığı orta kuşakta bulunmakta ve bu sebeple yüksek oranda doğal afet riski barındırmaktadır. Diğer bir yandan ülkemizde gerek sosyal gerek siyasal faktörlerin etkisi ile şehirleşme ve yapılaşma stratejisi zamanla devinim göstererek günümüze ulaşmıştır. Kırdan kente göç, kentleşme sürecini doğrudan etkilemiştir. Kırıldaki hayatın sınırlılığı, yaşam şartlarının zorluğu ve en önemlisi iş yelpazesinin dar oluşu göç oranını arttırmaktadır. Hal böyle olunca plansız ve kontrolsüz yapı stoku her geçen gün artış göstermektedir. Bu artış neticesinde kentlerde belli başlı sorunlar meydana gelmektedir. Bunların başında gecekondulaşma ve ardından gelen çarpık kentleşme, plansız ve ruhsatsız yapıların inşasında ciddi oranda artış, çevre ve görüntü kirliliği, donatı eksiklikleri, daralan yollara bağlı ulaşım sorunu, sosyal yozlaşma gibi birçok sorun gelmektedir. Bu sorunlar göz önüne alındığında mevcut yapılaşmaların ve af kanunları ile resmileştirilen yapılara ilişkin çalışma yapılması mecburiyet teşkil etmektedir. Tüm bu sorunların çözümüne ilişkin kanun koyucu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkartmıştır. Böylece kentsel dönüşüm uygulamasının en önemli yasal altlığını düzenlemiştir. Kanunun temel amacı 1'inci maddesinde; “yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak” şeklinde ifade edilmiştir. Böylece kanunun ana temasının ögesinin insan ve fen olduğu açıkça ortaya konmuştur. 6306 sayılı Kanun fen açısından, yapıların doğal afetlere karşı güçlendirmesine ek olarak sosyal donatı alanlarının da olması gerektiğini vurgulamıştır.

Türkiye son yıllarda özellikle büyük illerde kentsel dönüşüm projeleri ivme kazanmıştır. Çalışma bölgesi olarak seçilen Kayseri, il bazında gün geçtikçe kentsel dönüşüm çalışmalarına bir yenisini eklemektedir. Zaman içerisinde gerçekleştirilen birçok proje de ortak birçok nokta bulunmaktadır. Mekanlar farklı olsa da çoğu projenin uygulanış şekli aynı olduğu görülmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm denilince akla TOKİ konutları gelmektedir. Bunun nedeni, genellikle aynı elden çıkmış tekdüze projeler üretiliyor ve uygulanıyor olmasıdır. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel dönüşüm olarak algılanmakta ve genelde bu çerçevede etrafında projeler üretilmektedir. Temel ihtiyaçların en önemlisi olan barınma ihtiyacı ön planda tutularak dönüşümler gerçekleştirilmektedir. Hal böyle olunca vatandaşta “başımı sokacak bir yerim olsun” düşüncesi meydana gelmekte ve beklentiler minimize edilmektedir.

Türkiye’de ekonomik ve sosyal açıdan kalkınmayı sağlayacak çalışmaların gerçekleşmemesinin nedeni uygulanan kentsel dönüşüm çalışmalarında uygulama modellerinin tekdüze gerçekleştiriliyor olmasıdır. Yürütülen çoğu kentsel dönüşüm projesinde yasal dayanağı olmamasına rağmen dağıtım modeli ile çalışma yapılmaktadır. Ayrıca dağıtım modelinde gerekçeler daha çok uygulayıcılar tarafından belirlenmektedir. Tüm bunlara neden olan asıl sorun yürütülecek projelerine altlık sağlayan kanunda belli başlı sorunlara ilişkin net ve kapsayıcı ifadelerin yer almıyor olmasıdır.

Tez çalışmasında, Melikgazi Belediyesi tarafından gerçekleştirilen Battalgazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında fizibilite çalışmaları ve oluşturulan matematiksel model detaylıca incelenmiştir. Yürütülen çalışma neticesinde Kayseri halkının özellikle Melikgazi Belediyesi tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarına büyük oranda katılım sağladığı görülmüştür. Şehirde eş zamanlı birçok dönüşüm projesi hızlı bir şekilde ve başarıyla gerçekleştirilmektedir. Çalışılan pilot bölgede dağıtım, kat karışığı olarak belirlenmiş ve dağıtımlar bu çerçevede gerçekleştirilmiştir.

Tez çalışması kapsamında yapılan araştırmaların ardından Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm çalışmalarında birtakım eksiklikler olduğu kanaatine varılmıştır. Bunlar aşağıda sıralanmıştır;

Türkiye’de riskli alanları belirleme de kanun maddelerinin detaylı, kapsayıcı ve net ifadelerin olmaması, uygulanan kanunlara ait yönetmeliklerdeki eksiklikler ve kanunların çelişiyor olması yapılması planlanan projeleri olumsuz etkilediği görülmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarında denetimi gerçekleştirecek, tek elde toplayacak, tek bir yetkili mercinin olmaması da büyük bir sorundur. Bu durumlara ek olarak bazı projelerin siyasi ve yerel kaygılar barındırdığı görülmektedir. Bu nedenle doğru çalışmayan projelerin onaydan geçmiş ve uygulanmış olması, kentsel dönüşüm uygulamalarında merkezi ve yerel yönetimler arasında yetki karmaşasının yaşanması ve koordineli çalışılmıyor olması projeleri olumsuz etkilemektedir.

Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları ile oluşan yeni yerleşim yerlerinin kentin mevcut tarihi dokusunu yıpratıldığı, her geçen gün aidiyet duygusundan uzaklaştırdığı, sosyal ve ekonomik olarak üst sınıfa hitap eden kentler inşa edildiği kanısına varılmıştır. Deprem gibi olası afet durumlarının yıkıcı etkisinden korunmak adına gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarının birçoğu sosyal depreme neden olmaktadır.

Yapılan dönüşüm çalışmalarında uygulama alanının büyüklüğü göz önüne alındığında, alanın bazı noktaları değerli iken bazı bölgeleri daha az değerli olduğu belirlenmiştir. Proje

uygulanırken bu hususa dikkat edilmemekte ve proje kendi kendini finansa edebilsin diye ayrıksı bir planlama dokusu oluşturulduğu görülmektedir.

Kentsel dönüşümün bir rant aracı olarak değerlendirilmesi, kamu yararının ikinci plana ötelenmesi, imara aykırı projelerin rant getirisi umuduyla uygulamaya konuyor olması ve imara aykırı yapılan yapılarda sıklıkla alan esaslı imar uygulama yönteminin uygulanıyor olması dönüşüm çalışmalarının seyrini olumsuz etkilediği kanaatine varılmıştır. Özellikle parsel bazlı müteahhitler eliyle yürütülmekte olan çalışmalar rant odaklı gerçekleştiği izlenimi bırakmaktadır.

Tez çalışması kapsamında çalışılan bölge de dahil olmak üzere çoğu kentsel dönüşüm projesinde yöre haklının kültürel ve sosyal değerlerin göz ardı edilmektedir. İnşa edilen yeni yerleşim yerleri çok katlı binalarla, birbirinden farklı toplumsal kesimin ve yaşam kültürünü bir arada getirmekle birlikte binaların bölge haklının yaşam tarzına uygun olmaması sonucu sosyal ve kültürel ilişkileri zedelediği kanaatine varılmıştır.

Tez çalışması kapsamında Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde yapılması gereken çalışmalar için Kayseri ilinde yer alan Battalgazi Mahallesi örneğinde yola çıkarak önermeler aşağıda yer almaktadır.

Yürütülen tez çalışması kapsamında yapılan araştırmalar neticesinde Türkiye’de birçok başarılı proje olduğu kanaatine varılmıştır. Fakat hala kentsel dönüşüm alanı olmayı bekleyen birçok bölge bulunmaktadır. Bu ihtiyaç doğrultusunda oldukça hassas ve denetimli çalışılmalı, kentsel dönüşümün önemi iyice anlaşılmalı ve gerekli amaçlar ışığında kentlerin kaçak yapılaşma alanlarının yeniden imar edilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümün parsel bazlı uygulanmasından vazgeçilmeli, ada bazlı veya bölgesel bazlı dönüşüm çalışmaları yürütülmelidir.

Dönüşüm öncesi kadastral parsellerin altlıkları gözetilerek parselasyon sonrası kadastral konuma yakın olacak şekilde her bir kadastral parsel malikine bağımsız bölümlerin tahsisinde özen gösterilmelidir.

Her bir kentsel dönüşüm projesi kendine münhasır özelliklere sahip olması nedeniyle standart bir kentsel dönüşüme dair matematik modelinden söz etmek zor olsa bile; temel ilkeler ortaya konulmalı ve taşınmaz sahipleriyle uzlaşma aşamasında bu model saydam bir biçimde taraflarla paylaşılmalıdır.

Çoğunlukla mekânsal yenilemeyi önceleyen kentsel dönüşüm çalışmalarında bölgeye getirilecek ek nüfus yoğunluğu ile birlikte altyapının yenilenmesi ihtiyacının ortaya çıkacağı

da tartışmasıdır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün, bir yapı dönüşümünün yanı sıra altyapıların da yenilenmesi ve kapasite artışını da kapsamalı gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm için depremsellik haritası, aciliyet durum haritası, riskli alanların hangi riski hangi ölçekte barındırdığını gösteren risk haritası ve öncelikli alanlar haritasının çıkarılması ile birlikte projelerin burada yer alan sıralamaya göre ilerlemesi daha uygun olacaktır. Sadece kentsel dönüşümün yer aldığı ve farklı projelerde alanın niteliğine göre nasıl çalışacağını anlatan detaylı ve net ifadeler içeren çerçeve bir kentsel dönüşüm rehber kitabı hazırlanması uygun olacaktır.

Çevreye duyarlı, kent kimliğini bozacak imar hakları artışını içermeyen yaklaşımlarda devletin destekleyeceği bir fon oluşturulması uygun olacaktır.

Belediyeler finansal kaynaklarda zorlandığı için yeni finansman araçları ve projenin kendine kaynak olabilecek şekilde finansman modeli oluşturulmalıdır

Dönüşüm modeli belirlenirken rant odağından uzaklaşarak kamu yararını önceleyen bir yaklaşım sunulmalıdır.

Kentsel dönüşüm proje bölgesinde var olan yapıların ekonomik değerinin düşük olmasına karşın, yeni üretilen yapıların eskiye nazaran ekonomik değeri oldukça yüksektir. Bu durumda borçlanma esaslı uygulamalara başvurulmakta ve bu uygulamalar hak sahiplerini ekonomik külfet getirecek şekilde borçlanmaya zorlamaktadır. Buradan hareketle borçlandırma esaslı uygulamaların kolaylaştırılması daha uygun olacaktır.

Dönüşüm sonrası kentin kimliğine, dokusuna ve tarihsel geçmişine zarar vermeden, büyük ölçüde aynı kalmasına özen gösterilerek çalışmalar yapılmalıdır.

Dönüşüm alanında eski yapıların enkaz bedeli hak sahibine yüklenmemelidir.

Kentsel dönüşümde esas arazi ve arsa düzenlemelerinde alan esaslı imar uygulaması yerine değer esaslı imar uygulamaları yapılması daha sağlıklı sonuçlar verecektir.

8. KAYNAKLAR

- Abacıoğlu, M., & Abacıoğlu, A. (2017). *Açıklamalı-İçtihatlı (Soru ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Açma, B. (2005). *Kentleşme ve Çevre Sorunları*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları
- Akın, O., & Özdemir, D. (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Akkoyunlu, T. (2015). *Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin BIM Uygulama Planı Önerisi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Aksoy, E., & Kocataş, Ö.G. (2017). Gecekondu Alanlarında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Meşruiyet Zemini Olarak Yoksulluk ve Suç. *Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(14), 275-295.
- Aktaş, N. K., & Alp, M.A. (2014). Kentsel Dönüşümün Kent Peyzajına Etkisi: Sulukule Örneği. *International Symposium on Environment and Morality 2014*, 1059-1068.
- Arıkan, F. S. (2010). *Sulukule Özelinde Kentsel Dönüşüm Projelerininin Hukuki Boyutu*. Galatsaray Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Artuç, D. (2016). *Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı*. Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of Architecture*, 24(2), (57-82).
- Aydın, A. H. (2011). Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kahramanmaraş. *Yerel Siyaset Dergisi*, (31).
- Aydınlı, H. İ., & Kaya, A. (2013). Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15 (2), 449-469.
- Ayhan, F. (2013). Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim, Kentsel Dönüşüm Hukuku. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Aytin, K. B., Ertin, D. G., ve Özyavuz, M. (2016). Kent Kimliğinin Edirne Kaleiçi Yerleşim Alanı Özelinde Değerlendirilmesi. 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, s. 83-106. İstanbul.
- Bal, H. Ö. (2008). *İzmir’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi Üzerinden İrdelenmesi*. Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

- Başkan, B. (2015). *Kentsel Dönüşüm İşleyişinin Mekansal Planlama, Ulaşım ve Toplum Algısı Kapsamında Değerlendirilmesi; Pendik Taşlıbayır ve Batı Burnu Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Baydoğan, M. Ç. (2013). Talas'taki Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış. *Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(35), 95-130.
- Boyras, Z., & Hoş, B. Y. (2014). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *Journal of World of Turks*, 6(3), 45-63.
- Burma, S. Y. (2017). *Koruma ve Planlama Anlayışlarının Değişimi: İstanbul Tarihi Yarımada’da 2005-2012 Planları Karşılaştırması*. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çakallı, M. E. (2015). *Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Çakır, S. (2011). Türkiye’de Göç, Kentleşme, Gecekondulaşma Sorunu ve üretilen Politikalar. *Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2011(23), 209-222.
- Çalış, G., Tan, S., & Kuru, M. (2017). Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması. *Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi*. 79-90.
- Davis, M. (2006). *Planet of slums*. Newyork: Verso.
- Demirel, D. (2018). *Kentsel Dönüşüm*. Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Tezsiz Yüksek Lisans, Denizli.
- Dinçer, İ. (2010). Türkiye’de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına. *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Gürler, E. (2004). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, s. 113-158. İstanbul.
- Erman, T. (2004). Gecekondu Çalışmalarında ‘Öteki’ Olarak Gecekondu Kurguları. *European Journal of Turkish Studies*, (1).
- Friesecke, F. (2007). The Role Of Partnerships in Urban Regeneration – Similarities and Differences in Germany and The UK. *Strategic Integration of Surveying Services FIG Working Week*, 1-18.
- ICE, (1988). *Urban Reheneration*. London: The Thomas Telford.
- İlgezdi, A. R. (2014). *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Legal Yayıncılık.
- Kandaloğlu, N. (2012). *Kentsel Dönüşüm ve Bir Dağıtım Modeli Önerisi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.

- Kara, G. (2007). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Bildiriler Kitabı*, s. 7-15. Ankara.
- Karabaş, F. (2010). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi*. Başakşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Karakocalı, A., Tokbaş, H., Sencer, Sıla., & Kursun, A. S. (2017). Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku. İstanbul: Aristo Yayınevi.
- Kayılı, T. M., Onur, B., & Özmen, F. (2016), Kentsel Dönüşüm Projelerinde Sosyal Donatı Alanı Memnuniyeti: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi. *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, s. 297-313. İstanbul.
- Keleş, R. (2006). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Yayınevi.
- Keleş, R. (2012). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınevi.
- Korat, G. (2009). *Sokakların Ölümü, Kayseri'de ve Şehirlerimizde*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Lamb, K. (2003). Revitalisation From The Inside Out: The Attempts To Move Towards An Urban Renaissance In The Cities Of The United States And The United Kingdom. *Conn, J. Int'l L.*, 19, 159 - 164.
- Mazı, F. (2014). *Kent ve Kalkınma*. Kahramanmaraş: Akbaba İletişim Matbaacılık.
- Mutlu, S. (2007). *Türkiye'de yaşanan gecekondulaşma süreci ve çözüm arayışları: Ankara Örneği*. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Özay, O. L., & Demirbaş, F. (2017). 6306 sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi. *İnönü Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2), 217-248.
- Özdaş, F. Z. (2019). *Kentsel Dönüşüme Yönelik Mali Teşvikler: Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yönelik Mali Teşvik Çeşitleri ve Öneriler*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Özdemir, D. (2010). Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları. *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Özdemir, D. (2010). Kültür ve Turizm-eksenli Dönüşümde Süreç Yönetimi ve Katılım: Temple Bar, Dublin, der. *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Özden, P. P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi*, (23-24), 257

- Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme: Yasal Yönetmel Boyut, Planlama, Uygulama*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Özgür, T., & Özgür, Ö. (2018). 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneği. *Ordu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 211-227.
- Özsunay, E. (2015). *6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler*. Ankara: Vedat Kitapçılık.
- Roberts, P. ve Sykes, H. (2008), The Evolution, Definition and Purpose of the Urban Regeneration, Urban Regeneration a Handbook, Der: Peter Roberts ve Hugh Sykes, SAGE Publications, s. 9-37. London.
- Saraç, M. (2015). *Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Şengül, T. (2009). *Kentsel Çelişki ve Siyaset*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Tekeli, İ. (2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*. Manchester: Local Economic Strategy Center.
- Tunç, A. (2014). *Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Mülkiyet Yapısının Değerlendirilmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Türkün, A. (2012). Kentsel Dönüşüm: Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması. *24. Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi*, s. 279-285. Bursa.
- Uslu, G. & Uzun, B. (2014). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi. *Harita Teknolojileri Dergisi*, 6(2), 1-11.
- Uzun, B. & Çelik Şimsek, N. (2015). Upgrading of illegal settlements in Turkey; the case of North Ankara Entrance Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 49, 157-164.
- Uzun, B., Cete, M., & Palancıoğlu, H. M. (2010). Legalizing and upgrading illegal settlements in Turkey. *Habitat International*, 34, 204-209.
- Üstün, G. (2008). *Kentsel Dönüşüm*. Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Üstün, G. (2014). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Yaman, K. (2018). Kentsel Dönüşüm Kavramı Açısından Kentsel Dönüşüm Mevzuat ve Uygulamalarına Genel Bir Bakış. *Sosyal Beşeri ve İdari Bilimler Alanında Yenilikçi Yaklaşımlar Cilt 2*, s. 427-438. Ankara

- Yenice, M. S. (2014), Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, *Balıkesir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yılmaz, S. (2015). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi: İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Zengin, H. (2012). Kayseri'nin Yoksulluk Mekanları; Yıldırım Beyazıt Mahallesi Üzerinden Bir Değerlendirme. *Kayseri'nin Yirminci Yüzyılı: Mimarlık, Kent Tarihi ve Kültürü*. Kayseri: Abdullah Gül Üniversitesi.
- Zeybekoğlu, S. S. (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Kent Hakkı: Fener- Balat Rehabilitasyon Programı ve Santral İstanbul Projesi Örneği*. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Resmi Gazete. (1966), Gecekondu Kanunu Tarih ve 12362 Sayılı, 775 sayılı "Gecekondu Kanunu".
- Resmi Gazete, 18.10.1982 Tarih ve 17863 Sayılı, 2709 sayılı "Türkiye Cumhuriyeti Anayasası".
- Resmi Gazete, 04.11.1983 Tarih ve 18215 Sayılı, 2942 sayılı "Kamulaştırma Kanunu". Resmi Gazete, 02.03.1984 Tarih ve 18344 Sayılı, 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu". Resmi Gazete, 03.05.1985 Tarih ve 18749 Sayılı, 3194 sayılı "İmar Kanunu".
- Resmi Gazete, 25.08.1988 Tarih ve 19910 Sayılı, "Sığınak Yönetmeliği".
- Resmi Gazete, 4.03.2004 Tarih ve 25400 Sayılı, 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu".
- Resmi Gazete, 16.06.2005 Tarih ve 25866 Sayılı, 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun".
- Resmi Gazete, 03.07.2005 Tarih ve 25374 Sayılı, 5393 sayılı "Belediye Kanunu". Resmi Gazete, 19.09.2006 Tarih ve 26301 Sayılı, 5534 sayılı "İskan Kanunu".
- Resmi Gazete, 16.05.2012 Tarih ve 28309 Sayılı, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun".
- URL-1. (2012, Mayıs 31) <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5L-1>. <https://online.pubhtml5.com/qyfd/aavc/#p=2>
- URL-2. (2013, Şubat 4) <https://www.ilgazetesi.com.tr/toki-kuzey-ankarada-bin-764-konut-daha-yapacak-188777h.htm> adresinden alınmıştır. Kolmogorov, A. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Berlin: Julius Springer.
- URL-3. (2021, Şubat 10) <https://www.tokihaber.com.tr/haberler/kuzey-ankarada-acik-artima-ile-konut-satisi-basliyor/> adresinden alınmıştır.

- URL-4. (2019, Nisan 11) [https://www.arkeolojikhaber.com/haber-tarihi- Alanlarda-kentsel-yenileme-sorunlari-heritage-istanbulda-masaya-yatirilacak-20540/adresinden](https://www.arkeolojikh Haber.com/haber-tarihi- Alanlarda-kentsel-yenileme-sorunlari-heritage-istanbulda-masaya-yatirilacak-20540/adresinden) alınmıştır.
- URL-5 <http://archivis.ifea-istanbul.net/s/tr/item/2115>
- URL-6. (2014, Mart 18) <https://www.evrensel.net/haber/80424/yoksulu-kent-disina-surme-projeleri> adresinden alınmıştır.
- URL-7. (2016, Temmuz 27) <https://onedio.com/haber/fener-balat-in-donusum-hikayesi-kitaplastirildi-723109> adresinden alınmıştır.
- URL-8. (2020, Ocak 15) <https://www.tremglobal.com/tr/articles/istanbul-in-the-district-of-history-revived-balat> adresinden alınmıştır.
- URL-9. (2017, Ekim 31) <https://bianet.org/haber/tarlabasi-yenileme-projeleri iptal-edildi-191119> adresinden alınmıştır.
- URL-10. (2017, Kasım 1) <https://www.projedefirsat.com/haber/tarlabasi-yenileme-projesi iptal-edildi> adresinden alınmıştır.
- URL-11. (2008, Haziran 2) <https://mimdap.org/mimarlik-gundemi/tarlabathy-yenileme-projesi/> adresinden alınmıştır.
- URL-12. (2021, Nisan 6) <https://emlakkulisi.com.tr/kayseri-sahabiyyede-kentsel-donusum-projesi-icin-yikimler-basladi/670290> adresinden alınmıştır.
- URL-13. (2018, Mart 23) <https://www.emlaktasondakika.com/kentsel-donusum/sahabiye-kentsel-donusum-projesinin-temeli-atiliyor-133457.html> adresinden alınmıştır.
- URL-14. (2021, Kasım 25) <https://somuthaber.com/buyukkilic-sahabiye-kentsel-donusum-projesinde-son-durumu-acikladi/24618/> adresinden alınmıştır.
- URL-15. (2013, Ocak 30) <https://www.mynet.com/ahi-evran-mahallesinde-kentsel-donusum-projesi-uygulanacak-180100674354> adresinden alınmıştır.
- URL-16. <https://ikonproje.com/project/ahi-evran-kentsel-donusum/> adresinden alınmıştır.
- URL-17. <https://www.kayseri.bel.tr/projelerimiz/orucreis-kentsel-donusum-projesi> adresinden alınmıştır.
- URL-18. (2021, Kasım 23) <https://www.kayseri.bel.tr/haberler/orucreis-kentsel-donusum-projesinde-sorunsuz-uzlasma> adresinden alınmıştır.
- Melikgazi Belediyesi (2021). Battalgazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Teknik Rapor ve Fizibilite Çalışması, Yayınlanmamış Rapor. Kayseri.

ÖZGEÇMİŞ

Elif ÇAĞLAYAN BİRİNCİ, İlköğrenimini Trabzon Zehra Kitapçioğlu İlköğretim Okulu'nda bitirdikten sonra lise eğitimini 2011 yılında Trabzon Affan Kitapçioğlu Lisesi'nde tamamladı. 2012-2016 öğretim yılları Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Fakültesi Harita Mühendisliği bölümünde lisans eğitimini tamamladı. 2016 yılında bu bölümden mezun oldu. 2020 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim dalında tezli yüksek lisans programına başladı. 2024 yılında “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Kullanılan Matematiksel Modelin İncelenmesi: Kayseri Battalgazi Mahallesi Örneği” başlıklı yüksek lisans tezini hazırladı. 2021-2024 öğretim yılları arasında İstanbul Üniversitesi Açık öğretim Fakültesi Çocuk Gelişimi bölümünde lisans eğitimini tamamladı. Evli ve bir çocuk annesidir.