

ALTINDAĞ BELEDİYESİ COĞRAFI KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Eylem Kaya Akyol¹, M. Erkan Uçaner², Murat Kırmızıgül³, İbrahim Varol⁴

¹Altındağ Belediyesi, Bilgi İşlem Merkezi, Altındağ, Ankara, ekayol@altindag.bel.tr

²Altındağ Belediyesi, Bilgi İşlem Merkezi, Altındağ, Ankara, eucaner@altindag.bel.tr

³Altındağ Belediyesi, Bilgi İşlem Merkezi, Altındağ, Ankara, mkirmizigul@altindag.bel.tr

⁴BelMap Yazılım Müh. Danışmanlık Hiz.Tic.Ltd.Şti., Nilüfer, Bursa, ivarol@belmap.com

ÖZET

16.05.2012 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkartılmıştır. Bu yasa kapsamında, Altındağ İlçesinde yedi adet kentsel dönüşüm bölgesi tanımlanmış, belediye personeli tarafından saha ve mülkiyet tespit çalışmalarına başlanmıştır. Yapılan mülkiyet tespit ve saha çalışmaları, belediye tarafından kullanılmakta olan ve Coğrafi Bilgi Sistemi altlığı üzerine kurgulanan Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulamasına girilmeye başlanmıştır.

Altındağ Belediyesinde kullanılan Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulaması, Web platformunda çalışan, belediyenin Yönetim Bilgi Sistemi ile entegre bir yapıda oluşturulmuş, NVİ servislerinden veri çekebilecek altyapıya sahip, geniş yetkilendirme ve bünyesinde bütünleşik bir Coğrafi Veri Sunucusu barındıran özelliklere sahiptir. Uygulama ile birbirinden farklı kentsel dönüşüm projeleri, aynı platform üzerinde kolayca takip edilebilmekte, hak sahiplikleri ve tüm kentsel dönüşüm iş süreç ve yazışmaları, sistem üzerinden otomatik olarak alınabilmektedir.

Bildiride Altındağ Belediyesindeki Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulamasından ve benzer uygulamalardan bahsedilecektir.

Anahtar Sözcükler: Kentsel dönüşüm, Web/Internet CBS, Yerel yönetimler, Coğrafi veritabanları, Kent Bilgi Sistemleri

ABSTRACT

GEOGRAPHICAL URBAN REGENERATION APPLICATIONS IN ALTINDAG MUNICIPALITY

Law for Transformation of Disaster Risk Areas (numbered 6306) was published on 16.05.2012. Under this law, in Altındağ district seven urban regeneration areas defined and municipal staff began field work and the determination of ownerships. These ownership and field works datas are entered into the Geographical Urban Regeneration application used by our municipality which is constructed on Geographic Information System base.

Geographical Urban Regeneration Application used by Altındağ Municipality works on Web platform and integrated with the municipality Management Information System (MIS). Application has capabilities of taking data from NVI web services, flexible authorization and has an integrated Spatial Data Server. With the application, different urban regeneration projects can be easily traced on the same platform. Also ownership rights, all business processes related with urban regeneration and correspondences can be obtained automatically through the application.

Geographical Urban Regeneration Application which is used by Altındağ Municipality and similar applications will be referred in this paper.

Keywords: Urban Regeneration, Web/Internet based GIS, Local Administrations, Geographical Database, Urban Information System.

1. GİRİŞ

Cumhuriyetin ilk yıllarında küçük bir Anadolu kasabası görünümünde olan Ankara, başkent oluşu ile birlikte hızlı bir kentleşme hareketine sahne olmuştur. İlk kentleşme hareketleri Altındağ'da başlamıştır. 1927'de planlı bir başkent için açılan uluslararası yarışmaya kadar kentleşme hareketleri plansız ve programsız bir gelişme göstermiştir. 1927'deki Jansen İmar Planında Ulus kent merkezi olarak seçilmiş, ticaret bu alanda toplanmıştır. Ankara nüfusunun öngörülenden hızlı artışı Jansen Planını işlemez hale getirmiştir. Ülkenin her tarafından nüfus akını başlamış; gelen işçi, esnaf hatta memurlar plan dışı alanlarda kaçak inşaat yapımına girişmişlerdir. Bentderesi bölgesindeki gecekondu bu dönemde oluşmuştur (Köksal, 2012).

1957 yılında artık işlemeyen imar planı yerine yeni bir imar planı yürürlüğe konmuştur. Merkezi hükümetin 1950 yılında aldığı kararla kırlardan kentler göç hızlanınca, bu planda öngörülen nüfus da çok önceden aşılmıştır. Ankara kenti en çok göç alan kentlerden biri olmuş ve kırlardan kente iş bulmak amacıyla gelenler imarsız bölgelerde yer seçmişlerdir. İlçemizdeki Aktaş, Hıdırlıktepe, Yenidoğan, Çalışkanlar gibi bugün hala üzeri gecekondu dolu alanlar, bu dönemde oluşmuştur (Köksal, 2012).

1970'li yıllara gelindiğinde Ankara'nın nüfusu bir milyonu bulmuş, son yapılan imar planı da yetersiz kaldığından çarpık yapılaşma kentin her yönünü doldurmuştur. Bu yıllarda Siteler Küçük Sanayi Bölgesi'nin bugünkü yerinde

kurulmasıyla, Altındağ İlçesi'nin kuzeyinde bulunan yeni dönem gecekonduların mahallelerinin temeli atılmış olmuştur (Köksal, 2012).

2000' li yıllara gelindiğinde Altındağ'ın büyük kısmı gecekondularla dolu olduğu için 2004 yılında öncelikli olarak imar çalışmalarına başlanmıştır. 2004 yılında % 70' i imarsız olan Altındağ İlçesinin bugün büyük bir kısmında imar çalışmaları tamamlanmıştır. Ayrıca her yıl binlerce gecekondular yıkılıp yerini modern yapılar almaktadır. Yıkılan gecekonduların bir kısmı vatandaş tarafından müteahhitlere apartman yaptırmak için yıkılmakta iken bir kısmı da belediye tarafından yol, park, tesis yapmak için ya da kentsel dönüşüm projeleri kapsamında toplu konut yapımı için yıkılmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşümün Wikipedia web sitesindeki tanımı: şehrin bir bölümünün veya ciddi anlamda büyük bir kısmının proje kapsamında sistematik bir şekilde mevcut yapı stoklarının olası depremlere karşı toprak zeminin ve üzerindeki yapının risk değerlerinin belirlenmesi, olası depremde yıkılması ve yıkılırken çevredeki diğer yapılara zarar vermesi olasılıklarının da içine katılarak riskli toprak zemin ve riskli yapıların kullanım dışına çıkarılarak yerine toprak zeminin yapısına uygun temelli yapıların yapılması ve bu sayede olası depremlerde yaşanabilecek can ve mal kaybının en aza indirmek için yapılan kamusal çalışmalardan biridir (URL 1) denilmektedir.

Kentsel dönüşümün bir başka tanımı da: Kentsel gelişmenin toplumsal ekonomik ve mekansal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlıklılaştırma veya yeniden yapılandırma için proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır. (URL 2).

Kentlerdeki çarpık yapılaşma ve yarattığı sorunların çağdaş şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak yeniden yapılandırılmasını sağlamak üzere kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir. Bu hususta 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5436 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda düzenlemeler yer almaktadır (URL 2).

Son olarak 6306 numaralı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" 16.05.2012 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir (URL 3).

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

3.1 Ülkemizdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

3.1.1 Ankara' da Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri

Durali Alıç Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi: Ankara İli, Mamak İlçesinde 31 hektarlık proje alanında 2.600 modern konutun yapımının planlandığı Durali Alıç Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında bugüne kadar 2.200 konut ve Gemi İş Merkezi ve 10 dönümlük bir adet parkın yapımı tamamlanmıştır. Diğer konutların inşaatı devam etmektedir (URL 4).

Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi: Ege Mahallesi'nde 97 hektarlık alan üzerinde gerçekleştirilen Ege Kentsel Dönüşüm Projesi, 7.200 konuttan oluşmaktadır. 1.000 konut ve 100 iş yerinin yapımının tamamlandığı Proje kapsamında sağlık tesisleri, ticaret merkezleri, okul, rekreasyon ve spor tesisleri bulunmaktadır. Proje özel müteşebbisler aracılığıyla yürütülmektedir (URL 5).

Hüseyin Gazi Kentsel Dönüşüm Projesi: Hüseyin Gazi Mahallesi'nde 16,5 hektarlık alan üzerinde gerçekleştirilen Hüseyin Gazi Kentsel Dönüşüm Projesi 1.513 konuttan oluşmaktadır. Yaklaşık 500 konut ve 50 iş yerinin yapımının tamamlandığı Proje kapsamında 3 adet iş merkezi ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. Proje özel müteşebbisler aracılığıyla yürütülmektedir (URL 6).

3.1.2 İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projeleri

İstanbul' da bulunan 1,6 milyon binanın yaklaşık % 70' i imara aykırıdır. Kentsel Dönüşümde öncelikli olarak riskli 10 ilçe belirlenmiştir. Bu ilçeler Eminönü, Fatih, Beyoğlu, Zeytinburnu, Bakırköy, Bahçelievler, Avcılar, Bayrampaşa, Küçükçekmece, Adalar İlçeleridir. Kentin çeşitli bölgelerinde depreme dayanıksız ve kaçak 16.045 konut ve 3.277 işyerinin yıkımına başlanmıştır. Yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları üç grupta tanımlanabilir (URL 7):

➤ **Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projeleri (323,2 ha)**

- **Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi:** 131 hektarlık alanda yapılan kentsel dönüşüm alanında imar artış hakkı verilerek deprem odaklı dönüşüm yapılmaktadır. Dönüşüm sadece barınma değil tüm ihtiyaçları karşılayacak şekilde gerçekleştirilmektedir.
- **Okmeydanı Kentsel Dönüşüm Projesi:** 175,5 hektarlık, 100.000 kişinin yaşadığı bölge ıslah edilmektedir. Tarihi Okçular Tekkesi, uluslararası standartlarda okçuluk poligonu olacaktır.

➤ **Stratejik Odaklı Kentsel Dönüşüm Projeleri (901,5 ha)**

- **Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi:** Kartal, 330 hektarlık alanda dönüşüm sonunda kültür, ticaret, turizm, konut, yönetim ve rekreasyon merkezi olacaktır.
- **Cendere – Silikon Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi:** 230 hektarlık alanda yapılacak kentsel dönüşüm sonunda Cendere Vadisi Türkiye’ nin silikon vadisi olacaktır.
- **Ayamama Aksı Kentsel Dönüşüm Projesi:** 310 hektarlık alanda yapılacak kentsel dönüşüm sonunda sanayi ve lojistik alanları turizm ve ticaret alanlarına dönüştürülecektir.

➤ **Tarihi Alanlardaki Kentsel Dönüşüm Projeleri (231,5 ha)**

- **Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projesi:** 93,9 hektarlık alanda yapılacak kentsel dönüşüm sonunda Süleymaniye’ de Türk Sivil Mimarisi’ nin seçkin örneği olan Osmanlı Mahallesi ihya edilmektedir. 7 mahalleyi kapsayan alandaki tarihi yapılar restore edilmektedir.
- **Haydarpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi:** 129 hektarlık alanda kentsel dönüşüm yapılacaktır. Bu proje ile tarihi garın kültürel tesis, turizm, konaklama ve gar alanı olması planlanmaktadır.
- **Beyoğlu Perşembe Pazarı Kentsel Dönüşüm Projesi (8,5 ha)**

➤ **Diğer Kentsel Dönüşüm Projeleri:**

- Tarihi surlarda planlama ve projelendirme çalışmaları devam etmektedir. Yarımada’yı çeviren surlarda 2013’ ün sonuna kadar planlanmamış alan kalmayacaktır.
- 28 hektarlık alanda yapılan Derbent Kentsel Dönüşüm Projesi ile tamamı gecekondulu olan Derbent Mahallesi, modern bir yaşam alanına dönüşmektedir.

3.1.3 Eskişehir Odunpazarı Karapınar Gecekondulu Önleme Bölgesi Projesi

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Odunpazarı Belediyesi'nin ortak yürüttüğü Karapınar Gecekondulu Önleme Bölgesi Projesi, Alanönü, Karapınar, Huzur ve Erenköy mahallelerini içine alan 48 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Proje alanı, gerek kent merkezine gerekse Tarihi Odunpazarı Evleri'ne yakınlığı açısından önemli bir konumda bulunmakta ve kent merkezi ile arasındaki yüksek kot farkından dolayı panoramik açıdan tüm kente hakim bir noktada yer almaktadır (URL 8).

Evrensel kriterler doğrultusunda engelliler düşünülerek tasarlanmış proje alanında, kent ile bütünleşik, aktif yeşil alanları ile huzur veren, zengin bir sosyal hayat sunan, alternatif bir merkez kurgulanarak, nitelikli ve değerli bir kent parçası yaratılması amaçlanmıştır (URL 9).

3.2 Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları:

3.2.1 Almanya’ da Kentsel Dönüşüm

Bugün Almanya’da kentsel dönüşüm, Demokratik Almanya’nın Federal Almanya ile birleşmesinden sonra, özellikle doğu eyaletlerinin batıyla bütünleştirilmesi amacıyla yönelik görünse de, aslında tüm Almanya’yı ilgilendiren bir araç olarak algılanmaktadır. Çünkü yalnızca Doğu Almanya değil, eski eyaletlerin sayıları giderek artan bölgeleri, Alman toplumundaki yapısal ve demografik değişimle karşı karşıya gelmişlerdir. Sonuç olarak Almanya’daki tüm kentler, genel olarak nüfusun gelişmesiyle, göç hareketleriyle, yaşlı yapılaşmadaki değişikliklerle ve konut alanlarında azınlıkların sosyal dışlanması tehlikesiyle ilintili olarak önemli kentsel gelişme ve konut politikası istemlerinin eşliğinde bulunmaktadır (Köktürk, 2007).

Ağırlık noktası Doğu eyaletleri olsa da, konutun yanı sıra, okullar, çocuklar için donatılar, ticaret, hizmetler, kamusal personel ulaşımı, teknik altyapı hizmetleri ve atıklar kentsel dönüşümün ilgi alanındadırlar. Bu nedenle Doğu Programının yanı sıra bir Kentsel Dönüşüm Batı Programı da uygulanmaktadır. Bu programın uygulandığı kentlerde kentsel dönüşümün amacı, “ekonomik ve demografik yapısal değişimin üstesinden gelinmesi” ve “sürdürülebilir

kentleşmenin sağlanması” olarak konulmaktadır. Kentsel dönüşüm, bu nedenle tüm ülke geneline ve kentsel ölçekte kent yüzeyine yöneltilmektedir (Köktürk, 2007).

3.2.2 Fransa’ da Kentsel Dönüşüm

Fransa’nın başkenti ve dünyanın moda tasarım merkezi olduğu kadar aynı zamanda turizm merkezi de olan Paris’de, hem 1962 den beri uygulanan hem de 2001 de yürürlüğe giren yeni imar ve planlama yönetmeliklerinde en önemli unsur yapılaşmada kentin kimlik ve peyzaj değerlerinin korunması olmuştur. Paris yakınlarındaki La Defense kentsel Dönüşüm projesi uzun soluklu bir sürece sahip olan ve Paris’in mevcut tarihi kent merkezi yitirilmeden yeni bir merkez oluşturulmaya ve bu yeni merkezin, eski merkez ile bağlantısının kurulmasına yönelik bir projedir. Proje alanında, tarihi kentsel alan üzerinde, ekonomik aktivitelerin baskısını azaltarak yeni bir mekan yaratılmaya çalışılmıştır (URL 10).

Proje, %70 kamu, %30 özel sektör oranında, kamu ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. Projenin başlangıcında, kamu sektörü rol oynamış, ekonomik açıdan projenin kendi kendini finanse etmesi konusu önemsenmemiştir (URL 10).

3.2.3 İspanya’ da Kentsel Dönüşüm

Madrid’de Kent Konseyi tarafından yerleşim şartlarının kentin tarihi ve kültürel dokusunu değiştirmeden iyileştirmeyi öngören kent merkezinde yenileme planı çerçevesinde kentsel dönüşüm projesi uygulanmaktadır. Bu plan ile bir taraftan mevcut konutlar çağdaş yaşam standartlarına kavuşturulurken diğer taraftan da kent estetik ve mimari dokusu ile uyumlu ve ahenkli yüksek kat ve yoğunluklu olmayan yeni konutlar inşa edilmektedir. Buna benzer bir kentsel yenileme (dönüşüm) projesi de Barselona’da 200 hektarlık bir alanda Barselona 22 adıyla yürütülmektedir. Bu projede de önemli ve öncelikli hedef kent merkezindeki tarih ve kültür dokusu ile uyumlu bir mimari ve estetik anlayışı bölgeye hakim kılmaktır (URL 11).

4. ALTINDAĞ BELEDİYESİNDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

4.1 TOKİ ile Ortaklaşa Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinde amaç, vatandaşın imkansızlığı, özel sektörün ve merkezi yönetimlerin ilgisizliği karşısında özellikle kamu mülkiyetinde olan arazilerde kamunun ve bu araziler üzerindeki gecekondular hak sahiplerinin de menfaatini düşünerek yeni yapılan imar planları ile buralarda sağlıklı yaşayan gecekondular sahiplerine ekonomik imkanlarını da aşmayacak şekilde ödeme imkanları sunarak onları modern ve sağlıklı konutlara kavuşturmak, bunun yanı sıra bölgenin ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanlarını da oluşturmaktır. Ayrıca bu projeler kapsamında yalnızca bu bölgede oturan gecekondular hak sahipleri değil, daha önce yapılan ıslah imar planlarında ayrılan çeşitli sosyal donatı alanları üzerinde evi bulunan kişilerde yararlandırılmaktadır (Köksal, 2012).

Kent merkezine yakın alanlarda bulunan gecekondular alanlarındaki gecekondular yapısal özelliklerini yitirmişler ve çöküntü alanlarına dönüşme sürecine girmişlerdir. Bu alanlarda oldukça düşük gelirli vatandaşlar yaşamaktadır. Kentsel altyapı eksikliği ve alanda yaşayan insanların mülk sahibi olmamaları gibi sorunlar bu alanları yaşanmaz hale sokmuştur. Bu alanlarda revizyon imar planları ile sorunların çözümü mümkün olmadığı için, alanın ve üzerinde yaşayanların özelliklerine göre kentsel dönüşüm projeleri hazırlamak gerekmiştir. Özellikle Altındağ Belediyesi mülkiyetinde olan imar parsellerinin yoğun olduğu alanlarda Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlanmış ve uygulamaya geçilmiştir. (Köksal, 2012).

Kentsel dönüşüm projesi yapılacak alanlarda öncelikle 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri hazırlanmakta ve onaylı imar planlarına göre parselasyon planları da yeniden düzenlenerek tapuya tescili yapılmaktadır. Parselasyon planları yapılırken belediyemiz mülkiyetinde bulunan hisselerin bir araya toplanmasına çalışılmaktadır (Köksal, 2012).

Daha önce ıslah imar planı yapılarak tapuya tescil edilen bölgelerde Belediyemiz, 2981-3290 ve 3366 sayılı İmar Affı Yasalarına göre gecekondular hak sahiplerine yer tahsis yapmak sureti ile bu alanlarda Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlayarak, üzerinde yaşayan yoksul vatandaşlar için modern konutların üretimi yollarını aramaktadır (Köksal, 2012).

Bütün bu işlemler yapılırken bölgemizde oturan kişilerin de ekonomik koşulları da göz önüne alınmıştır. Tapusu buluna vatandaşların arsaları günün rayiç bedeli üzerinden satın alınarak daire fiyatına sayılmıştır. Tapu tahsis olan ve tahsis yapılan kişilerin de bu arsaları günün rayiç değeri üzerinden satın alınarak bunun üzerine gecekondularında enkaz bedelleri katılarak dairelerin peşinatına sayılmıştır. İşgalci durumunda olan kişilerin ise gecekondularında enkaz bedelleri peşinata sayılmıştır. Peşinatın üstünde kalan borçlar ise uygun taksitler ile taksitlendirilmiştir (Köksal, 2012).

4.2 Mütahhitlerin Kat Karşılığı İnşaat Yapmaları Sureti ile Devam Eden Kentsel Dönüşüm Projeleri

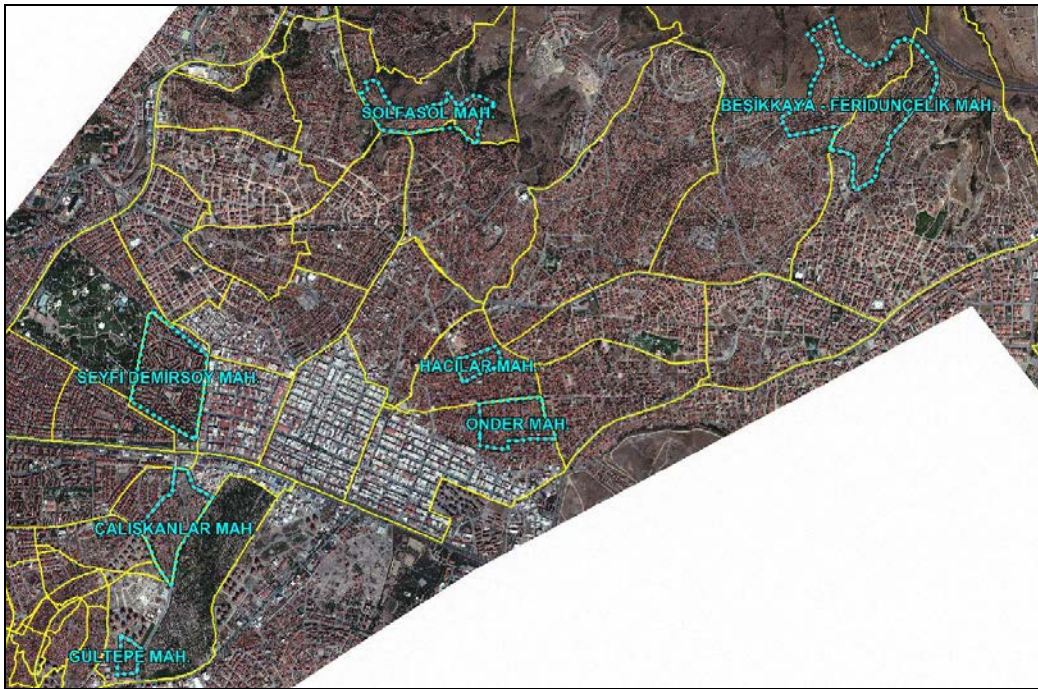
Ankara kenti bütününde 1984 yılına kadar yapılan imar planlama çalışmalarının çok az bir kısmı Altındağ sınırları içerisinde olmuştur. 1984 yılında Büyükşehir Belediyeleri ile İlçe Belediyelerinin kurulması, 3030 sayılı yasa ile 3194 sayılı İmar Kanunu ile 2981 sayılı İmar Affı kanunlarının çıkması üzerine özellikle imar/ıslah imar planlarının hazırlanması ve onaylanması konusunda belediyelere yetkiler tanınmıştır. İmar affı kanunu çıkacağına halk tarafından duyulmasından sonra özellikle İlçemiz sınırları içerisinde Ulubey, Önder, Hacılar, Battalgazi, Doğanstepe, Başpınar, Feridunçelik ve Alemdağ Mahalleleri olmak üzere tüm bölgelerde yoğun gecekondulaşma başlamıştır. Yoğun bir gecekondulu doku bulunan bu alanlara kentsel servis ve altyapı yeterli düzeyde götürülemediği. Bunun yanı sıra bu bölgelerin kentin diğer alanlarıyla olan ulaşım bağlantısını sağlayan yolların genişliğinin yeterli olmaması nedeniyle bu bölgelerde büyük bir trafik sorunu da ortaya çıkmıştır (Köksal, 2012).

1989 yılından sonra hazırlanan ıslah imar planları Altındağ İlçesinde oluşan ve günden güne artan sorunları çözmeye yetmemiştir. Çözüm arayışı olarak ıslah planları bulunan alanlarda revizyon imar planı yapılarak dört kat yapılaşma düzeni ile birlikte kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasına yönelik planlama çalışmalarına başlanılmıştır. Planlama ve parselasyon çalışmalarının yanı sıra; tapu tescili tamamlanmış alanlarda imar yollarının açılması işine de hızla başlanmıştır (Köksal, 2012).

Güneşevler (yaklaşık 53 ha), Ali Ersoy (yaklaşık 22 ha'lık kısmında) Yunus Emre (yaklaşık 31 ha), Gülpınar (yaklaşık 65 ha), Yıldıztepe (yaklaşık 36 ha'lık kısmında) , Alemdağ (yaklaşık 65 ha), Battalgazi (yaklaşık 69 ha), Çamlık (yaklaşık 71 ha), Beşikkaya (yaklaşık 87 ha'lık kısmında) ve Karapürçek (yaklaşık 350 ha'lık kısmında) Mahallelerinde hazırlanan ve tapuya tescilleri tamamlanan revizyon imar planlarına uygun olarak yapılaşmalar hızla devam etmektedir. Ayrıca bu bölgelerdeki sosyal donatı alanlarının uygulamaları da Belediyemiz öncülüğünde tamamlanmaktadır. Hemen her mahallede pazar alanları, sağlık ocakları, temel eğitim ve lise yapıları, kültür merkezleri, parklar, açık/kapalı spor tesisleri, muhtarlık binaları, hanımlar lokalleri ve gençlik merkezlerinin yapımları tamamlanarak kullanıma açılmıştır (Köksal, 2012).

4.3 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Devam Eden Kentsel Dönüşüm Projeleri

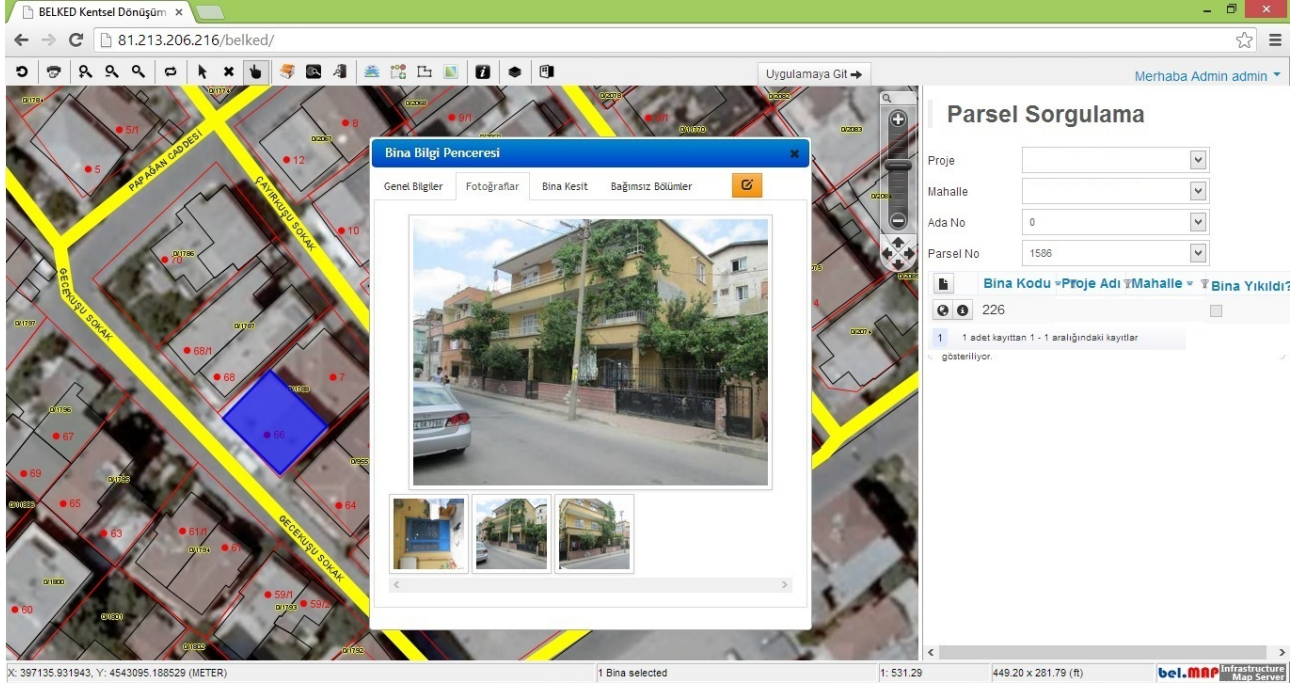
31.05.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 7 adet kentsel dönüşüm bölgesi belirlenmiştir. Bu bölgeler: Beşikkaya-Feridun Çelik (64.8 ha), Çalışkanlar (19.7 ha), Gültepe (3.5 ha), Hacılar (4.9 ha), Önder (15.9 ha), Seyfi Demirsoy (32.7 ha), Solfasol (18.5 ha) Mahallelerindedir (Resim 1). Bu bölgelerde yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında diğerlerinden farklı olarak belediyenin Coğrafi Bilgi Sistemi altlığı üzerine kurgulanan Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulamasının kullanılmasıdır.



Şekil 1: Kentsel dönüşüm bölgeleri

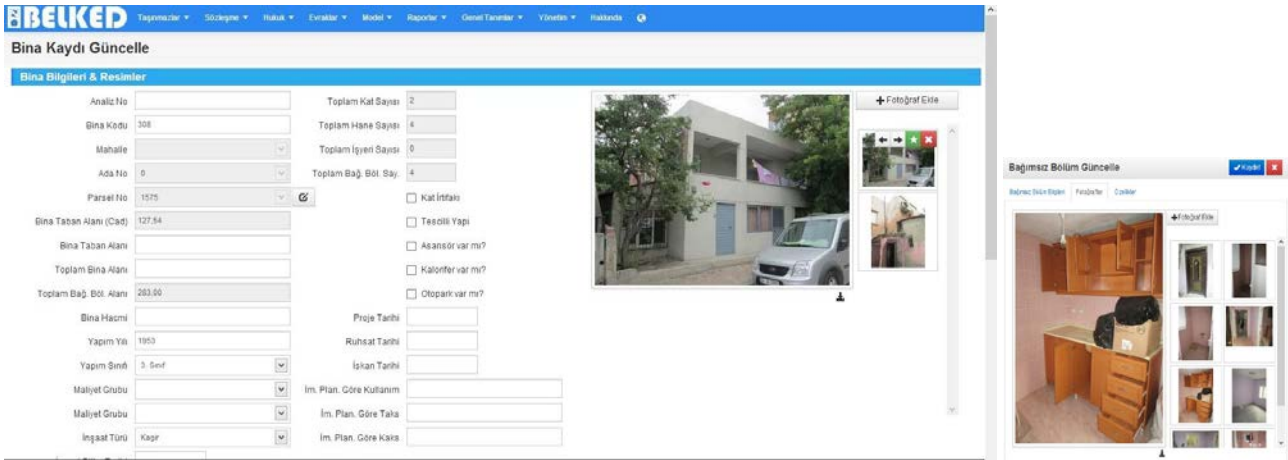
5. COĞRAFI KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI

Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulamasında veri toplama ve mülkiyet çözümü işlemleri, harita destekli olarak gerek paftalar ve krokiler ile klasik yöntemleri kullanıp, gerekse PDA ve mobil veri toplama araçları ile yapılmaktadır. Her bir yapı için ofiste veri tabanı tarafından üretilen ve tekrarlanmayan KOD ve ID' ler kullanılmakta, bu şekilde uygulamaya veri giriş işlemlerinde karışıklık ve mükerrerliğin önüne geçilmektedir. Saha çalışmaları kapsamında anketör personelin elinde tapu mülkiyet verisinin altlık olarak kullanılması da işi neredeyse yarı yarıya kolaylaştırmakta olup, yanlış yazım ve eksik veri toplanmasının önüne geçmektedir.



Şekil 2: Web Tabanlı Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulaması arayüzü

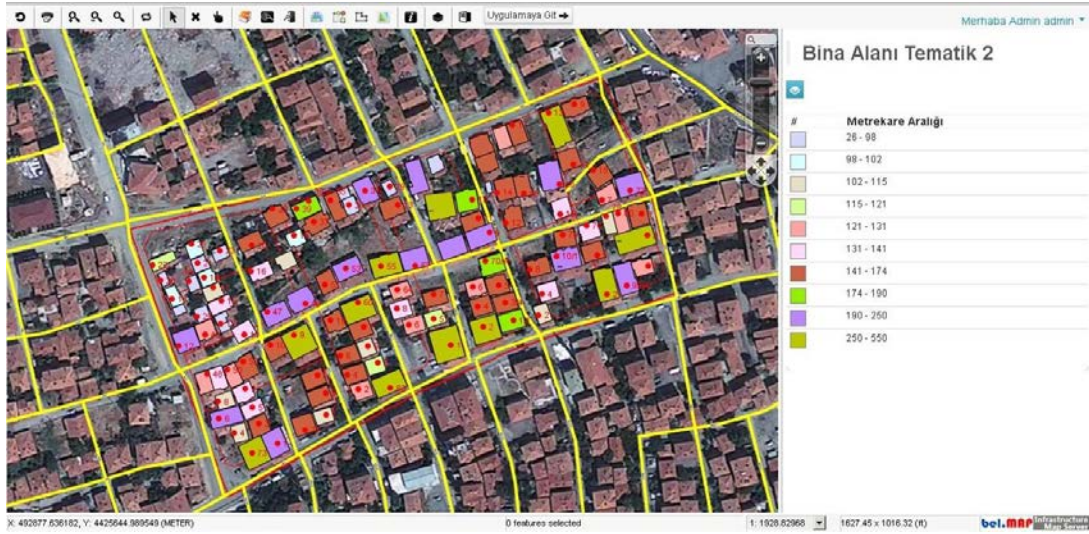
Sahadan toplanan veriler, Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile kontrollü bir şekilde modüler olarak veri tabanına aktarılmaktadır. Veri girişlerinin her aşamasında harita altlığı kullanılmakta olup, WEB üzerinden çalışan Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile numarataj noktası ekleme ve silme işlemleride gerçekleştirilebilmektedir. Uygulama ile sisteme bir veri sadece bir kez girilmektedir, diğer tüm modül ve yapılarda bu veri kullanılabilir. Tüm giriş işlemleri parametrik ve çoktan seçmelidir, dolayısıyla bu sayede istenen her sorgu ve raporlama kolaylıkla yapılmaktadır.



Şekil 3: Bina kaydı güncelleme

Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile anlık olarak tematik haritalar düzenlenebilmekte, buna bağlı olarak yapılacak yeni plan ve proje sayısal modeline görsel altlık oluşturabilmektedir. Uygulamada düşey bina kesiti ve bağımsız bölüm dağılımı dinamik olarak girilen verilere göre anlık oluşturulabilmektedir. Bu kesit, yapılan veri girişlerinde ve alınacak

kararlarda görsel algıyı kolaylaştırmakta, yapıların kat ve bağımsız bölüm dağılımını net bir şekilde ortaya koymaktadır. Sistemde, her bir yapıya ilişkin istenen sayıda kat ve bağımsız bölüm girilebilmekte, her bağımsız bölüm için istenen sayıda fotoğraf aktarılmakta ve bağımsız bölümlerin imalat oranları ayrı ayrı belirlenebilmektedir. Veri girişlerinin ardından düzenlenecek olan Hak Sahipliği Tespit Formları, sistemden kolay bir şekilde ve birkaç seçim işlemi ile otomatik olarak alınabilmektedir.



Şekil 4: Tematik harita oluşturma

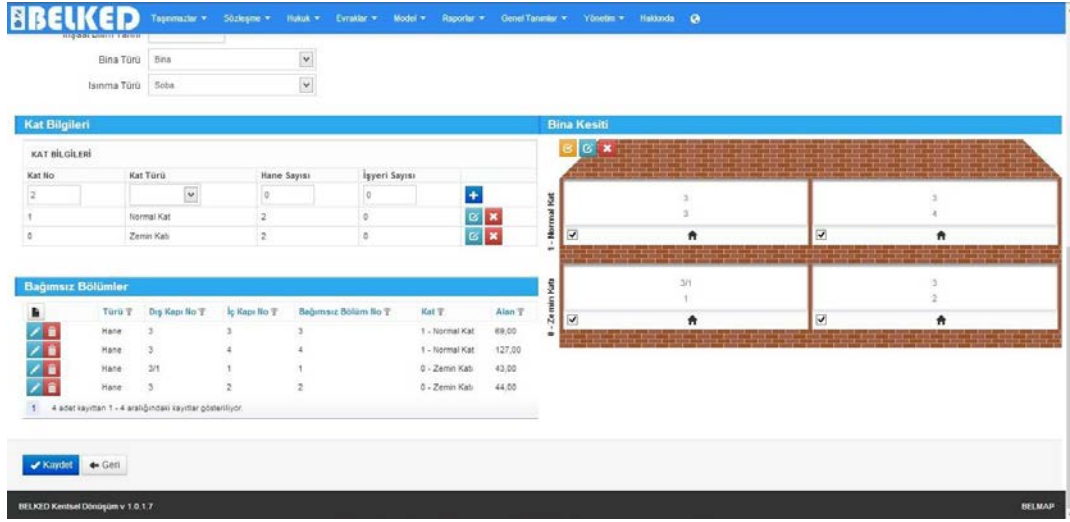
ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ		DİĞER ÖZELLİKLER	
BİNASININ KAT ADEDI	2K + 2JK		
BİNASININ TOPLAM İNŞAAT ALANI	301,00 m ²		
BİNASININ BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	4		
YAPTI SINIFI	01 - SIKIŞ YAPILAR		
YAPTI GRUBU	A - DÜZLEM YAPILAR		
BİNA YAPIM YILI	1972		

DEĞERLEME ÜZMANI: SPK LİSANS NO: KONTROLÖR: İRNET

ANA GAYRİMENKUL FOTOGRAFARI

Şekil 5: Bina bilgi penceresi

Proje bazlı birden fazla Kentsel Dönüşüm Projesinin aynı ekranlardan takip edilebilmektedir. Ölçeklenebilir yönetim ve yüklenici modülü ile uygulamadaki her bir butona kadar yetkilendirme ve kontrol işlemleri yapılabilmektedir. Haritadan sözel veriye, sözel veriden haritaya tek butonla erişim imkanı sağlanmakta, böylelikle her aşamada garfik-sözel veri ilişkisi kontrol edilebilmektedir. Uydu görüntüsü ile çalışabilme, katman kontrolü, bilgi alma butonu ve daha birçok harita kullanım aracı uygulama ile kullanıcılara sunulmaktadır. XML formatında alınan TKGM Tapu Verileri, sisteme otomatik aktarılabilir. İçişleri Bakanlığı Kimlik Paylaşım Sistemi entegrasyonu sağlanarak, maliklerin ikamet adresleri otomatik oluşturulabilmektedir. Maliklere istenen sayıda adres ve telefon tanımı yapılabilmektedir.



Şekil 6: Binaya bağımsız bölüm ekleme

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel Dönüşüm Projeleri bölge halkının sosyo-ekonomik yapısı dikkate alınarak hazırlanmalıdır. Bölgede yaşayan insanların ikamet etmesi mümkün olmayan projeler hayata geçirildiğinde insanlar başka bir yere göç eder ve sorun bir yerden başka bir yere taşınır.

Alınan kararların ve yapılan uygulamaların başarıya ulaşması bu karar ve uygulamaların arkasındaki halkın desteğine bağlı olduğu bilinci ile bölge için yapılmak istenilen tüm projeler bölge halkına anlatılmalıdır. Proje kapsamında inşaatlar bitene kadar hiç kimsenin mağdur edilmeyip, inşaatların tamamlanmasının ardından burada oturan tüm vatandaşların daire sahibi olmaları amaçlanmalıdır (Köksal, 2012).

CBS teknolojisinin imkanları kullanılarak Kentsel Dönüşüm Projelerinde, Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile verileri depolama, bilgiye erişim, sorgulama, analiz etme, karar verme, rapor alma, tematik haritalarla sonuçları görsel olarak sunma gibi imkanlar sağlanabilir.

KAYNAKLAR

Köksal, R., 2012. Altındağ' da Kentsel Dönüşüm, Türk Dünyası Mühendislik, Mimarlık ve Şehircilik Kurultayı, Trabzon

Köktürk, E. Ve Köktürk, E., 2007. Türkiye' de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.

URL 1, http://tr.wikipedia.org/wiki/Kentsel_dönüşüm, 25 Eylül 2013

URL 2, Kentsel Dönüşüm Nedir ?
http://sehirplanlama.org/index.php?option=com_kunena&func=view&catid=9&id=37&Itemid=36, 25 Eylül 2013

URL 3, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <http://www.mevzuat.gov.tr/Kanunlar.aspx>, 3 Eylül 2013.

URL 4, <http://www.mamak.bel.tr/durali-alic-kentsel-donusum-projesi.aspx>, 27 Eylül 2013

URL 5, <http://www.mamak.bel.tr/ege-kentsel-donusum-projesi.aspx>, 27 Eylül 2013

URL 6, <http://www.mamak.bel.tr/huseyingazi-kentsel-donusum-projesi.aspx>, 27 Eylül 2013

URL 7, http://www.ibb.gov.tr/sites/basin/Basn_Danmanl_Fotoraf_Arivi/CENGİZ/Baskan-Kentsel-Donusum-SON-HALI-3.pptx, 27 Eylül 2013

URL 8, <http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1365/Eskisehir-Odunpazari-Gecekonu-Onleme-Bolgesi-Projesi>, 27 Eylül 2013

URL 9, <http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1365/Eskisehir-Odunpazari-Gecekodu-Onleme-Bolgesi-Projesi>, 27 Eylöl 2013

URL 10, http://www.ziyaguney.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1050:kentsel-doenuem-ve-pars-oerne-fransa-&catid=40:ariv&Itemid=181, Kentsel Dönüşüm ve Paris Örneği.. (Fransa), 01.10.2013

URL 11, http://www.ziyaguney.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1049:kentsel-doenuem-ve-madrt-oerne-panya-&catid=40:ariv&Itemid=181, Kentsel Dönüşüm ve Madrid Örneği.. (İspanya), 01.10.2013