

Dosya : BPÇ-1/503  
Sayı : 50892535 /11585  
Konu : Kentsel Dönüşüm Talepleri.

25.07.2013

.....KIRIKKALE.....VALİLİĞİNE  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Ülkemizin son 20 yılda yaşadığı, orta ve büyük ölçekli depremler ile ortaya çıkan can kayıpları ve ağır hasarlı veya yıkılan binaların sayısı, ülkemizdeki yapı stoğunun önemli bir kısmının risk altında olduğunu göstermiştir. Yine, depremlerin yanı sıra, plansız, çarpık ve imar mevzuatına aykırı yapılaşma sebebiyle, başta sel afeti olmak üzere diğer doğal afetlerden dolayı çok sayıda can ve mal kaybı yaşandığı da bilinen bir gerçektir. Afet riskleri, kentlerin yalnızca tehlike kaynaklarına yakınlıklarından kaynaklanmamakta olup, yeterli mühendislik hizmeti almamış güvensiz ve kaçak yapıların yanı sıra yerleşim düzeni ve dokusu, altyapı ve sosyal donatı alanları ile açık alan yetersizlikleri, özel tehlikelere konu alanların iskân edilmiş olması gibi çok sayıda fiziki, sosyal, çevresel ve toplumsal etkenler de afet riskleri açısından etkili olmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm; son yıllarda, özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremleri başta olmak üzere ve son olarak da 2011 yılında meydana gelen Simav ve Van depremlerinde yaşanan yıkımlarla daha da görünür hale gelen kentleşme ve yerleşme sorunları nedeniyle üzerinde en çok konuşulan ve tartışılan konulardan biri haline gelmiştir.

Bu çerçevede kapsamlı bir iyileştirme ve doğal afetlere hazırlık için gereken adımlar atılmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Amaç" başlıklı 1 inci maddesi ile "... 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" olarak tarif edilmiş olup, söz konusu Kanun yasalaşmış ve uygulama yönetmelikleri de hazırlanarak sürdürülebilir çevre ve yaşam kalitesi yüksek yerleşmeler hedefine ulaşmak için çalışmalara başlanılmıştır.

Kentsel Dönüşümün temel amacı sağlıksız ve güvensiz yapı stoğunun yenilenmesinin yanında kentlerin yeşil alanları, sosyal donatı alanları, altyapısı ve ulaşım sistemleriyle yaşanabilirlik standartlarını yakalaması ve kente değer katacak uygulamalar yapılmasıdır. Nihai hedef; sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir kentler ve yapılar oluşturmaktır. Bu amaçla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak, zarar azaltma öncelikli kentsel dönüşüm çalışmalarında mahalli idarelerle birlikte hızlı ve etkili projelendirme ve uygulamalar yürütülmektedir.

Özellikle son dönemdeki gelişmeler sonrası vatandaşların da kentsel dönüşüm hususunda hassasiyetleri ve talepleri artmış, büyük bir beklenti oluşmuştur. Gerek Valilikler gerekse de Belediyelerden gelen taleplerin yanı sıra vatandaşlar tarafından da münferit bir çok dilekçe ve başvuru Bakanlığımıza iletilmekte olup yaşadıkları alanlarda kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmesi ve riskli yapıların bertarafı yönünde yoğun talepler bulunmaktadır. Ancak Bakanlığımıza iletilen dönüşüm alanı tekliflerinin incelenmesinden, iletilen tekliflerde çoğunlukla yüksek oranda yapılaşma haklarında artışlar öngörüldüğü ve ayrıca yeterli kentsel sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılmadığı tespit edilmiştir.

Bu noktada kentsel dönüşümün bir rant aracı olarak görülmesi, yapılacak uygulamalarda emsal artışı ile maliyetin çıkarılması veya proje bazlı, kendi finansını çözen uygulamalarla sınırlı kalınması doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Bunun yanı sıra plan yoluyla sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmanın ön koşullarından olan mevcut ve gelecekteki nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının ayrılmaması gibi bir yaklaşımın, geçmişin riskli yapı alanlarının, gelecekte yaşanabilir kent parçalarına dönüşmesini engelleyeceği ve geçmişte riskli yapı veya riskli alanlarında yaşayan kesimlerin, gelecekte sağlıksız kent parçalarında yaşamaya mahkûm edilmesine neden olacağı

Dosya : BPC-1/503  
Sayı : 50892535 /11585  
Konu : Kentsel Dönüşüm Talepleri.

25.07.2013

unutulmamalıdır. Uygulanacak projeler öncelikle kanunun amacına uygun olarak belirlenen riskleri ortadan kaldıracak şekilde hazırlanmalı, kısa vadeli veya günü kurtarmak için yapılmamalı, projenin kente getirisi veya götürüsü çok iyi planlanarak kararlar bu doğrultuda verilmelidir.

Nitekim Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde bu hususa ilişkin olarak "Madde 18 - (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin üst ölçekli planlar ile uyumlu bir uygulama aracı olarak ele alınması gerekmekte olup, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte, plan değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede;

- 6306 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında yürütülecek uygulamalarda her Belediyenin ilçe veya belediye bütününde dönüşümü yapılacak alanların belirlenmesi ve belirlenen alanlar ile yakın çevresinin bir bütünlük içinde ele alınması ve değerlendirilmesi,
- Oluşturulan plan kararlarının makro ölçekteki nüfus dağılımı ve yoğunluk kararları bakımından irdelenmesi,
- Alanda yerleşilebilirlik ilkesi ve taşıma kapasitesinin göz önünde bulundurulması,
- Afet risklerinin azaltılmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması,
- 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve ilgili Yönetmeliği uyarınca dönüşüm uygulamalarının inşaat alanı artışı yerine değer artışı dikkate alınarak ve "Rezerv Yapı Alanları" oluşturulmak suretiyle gerçekleştirilmesi,
- Yaşam kalitesinin artırılması amacıyla plan tekliflerinin hazırlanması aşamasında, bölgedeki mevcut ve gelecekteki nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Bu kapsamda yazımızda belirtilen hususların iliniz sınırları dahilinde tüm belediye başkanlıklarına duyurulması ve yazımızda belirtilenlerin dikkate alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

22862  
Çevre ve Şehircilik İl Md  
31.07.2013

  
Ercan TIRAS  
Bakan a.  
Müsteşar

DAĞITIM  
-81 İl Valiliğine  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Vali  
