



KENTSEL DÖNÜŞÜME BÜTÜNSEL YAKLAŞIM

İZMİR ENERJİ FORUMU
17.11.2018

HASAN ALINÇ
İNŞAAT MÜHENDİSİ

İMO İZMİR ŞUBESİ YÖNETİM KURULU VE
KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYONU ÜYESİ

Neden Kentsel Dönüşüm?

17 Ağustos 1999 tarihinde yaşadığımız 7,4 büyüklüğündeki Gölcük merkezli depremde 17 bin 118 vatandaşımız hayatını yitirdi, 73.342 ev hasar aldı.

3 ay sonra Kasım 1999 da Düzce 7,2 ile sallandı ve 894 vatandaşımızı kaybettik, 35.519 bina da hasar aldı.

2011 yılında 7,2 büyüklüğünde meydana gelen Van depremi Kentsel Dönüşüm çalışmalarının hızlanmasında dönüm noktası oldu.

Kentsel Dönüşümün Hedefleri ?

Bakanlık ve Belediyelerin amacı;

- *Depreme ve afetlere hazırlıklı olmak
- *Can ve mal güvenliği
- *İmara uygun sağlıklı yapılar
- *Bozulan kent dokusunu düzeltmek

Halkın amacı;

- *Depreme dayanıklı yapılar elde etmek
- *Devlet desteklerinden faydalanmak
- *Emlak değerini arttırmak
- *Yeni bir eve sahip olmak

Kentsel Dönüşüm Kanunları

Kentsel dönüşüm ülkemizdeki kanunlarda iki şekilde yapılabiliyor.

1. 5393 sayılı BELEDİYE KANUNUN 73. MADDESİ Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı ile (2005)
2. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile (2012)

5393 belediye kanunu-73.madde

- Madde 73- (Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.) Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

KADİFEKALE -YEŞİLDERE (46 HEKTAR)



Alan : 46 Ha.
Nüfus : 20.000
Konut : 2.300
Yetki : İzmir Büyükşehir Belediyesi

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

AKTEPE - EMREZ (122 HEKTAR)



Alan : 122 Ha.
Nüfus : 20.000
Konut : 1.885
Yetki : İzmir
Büyükşehir Belediyesi

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

BALLIKUYU (48 HEKTAR)



Alan : 48 Ha.
Nüfus : 35.000
Konut : -
Yetki :
İzmir Büyükşehir
Belediyesi

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

BAYRAKLI (60 HEKTAR)



Alan : 60 Ha.
Nüfus : 22.000
Konut : 5496
Tic. Yapı : 317
Yetki : İzmir
 Büyükşehir Belediyesi

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

EGE MAHALLESİ (7 HEKTAR)



Alan : 7 Ha.
Nüfus : 4.000
Konut : 572
Yetki : İzmir
 Büyükşehir Belediyesi

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

UZUNDERE (32 HEKTAR)



Alan : 32 Ha.
Nüfus : 8.000
Konut : 497
Tic. Yapı : 117
Yetki : İzmir
Büyükşehir Belediyesi

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

ÖRNEKKÖY (18 HEKTAR)



Alan : 18 Ha.
Nüfus : 6.000
Konut : ?
Yetki : İzmir
Büyükşehir Belediyesi

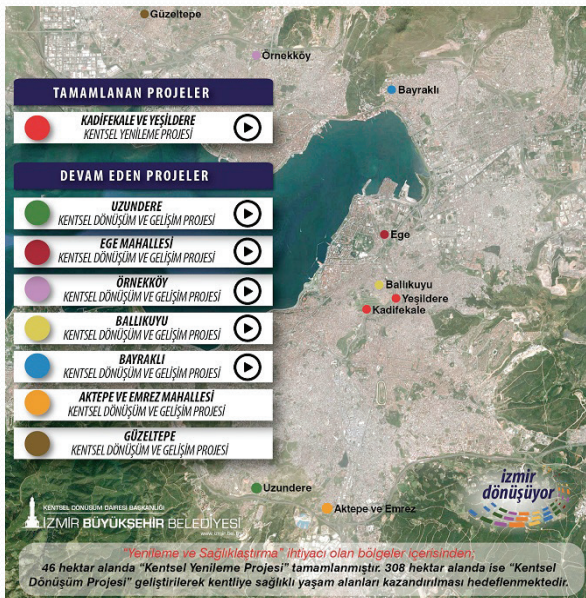
5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

GÜZELTEPE (21HEKTAR)



Alan : 21 Ha.
Nüfus : ?
Konut : 289
 Bağımsız Birim
Yetki : İzmir
 Büyükşehir Belediyesi

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR



Belediye tarafından yürütülen çalışmalar neticesinde 115 bin vatandaşın yaşadığı alanda kentsel dönüşüm çalışması yapılmaktadır.

Not: Güzeltepe Kentsel Dönüşüm alanı nüfus verisi dahil değildir.

6306 Sayılı Kanun ile Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilk maddesine göre 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 oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

6306 ikiye ayrılır .

- Riskli alan , rezerv alan
- Riskli yapı

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

KARABAĞLAR (540 HEKTAR)



İlan Tarihi	: 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 31.12.2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazete' de
Alan	: 540 Ha.
Nüfus	: 53.500
Konut	: 17.000
Yetki	: ÇŞB

Son Durum

- Plana esas jeolojik- jeoteknik etüd raporları onaylandı.
- Halihazır haritaların hazırlanması tamamlandı.
- Bölgede ruhsat taraması, mülkiyet durum tespiti ve alan üzerindeki taşınmazların değerlendirme işlemleri tamamlandı.
- Uygulama imar plan çalışmaları devam ediyor.
- Bakanlık tarafından yetki verilen yüklenici firmada uzlaşma görüşmelerine başlandı.

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

MENEMEN (62 HEKTAR)



İlan Tarihi : 05.05.2013 tarih /28638 sayı ve 4615 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 44 ha alan, 12.10.2013 tarih/28793 sayı ve 5432 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 18 ha alan Resmi Gazetelerde yayımlanarak "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir.

Alan : 62 Ha.

Nüfus : 6550

Konut : 2.866

Yetki : Menemen Belediye

Başkanlığının 18.06.2014 tarih ve 194 sayılı yazısı ile yetki devri talep edilmiş olup konu ÇŞB'na iletilmiştir.

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

NARLIDERE (43 HEKTAR)



İlan Tarihi : 25.06.2013 tarih ve 28688 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

Alan : 43 Ha.

Nüfus : 6700 kişi

Konut+ İşyeri : 5.494

Yetki : Narlıdere Belediyesi

Son Durum : Alana ilişkin

çalışmaları Narlıdere Belediyesi yürütmektedir.

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

KARABAĞLAR-BUCA (191 HEKTAR)



İlan Tarihi : 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

Alan : 191 Ha.

Nüfus : 8500

Konut+ İşyeri : 5.377

Yetki : Karabağlar Belediye Başkanlığına (101 ha) ve Buca Belediye Başkanlığına (90 ha) yetki verilmiştir.

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

KARŞIYAKA (2,59 HEKTAR)



İlan Tarihi : 06.09.2013 tarih ve 28757 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 5281 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

Alan : 2.59 Ha.

Nüfus : 400 kişi

Konut : 99

Yetki : Karşıyaka Belediyesi

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

KEMALPAŞA (79,57 HEKTAR)



İlan Tarihi : 2015/7341 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 08.03.2015 tarih ve 29289 sayılı Resmi Gazete’ de “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir.

Alan : 79,57 Ha.

Nüfus : 16.000

Konut : 5.000

Yetki : ÇŞB

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR



Toplam Riskli Alan : 918,16 hektar

Toplam Mahalle Sayısı : 33 adet

Toplam Nüfus : 97. 950 kişi

Toplam Bağımsız birim sayısı : 35.836 adet

Belediye ve Bakanlık tarafından yürütülen projeler ile ulaşılacak nüfus sayısı 212.950 kişi.

Riskli Yapı Tespiti ile de 17.000 den fazla yapı malikler ve anlaştıkları müteahhitler tarafından yenilendi.

İzmir'in güncel nüfusu: 4.274.000

Mevcut Yapı Stokunun Durumu

- Türkiye'deki mevcut yapı stokunun %67'sinin kaçak olduğu tahmin edilmekte.
- 1999 yılından önce inşa edilmiş yapılar inceleme gerektiriyor.
- İzmir'deki yapıların yarısından fazlasının kentsel dönüşüme tabi tutulması gerekebilir.

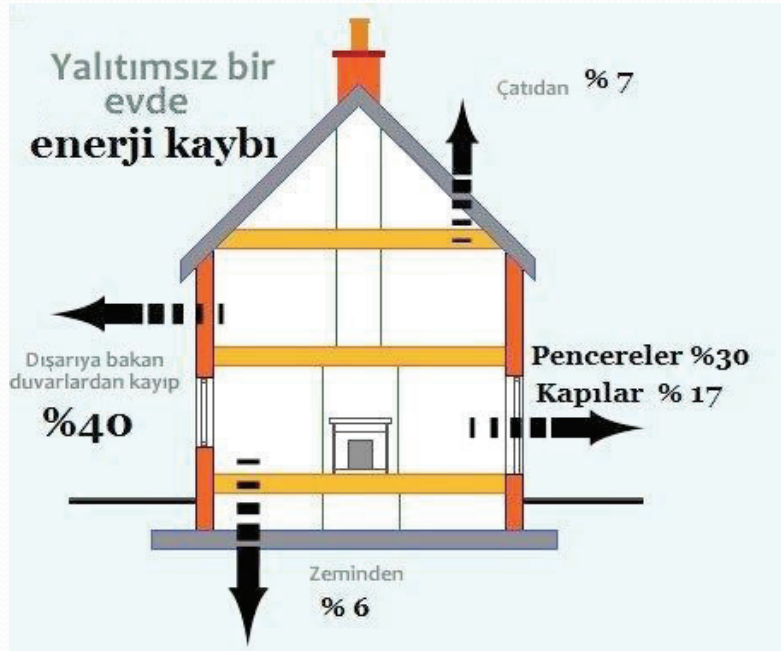
Kentsel Dönüşüm ile Sürdürülebilir Yapılar ve Sürdürülebilir Şehirler Üretmek Mümkün mü?

Caddenin iki yanına dizili bitişik nizam yapılmış apartmanları, sosyal donatı ve yaşam alanları içeren sitelere çevirmek, A Enerji sınıflı tasarruflu binalar inşa etmek ne derece mümkün?

Kentsel Dönüşüm yapı bazında düşünülerek çözülebilecek bir sorun mudur? Yollarımızın da dönüşmesi gerekiyor mu?

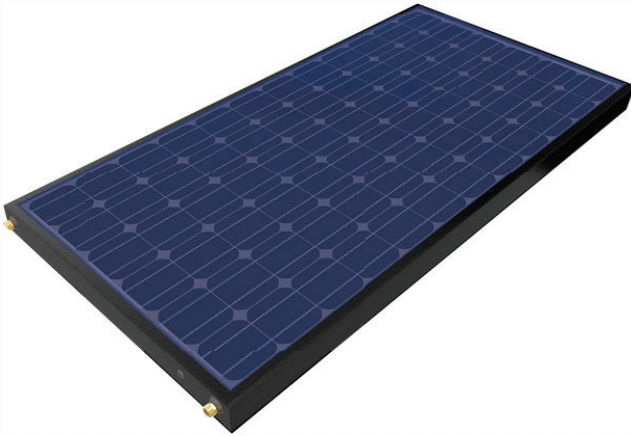
Enerjide dışa bağımlı bir ülkeyi tasarruf tedbirleri almaya ve enerji verimliliğini ön planda tutmaya yöneltecek tetikleyiciler nelerdir?

Yapılardaki Enerji Kayıpları



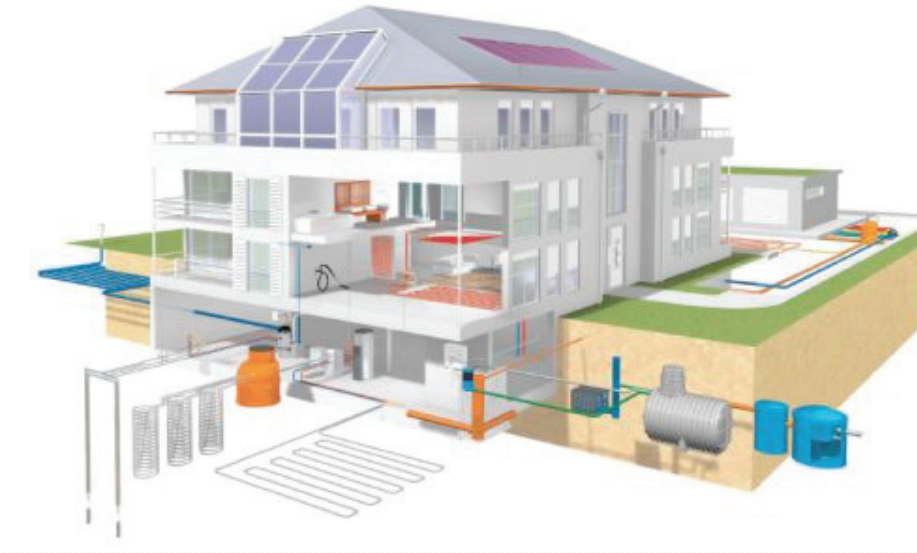
İdeal Yapılar Nasıl olmalı?

Emniyet, Ekonomi ve Estetik; tasarımın “3E” sine Enerji ve Ekoloji’yi de ekleyip 5E ye yükseltmek için çalışmalıyız.

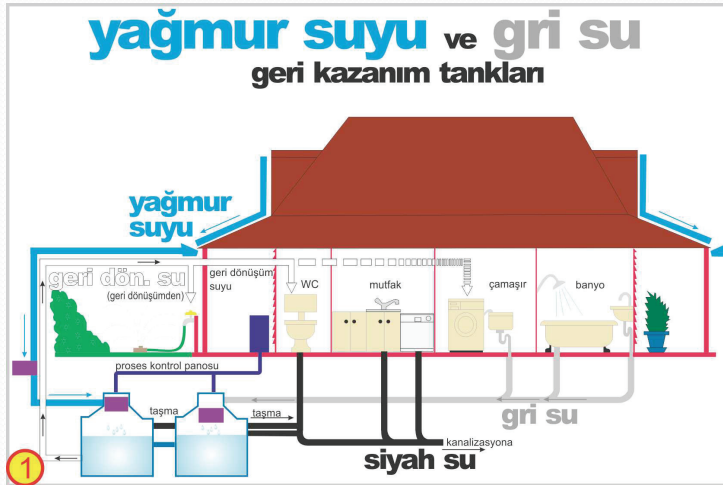


Yapılarımızda Hibrit Güneş Enerji panelleri kullanarak, hem elektrik üretebilir hem de bu panellerle ısıtılacak sular ile yapının ısıtılmasını sağlayabiliriz.

Yerli üretim Isı pompaları ile entegre paneller geliştirilebilir.



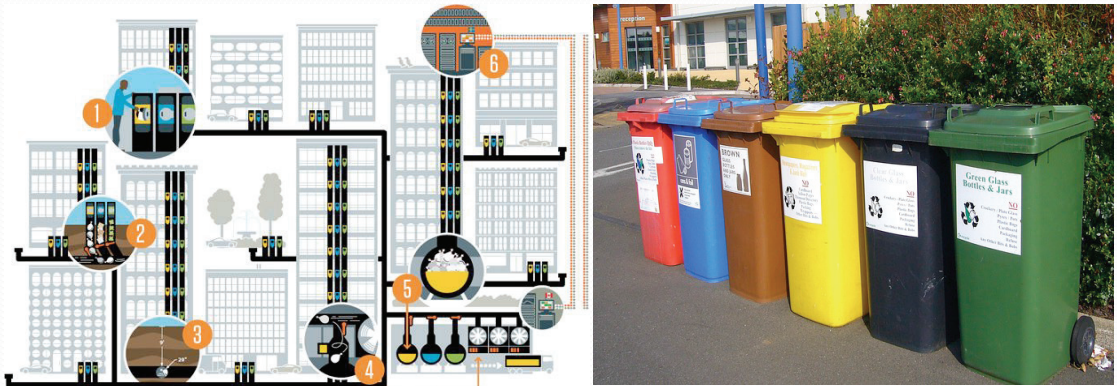
Su zengini bir ülke değiliz!
Yapı ve Şehir bazında yağmur suyunun maksimum seviyede toplanıp depolanabildiği sistemler geliştirmeliyiz.



Akıllı Bina Sistemleriyle enerjinin maksimum verimle kullanıldığı, israfın ve aşırı tüketimin önüne geçilen yapılar inşa edilmeli



Yenilenen binalarda insanların çöplerini kolaylıkla ayrıştırabileceği sistemlerin kurulması en ucuz şekilde nasıl yapılabilir üzerine kafa yormamız gerekiyor.



Peki İdeal Şehirler Nasıl Olmalı?



Düzenli adalardan oluşmalı



Yaya ve Engelli ulaşımının önündeki en büyük engel olan otopark sorununa kalıcı çözüm bulmanın tek yolu Kentsel Dönüşümdür



Raylı Sistem Toplu Taşımanın önü, yol bazında yapılacak Kentsel Dönüşüm çalışmalarıyla açılmalı, Raylı sistemin şehrin tamamına yayılması sağlanmalı



İnsanların işlerine, okullarına güvenle gidebileceği, toplu taşıma istasyonlarıyla entegre bisiklet yolları teşkil edilmeli



Şehrin Topoğrafyasına uygun, yerli çözümler üretilmeli. Dik yokuşlu semtlerde funiküler hatları teşkil edilmeli



Otonom elektrikli araçların ve elektrikli bisikletlerin kolaylıkla kiralanabileceği akıllı ulaşım sistemleri kurulmalı



Kentsel Dönüşüm, yerli sanayi ürünlerinin üretilmesine ve istihdama katkı sağlayabilir. Üretilen ileri teknoloji ürünlerin yurt dışına ihracatı ve yenilenebilir enerji kullanımının teşvik edilmesi ile cari açığın kapatılmasında rol oynanabilir.



Nitelikli yapıların inşası sırasında yetişecek nitelikli elemanlar ve deneyimli firmalar ile yurt dışında daha fazla iş yapabilmenin önü açılabilir.



Doğal ve Tarihi güzellikleriyle turizm konusunda dünyanın en şanslı ülkelerinden biri olan Türkiye'nin, sürdürülebilir ve akıllı şehirler ile ziyaretçi sayısını artırmaması için hiçbir sebep yok.



Daha nice yenilikçi fikir ile Kentsel Dönüşüm bir Medeniyet dönüşümü vasıtası haline getirilebilir ve Türkiye bu işten kazançlı çıkabilir.

Yeter ki günü kurtarmaya yönelik çalışmalara değil, önümüzdeki 30, 40 hatta 50 yıl sonrasının şehirlerine odaklanalım ve bir an evvel çözüm üretelim.

Aksi halde Kentsel Dönüşümde büyük bir fırsatı kaçıracamız ve başta deprem olmak üzere afetlere karşı savunmasız, enerjide daha da dışa bağımlı ve şehirlerimizde her geçen gün biraz daha mutsuz olacağız.