

DEPREM VE KENTSEL DÖNÜŞÜM/ YENİLEME

ÇALIŐTAYI SONUÇ RAPORU

19/01/2021 SAAT:09:00-17:00

ZÜBEYDE HANIM NİKAH SARAYI

ÇALIŞTAY GÜNDEMİ

- **ZEMİN ARAŞTIRMALARI VE YAPI ZEMİN ETKİLEŞİMİ**
- **MEVZUATIN KENTSEL YENİLEMEYE ETKİSİ**
- **YAPILAŞMIŞ KENT DOKULARINDA KENTSEL YENİLEME**
- **YAPILAŞMIŞ KENT DOKULARI- YENİLEME MODELLERİ ANALİZİ**
- **GÜÇLENDİRME**

İZMİR- 2021

MASA 1

ZEMİN ARAŞTIRMALARI VE YAPI ZEMİN ETKİLEŞİMİ

- Karşıyaka da ki niteliksiz etüt çalışmaları
- Zemin sınıfının ZF olduğu halde ZD yazılması bunun sonucunda yanlış zemin uygulaması yapılması
- Konut fiyatlarının aşırı pahalı olması
- Meslek grupları nasıl koordineli çalışabilir?
- Denetimlerin yetersiz olması
- Sondaj sayılarının tebliğde ve TBDY2018 de farklı olması
- Doğru tekniğe değil gelire odaklanması
- Tüm odaların ortak şartname çıkartması ve Belediyeler aracılığı ile yürütmesi.
- Odaların ortaklaşa zemin etütleri ile ilgili uzmanlar tarafından eğitim planlaması yapması.
- Her 3 meslek grubundan yetkililerle birlikte Belediyenin organize ettiği çalıştay kurulması.
- Sıvılaşma riskinin olduğu yerlerde 3-4 katlı bile olsa yapıların inşaa edilmeden önce mutlaka önlemlerin alınması
- Yumuşak suya doygun zeminlerde numune alımının zor olmasından kaynaklı eksik/yanlış değerlerin verilmesi
- Vs30 un mutlaka doğru tespit edilmesi ve ona göre zemin sınıfının belirlenmesi
- Vs30 kesinlikle yoruma bağlı bir parametre değildir.
- Belediye mikrobölgeleme ile ilgili çalışmalara başladı
- Mevcut çalışmalarının gözden geçirilmesi, yeni yapılacak olan yapılarda mikrobölgeleme çalışmaları yapılarak sahaya özel analizlerin yapılması.

MASA 2

MEVZUATIN KENTSEL YENİLEMEYE ETKİSİ

- **Yeni bir yasa gerekli midir? Gerekli ise dikkat edilecek noktalar nelerdir? 6306, 5393, 7269 vb. sayılı kanunların birleştirilmesi hakkında ne düşünüyorsunuz? Tüm yasalar derlenip toplanmalı mı? Vatandaşa yasalarla seçenек mi sunulmalı?**
 - Temel haklar eşit olmalıdır.(kira yardımı, kredi desteği vb.)
 - Yasa ve Kanunlar birbiri ile bağlantılı olabilir. Altyapı, ulaşım vs. bütüne bakarak karar verilebilir, birbirine entegre/bağlantılı yaklaşımlar ve tek dil olmalı.
 - Yetki karmaşasını çözmek adına kesin sistemler kurulmalıdır. Ruhsat programı, imar programı ortak yürütülmelidir. 5393 ve 6306'ya göre Ruhsat talebi olduğunda fark nedir? Kanunların verdiği yetki aynı mı?
 - Riskli alanlarda Bakanlıktan onayların gelmesi uzun sürüyor.
 - Kentsel dönüşüm mevzuatında değerlendirildiğinde ada bazında dönüşümler oluyor, komisyonlar kuruluyor, komisyonlar değerlendiriyor ancak istenilen sonuçlar çıkmıyor. Kentleşme, dönüşme bina bazında olduğu zaman donatı sağlanmıyor. Parselden adaya geçiş tartışması
 - Planlamayla daha olumlu bir süreç olacaktır.
 - İşin yönetmeliği tek olmalıdır. Tek bir yönetmelik ile karmaşa giderilmelidir. Belediye de bakanlıkta eşit haklar temelinde, ortak bir yolda aynı işi yapmalıdır.
 - Rant çevrelerine halkımız kurban edilmemelidir.
 - Vatandaşlarımız hak kaybı yaşamamalıdır.
 - Yasaların muafiyet durumları farklı.
 - Kişi sayıları ve kentsel dönüşüm alanı büyüdükçe uzlaşma zorlaşıyor.
 - Büyükşehir kanunu daha iyi bir şekilde dönüşüme imkân sağlıyor.
 - Kentsel dönüşüme nereden başlanacağı çok önemlidir. İyi bir gözlem sonucu ortaya konulmalıdır. Ruhsatsız / güvensiz yapıların olduğu yerden başlanan kentsel dönüşüm yeterli değildir, tek veri bu olmamalıdır.
 - Riskli alanlar belirlenirken kriterler net olmalıdır.
 - 6306'nın sorunu yerel yönetimlere yer vermiyor. Mülkiyet hakkını gasp ediliyor.
 - Her türlü plan projeye merkezi yönetime bırakılıyor.

- Hukukta bir olayda iki farklı yasa devreye girebilir. 6306 önceki yasalara göre daha derleyici bir yasa olsa da birçok yönden eksik kalmaktadır.
- Yasanın çok hızlı ilerliyor olması sakıncalıdır. İtiraz süreleri kısadır. Herkesin elini hızlı tutması gerekmektedir.
- 6306 sayılı yasa ve 5393 yasanın 73. maddesinde kat maliklerine görev düşüyor. Müteahhitlerle anlaşma ve hukuk süreçleri devreye giriyor.
- 6306 sayılı yasa yerel yönetimlere yer vermiyor, büyükşehirlere yetki verse bile yeterli olmuyor.
- Büyükşehir belediyelerinde süreç çok yavaş ilerliyor. (10 yıl içinde hala çözülemeyen sorunlar var)
- Yık yap 1950'lerin modeli ve artık günümüzde akıllı kentler kentsele yenileme gibi modeller söz konusu olup süre kalite ve psikoloji önemli etkenler olmaktadır.
- Riskli yapı (parsel / şahıs) ve riskli alan(bakanlar kurulu/ büyükşehir yetkili) birbirinden ayrılmalıdır. Süre ve anlaşmalar daha uzun/planlar ve parselasyon planları mal sahipleriyle anlaşmalar ve bakanlığın yaratacağı modeller önemli (bakanlık kendi mi yapacak, vatandaş kendi mi müteahhitle anlaşacak?)

SONUÇ:

*İki ayrı yasa olmamalı ve vatandaşa farklı alternatifler sunulmamalıdır. Her iki yasanın birleştirilmesi ve eksiklerin tamamlanması gerekiyor. Her iki yasada da kentsel dönüşüm kriterleri aynı olmalı ve mağdur olan vatandaşların mağduriyeti giderilmelidir. Yasaların yetki ve denetimi bakanlıkta olmalı, imar parselindeki yapıların riskli yapı-riskli alan ilan edilmesi plan bütününde değerlendirilmelidir.

*Parselasyonu bitmiş alanlarda bazı mülk sahiplerine ulaşamadığından bu bölgeler için yasaya yeni maddeler eklenip süreç hızlandırılabilir böylece tekrar parselasyon planları yapılmaz ve zaman kaybedilmez. Örneğin büyükşehir belediyesi Uzundere'de parselasyon planı yaptı ve süreç uzadı.

*6306 yasa 8 yıllık bir yasa ve uygulama eksiklikleri ortaya çıkmakta, eksikliklerden dolayı vatandaş mutlu değil bu nedenle yeniden ele alınmalı.

*Davalar riskli yapının tespitinden itibaren başlıyor ve idarenin yaptığı her işe dava açılabilir. Önemli olan vatandaş ile uzlaşarak davaları minimuma indirmek

*İmar barışı yıkılana kadar geçerli ya da kentsel dönüşüme girdiğinde geçerli olmayan bir belge, yapı üzerinden değil arsa payı üzerinden değerlendirilmeli ve kat mülkiyetine geçerse geçerli bir belge tüm bunlar vatandaşa doğru anlatılmalıdır.

*Uygulayıcıların siyasi bakış açıları çok önemlidir. Yeni yasada yerel yönetimlerin eli güçlendirilmelidir. Baştan vatandaşa uzlaşarak davaların önüne geçilebilir. Politikaların vatandaşlardan uzak belirlenmesi de bir sorun.

- **98 Öncesi ve Sonrası Mevzuat Değişiklikleri**

- Deprem Yönetmeliği 1940 yılında Türkiye’de ilk kez çıkmış ve İtalyan Yönetmeliği şeklinde gelmiştir. 1960’lı yıllarda betonarme binanın hayatımıza girmesiyle 1960-1965 yılında 22 tane yönetmelik değişmiştir. Bu yıllarda talimatlara uygun yapılan yapıların günümüzde hala hayatta olduğu tespit edilmiştir. 1975-1998 yılları arasında herhangi bir yönetmelik değişmemiş ciddi şekilde hızlı inşaat sistemine geçilmiş, kontrolsüzlük, malzeme kalitesizliği, işçi eğitimsizliği ile beraber (günümüzde hala böyle devam etse de o dönemin hızı kendini daha fazla hissettirmiştir) bu dönemde yapılan binaların çoğu yıkım aşamasında ve ağır hasarlıdır.
- 1998 sonrası zemin sınıflandırılması gündeme gelmiş, tespit edilemeyen kontrolsüzlük ile tasarım yaklaşımları gündeme gelmiştir. (**DOĞRU TASARIM/DOĞRU YAPI**)
- Vatandaşa doğru yapı ve doğru tasarımı anlatamazsak beklenmeyen hasarlarla yine karşı karşıya kalabiliriz. Doğru tasarım işi çözülsün de doğru yapıyı yapan kişi/müteahhit karnesi ve inşaat işçilerine kim eğitim verecek?
- Yapı kalitesi gözden geçirilmelidir. Bakanlık gözden geçirse de daha sonra kaldırdı. Beyana esas hareket edilebilir ancak yine ilgili idare sorumludur.
- Hakedişi olmamış yapıyı nasıl kontrol edeceğiz? Uygulama aşamasına gelindiği zaman sorunlar meydana geliyor ve sistem içinde kendi açıkları ortaya çıkıyor.

- Mimarlar ve İnşaat Mühendisleri Odası yapı denetçisi olmak için eğitim verip sınav yapıyordu. Yapı mevzuatında denetçiler ‘ eğitim alır ’ ifadesi vardı.
- İlk afet yönetmeliği 1975’te çıkmıştır.

SONUÇ:

*1998 öncesi ve sonrası ciddi değişiklikler ve uygulama eksikleri vardır. Zemin yönetmeliği 2008 yılında çıkmıştır. Yönetmelikler değişikçe negatif etki yaratmakta ve uygulama sorunu devam etmektedir. Hak kaybı engellenmesi adına süreç uzamaktadır. Doğru tasarım eğitim programlarına bakanlığın tasarım ekiplerinde 22 kişi bulunmakta ve sadece 2 kişi İzmir’de bulunmaktadır. Eğitim programlarına odalara ya da bakanlık tekrar yetki alarak gözden geçirmelidir.

*Zemin etüdüleri (kontrol mühendisi) imzası altında kimin imzası olmalıdır?

*İmar yönetmelikleri 1998 öncesi ve sonrası revizyonlar, planlı alanlar imar yönetmeliği, mevzuat değişikliği uygulamalarında zorluklar yaşanıyor. 2012 öncesi bitişik-blok-ayrık nizam-TAKS-emsal hesapları yapılmazken uygulamada 2017 sonrası her parselde TAKS ve KAKS hesapları yapılmakta, eskiden kottan kazanan parsellerin şuan hak kaybı oluşmaktadır. Yeni dönüşümde nasıl olmalı?

*Kat sıkıştırmaları geri dönüşümde sorunlara neden olmaktadır. Deprem ve İmar Yönetmeliği karşılaştırmaları sonucu mevzuat nasıl olmalı? Planla çözülsede uygulamada aşılamayan sorunlar olmaktadır.

*6306 sayılı yasada 8 yılda 35 adet mevzuat değişikliği yapılmış ve 10 kısımda anayasa mahkemesi iptali bulunmaktadır. Daha kalifiye mühendis eli ile yapıldıysa bu kadar değişiklik ve iptal kararı olması yasanın yeterli olmadığı sonucunu doğurmaktadır.

- **Belediyeler laboratuvarlar kurmalı mıdır?**

- Belediyeler laboratuvar kurmasa bile alınan numuneler denetlenebilir (sabun olmaması için) ve yaptırımları ağır olmalıdır.
- Laboratuvarlar maliyetli. Ancak vatandaş niyeti ile bakarsak belediyelere daha yakın hissederler ve sonuçlara güvenirler. Bayraklı Belediyesi laboratuvar yaptı ancak sonuç alamadı. Belediyeler tespit ettiği zaman gereğini yapmalı. Buda ciddi bir yükü belediyenin üzerine alması demektir.
- Belediyeler laboratuvar yapacaksa Bakanlıktan Lisans alınmalıdır. Yetki belgesi alınmadan yapılan tespit geçerliliği yoktur. Yetkilendirilmemiş olursa hukuki sorunlar ortaya çıkar. Belediye re'sen yaptırabilir. Buda yine belediyeye ciddi bir yük demektir.
- 6306 sayılı yasa riskli yapıların yetkisini belediyelere devretti (Ocak). Deprem risk raporu her malîğin başvuru sonucu olmaktadır. Bakanlık idareye yetki veriyor ya da re'sen yapıyor. İdareye verdiğiinde Belediyeler yapmaz ise sorumluluk doğuyor. “Malik yapmaz ise, idare yapabilir. “ diye ibare vardır. Her Belediye’de uygulamalar değişebilir.
- Bakanlığın lisans verdiği kuruluşlar yönetmeliğe göre inceleme yapmalıdır. 1998 öncesi binalar riskli çıkacaktır. Lisans alanların Bakanlığın ARAAD sistemi girme yetkisi vardır. Sisteme girecek lisanslı firmalar verileri yükleyip değerlendirme yapacak ve vatandaş itiraz ederse yine bakanlık yetkili olacaktır.
- Riskli yapıların tespiti halinde 39.Maddeye kadar götürülüp yıkıma götürmesi gerekir.
- Yapı envanterleri çıkarılmalıdır. Çıkarılan envanterler kullanılmalıdır. Büyükşehir bu konuda öncü olmalıdır.

SONUÇ:

*Laboratuvar Belediyelere büyük sorumluluklar getireceğinden ve sorun gördüğü yerlerde gereğini uygulayacağından ilçe genelinde olmasa da büyükşehir öncülüğüne

laboratuvar kurulabilir. Dışarıdan yapan lisanslı firmalar da bulunmaktadır. Belediyelerin niyet ve isteği önemlidir. Örneğin; Büyükşehir Balçova ve Seferihisar için riskli yapıları çıkarmış olsa da ilçe belediyeler sonuçları kabul etmemiştir.

*Belediyeler dijital arşivlere geçmelidir.

Önemli: Finans Modeli yaratılmalıdır. Deprem için toplanan ve imar barışında toplanan paralar çözüm sağlayabilirdi. Tespit edilen riskli yapıların sahipleri harekete geçirilebilir. Belediyeler laboratuvar kurup vatandaşa yol gösterebilir. Hak sahiplerine model geliştirilebilir. Avcılar ve Kartal Belediyesi plan notlarına bakılabilir. Bu süreci nasıl yönetti? Vatandaşın hak kaybı konusunu nasıl çözdü?

- **Koruyucu Mühendislik ve Mevzuat**

- 2001 yılında 4734 sayılı yasa çıktıktan sonra binanın nasıl yapılacağı, nasıl denetleneceği, kimin yapacağı, 2001 yılı sonrası proje standardı, denetim standardı bu mevzuata göre oldu. 1996 yılında yapılan binaların incelenmesi ve mühendislik hizmeti alması gerekmektedir. 2001 öncesi yapıların incelenmesi gerekir. Bu da kapsamlı bir çalışma gerektirir. Bu konuda arşiv taraması yeterli değildir. İlçe belediyeler altından kalkamayabilir. Meslek odaları ile belediyeler, Üniversiteler, büyükşehir işin içine dahil edilmeli ve bina tespitlerinin yapılması gereklidir.
- Dijital arşiv tamamlandığında envanter hazırlaması daha kolay olacaktır.

SONUÇ:

*Yönetmelikler değiştikten sonra yapılan yapılarda hasar var ama can ve mal kaybı yok. Ancak yönetmelik öncesi yapılan yapıların da tespiti önem arz etmelidir.

- **Bakanlık, Belediye, Müteahhit, Yapı Denetim, Vatandaş ve Mevzuat**

- İmar uygulamalarında yaşanan bürokrasi nasıl çözülmeli? Hem süreç hem mülkiyet açısından. Mevzuat açısından daha şeffaf ve bürokrasiyi daha hızlı

aşmak? Büyükşehir ve ilçe belediyeler bir takım halinde olmalı ve sorunlar çözülmeli.

- İmar uygulaması sorunları neden 1 yıl sürüyor? Revizyon imar planları yapıldı ama uygulamaları sorunları? %45 DOP çıkması sorunları artırdı.
- İmar uygulama süreçlerinde bürokrasi çok uzun sürüyor! Mülkiyet hatalarının düzeltilip parselasyon planlarına başlanması nedeni ile imar uygulamalarına geç başlanıyor.
- İmar planı-parselasyon- uygulama- imalat şeklinde sonuç olması vatandaş her aşamada itiraza itiyor. İşin başlangıç ve bitiş kısmını vatandaş bilse belki itiraz etmeyecek.
- Vatandaş kamu kurumuna karşıda güvenini kaybetti.
- Finansman arayışı içinde 2981 sayılı yasanın en iyi yanı imar affi fonunun kentsel dönüşüme etkisi vardı. Taşınmaz satışı değerlerinin 6306 sayılı yasaya eklenmeli ve kentsel dönüşüm fonuna eklenmeli, finansman modeli olabilir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sermaye piyasası lisanslı kuruluşlarda taşınmazlar kültür tabiat varlıkları taşınmaz işlemleri yapıldığı gibi takasa zorlanmalı. Taşınmazın değerlendirilmesi yapılacak, arsa payı değer tespiti yapılacak belediye ya da hazine taşınmazları ile takasa girecek. Kentsel dönüşüm için bu fonlar kullanılmalı. Belediye ya da hazinenin Ne kadar taşınmaz varsa değerlendirilmeli.

MASA 3

YAPILAŞMIŞ KENT DOKULARINDA KENTSEL YENİLEME

- **Ankara’da yapılanlar ile ilgili bilgilendirme;**

Kentsel dönüşüm sorunları ve uygulamaları üzerine çalışıyor.2019 enkaz döneminden itibaren yanlış dönüşüm olarak adlandırılan stratejisi belirlenmeyen sınıflandırması yapılmayan uygulamalar süregeliyor. İstanbul yoğunlukta olmak üzere birçok sorunlar var. Ankara’da büyük bir deprem riski yok bu yüzden belirlenen kentsel dönüşüm yeşil alan belirleyip vadi oluşturmak böyle yayılmak suretiyle 84 tane alan belirlenmiş. 65 tanesi boş alanlar. Mamak ilçesi kentsel dönüşüm proje alanı merkeze 7 km uzaklıkta. 60lı yıllarda gece kondulaşmış bir alan 2008 yılında belediye. 740 hektar 14 mahallelik bir alan. Örgütlenme proje yönetimi gibi şeyleri önem arz eder. Neleri yapmamalıyız kamulaşma, 3 ayrı sözleşme yapılıyor. Vatandaşla iş birliği ile yapılıyor. Finansman yok nasıl yapılacağı belirlenmemiş. İmar hakkı bölgesinde 86dan sonra imar affından yararlanmamış 3 statüdeki alan dışından alan sağlanıyor. Bir daire veriyor. Belediye tamamen ev sahibinden evini alıp, bir daire verip bu şekilde ilerlemeyi planlıyor. 12.500 kişi ile anlaşma sağlanmış. 4.500 daire teslimi yapılmış. 9bin kişi konut bekliyor. 2020 tarafından ödenen para ile ilerleniyor. Yöntemi belirlemek, etaplar halinde dönüştürerek ilerlemek. Konut teslim alanla bekleyen arasında sorun. 11 etap halinde planlanmış. 10 15 bin metrekare parseller. Sosyal donatı ile birlikte çözümleniyor. Böyle yanlış başlanmış bir uygulamayı doğruya dönüştürmeye çalışıyoruz. Konutların yaşanabilir erişilebilir olması mimari detaylara dikkat edilmesine önem veriyoruz. Örgütlenmeyle ilgili; hak sahiplerinin çok iyi belirlenmesine dikkat edilmeli. Mevcut konut stoğu üzerindeki yapı yükseklikleri,

Örnek adalar üzerinden ilerlenmeli kamuya ait parseller kullanılmalı. İyi bir görsel örnek ile desteklenmeli vatandaşları ikna etmek adına. Finansman da birlikte çözümlenmeli. Kredi gücünü arsa belirlemede finansman desteği ile tamamlanmalı.

- **Mevcut durum analizi Karşıyaka Alaybey ve Tershane bölgesi için;**

Alaybey tershane iskelesi örnek alan üzerinden 25.897 yapı 146bin konut bağımsız bölümü Anadolu caddesi altında 1400 hasarlı yapı 400 ağır hasarlı yapı. 349bin nüfusa sahip

Karşıyaka ilçesi. 427 hektar kişi başı düşen miktar. 1940'dan buyana kadastral dokunun hiç değişmediği bir imar adası söz konusu. Karşıyaka planlı gelişim açısından biraz geriden takip ediyor.1950 yılında yapılan planlar üzerinde geliyiyor 4 kat belirlenen imar adaları mevcut. 1984 sonra imar kanunu ile kadastral ada formu aynı kalıyor. 5 kat izni veriliyor. Yol istikamete yönelinmiş. Daha sonra dava ile yine aynı karar devam ediyor. Zemin sıvılaşması olan bir alan. Mevcut yapı stoğu 70li yıllardan sonra yapılardan ciddi bir artış söz konusu. 110 yapı bulunuyor. İmar yönetmeliğine göre arka bahçe mesafeleriyle gelişen kütle etütleri var (3m bahçe alanı) . 5 ve 8 kat adetleri ile gelişmekte. Ağırlıklı olarak 5 kat. Fakat deniz kenarında kat sıkıştırılmadan yararlanarak 9 kata kadar binalar mevcut. Ömrünü tamamlamış yapılar da bulunuyor. 200mkare üzerinde parsel. Neredeyse hepsi betonarme. Arsa raış bedelleri 2000-2900 sahil tarafı 7000 üzeri. 25 yaş üstü binalar birim metre kare değeri 3000-4000 1-5 yaş arası 7000 üstü. Yalı tarafında 9400. (Mevcut yapı yeniden yıkılıp yapıldığında). Yeniden yapılması yerine farklı bir kurgu olduğunda düzenleme birim bedeli 26bin. Bostanlıda 50bin.

33 ağır hasarlı 33 hasarlı bina. 54bin yapı. 92 adet toplanma alanı. Yasa dışı gece kondu ile devam eden yapılar mevcut. İlk gecekondu bölgesi olmakla birlikte 2005 yılından başlanarak bölgeler tayin edilmiştir. Mevcut yapılar ömrünü tamamlayana kadar müdahale yapılmamış. Bazı yerler için revizyon planı yapılmış

- **Gül yaka mahallesi imar planı;**

Bitişik dört kat olarak belirlenen adayı 15 kat olarak revize edilmiş. 100 ila 300 metre parseller olduğu için tek başına ele alınamıyor. Revizyon öncesi ve sonrasına göre imar planı belirlenen 0.80 taksir bulunuyor. Emsal3 ile imar hakları karşılanacak şekilde bu plan geçerli olacağını gördük. 8 katlı 2 adet yapı çıkabilecek. Ruhsatlı yapıların az olmasından dolayı sağlanan avantaj ile revizyon imar planı ile çözümlenmeye çalıştık. Bu plan ile sorunun çözülebileceğini gördük.

Mevcut işleyiş kentsel dönüşüm, yenileme üzerine. Merkezde yapı stoğu bulunmakta. 98 sonrası yapılar da depremden etkileniyor. Depremden etkilenme oranı 23bin yapı bulunan Karşıyaka, bayraklıdan sonra geliyor. Yapı envanteri ile ilgili çalışma başlanacak. Yapı stoğu belirlenmesi mevcut durumu tespit etme ihtiyacı. Dönüşüm alanlarına nasıl bakıcaz nasıl tespit edicez bunlar üzerinde ilerliyoruz. Büyük hektarlarda çalışmalar devam ediyor. Uzlaşma yöntemini benimseyen bir tutum ile ilerliyoruz. Hak sahibi ile anlaşırken güveni oluşturmakta bunu sağlamış bulunuyoruz. Islah imar planları ile gelen alanlar var. Revizyon

planlarıyla hızla ilerlemeyi bekliyoruz fakat yeni mekânsal alanlar kamusal alanlar yaratmak çok önemli uygulamaya gelince kamunun müdahalesini iyi belirlemesi gerektiğini gördük. 6 bölgede çalışmalar devam ediyor. Kadifekale gibi alanlar yerinde yenileşme üzerine planlanıyor.

İlk kentsel dönüşmeye başlanılan yer Karşıyaka olarak bilinir. Piyasa üzerinde parsel bazında dönüşüm daha sonra ada bazında dönüşüm oldu fakat bu yeterli değil. Mahalle olarak ele alınmalı. Ve çevre insan odaklı olmalı. Pandemi sürecinin de getirdiği sebeplerle hepsinin yeniden düşünülmesi gerek. Kentsel dönüşüm isteyen insanların başvurularında ciddi bir atış söz konusu.

Bayraklı belediyesi önceden alınan 500 hektarlık alanda reviz edilmişti fakat sonra iptal edildi.

Mevcut alanlara bakıldığında binaların kabul edilemez olduğunu görüyoruz. Yapı ve zemin konusu ele alınırsa rezonans dalgaları ile bina boyutundan oluşan dalgalar uyumsuzluğu sebebiyle büyük yıkımlara sebep oldu. Mühendislik danışmanlık alan binalar da bile yıkım söz konusu bu yüzden zemin çok önemli. Emir komuta zinciri olarak ilerlenecek bir konu değil. Kanun 5 yıl içerisinde kullanıma aç diyor fakat bu süreç çok daha uzun. İlçeler karşılaştığında adalar ele alında imar alanın dönüşmesi tamamen farklı süreçler.

- **Masaya soru; siz olsaydınız uygulama aşamasında neler yapardınız?**

2000 sonrası süreçte yapılan araştırmalar ile kentsel dönüşüm başlandı. Dönüşüm projeleri ne kadar risk alanlardaydı? %60 oranla risksiz bölgelerde bu projeler yapılmış. Karşıyaka ele alındığında zemin katlarının çoğu etkilenmiş (zemin sebebiyle) bu da hasarlı olarak kabul edilmiyor. Haritalar ele alındığında zemin riskinin göz ardı edilmemesi gerekiyor. Bu alanları büyük firmalara veriyoruz ve daha sağlıklı konutlar çıkacağını ön görüyoruz. Fakat zemin bu konuda büyük rol oynuyor. Bostanlıdaki parsel ölçümü sonucu kişi başı daha fazla alan ortaya çıkıyor. Müteahhitlerin pazarlık yöntemiyle küçülmeye gidildiğini görüyoruz. Kişi sayısına düşen metre kare miktarı da azalıyor

Bostanlıda bir parsel ele alındığında Mevcut kararlar korunduğu halde binalar artmış. Çünkü mevzuatta bunu kısıtlayacak bir madde yok. Yaşana bilirlilik açısından da eksik binalar söz konusu (Odaların küçülmesi otopark sorunu) buna rağmen memnuniyet söz konusu. Yeni bina fikri vatandaşlar için daha önemli hal aldı. Depremden sonra bu daha da arttı.

Müteahhitler ile yapılan görüşmeler sonucu dönüşüm fikri olumlu geri dönüşler olmadı. Modellenmenin yetersizliği söz konusu maliyet fazlalığı Buna çözüm olarak belediyeler kendi alanlarını kendi modellemesinin kendini yapması gerektiği söz ediliyor.

- **Vatandaş müteahhitler ile görüştüktan sonra belediyeye gelip maliyeti sen karşılıyor?**

Bu durum bir çatışmaya sebebiyet veriyor. Planlanan projede artı para çıkıyor ve burada kredi devreye geliyor fakat kimse bunun altına girmek istemiyor tabi. Mevcut hane sayısı ile bağımsız bina planlanan arasında çok ciddi açıklar var. Yapı bazında dönüşümlerde müteahhitlerin kendine arttırdığı binalar var. Bu noktada finansman sorunu var belkide. Kamu kaynağının nasıl belirleneceğini konuşmaya ihtiyacımız var. Deprem sonrasında yıkılan binaların sahiplerine verilen (AFAD' ın verdiği 6 sayfalık metin) borçlandırmaya yönelik çalışmalar yapılmalı. Kentsel hizmetlerden yararlanamayan gece kondular vb bölgeler gibi yerlerin önceliğinin belirlenmesi gerekiyor. Yerel idarenin uygulamaya geçemediği müteahhitlerin ele aldığı projeler ile süreç geri kalıyor.

Kısa ve uzun vadeli ele almamız gereken konular var. Torba kanunlar sebebiyle sorunlar artıyor.

- **İmar hukuku vatandaşlar hakları adına neler söylersiniz?**

Mülkiyet hakkı dediğimiz menfaatlerin yarışması söz konusu. Bu yüzden çarpık kentleşme süre geliyor. Kanunların uyumsuzluğu sürekli yeni kanun belirlenmesi takip edilmesi zor şeyler. Sorgulanması gereken bir durum. Mahkemeler çözüm bulamıyor, yıllarca sürüyor.

Bostanlıdaki yatık binalar bölgesinde ada bazında yenileme kararı çıkmıştı 2008 yılında fakat anlaşma sağlanamadı.

- **Kat karşılığı yenilenme gibi bu süreci nasıl değerlendiriyorsunuz?**

Bina nasıl yapılacak nasıl dönüşecek kim yapacak soruları ortaya çıkıyor. Öncelikle mühendislik desteği alınmalı. Mantık çerçevesinde düşünülerek yaşanabilir sürdürülebilir estetik bir kentsel dönüşüm hedefleniyor. Konun bu noktaya gelmesi müteahhit profili. Hedeflerimiz mimarlar mühendisler olacak şekilde yapılması. Yeni gelen yasada müteahhit karnesi maalesef işe yaramadı maddi güçleri yüksek olan belediyelerden ihalelere girip daha

büyük sorunlara yol açtı. Siyasi irade elde olmadıktan sonra çözüm sağlanamadı. Herkese verilen bir karneye dönüştü.

Şehri büyülterek yeni yerleşim alanları bulunarak kat kaybına çözüm bulunabilir mi? Yatay yerleşimden çok dikey yerleşime mi geçilmeli? Mevzuatta ne gibi değişimler yapılmalı?

- **Yenilemeyi nasıl yapacaksınız?**

Nehir hanım; mevcut dokuyu iyileştirmeye yönelik başlamak. Küçük adalarla başlayarak bazı imar adalarını birleştirerek blok yapılaşmasını düşündük. Ada bazında yapıyı tarifleyeceğiz.

Alaybey Mahallesi için mevcut yollar korunarak 4 adayı birleştirmek. Bu adaları birbiriyle uyumlu olarak tasarlamak. Bu proje uygulama kolaylığı sağlar. Tek ada tek parseli de destekliyor bu proje (Görsel ile destekliyor).

40 yaş üstü fazla olduğu için buradaki insanlara yönelik araştırmalar yapılmalı. Mahalleden mahalleye değişiklikler yapılmalı. Oradaki insanların ihtiyaçlarına yönelik öneriler ile ilerlenmeli.

Donatı park alanlarını ayırdığımızda çevreye ilişkin sorunlar ortaya çıkıyor. Bu durumda araziye çıkıp insanlarla konuşup o bölgeye yönelik çalışmalar söz konusu. Kentsel tasarım ölçeğinde uygun alanlar bazında detaylandırmamız gerekmekte.

Buradaki tüm sorular kentsel dönüşüm kanununa çıkıyor fakat bu kanunların eksikleri ile ilerleme sağlanamıyor.

Kentleşme başlamadan önce mutlaka örnekleme yapılmalı. Bununla birlikte mutlaka örgütlenme olmalı. İlk aşamada ki sorunlar belirlenerek ikinci aşamada yol haritası olması sağlanmalı. Bina denetimi zemin kontrolüne dikkat edilmeli. Piyasa koşullarına da paralel ilerlenmeli. Pilot bölge seçerek sonuç alınmasını başlatması gerekir. Finans maliyet hesaplamaları.

Mülkiyet sahiplerinin ihtiyaçlarını nasıl karşılıyoruz? İmar planı yapmaya çalışırken iki sorunla karşılaşıyoruz mülk hakkı, mevcut binanın sahibinin talebi. Hak kaybı ve mevcut yapıda kayıp olmaması isteği. 2. Sorun amaç kamusal alan yaşanabilir bölge elde etmek fakat insan faktörü ile karşılaşmak. Çalışılan bölgenin tespiti sosyal ekonomik yapısının belirlenmesi. Alanların farklılığını göz önünde bulundurmalıyız. Kamunun her alanda yer

alması rasyonel olmayacağını düşünüyorum. Bütüncül bir perspektiften bakıp bir bölgeyi arazi değerini de dikkate alıp modelle teşvikinde belediyenin rol oynanması gerektiğini düşünüyorum. Ama aynı modelleme kullanılmamalı çevre insan farklılığından dolayı. Her bölgenin kendi dokusu çerçevesinde ele alınması gerektiğini düşünüyorum. Islak parsellerdeki hak yeni sağlandı.

Yeni modelin bireylere seçeneklere sunması gerekiyor. Alternatif alanlar farklı yaşama biçimleri sunulmalı

Türkiye'deki tüm araçlar mevzuatta tanımlanmış. Kanunda yer almayan hiçbir şeyi yapabilme hakkımız yok. Hem vatandaş hem kamu ayağı söz konusu. Bütüncül yaklaşımların olması gerektiği. Örneğin Karşıyaka'da etaplar halinde revizyon çalışmaları başlatacağımızı. İhalelerle ortak yollarla işbirliği ile bu yola gireceğiz. Vatandaşların daha çok bilgilendirilmesi. Nüfus ile sosyal donatının paralel olarak belirlenmesi. Metrekare başına düşen insanlara dikkat edilmesi.

MASA 4

YAPILAŞMIŞ KENT DOKULARI- YENİLEME MODELLERİ ANALİZİ

Bir imar revizyonu yapılırken vatandaş içe alınmalı. Kooperatif mantığı ile imar planlamaları yapılmalı, taahhüt müteahhitliği ile yüzdeler eşit pay ile (daire sahibi , yakınları vb) dağıtılmalı. Mühendisler, mimarlar, hukukçular, sosyologlar bir arada çalışmalı. İmar revizyonundaki belirsizliklerden biri paydaşların belirsizlikle karşılaşmaları. İmar revizyonunda kentsel dönüşüm rezerv alanları ile kooperatif modeli ve müşavire firma için her detayında bulunacak. Rantı ev sahibine ve kooperatife sağlayacak Vatandaş öncelikle bilgi sahibi olacak (proje vb.)

Hak sahiplerinden bazıları kooperatif üyesi olmak istemeyebilir. Hukuksal ve maddi sıkıntılar oluşabilir. Şerefiyede oluşacak sıkıntılar kooperatif modelinde sıkıntı yaratabilir.

Kooperatife katılmak istemeyen kişi parasını alıp çekilebilir. Çekilen kişinin payı diğer ortaklarla paylaşılabilir. Ya da başka bir müteahhit veya kooperatif ihaleye katılabilir. Revizyon vatandaşla birlikte yapılmalıdır. Vatandaşa imar revizyonu değil mimari plan sunulmalı. Bu modelle hem kentsel dönüşüm sağlanıyor hemde depreme karşı dayanıklı binalar yapılıyor.

Öncelikle nasıl bir kent olacağına karar verilmeli.

İmar planlarının yetersizliği en büyük tehdit. İşin organizasyonunu müteahhit değil teknik elemanlar yapmalı.

Bakanlık veya İzmir Büyükşehir Belediyesi risk etüdlerini yapmalı. Sosyal yapı ile ilgili çalışmalar yapılmalı. Veri ve araştırmalar olmadan planlama yapılamaz. Uygulanmaya geçilmemiş kentsel dönüşüm projelerinin kararları gözden geçirilmeli.

Bütün konuşulan problemleri en alt nedeni merkezi iktidarın kararlarının uygulanacak olması, Gelirin kazanılması ve harcanması (kent geliri) göze alınmadan bir plan yapılamaz. Ekonomik problemler ve politik karar verme problemleri masanın en üstünde yer almalı. Kooperatiflerin üstünde ekonomik ya da merkezi iktidar desteği olmalı.

Taşeronluk yapmak istemiyoruz. Bütün projeyi yapmak istiyoruz. 540 hektarlık alanın sorunu tapusuzluk (Karabağlar 540hektarlık riskli alan). Her konu için ince ince ayrı ayrı çalışmak gerekiyor.

İnsanların ölme korkusu ile yaşamadığı bir kent olmalı. En acil insanların yaşamının korunduğu bir kent olmalı. Yaşam kalitesini sağlayan hatta arttıran bir kent olmalı. Kentsel dönüşümün soyut bir kamu yararına göre yapılması en ideali. Kamu yararı için kişisel yararlardan vazgeçilmeli. Katılım tek seferlik değil süreç boyunca sürekli olmalı. Katılımın sağlanması için insanlara seçenek sunulmalı. Bir dönüşüm yapılırken halk katılımının sağlanması için yasal açıdan planlamalar sağlanmalı. Katılım prosedürlerinin genel düzeyde mi, spesifik düzeyde mi olması gerektiği belirlenmelidir.

İnsanların katılma istekliliğini nasıl arttırabiliriz? Düşünülmeli. İnsanların ihtiyaçlarını bildiğimiz bir katılım olmalı.

Küçük ölçekte bir model ile çözüm yapılabilirse insanların katılımı daha yüksek olur. Bir örnek model olması gerekli. “Çalıştay sürdürülebilir bir çalıştay haline getirebilir miyiz?”

Vatandaşlar için finansal konular büyük bir problem. Bu çözülmeli.

İnsanlara makul ve mantıklı öneriler ile gidilmeli. Bunun onlar için yararlı olduğuna ikna edilmeli. İmar hakkı transferi üzerine çalışarak kentsel dönüşüm için kullanılabilir. Temel 2 konu; güven ve finanstır. Her yerin sorunu farklı. Birden fazla yöntem çıkarılmalı, uygulama yerleri farklı olmalı. Mikrobölgeleme yapıp genelide unutmadan çalışmalar yapılabilir.

Daha spesifik çalışma grupları oluşturulabilir. Örneğin her bölge için ayrı bir masa veya çalışma grupları oluşturulup daha spesifik ve derinlemesine çalışılabilir. Somut politika üretmek için daha yararlı olabilir.

Belediyeler vatandaşın ne düşündüğünü, kimlerin katılım sağlayacağını, kimlerin ne istediğini vb. araştırması gereklidir.

Halkı bilgilendirdiğimizde emin adımlar ve politikalarla ilerlediğimizde katılım sağlanıyor.

Masaların belirli konularda çalışacak alt gruplar oluşturması gerekmektedir. Mevcut katılımcı yapısını yeni dinamik katılımcılarla birleştirilebilir. Mülkiyet hakları ile ilgili bir çalışma grubu kurulmalı.

MASA 5

GÜÇLENDİRME

- Teknik kapasite göz önünde bulundurularak yapı envanteri çalışması için ön bölgeler belirlenmeli ve bu bölgelerde sonuç alabilecek şekilde organize olmanın programı yapılmalıdır.
- Yapı zemin etkileşimi konusunda, yapı envanteri ile paralel olarak mikro bölgeleme çalışmaları tamamlanmalıdır.
- En hızlı şekilde yapı stoğu envanter çalışmasının tamamlanması gerekmektedir. Bu çalışmayla binalar risk durumuna göre sıralanmalıdır. Envanter çalışmalarındaki alternatif yöntemler değerlendirilmelidir.
- Bu sonuca göre en hızlı şekilde kentsel dönüşüm alanları oluşturulmalı. Ayrıca yapılan tespitlerle çok riskli yapı olduğu anlaşılan binaların risk analizi yapılarak 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı süreci başlatılmalıdır.
- Ekonomik açıdan güçlendirme avantajlı bir seçenektir. Güçlendirmeye teşvik edici çalışmalar yapılmalıdır.
- Güçlendirme ve yeni ruhsat projelerinin kontrolü için belediye personeline eğitim verilmelidir.
- Hukuken TBDY2018'den bağımsız hızlı güçlendirme yöntemi mümkün değildir ve tehlike teşkil etmektedir.
- Yetkin mühendislik yasası çıkarılmalıdır.
- Emsal artışına müsaade edilmemelidir. Bunun yerine belediyeler rezerv alan oluşturmalı ve alternatif çözümler bulmalıdır.