

# 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yürütülen Kentsel Dönüşüm Çalışmaları ve İzmir Uygulamaları

Gönderim Tarihi: 17.11.2017  
Kabul Tarihi: 27.12.2017

Arş.Gör. Ayça ÇELİKBİLEK \*  
Ş.Melis ÇAKIR ÖZTÜRK \*\*

## Özet

Türkiye’de sanayileşme döneminde yaşanan kentleşme pratikleri, kentsel alanlarda oldukça derin izler bırakmıştır. Sanayinin ihtiyaç duyduğu işgücünü sağlamak üzere kırsal alandan büyük kentlere göç eden kişiler, barınma ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla kısa sürede ve çoğunlukla kalitesiz malzemeyle gecekondu inşaat etmişlerdir. %98’i deprem bölgesinde yer alan Türkiye’de yaşanan afetler düşük kalitede inşa edilen bu yapıların ve buldukları kentsel alanların büyük risk altında olduğunu göstermiştir. Bu nedenle, özellikle son 10 yılda bu alanlardaki sağlıksız yerleşim koşullarını ve düşük nitelikli yapı kalitelerini iyileştirmek amacıyla kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmış ve bu konuda birçok yasal düzenleme yapılmıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Türkiye genelinde kapsamlı bir kentsel dönüşüm süreci yaratması açısından öne çıkmaktadır.

Bu çalışma ile 6306 sayılı kanun uyarınca Türkiye’deki afet riskli alanlarda/yapılarda yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının temel prensipleri ele alınacak ve süreç İzmir’deki uygulamaların ilgili kanunlar ve planlama faaliyetleri ile olan ilişkisi aracılığıyla irdelenecektir. Bu kapsamda, çalışma ile öncelikle 6306 sayılı kanunun temel esasları ve kentsel dönüşüm ile ilgili temel kentsel dönüşüm uygulamalarına getirdiği yenilikler incelenecektir. Daha sonra ise; İzmir’deki riskli yapı, riskli alan ve rezerv alanların ayrıntılı incelemeleri yapılacak ve bu alanların planlama çalışmalarında ele alınış şekilleri ve üzerinde verilen hükümler ile yürütülen dönüşüm çalışmalarının uyumu irdelenecektir. Bu bağlamda çalışma ile planlama çalışmaları ile “sağlıklılaştırma ve yenileme alanı” ilan edilen alanların kanunlar kapsamında “riskli alan” ilan edilen alanlar ile mekansal uyumları, riskli alan ilan edilen bölgeler ve bu bölgelerde yürütülen planlama faaliyetleri, riskli yapı müracaat ve sonuçları, yıkılan riskli yapı sayıları, il genelinde önerilen riskli alanlar, bu alanlarda yetkilerin kimde olduğu ve bu oranın il genelinde nasıl değiştiği, kişilere yapılan kira yardımları gibi hususlar incelenecektir.

**Anahtar Kelimeler:** 6306, Afet Riskli Alanlar, Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar, İzmir, Türkiye

\* İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Sanat, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ayca.celikbilek@medeniyet.edu.tr

\*\* İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, smelis.cakir@csb.gov.tr

# Urban Transformation Studies Carried Out Within The Scope Of The Law No.6306 and Implementations In Izmir

## Abstract

The urbanization practices that took place during the industrialization period left quite deep traces in the urban areas in Turkey. People who migrated from the rural areas to the big cities to provide the labor force needed by the industry, built squatters in a short time and mostly from poor quality materials to provide their housing needs. The disasters in Turkey that 98% of it are in earthquake zones have shown that these poor quality structures and the urban areas where these structures located in are under a great risk. Therefore, especially in last decade, urban transformation studies have been initiated and many legislative regulations have been made to improve unhealthy settlement conditions and the quality of the buildings with low quality. Law No. 6306 on Transformation of Areas Under the Disaster Risk becomes prominent in terms of creating a comprehensive urban transformation process in Turkey.

This study will discuss the basic principles of urban transformation practices carried out in disaster risk areas in Turkey in accordance with the Law No.6306 and will examine the process through the relation of the practices in Izmir with the related laws and planning activities. In this context, the study will first examine the basic principles of Law No.6306 and the innovations that are brought to urban transformation implementations. Then, detailed examinations of risky structures, risk areas and reserve areas in Izmir will be carried out and the conformity of provisions of the planning studies for these areas with the urban transformation practices will be discussed. In this context, spatial alignment of the areas declared as "rehabilitation and renewal area" by the planning studies with the areas declared as "risk area" by the laws, areas declared as risk area and the planning activities carried out in these areas, risky building applications, number of risky buildings demolished, proposed risk areas, competent authorities in these areas and rent allowances will be examined with the study.

**Keywords:** 6306, Areas Under Disaster Risk, Urban Transformation, Risky Constructions, Izmir, Turkey

## 1. GİRİŞ

Kentler dinamik yapıları gereği sürekli bir değişim, dönüşüm içindedir. Bu değişim süreci ekonomik ve sosyal yapı ile birlikte, günün, alanın ve kullanıcıların ihtiyaçlarına ve teknolojik gelişmelere paralel olarak şekillenmektedir. Bu değişim, doğası gereği süreç içerisinde ve kademeli olarak gerçekleşmekte ve beraberinde kentlerdeki arazilerin yapılarını, kullanım şekillerini, üzerindeki yapılaşma koşullarını, yapım tekniklerini, kullanım ve değişim değerlerini de değiştirmektedir. Değişim süreci üzerinde pek çok faktörün etkili olması, farklı mekanlarda ve farklı zamanlarda, farklı karakterlerde dönüşüm yapıları oluşmasını sağlamıştır. Ancak, özellikle kentlerin uluslararası düzeyde rekabet etmeye başlaması ve kentsel arazinin kentin ve kentlilerin ihtiyaçlarını düzenlemek yerine rant edinimi amacıyla kullanılmaya başlanmasıyla birlikte, kentin bu doğal dönüşümü, planlanmış ve yönlendirilmiş bir şekilde gerçekleşmeye başlamıştır. Bu gelişmeyle birlikte, güç sahibi aktörler soylulaştırma, yerinden etme, acele kamulaştırma gibi zorlayıcı müdahale tipleri ile kentsel arazinin dönüşüm sürecini yönetmeye başlamıştır.

Türkiye’de kentlerde yaşanan değişim süreçleri, özellikle sanayileşme süreci ile birlikte yaşanmaya başlanan sosyal değişim ve devinimlerin, bu dönemde izlenen konut politikalarının etkisiyle plansız kentleşme ve gecekondulaşmanın etkisi altında kalmıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm süreçleri ağırlıklı olarak gecekondu alanlarında yapılan çalışmalar ile gerçekleşmiştir. 1980’li yıllarda siyasi kaygıların da etkisiyle ıslah imar planları ile yasallaştırılan gecekondu alanları, sürecin sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarının hesaba katılmaması nedeniyle günümüzde bile dönüşüm çalışmalarının odağında yer almaktadır. Sağlıksız yer seçimleri yapılmış ve niteliksiz malzemeler ile inşa edilmiş gecekondu alanları sorunlarına ek olarak, ülkenin coğrafi konumu dolayısıyla büyük bir kısmının 1. derece deprem kuşağında yer alması, yaşanan afetlerde büyük can ve mal kayıpları yaşanmasını kaçınılmaz kılmıştır. Süreç içerisinde kentlerin dönüştürülmesi için farklı dönemlerde farklı yasal ve teknik araçlar kullanılmışsa da 1999 yılında yaşanan Marmara ve Düzce Depremleri sonrasında 2011 yılında yaşanan Van Depremi, afet dirençli kentler yaratılmasına duyulan ihtiyacı açıkça ortaya koymuştur. Afet yönetiminde yaşanan bu stratejik değişim, kentsel dönüşüm faaliyetlerini de başka bir boyuta taşımış ve Türkiye’deki dönüşüm çalışmaları için bir dönüm noktası yaratmıştır. Yaşanan depremin ardından afet riski azaltımı için kentsel dönüşüm bir araç olarak kullanılmaya başlanmıştır. Böylece 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kanun ile hem bölgesel olarak hem de bina bazında dönüşüm uygulamaları başlamış ve 2000 yılından önce yapılan tüm binaların yıkılmasının önü açılmıştır. Bu nedenle bu kanun ile başlayan süreç Şahin tarafından “Türkiye’de başlatılmış en büyük imar hareketi” olarak nitelendirilmiştir (Şahin, 2015). Türkiye’de kentsel dönüşümün temelini oluşturan bu kanun amacı, içeriği ve uygulanması açısından birçok eleştiriye tabi tutulmuştur. Bu kanun uyarınca

yapılan dönüşüm uygulamaları özellikle İstanbul'da büyük bir rant artışına neden olmuş, Fikirtepe'de yürütülen çalışmalar malikler ile anlaşma sağlanamaması, kamuya terk edilecek alanlarda tescillerin hangi kurum adına yapılacağı konusunda belirsizlikler olması gibi sorunlar nedeniyle tıkanma sürecine girmiş ve birçok uygulama benzer sorunlar nedeniyle başarısızlıkları ile eleştirilmeye başlamıştır.

Ancak, elbette ki yaşanan değişim süreçleri gibi kanun uyarınca oluşturulan kentsel dönüşüm stratejileri de farklı coğrafi, beşeri ve ekonomik yapılar nedeniyle farklı olmuştur. İzmir, özellikle 1950 sonrası dönemde, Türkiye'nin büyük kısmını etkisi altına almış olan sanayileşme ve işgücü göçünden önemli derecede etkilenmiş ve hızlı nüfus artışı ile birlikte kentte kontrolsüz bir kentleşme gelişimi yaşanmaya başlamıştır (Türkçü ve ark., 1996). Kentin tamamının 1. derece deprem kuşağında yer aldığı da göz önünde bulundurulduğunda (Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi, 1996), yaşanacak olan bir afet anında bu yapı stoğunda oluşacak can ve mal kayıplarının çok büyük olacağı öngörülebilmektedir. Mevcut yapı stoğunun sağlıklı hale getirilmesi ve afet dirençli bir kent oluşturulabilmesi için en hızlı ve etkili yolun yasal düzenlemelerle yapılacak kentsel dönüşüm faaliyetlerinin ve bu konudaki teşvikler olarak görülmektedir.

Bu çalışmanın amacı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un çıkmasına zemin hazırlayan etkenleri, yasanın genel uygulama esaslarını ve kanunun kendinden önceki süreçte kentsel dönüşüm faaliyetlerini yönlendiren kanunlara getirdiği değişiklikleri irdelemektir. Bu bağlamda kanun hakkında genel bir inceleme yapıldıktan sonra, İzmir'de uygulanmakta olan kentsel dönüşüm projeleri üzerinden 6306 sayılı kanun uyarınca dönüşüm süreçlerinin nasıl ele alındığı ve ne gibi stratejiler izlendiği incelenecektir. Çalışma aynı zamanda fiziksel planlama ve "riskli alan" kararları üzerindeki ilişkinin mekansal yansımalarını ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır.

## 2. TÜRKİYE'DEKİ DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ GELİŞİMİ

Anadolu'da kentsel arazi ve mülkiyet ilişkileri üzerindeki devlet düzenlemelerini Osmanlı Dönemi'ne kadar uzandırmak mümkündür. Ancak, bugün anlaşılan anlamda yapılan kentsel doku ve arazi dönüşüm çalışmaları için temelde iki önemli dönüm noktası olduğunu söylemek mümkündür. Bunlardan ilki 1950'li yıllarda sanayileşmenin yarattığı göçün etkisiyle yaşanan gecekondulaşma iken ikincisi 1999 Marmara Depremi'nden sonra hızlanan afet riski azaltım çalışmalarıdır.

1950'li yıllarda kırsal alandan büyük kentlere yaşanan göç, kentleşme dinamiklerini oldukça hızlı bir şekilde harekete geçirmiştir. Bu dönemde Türkiye'de Avrupa ve Amerika'dakine benzer bir şekilde inşaa süreçleri başlamışsa da mevcut kentsel donanımların ve savaş sonrası ekonomik yapının bu gelişmeyi yakalamaması sonucu büyük kentlerde sağlıklı, kaçak ve çarpık kentleşme görül-

meye başlanmıştır. Bu durum, Türkiye'deki dönüşüm uygulamalarının başlangıcını oluşturmuştur. Göç ile tetiklenen gecekondulaşma sürecinin devamında bağlantılı olarak ilerleyen dönemlerde dönüşümü gerektiren çeşitli olgular (göç, gecekondu, kaçak yapılaşma, kent merkezleri ve eski kent parçalarının sorunları ve filtering, deprem) yaşanmış ve dönemin sosyal, ekonomik ve siyasal bileşenlerinin de etkisiyle çeşitli dönüşüm stratejileri izlenmiştir.

Dönemin kentleşme yapısı gereği, 2000'li yıllara değin izlenen kentsel dönüşüm stratejileri çoğunlukla gecekondu alanları üzerine kurgulanmış, dönüşüm stratejileri illegal yapı ve konut alanlarının dönüştürülmesi amacıyla yönelik uygulanmıştır. Bu süreçteki en önemli yasal araçlardan biri yeni gecekondu alanlarını önleme, mevcut gecekondu bölgelerini ıslah ve tasfiye etme amacıyla 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu olmuştur. Ancak, bu kanun, plansız yapılaşma sorununu çözmek üzere atılmış önemli bir adım olsa da ne yazık ki yürütülen çalışmalar ne yeni gecekondu alanlarının yapılmasını engelleyebilmiş ne de mevcut alanların tasfiyesini sağlayabilmiştir. 1984 yılında çıkarılan ve bir imar affı olan 2981 sayılı kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapılmaya başlanmıştır. Ancak bu planlar mevcut informel yapılara meşruiyet sağlamış, gecekondu alanları alınıp satılmasını, müteahhitlere verilmesini ve hatta kat artışlarını kolaylaştırmıştır (BAL, 2008). Buna ek olarak, sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan bir iyileşme sağlamayan bu planlar sorunların çözümü için kullanılacak alan ve araçların da kaybedilmesine neden olmuştur. Bu nedenle de bu alanların büyük bir kısmı, günümüzde dahi dönüşüm gerektiren alanlar niteliğindedir. Tüm bu süreçten de anlaşılacağı üzere Türkiye'de kentsel dönüşüm fiziksel planlama çalışmaları ile yönlendirilen ve planlı gelişmeyi destekleyen bir strateji olarak uygulanmamış, uygulama dinamiklerine göre şekillendirilmiştir. 2000'li yıllarda kentsel dönüşümde yaşanan kırılma noktası da bunu kanıtlar niteliktedir.

Küreselleşme sürecinin ivme kazanması ile birlikte kentler uluslararası düzeyde rekabet etmeye başlamıştır. Özellikle sanayisizleşmenin etkisiyle kendilerine yeni yatırım çekme alanları bulmaya çalışan kentler, lüks projelerin ve büyük ölçekli kentsel projelerin peşlerinde koşmaya başlamıştır. Ancak, kentsel arazinin azlığı ve bu projelerin büyük ve değerli arazilere ihtiyaç duyması, çeşitli arazi üretim stratejileri geliştirilmesini gerektirmiştir. Özellikle 2000 sonrası dönemde, kentsel dönüşüm, bu yeni projeler ve kullanıcıları için arsa üretme ve rant kazanma amacıyla kullanılmaya başlamıştır. Bu bağlamda özellikle Avrupa ve Amerika kentlerinde sağlıklaştırma, yeniden canlandırma, yenileme ve yeniden geliştirme gibi, alanın kendi özelliklerine ve geliştirilen yeni stratejilere göre belirlenen pek çok dönüşüm modeli uygulanmaya başlamıştır.

Türkiye'deki kentsel dönüşüm çalışmalarında görülen ikinci dönüm noktası ise; 1999 yılında yaşanan Marmara ve Düzce Depremleri ile 2011 yılında yaşanan

Van Depremi olmuştur. Yaşanan bu depremler sonrasında afet çalışmalarının ele alınış şekli değişmiş, afet sonrası yaraların sarılması anlayışından afetler meydana gelmeden önce önlem almaya doğru bir değişim yaşanmıştır. Kriz yönetiminden afet yönetimine doğru yaşanan bu değişim, afet dirençli kentlerin oluşturulmasını ve afet duyarlı planlama yaklaşımlarının benimsenmesini sağlamıştır (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü, 2006; İstanbul Valiliği, İstanbul Proje Koordinasyon Birimi, 2014)). Ancak, Marmara Depremi'nden sonra yapılan ilk yasal düzenlemeler, önceki afet sonrası yara sarma stratejilerinin devamı sayılabilecek yaklaşımlar göstermektedir. 1999 yılında çıkarılan 4452 sayılı *Doğal Afetlere Karşı Alınacak Önlemler ve Doğal Afetler Nedeniyle Doğal Zararların Giderilmesi İçin Yapılacak Düzenlemeler Hakkında Yetki Kanunu*, 587 sayılı *Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun* ve 2012 yılında çıkarılarak sigorta kapsamını deprem dışındaki diğer afetleri de içerecek şekilde genişleten 6305 sayılı *Afet Sigortaları Kanunu* afet bölgeleri üzerinde kapsamlı iyileştirmeler yapmaktan ziyade, afet sonrasında yapılacak uygulamalar için gerekli önlemlerin maddi boyutuna yönelmekte, bununla birlikte dar bir kapsamda afetlere karşı alınabilecek önlemlere dair hükümler içermektedir.

Parçacıl şekilde ve farklı aşamalar için üretilen afet yönetim stratejileri, 2004 yılında düzenlenen Deprem Şurası ile belirgin olarak değişime uğramaya başlamıştır. Bu dönemde, özellikle planlama ve kentleşme pratikleri açısından daha bütüncül yaklaşımlar içeren, risklerin belirlenmesi ve azaltılmasına yönelik stratejileri benimseyen afet duyarlı planlama yaklaşımlarına doğru belirgin bir yönelme yaşanmıştır. Bu hedeflerin gerçekleştirilmesi için atılan en önemli adımlardan biri 2008 yılında çıkarılan *Planlamaya Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Genelgesi* olmuştur. Bu genelgenin çıkarılması ile afet riskleri belirlemede temel araçlardan biri olan yapı ölçeğindeki jeolojik etütlerden, her kademedeki fiziksel planlarda bütünsel ve bilimsel dayanağı olan yerleşim kararlarının üretilmesi için yapılacak planlara esas jeolojik, jeoteknik etütlere ve mikrobölgeleme etütlerine doğru bir değişim yaşanmıştır (Çelikbilek ve Sapmaz, 2016). Böylece afet riskli bölgelerde kent bütünü ile ilişkili olarak stratejik kararlar üretilmeye başlanmıştır.

Planlama ile kent, bölge ve ülke ölçeklerinde risklerin tamamının bütünsel olarak görülmesi ve verilecek yeni plan kararlarında riskleri ortadan kaldıracak ya da azaltacak plan kararlarının alınması mümkün olmaktadır. Afet dirençli kentler oluşturulmasında bu yaklaşım oldukça önemli bir aşama olsa da Türkiye'deki uygulamalara bakıldığında bu aracın etkin ve başarılı bir şekilde kullanıldığını söylemek oldukça zordur. Bu nedenle, mevcut kent dokusunda yer alan afet risklerinin belirlenmesi ve ortadan kaldırılması için de etkin bir araca ihtiyaç duyulmuştur. Bu anlamda, 2012 yılında çıkarılan *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun* hem yapılaşmış alanlardaki dönüşümün yönetilmesi hem de planlama aracılığıyla afet dirençli kentler yaratma gereksinimini

karşılanması açısından atılmış önemli bir adım olmuş ve 2000'li yıllarda Türkiye'deki kentsel dönüşüm stratejilerinde yaşanan değişime olanak sağlamıştır. Öte yandan, ülke ölçeğinde yaşanan böylesine büyük bir dönüşüm faaliyeti, inşaat sektörünün ülke ekonomisinde oldukça önemli bir yer tuttuğu Türkiye için küresel rekabette yer edinmeyi sağlayacak önemli projelerin yapılması için de uygun ortam sağlamıştır. Bu nedenle, bu dönemden sonra yapılan birçok proje, fiziki çevreyi sağlıklı ve yaşanabilir hale getirmekten çok, rant odaklı gelişmeler olmaları ve kullanıcıların yerinden edilmesi ya da ekonomik gelişme sağlanamaması nedenleriyle yeni tasarlanmış alanlarda yaşama olanaklarının olmaması açısından da geniş çaplı eleştirilere maruz kalmıştır.

### **3. 6306 SAYILI KANUN VE TÜRKİYE'DE AFET RİSKLİ ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜ**

Türkiye'de, 2011 yılında Van Depremi ile yaşanan kayıpların da etkisiyle, kentsel dönüşüm stratejileri afet dirençli kentler yaratmaya odaklanmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda, 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 amacıyla 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Böylece hem riskli alan ilanlarıyla bölge bazında hem de riskli yapı ilanlarıyla yapı ölçeğinde yenileme uygulamaları yapılmasının önü açılmıştır.

Kanuna göre *riskli alan*; zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılan alanlar olarak tanımlanmaktadır(6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 2012) . 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca Ekim 2016 tarihine değin, 1.718.415 kişilik bir nüfusu etkileyen 11.971 ha'lık alan, "riskli alan" ilan olarak edilmiş ve 22 ilde 34.485 ha'lık 62 adet rezerv yapı alanı belirlenmiştir (Gündoğmuş, 2016). Yönetmeliğin yayınlandığı tarihten Kasım 2017'ye kadar 52 ilde toplam 191 adet riskli alan ilan edilmiştir (Tablo 1). İller bazında ilan edilen riskli alan ilan sayıları incelendiğinde, İstanbul'un en fazla riskli alan ilan edilen il olduğu, Ankara 16 adet riskli alan ile listenin üst sıralarında yer alırken bu büyük illeri Adana, İzmir ve Kocaeli'nin izlediği görülmektedir.

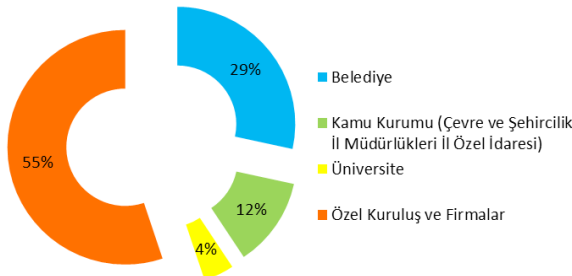
6306 sayılı kanun kapsamında önceki kentsel dönüşüm mevzuatlarından farklı olarak hem bölge bazında hem de yapı ölçeğinde yenileme uygulamaları yapılmasının önü açılmıştır. Riskli alan içinde veya dışında yapısal ölçekte dönüşüm yapılması riskli yapı ilanları ile sağlanmıştır. Kanuna göre *riskli yapı* ; riskli alan

Tablo 1. Türkiye genelinde 6306 sayılı kanun uyarınca ilan edilen riskli alanlar

<b>Adana 8</b>	Bolu 1	Giresun 3	Konya 4	Siirt -	Karaman 1
Adıyaman 3	Burdur 2	Gümüşhane 1	Kütahya 2	Sinop -	Kırıkkale -
Afyon 2	Bursa 5	Hakkari 1	Malatya 1	Sivas 2	Batman -
Ağrı 2	Çanakkale -	Hatay 3	Manisa 3	Tekirdağ -	Şırnak 4
Amasya 1	Çankırı 2	Isparta 1	K.Maraş 2	Tokat 2	Bartın -
<b>Ankara 16</b>	Çorum 1	İçel -	Mardin 3	Trabzon 3	Ardahan -
Antalya 3	Denizli 1	<b>İstanbul 52</b>	Muğla -	Tunceli -	Iğdır -
Artvin 1	Diyarbakır 2	<b>İzmir 7</b>	Muş -	Şanlıurfa 1	Yalova 1
Aydın 3	Edirne 1	Kars -	Nevşehir -	Uşak 1	Karabük -
Balıkesir -	Elazığ 2	Kastamonu -	Niğde 1	Van 1	Kilis -
Bilecik -	Erzincan 3	Kayseri 6	Ordu 3	Yozgat -	Osmaniye -
Bingöl 1	Erzurum 1	Kırklareli -	Rize -	Zonguldak -	Düzce -
Bitlis -	Eskişehir 3	Kırşehir -	Sakarya 3	Aksaray 1	
	Gaziantep 4	<b>Kocaeli 7</b>	Samsun 3	Bayburt -	<b>TOPLAM 191</b>

Kaynak: <http://www.resmigazete.gov.tr/> adresindeki Resmi Gazete ilanlarından yararlanılarak yazarlar tarafından hazırlanmıştır

içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı bilimsel ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı olarak tanımlanmaktadır(6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 2012). Kanun uyarınca bu yapıların tespiti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından veya idarece yapılabileceği gibi malikler tarafından Bakanlık tarafından riskli yapı tespiti için lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara da yaptırılabilir.

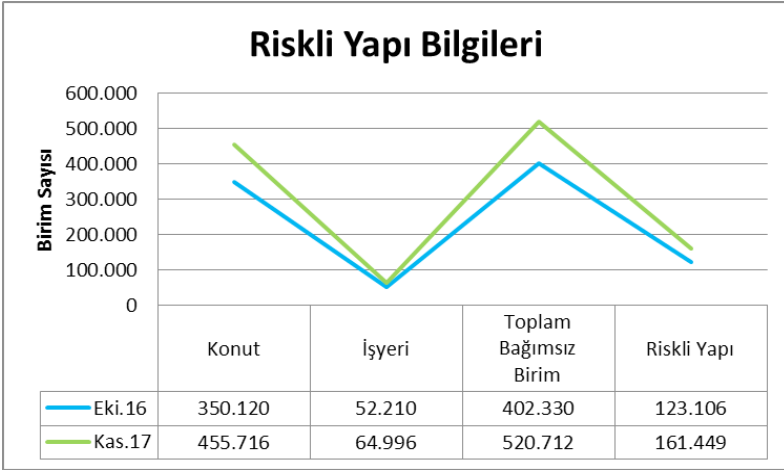


Görsel 1. 6306 Sayılı kanun kapsamında riskli yapıların tespiti için bakanlık tarafından yetki verilen kurum ve kuruluşlar (Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017a verilerinden yararlanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir)



Bakanlık tarafından riskli yapıların tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar incelendiğinde, yetkili kurumların yarısından fazlasını yapı denetim firmaları, yapı laboratuvarları gibi özel firmaların oluşturduğu görülmektedir (Görsel 1). Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Türkiye’de 726’sı özel kurum ve kuruluş, 55’i üniversite ve 374’ü belediye olmak üzere, toplam 1317 kurum ve kuruluş, Bakanlık tarafından riskli yapıların tespiti için lisanslandırılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yaptığı çalışmalara göre, Türkiye genelinde yaklaşık 7 milyon riskli yapının bulunduğu tahmin edilmektedir (Yeni Marmara Gazetesi, 2015). Oldukça fazla olan bu yapı stoğu için, riskli yapı ilanları ile yapılacak güçlendirme ve yenilemeler oldukça büyük önem taşımaktadır. Bakanlık tarafından riskli yapıların tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca Ekim 2016’ya kadar 350.120 konut ve 52.210 iş yerinden oluşan, 402.330 adet bağımsız birimi içeren toplam 123.106 yapı “riskli yapı” olarak tespit edilmiş (Gündoğmuş, 2016), Kasım 2017’de bu sayı 455.716 konut ve 64.996 işyerinden oluşan ve 520.712 bağımsız birimi içeren toplam 161.449 “riskli yapı”ya yükselmiştir (Görsel 2).



Görsel 2. 6306 Sayılı kanun kapsamın ilan edilen riskli yapılar (Kaynak: Gündoğmuş,2016 ve Bİ-MER verileri derlenerek yazarlar tarafından üretilmiştir)

Kanun gereğince riskli yapı olarak ilan edildikten sonra yıkılan binaların yerine yapılacak yeni projeler için hisseler oranında maliklerin 2/3 çoğunluğunun sağlanması gerekmektedir. Bu oranın sağlanamaması durumunda acele kamulaştırma yapılabilir ya da rayiç bedellerin ödenmesi ile ilgili paylar idarece alınabilir. Aynı zamanda 2014 yılında 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği’nde yapılan revizyon ile riskli alan sınırı dışında kalan riskli yapılar için yapının güçlendirilmesi seçeneği de sunulmuştur. Bu durumda ise; kat maliklerinin 4/5’inin ona-

yı gerekmektedir. Bu oranın arsa yıkıldığında yerine yapılacak bina için gerekli uzlaşma oranından yüksek olması, riskli yapıların yıkılarak yenilenmesinin teşvik edildiğini göstermektedir. Benzer şekilde, yürürlükteki “kat maliklerinin tamamının izni” hükmü de süreçteki tıkanmaları engellemek adına “çoğunluğun kararı” şeklinde değiştirilmiştir.

6306 sayılı kanunun getirdiği en büyük yeniliklerden biri anlaşma sağlanan maliklere konut, işyeri tahsisi ve kira yardımı yapılma imkanının sağlanmış olmasıdır. Yasa uyarınca, riskli alan ya da yapıların tahliye tarihlerinden konut ve işyerlerinin teslim edileceği tarihe ya da ilgili kurumca belirlenmiş tarihe değin, maliklere mümkünse geçici konut ya da işyeri sağlanmakta, mümkün değil ise, Bakanlık tarafından o il için belirlenmiş miktarlarda (Tablo 2) aylık kira yardımı yapılabilmektedir.

Tablo 2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2017 yılı için belirlenen il bazlı kira yardım tutarları

İller	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Ankara, İstanbul, İzmir	860 TL	1.720 TL	4.300 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	810 TL	1.620 TL	4.050 TL
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	745 TL	1.490 TL	3.725 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman, Çanakkale	675 TL	1.350 TL	3.375 TL
Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	605 TL	1.210 TL	3.025 TL
Artvin, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	535 TL	1.070 TL	2.675 TL

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017b

Kanunla riskli alan ve yapıların belirlenmesi, iyileştirilmesi, tasfiye edilmesi ve yenilenmesi konularındaki yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir. Belediyeler, il özel idareleri ya da TOKİ ancak Bakanlık tarafından görevlendirilmeleri durumunda yetki sahibi olabilmektedir. Bu durum, bakanlığın riskli alanlardaki projelerde hem alan ilanı hem plan hazırlama hem planları onaylama hem de denetleme yetkisi olması ve “özel standartlar” içeren planlar yapabilmesi nedeniyle sık sık eleştirilere konu olmuştur. Ancak diğer yandan, yıllardır çözülemeyen bu sorun için elinde güçlü yetki ve finansman kaynakları olan bir kuruma ihtiyaç olması nedeniyle bakanlığın ön plana çıkarılması gerekmiştir. Böyle bir güçlü yetki verimi, kimi durumlarda yetki karmaşalarının önlenmesi, prosedürel

yapıdan kaynaklı zaman gecikmelerini önlemesi açısından da kimi gruplarca faydalı bulunmaktadır. Aktif bir halk katılımı ve şeffaf bir süreç sağlanması ile birlikte bu yaklaşımın bir avantaja dönüşmesi mümkündür.

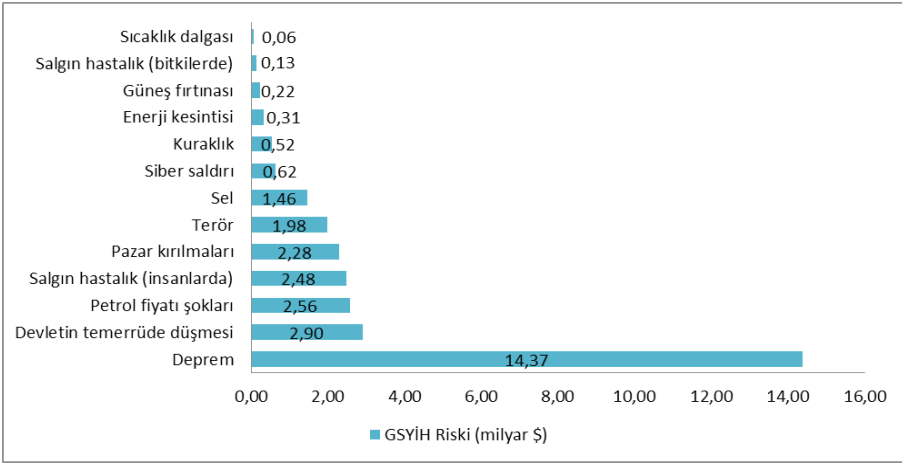
6306 sayılı kanunla, özellikle Yapı Denetim Kanunu çıkmadan önce, yapı malzemeleri ve inşaat koşullarına ilişkin yasal şartların konulmadığı 2000'li yıllardan önceki dönemlerde yapılmış binaların tamamının riskli yapı olarak ilan edilmesi ve yıkılmasının önü açılmıştır. Bu nedenle, kanunun yayınlanan ilk halinde 6.maddenin 9.fıkrasında belirtilen “yürütmeyi durdurma kararı verilemez” ifadesi özellikle kamusal değerler açısından önem taşıyan yapıların bu şekilde yıkılabileceğinin önünün açılmış olması nedeniyle oldukça fazla tepkiye yol açmıştır. İlgili hüküm, anayasa mahkemesi tarafından 2014 yılında iptal edilmiş olsa da kanun amacı ve işleyiş şekli açısından pek çok eleştiriye maruz kalmıştır.

#### **4. İZMİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ**

İzmir, özellikle 1950'lerden itibaren hızlı bir kentleşme eğilimi göstermiştir (Koçman,t.y.; Türkçü, ve ark., 1996). Yoğun göçlerle sürekli artan nüfus kentsel doku üzerinde önemli değişikliklere neden olmuştur. Kent merkezlerinde yoğunlaşan nüfus hızlı kentleşme ve yüksek katlı yapıların oluşmasını tetiklerken, kent çeperlerinde ise gecekondü bölgeleri oluşmasına neden olmuştur. Kentsel dokuda yaşanan bu plansız değişiklikler daha az bir nüfus için ve daha düşük konut yoğunluğuyla planlanmış olan kentte altyapı ve sosyal donatı alanlarının yetersiz kalması ve oluşan niteliksiz yapılaşma nedeniyle sağlıksız yaşam koşulları oluşmasına neden olmuştur. 1950'li yıllarda hazine arazilerinin varlığı ve kent merkezine yakınlığı nedeniyle Kadifekale'nin yamaçlarında oluşmaya başlayan gecekondü bölgeleri, farklı dönemlerde farklı tetikleyicilerle farklı bölgelere yayılmaya başlamıştır. İlerleyen dönemlerde demiryolu ağı ile verimli tarım arazilerine ve sanayi alanlarına ulaşma amacı ile Bayraklı, Karabağlar, Gaziemir, Mersinli ve Çamdibi bölgelerinde yeni gecekondü alanları gelişirken, bir yandan da kentteki eski gecekondü alanlarının genişlediği görülmektedir. Daha sonra ise özellikle Buca civarında hisseli ve ucuz arazi varlığı nedeniyle gecekondü alanları geliştiği görülmektedir (Türkçü ve ark. 1996). Kentteki sanayi alanlarının ve iş imkanlarının artmasıyla, kente göç ile gelen nüfus sürekli artış göstermiş ve konut sorunu daha da büyük bir hal almıştır. Öyle ki göç ile gelen nüfusun konut ihtiyaçlarını kendileri karşılamak amacıyla yaptıkları gecekondular ilin yapı stoğunun yarısından fazlasını oluşturmuştur. Sayıştay raporlarına göre İzmir'deki konut stoğunun %65'ini kaçak, denetimsiz ya da mühendislik hizmeti almamış yapılar oluşturmaktadır (Varan, 2016). Denetimli yapı stoğunun ise bina yaş ortalamasının 25 olduğu göz önüne alındığında (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017c), kent bütününde afet riski nedeniyle dönüştürülmesi gereken yapı miktarının oldukça fazla olduğu anlaşılmaktadır.

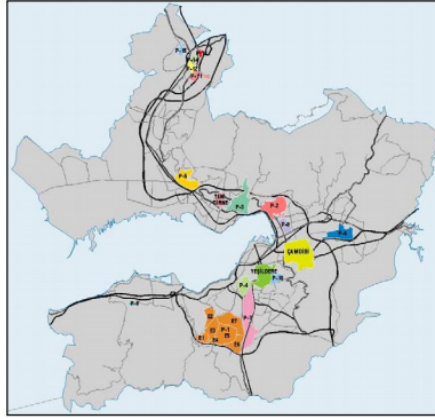
Yapı kalitesindeki niteliksizliklere ek olarak, İzmir ve çevresinin 1.Derece Deprem Kuşağı'nda yer alması (Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi, 1996), olası bir deprem sonrasında oluşabilecek hasara karşı mevcut yapı stoğunun yenilenerek kalitesinin yükseltilmesi gereğini ortaya koymaktadır.

Cambridge Risk Araştırma Merkezi'nin hazırlamış olduğu Lloyd's Şehir Endeksi 2015-2025 raporuna göre önümüzdeki 10 yıl içerisinde İzmir'de insan ya da doğa kaynaklı bir afet olması durumunda 30 milyar dolarlık hasar oluşacaktır. 14,37 milyar dolarlık gayrisafi yurtiçi hasıla kaybı tehdidi ile deprem, İzmir için risklerin %48,07'sini oluşturmaktadır. Yaşanabilecek bu ekonomik risk, İzmir'i Türkiye'nin 2., Doğu Avrupa bölgesinin 3., dünyanın ise 42. riskli kenti konumuna getirmektedir. (Lloyd's City Risk Index 2015-2025). Özetle gerek coğrafi yapısının gerekse plansız ve mühendislik hizmetinden yoksun yapı stoğunun yarattığı risk nedeniyle kent genelinde kapsamlı bir dönüşüm politikası kurulması gerektiği açıktır.



Görsel 3. İzmir GSYİH'si için belirlenmiş riskler (Kaynak: Lloyd's City Risk Index 2015-2025)

Hem 1. derece deprem bölgesinde yer alması hem de gittikçe büyüyen kentsel doku içerisinde gecekondulu alanlarının kentsel gelişim için bir bariyer oluşturması ve sağlıklı yaşam koşulları yaratması, İzmir'de kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalara Türkiye genelinden çok daha önce başlanmasını sağlamıştır. Kentsel kullanım alanı içerisindeki mülkiyet örüntüsü ve düşük nitelikli yaşam alanları, İzmir'de Türkiye'deki diğer örneklerden farklı olarak, kentin üst ölçekli planları dahilinde bütüncül olarak çözülmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda 2009 tarihli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Plan Revizyonu ile merkez kentteki alanların %13,7'sini, konut alanlarının ise %39'unu oluşturan ve yaklaşık 313.000 yapıyı içeren toplam 4339,7 hektarlık 18 adet (Tablo 3) "Sağlıklaştırma Yenileme Program Alanı" (Görsel 4) ilan edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2009).



Görsel 4. İzmir kentsel bölge nazım imar planı ile belirlenen sağlıklılaştırma-yenileme alanları  
(Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2009)

Tablo 3. İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı ile belirlenen sağlıklılaştırma- yenileme alanları ve büyüklükleri

	İlçe	Program Alanı	Alan (ha)	Toplam Alan(ha)	
İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı ile Belirlenmiş Alanlar	Bayraklı	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.2	315,8	772,9 ha	
		Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.3	350,7		
		Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.8	106,4		
	Bornova	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.6	245,5	245,5 ha	
	Buca	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.7	495,7	495,7 ha	
	Buca-Konak	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.4	161,3	161,3 ha	
	Çiğli	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.5	255,6	255,6 ha	
	Karabağlar-Gaziemir	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.1	1124,8 ha	1124,8ha	
	Konak	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.10	81,1	257,8 ha	
	Menemen	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.11	95,3		
		Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.12	52,0		
		Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.13	27,0		
			Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.14	22,5	
			Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.15	61,0	
			Narlıdere	Sağlıklılaştırma-Yenileme Alanı No.9	
Yürürlükteki Planlar ile	Altındağ- Çamdibi		613,1	613,1 ha	
	Karşıyaka		105,3	105,3 ha	
	Yenişehir- Gürçeşme-Yeşildere		284,2	284,2 ha	
			<b>TOPLAM</b>	<b>4339,7 ha</b>	

Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2009'daki bilgilerden yararlanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir

15 tanesi kent merkezinde yer alan bu alanlar , özellikle merkez kent bölgesindeki temel sorunlardan olan kentlilerin sağlıksız, güvensiz ve yetersiz standartlardaki mekanlar yerine, yeterli, sağlıklı ve güvenli kentsel mekanlara kavuşturulmasını sağlamak amacıyla plan ölçeğinin gerektirdiği kapsamda belirlenmiştir.

İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Plan Revizyonu'nun yapıldığı dönemde kentsel dönüşüm projeleri için kanunen yetkili kurum olan İzmir Büyükşehir Belediyesi, yaratabilecekleri can ve mal kayıpları nedeniyle belirlenen bu sağlıklaştırma yenileme alanları arasından jeolojik sakıncalı alanlarda bulunanları öncelikli olarak gündeme almıştır. Bu önceliğın amacı; jeolojik açıdan yapılaşma yasağı bulunan alanlarda inşa edilmiş yerleşim alanlarını saptamak, afet tehlikesi olan bölgelerde yaşayan kent sakinlerini yeni yapılacak güvenli, yasal, imarlı, sosyal donatıları ve alt yapısı yeterli olarak tamamlanmış konut alanlarına taşıyarak sağlıklı bir kent hayatının gerektirdiği koşullara kavuşturmaktır (Çelikkbilek, 2011). Bu bağlamda, Kadifekale Bölgesi'nde yürütölen kentsel dönüşüm projesi İzmir'in ilk kentsel dönüşüm projesi olmakla birlikte, Türkiye'nin de afet odaklı kentsel dönüşüm çalışmalarında bir öncü olmuştur.

İzmir ili Konak ilçe sınırları içerisinde yer alan Kadifekale, 1978, 1981, 1998 ve 2003 yıllarında afete maruz bölge ilan edilmiş ve 1962-2005 tarihleri arasında bu bölge için belirli aralıklarla toplam 8 adet jeolojik etüt raporu hazırlanmıştır (Akdağ, 2014). Son olarak 27/12/2002 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile heyelan tehlikesi nedeniyle afete maruz bölge olarak ilan edilen bu alan için Belediye Encümeni tarafından 20/07/2006 tarihinde kamulaştırma kararı alınmıştır (Çelikkbilek, 2011). Türkiye'de afet riskli alanlarda başlatılan dönüşüm çalışmaları için öncü olmakla birlikte, bu projenin günümüzde yürütölmekte olan projelerden farklı planlama prensipleri benimsediği görölmektedir. Yürütölen çalışmalar sonucunda, afet riski nedeniyle dönüştürölen bu alanın taşıdığı heyelan riski nedeniyle kullanılamayacağı, bu nedenle de park ve yeşil alan olarak değerlendirilmesi gerektiği kararı verilmiştir. Bu karar uyarınca, kentsel dönüşüm projesi kapsamında heyelan alanındaki gecekondu ve kaçak yapılar tasfiye edilmiş ve hak sahiplerine Uzundere'de TOKİ tarafından yapılan toplu konut alanından konut tahsis edilmiştir.

#### **4.1.İzmir'de 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İlan Edilmiş Riskli Alanlar**

6306 sayılı kanunun yürürlöğe girmesi ile birlikte, İzmir'de 6 adet 'riskli alan' ilan edilmiştir. 6306 sayılı kanun kapsamında ilan edilen bu alanlar toplamda 918,16 ha olup, yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri 33 mahallede yaşayan 91.650 kişilik bir nüfusu etkileyecektir (Tablo 4). Riskli alan olarak ilan edilmiş bu alanlarda toplam 35.836 adet bağımsız birim bulunmaktadır (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlöğü, 2017a). Bu alanlarla birlikte kent genelinde toplam 15 adet kentsel dönüşüm proje alanı oluşmuştur.

*Karabağlar*; Alan, Bakanlar Kurulu'nun 07/12/2012 tarih ve 2012/4048 sayılı kararı ile 'riskli alan' olarak ilan edilmiş ve 31/12/2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Alanda dönüşüm çalışmaları ile ilgili faaliyetler için yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda bulunmaktadır. 15 mahalleyi içeren toplamda 540 ha'lık riskli alan sınırı içerisinde 17.000 bağımsız birim bulunmakta ve 53.500 kişilik bir nüfus bu dönüşüm projesinden etkilenmektedir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 2017b). Riskli Alan Plana Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 09/09/2013 tarihinde onaylanan alanın halihazır haritaları, 1. Etap olarak belirlenen, rezerv alanın da içinde olduğu 101,4 hektarlık alan için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak 08/12/2016 – 07/01/2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve itirazların değerlendirilmesi sonucu itirazların reddedilerek bahsi geçen plana ilişkin uygulamaya dair işlemlerin başlanılmasına karar verilmiştir. Bunun üzerine 18/01/2017-20/02/2017 tarihleri arasında 18. Madde uygulaması askı süreci tamamlanmış, gelen itirazlar değerlendirilerek reddedilmiş ve imar uygulaması kesinleşmiştir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 2017a). Alan içerisinde parsel bazında kentsel tasarım proje süreçleri devam etmektedir.

Hazırlanmış planların uygulanabilmesi için, üzerinde yapılaşma bulunmayan, rezerv alanın da içerisinde bulunduğu 54 parselden oluşan, 555.444,75 m<sup>2</sup>'lik bir alanın 4 etap halinde kamulaştırılması planlanmıştır. Mevcut durumda, bu kamulaştırma alanının 328.494m<sup>2</sup>'sinin hazine adına tescilli tamamlanmış bulunmaktadır (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017c).

*Tablo 5. Karabağlar Kentsel dönüşüm projesine ait etaplama süreci*

	Kamulaştırılacak Alan	Parsel Sayısı	Hazine Adına Tescilli Yapıla Alan	
			Uzlaşma Yolu	Mahkeme Kararı
<b>1.Etap</b>	263.534 m <sup>2</sup>	34	97.466 m <sup>2</sup>	85.250 m <sup>2</sup>
<b>2.Etap</b>	39.650 m <sup>2</sup>	5	25.500 m <sup>2</sup>	9.100 m <sup>2</sup>
<b>3.Etap</b>	144.810 m <sup>2</sup>	8	47.117 m <sup>2</sup>	45.357 m <sup>2</sup>
<b>4.Etap</b>	107.450 m <sup>2</sup>	7	-	18.734 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>555.444 m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>170.083 m<sup>2</sup></b>	<b>158.494 m<sup>2</sup></b>

*Kaynak: İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017c' den yararlanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir*

Bu alandaki inşa süreci İlbank A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Aynı zamanda alanın yanında 5393 sayılı kanun tarafından ilan edilen ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetkili olduğu Uzundere Kentsel Dönüşüm Projesi yürütülmektedir.

*Menemen;* İki dönüşüm bölgesini içeren bu alan, Bakanlar Kurulu'nun 08/04/2013 tarih ve 2013/4165 sayılı kararı ve 18/09/2013 tarih ve 2013/5432 sayılı kararı ile 'riskli alan' ilan edilmiş ve 05/05/2013 tarihli ve 28638 sayılı ve 12/10/2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazete'lerde yayınlanmıştır. Alanda yürütülecek kentsel dönüşüm faaliyetleri için ilçe belediyesi 18/06/014 tarihinde Bakanlığa yaptığı başvuruyla yetki devri talebinde bulunmuştur. Ancak, Bakanlık yetki devrini ilçe belediyesine değil, İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne yapmıştır. Toplamda 7 mahalleyi içeren 62ha'lık riskli alan sınırı içerisinde 2.866 bağımsız birim bulunmakta ve 6.550 kişilik bir nüfus dönüşüm projesinden etkilenmektedir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017a). Plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları ve halihazır haritaların hazırlanması tamamlanmıştır. Alanın planlama çalışmaları devam etmektedir.

*Narlidere;* Alan, Bakanlar Kurulu'nun 2013/4831 sayılı kararı ile 'riskli alan' olarak ilan edilmiş ve 25/06/2013 tarihli ve 28688 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Alanda yürütülecek dönüşüm çalışmaları için Bakanlık, Narlıdere Belediyesi'ne yetki devri yapmıştır. 4 mahalleyi içeren 43 ha'lık alan sınırı içerisinde 5.494 adet bağımsız birim bulunmakta ve kentsel dönüşüm çalışmaları 6.700 kişilik bir nüfusu etkilemektedir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017a). Alanda halihazır haritaların ve jeolojik etüt raporlarının hazırlanması tamamlanmış olup, uygulama imar planları hazırlanmaktadır.

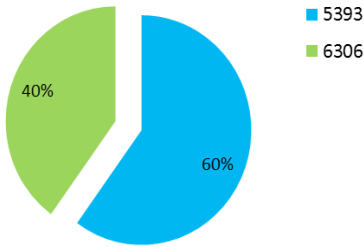
*Karşıyaka;* Alan, Bakanlar Kurulu'nun 13/08/2013 tarih ve 2013/5281 sayılı kararı ile 'riskli alan' ilan edilmiş ve 06/09/2013 tarih ve 28757 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Bakanlık riskli alan sınırı içerisinde yürütülecek kentsel dönüşüm çalışmaları için Karşıyaka Belediyesi'ne yetki devri yapmıştır. Alan tek bir mahalle içerisindeki 2,59 ha gibi oldukça küçük sayılabilecek bir bölgeden oluşmaktadır. Riskli alan sınırı içerisinde 99 bağımsız birim bulunmakta ve ilgili kentsel dönüşüm çalışmaları 400 kişilik bir nüfusu etkilemektedir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017a). Alana ait halihazır haritalar ve jeolojik etüt raporları hazırlanmıştır. İlçe belediyesinin hazırladığı planlar için 29/09/2015 tarihinde İzmir İl Müdürlüğü tarafından ilgili belediyeye plan eksiklikleri bildirilmiştir.

*Kemalpaşa;* Alan, Bakanlar Kurulu'nun 2015/7341 sayılı kararı ile 'riskli alan' ilan edilmiş ve 08/03/2015 tarihli ve 29289 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Alanda yapılacak kentsel dönüşüm çalışmaları için Bakanlık Kemalpaşa Belediyesi'ne yetki devri yapmıştır. 2 mahalle içerisinde yer alan 79,57 ha'lık alan içerisinde 5.000 bağımsız birim bulunmakta olup, kentsel dönüşüm projesinden toplamda 16.000 kişilik bir nüfusun etkileneneği öngörülmektedir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017a). Alanın uygulama imar planları hazırlanmaktadır. Riskli alanın boşaltılabilmesi için Kemalpaşa ilçesi Soğukpınar ve Atatürk mahalleleri sınırları içerisinde 1,59 ha'lık bir 'Rezerv Yapı Alanı' planlanmıştır.

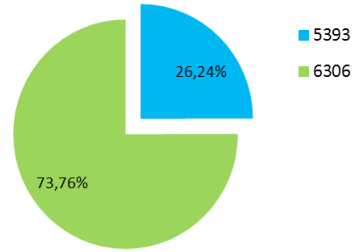


*Karabağlar-Buca*; İzmir Ticaret Odası'nın riskli alan olmak üzere teklif ettiği alan, 06/06/2013 tarih ve 2013/4919 sayılı kararı ile 'riskli alan' olarak ilan edilmiş ve 25/07/2013 tarihli ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Alanda yürütülecek olan kentsel dönüşüm çalışmaları için Bakanlık ilgili ilçe belediyeleri olan Buca Belediyesi ve Karabağlar Belediyesi'ne yetki devri yapmıştır. Buca Belediyesi sınırları içerisinde olan alanda uygulama imar planlama çalışmalarına başlanmıştır. Ancak Karabağlar Belediyesi yetki devrinin geri alınması için Bakanlığa talepte bulunmuştur. İncelenmekte olan bu talep nedeniyle Karabağlar ilçe sınırları içerisinde planlama çalışmalarına başlanılamamıştır. Toplam 4 mahalle içerisinde bulunan 191 ha'lık alanda 5.377 adet bağımsız birim bulunmakta ve yapılacak olan dönüşüm çalışmaları 8.500 kişilik bir nüfusu etkilemektedir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017a).

6306 sayılı kanun yürürlüğe girdikten sonra, mevcut durumda, İzmir il sınırları içerisinde, şehrin farklı bölgelerine dağılmış halde, farklı kanunların dayanak olduğu, farklı idarelerce yürütülen toplam 15 adet, önerilen ise toplam 6 adet kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. İlan edilmiş alanlardan 9 tanesi 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi uyarınca ilan edilmiş "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" iken, 6 tanesi ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen "riskli alan"lardır. Sayı olarak 5393 sayılı kanun ile ilan edilen kentsel dönüşüm alanları fazla olsa da alan bazında 6306 sayılı kanun ile ilan edilen alanların daha fazla olduğu görülmektedir (Görsel 5, Görsel 6). 6306 sayılı Kanun kapsamında 918,16 ha, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi kapsamında 326,66 ha olmak üzere toplam 1244,82 ha alan "Riskli Alan / Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017b).



Görsel 5. İzmir'deki dönüşüm alanlarının alanlarının sayısal dağılımı Kaynak:Görsel yazarlar tarafından üretilmiştir



Görsel 6. İzmir'deki dönüşüm alansal dağılımı Kaynak: Görsel yazarlar tarafından üretilmiştir

## 4.2. İzmir’de 6306 Sayılı Kanun Kapsamın Riskli Alan Olarak Önerilen Alanlar

İzmir il sınırları içerisinde, 3 farklı ilçede yer alan ve toplam 276,62 ha’lık alana sahip olan 6 adet yeni ‘riskli alan’ önerisi bulunmaktadır (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2016). Bu öneri alanların ikişer tanesi Buca ve Karşıyaka ilçelerinde yer alırken, bir tanesi ise Aliağa ilçesinde bulunmaktadır. Riskli alan önerileri incelendiğinde ilan edilen alanlara oranla sayısal olarak az görünse de özellikle Buca’da üç mahalleyi kapsayan riskli alanın oldukça büyük bir alanı kapsadığı, diğer alanların ise bir mahalle içerisinde yer alan ufak bölgeleri içerdiği görülmektedir (Tablo 6). Yapılan tüm bu riskli alan önerileri dosyalarındaki eksiklikler nedeniyle, dosya eksikliklerinin tamamlanması amacıyla, ilgili ilçe belediyelere iade edilmiştir.

Tablo 6. İzmir’de 6306 sayılı kanun kapsamında önerilen riskli alanlar

İlçe	Mahalleler	Mahalle Sayısı	Alan (Ha)
<b>Buca</b>	Hürriyet Mahallesi(Tamamı) İnkılap ve Akıncılar Mahalleleri (Bir Kısmı)	3	160
<b>Buca</b>	Çaldıran Mahallesi (Tamamı)	1	17,5
<b>Karşıyaka</b>	Bostanlı Mahallesi (Bir kısmı)	1	0,52
<b>Karşıyaka</b>	Alaybey, Tersane, Tuna Mahalleleri (Tamamı) Donanmacı, Bahariye, Bahriye Üçok Mahalleleri (Bir Kısmı)	6	93
<b>Aliağa</b>	Atatürk Mahallesi (Bir Kısmı)	1	5,6
<b>Toplam</b>		<b>12</b>	<b>276,62</b>

Kaynak: İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2016

*Buca (160 ha);* Buca Belediyesi 160 ha’lık alanın riskli alan olarak ilan edilmesi için Eylül 2013’te öneri dosyası sunmuştur. Alan Hürriyet Mahallesi’nin tamamını ve İnkılap ve Akıncılar Mahalleleri’nin bir kısmını kapsamaktadır. 14/11/2013 tarihinde Bakanlık tarafından öneri dosyasında bulunan teknik rapor açıklamalarına ilişkin belirlenen eksiklikler, Buca Belediyesi’ne bildirilmiştir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2016).

*Buca (17,5 ha);* Buca Belediyesi 17,5 ha’lık alanın riskli alan olarak ilan edilmesi için Eylül 2013’te öneri dosyası sunmuştur. Çaldıran Mahallesi’nin tamamını içeren riskli alanda 614 adet yapı bulunmaktadır (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2016). Öneri dosyasında Bakanlık tarafından belirlenen eksiklikler, tamamlanması amacıyla 14/11/2013 tarihinde ilçe belediyesine bildirilmiştir.

*Karşıyaka (0,52 ha);* Alan, Karşıyaka Belediyesi'nin 02/08/2013 tarihinde yaptığı başvuru ile riskli alan olarak önerilmiştir. Bostanlı vapur iskelesine 250 metre uzaklıkta bulunan alanda toplam 10 adet bina, 123 konut ve 22 işyeri bulunmaktadır. Bakanlığın 28/03/2014 tarihli yazısında öneri alanda mevcut yapı stoğunun az olması nedeniyle alandaki yapıların 'riskli yapı' tespiti yaptırmak sureti ile uygulama alanı olarak belirlenmesinin daha uygun olacağı belirtilmiştir. Ancak Karşıyaka Belediyesi, 08/09/2014 tarihinde hazırlanan teknik rapor ile birlikte alandaki yapıların inşa edildiği dönemde şu an yürürlükte olan plandan bir fazla kat içermesi nedeniyle 'riskli alan' olarak değerlendirilmesi için tekrar başvuru yapmıştır. Bunun üzerine Bakanlık tarafından belirtilen eksikliklerin tamamlanması halinde alan önerisinin değerlendirilebileceği bilgisi Karşıyaka Belediye-si'ne iletilmiştir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2016).

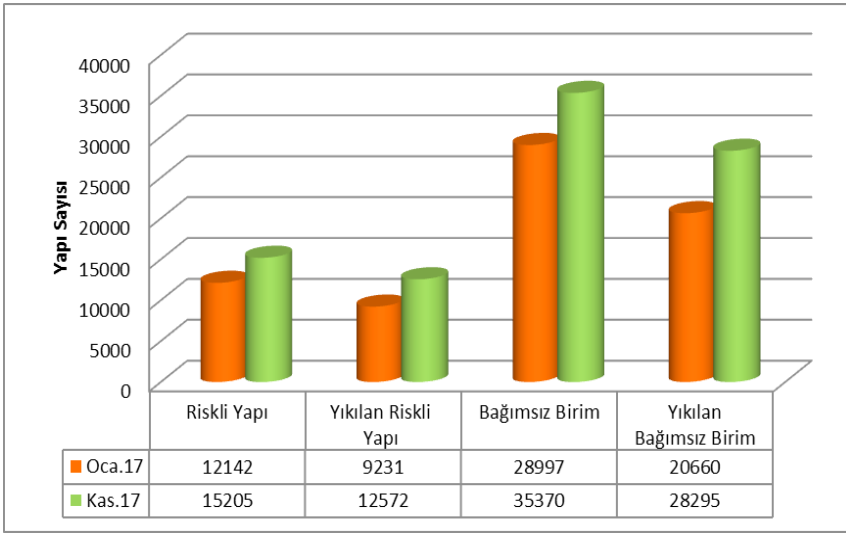
*Karşıyaka (93 ha);* Alan, Karşıyaka Belediyesi'nin 17/07/2014 tarihinde yaptığı başvuru ile riskli alan olarak önerilmiştir. Öneri alan, Alaybey, Tersane ve Tuna Mahalleleri'nin tamamı ile Donanmacı, Bahariye, Bahriye Üçok Mahalleleri'nin bir kısmını kapsayan 93 ha'lık bir bölgeyi kapsamaktadır. Alan 50 ha, 20 ha ve 23 ha'lık 3 etap halinde planlanmaktadır. Alanda kentsel dönüşüm çalışmalarının başlaması halinde 36.488 kişilik bir nüfusun projeden etkilenecektir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2016). Bakanlık tarafından 01/01/2015 tarihinde belediyeye yapılan bildirimde dosyada belirtilen eksikliklerin tamamlanması halinde alan teklifinin değerlendirileceği bildirilmiştir.

*Aliağa (5,6 ha);* Alan, Aliağa Belediyesi'nin 12/11/2015 tarihinde yaptığı başvuru ile riskli alan olarak önerilmiştir. Atatürk Mahallesi'nin bir kısmını içeren 5,6 ha büyüklüğündeki alanda 350 bağımsız birimi içeren 36 adet yapı bulunmaktadır. Gecekondu önleme sınırları içerisinde bulunan alanda kentsel dönüşüm çalışmalarının başlatılması durumunda 1.120 kişi projeden etkilenecektir. Öneri dosyası aynı zamanda 'rezerv alan' önerisi de içermektedir. Bakanlık tarafından öneri dosyasında bulunan kurum görüşleri, tek yapıdan alınan karot analizinin tüm alanın risk durumunu belirlemek için yetersiz oluşu gibi eksiklikler 14/01/2016 tarihinde, tamamlanması için Aliağa Belediyesi'ne iletilmiştir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2016).

### **4.3.İzmir'de 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Tespit Edilen Riskli Yapılar**

İzmir'deki konut stoğunun %65'ini kaçak, denetimsiz ya da mühendislik hizmeti almamış yapılardan oluşması ve imarlı alanda inşa edilen denetimli yapıların yaşlarının büyük olması, Yapı Denetim Kanunu'ndan ve deprem için belirlenen standartların belirlenmesinden önce yapılması gibi sorunlar ilde yapı bazındaki yenilemelere duyulan ihtiyacı açıkça ortaya koymaktadır.

İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü verilerine göre; 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten 2017 yılının başına kadar (4 Ocak 2017 tarihli verilere göre) İzmir'de 24.974 konut ve 4.023 iş yeri olmak üzere 28.997 bağımsız birim içeren 12.142 adet yapı riskli olarak ilan edilmiştir. Bu yapılardan 18.191 konut ve 2.469 işyeri olmak üzere 20.660 bağımsız birim içeren 9.231 tanesi ise yıkılmıştır. Kasım 2017 verileri incelendiğinde ise; riskli yapı ilan sayısının 35.370 bağımsız birim içeren 15.205 yapıya yükseldiği görülmektedir (Görsel 7) . 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten Kasım 2017'ye kadar 28.295 adet bağımsız birim içeren 12.572 yapının yıkımı gerçekleşmiştir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017d).

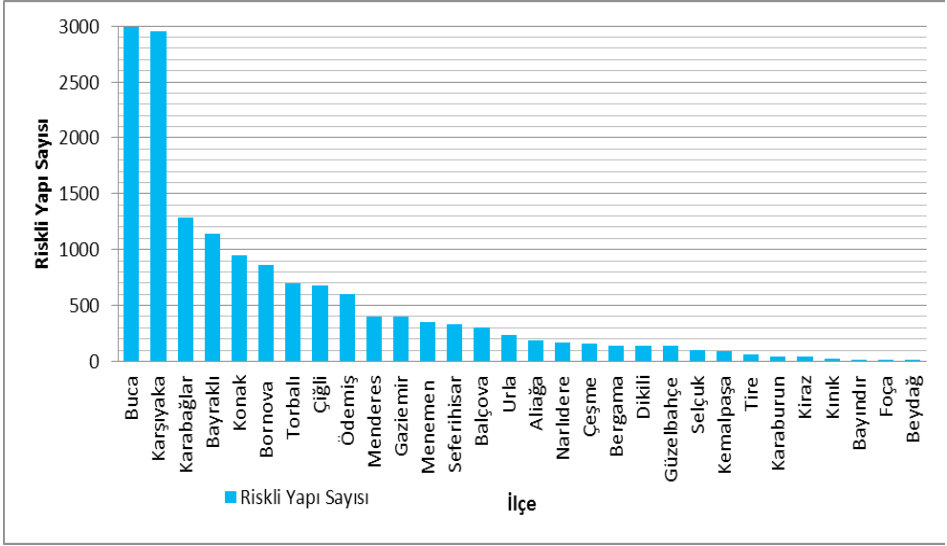


Görsel 7. İzmir'de 6306 sayılı kanun kapsamında tespit edilen riskli yapılar  
(Kaynak: Görsel yazarlar tarafından üretilmiştir)

İzmir genelinde Kasım 2017 tarihine değin, riskli yapı olarak tespit edilen bina kullanıcılarından 18.954 malik ve kiracının kira yardımı başvurusu kabul edilmiş olup, toplamda 138.702.460 TL kira yardımı yapılmıştır. Ayrıca, hak sahiplerine toplamda 90.000.000 TL kredi yardımı yapılmıştır (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017d).

İzmir il genelinde 5393 ve 6306 sayılı kanunlarla ilan edilen kentsel dönüşüm alanlarının ilçelere dağılımı incelendiğinde, sırasıyla Menemen, Buca, Karşıyaka, Bayraklı, Konak ve Karabağlar ilçelerinin en fazla riskli alan/sağlıklaştırma-yenileme alanı içeren ilçeler olduğu görülmektedir. Riskli yapıların ilçelere göre dağılımı Görsel 8'den incelendiğinde de benzer şekilde en çok riskli yapının sırasıyla Buca, Karşıyaka, Karabağlar, Bayraklı, Konak ve Bornova ilçelerinde tespit edildiği görülmektedir (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017d).

Bu ilçeleri, Torbalı, Ödemiş, Menderes, Seferihisar gibi alansal bazda kentsel dönüşüm çalışması olmayan alanlar takip etmektedir.



Görsel 8. İzmir'de 6306 sayılı kanun kapsamında tespit edilen riskli yapıların ilçelere göre dağılımı (Kaynak: Görsel İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2017'den yararlanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir)

## 5. SONUÇ

Türkiye'de kentleşme sürecinin gelişimi incelendiğinde, kentlerin büyük ölçüde kırsaldan kente yaşanan hızlı ve yoğun göçler ile şekillendiği görülmektedir. Bu göçler ile gelen insanların barınma ihtiyaçlarını en kısa sürede ve en maliyetsiz malzeme ile karşılama çabaları sonucu hem yapı olarak hem de yer seçimi olarak riskli yaşam alanları ortaya çıkmıştır. İzmir, bu sorunlu yapılaşma sürecinin en yoğun olduğu illerden biridir. Hem birinci derece deprem bölgesinde yer alması hem de yapı stoğunun yaşlı, düşük kalite malzemeli ve kaçak oluşu herhangi bir afet anında şehrin ciddi zararlara uğramasını kaçınılmaz kılmaktadır.

Türkiye'de 1999 ve 2011 yıllarında meydana gelen ve büyük kayıplar yaratan depremlerden sonra afet yönetimi çalışmaları ivme kazanmıştır. En üst ölçekten en küçük birime kadar yürütülmesi gereken bu çalışmaların, ülke, bölge ve kent ölçeklerinde her türdeki riski tespit etmek ve azaltmak amacıyla her ölçekteki planlama çalışmasına entegre olması kritik önem taşımaktadır. Bu nedenle, önceki dönemlerde plan hazırlamadan önce analiz aşamalarında hazırlanan eşik sentezlerinden ve inşaa aşamasında hazırlanan jeolojik raporlardan daha kapsamlı bir içerikte ve her ölçek için ayrıntı düzeyine uygun formatta hazırlanan planlara esas jeolojik etüt, jeolojik-jeoteknik etüt ve mikrobölgeleme etütlerine

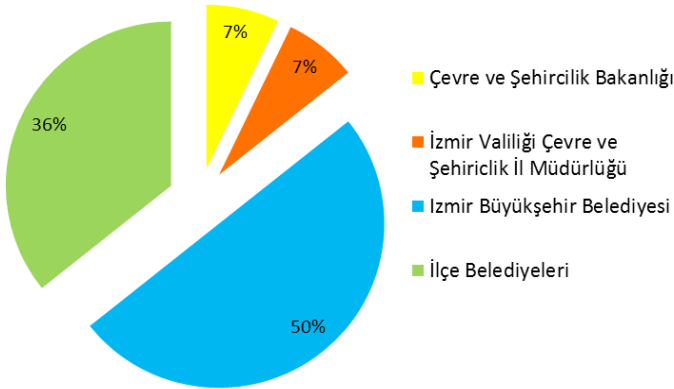
doğru bir gelişme olmuştur. Diğer yandan, kent dokusu içerisinde yer alan yapılaşmış alanlardaki riski azaltma açısından 6306 sayılı kanun, amacı açısından büyük önem taşımaktadır. Ancak, Türkiye genelindeki uygulamalar değerlendirildiğinde sürecin uygulanması ile ilgili bir çok eleştiri yapıldığı görülmektedir.

6306 sayılı kanunla başlayan afet riskli alanların dönüştürülmesi çalışmalarında en sık eleştirilen noktalar, dönüşümün sadece ilan edilen alan sınırı içerisinde ve planlamadan kopuk bir şekilde yürütülmesi, kent yapısı içerisinde stratejik bir etaplama ile yapılmaması ve kentin bütünsel bir şekilde planlanamaması sorunlarıdır. Ancak İzmir'deki dönüşüm projeleri incelendiğinde ilk kentsel dönüşüm çalışmalarına 6306 sayılı yasadan çok önce, planlama çalışmaları ile başladığı görülmektedir. Bu önemli özellik, kentte planlara entegre olan ve daha bütüncül bir yaklaşıma sahip olan dönüşüm stratejileri benimsenmesini sağlamıştır. Kadifekale örneğinde olduğu gibi, İzmir'de yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarında, daha önce yapılmış olan planlama çalışmalarında da belirlenen yenileme alanları üzerine yoğunlaştığı ve 6306 sayılı kanun amacıyla paralel şekilde risk altındaki alanların yenilenmesine öncelik verildiği görülmektedir. 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte önerilen alanların da büyük kısmının planlama çalışmaları ile belirlenmiş sağlıklılaştırma-yenileme alanları olduğu görülmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda bu durumun kentin bütünü içerisinde bir dönüşüm stratejisi üretilmesi için büyük önem taşıdığı ve farklı bölgelerde farklı kurumlar tarafından yürütülmekte olan dönüşüm projeleri arasında uyumun sağlanmasına katkıda bulunduğu görülmüştür.

6306 sayılı kanunun en çok eleştirildiği noktalardan bir diğeri kanun ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geniş yetkiler verilmiş olmasıdır. İzmir il bütününde ilan edilmiş 15 dönüşüm alanının 9 tanesi 5393 sayılı yasa ile ilan edilmişken, 6 tanesinin 6306 sayılı yasa ile ilan edildiği görülmektedir. Yapılan çalışmada İzmir örneğinde hem 5393 sayılı kanunla ilan edilmiş dönüşüm alanlarının çok olması hem de 6306 sayılı kanuna göre ilan edilen riskli alanlarda yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının büyük çoğunluğunda Bakanlık tarafından ilçe belediyelerine yetki devri yapılmış olması nedeniyle, İzmir'deki kentsel dönüşüm çalışmalarının %86'sında yerel yönetimler (İzmir Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri) yetkiliyken sadece %14'ünün merkezi yönetim(Bakanlık ve Çevre ve Şehircilik il Müdürlüğü) yetkisinde olduğu tespit edilmiştir. Bu durum il genelinde yürütülen dönüşüm çalışmaları için avantaj olarak görülmektedir.

6306 sayılı kanun ile kentsel dönüşüm faaliyetleri ile ilgili her aşamada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tek yetkili kurum olarak belirlenmiş olması pek çok açıdan eleştirilmektedir. Bu eleştirilerden biri merkezde tek bir noktadan yerele ait bilgilerin tam olarak bilinemeyeceği ve sürecin etkin olarak yönetilemeyeceğidir. Ancak, İzmir ili bütününde yapılan riskli alan önerileri incelendiğinde merkezi idare ile yerel yönetimler arasında eşgüdümlü bir çalışma olduğu görülmektedir.

Karşıyaka için önerilen alanda olduğu gibi, yerel yönetimlerin alana dair özel durumları bildirmesi durumunda Bakanlık, değerlendirme sırasında bu özel durumları göz önüne almaktadır. Diğer yandan, pek çok kesim tarafından gelir kaynağı olarak görülen kentsel dönüşüm ve ruhsatlandırma süreçleri taraflı yürütüldüğü durumlarda kentlerdeki riskleri azaltmak bir yana, geri dönüşü mümkün olmayacak yeni risk yaratımlarına da yol açabilecek yapıdadır. Bu nedenle bir üst kurum tarafından ilgili çalışmaların denetleniyor olması olumlu bir yaklaşım olarak değerlendirilebilir. Nitekim, İzmir'de ilçe belediyeleri tarafından yapılan 5 adet riskli alan önerisi, dosyadaki eksikliklerin tamamlanması için Bakanlık tarafından geri döndürülmüştür. Bakanlık tarafından bildirilen eksiklikler incelendiğinde, genel bir format ya da belge eksikliğinden ziyade, alanın donatı ihtiyaçları için rezerv alan belirlenmesi, kurum görüşlerinin alınması, planlama, projelendirme, uygulama aşamalarına ilişkin detaylı fizibilite raporlarının ve iş takvimlerinin hazırlanması, alınan karot sayısının alanın tamamının riskli bulunması için yetersiz oluşu, öneri sınırlar içerisindeki yapı miktarının az olması nedeniyle 'alan' belirlenmesi için yetersiz oluşu gibi kapsamlı ve planlama aşaması için önemli unsurlar olduğu görülmüştür. Özellikle, her bir dosyanın bu tür önemli eksiklikler nedeniyle geri döndürüldüğü göz önüne alındığında bu tür bir denetim mekanizması kurgulanmadan yapılacak dönüşüm çalışmalarının eksik ve sağlıklı olacağı sonucuna ulaşmak mümkündür. İzmir örneğinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, tek bir alan dışında, dönüşüm faaliyetleri için ilçe belediyelerine yetki devri yaptığı görülmektedir. Riskli alan başvuru sürecinin kapsamlı bir denetimden geçirdikten sonra, planlama aşamasında yerel dinamiklerin daha verimli şekilde dahil edilebilmesi için ilçe belediyelerine yetki devri yapılması da önemli bir yaklaşım olarak görülmektedir.



Görsel 9. İzmir'de Uygulanmakta Olan Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yetkili Kurumlar  
(Kaynak: Görsel yazarlar tarafından üretilmiştir)

Riskli alan ilanı ve planlama süreçlerinde merkezi ve yerel yönetim arasında yaşanan bu iletişimin projelerin hazırlanma sürecini uzatacağı yönünde de kimi eleştiriler bulunmaktadır. İzmir’de Bakanlık tarafından ilçe belediyelerine öneri alanlarla ilgili yapılan geri dönüşler incelendiğinde, geri bildirim süresinin 1 ay ile 8 ay arasında değiştiği ve ortalama 3 ay olduğu tespit edilmiştir. Planlama süreci ve kararların kritikliği düşünülduğünde bu sürelerin makul olduğunu söylemek mümkündür. Ancak, daha sağlıklı bir süreç yönetimi için tüm bu aşamaların daha şeffaf, katılıma ve yargıya daha açık hale getirilmesine duyulan ihtiyaç da belirgindir.

6306 sayılı yasa sonrasında kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarının hem Türkiye’de hem de İzmir’de hız kazandığı görülmektedir. Bununla birlikte yasa öncesi daha uzlaşmacı bir yaklaşım ile yapılan dönüşüm çalışmaları, yasanın da verdiği güç ile kamulaştırma, acele kamulaştırma gibi araçlar kullanılarak daha agresif bir tutumla yürütülmeye başlamıştır. İzmir’deki uygulamalar incelendiğinde, bu araçların daha çok merkezi yönetimin yetkisi altındaki alanlarda kullanıldığı görülürken, özellikle İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin yetkili olduğu projelerde hala yoğun bir uzlaşma süreci sağlanmaya çalışıldığı görülmektedir. Kadifekale projesinden sonra, İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin güncel olarak yürütmekte olduğu Uzundere dönüşüm projesi de uzlaşma süreci ile yürütülmektedir.

İzmir’de Türkiye genelinde yaygın uygulanan kentsel dönüşüm çalışmalarından farklı olarak riskli alan ilanlarında “rezerv alan” oluşturulmasının oldukça önemsendiği görülmektedir. Karabağlar riskli alanında ve Aliağa öneri riskli alanında rezerv alanlar ayrıldığı görülmektedir. Karşıyaka’daki 93h a büyüklüğündeki riskli alan önerisi için ise; bölgede rezerv alan ayrılmasına duyulan ihtiyaç Bakanlık tarafından ilgili ilçe belediyesine belirtilmiştir. Bu rezerv alan planlamaları, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının en bilinen örneklerinden olan Fikirtepe projesinde yaşanan tıkanmaların İzmir’de yaşanmasının önüne geçmiştir. Ayrıca rezerv alan varlığının yerinde dönüşüme olanak sağlaması sayesinde dönüşüm alanlarında süreç, yaşayan halk yerinden edilmeden yürütülebilmektedir. Buna ek olarak, rezerv alan varlığı dönüşüm alanlarında yeni sosyal ve kültürel tesis alanlarının yapılmasına imkan tanıyarak, dönüşümün ekonomik boyutuna ek olarak sosyal boyutunun sağlanabilmesi adına kullanılan en önemli araçlardan biridir.

İzmir’de riskli yapı tespitleri incelendiğinde, 2014 yılında yaşanan büyük bir artışla birlikte 2017’ye değin yılda 3.500’den fazla yapının riskli yapı olarak tespit edildiği görülmektedir. 2014’ten itibaren bu sayılarda az miktarda azalma görülmektedir. Kent bütününde 5393 ve 6306 sayılı kanunlarla ilan edilen kentsel dönüşüm alanlarının ilçelere göre dağılımı incelendiğinde sırasıyla, Menemen, Buca, Karşıyaka, Bayraklı, Karabağlar ve Konak ilçelerinin en fazla sayıda dö-



nüfûs alanına sahip ilçeler olduğu gör÷lmektedir. Benzer şekilde, 6306 sayılı kanun kapsamında tespit edilen riskli yapıların ilçelere göre dağılımları incelendiğinde de sırasıyla Buca, Karşıyaka, Karabağlar, Bayraklı, Konak ve Bornova ilçelerinin en fazla sayıda riskli yapı tespiti yapılmış ilçeler olduğu gör÷lmektedir. Bu ilçeleri, Torbalı, Ödemiş, Menderes, Seferihisar, Balçova ve Urla gibi alansal bir dönüşüm sürecinin yürütülmediği ilçelerin takip ediyor olması, kent genelindeki yapı stoğunun yenilenmesine duyulan ihtiyacı ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak, İzmir’de kentsel dönüşüm süreci Türkiye’nin birçok yerinden daha erken başlamasına rağmen, özellikle İstanbul’a göre oldukça yavaş ilerliyor gibi gözüküyor olsa da bütüncül ve planlamaya entegre şekilde yürütülen çalışmaların ağırlıklı olarak yerel yönetimler tarafından, yerinde dönüşümle ve yeni donatı alanlarıyla daha sağlıklı ve güvenli yaşam alanları yaratma amacıyla yapıldığı gör÷lmektedir. Ve bu yaklaşımın projelerde bazı eksik yanlar olsa da Türkiye genelindeki projelerde yaşanan bir takım aksaklıkların ve eleştirilen yönlerin bertaraf edilmesi konusunda yardımcı olduğu düşün÷lmektedir.

## KAYNAKÇA

Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi. (1996). *Deprem Bölgeleri Haritası*

Akdağ, C. (2014). Dönüşüm Sürecinde Kentler, Afetler ve Kentsel Projeler. *TM-MOB İzmir Kent Sempozyumu*, (ss. 757-766). İzmir

Bal, Ö. (2008). İzmir'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi Üzerinden İrdelenmesi

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü. (2006). *Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı*.

Çelikkbilek, A. (2011). *Kentsel Dönüşüm Projeleriyle Oluşturtulan Yeni Yaşam Alanlarının Sürdürülebilirlik, Nitelikli ve Yaşanabilir Konut Kavramları Açısından İrdelenmesi*, İzmir-Kadifekale Örneği (Yayınlanmamış Bitirme Projesi)

Çelikkbilek, A., Sapmaz, G. (2016). Kent Planlamasında Mikrobölgeleme Haritaları. *Uluslararası Doğal Afet ve Afet Yönetimi Sempozyumu*, (ss. 609-614). Karabük

Çetiner, A. (1981). Şehir Yenilemenin ve Korumanın Prensipleri. İstanbul Sempozyumu. İstanbul: SISAV Yayınları.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (t.y.). Erişim Tarihi: 5 Kasım 2017, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: <https://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/file/2017%20Guncellenmis%20Kira%20yardimi.pdf>

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2017). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıların Tespiti İçin Yetki Verilen Kurum ve Kuruluşlar*. Erişim Tarihi: 09 Kasım 2017, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=iller>

Diacon, D. (1991). *Deterioration of the Public Sector Housing Stock*. England: Gower Publishing

Domicelj, S. (1994). Kent Bazlı Bölgecilik. *Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamalar Kolokyumu*. İstanbul

Gündoğmuş, Y. N. (2016, 11 02). *Türkiye'nin 11 bin 971 hektarı riskli alan ilan edildi*. Erişim Tarihi: 10 Haziran 2017, Anadolu Ajansı: <http://aa.com.tr/tr/turkiye/turkiyenin-11-bin-971-hektari-riskli-alan-ilan-edildi/676911>

İstanbul Valiliği, İstanbul Proje Koordinasyon Birimi. (2014). *Afet Dirençli Şehir Planlama ve Yapılaşma*. (H. Türkoğlu, Dü.) İstanbul.

İzmir Büyükşehir Belediyesi. (2009). *İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu*. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi

İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2016). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında İzmir'de İlan Edilen Riskli Alanlar*. İzmir

İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2017a). Riskli Alanlar Bilgi Notları

İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2017b). Riskli Alanlar

İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2017c). *İzmir'de Kentsel Dönüşüm*. İzmir : İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2017d). *Arşiv Verileri*

Keleş, R. (1998). *Kent Bilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi

Keleş, R. (2000). *Yerinden Yönetim ve Siyaset*. İstanbul: Cem Yayınevi

Koçman, A. (tarih yok). İzmir'in Kentsel Gelişimini Etkileyen Doğal Çevre Faktörleri ve Bunlara İlişkin Sorunlar. 101-127

*Lloyd's City Risk Index 2015-2025*. (t.y.). Erişim Tarihi: 20 Nisan 2017, Lloyd's: <https://www.lloyds.com/cityriskindex/>

Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi.

Seydioğulları, H. S. (2016). Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm. *Planlama*, 26(1), 51-64.

Şahin, C. (2015). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: Oniki Levha

Türkçü, Ç., Gökmen, H., Kaya, İ. S., Süer, D., Onat, N., Sönmez, A., ve ark.. (1996). İzmir Özelinde Göç ve Yapılanmış Çevre. *Ege Mimarlık*, 16-20

Varan, S. (2016). *Niçin Kentsel Dönüşüm Yapıyoruz?* Erişim Tarihi: 12 Mayıs 2017, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: <http://www.csb.gov.tr/iller/izmir/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=15529>

Yeni Marmara Gazetesi. (2015, Ekim 25). *Türkiye'de 7 milyon riskli yapı var!* Erişim Tarihi: 05 Kasım 2017, Emlak Kulisi: <https://emlakkulisi.com/turkiyede-7-milyon-riskli-yapi-var/422422>

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (t.y.). Erişim Tarihi: 12 Kasım 2017, T.C. Resmi Gazete: <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx#>