

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**BEKLENEN İSTANBUL DEPREMİ VE AFET
ÖNLEME/AZALTMA ÇALIŞMALARI KAPSAMINDA
YAPILAN UYGULAMALARIN
BAĞCILAR ÖLÇEĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

NURİ ÇAKAL

İSTANBUL, 2013

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

**BEKLENEN İSTANBUL DEPREMİ VE AFET
ÖNLEME/AZALTMA ÇALIŞMALARI KAPSAMINDA
YAPILAN UYGULAMALARIN
BAĞCILAR ÖLÇEĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Nuri ÇAKAL

Tez Danışmanı: YRD. DOÇ. DR. SIRMA TURGUT

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

Tezin Adı : Beklenen İstanbul Depremi ve Afet Önleme Azaltma Çalışmaları Kapsamında Yapılan Uygulamaların Bağcılar Ölçeğinde Değerlendirilmesi

Öğrencinin Adı Soyadı : Nuri ÇAKAL

Tez Savunma Tarihi : 23.01.2013

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç Bozbura
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Sırma TURGUT

Üye
Prof. Dr. Mustafa ILICALI

Üye
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

ÖNSÖZ

Öncelikle yüksek lisans eğitimim süresince değerli görüş ve fikirleriyle beni yönlendiren, tez çalışmamı yöneten, yürütülüşü ve yazımı sırasında değerli katkılarını esirgemeyen danışmanım Doç. Dr. Sırma TURGUT'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca çalışmamı inceleyen jüri üyeleri Prof. Dr. Mustafa ILICALI ve Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDENE'e emekleri ve çok değerli katkıları için teşekkür ederim.

Yüksek lisans eğitimim süresince bana her konuda yardımcı olarak desteğini esirgemeyen Sayın İmar durum şefi İbrahim OKTAR nezdinde tüm İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde çalışan özellikle anket konusunda samimi görüşlerini paylaşan arkadaşlarıma değerli katkılarından dolayı teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim ve öğretim yaşamım boyunca her zaman beni destekleyen çok değerli annem Seyhan ÇAKAL ve babam Mehmet ÇAKAL'a verdikleri emekten dolayı şükranlarımı sunarım.

Yüksek Lisans eğitim süresi boyunca sabır ve desteklerini hiç esirgemeyen hayatın her anlamında yanımda olan sevgili eşim Yeşim ÇAKAL'a ve gelecek nesiller için bir adım atma fikrini aşıl原因an oğlum Mehmet ÇAKAL'a ve çalışmalarım esnasında bana moral ve sevinç kaynağı olan yakında dünyaya teşrif edecek yavruma değerli katkılarından dolayı teşekkürlerimi sunarım.

İstanbul, 2013

Nuri ÇAKAL

ÖZET

BEKLENEN İSTANBUL DEPREMİ VE AFET ÖNLEME/AZALTMA ÇALIŞMALARI KAPSAMINDA YAPILAN UYGULAMALARIN BAĞCILAR ÖLÇEĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Nuri Çakal

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Sırma Turgut

OCAK 2013, 116 Sayfa

Ülke topraklarının yüzde 42'si birinci, yüzde 24'ü ise ikinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Yüksek deprem riskine maruz ülkemizde, depremleri önleme imkanı olmadığına göre, etkilerini azaltıp, en az zararla atlatabilmek için, mevcut yapı stokunun depreme hazır hale getirilmesi gerekmektedir. Mevcut yapıların depreme dayanıksız olmasının sebebi, aşırı göç ile kentlerin plansız bir şekilde büyümesi, binaların yapım aşamasında hiçbir mühendislik hizmeti almamış olması, yerel yönetimlerin denetimsizliği, hatalı yer seçim kararları olarak sıralamak mümkündür. Tez kapsamında;

1. bölümde; deprem ile ilgili genel bilgi verilerek, İstanbul'da meydana gelen depremler, İstanbul' un konumu ve 1999 Marmara depreminden sonra İstanbul için hazırlanan afet önleme ve azaltma raporları üzerinde durulacaktır.

2. bölümde; Bağcılar İlçesinin genel yapısı, konumu, tarihi gelişimi, sosyal yapı ve nüfus özellikleri üzerinde durularak Bağcılar İlçesinin genel bir portesi çizilecektir.

3. bölümde; Bağcılar İlçesinin depremselliği ve senaryo depremlerinde Bağcılarda meydana gelmesi tahmin edilen sonuçlar üzerinde durulacaktır. Kentsel dönüşüm ve kentsel risk alanlarının hangi parametrelere göre belirlendiği üzerinde durularak, uygulandığında can kayıplarını ne kadar engelleyebileceği irdelenecektir.

4. bölümde, depremde ağır hasar göreceği tahmin edilen binaların tespiti ve yapılması gerekenler üzerinde durulacaktır. Yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının değerlendirilmesi, yol haritasının belirlenmesi için Bağcılar Belediyesinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde çalışan personelle yapılan anket üzerinde durulacaktır.

Bu çalışmanın temel amacı, can emniyeti ön planda tutularak depremden önce yıkılacak olan binaların tespitinin gerçekleştirilmesini sağlamaktır.

Anahtar Kelimler; Deprem, Bağcılar, kentsel dönüşüm, yapı stoku

SUMMARY

ASSESSMENT OF APPLICATIONS CARRIED OUT WITHIN THE SCOPE OF EXPECTED İSTANBUL EARTHQUAKE AND DISASTER PREVENTION/MITIGATION STUDIES FROM THE VIEWPOINT OF BAĞCILAR

by
Nuri Çakal

Urban Systems and Transportation Management Program

Thesis advisor: Sirma Turgut, Ph. Dr. Asst. Professor

JANUARY 2013, 116 Pages

Of the national lands, 42% is located in a seismic hazard zone of the highest severity and 24% is located in a seismic hazard zone of the second highest severity. Since there is no way to avoid an earthquake, then existing building stocks must be prepared for the earthquake in order to mitigate the impacts of and recover from the earthquake with minimum losses in our country exposed to the highest seismic hazards. There are many reasons that can be listed for the existing buildings to be not resistant to earthquake such as unplanned urban growth due to excessive migration, building provided with no engineering services in the course of their constructions, lack of control by the local authorities, wrong decision on the location of the construction; within the scope of the thesis:

In the first section, we will review, by giving general overview about earthquakes, the earthquakes happened in İstanbul, situation of the İstanbul and the reports on disaster prevention and mitigation prepared for İstanbul after 1999 Marmara Earthquake Disaster.

In the second section, we will picture a general standing of Bağcılar County by emphasizing general structure, location, historical development, social structure and population particulars of Bağcılar County.

In the third section, we will put emphasis on seismicity of Bağcılar County, anticipated results that may happen in Bağcılar with regard to earthquake scenarios. Emphasizing with which parameters urban transformation and urban risk areas are specified, to which extent loss of lives can be avoided in case they are put into practice.

In the fourth section, we will put emphasis on determination of the building which may be severely damaged in the earthquake and actions to be taken against. We will put emphasis on the assessment of urban transformation studies and questionnaire made with personnel employed in the Development and City Planning Department in the Bağcılar Municipality in order to specify a road map.

Main objective of this study is to realize the determination of the buildings that may be demolished in advance before the earthquake takes place assuming life safety as the first priority.

Key Words; Earthquake, Bağcılar, urban transformation, building stock

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR.....	vii
ŞEKİLLER.....	viii
KISALTMALAR.....	x
1. GİRİŞ.....	1
1.1. ÇALIŞMANIN AMACI	1
1.2. ÇALIŞMANIN KAPSAM VE SINIRLARI.....	3
1.3 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ.....	3
2. DEPREMİN İSTANBUL METROPOLİTAN ALANINA ETKİLERİ..	6
2.1 TARİHSEL SÜREÇ İÇERSİNDE İSTANBUL DEPREMLERİ..	7
2.2 İSTANBUL’UN KONUMU.....	8
2.3 İSTANBUL’UN DEPREM RİSK ANALİZİ.....	9
2.3.1 İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Plan Çalışması.....	10
2.3.2 İstanbul Metropolitan Alanın Deprem Risk Analizi.....	13
2.3.3 İstanbul Deprem Master Planı.....	15
2.3.4 İstanbul’un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi (İstanbul Deprem Senaryosu).....	19
2.4 BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ.....	20
3. BAĞCILAR İLÇESİNİN GENEL YAPISI.....	22
3.1 TARİHİ GELİŞİMİ.....	22
3.2 KONUMU.....	22
3.3 MEKANSAL GELİŞİMİ.....	23
3.4 ZEMİN DURUMU.....	24
3.5 SOSYAL YAPI VE NUFUS ÖZELLİKLERİ.....	26
3.6 BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ.....	33
4. BAĞCILAR İLÇESİNİN DEPREM ANALİZİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI.....	36
4.1 BAĞCILAR İLÇESİNİN DEPREMSELLİĞİ.....	36
4.2 BAĞCILAR İLÇESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI.....	40
4.2.1 Kaçak Yapılaşma ile Mücadele.....	42

4.2.2 Kentsel Dönüşüm Alanları.....	44
4.2.3 Kentsel Risk Alanları	57
5. BAĞCILAR İLÇESİNDE ACİL EYLEM PLANIN	
HAZIRLANMASI.....	65
5.1 BAĞCILARDA UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM	
ÇALIŞMALARININ DEĞERLENDİRLMESİ ANKETİ.....	66
5.1.1 Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	66
5.2 EĞİTİM VE SOSYAL ÇALIŞMALAR.....	77
5.3 YIKILACAK BİNALARIN TESPİT EDİLMESİ.....	78
5.3.1 1999 Marmara Depreminden Hasar Görmüş Binaların	
Tespiti.....	78
5.3.2 Kademeli Değerlendirme Yöntemi.....	84
5.2.3 Kentsel Risk Alanlarının Belirlenmesi ve Dönüşümü....	86
6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	89
KAYNAKÇA.....	101
EKLER	
Ek A.1 Göztepe mahallesi 1. etap kentsel risk alanı.....	106
Ek A 2 Göztepe mahallesi 2. etap kentsel risk alanı.....	107
Ek A 3 Göztepe mahallesi 3. etap kentsel risk alanı.....	108
Ek A 4 Göztepe mahallesi 4. etap kentsel risk alanı.....	109
Ek A 5 Göztepe mahallesi 5. etap kentsel risk alanı.....	110
Ek A 6 Göztepe mahallesi 6. etap kentsel risk alanı.....	111
Ek A 7 Demirkapı mahallesi kentsel risk alanı.....	112
Ek A 8 Yenimahalle kentsel risk alanı.....	113
Ek A 9 Türk hava yolları sitesi kentsel risk alanı.....	114
Ek A 10 Kentsel dönüşüm çalışmalarını değerlendirme anketi.....	115

TABLolar

Tablo 2.1: Senaryo depremlerin fay modelleriyle ilgili belirlenen parametreler...	11
Tablo 2.2: 2002-2009 verilerine göre deprem hasar tahminlerinin karşılaştırılması.....	20
Tablo 3.1: Bağcıların yıllara göre nüfusu ve artan nüfusun yüzdesi.....	28
Tablo 4.1: Senaryo depremlerine göre Bağcılarda öngörülen hasarlı bina sayısı..	37
Tablo 4.2 : İzmit depreminde Bağcılarda meydana gelen bina hasar tablosu.....	38
Tablo 4.3: İzmit depreminde Bağcılar'da hayatını kaybeden ve ağır yaralıların sayısı.....	38
Tablo 4.4: Senaryo depremlerinde Bağcılar'da tahmin edilen ölü ve ağır yaralı sayısı.....	39
Tablo 4.5: Mahallelere göre bina hasargörebilirliği.....	39
Tablo 4.6: Mahalle yenilenme hızını gösteren tablo.....	40
Tablo 4.7: Tahliye koridoru güzergahının geçtiği yollar.....	46
Tablo 4.8: Kentsel dönüşüm alan büyüklükleri.....	47
Tablo 5.1: Güçlendirme kredisi alan fakat uygulamayan bir bina.....	80
Tablo 5.2: Güçlendirme kredisi almış fakat uygulamamış çok katlı bina.....	81
Tablo 5.3: Güçlendirme kredisi almış zemine kadar güçlendirme yapmış bir Bina.....	81
Tablo 5.4: Güçlendirme kredisi almış ve uygulamış örnek proje.....	82
Tablo 5.5: Bağcılar ilçesinde Marmara depreminde hasar görmüş binalar.....	83

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Türkiye deprem bölgeleri haritası.....	6
Şekil 2.2- M.S 1000 Yılından sonra 7 den büyük depremlerin episantr dağılım haritası.....	8
Şekil 2.3 İstanbul' un deprem bölgelerini gösteren harita	10
Şekil 2.4: ModelA Senaryo Depremi	11
Şekil 2.5: ModelC Senaryo Depremi.....	12
Şekil 3.1: Bağcıların konumu ve komşu ilçeleri.....	23
Şekil 3.2: Bağcıların zemin durumunu gösteren harita.....	25
Şekil 3.3: 1970 yılı İstanbul İlçe nüfus oranları.....	26
Şekil 3.4: 2000 yılı İstanbul İlçe nüfus oranları.....	27
Şekil 3.5: Komşu ilçelere göre nüfus artış oranları.....	27
Şekil 3.6: Bağcıların yıllara göre değişen nüfusu	29
Şekil 3.7: Bağcılarda bulunan meskenlerin kullanımına göre dağılımı.....	29
Şekil 3.8: Bağcılarda bulunan binaların ortalama kat sayısı.....	30
Şekil 3.9: Bağcılarda konut yapılarının türü.....	30
Şekil 3.10: Bağcılarda konut büyüklüğü.....	31
Şekil 3.11: Bağcılarda hanede yaşayan kişi sayısı.....	31
Şekil 3.12: Bağcılarda yaşama nedeni.....	32
Şekil 3.13: Bağcılarda oturlan konutun mülkiyeti.....	32
Şekil 3.14: Bağcılarda yaşayan insanların eğitim durumu.....	33
Şekil 3.15: Kentsel dönüşüm projesine katılma eğilimi.....	33
Şekil 4.1: İstanbul'un deprem bölgeleri haritası.....	36
Şekil 4.2: Bağcılar İlçesinin ana ulaşım ve tahliye koridorları.....	45
Şekil 4.3: Göztepe Mahallesinde kentsel dönüşüm projesi, hak sahipliği değerlendirme formu.....	49
Şekil 4.4: 15.09.2008 onanlı planlara göre Bağcılardaki kentsel dönüşüm alanları.....	50
Şekil 4.5: Kentsel dönüşümle ilgili başvuru yapan yerlerden bir örnek.....	53
Şekil 4.6: 1709 ada, 3-4-18 parsellerden görün.....	55

Şekil 4.7: 1709 ada, 19-20-21 parsellerden görünüm	56
Şekil 4.8: TEM Bağlantı yolundan 1709 ada 1-2-3-4-19-20-21-22 parsellerden görünüm.....	56
Şekil 4.9: Kentsel Risk Alanları gösterilmiştir.....	58
Şekil 4.10: Barinkent Kentsel Risk Alanı -1 genel durumu.....	59
Şekil 4.11: Barinkent sitesi ve çevresinden görünüş.....	60
Şekil 4.12: Kemalpaşa Mahallesi Kentsel Risk Alanı -1 genel durumu.....	61
Şekil 4.13: Kemalpaşa Mahallesi kentsel risk alanı ile ilgili görseller	62
Şekil 5.1: Müdürlük personelinin meslekleri.....	67
Şekil 5.2: Müdürlük personelinin eğitim seviyeleri.....	68
Şekil 5.3: Müdürlük personelinin çalışma süreleri.....	68
Şekil 5.4: JICA'nın yapmış olduğu çalışmalar hakkında bilgi sahibi olma oranı..	69
Şekil 5.5: Hasarlı bina tespiti konusunda personelin görüşü.....	69
Şekil 5.6: Yapılan çalışmaların yeterli olup olmadığı ile ilgili personelin görüşü.	70
Şekil 5.7: Kentsel risk alanları nasıl belirlenmeli ile ilgili görüşler.....	71
Şekil5.8: Bölgedeki bina taramasının ne kadar sürede tamamlanacağı konusunda görüşler.....	71
Şekil 5.9: Halkın bilinçli olup olmadığı ile ilgili görüşler.....	72
Şekil 5.10: Kentsel risk alanları belirlenmesinde müdürlük çalışanlarına söz hakkı verilmesi ile ilgili görüşler.....	72
Şekil 5.11: Belediyenin kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili görüşler.....	73
Şekil 5.12: Kentsel dönüşüme kim öncelik etmeli ile ilgili görüşler.....	73
Şekil 5.13: Devletin kurumları organize olursa sorunun çözümü ile ilgili Görüşler.....	74
Şekil 5.14: Yıkılma tehlikesi olan binaların bölgede yıkım sayıları.....	74
Şekil 5.15: 3194 sayılı İmar Kanununun 39. maddesine göre yapılan işlem sayısı...	75
Şekil 5.16: Kurumlar arası yazışmaların, diğer kurumlar da uygulanma oranı.....	75
Şekil 5.17: Bağcılarda TOKİ 'ye devredilen alan.....	88

KISALTMALAR

İDMP	:	İstanbul Deprem Mater Planı
JICA	:	Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı
KAF	:	Kuzey Anadolu Fayı
KAFZ	:	Kuzey Anadolu Fay Zonu
İBB	:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İBBB	:	İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
TDV	:	Türkiye Deprem Vakfı
DİE	:	Devlet İstatistik Enstitüsü
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
BÜ	:	Boğaziçi Üniversitesi
İTÜ	:	İstanbul Teknik Üniversitesi
YTÜ	:	Yıldız Teknik Üniversitesi
FEMA	:	Federal Acil Durum Yönetim Kurumu
TEM	:	Avrupa Transit Karayolu
UA	:	Uygun Alan
UOA	:	Uygun Olmayan Alan
ÖA	:	Önemli Alan
AJE	:	Ayrıntılı Jeolojik Etüt
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Enstitüsü
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TSK	:	Türk Silahlı Kuvvetleri
STK	:	Sivil Toplum Kuruluşu

1- GİRİŞ

Her yıl dünyada meydana gelen depremler neticesinde binlerce kişi hayatını kaybetmekte, milyonlarca insan ise direk ya da dolaylı olarak bu afetten etkilenmektedir.¹ Dünyada depremler ile ilgili birçok çalışma yapılarak depremin zararlarının en aza indirgemenin yolları aranmaktadır.

Deprem etkilerini en aza indirgemenin ilk adımı deprem ve deprem etkileri konusunda bilinçlenmektir. Ülkemizde son yüzyılda meydana gelen depremlere baktığımızda verdiğimiz can kayıplarının büyük birçoğunun sebebi depreme dayanıksız binaların göçmesi sonucu meydana gelen ölümlerdir. Özellikle Marmara Depreminden sonra yapılan çalışmalar da mevcut yapı stokumuzun çok kalitesiz olduğu görülmüştür.

Marmara depreminden sonra gündeme gelen büyük İstanbul depremi için önemli akademik çalışmalar başlamıştır. Özellikle bu çalışmalarda, İstanbul'un mevcut durumunun saptanması, İstanbul'da meydana gelecek depremin büyüklüğü, sonuçları ve çözüm önerileri raporlar halinde sunulmuştur.

Ancak, geçen sürede İstanbul'da afet riskinin azaltılması için, yapılan çalışmaların uygulamaya geçirilemediği görülmektedir. Bu kaybedilen sürede, İstanbul, şehirleşme süreci açısından daha kalabalık, daha karmaşık, daha büyük bir metropol haline gelirken, sorunları da bunlara paralel olarak daha da büyümüştür.

1.1 ÇALIŞMANIN AMACI

1999 Kocaeli depreminin yarattığı tektonik gerilme değişikliğinin fay yırtılmasının batı ucundaki etkisi ve 1894 depreminden beri Marmara Fayında $M_w=7$ 'den büyük bir deprem gözlenmediği göz önüne alınırsa Marmara Fayındaki deprem olma ihtimalinin çok arttığı anlaşılabilir. Nitekim Parsons ve diğerleri (2000) $M_w=7$ ve daha büyük bir

¹ "Lancet" adlı tıp dergisinde yayımlanan ,Harvard Üniversitesi'nden bir ekip tarafından yapılan araştırmada, 1990 ve 2010 yılları arasında meydana gelen depremlerde 780 binden fazla kişi yaşamını yitirdi, 2,5 milyon kişi de yaralandı.(İstanbul Barosu Dergisi, 2012)

deprem için önümüzdeki 30 yıl içerisinde oluşma olasılığını yüzde 65 olarak (ortalama yinelenme periyodu yaklaşık 45 yıl) vermişlerdir. İstanbul Deprem Senaryosu geliştirilmesi kapsamında yapılan çalışmalarda da Ana Marmara Fayında Mw 7,5 büyüklüğünde bir depremin meydana gelme olasılığı önümüzdeki 50 yıl içerisinde yaklaşık yüzde 50 olarak belirlenmiştir. Bu düzeyde deprem tehlikesine maruz diğer iki kent San Francisco ve Tokyo'dur².

Bu verilerde açık bir şekilde gösteriyor ki, İstanbul'da deprem meydana gelmesi yeni bir durum değil, ancak unutulmuş bir gerçektir. Bu nedenle, Marmara depreminden sonra yapılan İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Plan Çalışması, İstanbul Metropolitan Alanın Deprem Risk Analizi ve bu çalışmalar esas alınarak hazırlanan İstanbul Deprem Master Planındaki veriler ve çözüm önerileri dikkate alınarak çalışmanın amacını şu şekilde özetleyebiliriz;

- i) 1999 Marmara Depreminde sonra Bağcılarda yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ve kentsel risk alanlarını incelemek
- ii) Depremden sonra belirlenen bölgelerde ne kadar alanda dönüşüm sağlandığını araştırmak
- iii) Bugüne kadar yapılan çalışmalarda riskin ne kadar azaltıldığı tespit etmek
- iv) Yapılan çalışmaların neden sonuçsuz kaldığını irdelemek
- v) Yapılan hatalardan ders çıkartılarak Bağcılar İlçesinde deprem sırasında ağır hasar göreceği tahmin edilen binaların tespit edilmesini sağlamak
- vi) Çok riskli yapı gurubuna giren binaların, noktasal olarak ya da bölgesel olarak çok acil şekilde tahliye ve yıkım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamaktır.

Çalışmanın temel amacı beklenen İstanbul depreminde ağır hasar görececek binaların tespit edilerek yaşanacak can kaybının en aza indirgemek, kentsel dönüşüm ve kentsel risk alanlarının bu yönde belirlenmesini sağlamaktır.

² cendim.boun.edu.tr, 2012

1.2 ÇALIŞMANIN KAPSAM VE SINIRLARI

İstanbul'un nüfusunun 1970 sonrasında aşırı bir şekilde büyümesi, buna bağlı olarak kaçak yapılaşmanın da artması ve denetimlerin yapılmaması sebebi ile 1999 Marmara depremine kadar kontrolsüz birçok yapının inşa edildiği bilinmektedir. Bu mevcut binaların, günümüz şartları ve standartlarına göre, deprem dayanım testinden geçmesi mümkün değildir. Bu da, çalışma alanının çok geniş bir yelpazeye yayılmasına sebebiyet vermektedir. Ancak, tez kapsamında, riskli yapı kavramı, depreme dayanıksız raporu almış binalar değil, acil müdahale edilmesi gereken yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıları kapsamaktadır.

Bağcılar İlçesi, İstanbul'un merkezine yakın olması ve önemli ulaşım akslarının düğüm noktasında yer alması sebebi ile önemli bir konuma sahiptir. Ancak, 1970 yılında başlayan göç dalgası ile birlikte aşırı göç almaya başlamış ve kontrolsüz bir şekilde büyümüştür. İstanbul da yapılan nüfus sayımlarında, 1970 yılında İstanbul'un en az nüfusuna sahip olan bölge iken, günümüzde en kalabalık İlçe konumuna gelmiştir. Aşırı derecede büyüyen ilçede birçok denetimsiz ve kaçak yapı inşa edilmiştir. Bu da İstanbul'da meydana gelmesi beklenen deprem de en çok can kaybının yaşanacağı ilçelerden birisi olacağına göstergesidir.

Tez kapsamında; Bağcılar İlçesinin de çarpık kentleşme sonucunda oluşan yapıların envanterlerinin oluşturulması, bu binalar arasında acil müdahale gereken yapıların tespit edilmesi ve kentsel dönüşüme bu alanlardan başlanması gerekliliği savunulmuştur.

1.3 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Çalışma kapsamında, deprem konusu değerlendirilerek, İstanbul'da meydana gelen depremler ve etkilileri ele alınmaktadır. Son yüzyılın büyük felaketlerinden biri olan 1999 Marmara depreminden sonra gündeme gelen İstanbul depremi ile ilgili yapılan çalışmalar üzerinde durularak, ortaya konan raporlar incelenmektedir. Bu raporlar arasında en kapsayıcı olan İstanbul Deprem Master Planıdır. Raporda yer alan, olası deprem senaryoları sonucunda meydana gelmesi tahmin edilen can ve maddi hasar

kaybının büyük boyutlarda olacağı belirtilmekte ve afet zararlarının önlenmesi ya da en aza indirgenmesi için yapılması gerekenler Bağcılar ölçeğinde değerlendirilmektedir.

Bağcıların genel yapısı, tarihi gelişimi, konumu, zemin yapısı, sosyal ve nüfus özellikleri üzerinde durularak, çalışmaya konu olan Bağcıların genel bir portresi çıkarılmıştır. İstanbul'un en kalabalık ilçesi olan Bağcıların, kentsel dönüşüm çalışmaları için avantajları ve dezavantajları sıralanarak, yapılacak çalışmanın gerçek veriler ışığında değerlendirilmesi sağlanmıştır.

Bağcıların depremselliği araştırılarak, deprem senaryolarında tahmin edilen ve Bağcılar ilçesinde yaşanacak olan can ve maddi hasar kaybının boyutları ortaya konmaktadır. Daha sonra kentsel dönüşüm çalışmaları ele alınmış ve Bağcılarda yapılan çalışmalar ve uygulamalar üzerinde durulmuştur. 1999 Marmara depreminden itibaren geçen 13 yıl içerisinde birçok çalışma yapılmış ancak ortaya hiçbir uygulama konulamamıştır. Bunun sebepleri üzerinde durularak, belirlenen kentsel risk alanlarının aslında amacına uygun olmadığı, İstanbul'da olası depremde Bağcılar İlçesinde yıkılması tahmin edilen yapıların tespit edilerek bu alanlarda dönüşüme öncelik verilmesi gerektiği savunulmuştur.

Bağcılarda uygulanması gereken eylem planı üzerinde durularak, çalışmanın aşamaları ortaya konmuştur. Bağcılar Belediyesinin imar uygulamalarını denetleyen ve bölge denetimlerini yapan birimi olan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde anket çalışması yapılmıştır. Müdürlüğün bölge denetimlerinde halk ile birlikte olması, inşaat denetimlerinde özel sektörle diyalog kurması ve kaçak yapılaşma ile mücadele eden birim olması sebebi ile seçilmiştir. Anket sonucu elden edilen veriler toplanarak bir yol haritası belirlenmeye çalışılmıştır.

Acil eylem planı dahilinde, önemli bir konu da 1999 Marmara depreminde hasar gören binaların envanterinin çıkarılarak, bu binaların yerlerinin tespit edilmesidir. Bu çalışma kapsamında arşiv dosyaları incelenerek, 85 adet binanın tespiti yapılmış adres ve güçlendirme bilgilerine ulaşılmıştır. Ancak yapılan tespitler de bu binalara teknik olarak

yanlış güçlendirme yapıldığı belirlenmiştir. Bu binaların acil eylem planında müdahale edilmesi gereken binalar arasında yer alması kaçınılmazdır.

Tez kapsamında, esas olarak kabul ettiğimiz İDMP da yer alan yöntemler esas alınarak riskli binaların tespit edilmesi ve bu yapıların tahliye ve yıkımlarının gerçekleştirilmesidir.

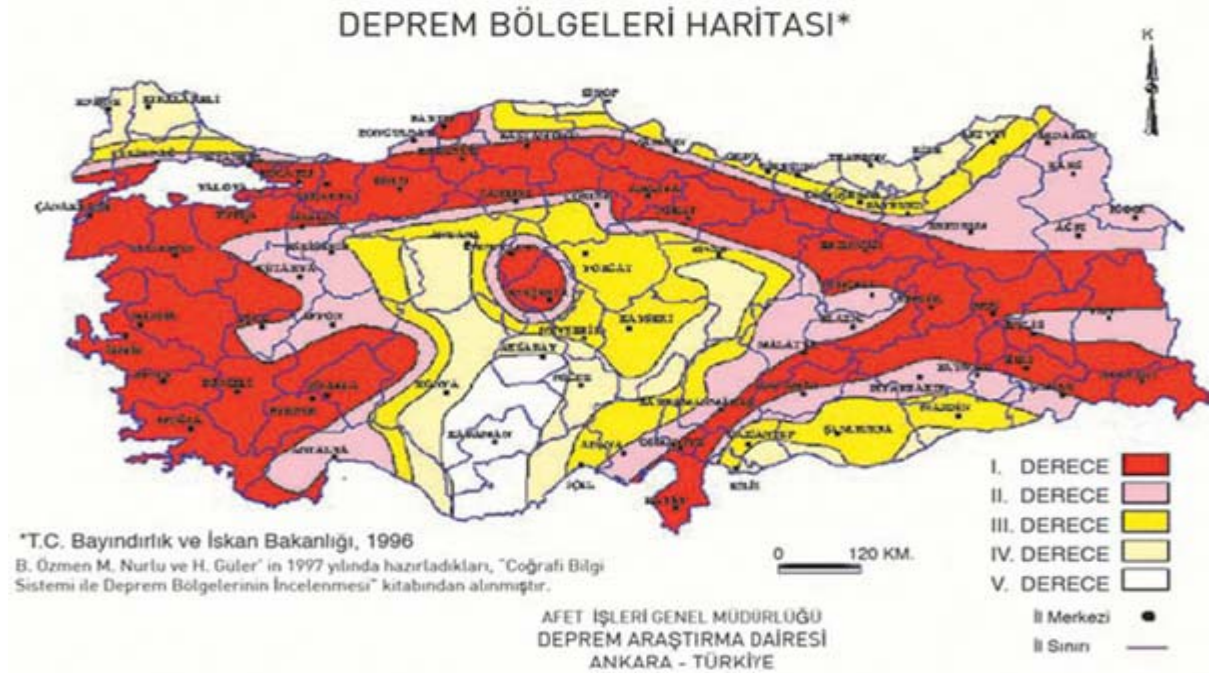
Tez kapsamında genelden özele doğru gidilerek, gerekli değerlendirmelerle somut fikirler ve çözümler ortaya konulmuştur.

2. DEPREM VE İSTANBUL METROPOLİTAN ALANINA ETKİLERİ

Deprem tehlikesi, hasar ve can kaybı yaratabilecek büyüklükte bir depremden kaynaklanan yer hareketinin belli bir yerde ve belli bir zaman periyodu içerisinde belirlenmesi olarak tanımlanır. Deprem tehlikesi, deprem nedeni ile hasar, mal ve can kaybı ihtimali olarak tanımlanan, deprem riski kavramının önemli bir ögesini oluşturur. Gelecek depremlerin konumu, oluş zamanı, büyüklüğü ve diğer özellikleri belirsizlik arz ettiği için deprem tehlikesi tayinlerinde olasılık hesaplarına dayalı tahminler önemli karar araçlarıdır (Erdik ve diğ., 2006).

Ülkemizin hemen her yerinde depremler olmaktadır. Ancak hasar yapan depremler başlıca dört bölgede (Kuzey, Kuzey Anadolu, Batı Anadolu Bölgeleri ile Güneydoğu Akdeniz'de) yoğunlaşmaktadır. Kuzeyde yer alan Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) dünyanın en aktif ve en önemli kırık zonlarından biridir. Türkiye'nin deprem bölgeleri haritası Şekil 2.1'de gösterilmiştir.

Şekil 2.1: Türkiye deprem bölgeleri haritası



Kaynak: deprem.gov.tr,2012

Deprem Bölgeleri Haritası'na göre, yurdumuzun yüzde 92'sinin deprem bölgeleri içerisinde olduğu, nüfusumuzun yüzde 95'inin deprem tehlikesi altında yaşadığı ve ayrıca büyük sanayi merkezlerinin yüzde 98'i ve barajlarımızın yüzde 93'ünün deprem bölgesinde bulunduğu bilinmektedir.

Son 58 yıl içerisinde depremlerden, 58.202 vatandaşımız hayatını kaybetmiş, 122.096 kişi yaralanmış ve yaklaşık olarak 411.465 bina yıkılmış veya ağır hasar görmüştür. Sonuç olarak denilebilir ki, depremlerden her yıl ortalama 1.003 vatandaşımız ölmekte ve 7.094 bina yıkılmaktadır³.

2.1 TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDE İSTANBUL DEPREMLERİ

İstanbul tarihi boyunca birçok yıkıcı depreme maruz kalmıştır (Ambraseys ve Finkel, 1991). Kenti 4. ve 19. yüzyıllar arasında 32 adet deprem etkilemiştir. Son yıllarda meydana gelen Marmara depremlerini de katarsak toplam 34 adet deprem meydana gelmiştir. Bunların yanı sıra, Marmara kıyılarındaki yerleşimlerde 64 tane hakkında herhangi bir yeri yıktığı konusunda bilgi bulunmayan ama hissedilen deprem vardır⁴.

Türkiye Deprem Vakfı'ndan (TDV) alınan bilgiye göre, İstanbul'da, 325 yılından bugüne kadar 13 şiddetli deprem meydana geldi. Bu depremlerde binlerce kişi hayatını kaybederken, kiliseler, surlar, camiler yıkıldı, dev dalgalar ve toprakta yarıklar oluştu. 325, 427, 478, 865, 986, 1462, 1500, 1509, 1719, 1754, 1766 ve 1894 yıllarında aletsel büyüklüğü tahmini 7 şiddetinde, 553 yılında da aletsel büyüklüğü tahmini 7.6 şiddetinde önemli 13 deprem meydana gelmiştir.

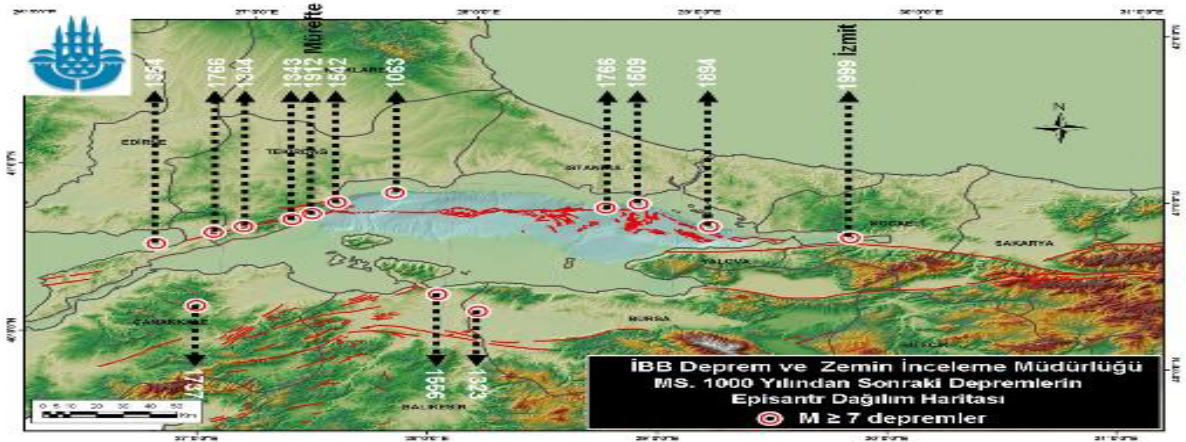
553 yılında meydana gelen 7.6 şiddetindeki depremde kentteki birçok kilise ile surların bir kısmı yıkılmış, Marmara Denizi'nde sismik dalgalar oluşmuştur. 1500 yılındaki depremde ise kentin alçak semtlerinde çok büyük hasar meydana gelirken, 109 cami ile 1070 ev yıkılmıştır. Surlar ve saray duvarları kısmen yıkılırken, tahmini 13 bin kişi hayatını kaybetmiş, Gelibolu ve Dimetoka'da da hasara neden olmuştur. (C. İşçi,2008)

³ deprem.gov.tr,2012

⁴ Kuvaterner Çalıştayı IV, 2003

İstanbul'da tahribe neden olan depremlerden 1894 yılında meydana gelen depremde ise deniz kıyısında çatlaklar oluşmuş, Rumeli yakasında sağlam olmayan binalar yıkılmış ve Kapalıçarşı'nın tavanı çökmüştür. Adalar'da Karamürsel'de büyük hasar meydana gelmiştir. Öte yandan, Kocaeli'nde 715 yılında meydana gelen depremde de İstanbul'un üçte biri yıkılmıştır. (C. İşçi,2008) Şekil 2.2'de M.S 1000 yılından günümüze kadar meydana gelen 7 den büyük depremlerin Episantr dağılım haritası gösterilmiştir.

Şekil 2.2: M.S 1000 Yılından sonra 7 den büyük depremlerin episantr dağılım haritası



Kaynak: .afetacil.gov.tr, 2012

17.08.1999 tarihindeki Gölcük Depremi ve hemen ardından meydana gelen 12.11.1999 Düzce depremleri ile bölge büyük bir yıkıma uğramış binlerce insanın hayatını kaybetmesine sebep olmuştur. Depremden sonra ortaya çıkan kargaşa ve altyapının tamamen çökmesi, büyük bir gerçeği gözler önüne sermiştir, beklenen İstanbul depremi çok daha büyük kayıplar ve hasarlara sebep olacaktır.

2.2 İSTANBUL'UN KONUMU

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34. nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir⁵.

⁵ ibb.gov.tr, 2012

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul Sünni İslam'ın da merkezi oldu⁶.

2.3 İSTANBUL'UN DEPREM RİSK ANALİZİ

İstanbul, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve halen yürürlükte bulunan Deprem Bölgeleri Haritasına göre yüzde 17'si I. Derece, yüzde 41'i II. Derece, yüzde 31'i III. Derece ve yüzde 11'i IV. Derece deprem bölgesinde bulunan bir ilimizdir (Özmen ve diğ., 1997) . Bu rakamlara göre İstanbul ilinin yüzde 58'inin I. ve II. Derece, yüzde 42'sinin ise III. ve IV. Derece deprem tehlikesi altındadır.

Şekil 2.3' de İstanbul'un deprem bölgelerini gösteren haritaya incelersek, özellikle güney kısmının 1. derece deprem bölgesi içerisinde kaldığı görülmektedir. Bu bölgedeki nüfus yoğunluğu ise diğer bölgelere göre oldukça fazla olduğu bilinmektedir. Bu haritada depremsellik açısından yerleşmenin güvenli alanlara kaydırılması gerekirken 1. derece deprem bölgesinde hem yoğun bir nüfusun olması hem de güvenli olmayan binaların bulunması son derece tehlike arz eden bir durumdur.

⁶ (ibb.gov.tr)

Şekil 2.3: İstanbul' un deprem bölgelerini gösteren harita



Kaynak: www.ibb.gov.tr/sites/akom, 2012

Türkiye'nin nüfus açısından en büyük şehri olan ve aynı zamanda da Kuzey Anadolu Fay hattının batı kanadına yakınlığı nedeniyle deprem tehdidi altında bulunan İstanbul'un mevcut potansiyelleri kapsamında deprem riski açısından iyi irdelenmesi ve sonuçlarının iyi bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu amaçla Marmara depreminden sonra önemli akademik çalışmalar yapılmış, ve İstanbul'un mevcut durumu incelenerek, meydana gelecek olan, olası büyük İstanbul depreminden önce yapılması gerekenler sıralanmıştır. Bu çalışmalardan, İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Plan Çalışması ve İstanbul Metropolitan Alanının Deprem Risk Analizi çalışmaları temel alınarak İstanbul Deprem Master Planı oluşturulmuştur.

2.3.1 İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Plan Çalışması

Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Japonya Hükümeti arasında yapılan anlaşmaya göre, Japonya Hükümetinin teknik yardım programlarından sorumlu resmi kurum olan, Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA) Japonya'da yürürlükte bulunan ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışmasını üstlenmiştir. Proje, İstanbul Büyükşehir

Belediyesi ve JICA arasında çalışma kapsamı ile ilgili anlaşmaya uygun olarak uygulanmıştır. (JICA ve IBB, 2002).

Çalışmanın amaçları, İstanbul şehri ve çevresi için sismik afet önleme/hasar azaltma planının temelini oluşturabilecek sismik mikro bölgeleme haritalarını derlemek, depreme dayanıklı şehirleşme için yapı inşaatı tavsiyelerinde bulunmak ve ilgili planlama teknikleri hakkında etkin teknik aktarımlar yürütmektir.

Çalışma alanı İstanbul Büyük Şehir Belediyesi sınırları içinde bulunan 27 ilçeyi ve ek olarak seçilen 3 ilçenin (Büyükçekmece, Silivri ve Çatalca ilçe merkezlerini yapılaşmış alanını kapsamaktadır).

Bu çalışma kapsamında beklenen İstanbul Depremi ile ilgili meydana gelebilecek 4 adet deprem senaryosu oluşturulmuştur.

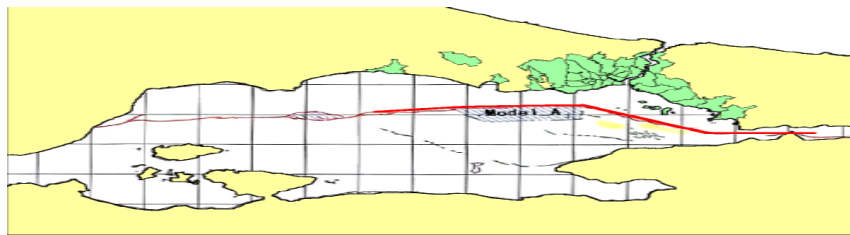
Tablo 2.1: Senaryo depremlerin fay modelleriyle ilgili belirlenen parametreler

	Model A	Model B	Model C	Model D
Uzunluk	119	108	174	37
Moment Büyüklüğü	7.5	7.4	7.7	6.9
İniş Açısı	90	90	90	90
Üst Kenar Derinliği	0	0	0	0
Tip	Doğrultu Atımlı	Doğrultu Atımlı	Doğrultu Atımlı	Normal Fay

Kaynak: (JICA ve IBB, 2002).

Model A: Bu model dört senaryo deprem içinde meydana gelme olasılığı en yüksek olanıdır, zira sismik aktivite batıya doğru ilerlemektedir. Moment büyüklüğünün M_w 7.5 olacağı tahmin edilmektedir. Şekilde 2.3’de fay hattının şekli gösterilmiştir.

Şekil 2.4: Model A senaryo depremi



Kaynak: (JICA ve IBB, 2002)

Model C: Bu model Marmara Denizindeki 170 km. uzunluğundaki KAF'nın aynı anda kırılacağını varsaymaktadır. Moment büyüklüğünün 7.7 olacağı tahmin edilmektedir. Diğer bir deyişle makul ölçüler dahilinde bu model en kötü durumu ifade etmektedir.

Şekil 2.5: Model C senaryo depremi



Kaynak: (JICA ve IBB, 2002)

2000 yılı Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) verilerine göre;

Bina sayımına dayalı yaklaşık 750.000 bina, 3.040.000 hane ve yaklaşık 9.000.000 (Gece Nüfusu) Marmara Denizi içinde 7.7 veya 7.5 büyüklüğünde bir deprem olursa;

- i) 50.000 ila 60.000 civarında ağır hasarlı bina
- ii) 500.000 ila 600.000 civarında evsiz aile
- iii) 70.000 ila 90.000 civarında ölü
- iv) 120.000 ila 130.000 civarında ağır yaralı
- v) 400.000 civarında hafif yaralı
- vi) 1.000 ila 2.000 noktada su sızıntısı
- vii) 30.000 doğal gaz servis kutusunda gaz çıkışı
- viii) Elektrik kablolarının yüzde 3 ünde kopma
- ix) 140 milyon ton enkaz
- x) 1.000.000 kişi için kurtarma operasyonu
- xi) 330.000 çadır
- xii) 50 milyar ABD Doları civarında maddi kayıp hesaplanmıştır.

Bu çalışmada beklenen İstanbul depreminde meydana gelebilecek kayıplar tespit edildikten sonra, deprem felaketini azaltmak için gerekli olan tedbirler, kısa, orta ve

uzun vadeli bakış açılarıyla ortaya konmuştur. Kısa vadeli tedbirler en kısa zamanda hayata geçirilip uygulamaya sokulması gerektiği, orta ve uzun vadeli tedbirler ise 5 ile 10 yıl ya da daha uzun vadelerde gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

- i) Kısa vadeli tedbirlerde önemli kamu tesislerinin ve olası bir deprem durumunda işlevlerini yerine getirebilmesi açısından altyapının güçlendirilmesi yer almaktadır.
- ii) Orta ve uzun vadeli tedbirler ise, yapısal olmayan önerileri kapsamaktadır. Kentsel Yapının iyileştirilmesi için gerekli görülen yöntem bilimin temel kavramları; nüfusun yoğun olduğu bölgelerin yeniden yapılanması ve dar yol ağının genişletilmesi ya da deprem felaketini önleme amaçlı olarak İstanbul'un arazi kullanımı gereği, mevcut arazinin daha çok açık alan sağlamak amacıyla gözden geçirilmesidir. Büyük çaplı deprem felaketlerinde akıcı ve çabuk müdahalelerde bulunmayı sağlayan afet yönetimi için kurumsal sistemlerin düzenlenmesi de önemli tedbirler arasında sıralanmaktadır.

2.3.2 İstanbul Metropolitan Alanı'nın Deprem Risk Analizi

Bu çalışmaya Amerikan Kızıl Haç kurumu, İstanbul Metropolitan bölgesinde deprem risk analizi yapılması hususunda Deprem Mühendisliği Bölümüne, Boğaziçi Üniversitesi Vakfı ile yapılan protokol kapsamında destek sağlamıştır. Bu çalışma, İstanbul Metropolitan alanına ait bir deprem risk modelinin geliştirilmesi, senaryo depremi sonucunda meydana gelecek insani ve sosyal kayıpların tahmini ve afet müdahale programlarının yapılmasına olanak sağlama amacı ile oluşturulmuştur.

Bu çalışma esasen, bina kayıplarının ve buna bağlı olarak can kaybı ve yaralanmaların, acil müdahale planlamasının, ilk yardım ve acil barınma gereksiniminin belirlenmesi için yapılmıştır.

Senaryo depreminde kullanılan parametreler, özellikle zemine bağlı şiddet yada spektral ivmelerin dağılımı ve binalara, insani kayıplara, diğer elemanlara ait hasargörebilirlik ve hasar istatistikleridir. Bununla birlikte İstanbul ve çevresine ait topoğrafik, jeolojik, geoteknik verilerin derlenmesi yorumlanması, uygun azalım ilişkilerinin ve zemin

davranış modellerinin belirlenmesi deprem tehlike analizinin diğer önemli girdilerini oluşturmaktadır.

Binaların sınıflandırılmasında, esas olarak veri ve sonuçların uniform biçimde yorumlanmasını gerektirir. İstanbul bina envanteri, “yapısal sistem”, “kat sayısı” ve “yapım yılı” olmak üzere üç ana kategoride kullanılarak sınıflandırılmıştır. Her kategori daha sonra alt guruplara ayrılmış, böylece 24 farklı bina sınıfı oluşturulmuştur.

Bu veri ve girdileri, kullanmak üzere oluşturulan KOERILoss Versiyon 1.0 hem şiddet, hem de spektral deplasmanlara dayalı yöntemleri kullanarak bina hasar tahmini yapar. Aynı zamanda bina hasarına bağlı direkt ekonomik ve insani kayıpları da tahmin eder. Bu program Boğaziçi Üniversitesi, Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü (KOERİ), Deprem Mühendisliği Bölümünde geliştirilmiştir.

Seçilen senaryo depremi, “beklenen en kötü durum senaryosuna” karşılık gelmektedir. IX Şiddetindeki bir depremde;

- i) Toplam 35.000 ila 40.000 binanın (toplam bina stoğunun yüzde 5) hasar göreceği,
- ii) Yaklaşık 70.000 binanın ağır hasar, yaklaşık 200.000 binanın ise orta hasar göreceği,
- iii) Senaryo depremine bağlı kayıpların 11 Milyar ABD Dolarının yalnızca bina hasarından kaynaklanacağı,
- iv) Bina hasarlarının ağırlıklı olarak, nüfusun yoğun olduğu şehrin güneybatı kısmında yer alan Eminönü, Fatih, Zeytinburnu, Bakırköy, Bahçelievler, Küçükçekmece ve Avcılar İlçeleri ile, mevcut faydan realitif olarak daha uzakta yer almalarına rağmen, bina yoğunluğu ve hasar görülebilirliği açısından, Beyoğlu, Eyüp ve Bayrampaşa İlçelerinin yüksek oranda hasar göreceği,
- v) Can kayıplarının 30.000 ila 40.000 arasında değişeceği,
- vi) Toplam 600.000 ailenin, spektral bazlı çalışmaya göre de 430.000 ailenin senaryo depremi sonrası acil barınma ihtiyacının doğması tahmin edilmektedir.

Deprem riskini azaltma stratejileri arasında hasar görülebilirliği fazla mevcut binaların iyileştirilmesi, gerekli yerleşim planlaması, kurallarının geliştirilmesi ve depreme

dayanıklı inşaat yönetmeliklerinin uygulanması sayılabilir. Deprem sonrası müdahale çalışmalarının planlaması ise alternatif ulaşım güzergahının ve acil müdahale stratejisinin belirlenmesini, acil barınma ihtiyaçlarının, tıbbi hizmetlerin yiyecek, su ve diğer yaşamsal ihtiyaçların gerektiği gibi karşılanmasını kapsar.

2.3.3 İstanbul Deprem Master Planı

17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde meydana gelen iki büyük depremin yarattığı kayıpların ardından özellikle İstanbul'da ve genelde ülkemizin büyük kentlerinde, detaylı deprem tehlike analizlerine dayanan, kapsamlı deprem müdahale planlarının hazırlanması ihtiyacı yerel yönetim, devlet kurumları, sivil toplum kuruluşları ve akademik çevreler tarafından kabul edilen bir gerçek olarak ortaya çıkmış bulunmaktadır. Bu ihtiyaç çerçevesinde BÜ, İTÜ, ODTÜ ve YTÜ tarafından İBB Zemin ve Deprem Araştırma Müdürlüğü adına 2003 yılında bir deprem master planı hazırlanmıştır. Bu çalışma ile İstanbul'da mevcut deprem risk durumu tespit edilmiş, deprem afet ve riskinin yönetimi ve azaltılmasına yönelik olarak aşağıdaki hususlarda kapsamlı inceleme ve değerlendirmeler yapılmıştır.

Depremler önceden tahmin edilemeyen tabiat olaylarıdır. İstanbul Deprem Master Planının hazırlanmasında JICA raporunda “ Senaryo A Depremi” olarak tanımlanan jeolojik olay esas alınmıştır. Bu senaryo depremi, bir çeşit planlama aracı olarak kullanılmıştır.

İstanbul Deprem Master Planı, eyleme yönelik kurgusu ile, bünyesinde üç temel paketi barındırmaktadır.

Bunların birincisi, İstanbul'un bütünü için hazırlanması gereken ve farklı sektörel önlemlerin eşgüdümünü sağlayan sakınım planıdır. Sakınım Planı, kent bütünündeki sistemler ve sektörlerde depremden ve diğer tehlikelerden doğan risklerin yönetimi (dışlanması, azaltılması, paylaşılması) projelerinin entegre edildiği ana programdır. Bu kapsamda risk analizleri yapılır, sakınma standartları ve uygun risk yönetimi biçimleri belirlenir, her sistem ya da sektörün ilgili tarafları ve bu tarafların yükümlülükleri

belirlenerek program içindeki görevlerine ilişkin taahhütleri alınır. Ayrıca, uygulamayı denetlemekle sorumlu diğer taraf veya taraflar belirlenir.

İkincisi, yüksek riskli bölgeler olarak tanımlanan alanlarda toplu dönüşüm süreçlerinin başlatılması amacıyla alt proje ve uygulama paketlerinin hazırlanması ve ivedilikli eyleme geçilmesi işlerini tanımlayan yerel eylem planıdır.

Üçüncü olarak, ilk iki faaliyet grubunun gerçekleştirilmesi için gereken ortamların, ya da çerçeve şartlarının sağlanması ve sürdürülebilmesi amacıyla Araştırma ve Etkinlik Programları belirlemektir.

İstanbul'un depreme karşı güvenli hale getirilmesi amacıyla planlanan İstanbul için Deprem Master Planı Projesi ile

- i) Mevcut durumun tespiti
- ii) Teknik çalışmalar
- iii) İmar uygulamaları
- iv) Hukuki çalışmalar
- v) Mali kaynak çalışmaları
- vi) Eğitim çalışmaları
- vii) Sosyal faaliyetler
- viii) Afet yönetimi

ana başlıkları altında yapılması gereken çalışmalar, bunların planlanması, program haline getirilmesi, yetki ve yetkililerin belirlenmesi hususlarına açıklık getirilmesi hedeflenmiştir. (İDMP, 2003)

İstanbul'daki bina türü yapıların deprem dayanımlarının incelenmesindeki temel amaç, olası büyük bir depremde binaların hasar görme olasılıklarının tekil bina bazında tahmin edilmesi ve özellikle hasar görme olasılığı can kaybına neden olabilecek derecede yüksek olan binaların ve bu binaların bulunduğu yörelerin tespit edilmesidir.

Binaların deprem dayanımlarının incelenmesi çalışmaları üç kademeli olarak öngör÷lmüştür. Birinci kademe inceleme/değerlendirme çalışmaları, “*sokaktan inceleme*” olarak da nitelendirilen “*envanter ve ön değerlendirme*” çalışmalarına karşı gelmektedir. Bu çalışmaların amacı, binanın dışından bakılarak kısa sürede toplanabilecek sınırlı sayıdaki verinin rasyonel bir biçimde değerlendirilmesi ile, İstanbul’daki tüm binalar için deprem performansları bakımından bir “*ön sıralama*” yapılmasıdır. Böylece, bir sonraki ikinci inceleme/değerlendirme kademesine ilişkin “*öncelikler*”in, tekil bina bazında ve bölgesel bazda tespit edilmesi mümkün olacaktır.

İkinci kademe inceleme / değerlendirme çalışmalarında, birinci kademe inceleme/değerlendirme aşamasında yapılan öncelik sıralamasında en başta yer alan binalar veya bu tür binaların çoğunlukta olduğu bölgelerden başlamak üzere, birinci kademeye oranla daha ayrıntılı olan inceleme/değerlendirme çalışmaları yapılacaktır. Bu kademedeki çalışmaların amacı, olabildiğince çok sayıda bina hakkında nihai kararın verilebilmesine olanak sağlayacak performans değerlendirmelerini güvenilir bir biçimde yapmak ve üçüncü kademe ayrıntılı inceleme/değerlendirme çalışmalarına olabildiğince az sayıda bina bırakmaktır. (İDMP, 2003)

Üçüncü kademe inceleme/değerlendirme çalışmaları, özellikle çok katlı konut ve işyeri binaları ile önemli kamu binalarını kapsamak üzere, her bir tekil bina için, deprem mühendisliği konusunda yetkinliği tescil edilecek mühendislik firmaları tarafından, belirlenen yöntemlere ve performans hedeflerine göre yapılacak ayrıntılı analizleri içerecektir.

İstanbul’un deprem tehlikesi karşısında izlenmesi gereken kapsamlı yaklaşım, kenti ve toplumsal yaşamı ilgilendiren her alanda “risklerin belirlenmesi ve giderilmesi” sistematığıne dayalı bir “sakınım planı” hazırlanmasını ve bu planın işaret ettiği yüksek risk gösteren öncelikli alanlarda ivedilikle “eylem planı” uygulamalarına geçilmesini ön plana getirmektedir. (İDMP, 2003)

Yerleşim çalışmaları kapsamında İstanbul Afet Etkilerini Azaltma Strateji Planının (İAASP) temel hedefi İstanbul’da meydana gelmesi olası depremin yıkıcı etkilerini

azaltmaktır. Planın ikincil hedefi doğal ve kentsel çevrenin kalitesini geliştirmektir ki bu da temel hedefi destekler niteliktedir. Bu amaçla İAASP, deprem problemine karşı önlem alırken belediyeye bir yol haritası olarak hizmet edecek bir stratejik plan biçiminde hazırlamıştır. (İDMP, 2003)

Yasal düzenlemelere ilişkin çalışmalar, yerleşme başlığı altında somut örnekler ile İstanbul mercek altına alınarak, sorunların saptanması, bu sorunlara yönelik çözümleri ve bu çözüm önerilerinin gerçekleştirilebilmesi için yasal mevzuat açısından gereksinim duyulan düzenlemeler şeklinde bir yaklaşımla ele alınmıştır. Yasal mevzuattaki sorun ve yetersizliklerin dışında, en temel sorunlardan biri yasaların uygulanamama sorunu olarak saptanarak, uygulanabilirliğin sağlanması yönünde düzenlemelere, denetim ve katılım kavramlarına özellikle önem ve öncelik verilmiştir.

Kaynak ihtiyacı ve kaynakların kullanım tarzları belirlenirken kentimiz ve ülkemizin bugünkü koşulları irdelenmiştir. Finansman modelinin hem insani hem de ekonomik açıdan gerçeklerle uyumlu olmalısı göz önüne alınmıştır. (İDMP, 2003)

Eğitim ve sosyal çalışmalar kapsamında, afet bilincinin toplumun her kesimine yaygınlaştırılması, zarar azaltma, hazırlık, müdahale ve iyileştirme evreleri için gerekli eğitimin verilmesi ve becerilerin geliştirilmesi yoluyla yerel toplumun afetlerle mücadele kapasitesinin artırılması, ve son olarak afetlerle daha etkin başa çıkabilmek için sivil toplumun örgütlenmesi irdelenmiş ve öneriler sunulmuştur.

Deprem Master Planı çerçevesinde sunulan müdahale ağırlıklı yerel afet yönetim modeli dört ana etkene bağlı olarak sunulmaktadır. Model;

- i) Eşgüdüm
 - ii) Olay Komuta Sistemi
 - iii) Kaynak Yönetimi
 - iv) Afet Yönetimi Eğitimi
- Bileşenlerinden oluşmaktadır.

Bu bileşenler ile bağlantılı olarak açıklanan Afet Yönetimi modeli ile paralel olarak afet yönetimi eğitimi de raporda detaylı olarak sunulmaktadır. (İDMP, 2003)

2.3.4 İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi (İstanbul Deprem Senaryosu)

İstanbul ilinin güncelleştirilmiş yapı ve altyapı envanterine, zemin bilgilerine ve deprem yer hareketi modellerine dayalı bir yapı hasarı, can kaybı ve doğrudan ekonomik kayıp tahminin gerçekleştirilmesidir. Proje çalışmalarına girdi teşkil eden bilgi, veri ve haritaların derlenmesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilgili tüm resmi kurumlarda mevcut her türlü veri ve özellikle CBS tabanlı veriler öncelikle kullanılmış ve bu veriler; proje kapsamında geliştirilen CBS sistemine ve yazılımlara entegre edilmiştir. Tablo 2.2' de 2002 yılında ve 2009 yılında tahmin edilen senaryo depremlerine göre karşılaşılabilecek hasar tahminleri verilmiştir.

Bu sonuçlar, hal-i-hazır çalışma kapsamında sunulmuş tahminlerin üzerindedir. Bu fark daha çok deprem risk çalışmalarına özgü bilgi ve belirsizliklerin güncel teknolojik ve bilimsel gelişmeler paralelinde daha iyi bir şekilde kontrol edilmesinden ve azaltılabilesinden kaynaklanmaktadır. İstanbul'daki bina ve alt yapı envanteri güncelleştirilmiştir. İstanbul'un zemin yapısı çok daha iyi bilinmektedir. Bu çalışmada, güncel teknoloji ve bilgi birikimini içeren ELER (AB 6.ÇP NERIES Projesi) yazılımı kullanılmıştır. Bu yazılımın dayandığı metodolojinin kapsadığı deprem yer hareketi modellemesi, hasar görülebilirlik ilişkileri ve risk modellemeleri "JICA" çalışmasında kullanılmış olanlardan daha gelişmiş bir durumdadır.

Tablo 2.2: 2002-2009 verilerine göre deprem hasar tahminlerinin karşılaştırılması

Hasar Durumu	2009 yılı verileri	2002 yılı verileri
Çok Ağır Hasarlı Bina (Adet)	2.500-10.000	
Ağır Hasarlı Bina (Adet)	13.000-34.000	50.000 - 60.000
Orta Hasarlı Bina (Adet)	85.000-150.000	110.000 – 130.000
Hafif Hasarlı bina (Adet)	250.000-350.000	250.000 – 270.000
Can Kaybı (Kişi)	10.000-30.000	70.000 – 90.000
Hastanede Tedavi (Kişi)	20.000-60.000	120.000 – 130.000
Hafif Yaralı (Kişi)	50.000-140.000	400.000 civarında
Acil Barınma İhtiyacı Olan Hane (Adet)	~ 530.000	550.000
İçme Suyu Hattı ve Atık Su Hattı Hasarı (Noktada)	~ 450 ~ 1.500	30.0 - 2.000
Doğalgaz Kutusu Hasarı (Adet)	~ 17.000	30.000
Toplam Mali Kayıp (Milyar TL)	~ 80 -100	100
Can Kaybı İstanbul nüfusunun	% 0.1-%0.2'sine	%0.8-1.0

Kaynak: İDMP yararlanılarak Nuri ÇAKAL tarafından hazırlanmıştır.

2.4 BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ

İstanbul İlinde deprem risklerinin önlenmesi ve azaltılması için yapılan çalışmalarda; İstanbul için son derece önemli, kapsamlı bilgiler ve tedbirler yer almaktadır. Yapılan çalışmalarda ilk öncelikle tespitler yapılmış, yapılan tespitlere göre riskler belirlenmiş ve senaryo depremleri oluşturulmuştur. Beklenen İstanbul depremi gerçekleştiğinde, ortaya çıkacak olan can kayıpları, yaralı sayıları, bina hasarları, kapanacak yollar,

maddi ve manevi kayıplar ortaya konarak, bu durum gerçekleşmeden en az kayıpla İstanbul'un depremi atlatabilmesi için kademeli olarak nelerin yapılması gerektiği çözüm önerileri ile birlikte sunulmuştur.

Tez kapsamında özellikle üzerinde durduğumuz kısım, İstanbul'da olası bir depremde meydana gelecek can kaybının en aza indirmektir. Bu çalışma kapsamında bize sunulan İstanbul'da ki ilçe ve mahalle ölçeğinde mevcut yapıların genel durumu ilçe belediyelerinin tespit edecekleri kentsel dönüşüm alanları ile kentsel risk alanları açısından çok önemlidir.

Bu yapılan çalışmalarda kısa/ uzun vadeli önlemler belirlenmiş ve hemen çalışmalara başlanması özellikle vurgulanmıştır. 2009 yılında hazırlanan tablo da can kaybının yüzde 70 oranında azaldığı, ağır hasarlı bina sayısının yüzde 50 oranında azaldığı görülmektedir. Bu azalmanın sebebinin ise, gelişen teknoloji ve eldeki verilerin güncellenmesinden kaynaklandığı bildirilmektedir.

Depremi üstünden 10 yıl geçmesine rağmen, İstanbul ilinde deprem master planı çerçevesinde yapılan çalışmalar sonucunda can kaybı ve deprem hasarı yüzde 70 oranında azaldığını gösterecek tablonun yerine, senaryo depreminde yüzde 70 oranında azalmanın olduğunu gösteren bir tabloyu güncellemek yapılan çalışmaların uygulamaya geçmediğinin en belirgin göstergesidir.

Burada gerçekleştirilen 4 akademik çalışmadan da anlaşılan, uygulama açısından herhangi bir adım atılmadığı ve meydana gelecek olan İstanbul depreminin gün geçtikçe yaklaştığı gerçeğidir.

3. BAĞCILAR İLÇESİNİN GENEL YAPISI

3.1 TARİHİ GELİŞİMİ

Osmanlı döneminde çoğunlukla Rumların yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi köylerinden biri olmuştur. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğü tarafından hazırlanan *İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930-31* adlı eserde Mahmutbey'e bağlı olan 6 köyden biri olan Bağcılar'ın o dönemdeki adı Çıftıburgaz'dır. 1924 yılında yapılan mübadele anlaşması gereğince Mahmutbey ve Bağcılardaki birçok yere Yunanistan'ın Selanik kentinden gelen Türkler yerleştirilmiştir. Ardından 1929 yılında Bulgaristan'ın Varna kentinden gelen Türkler Çıftıburgaz Çiftliği denen mevkiden yaklaşık 17,000 dönümlük arazi almışlar ve buraya yerleşmişlerdir. 1925'te adı "Yeşilbağ" olarak değişmiş ve bu ad yaklaşık 1970'lerin sonunda şehirleşme sonucu bağcılık yok oluncaya kadar kullanılmıştır.

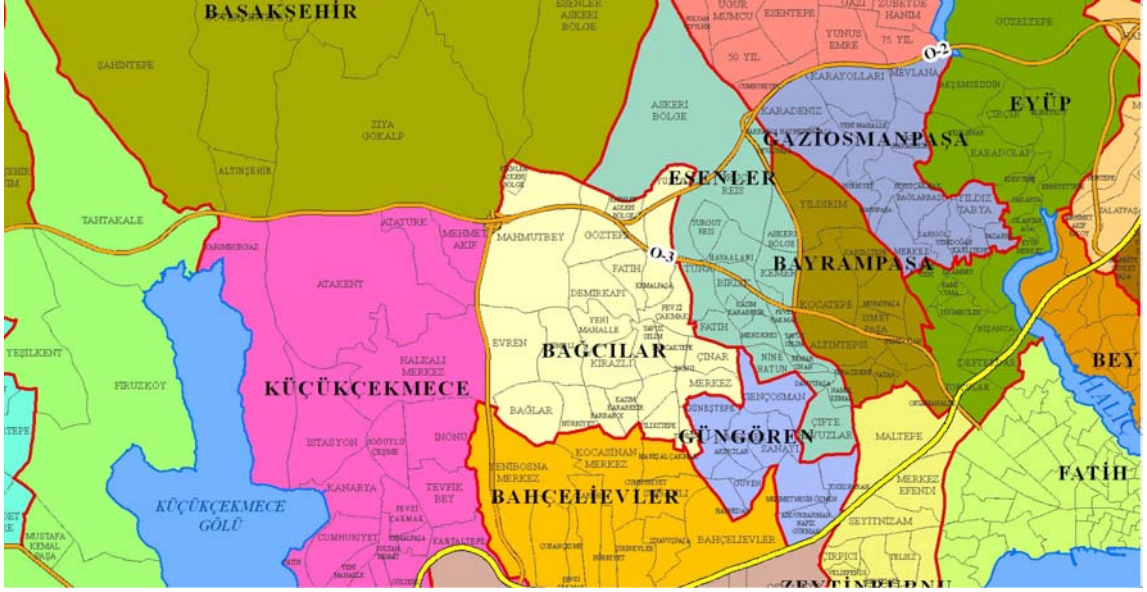
1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halk, Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası nedeni ile aşırı ve plânsız büyümüş, 90'lı yıllara dek hiçbir alt yapısı olmayan büyük bir çarpık kente dönüşmüştür. 1992 yılından itibaren ilçe statüsüne yükselmesi ile Bağcılar'da modern şehirciliğe geçiş çalışmaları yapılmış ve bugün büyük ölçüde altyapı problemleri çözülmüştür⁷.

3.2 KONUMU

İstanbul ilinin Avrupa yakasında, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Bağcılar, Avrupa-Asya yakası üzerindedir. Edirne-Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otopanı olan E-80 (TEM) otoyolunun 0-2 güzergahı ile bu güzergahın D-100 (eski E-5) Otoyolunun, güneybatı ve kuzey-doğu ekspres bağlantıları arasındaki Bağcılar ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Batıda Küçükçekmece, Kuzeyde askeri arazi ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrilidir. Şekil 3.1 de Bağcılar'ın konumu ve komşu ilçeleri gösterilmiştir.

⁷ bagcilar.gov.tr, 2012

Şekil 3.1: Bağcılar'ın konumu ve komşu ilçeleri



Kaynak: ibb.gov.tr

3.3 MEKANSAL GELİŞİMİ

1950'li yıllara kadar bağlık bahçelik seyrek yerleşimli bir köy görünümünde olan adını da bağ ve bahçelerden alan bölgede, ilk gecekondular İstanbul'un diğer gecekondular bölgelerinden biraz daha geç olarak 1960'lı yıllardan sonra yapılmaya başlamıştır. Öteden beri askeri tesis ve kışlaların bulunduğu bölgede askeri birliklerinde ağırlığı hesaba katılırsa 1970 sayımında 9500 olan nüfus 30 yıl içerisinde 80.000'i aşarak diğer göç bölgeleriyle karşılaştığında benzersiz bir artış göstermiştir.

Bağcılar, 1981 yılına kadar Bakırköy ilçesi içinde bağımsız bir belediye iken 1981 yılında yapılan düzenlemeyle önce Bakırköy İlçesi'nde İstanbul Belediyesi'ne bağlı dört şube müdürlüğünden Güngören'e bağlandı. 1984 yılında bütün şube müdürlüklerinin yeniden Bakırköy Belediyesine dahil edilmesi ile Bakırköy'e bağlanan Bağcılar 1992 yılında ise bağımsız bir ilçe oldu. Bağcılar ilçesini batıdan sınırlayan, hava alanı ile TEM'i bağlayan Trakya otoyolu E-5 bağlantı yolu üzerinde ve çevresinde 1990'lardan sonra yer almaya başlayan basın kuruluşları ve Metro gibi büyük mağazalar ilçeye yeni özellikler kazandırmıştır.

Bağcılar Evren mahallesinde Hürriyet Gazetesi tesisleri, TEM bağlantı yolunun batısında Küçükçekmece ilçesi içerisinde Sabah, Bağcılar Yüzyıl mahallesinde Milliyet ve Dünya gazetelerinin bulunması aynı bölgede Atv, Star Tv gibi yayın organlarının ve diğer basın kuruluşlarıyla TEM bağlantı yolu civarı İstanbul 'un basın yayın merkezi haline gelmeye başlamıştır.

Planlama bölgesinin tarihsel gelişimine paralel olarak kentsel çekirdeğin Bağcılar Merkez Mahallesi ve çevresiyle Mahmutbey köyü, Kirazlı köyü ve Güneşli köyü merkezleri etrafında geliştiği görülmektedir.

Nüfusun gündelik yaşamdaki ihtiyaçlarını karşıladığı ticaret ve hizmet sektörleri güneyden Bahçelievler'den gelen Bakırköy Caddesi üzerinde ve Bağcılar Meydanı ile çevresinde yoğunlaşmış durumdadır. Öte yandan kenti kuzeyden güneye kat eden Mahmutbey Caddesi'nde de bu tür bir yoğunlaşma dikkati çekmektedir.

Demografik ve iktisadi açıdan hızlı bir kentleşme süreci yaşamış olan Bağcılar ilçesinde gelişim sürmektedir. Kentin mekan oluşumunda bölgede yaşanan hızlı büyüme sonucu oluşan çarpık yapılaşma ve aynı zamanda kent estetiği ve kent imajı açısından önemli olabilecek tarihsel değerlerin de bölgede mevcut olmaması nedeniyle, kente ait kent karakterini oluşturacak meydan, odak, simge vb. görsel değerler gelişmemiştir.

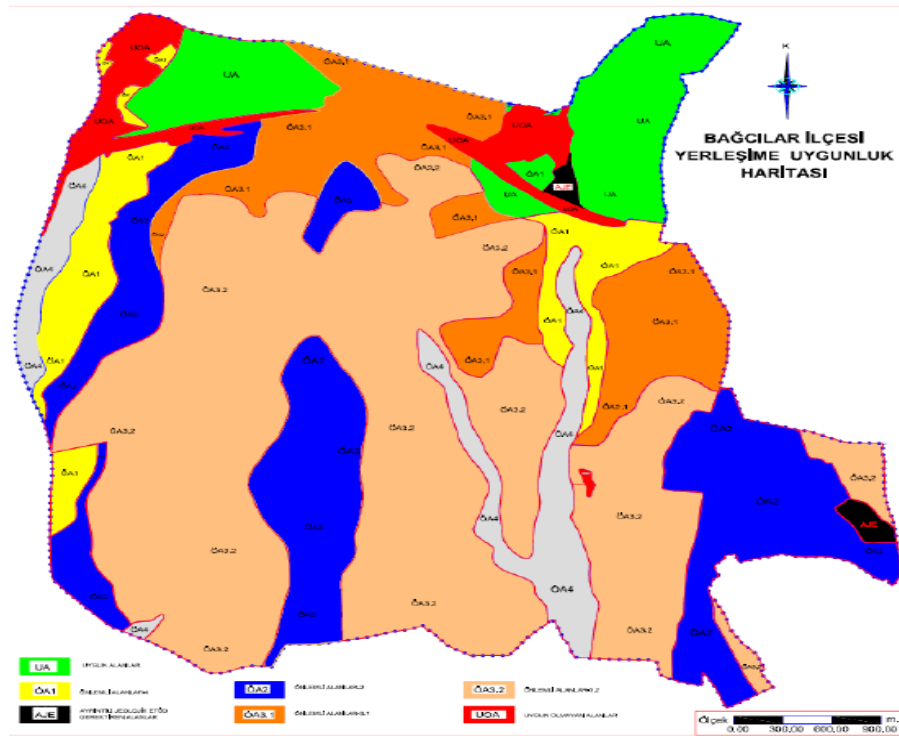
3.4 ZEMİN YAPISI

Depremin en çok hasar verdiği bölgeler incelendiğinde zemin açısından uygun olmayan alanların hasar aldığı bilinen bir gerçektir. Bağcılar İlçe Belediyesinin Revizyon İmar Planlarına esas yerleşime uygunluk haritası, 4 kategoriye ayrılmıştır. Şekil 3,2'de Bağcılar İlçesinin zemin durumunu gösteren harita verilmiştir.

Şekil 3,2'de gösterilen yeşil alanlar uygun olan alanları (UA), önlem alınmadan uygulama yapılamayacak olan alanlar (ÖA) kendi aralarında 4 gruba ayrılmıştır. Bu alanlar da haritada, önlem derecelerine göre gri alanlar ÖA4 ile gösterilen yerler, mevcut derelerin çevresinde gözlenen Alüvyonel zeminlerdir. ÖA3 kendi arasında iki

gruba ayrılmış, kahverengi ile gösterilen alanlar, Güngören Formasyonu'nun çok katısert zemin nitelikli killeri, ÖA3.1 olarak ayrılmıştır. Fildişi ile gösterilen alanlar, ÖA3.2 alanlar olarak ayrılmıştır. Bu alanlardaki killeri, genelde suya doygun ve yüksek plastisiteli zemin özelliği göstermektedir. Parsel bazında yapılacak etütlerde sınılaşma analizlerinin yapılması gerekir. Mavi ile gösterilen alanlar, kil-marn-kireçtaşı ardışımının kalın olduğu bölgeler olarak ÖA2 olarak ayrılmıştır. Sarı ile gösterilen alanlar, Hamamdere Formasyonu'nun kil ara tabakalı, karstik boşluklu kireçtaşları ile Trakya Formasyonu'nun ileri derecede ayrılmış zonlarının kalın olduğu bölgeler ÖA1 olarak gösterilmiştir. Siyah renkle gösterilen alanlar, ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren yerler AJE olarak gösterilmiştir. Kırmızı ile gösterilen alanlarda, yerleşime uygun olmayan alanlar olarak UOA simgesi ile belirtilmiştir.

Şekil 3.2: Bağcıların zemin durumunu gösteren harita



Kaynak: Bağcılar İlçesi 1/1000 lik Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2008

Bu açıdan incelendiğinde Bağcılar İlçesinin zeminin önlemler alınarak uygun hale gelebilecek alanlardan oluştuğu ve yüzde 80 i yerleşik alandan oluşan Bağcılar'da bu önlemlerin alınmasının da zorunlu olduğu görülmektedir. İstanbul' da olması beklenen

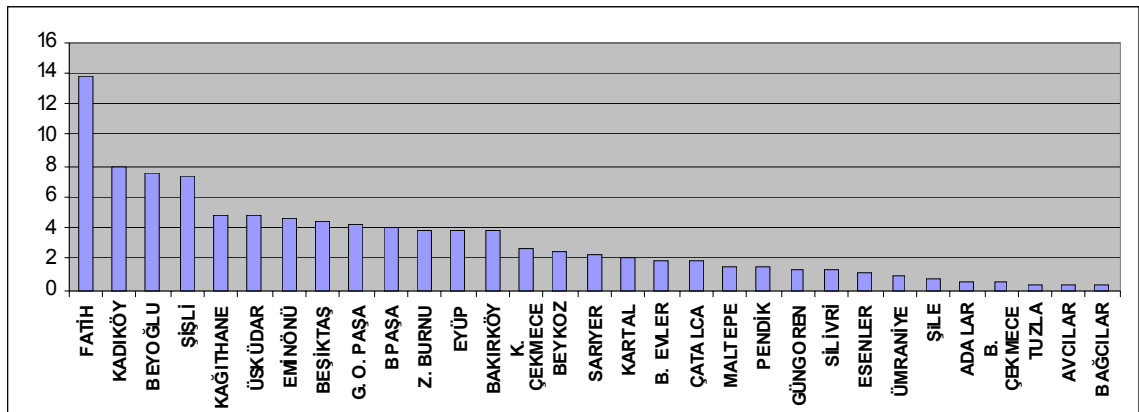
büyük deprem düşünüldüğünde; bölge açısından alanı büyük bir felaketle karşı karşıyadır⁸.

3.5 SOSYAL YAPISI VE NUFUS ÖZELLİKLERİ

Bağcıların ilçesinin nüfus gelişimi incelendiğinde bölgenin sosyal yapısı konusunda da bir fikir vermektedir. 1970- 2000 yılları arasındaki yaklaşık yüzde 5500'e varan olağanüstü artış sonucu oluşan faal nüfus ilçenin dışındaki büyük sanayi kuruluşlarında olduğu kadar Bağcıların bütün semtlerine yayılmış küçük atölyelerde, imalathanelerde çalışmaktadır. Küçük ölçekli dükkanlar Bağcılar ilçesinin mahallelerinin sosyal profilini çizmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye alanında, 1970 yılından günümüze ilçe bazında nüfus değerlerinin İstanbul nüfuslarına oranları incelendiğinde Şekil 3.3 de; 1970 yılında Fatih ilçesi yüzde 13,8, Kadıköy yüzde 8, Beyoğlu yüzde 7,9, Şişli yüzde 7,3 lük oranlarla İstanbul nüfusunda en büyük payları alan ilçeler olarak ön plana çıkarken, Bağcılar ilçesinin kurulu olduğu bölgenin nüfusu yüzde 0,32'lik oranla en az pay alan yerleşim birimi durumundadır.

Şekil 3.3: 1970 yılı İstanbul İlçe nüfus oranları



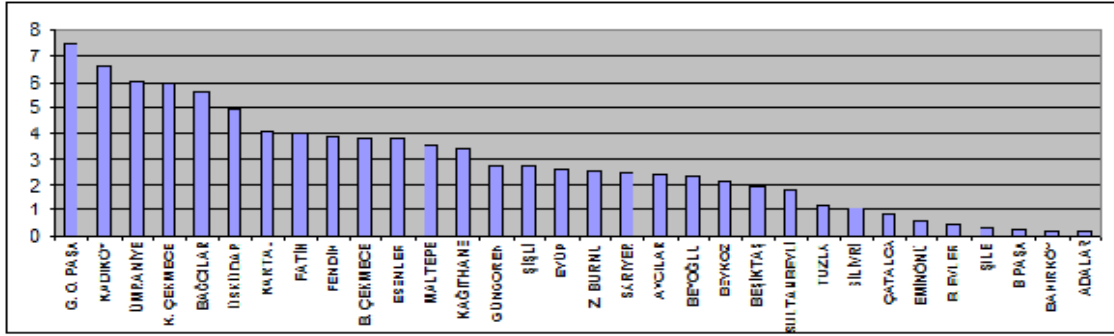
Kaynak: TÜİK. Genel Nüfus Sayımı, 2000

Bağcılar 1975 yılında yüzde 280'lik bir nüfus artışıyla İstanbul nüfusundan aldığı pay binde 94'e yükselmiştir. 1980'de yüzde 158'lik nüfus artışıyla yüzde 2,01'e, 1985'te

⁸ Bağcılar İlçesi 1/1000 lik Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2008

yüzde 79'luk nüfus artışıyla yüzde 2,92'ye, 1990'da yüzde 78'lik bir nüfus artışıyla yüzde 4,17'ye, 1997 yılında yüzde 60'lık nüfus artışıyla yüzde 5,7'ye, 2000 yılında ise yüzde 15'lik bir nüfus artışıyla yüzde 5,56 olmuştur. Şekil 3.4'de ilçe nüfus oranları gösterilmiştir.

Şekil 3.4: 2000 yılı İstanbul İlçe nüfus oranları



Kaynak: TÜİK. Genel Nüfus Sayımı, 2000

Bağcılar İlçesinin 1970 yılından 2000 yılına kadar geçen sürede göç ile birlikte gelen nüfus artışını daha iyi anlayabilmek için, Şekil 3.5'de gösterilen komşu ilçelerdeki nüfus artış oranlarını da incelemek gerekir. Bağcıların, komşu ilçelere göre nüfus artışının çok yüksek olduğu görülmektedir. Özellikle aşırı göçün bu bölgeye yerleşmesi sonucu, köylerde yaşayan kültürün de bu bölgeye taşınmasına sebep olmuştur. Göç eden insanların yeni geldikleri bu alanlarda barınma ihtiyaçlarını karşılamak için inşa ettikleri yapılar son derece sağlıklı ve kaçak yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. İlk olarak göç eden insanların yaptıkları bu yapılar, yeni gelen nesillerle birlikte çok katlı binalara dönüşmüştür.

Şekil 3.5: Komşu ilçelere göre nüfus artış oranları

İLÇELER	1970		1975		1980		1985		1990		1997		2000	
	NUFUS	%	NUFUS	%	NUFUS	%	NUFUS	%	NUFUS	%	NUFUS	%	NUFUS	%
BAĞCILAR	9688	0,32	36875	0,94	95176	2,01	170818	2,92	304478	4,17	487896	5,7	519	5,56
K. ÇEKMECE	77762	2,58	123649	3,17	192642	4,06	255516	4,37	352926	4,83	460388	5,37	594 524	5,94
ESENLER	33025	1,09	64471	1,65	113653	2,4	161184	2,76	254776	3,49	344428	4,02	380 709	3,80
GÜNGÖREN	40160	1,33	73593	1,88	108440	2,29	151991	2,6	213109	2,92	273915	3,2	272 950	2,72
B. EVLER	57159	1,89	102735	2,63	171040	3,61	228593	3,91	340419	4,66	442877	5,17	478623	0,47

Kaynak: TÜİK. genel nüfus sayımı, 2000

Bağcıların yıllara göre değişen nüfusunu iyi anlamak için iki tarihi dönemde olayı incelemek gerekir. Birinci dönem, Cumhuriyetin kuruluşundan ilçe olana kadar geçen süreyi kapsamakta, ikinci dönem ise 1992 yılından günümüze kadar olan süreyi kapsamaktadır. Birinci dönemde, bölgenin tamamen denetimsiz olması, boş arazinin çok olması ve İstanbul'un diğer ilçelerine oranla arazi fiyatlarının düşük olması sebebi ile İstanbul'a göç eden halkın önemli tercih merkezlerinden biri olmuştur. Şekil 3,1'deki tablo incelendiğinde, 1990 yılına kadar aşırı derece de bir nüfus artışının olduğu bu da Bağcıların çarpık yapılaşmasının temellerini o dönemde atıldığını göstermektedir.

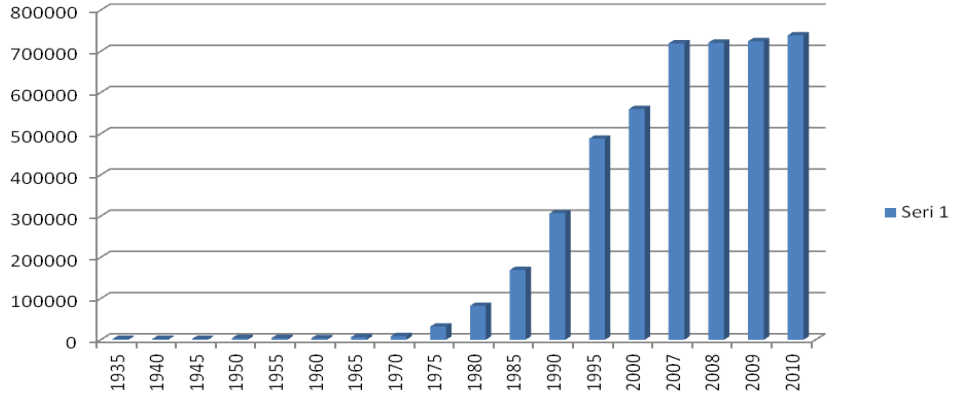
Tablo 3.1: Bağcıların yıllara göre nüfusu ve artan nüfusun yüzdesi

YIL	NUFUS	GELEN NUFUS	GELEN NUFUS YÜZDESİ
1940	1988	155.00	8.46%
1945	2099	111.00	5.58%
1950	3869	1,770.00	84.33%
1955	4173	304.00	7.86%
1960	3568	-605.00	-14.50%
1965	6057	2,489.00	69.76%
1970	8593	2,536.00	41.87%
1975	32075	23,482.00	273.27%
1980	82247	50,172.00	156.42%
1985	169172	86,925.00	105.69%
1990	306586	137,414.00	81.23%
1995	487896	181,310.00	59.14%
2000	559894	71,998.00	14.76%
2007	719267	159,373.00	28.46%
2008	720819	1,552.00	0.22%
2009	724268	3,449.00	0.48%
2010	738809	14,541.00	2.01%

Kaynak: TÜİK. Genel Nüfus Sayımı, 2011

İkinci dönemde, ilçe statüsü kazanması ile birlikte nüfus artış oranının azaldığı görülmektedir. İlçenin belediye hizmetlerinden faydalanması, denetimlerin sıklaşması ile birlikte mevcut çarpık kentleşmenin önüne geçilmeye çalışılmıştır. Ancak aşırı derece yoğun sağlıklı gelişen bölgede hukuki süreç sağlıklı yürütülemediği. Genelde 1990 ila 2000 yıllarında yapılan denetimlerde tutanaklar tutularak mevcut kaçak yapılaşma yerinde tespit edilmiş ancak uygulamaya geçilememiştir. Bağcıların yıllara göre değişen nüfus sayımını gösteren şekil 3.6'da gösterilmiştir.

Şekil 3.6: Bağcıların yıllara göre değişen nüfusu

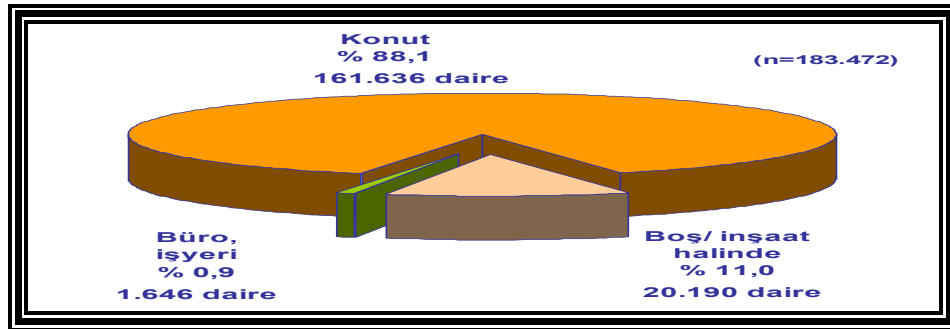


Kaynak: TÜİK. Genel Nüfus Sayımı, 2011

Bağcılar Belediyesi tarafından, ilçede 2006 yılında yapılan Hane Halkı Araştırması'nda Belediye sınırları içinde bulunan her bir hanede yaşayan halkın sosyal, kültürel, ekonomik, eğitim özelliklerine ve konutlara ait veriler toplanmış ve Belediye Kent Bilgi Sistemi'ne aktarılmıştır. Yapılan hane halkı analizinde;

Ziyaret edilen 183.000 dairenin 12.000'i (yüzde 88) konut, yüzde 1'i işyeri ve yüzde 11'i boş ya da inşaat halindedir. Bu veriler Şekil 3,7'de gösterilmiştir.

Şekil 3.7: Bağcılarda bulunan meskenlerin kullanımına göre dağılımı



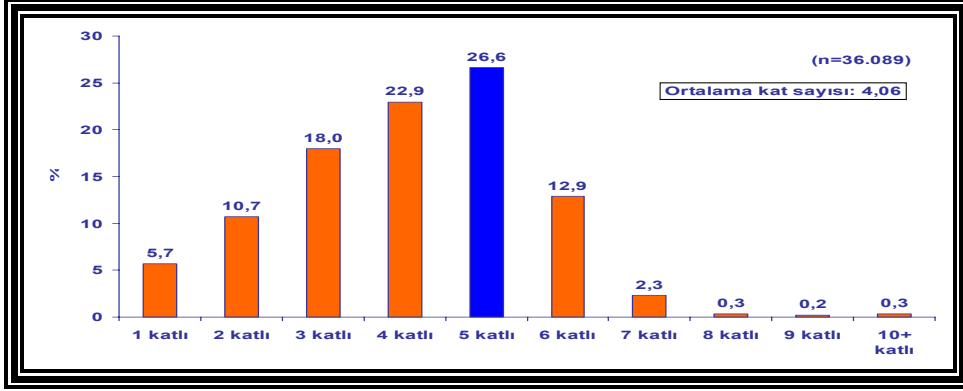
Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2006

Yukarıdaki şekilde de görüldüğü gibi, meskenlerin büyük bir kısmı konut olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu veri aslında Bağcılar İlçesinde işyerlerinin konut içersinde, kayıt dışı olarak işletildiğinin bir göstergesidir.

İlçede ilk gelen göç akımından sonra, aile bireyleri arasında ki nüfus artıka, binalardaki kat sayısı da paralel olarak artmıştır. 2008 yılındaki verilere göre ortalama kat sayısının

4 kat olduğu, en çok 5 katlı bina bulunduğu görülmektedir. Şekil 3.8’de Bağcılarda bulunan binaların kat yükseklikleri gösterilmiştir.

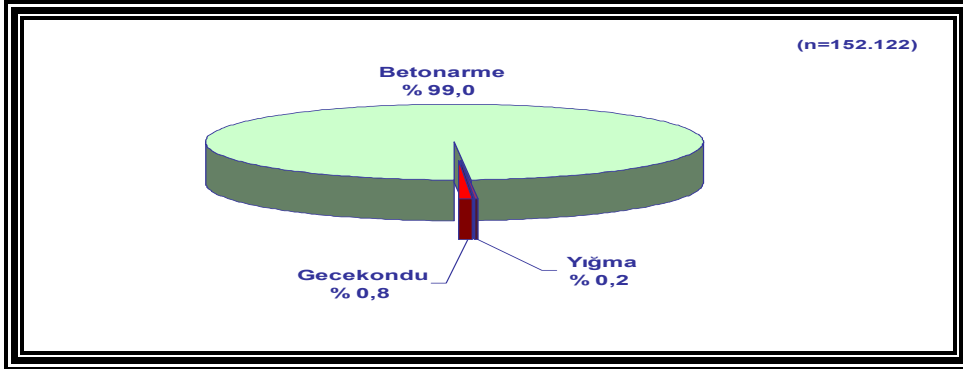
Şekil 3.8: Bağcılarda bulunan binaların ortalama kat sayısı



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

Bağcılardaki mevcut yapıların neredeyse tamamına yakını betonarme olarak inşa edilmiştir. Şekil 3.9’da konut yapılarının türleri gösterilmiştir.

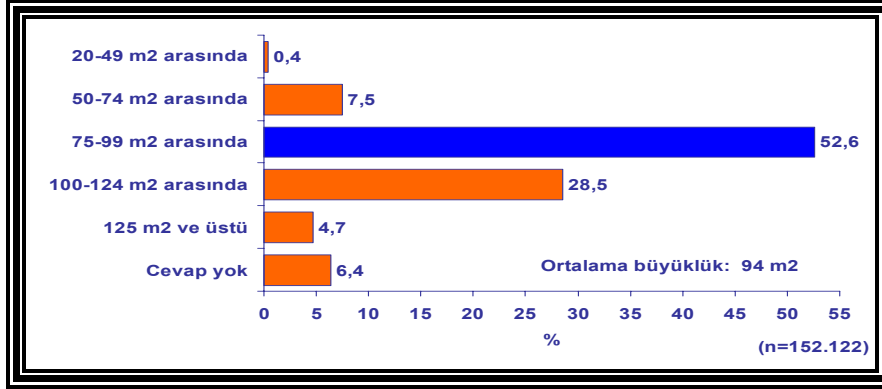
Şekil 3.9: Bağcılarda konut yapılarının türü



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

Bağcılarda bulunan konut büyüklüklerinin yaklaşık yüzde 92 si 75 m² den daha büyük olduğu, yüzde 52.6 sının da 75 ila 99 m² arasında olduğu tespit edilmiştir. Şekil 3.10’da Bağcılarda mevcut konutların büyüklüğü gösterilmiştir.

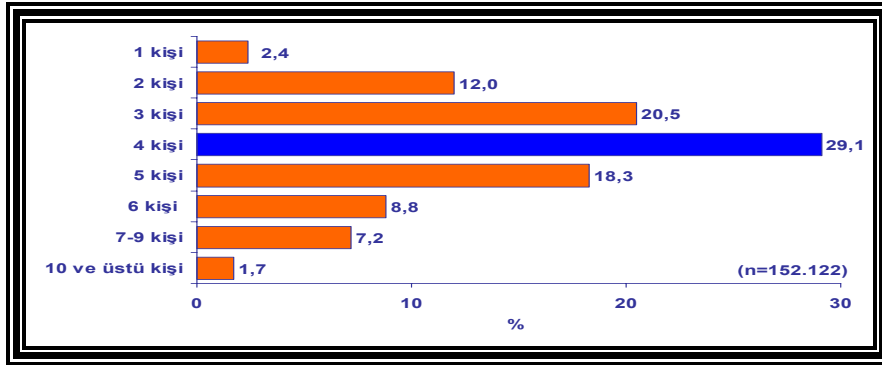
Şekil 3.10: Bağcılarda konut büyüklüğü (m²)



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

Bu meskenlerde yaşayan halkın genelde büyük daireleri tercih ettiği görülmektedir. Özellikle halkın büyük bir kısmının geniş aile olarak birlikte yaşaması ve işyerlerinin de binaların bodrum katlarında bulunması bu yaşam tarzını desteklemektedir. Şekil 3.11’de hanede yaşayan kişi sayısı gösterilmiştir.

Şekil 3.11: Bağcılarda hanede yaşayan kişi sayısı



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

Yapılan anket çalışmasında, Bağcıları tercih etmenin en büyük sebebi olarak (yüzde 64.4) işyerlerinin aynı bölgede olması, daha sonra (yüzde 48.8) akrabaların ve hemşerilerin de aynı yerde yaşaması (yüzde 48.8) ve ucuz ev satın almak (yüzde 21.2) olarak görülmektedir. Bu veriler aslında göç ile gelen nüfusun belirgin özellikleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Göç eden nüfusun akrabalık ilişkileri sebebi ile burada yaşamaya başladıkları daha sonra kayıt dışı işyerlerinde çalıştıkları ve mesken fiyatlarının uygun olması nedeni ile buraları tercih ettiklerini görülmektedir. Şekil 3.12’de Bağcılarda yaşama nedenleri gösterilmiştir.

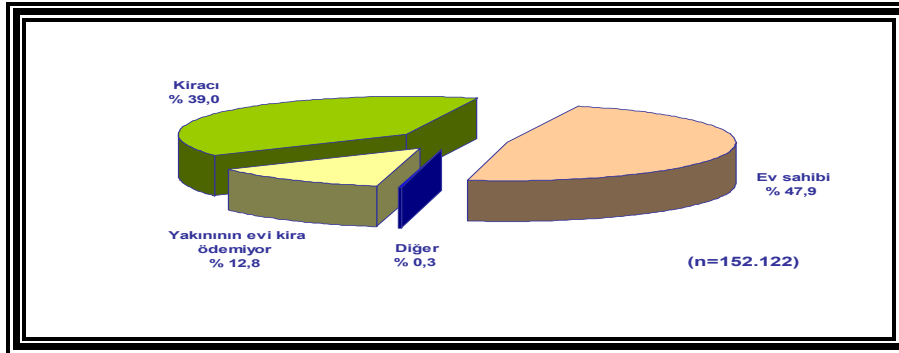
Şekil 3.12: Bağcılarda yaşama nedeni



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

Bağcılarda yaşayanların yüzde 47.9' u kendi mülkiyetlerinde oturduklarını, yüzde 12.3 ü yakınlarının evi olması nedeni ile kira vermediklerini belirtmişlerdir. Şekil 3.13' de konut mülkiyetlerinin kime ait olduğunu gösteren tablo sunulmuştur.

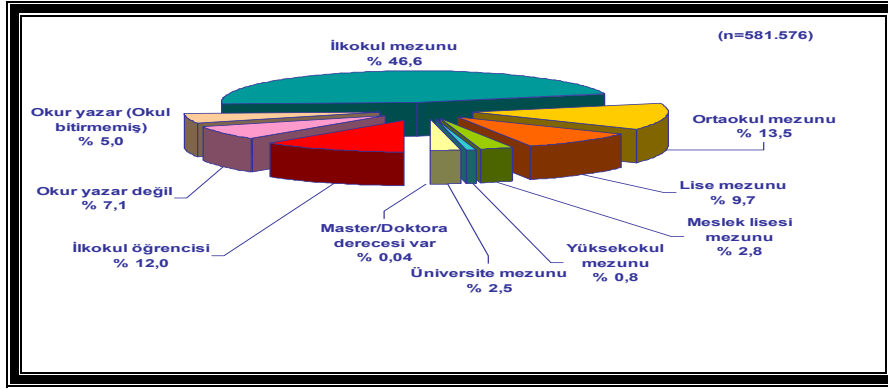
Şekil 3.13: Bağcılarda oturulan konutun mülkiyeti



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

Bağcılardaki 6 yaş üstü nüfusta okuryazar olmayanların oranı yüzde 7,1'dir. Bu oran Türkiye'de 9,6, İstanbul'da 6,5'tir. İlçede yüzde 3 oranında yüksek eğitilmiş kişi vardır. Bu oran İstanbul genelinde yüzde 6,7; Türkiye'de yüzde 3,9'dur. Bağcılarda ki eğitim seviyesi genel ortalamanın altında kalmıştır. Şekil 3.14'de Bağcılarda yaşayan insanların eğitim seviyesi gösterilmiştir.

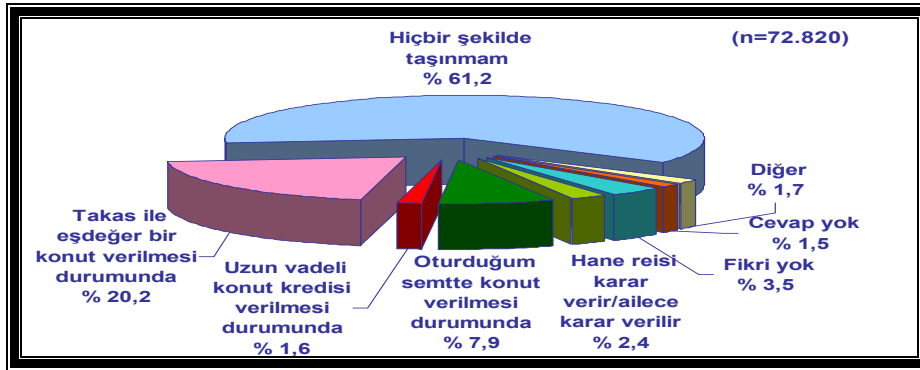
Şekil 3.14: Bağcılarda yaşayan insanların eğitim durumu



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

Kentsel dönüşüm projesine katılma eğilimi; Kentsel dönüşüm projesine katılım eğilimleri ölçüldüğünde, mal sahiplerinin yüzde 61'inin buldukları binadan hiçbir şekilde taşınma düşüncesinde olmadığı görülmektedir. Binanın dayanıklılığına güvenme oranı yüzde 6,6 olduğu halde, insanlar buldukları konutu terk etme eğiliminde değillerdir. Bu sonuçlar şekil 3.16'da grafiksel olarak gösterilmiştir.

Şekil 3.16: Kentsel dönüşüm projesine katılma eğilimi



Kaynak: Bağcılar kent bilgi sistemi, 2008

3.6 BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ

Bağcılar ilçesinin İstanbul metropoliten alanının batı yakası içerisindeki konumuna baktığımızda stratejik öneme sahip olduğu görülmektedir. Aynı zamanda İstanbul kentinin önemli ulaşım akslarının düğüm noktasında yer alması ulaşılabilirliğini arttırmaktadır. İstanbul metropoliten alanında kent sorunlarının çözümü ve sağlıklı bir

kentleşmenin sağlanması için çeşitli altyapı ve üstyapı projelerinin yapılması ile bölgenin en değerli İlçesi konumuna gelebilir.

Bağcılar, kentsel gelişimini sağlamak için çok artıları olan bir ilçedir. Ancak dönüşüm için gerekli olan sosyal donatı alanları ve halkın bu konuda bilinçli olması gibi kriterleri sağlamadığı açık bir şekilde görülmektedir. Bağcılar ölçeğinde yapılan araştırmalarda, insanların özellikle yüksek eğitim konusunda İstanbul il ortalamasının çok altında kalması ve halkın yüzde 93.4 ü binalarına güvenmediği halde, yüzde 61 evimden hiçbir yere taşınmayacağını belirtiyor olması genel olarak halkın bilinçlendirilmesi gerekliliğini göstermektedir.

Bu konu kentsel dönüşüm çalışmalarında göz önünde tutulması gereken çok önemli bir veridir. Bunun nedenleri incelendiğinde; bunun görünürde en önemli etkeninin başında eğitim seviyelerinde, farkındalık bilincinde yetersizlikler, öğrenilmiş çaresizlik kavramının giderek içselleşmesi gelmektedir. Belki kimi zaman “kadercilik” olarak da değerlendirilebilecek bu durum tehlikeli bir süreci tetiklemektedir.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde dikkat edilmesi gereken önemli bir konuda, halkın yönetimlere inanmama, planlama ve kente yönelik eylemlerin önemini kavrayamama, planlamanın meşruiyetini hala kazanmamış olması, yönetime, siyasi birimlere, yüklenici, aracı firmalara, emlak sektörüne duyulan güvensizlik kavramı da ilişki ve beklentileri sıkıntılı süreçlere sokmaktadır. Sürecin her aşamasında yeterli şeffaflık ve katılım süreçlerinin kurgulanmamış olması da problemi artırmaktadır.

Burada üzerinde durulması gereken, halkın farkındalık düzeyinin artırılması ve bilinçlendirilmesidir. Ancak, beklenen büyük İstanbul depreminden insanların can emniyetlerini sağlamak için gerekli her müdahalenin tamamlanması hususu çok önemlidir. Bu amaç ve niyetle kurgulanan kentsel dönüşüm süreçleri mutlak bir gerekliliktir. Kişilerin söz konusu olan mekanlardan kurtarılması, güvensiz olan yaşam alanlarının yenilenmesi son derece aciliyet taşıyan hususlardır. Ancak burada seçilen yöntemlerin ve uygulama süreçlerinin gerek teknik gerekse kentsel siyaset ve sosyoloji açısından akademik doğrularla örtüşen bir yapıda kurgulanması şarttır.

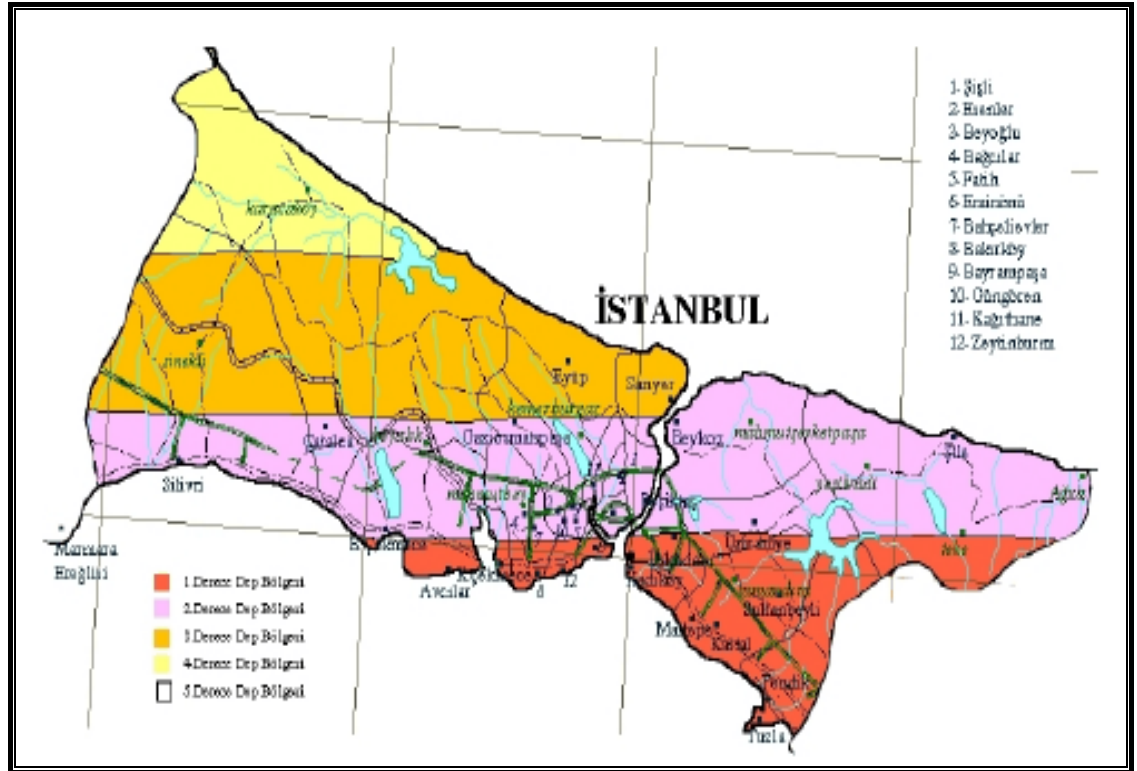
Bağcılar ilçesi de bu bağlamda önemli ve ivedilikle ele alınması gereken bir alandır. Burada yapılması gereken riskli alanların yerinde doğru tespit edilerek, mevcut yasa ve yönetmeliklere göre bir an önce bu yerlerin tahliyesi ve yıkımlarının gerçekleştirilmesidir.

4. BAĞCILAR İLÇESİNİN DEPREM ANALİZİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

4.1 BAĞCILAR İLÇESİNİN DEPREMSELLİĞİ

Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 gün ve 96/8109 sayılı kararına göre; Bağcılar İlçesi 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır (Şekil4.1). Ancak, İstanbul'da Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülen çeşitli jeolojik ve zemin sınıflandırma çalışmaları da göstermiştir ki (İBB-JICA, 2002) özellikle Avrupa yakasında 2. derece olan bölgelerin hemen hemen tamamı 1. derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmelidir. Bu nedenle Bağcılar İlçesi de 1. Derece Deprem Bölgesi kabul edilmelidir. Bu gelecekteki can ve mal güvenliği konusunda önemli bir zarar azaltma uygulaması sağlayacaktır. (Bağcılar Belediyesi, 2008)

Şekil 4.1: İstanbul deprem haritası



Kaynak: deprem.gov.tr, 2012

Bağcıların depremselliği için en önemli veriler, JICA'nın 2002 yılında yapmış olduğu, İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışmasında yer almaktadır. Hazırlanan tablolarda Bağcılar İlçesinin verileri aşağıda sunulmuştur.

Bağcılar İlçesinin 2000 yılı nüfusu : 557.588 kişi

Bağcılar İlçesinin 2000 yılı bina adedi: 36.059 adet

İstanbul'da beklenen 2 deprem senaryosuna göre Bağcılar İlçesinde hasar görececek binaların sayısı ve oranı Tablo 4,1'de gösterilmiştir. Tabloya bakıldığında birinci senaryoya göre binaların yaklaşık yüzde 63'ünün, ikinci senaryoya göre de yaklaşık yüzde 71'inin hasar göreceği tahmin edilmektedir. Bu veri Bağcılar İlçesinin genelinde kentsel dönüşüm çalışmaları uygulanmasının uygun olacağını göstermektedir. Ancak dikkat edilmesi gereken durum, 2000 yılında yapılan çalışmalarda İstanbul'da beklenen olası depremin 30 yıl içerisinde olma olasılığının yüzde 65 olduğu varsayılmıştır. Bu duruma göre genel dönüşüme yeterli zamanın olmadığı açıkça görülmektedir.

Tablo 4.1: Senaryo depremlerine göre Bağcılarda öngörülen hasarlı bina sayısı

Deprem Senaryoları	Bina Sayısı	Ağır		Ağır, Orta		Ağır,Orta Az	
		Adet	Oran	Adet	Oran	Adet	Oran
Model A	36059	2384	(%6.6)	5915	(%16.4)	14353	(%39.8)
Model C	36059	2899	(%8)	6949	(%19.3)	15771	(%43.7)

Kaynak: JICA Raporu, 2002 yararlanılarak Nuri ÇAKAL tarafından hazırlanmıştır, 2012

Bu veriler ışığında yapılması gereken, depremde yıkılması ya da ağır hasar görmesi tahmin edilen binaların tespitini yapmak ve ilk etapta 1999 Marmara depreminde Bağcılar ilçesinde hasar gören binaların envanterinin çıkarmaktır. Tablo 4.2'de İzmit depreminde Bağcılarda meydana gelen bina hasar tablosu gösterilmiştir. Bu tabloya göre 87 adet bina ağır hasarlı olduğu ve 404 hanenin de ağır hasar gördüğü tespit edilmiştir. İzmit merkezli bir depremde hasar gören bu binaların, yaşanması beklenen İstanbul depreminde ayakta durması mümkün değildir.

Tablo 4.2: İzmit depreminde Bağcılarda meydana gelen bina hasar tablosu

Bina Adet	Ağır		Ağır Orta		Ağır Hasarlı Hane Sayısı	Ağır/Orta Hasarlı Hane Sayısı
	Adet	oran	Adet	oran		
36.059	87	(%0.23)	339	(%0.94)	404	2890

Kaynak: JICA Raporu, 2002 yararlanılarak Nuri ÇAKAL tarafından hazırlanmıştır, 2012

İzmit depreminde hasar gören binaların tespit edilip yıkılması ile burada yaşayan vatandaşlarında hayatları kurtulmuş olacaktır. İzmit depreminde Bağcılar 67 kişi hayatını kaybetmiş 85 kişi de ağır yaralanmıştır. Tablo 4.3'de İzmit depreminde hayatını kaybeden ve ağır yaralı sayısı gösterilmiştir. Eğer gerekli önlemler alınıp, İzmit depreminde hasar gören binalar yıkılmaz ise, beklenen depremde can kaybının çok daha yüksek olacağı ve hasarlı yapılarda yaşayan insanların yaşamlarını yitireceği bir gerçektir.

Tablo 4.3: İzmit depreminde Bağcılarda hayatını kaybeden ve ağır yaralı sayısı

Bina sayı	Ölü		Ağır Yaralı	
	sayı	oran	sayı	oran
36.059	67	%0.012	85	%0.015

Kaynak: JICA Raporu, 2002 yararlanılarak Nuri ÇAKAL tarafından hazırlanmıştır, 2012

Bununla ilgili yapılan akademik çalışmalarda, tahmin edilen senaryo depremlerinde Bağcılarda yaşayan halkın yaklaşık yüzde 1 oranında yaşamını yitireceği bildirilmektedir. Şekil 4.4'de senaryo depremlerinde yaşanacak tahmini can kaybı ve ağır yaralıların sayısı gösterilmiştir. Bu veriler dikkate alınarak acil bir eylem planı oluşturulması ve özellikle can kaybı yaşanması düşünülen yerlerde kentsel dönüşümüne başlanması gerekmektedir.

Tablo 4.4: Senaryo depremlerinde Bağcılarda tahmin edilen ölü ve yaralı sayısı

Senaryo Depremi	Nüfus	Ölü		Ağır Yaralı	
	sayı	sayı	oran	sayı	oran
Model A	557588	4263	%0.8	6376	%1.1
Model C	557588	5167	%0.9	7294	%1.3

Kaynak: JICA Raporu, 2002 yararlanılarak Nuri ÇAKAL tarafından hazırlanmıştır, 2012

Mahalle bazında yapılan çalışmalarda, Bağcılarda 21 mahallenin orta hasar göreceği ve ağır hasarlı mahallenin olmayacağı tahmin edilmektedir. Bu durumda mahalle bazlı kentsel dönüşüm yerine çöküntü alanlarının belirlenerek noktasal alanlarda dönüşüm yapılması daha uygun olacağı görülmektedir. Şekil 4.5’de Mahallelere göre bina hasar görebilirliği gösterilmiştir.

Tablo 4.5: Mahallelere göre bina hasar görebilirliği

Felaket Hasarlı Mahalle Sayı (oran)		Ağır Hasarlı		Orta Hasarlı		Hasar Görebilir Mahalle	
sayı	oran	sayı	oran	sayı	oran	sayı	oran
0	0	0	0	21	%95	21	%95

Kaynak: JICA Raporu, 2002 yararlanılarak Nuri ÇAKAL tarafından hazırlanmıştır, 2012

Bağcılar genelinde JICA’nın hazırlamış olduğu raporda 2000 yılları esas alınarak yapılan çalışmada, son 30 yıllık dönemde yapılan inşaatlara bakıldığında Bağcılar genelinde yenilenme hızının yüksek olduğu görülmektedir. Ancak yeni yapılan inşaatların da yeterli düzeyde kontrol edilemediği ve kontrolsüz olarak geliştiği bir gerçektir. Bugün Bağcılar genelinde birçok binanın iskansız olduğu ve deprem yönetmeliğine uygun olmadığı bir gerçektir. Şekil 4.6’de Mahalle yenilenme hızı gösterilmiştir.

Tablo 4.6: Mahalle yenilenme hızını gösteren tablo

Düşük Yenilenme Hızı %50 den az		Orta Yenilenme Hızı %50-%75		Yüksek Yenilenme Hızı %75 çok		İlçe Toplamında	
Mahalle	Alan (ha)	Mahalle	Alan (ha)	Mahalle	Alan (ha)	Mahalle	Alan (ha)
0	0	7	375	15	1819	22	2194

Kaynak: JICA Raporu, 2002 yararlanılarak Nuri ÇAKAL tarafından hazırlanmıştır, 2012

JICA'nın yapmış olduğu çalışmalar felaketin boyutlarını göstermektedir. Bunun için yapılması gereken riskli yapıların bir an önce tespit edilerek, tahliye ve yıkım işlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Böyle bir felaket yaşanmaması için bölgede yaşayan halkın, acil bir şekilde bilgilendirmesi, bilinçlendirilmesi ve ortak bir akılla bu bölgelerin biran önce boşaltılması gerekmektedir.

Bakanlık, Belediye, Sivil toplum örgütleri önderliğinde halk bilinçlendirilmeli, yapılacak çalışmalarda önemli bir aktör oldukları kendilerine hissettirilmeli ve projelerde halkın istekleri de makul ölçülerde mutlaka yer almalıdır. Bu çalışmalar esnasında meydana gelecek depremde hasar oranlarının ve can kayıplarının da zamanla azalma göstereceği muhakkaktır. Yapılacak çalışmalarda insanların can emniyeti ön planda tutulmalı ve kentsel dönüşüm alanları özellikle bu bölgelerden belirlenmelidir.

4.2 BAĞCILAR İLÇESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

Kentsel dönüşüm kavramının özünde değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Bu tanımlardan yola çıkarak kentsel dönüşümü en genel anlamıyla “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo - ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlamak mümkündür (Özden, 2002).

Kentsel dönüşüm yörede yasayan nüfusuyla, nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleriyle, yapılan isin ekonomik çerçevesiyle, alanda ortaya çıkan yasal yönetsel sorunlarıyla son derece kapsamlı bir uygulamadır. Bu durum, kentsel dönüşümün çok boyutlu bir olgu olduğu gerçeğini ortaya koymaktadır. Bu boyutlar içinde özellikle sosyal boyut, ekonomik boyut, planlama boyutu ve yasal-yönetsel boyut yenilemeyi doğrudan etkileyen dört temel boyut olarak dikkat çekmektedir (Özden, 2006).

Kentsel dönüşüm projelerinde katılımın sağlanması, kentlerin sürdürülebilirliğinin ve kentsel yaşam kalitesinin artmasına yönelik ihtiyaçların belirlenip karşılanması amacıyla merkezi yönetimin yasal düzenlemelere paralel olarak; kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi ve katılımın sağlanabilmesi için merkezi yönetimlerce çeşitli önlemlerin alınması belirtilmektedir. Söz konusu önlemler;

- i) Dönüşüm projelerinde kredi sağlayan kamu ve özel bankalara ayrıcalıklar,
- ii) Yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklıkları yönlendirme görevlerinde materyal ve personel açısından donanımlı hale getirilmesi,
- iii) Yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı kişilere kolaylık ve yardımlar,
- iv) Üstlenecek yapımcılara eğitim ve vergi muaflikları,
- v) Yerel gelir kapasitesi ve beceri kazandırmaya yönelik sosyal projelere ulusal ve uluslararası STK katılımı için kolaylıklar sağlama,
- vi) Dönüşüm konusunda deneyimli özel şirketlerin akreditasyonu,
- vii) İnsan odaklı kentsel dönüşüm projeleri geliştiren yerel yönetimlere mali ve teknik destek, şeklinde sıralanabilir (Balamir, 2005)

Bağcılar ilçesinde, çarpık kentleşmenin önüne geçmek için önemli çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalar ile kaçak yapılaşmanın önüne geçmek, kentsel dönüşüm çalışmaları ile şehri daha yaşanabilir, daha güvenli ve sağlıklı bir duruma getirmektir. Ancak geçen süreye bakıldığında, bu önemli çalışmaların uygulamaya geçirilemediği ve ilçenin dönüşümünün gerçekleştirilemediği görülmektedir.

4.2.1 Kaçak Yapılaşma ile Mücadele

Bağcılar da kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalar, 1999 Marmara depreminden sonra İlçe de kaçak yapılaşmanın durdurulması ile başlamıştır. Özellikle de kaçak olarak ruhsatsız yeni yapılaşmanın önüne geçilmiştir. Kentsel dönüşümde en önemli adım kaçak yapılaşmanın önüne geçmektir. Kaçak yapılaşmanın önüne geçmeden yapılacak hiçbir çalışmanın kentin geleceği açısından fayda sağlamayacağı çok açıktır.

1999 Marmara depreminden önce kaçak yapılaşma ile mücadele çoğu ilçede olduğu gibi, prosedür üzerinde yapılmış, gerçek anlamda herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Kaçak yapılaşma ile ilgili mücadele, kaçak yapılar yerinde tespit edilmesi, yapı tatil tutanağının düzenlenerek, yapıya asılması ve inşaatın mühürlenerek durdurulması ile başlar. Daha sonra 3194 sayılı imar kanununun 32.⁹ ve 42.¹⁰ maddelerine göre işlem yapılarak, dosya encümenine sevk edilir. Genelde encümenine sevk edilen dosyalara, Belediye Encümeni tarafından hem 32. maddeye göre yıkım, hem de 42. maddeye göre para cezası uygulanması ile ilgili kararlar çıkarılır. Yapı sahibi bundan sonraki süreçte para cezasının ödenmesi ile ilgili yükümlülüğü yerine getirmesine karşın yıkımla ilgili yükümlülüğünü yerine getirmez. Aksine yıkım işlemi gerçekleştirilmediği gibi, aynı yapının üstüne yeni kaçak katlar çıkılarak, prosedür işlemleri tekrarlanır ve suçu işleyen kişiler 42. maddeye istinaden para cezasını öder ve yapılaşmaya devam eder.

⁹ İmar Kanununun 32. Maddesi: Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir

¹⁰ İmar Kanununun 42. maddesi: Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.

Marmara depreminden sonraki süreçte bu tür kaçak yapıların önüne geçildi. Burada dikkat edilmesi gereken çok önemli bir nokta; Marmara depreminin hemen ardından herhangi bir yasa çıkmamasına rağmen mevcut yasalar ile kaçak yapının önüne geçilmiş olmasıdır. Aslında çarpık kentleşmenin en önemli destekçisi, caydırıcı olmasına rağmen uygulamada geçerli olmayan yasal sorumluluklardır.

Aynı şekilde bugün de imar kanununun 39¹¹ maddesi, tehlikeli yapıların yasalara uygun bir şekilde yıkımının gerçekleştirilebileceğini çok açık bir şekilde beyan etmektedir. Burada yapılması gereken, insanları mağdur durumda bırakıp bu yıkımları gerçekleştirmek değil, sosyal bir devlet anlayışı ile bu evlerde ikamet eden insanlara seçenekler sunarak buraların boşaltılmasının gerekliliğini anlatmaktır. Bu seçenekler arasında;

- i) Vatandaşa uzun vadeli geri ödemeli kredi vererek kendi binalarını yıkmalarını ve yerine depreme dayanıklı bina inşa etmelerini sağlamak,
- ii) Devlet garantörlüğünde özel sektör ile anlaşarak kat karşılığı binaların yenilenmesi ya da binalarını başka yerde daha küçük m² dairelerle takas edilmesi,
- iii) Kamulaştırma yolu ile bu bölgedeki riskli yapıların devlet tarafından alınarak, değerlerinin vatandaşa ödenmesi
- iv) Devlet bünyesinde ki kurumlar vasıtası ile (TOKİ) yerine yenilerini inşa etmek ve aradaki maliyeti mülk sahiplerinden talep ederek sağlıklı bir dönüşüm gerçekleştirilebilir.

Bugün karşımıza çıkan sorunlar aslında, kanunların eksikliği nedeni ile değil kanunları tam anlamı ile uygulanmayışından kaynaklanmaktadır. Bugün hala kaçak yapılaşma ile ilgili olarak, en büyük risk teşkil eden eski çok katlı betonarme yapıların üstüne kaçak

³ 39. Madde: “Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta ile tespit edilir.

Tebliğati müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Alakalının fakru-hali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icap ettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.”

yapılaşma ile sağlıklı, dayanıksız metruk yapıların yapılmasıdır. Yasal olmamasına rağmen, yeni binaların bodrum katları ve çekme katları bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadır.

5237 sayılı Türk Ceza Kanununun “**İmar kirliliğine neden olma**” 184.¹² maddesi bu tip kaçak yapılaşma ile ilgili olarak, yapanlara, yaptıranlara, göz yumanlara hapis cezası da dahil ceza çıkmasına karşın, bu suçu işleyip, mahkemeye çıkan kişi sayısı oldukça azdır. İstanbul gibi kaçak yapılaşmanın oldukça fazla olduğu bir yerde bu ceza uygulanmıyorsa, kaçak yapılaşmanın önüne geçme şansı hiçbir zaman olmayacaktır.

4.2.2 Kentsel Dönüşüm Alanları

Kentsel dönüşüm çalışmaları, ilk olarak yerlerin belirlenmesi ile başlamıştır. Burada özellikle ana ulaşım ve tahliye koridorlarının geçtiği bölgeler kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. JICA Risk Haritalarına bakıldığında ulaşım bakımından Bağcılar ilçesinin yaklaşık olarak yarısının çok yüksek risk, diğer yarısının ise yüksek risk taşıdığı görülmektedir. Özellikle, ana ulaşım ve tahliye koridorları depremden sonrada çok önem teşkil ettiğinden buraların depremden hemen sonrada kullanabilir olması gerekmektedir. Bağcılar ana ulaşım ve tahliye koridorlarını incelenecek olursa;

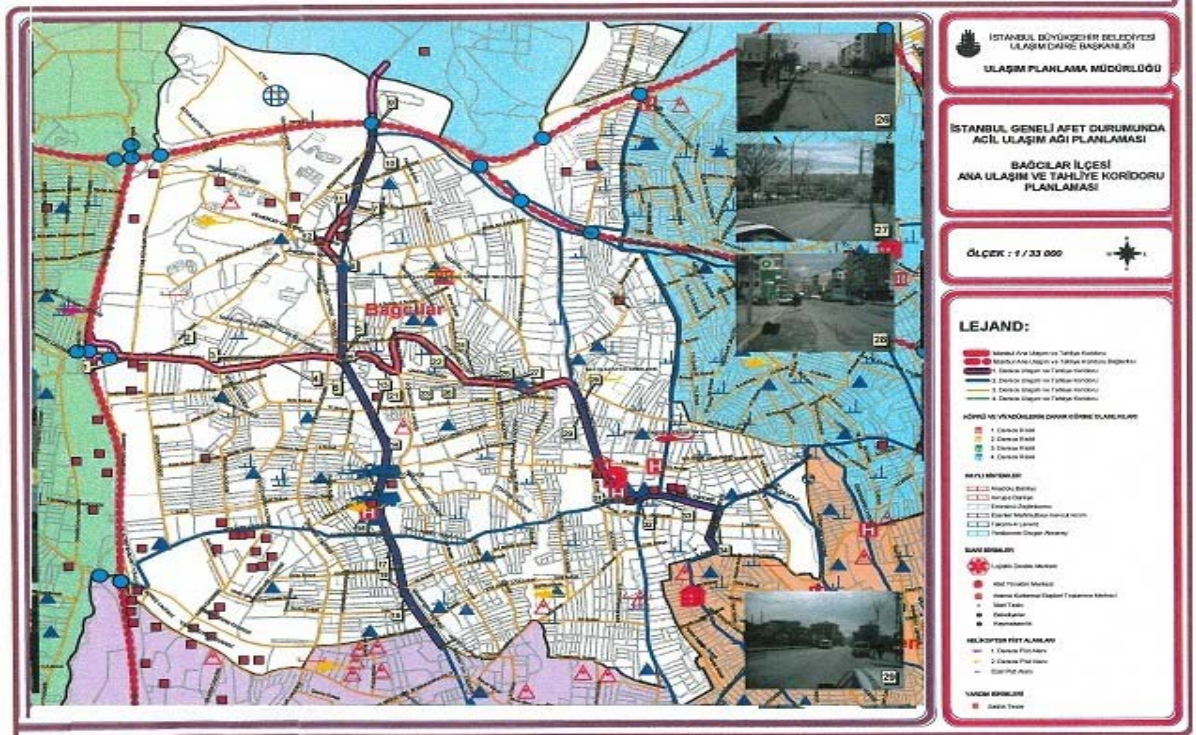
Afet sonrasında İlçe’de tahliyenin gerçekleştirilebilmesi için belirlenen “1. Derece Ulaşım ve Tahliye Koridorları” genişliği 16 metreden fazla ve 7-15 metre arasında olan yollar tercih edilmiştir. Ayrıca “İstanbul Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Bağlantısı”

-
1. Yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.
 2. Yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.
 3. Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınıfa faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.
 4. Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır.
 5. Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.
 6. (Ek : 29/6/2005 – 5377/21 md.) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.”

İlçenin Kuzey ve Batı Sınırlarını belirlemekte olup “1. Derece Ulaşım ve Tahliye Koridorları’nın” bu yollar ile olan entegrasyonu sağlanmıştır. Komşu ilçelerden olan Bahçelievler, Güngören, Esenler ve Küçükçekmece’nin “1. Derece Ulaşım ve Tahliye Koridorları” ile Bağcılar İlçesinin “1. Derece Ulaşım ve Tahliye Koridorları” arasında ilişkinin kurulması sağlanmıştır.

Bağcılar 1. Derece Ulaşım ve Tahliye Koridorları oluşturulurken “Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru” ile entegre bir Acil Ulaşım Ağı Planlaması gerçekleştirilmiştir. Bağcılar ilçesini Kuzey-güney ve Doğu-Batı Doğrultularında 4 alana ayıran Ana arterler bulunmaktadır. Bu yolların genişliği daha çok 7-15 metre genişlik sınıflandırması dahilinde değerlendirilirken, yer yer 16 metreden daha geniş olan yerlerinde bulunduğu gözlemlenmektedir. Şekil 4.2’de Bağcılar İlçesinin ana ulaşım ve tahliye yolları gösterilmiştir.

Şekil 4.2: Bağcılar İlçesinin ana ulaşım ve tahliye koridorları



Kaynak: İBBB, Ulaşım Planlama Müdürlüğü

İlçenin Batısından Halkalı Caddesi ile başlayan 19 m. genişliğindeki “1. Derece Ulaşım ve Tahliye Koridoru” Deve Kaldırımı Caddesi ile devam etmektedir. İlçenin Doğu-Batı Ulaşım ve Tahliye Koridorunu belirleyen aks Bağcılar Caddesi, Ateştuğla Yolu, Deve

Kaldırımı Caddesi, Fatih Caddesi, Mahmutbey Yolu, İstanbul Caddesi ve Güngören Caddesi ile devam etmektedir. Bağcılar İlçesinin Kuzey-Güney Doğrultusunda Ulaşım ve Tahliyesini sağlayacak olan ilçe bazlı Caddeler İnönü Caddesi ile başlayıp, Mahmutbey Caddesi ile devam etmektedir. Tablo 4.7’de tahliye koridorunun geçtiği güzergahtaki yollar gösterilmiştir.

Tablo 4.7: Tahliye koridoru güzergahının geçtiği yollar

Halkalı Cad.	Deve Kaldırımı Cad.
Bağcılar Cad.	Ateştuğla Yolu
Fatih Cad.	Mahmutbey Yolu
İstanbul Cad.	Güngören Cad.
Bağlar Caddesi	İnönü Cad.
Mahmutbey Cad.	

Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2008

Özellikle, Göztepe Mahallesi, Kemalpaşa Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesinin TEM otoyoluna bakan kısmı kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. Burada amaç, gerçekleştirilecek proje sayesinde TEM otoyolunda yükselecek proje ile Bağcıların yeni yüzünün tanıtımına katkı sağlaması ve Bağcılara prestij kazandırmak amacı ile belirlenmiştir.

İkinci kentsel dönüşüm alanı, Mahmutbey Mahallesi ile Evren Mahallesi sınırında kalan, yine tahliye koridorları olan Halkalı ve Deve Kaldırımı Caddesi arasındaki alanı kapsamaktadır.

Fatih Mahallesinde, Ateştuğla yolu ile Fatih Caddesinin bir kısmını kapsayan ve Mehmet akif Bulvarı ile mahallenin içlerine doğru ilerleyen bölge olarak belirlenmiştir. Bir diğer kentsel dönüşüm alanı, Mahmutbey köy içi dediğimiz Bağcıların en eski yerleşim yerlerinden olan ve şu anda da sit alanı olarak kabul edilen alandır.

Belirlenen kentsel dönüşüm alanları ilk etapta, planlarda 18. Madde uygulaması ile çözülmeye çalışılmıştır. Bu amaçla, 19.10.2004 planlarında kentsel dönüşüm uygulanacak olan yerler, 18. Maddeye göre uygulama yapılması için planlara işlenmiş ve bu bölgeler de imar durudurulmuştur. Tablo 4.8’de Bağcıların 7 mahallesinde dönüşüme alınan miktarlar m² cinsinden gösterilmiştir.

Tablo 4.8: Kentsel dönüşüm alan büyüklükleri

Mahalle İsmi	Alan (m ²)
Evren	61210
Göztepe	151890
Mahmutbey	140342
Kemalpaşa	66490
Fatih	22160
Demirkapı	18057
Fevziçakmak	11170
TOPLAM	571894

Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2008

Bu çalışma sayesinde, Bağcıların bir bölümü kentsel dönüşüm çalışması ile yenilenmiş olacak ve yeni belirlenecek olan yerlere de örnek teşkil edeceğinden projenin sürekliliği de göz önüne alındığından son derece yararlı bir çalışma olacağı kesindir. Bağcılar ölçeğinde yapılan çalışmalar, beklenen İstanbul depremi meydana gelmeden atılan çok önemli bir adımdır. Belirlenen kentsel dönüşüm alanlarından, ilk olarak Göztepe Mahallesinde çalışmalar başlamıştır.

- i) İlk olarak belirlenen yerler, İmar Kanununun 18. maddesine göre işleme alınarak, imar izinleri durdurulmuştur.
- ii) Arsa ve yapı malikleri belirlenmiştir.
- iii) Mevcut yapılarda ikamet edenler tespit edilmiştir.
- iv) Mevcut yerler ile ilgili formlar oluşturulmuştur
- v) Bağcılar Belediyesi tarafından oluşturulan takdir komisyonu ile her binanın enkaz bedelleri, arsa bedelleri çıkarılmıştır.

Göztepe Mahallesinde yapılan çalışma ile ilgili örnek Şekil 4.3’de gösterilmiştir. Hazırlanan forma baktığımızda, detaylı bir inceleme yapıldığı, mevcut yapıların ve maliklerin belirlenerek, söz konusu yerler ait bedellerin oluşturulduğu görülmektedir. Bu çalışmanın tamamlanması ile yeni kentsel dönüşüm alanlarının belirlenecek olması projenin sürekliliğinin ve devamlılığının olacağını gösteriyor, bu da Bağcıların çehresinin tamamen değişeceğinin bir göstergesi olacaktır.

Şekil 4.3: Göztepe Mahallesi kentsel dönüşüm projesi hak sahipliği değerlendirme formu

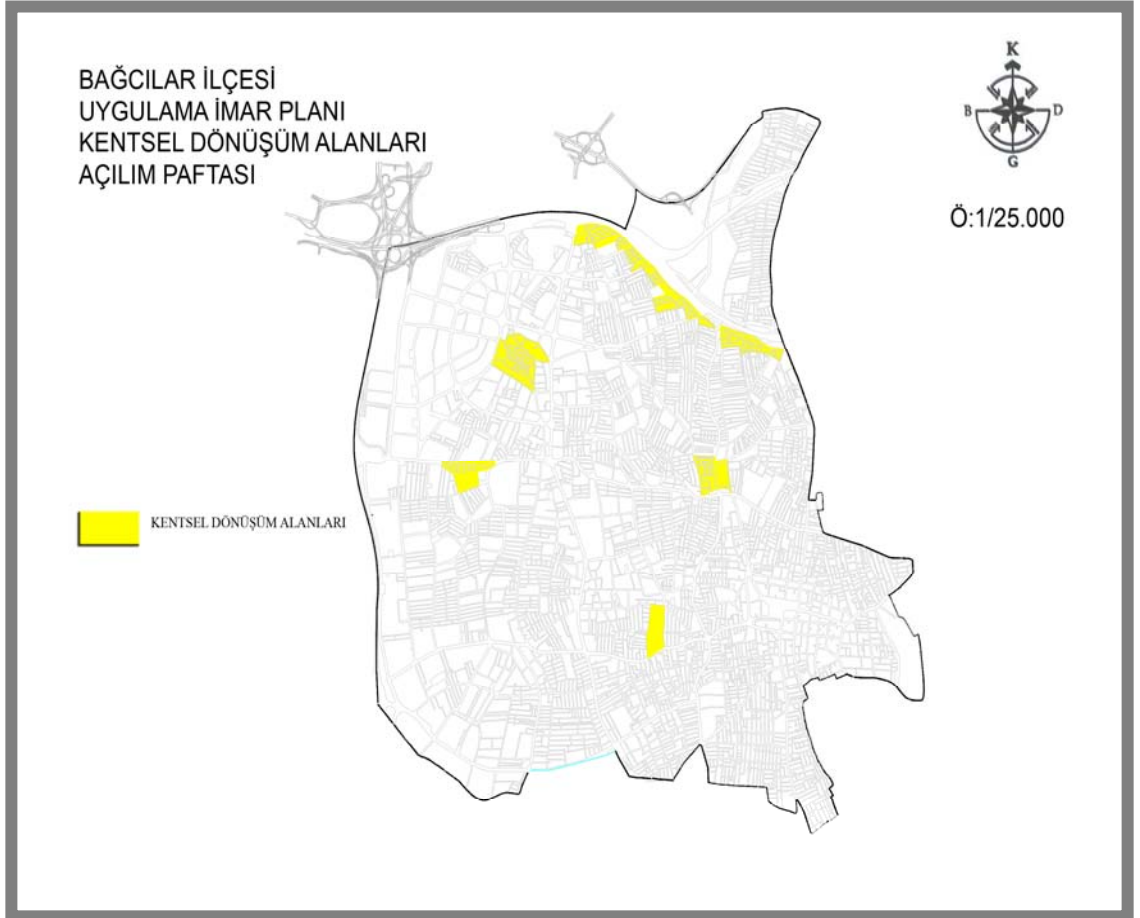
 		T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI GÖZTEPE YANYOL MEVKİİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU			Analiz No:503						
		Malik Adı		Baba Adı	Doğum Yeri /Tarihi	Açıklamalar	Adres:				
Şerif Dede		Veysel	Alucra-Çakmak/05.01.1947	Ev sahibi	Lalezar Sok. No:5/2						
Tapu <input type="checkbox"/> Tapu Tahs. <input type="checkbox"/> Eml.Verg.Bey <input type="checkbox"/> Ecrmsi Mak. <input type="checkbox"/> Ek.Mak. <input type="checkbox"/> Su Mak. <input type="checkbox"/> Tif. Mak. <input type="checkbox"/>		T.C. Kim.No:									
İli	İstanbul	İlçesi	Bağcılar	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Pay /Payda				
Mah./Köy	Göztepe	Mevki:	Yanyol	2148	21	166.00	1				
Taşınmaz Cinsi	Taşınmaz Alanı (m ²)	2008 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (YTL/m ²)		2008 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (YTL/m ²)							
Arsa	166.00			700.00							
Takdir Edilen Toplam Bedel (YTL)		0.00		116,200.00							
Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2008 Yılı Birim Fiyat (YTL)	Maliyet (YTL)	Yaş (Yıl)	TAHMİNİ Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (YTL)	
3.Sınıf, A Grubu	-1		Depo	165.7	399.0	66,098.34	16	20	13,219.67	52,878.67	
3.Sınıf, A Grubu	Z		Ticaret	172.0	399.0	68,628.00	16	20	13,725.60	54,902.40	
3.Sınıf, A Grubu	1		Konut	172.0	399.0	68,628.00	16	20	13,725.60	54,902.40	
3.Sınıf, A Grubu	2		Konut	172.0	399.0	68,628.00	16	20	13,725.60	54,902.40	
3.Sınıf, A Grubu	3		Konut	172.0	399.0	68,628.00	16	20	13,725.60	54,902.40	
3.Sınıf, A Grubu	4		Konut	172.0	399.0	68,628.00	16	20	13,725.60	54,902.40	
				1025.660		0.00			0.00	0.00	
Genel Yapı Bedeli Toplamı (YTL) 327,390.67											
				Ölçü Krokisi		No	Adı Soyadı	Doğ.Yeri ve Yılı	Baba Adı	Anne Adı	Yak.Der.
				1	Veysel Dede	Giresun-1982	Sadık	Zehra			
				4	Hasan Dede	Çakmak-1968	Ali	Behiye	Oğlu		
				Diğer dairede kiracı oturmaktadır.							
				Ağaç Cinsi		Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (YTL)	Tutarı (YTL)		
									0.00		
									0.00		
									0.00		
									0.00		
									0.00		
				Ağaç Genel Toplam (YTL) :							
				0.00							
Komisyonda taktir edilen arsa bedeli(YTL)				116,200.00							
Muhtesat Bedeli (YTL):				327,390.67							
Ağaç Bedeli(YTL) :				0.00							
Toplam Bedel (YTL):				443,590.67							
..... Tarihli " Bağcılar Belediyesi, Göztepe Yanyol Mevkii Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine ilişkin protokol" uyarınca hazırlanan değerlendirme raporudur.											
Komisyon Başkanı				Üye				Üye			
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI				BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI				BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI			

Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Bölgede yapılan detaylı çalışmanın başarı ile sonuçlanmasının Bağcılar İlçesine getireceği avantajları düşünürsek;

- i) Özellikle TEM bağlantı yolunun hemen yanında olması sebebi ile son derece önemli bir tanıtım projesi haline gelebilecek bir konuma sahip
- ii) Bu projenin tamamlanması yeni projelere örnek teşkil etmesi açısından önemlidir.
- iii) Bölgede yaşayan vatandaşların hayat standartlarını yükselecek
- iv) Bölgenin değer kazanması ile birlikte, eski mevcut yapılar yıkılarak yeni depreme dayanıklı yapıların inşasının önü açılmış olacak
- i) Bölge bir anlamda cazibe merkezi haline gelmiş olacak
- ii) Bağcılar İlçesinin genel konumu düşünüldüğünde, İstanbul'un merkezinde dönüşümünü tamamlamış tek ilçe konumunda olacak

Şekil 4.4: 15.09.2008 onanlı planlara göre Bağcıldaki kentsel dönüşüm alanları



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2008

Yapılan çalışmaların bir türlü uygulamaya geçilememesi, seçilen bölgelerin avantajlı durumdan dezavantajlı duruma geçmesine sebebiyet vermiştir. Bölgede bulunan mevcut yapı stoku yıpranarak daha tehlikeli duruma gelmiştir. Bu mevcut yapılar güçlendirme işlemi dahi yapılamadığından riski daha fazla büyütme başka bir işe yaramamıştır. 21.12.2010 tarihli plan tadilatında kentsel dönüşüm alanları kaldırılmıştır.

Her depremden sonra afet riskini hatırlama anlayışı bir kez daha gerçekleşmiş ve Ekim 2011 Van Depreminden sonra 02.02.2012 tarihli Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesini öngören kanun tasarısı çıkarılmıştır. Bu yasa ile birlikte, kentsel dönüşüm şeflikleri kurulmuş ve çalışmalar tekrardan hızlandırılmıştır. Bu çalışmalar kapsamında, Bağcılarda Uygulama Plan Notları da bulunan 10. madde şu şekilde değiştirilmiştir;

10) En az 2 parselin tevhit edilmesi kaydıyla 1000 m²'den büyük parsel oluşturulması durumunda yeni oluşacak parselin inşaat alanı tevhit edilen parsellerin simge halindeki inşaat alanları toplamının yüzde 20 arttırılması ile 2000 m²'den büyük parsel oluşturulması halinde yüzde 25 arttırılması ile 3000m² den büyük parsel oluşturulması veya en az 6 parselin tevhit edilerek 1000 m²'den büyük parsel oluşturulması durumunda yüzde 30 arttırılması ile bulunur. Planda emsal değeri verilen kooperatif, site, toplu konut vb şekilde yapılaşmış parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılarak yeniden yapılacak olması halinde, planda verilen emsal değeri yüzde 30 arttırılarak uygulama yapılır.

10.2) 1000 m²'den büyük parsellerin, 1000 m²'den küçük parsellerle tevhit edilmesi halinde yeni oluşan parselin inşaat alanı hesabında yalnızca 1000 m²'den küçük parselin inşaat alanı yüzde 30 arttırılır.

10.3) Parsellerin simge halindeki inşaat alanı zemin kat+normal kat+çati piyesi alanlarının (çati arası piyeslerinin alanı, normal kat alanının yüzde 30'u olarak hesaba dâhil edilecektir.) toplamına göre hesaplanır.

10.4) Bu alanlarda zemin katta ticaret yapılması halinde maks TAKS:0.50 konut yapılması halinde maks TAKS:0.35 uygulanır. Zemin katta ticaret yapılması halinde yapılaşma hükümleri bölümü 19.maddede verilen haklar saklıdır.

10.5) Bina dar kenarı 8 metreden az olamaz.

10.6) Yol cephelerinde çekme mesafeleri 3 m'den az olamaz.4 kattan sonraki her kat için arka ve yan bahçe mesafesine 50 cm ilave edilir.

10.7) Bu alanlardaki otopark ihtiyacının bodrum katlarda karşılanması zorunludur.

10.8) Tim, kısmen tim kısmen konut ve konut parsellerinin tevhit edilmesi durumunda katların tamamı konut yapılabilir.

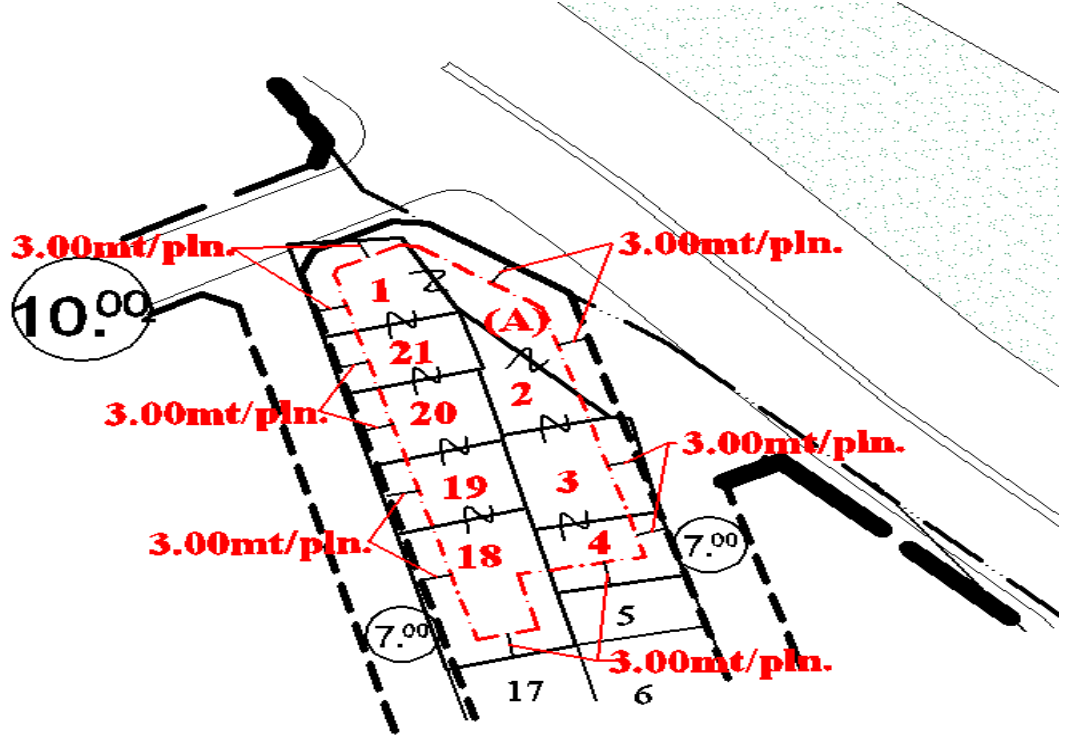
10.9) Yapı adasındaki parsellerin tamamının tevhit edilmesi ve tevhit sonucu oluşan parselin 800 m²'den büyük olması halinde 1000 m² şartı aranmaksızın yukarıdaki hükümler uygulanır.

10.10) Tevhide konu parsel ve parsellerde mevcut bina bulunmaması halinde, yukarıda verilen artışlar yüzde 50 oranında azaltılarak uygulama yapılır.

Bu konu ile örnek bir alanı ele aldığımızda durumu daha açık bir şekilde tespit edebiliriz. Örnek olarak Şekil 4.5'de gösterilen, Göztepe Mahallesi, 1709 ada, 1-2-3-4-18-19 parseller kentsel dönüşüm çalışmaları doğrultusunda imar durumu başvurusu yapmış bir alandır.

Bu kentsel dönüşüm alanı ile ilgili olarak plan notları olmadan önce tevhit edilmesi durumunda ve plan notlarının uygulanması ile oluşacak imar artışlarını artırımı hesapladığımız zaman olay daha açık bir şekilde görülecektir.

Şekil 4.5: Bağcılarda kentsel dönüşümle ilgili başvuru yapan yerlerden bir örnek



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2008

1 parsel için;

Alanı: 139.00 m² , Oturum alanı:73.5, . Normal Kat Alanı: 3*95 = 285
Çatı Piyesi Alanı: 95/3 = 31.6 TOPLAM Kullanılan Alan : 390 m²

2 parsel için bir de yoldan 170 m² satın alması mevcut;

Alanı: 258.00 m² , Oturum alanı:149 m², . Normal Kat Alanı: 3*192 = 576 m²
Çatı Piyesi Alanı: 149/3 = 49.6 m² TOPLAM Kullanılan Alan: 775 m²

3. Parsel için;

Alanı: 156.00 m² , Oturum alanı:112.9, . Normal Kat Alanı: 3*132.2 = 396.6
Çatı Piyesi Alanı: 112.9/3 = 37.6 m² TOPLAM Kullanılan Alan : 547 m²

4. Parsel için;

Alanı: 103.00 m² , Oturum alanı:75.6, . Normal Kat Alanı: 3*88 = 264 m²
Çatı Piyesi Alanı: 75,6/3 = 25.2 m² TOPLAM Kullanılan Alan : 365 m²

19. Parsel için;

Alanı: 118.00 m² , Oturum alanı:81 m² , . Normal Kat Alanı: 3*94.50 = 283.5 m²
Çatı Piyesi Alanı: 81/3 = 27 m² TOPLAM Kullanılan Alan: 391 m²

20. Parsel için;

Alanı: 125.00 m² , Oturum alanı:85,3 m² , . Normal Kat Alanı: 3*99.5 = 298,5 m²
Çatı Piyesi Alanı: 99.5/3 = 33 m² TOPLAM Kullanılan Alan: 417 m²

21. Parsel için;

Alanı: 102.00 m² , Oturum alanı:67,7 m² , . Normal Kat Alanı: 3*79 = 237 m²
Çatı Piyesi Alanı: 67,7/3 = 22.5 m² TOPLAM Kullanılan Alan: 372 m²

1709 ada, 1-2-3-4-18-19-20 parsellerin toplam kullanım alanı: 3257 m²

Bu alanda plan notlarına göre yüzde 30 artış yapılacağı düşünülürse; 3257 * 0,3= 977 m² bir artış söz konusu olacaktır. Toplam kullanım alanı da 4234 m² dir. Alanın boş olduğu hesap edilirse imar artışı 977*0.50= 488.5 m² , toplam alanı 3745 m² olacaktır.

Bu alanların bu uygulama olmadan önce tevhidden imar durumu almaları halinde taban kullanım alanı; 0,25, toplam kullanım alanı katsayısı da: 2.00 olarak hesaplanacaktı

Bu durumda, toplam imarlı alan: 1210 m² Toplam kullanım alanı: 1210*2= 2420 m², imar artış hesaplanmasına baktığımızda: 4234-2420= 1814 m², yaklaşık 1814/2420 yüzde 75 oranında bir artışa tekabül etmektedir. Alanların boş olmasından dolayı artış

yüzde 50 oranında düşürülürse $3745-2420 = 1325$ m² olacaktır. $1325/2420$ yaklaşık olarak yüzde 55 oranında bir artış sağlanmış olacaktır. Kentsel dönüşüm alanında bulunan binaları genel olarak incelediğimizde;

1709 ada, 1-2-19-20-21 parsellerin içerisinde birer adet gecekondun yapılaşması bulunmakta ve 1709 ada, 3-4-18 parsellerin boş arsa olduğu görülmektedir.

Söz konusu bölgenin dönüşmesi, gecekondun alanlarının ıslahı için çok önemlidir. Ancak Bağcılar İlçesinde yaşayan kişi sayısının 2010 yılında 738.809 kişi olduğunu unutmamak gerekir. İstanbul'un en kalabalık ilçesi olan Bağcılar'ın yapılan bu uygulamalarla birinciliğini devam ettireceği çok açık bir şekilde görülmektedir.

Ayrıca, uygulamaya başvuran yerin örnekte de yer aldığı gibi 5 gecekondudan oluştuğu, tahmini yaşayan aile sayısının 5 olduğu düşünülürse burada yapılacak kentsel dönüşümün aslında Bağcılar'da yaşayan insanların can emniyeti açısından bir şey ifade etmediği görülür. Söz konusu alanın etrafında herhangi büyük betonarme bina mevcut olmaması sebebi ile beklenen depremde can kaybının yaşanması da çok düşük bir olasılık olarak görülmektedir. Örnek uygulamanın resimleri aşağıda Şekil 4.6'da 1709 ada, 3-4-18 parsellerin, Şekil 4.7'de 1709 ada, 19-20-21 parsellerin, Şekil 4.8'de tüm parsellerin resimleri sunulmuştur.

Şekil 4.6: 1709 ada, 3-4-18 parsellerden görünüm



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Şekil 4.7: 1709 ada, 19-20-21 parsellerden görünüm



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Şekil 4.8: TEM Bağlantı yolundan 1709 ada 1-2-3-4-19-20-21-22 parsellerden görünüm.



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

4.2.3 Kentsel Risk Alanları

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini öngören kanun tasarısı çıkarılması ile birlikte, mevcut hükümetin kentsel dönüşüme ağırlık verileceğini İstanbul'da bununla ilgili önemli yıkımlar yapılacağını bildirmesi ile Büyükşehir Belediyesi ve tüm ilçe belediyelerinde Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri ve Kentsel Dönüşüm Şeflikleri kurulmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün amacı;

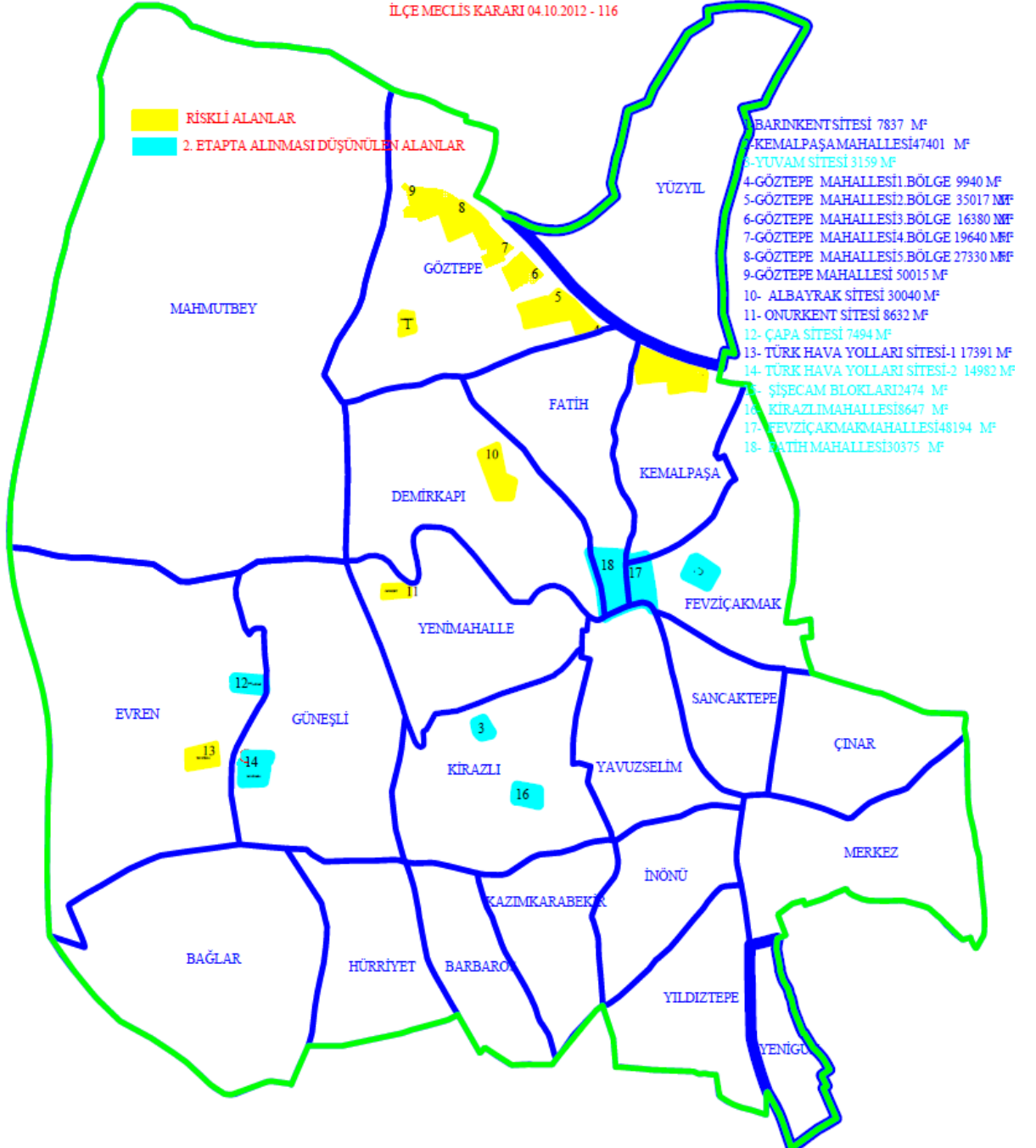
Sürdürülebilir kentsel ve bölgesel yapılanmanın yanında, stratejik öncelikler, mekansal dönüşümler ve metropolün öncü rolü gereği uyum programlarını, dünya metropollerleriyle yarışma potansiyelini harekete geçirmek. Şehrin öz değerlerine sahip çıkarak; tarihi kültürel kimliği ile özdeş, geçmişte olduğu gibi günümüzde bir dünya kenti statüsü kazandırmak, kentsel gelişim, çevre ve tarihi dokuyu çok yönlü katkı destek ve katılımı ile ekonomik ve sosyal yapı gerçekleriyle sürdürülebilir kılmaktır.

Ayrıca, Deprem sürecinin gerektirdiği kentsel kamusal mekanların, kentsel yerleşmelerin ve yapı stokunun yeniden yapılandırılması, deprem zorunluluğu ve Deprem Master Planı çerçevesinde kentsel dönüşüm, desantralizasyon çalışması ve uygulamaları, Deprem Master Planının kendi faaliyet alanlarıyla ilgili olanlarının plan-program-proje-uygulama süreçlerinde Belediyenin yapacağı tüm iş ve işlemleri, müşavirlik- hizmet alım, ihale işlemleri dahil yapmak ve neticelendirmek olarak sıralamaktadır. (ibb.gov.tr)

İlçe belediyeleri de bu amaçlar doğrultusunda çalışmalarını sürdürmekte ve kentsel risk alanlarını tespit etmektedir. Bağcılar ilçesinde belirlenen kentsel risk alanlarına bakıldığında; daha önceden kentsel dönüşüm alanları olarak belirlenen Göztepe ve Kemalpaşa Mahallelerinin TEM bağlantı yoluna bakan kısımları aynen korunmuş ve diğer kentsel risk alanları ise site bölgelerinden belirlenmiştir. Burada, kentsel risk alanlarının dönüşümünü sağlamak için, Uygulama İmar Plan notlarına, sitelerin yıkılıp yeniden yapılması durumunda mevcut arsalarına yüzde 30 oranında imar artışları verilmiştir. Belirlenen 1. Derece risk alanları (sarı renkli) ile daha sonraki etapta kentsel risk alanına alınması düşünülen (turkuaz renkli) 2. Derece kentsel risk alanları (boyalı olan bölgeler) Şekil 4.9'da gösterilmiştir.


Şekil 4.9: Kentsel risk alanları

BAĞCILAR İLÇESİ KENTSEL RİSK ALANLARI



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Şekil 4.10: Barinkent kentsel risk alanı -1 genel durumu

İl	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.		
ilçe	BAĞCILAR		Pafta	F21-C-17-C-4-B	Ada	Parsel
mahalle	GÖZTEPE				2019	69,81,82,85,86,91
RİSKLİ ALAN-1	ALAN BİLGİSİ					
		BİRİM	NOT			
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	7837				
BİNA SAYISI	ADET	12				
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	556				
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	YOK				
HANE SAYISI	ADET	155				
MALİK SAYISI	KİŞİ	149				
SİT ALANI	M2	YOK				
GEREKLİ EVRAKLAR						
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI			İL GENEL MECLİS KARARLARI		
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI					
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI			YAPI TEKNİK RAPORLARI		
				BARINKENT SİTESİ TEKNİK RAPORU		
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI					
	66712-68324 NOLU Güçlendirme Ruhsatları					
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ			KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI		
	7837 M2			RİSKLİ ALAN-1 KROKİ		
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU		MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI	
	12	556		Tapu Malik Listesi	149	
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ BULUNMAMAKTADIR.					
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR					
	2010 yılı OrtoFoto Harita					
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDÖRÜ KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu			Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlamaı		
	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.					
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu					
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770			Önlemler Alan (ÖA3.1)		
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI			HALİHAZIR HARİTALAR		
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/1000 Uygulama İmar Planı (dwg)		1 / 1000 Halihazır Harita 2007 (dwg)		


Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Şekil 4.11: Barinkent sitesi ve çevresinden görünüş



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Şekil 4.12: Kemalpaşa Mahallesi Kentsel Risk Alanı – 1 genel durumu

İl	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.	
ilçe	BAĞCILAR		Pafta	F21-C-17-C-4-B	Ada Parsel
mahalle	KEMALPAŞA				1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1408-1410-1425
		BİRİM	NOT		
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	47.431			
BİNA SAYISI	ADET	191			
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	1449			
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	37			
HANE SAYISI	ADET	488			
MALİK SAYISI	KİŞİ	360			
SİT ALANI	M2	YOK			
GEREKLİ EVRAKLAR					
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI			İL GENEL MECLİS KARARLARI	
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI				
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI			YAPI TEKNİK RAPORLARI	
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI			ALANA İLİŞKİN GÖRSELLER	
				AFET RİSKİ TAŞIYAN FOTOĞRAF DOSYASI	
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ			KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	
	47401 M2			RİSKLİ ALAN-2 KROKİ	
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU		MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI
	191	1449		Tapu Malik Listesi	360
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ				
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR				
	2010 yılı OrtoFoto Harita				
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acı Eylem Raporu			Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması	
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.				
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu				
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770			Önlemler Alan (ÖA1)	
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI			HALİHAZIR HARİTALAR	
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/2000 Uygulama İmar Planı (dwg)		1 / 2000 Halihazır Harita 2007 (dwg)	

Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Şekil 4.13: Kemalpaşa Mahallesi kentsel risk alanı ile ilgili görseller



Kaynak: Bağcılar Belediyesi, 2012

Yukarıda bilgileri verilen kentsel risk alanları, Bağcıların genelinde seçilen kentsel risk alanları ile ilgili belirlenen parametreleri özetleyen alanlar olduğundan seçilmiştir. Diğer risk alanlarının bilgilerinin bulunduğu formlar EK’te sunulmuştur.

Kentsel risk alanlarının belirlenmesindeki birinci öncelik, beklenen İstanbul Depreminde can kaybının önüne geçmek ya da en aza indirgenmesi sağlamaktır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına devam edilmelidir, ancak yapılacak çalışmalarda kentsel dönüşüm çalışmaları ile, kentsel risk alanlarının ayrıştırılması gerekmektedir. Devletin birinci önceliği, depremde ağır hasar görece ve yıkılması tahmin edilen binalarda yaşayan vatandaşları tespit ederek, bu insanların can emniyeti sağlamak olmalıdır.

İstanbul’da yaşanan şehirleşme sürecine paralel olarak sürekli bir rant artış olması ile, özel sektör tarafından binaların yenilenmesi, arsaların birleştirilerek, gecekondu bölgelerinin yıkılması ve bu alanlarda yeni konutların yapılması insanların standartlarının artırılması bakımından, oldukça önemli olmasına karşın, çalışmamıza konu olan kentsel risk alanlarının tespit edilmesinin dışında kalmaktadır. Bu kentsel dönüşüm çalışmaları devam etmelidir, ancak Devlet önceliğini can emniyeti bulunmayan vatandaşlarına vermesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm alanları olarak belirlenen yerlerde, şehirleşme süreci içerisinde değişen şartlara ve ihtiyaçlara göre, yıpranan binalar yenilenmeli ve yeni insanların ihtiyaçlarına göre yeni sosyal alanlar oluşturulmalıdır. Kentsel dönüşümün temelinde insanların yaşam standartlarının artırılması vardır. Ancak kentsel risk alanlarının belirlenmesinde, insanların can emniyetinin öncelik teşkil etmesi gerekmektedir.

Kentsel risk alanları olarak belirlenen yerlere baktığımızda;

i) Mühendislik hizmeti almış yerlerin olduğu, proje ve ruhsatlarının bulunduğu dikkati çekmektedir. (Bazılarının ise depremden sonra güçlendirme ruhsatı alarak güçlendirme yaptığı görülmektedir.)

ii) Standartların çok altında da olsa sosyal donatılara sahip yerlerin mevcut olduğu, site olan yerlerde konut alanları ile ticaret alanlarından ayrıldığı, diğer kentsel risk alanlarında ise çok katlı yapılaşmanın nadir görüldüğü ve etrafında boş alanların mevcut olduğu görülmektedir.

iii) Yapılan anketlerde, oturan insanların eğitim seviyelerinin Bağcılar İlçesinin genel seviyesine göre daha yüksek olduğu ve kentsel dönüşüm alanına alınması dâhilinde para verebileceklerini bildirmişlerdir.

iv) Bu bölgelere uygulanacak imar artırımları ile (plan notları 10. Madde) sitelerin ve diğer kentsel risk alanlarının etrafında boş arsaların mevcut olması sebebi ile devlet desteği olmadan da dönüşmesinin mümkün olduğu görülmektedir.

v) Tespit edilen yerlerin genel deprem raporunda dayanıksız olmasına karşın, Bağcılarda bulunan birçok binadan çok daha dayanıklı olduğu açık bir şekilde görülmektedir.

5. BAĞCILARDA EYLEM PLANININ HAZIRLANMASI

Bağcılar İlçesinde, kentsel dönüşüm çalışmalarının şu ana kadar sonuçlanmaması, önemli bir zaman ve bütçe kaybına sebebiyet vermiştir. Kentsel dönüşümün bu güne kadar gerçekleşmemesi ile kaybedilen avantajları sıralarsak;

En önemli kayıplardan birisi, Bağcılarda depremden sonra ruhsatsız yeni bina yapılaşması durdurulmuştu ancak, geçen sürede, binaların üst katlarında ki kaçak çatıların önüne tam anlamı ile geçilememiştir. Bu da riskli yapıların üstüne ek kuvvet getirmesi demektir.

Bağcılarda mevcut yapıların arasına yapılan yeni binalarla birlikte eski binalar görüntü kirliliği sergilemekte ve Bağcıların genel görüntüsü çarpık bir şehri andırmaktadır.

Kentsel dönüşüm bölgelerinde bulunan binalar güçlendirme dahil hiçbir inşai faaliyet yapamadıklarından, bu alanlarda bulunan binaların riski daha da artmıştır.

Bağcıların genelinde boş arsalar yeni binalar inşa edilmesi ile, toplu bir dönüşümün ekonomik anlamda önü kapanma dercesine gelmiştir. Çünkü İstanbul'da arsa fiyatlarında büyük artışlar olmasının yanında, bir de iskanlı depreme dayanıklı yapıların bölgede çoğalması nedeni ile, büyük alanlarda kentsel dönüşüm çok büyük maddi bir yük getirmiştir.

Bina yapılaşmasının çoğu yerde bitişik olması sebebi ile, yıkım aşamasında yaşanacak zorluklar da işi daha karmaşık bir hale getirmiştir.

Konut alanları ile ticaret alanlarının bir arada olması sebebi ile az olan sosyal donatı alanları da kullanılmaz duruma gelmiştir. Bölgede yaşayan vatandaşların hayat standartları daha da düşmüştür.

Genel olarak bir değerlendirme yaptığımızda, yaşanan zaman kaybı çok büyük bir risk teşkil etmiş olsa da, beklenen depremin henüz gerçekleşmemiş olması, alınacak acil

önlemlerle bizlere daha fazla can kaybının önüne geçmemizi sağlayacaktır. Bundan sonraki süreçte çok daha hızlı bir şekilde hareket edilerek bir an önce depreme karşı acil önlemlerin alınması gerekmektedir.

5.1 BAĞCILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM DEĞERLENDİRME ANKETİ

Anket çalışması, Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde görev alan, 30 teknik personel ile yapılmıştır. Anket soruları, ankete katılan personelin, meslekleri, deneyimleri, İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Plan Çalışması hakkındaki bilgileri, Bağcılarda kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili görüşleri, yasal mevzuat uygulamaları değerlendirilmesi ile ilgili olarak hazırlanmıştır.

Bugüne kadar yapılan çalışmaların, genel anlamda akademik olarak önemli çalışmalar olduğu ancak uygulama boyutunda sıkıntılar yaşandığı net bir şekilde görülmektedir. Anket çalışması kapsamında, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün seçilmesinin sebeplerini sıralarsak,

Bağcılar İlçesinde yeni yapılaşacak olan tüm binaların, imar durum ve istikamet belgelerinin hazırlandığı, proje kontrollerinin yapılarak ruhsat belgelerinin verildiği bölüm olması

Alınan ruhsat ve eklerine uygun olarak binaların yerinde inşa edilmesi için, temel üstü vizesinden, kat irtifakına, denetim firmalarının denetlenmesinden iş bitirme belgesi ve iskan evraklarına kadar tüm inşaat denetimlerini gerçekleştiren birim olması

İlçede kaçak yapılaşan tüm inşaat faaliyetlerine müdahale etmek ve daha önceden yapılmış müştemilatların yıkılması ile ilgili tüm evraksal prosedürleri yerine getiren Müdürlük olması

Yıl içerisinde Bağcılar Belediyesi tarafından yapılan tüm evraksal yazışma faaliyetlerinin yaklaşık yüzde 55 ini gerçekleştiren Müdürlük olması

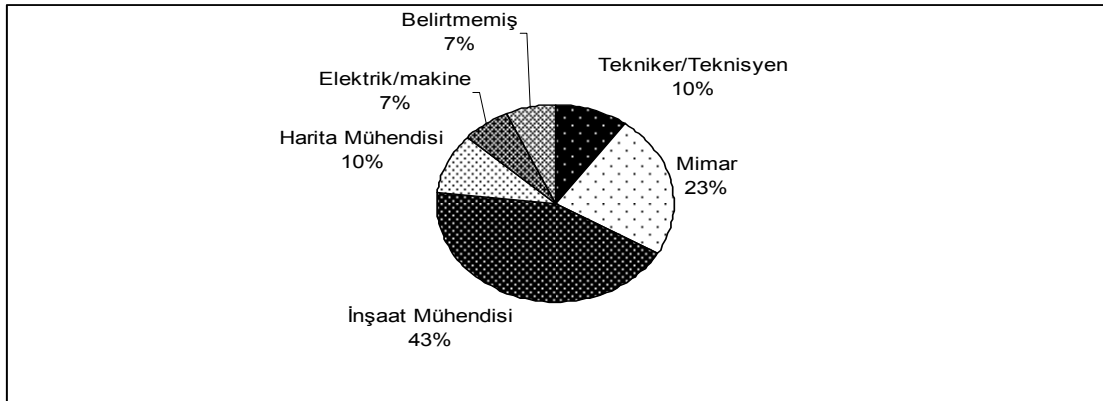
Çalışmaların yalnızca Belediye dahilinde olmaması, özel sektör ile iç içe olması, halk ile birebir görüşüp onların tepki ve yorumlarını da dinleyen, duyan bir Müdürlük olması

Yukarıda saydığımız maddeler dikkate alındığında bu Müdürlükten aldığımız veriler çalışmamız için son derece fayda sağlayacağı kesindir. Anket soruları Ek 10'da sunulmuştur.

5.1.1 Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi

1. Mesleğiniz nedir sorusuna verilen cevaplara bakıldığında, personelin yüzde 43'ünün inşaat mühendisi, yüzde 23'ünün mimar olduğu görülmektedir. Yapılan anket çalışmasının teknik personel üzerinde gerçekleştirildiğinin bir göstergesidir. Aynı zamanda çalışan personelin mesleğine uygun iş yaptığı da göstermektedir. Şekil 5.1'de Müdürlük personelinin meslekleri gösterilmiştir.

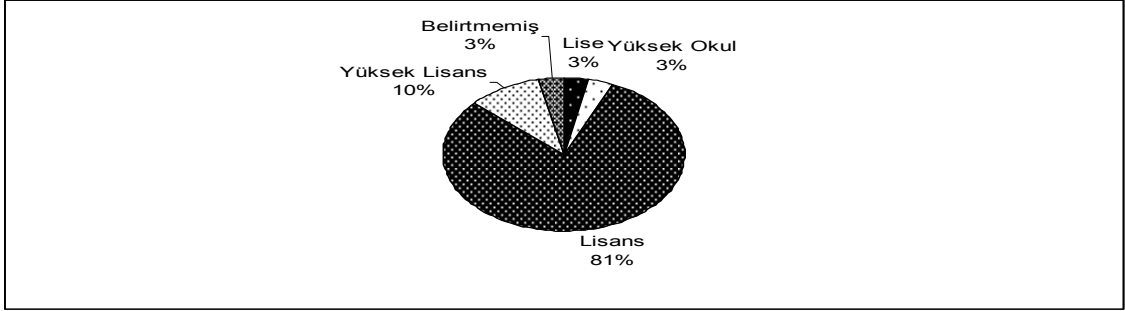
Şekil 5.1: Müdürlük personelinin meslekleri



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

2. Eğitim seviyeniz nedir sorusuna, yüzde 81'i lisans, yüzde 10'u yüksek lisans mezunu olduğunu bildirmiştir. Çalışan personelin eğitim seviyesinin yapmış oldukları işe uygun olduğu ancak, kentin sağlıklı gelişimi için yüksek lisans yapan personel sayısının daha da yukarıya çıkarılması gerekmektedir. Özellikle Belediyeler Birliğinin yapmış olduğu eğitim çalışmaları artırılarak, daha çok personelin bu imkanlardan yararlanması sağlanmalıdır. Şekil 5.2'de Müdürlük personelinin eğitim seviyeleri gösterilmiştir.

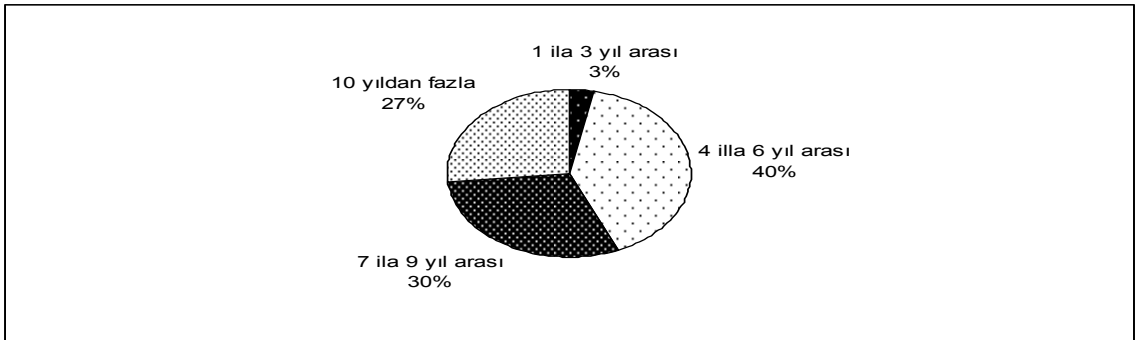
Şekil 5.2: Müdürlük personelinin eğitim seviyeleri



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

3. Belediyede çalışma süreleri sorulmuş ve yüzde 97'si 4 yıldan fazla, yüzde 57'si 7 yıldan fazla, yüzde 27'si de 10 yıldan fazla görev yaptığı görülmüştür. Bu sonuç çalışanların uzun süreden beri Belediyede çalıştıklarını ve Belediyenin yapmış olduğu faaliyetler hakkında geniş bilgiye sahip olduklarını göstermektedir. Çalışan personelin yaptıkları işte dikkate alındığında hem ilçeyi tanımaları hem de denetim konusunda kazandıkları deneyimle Belediyenin yapmış olduğu imar çalışmalarında söz hakkı olması gerektiği görülmektedir. Şekil 5.3'de Müdürlük personelinin çalışma süreleri gösterilmiştir.

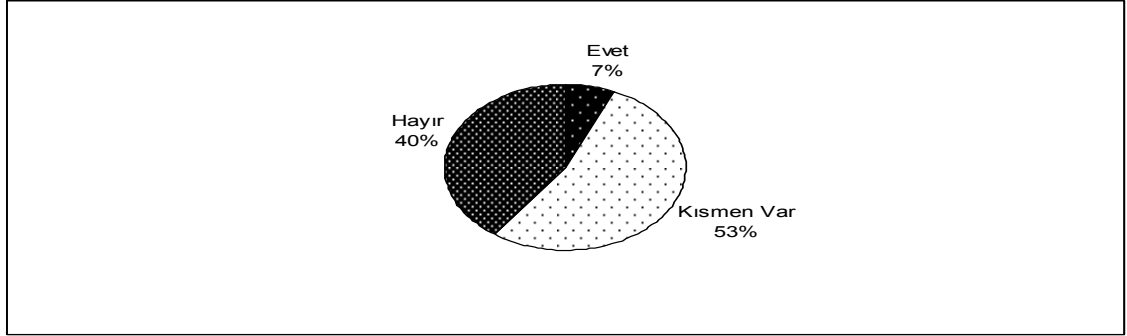
Şekil 5.3: Müdürlük personelinin çalışma süreleri



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

4. JICA'nın 2002 yılında yapmış olduğu İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması hakkında bilgileri sorulmuş ve sadece yüzde 7 lik kısmından evet cevabı alınmış, yüzde 43 ü kısmen bilgisi olduğunu görülmüştür. Şekil 5.4' de sonuçlar sunulmuştur. Bu da genel anlamda bu konu ile ilgili bilgilendirme ve eğitim çalışması eksikliğini göstermektedir.

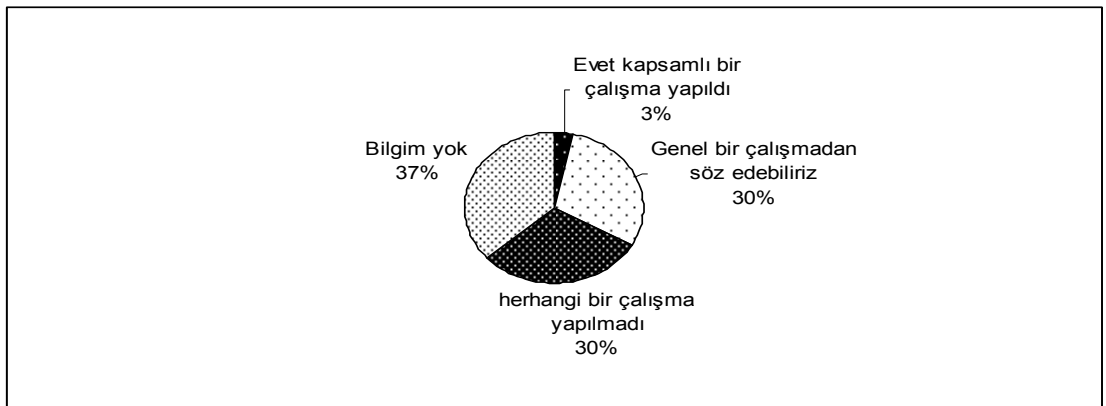
Şekil 5.4: JICA'nın yapmış olduğu çalışmalar hakkında bilgi sahibi olma oranı



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

5. JICA'nın hazırladığı raporda İstanbul'da 7.7 şiddetinde deprem olması durumunda Bağcılarda yüzde 8 oranında binanın çok ağır hasar göreceği, binde 9 oranında can kaybı yaşanacağı bildirilmiştir. Bu binaların tespiti için çalışma yapıldı mı sorusuna yüzde 3' ünün kapsamlı bir çalışma yapıldığını söylemesi başka bir deyişle 30 personelden sadece 1 kişinin bunu dile getirmesi gerçekten dikkate alınması gereken bir konudur. Bu çalışmanın acil olarak yapılması ve belirlenen binaların kentsel risk alanları olarak tespit edilip, biran önce tahliye işlemleri gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Olası bir depremde can kaybının en aza indirgenmesi için bu çalışma en kısa sürede tamamlanmalıdır. Bağcılar Belediyesi elektronik belge sistemini kullanan bir kurum olması sebebi ile oldukça kısa bir zamanda bu binaların envanterlerinin çıkarılma imkanı bulunmaktadır. Şekil 5.5'de hasarlı bina tespiti konusunda çalışan personelin görüşü sunulmuştur.

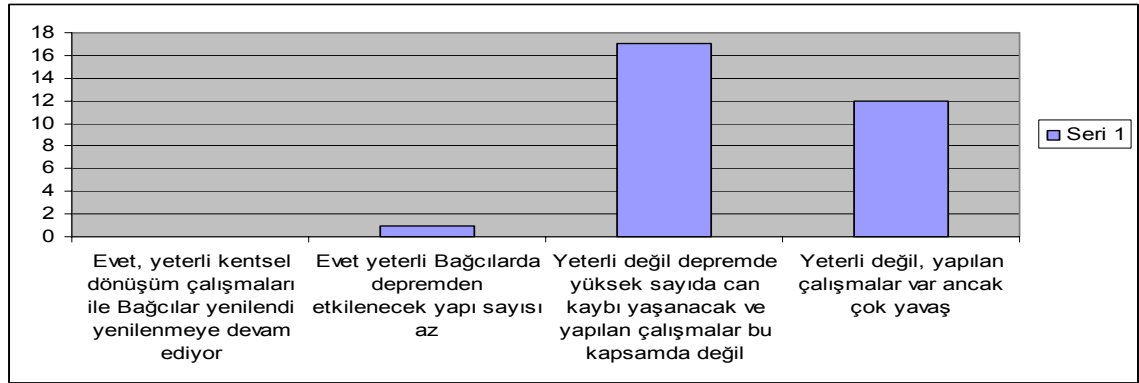
Şekil 5.5: Hasarlı bina tespiti konusunda personelin görüşü



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

6. Marmara depreminden sonra 30 yıl içersinde büyük bir depremle karşı karşıya kalma olasılığı yüzde 65 (Parsons ve diğerleri, 2000) olduğu düşünülürse, Bağcılar İlçesinde 13 yıl içersinde yapılanları yeterli görüyor musunuz sorusuna sadece yüzde 3 lük kısmının, yeterli bulması ve onunda Bağcılar’ da yıkılacak bina sayısının az olmasından kaynaklandığını belirtmesi yapılan çalışmaların yetersiz olduğunu göstermektedir. Aslında bu durum İstanbul’un genelini kapsayan bir gerçektir. Yapılan çalışmalara rağmen bir türlü istenen düzeyde dönüşüm sağlanamamıştır. Bunun yanında gün geçtikçe yaklaşan depreme hazırlıksız yakalanma riski de artmaktadır. Şekil 5.6’da Depremle ilgili yapılan çalışmalar hakkında personelin görüşü sunulmuştur.

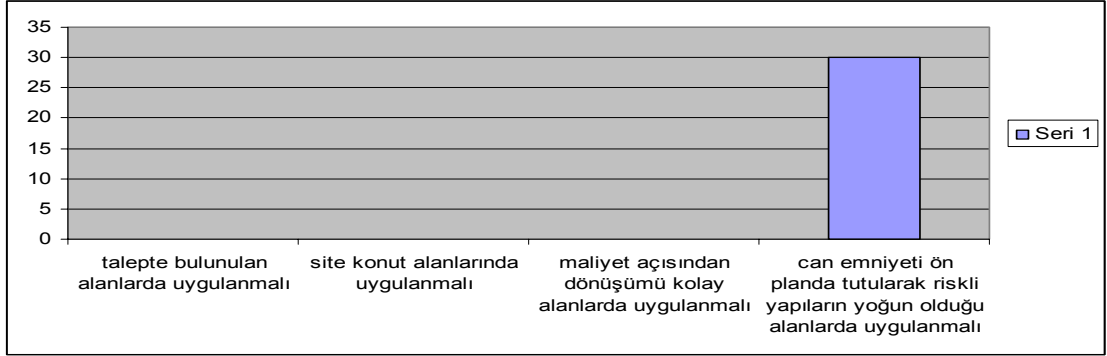
Şekil 5.6: Yapılan çalışmaların yeterli olup olmadığı ile ilgili personelin görüşü



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentsel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

7. Kentsel risk alanları nasıl belirlenmeli sorusuna yüzde 100 oranında can emniyeti ön planda tutularak, riskli yapıların yoğun olduğu alanlarda uygulanmalı cevabı verilmiştir. Herkesin bir cevapta birleşmesi bu konun değişmez bir gerçek olduğunun göstergesidir. Elbette ki kentsel dönüşüm her çöküntü alanında uygulanabilir ama özellikle dikkat edilmesi gereken kısmı, kamunun bu konuya öncelik vermesidir. Kamu öncelikle bu alanları boşaltarak tahliye etmeli, geri kalan kentsel dönüşüme tabi olacak alanlar kamu özel ortaklıkları veya özel şirketler üzerinde yapılabilir. Şekil 5.7’de Kentsel risk alanları nasıl belirlenmeli sorusuna çalışanların verdiği cevaplar grafik halinde sunulmuştur.

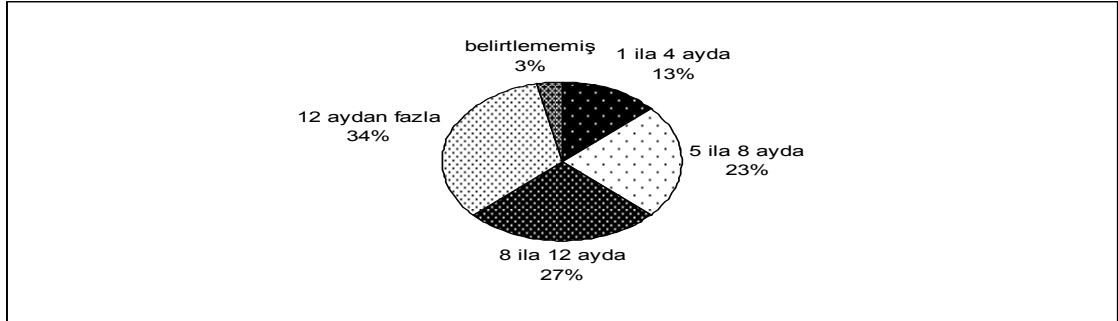
Şekil 5.7: Kentsel risk alanları nasıl belirlenmeli ile ilgili görüşler



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

8. İDMP yer alan verilere göre Bölgenizdeki binaların tamamını ne kadar sürede denetimini gerçekleştirebilirsiniz sorusuna yüzde 66 sının 1 yıldan daha az sürede cevabını vermesi, aslında 13 yıldan beri neden bitirilemedi sorusunu da gündeme getiriyor. Bu konu ile ilgili görüşler Şekil 5.8’de gösterilmiştir.

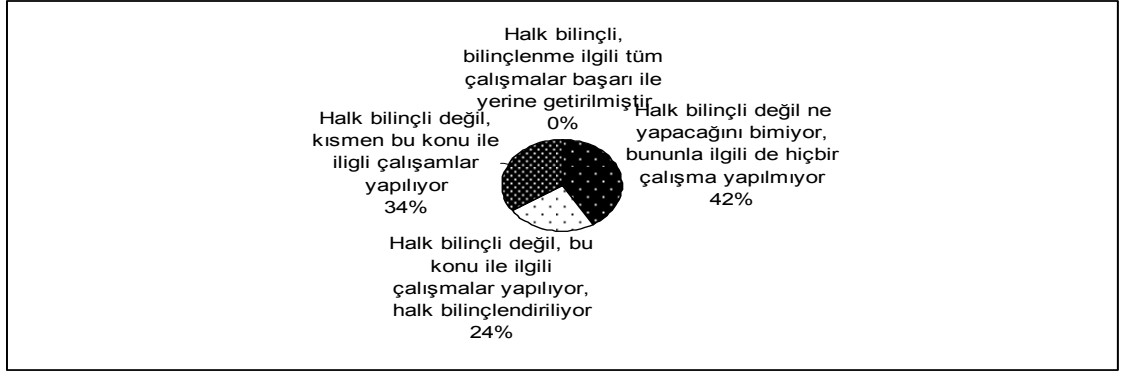
Şekil 5.8: Bina taramasının ne kadar sürede tamamlanacağı konusunda görüşler



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

9. Kentsel risk alanları ile ilgili, sizce halk yeterince bilinçli mi / bilinçlendirildi mi sorusuna hiç kimsenin halkın bilinçli olduğu ve bu konu ile ilgili tüm çalışmaların yerine getirildiği şıkkı işaretlememesi aslında ortada eksik yapılan işlerin olduğunu göstermektedir. Ayrıca, yüzde 42 lik bir kısım, halkın bilinçli olmadığını, ne yapacağını bilmediğini ve bununla ilgili de hiçbir çalışmanın yapılmadığını ifade etmesi durumun aciliyetini göstermektedir. Kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan çalışmaların aslında en önemli ayaklarından birinin vatandaş boyutu olduğu düşünülürse genel anlamda bir bilgilendirmenin olmayışı düşündürücü bir durumdur.

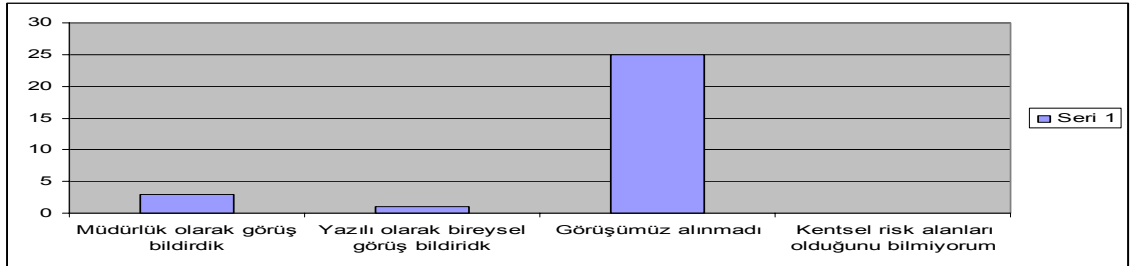
Şekil 5.9: Halkın bilinçli olup olmadığı ile ilgili görüşler



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

10. Kentsel risk alanları konusunda görüşünüz alındı mı sorusuna yüzde 87 oranında görüşümüz alınmadı cevabı verilmiş, aslında Belediyenin imarla ilgili konularında en yetkili birimi olan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde çalışan personelin konu ile ilgili olarak görüş bildirmediklerini beyan etmesi kentsel risk alanlarının neye göre belirlenmiş olduğu sorunsunu da düşündürüyor. Şekil 5.10'da konu ile ilgili grafik sunulmuştur.

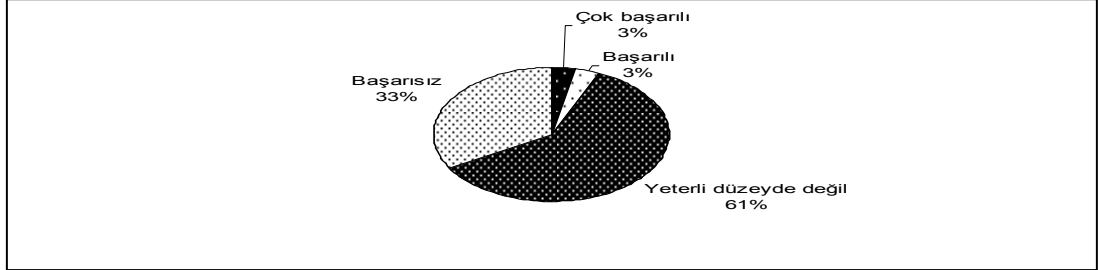
Şekil 5.10: Kentsel risk alanları belirlenmesinde müdürlük çalışanlarına söz hakkı verilmesi ile ilgili görüşler



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

11. Bağcılar Belediyesinin kentsel dönüşüm çalışmalarını nasıl buluyorsunuz sorusuna yüzde 61 yeterli değil, yüzde 33 başarısız olarak nitelemiş, bu durumda yapılan çalışmaları olumsuz bulan yüzde 94 oranında bir personel grubu mevcuttur. Aslında yapılan çok önemli çalışmalar olmasına rağmen uygulamaya geçmemesi sebebi ile böyle bir sonuç ortaya çıkmıştır. Belediyenin kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili görüşer 5.11'de gösterilmiştir.

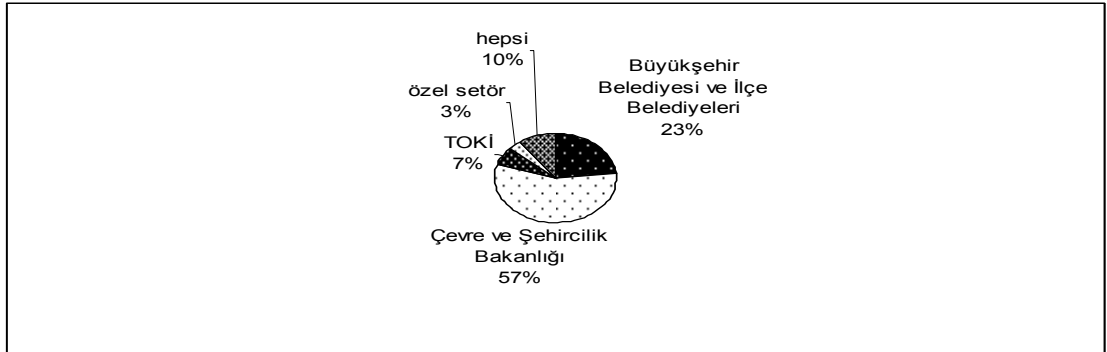
Şekil 5.11: Belediyenin kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili görüşler



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

12. Kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalara kim öncelik etmeli sorusuna yüzde 57 oranında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yüzde 23 ile Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri cevabı verilmiştir. Bu aslında merkezîyetçi bir görüşün hakim olduğunu göstermektedir. Özellikle çalışmaların hızlı ilerlemesi için Belediyelerin daha çok inisiyatif alması ve dönüşümün biran önce yapılması önemli bir esastır. Şekil 5.12’de hangi kurumun kentsel dönüşüme öncelik etmesi gerektiği sunulmuştur.

Şekil 5.12: Kentsel dönüşüm çalışmalarına kim öncelik etmeli ile ilgili görüşler



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

13. Devletin kurumları organize bir şekilde çalışırsa 1. derece de tespit edilen binalarda tahliye ve yıkım gerçekleştirilebilir mi sorusuna yüzde 43 oranında tamamen kaldırılır, yüzde 47 oranında kısmen gerçekleştirilir toplamda yüzde 90 oranında önüne geçilebilir yada azaltılabilir düşüncesi hakimdir. Devlet kurumları arasındaki iletişimsizliğin önüne geçmenin en etkili yolu elektronik belge yönetim sistemini tüm kurumlarda kullanılması ile mümkün olacaktır. Özellikle sürecin hızlanması ve takibi için bu konudaki alt yapı

çalışmaları hızlandırılması gerekmektedir. Şekil 5.13 de devletin organize bir şekilde çalışması durumunda sorunların çözümü konusunda personel görüşü gösterilmiştir.

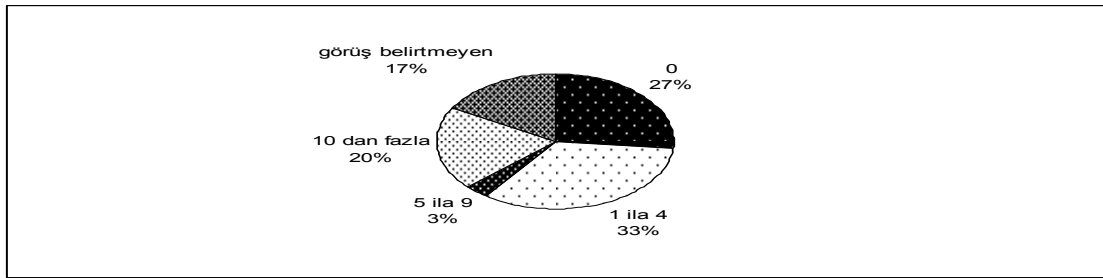
Şekil 5.13: Devletin kurumları organize olursa sorunun çözümü ile ilgili görüşler



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

14. Bölgenizde kaç adet bina yıkım tehlikesi olduğundan dolayı tahliye edildi ve yıkımı gerçekleştirildi sorusuna yüzde 60 oranında 0 ile 4 arasında cevabı verildiğini görüyoruz. Riskli yapıların tek çözümü yıkım olmasına rağmen, yıkım yapılan bina sayısı çok az olduğu görülmektedir. Bu da aslında mevcut yasaların uygulanmadığının bir göstergesidir. Şekil 5.14’de yıkım sayıları gösterilmiştir.

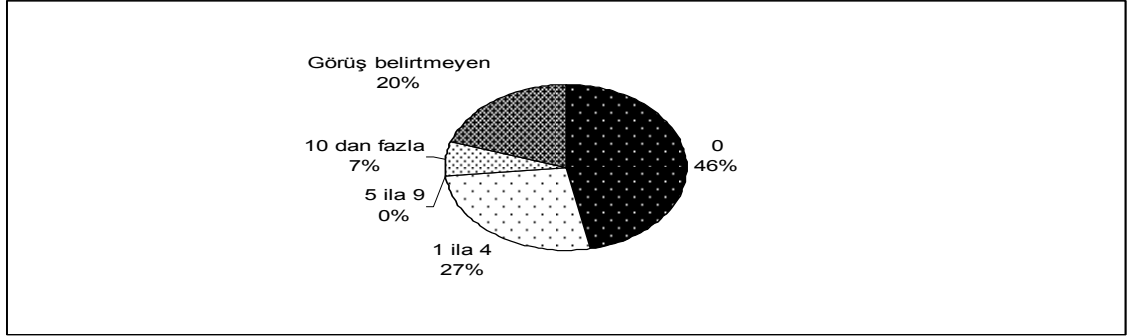
Şekil 5.14: Yıkılma tehlikesi olan binaların bölgede yıkım sayıları



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

15. 3194 sayılı İmar Kanununun 39. maddesine göre kaç adet işlem yaptınız sorusuna yüzde 73 oranında 0 ile 4 arası cevabı verilmiş, yukarıda ki oranla kıyaslandığında aynı cevaplar alınmıştır. Önemli olan yasaların çıkarılması değil, yasaların uygulanması olduğu açık bir şekilde görülmektedir. Yürürlükte olan birçok kanun gibi imar kanununda bulunan hükümler de uygulanmaktadır. Şekil 5.15’de İmar kanununun 39. Maddesine göre yapılan işlem sayısı gösterilmiştir.

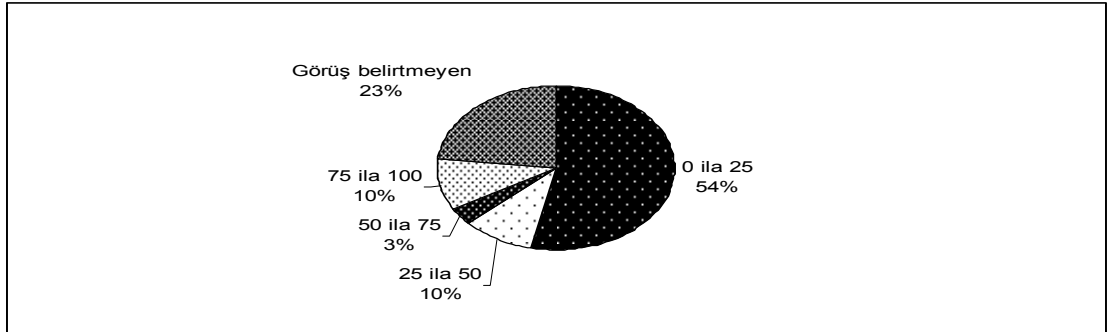
Şekil 5.15: 3194 sayılı İmar Kanununun 39. maddesine göre yapılan işlem sayısı



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

16. Kaçak yapılaşma ile ilgili yaptığımız kurum dışı yazışmaların yüzde kaçında gerekli yasal işlemler uygulanıyor sorusuna yüzde 54 oranında 0 – 25 arasında cevabını vermiş, buradan da anlaşılacağı üzere kurumlar arasında ciddi bir kopukluk var, bu kopuklukların giderilmesi kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesinde ki en büyük etkenlerden birisi olacaktır. Şekil 5.16’da kurumlar arası yazışmada, diğer kurumların kanunları uygulanma oranındaki görüş sunulmuştur.

Şekil 5.16: Kurumlar arası yazışmaların, diğer kurumlar da uygulanma oranı



Kaynak: Nuri Çakal tarafından hazırlanan Bağcılarda kentel dönüşüm değerlendirme anketi, 2012

Bağcılar İlçesi sınırlarında uygulanması düşünülen, kentsel dönüşüm alanları ve kentsel risk alanlarının belirlenmesinde, Belediyenin imar uygulamalarını denetleyen birimi olan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün görüşünün alınması son derece önemlidir.

Burada çalışan personelin yukarıda da belirtildiği gibi eğitim seviyelerinin yüksek olması, Belediyede uzun zamandır görev almaları, bölge denetimlerin de vatandaşla ve

özel sektörle muhatap olmaları sebebi ile genel durumu tespit edecek en önemli birim olduğu görülmektedir.

Ancak, yapılan anket çalışmasına baktığımızda Müdürlük personelinde görüş alınmadığı görülmektedir. Bağcılar İlçesi için bu kadar önemli bir konuda, görüş alış verişinde bulunmamak son derece hatalı bir seçimdir. Alınan kararlar ve yapılan planlar uygulamaya geçtiği ölçüde değerlidir. Uygulamaya geçmeyen karar ve planlar bütçeye getirdiği yük ve zaman kaybından başka bir şey değildir. Bu zaman insan hayatını etkileyen bir süreçse daha da önem arz etmektedir.

Bu durumun milat kabul ederek çok acil ve önemli adımların atılması gerekmektedir. Bunun için yapılması gereken biran önce harekete geçerek eksikliklerin tamamlanması ve insanların can ve mal emniyeti sağlamak için kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Burada ki amaç sadece belirli bölgelerin dönüşümünü sağlamak olmamalı, rantsal olarak dönüşebilecek alanlar seçilerek bölgenin kentsel dönüşümünden bahsetmek mümkün değildir.

Anket sonuçlarında en önemli tespitlerden biri de, kentsel risk alanları nasıl belirlenmeli sorusuna yüzde 100 oranında can emniyeti ön planda tutularak, riskli yapıların yoğun olduğu alanlarda uygulanmalı cevabı verilmiştir. Başka hiçbir soruda böyle bir görüş birlikteliği ortaya konmamıştır. Kentsel dönüşüm çalışmalarının en önemli sebebi bu madde olmalıdır.

Daha önce ki bölümlerde de üzerinde durduğumuz, yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ve belirlenen kentsel risk alanları, can emniyeti ön planda tutulmak sureti ile değil, dönüşümü uygun alanlardan ya da toplu konut alanlarından belirlenmiştir. Bu konuda yapılan çalışmalar devam edilmelidir, ancak burada vurgulanmak istenen devletin öncelik etmesi gereken yerler bu alanlar olmamalıdır. Bu alanların dönüşümü daha çok özel sektöre devredilmeli Belediye destek ve teşvik edici olmalıdır. Belediye yada devlet kurumları ilk öncelikle riskli binaların belirlenip tahliyesi ile ilgili çalışmalıdır.

5.2 EĞİTİM VE SOSYAL ÇALIŞMALAR

Eğitim konusu, acil eylem planının en önemli basamağını oluşturmaktadır. Karşımızda duran sorunu tespit etmemiz gerekiyor ki bu konuyla ilgili çözüm önerileri üretilsin. İlk öncelikle sorunun iyi anlaşılması ve bunun sadece bir kesimi etkileyen bir problem olmadığını, tüm vatandaşların ortak hareket ederek çözüme kavuşacak bir olay olduğunun bilmemiz gerekmektedir.

Bu nedenle ilk öncelikle halkın psikolojik durumunu değerlendirirsek,

- i) Deprem ile ilgili herhangi bir önlem alma çalışması olmadığını
- ii) Duruma karşı hazır hissetmeme eğilimi olduğunu
- iii) Olaya tamamen kilitlenmişlik olduğunu
- iv) İnsanlar depreme hazır olmanın yararını anlamadıklarını görürüz.

Bu nedenle IDMP belirtildiği gibi toplum eğitim esaslarının ve eğitici eğitimi taslağının oluşturularak halkın bilinçlendirme çalışmaları başlatılmalıdır.

Toplum eğitimi esaslarında;

- i) Güvenilirlik ve inandırıcılık
- ii) Duygu – düşünce- tutum - beklenti bütününe hitap
- iii) Deprem olayını çaresizlik ve korkuyla beklenen bir felaketten, başa çıkılabilecek bir doğa olayına dönüştürmek
- iv) Yeterlilik/yapabilirlik bilincini oluşturmak
- v) Depreme hazır olmanın bir insan hakkı olduğunu düşündürmek
- vii) Halk ile yönetim arasında bir dayanışma etiği oluşturmak
- viii) Halkın değerlerine, yargılarına saygı göstermek
- ix) Programın ve eğitimin etkinliğini sınamak

Eğitici eğitim taslağında ise, eğitimlerin ilk aşamasında konunun uzmanı olan bir ekibin daha sonraki çalışmalara süpervizör olarak katılacak küçük bir gurubu eğitmesi

planlanmaktadır. İkinci aşama süpervizörlerin aldıkları eğitimi eğitimcilere taşıdıkları aşamadır. Süpervizör olabilecek kişiler;

Kandilli rasathanesinde eğitim almış ekip,
İTÜ-FEMA ekibi, Türk Psikologlar Derneği üyeleri, Kızılay
TSK'dan ilgili elamanlar ve Belediyenin ilgili birim elemanlarıdır.

1999 Marmara depreminden sonra böyle kapsamlı bir eğitim süreci henüz başlamadı, ilk öncelikle Belediyeler kendi ekiplerini oluşturarak süpervizörlerini tayin etmeleri ve Belediye kapsamında çalışan tüm personele de bu konu ile ilgili geniş bilgi vermeleri gerekmektedir. Bu bilgilendirme toplantıları mahalle örgütlenmelerine kadar devam etmeli ve depremle ilgili yapılacak her çalışmanın tüm toplum kesimleri tarafından anlaşılması sağlanmalıdır.

Depremle ilgili yapılacak bilinçlendirme çalışmaları yanında, yeni çıkan yasa ve yönetmelikler Belediyenin teknik ve hukuki süreçlerini yöneten birimlerine aktarılmalıdır. Bugün yapılan çalışmalarda tam anlamı ile bilgilenmenin olmadığı görülmektedir. Bugün kentsel dönüşüm yasa tasarısı ile ilgili olarak 16.05.2012 tarihinde kabul edilen "Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun" tam olarak anlaşılammıştır. Bugün Belediye çalışanları da dahil vatandaşlar konunun ne olduğunu anlamaya çalışmakta yasanın kendileri ile ilgili olup olmadığını sorgulamaktadır. Bu durumun ortadan kaldırılması için yapılması gereken sürekli bilgi paylaşımının hızlı bir şekilde gerçekleşmesi için devamlı kurumlar arasında iletişimin sağlıklı hale getirilerek bu konuya önem verilmesidir.

5.3 YIKILACAK BİNALARIN TESPİT EDİLMESİ

5.3.1 1999 Marmara Depreminden Hasar Görmüş Binaların Tespiti

1999 Marmara depremi İstanbul'u da etkilemiş, İstanbul'da da ağır hasarlı binalar ve can kayıpları yaşanmıştır. Deprem sonrasında 67 kişi hayatını kaybetmiş, 85 kişi ağır yaralanmış ve 404 bina ağır hasar görmüştür. İstanbul merkezli olmayan bir depremden

Bağcılar İlçesinde 404 adet ağır hasarlı bina tespit edilmiştir. Bu tespit edilen yerler beklenen İstanbul depreminde 1. derecede yıkılmaya aday olan yerler olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu binaların yıkılma tehlikesi altında olmasının sebeplerini şu şekilde sıralanabilir;

- i) Depremde hasar görmüş binalar olması
- ii) Hasarlı olmasalar dahi kilometrelerce uzaklıktaki depremlerden ağır hasarlı olarak çıktıklarına göre İstanbul depreminden yıkılmadan kurtulmaları çok olası bir durum değildir.
- iii) Bu binalar geçen 13 yıl içerisinde daha da yıpranmıştır

Bu binalar eğer hala mevcutsa iyi bir güçlendirme yapmış olmaları gerekmektedir. Ancak kayıtlarda yapılan incelemede, depremden hasar görmesi sebebi ile devlet kredisine başvurmuş 85 adet bina tespit edilmiştir. Yapılan çalışmada bu binaların istenilen düzeyde güçlendirme yapmadıkları görülmüştür.

Güçlendirme projeleri, mühendislik açısından yeni inşaat yapmaktan daha zor ve karmaşık projelerdir. Güçlendirme projesinde, mevcut binanın durumu tespit edilmekte, tespit edilen binaya göre proje oluşturmaktadır. Oluşturulan projelerin, uygulanmasında test yapılamamasından dolayı sonucun doğru olup olmadığı bilinmemektedir. Bu sonuçların doğrulanması ise bir sonraki depremde görülebilmekte bu da çok geç olmaktadır. Ayrıca, mevcut bina içerisinde çalışma yapılacağından çalışma alanı da sınırlı olmaktadır. Bu konular dikkate alındığında güçlendirme projelerinin doğru sonuç vermesi için uzman mühendisler tarafından yapılması gerekmektedir.

Bölgede yapılan kontroller sırasında, binaların çok büyük bir kısmının kaçak olması sebebi ile binalara güçlendirme projesi çıkarılamamaktadır. Bu nedenle güçlendirme yapmak isteyen vatandaşlar yasal çerçevenin dışında güçlendirme yapmaya itilmektedir. Bu durumda vatandaşlar normal bir inşaat ustasına binasını göstererek güçlendirme yapmak istediğini belirtmekte, usta tarafından kolanların etrafları etriyeler ile sarılarak ve beton dökülerek kolanlar kalınlaştırılmaktadır. Bu aslında binanın güçlendirmesinden

çok rijitliği bozan bir çalışma olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yapılan çalışma esnasında güçlendirmeler ustaların keyfiyetine göre zemin katta bitirilmiştir. Zemin kısmında bitirilmiş olan glendirmelere yüzde 20 güçlendirme oranı verilmiştir. Aşağıda oluşturulan listeler de güçlendirme kredisi almış olan yerlerle ilgili bilgiler yer almaktadır.

Aşağıda oluşturulmuş Tablo 5.1 incelenirse, yüzde 10 güçlendirme kredisi almış fakat herhangi bir çalışma yapmamış bir bina gözükmektedir. Zaten bu binanın güçlendirme yapılması da mümkün değildir. Mühendislik açısından incelendiğinde bu binanın yıkılması gerekmektedir. İmar kirliliğine sebebiyet veren, depremde hasar görmüş olduğu belirlenen böyle bir yapıya güçlendirme kredisi verilerek ne yapılmaya çalışılmakta gerçekten çok düşündürücü bir olaydır. Burasının yıkılıp yeniden yapılması da finansal açıdan daha karlı bir yatırımdır tüm bu olumsuz yanlarına rağmen söz konusu binaya güçlendirme yardımı yapılmıştır.

Tablo 5.1: Güçlendirme kredisi alan fakat uygulamayan bir bina

Mahalle	Ada	Parsel	Adres	Resim
<i>Bağlar</i>	2849 (520)	1	<i>Ozan sokak No:92</i>	
Kat Adedi	Depo	İşyeri	Konut	
3	0	0	3	
Bağımsız Bölüm Adedi			3	
Güçlendirme Kredisi		Güçlendirme		
10%		Yapılmamış		

Kaynak: Bağcılar Belediyesi arşivinden yararlanılarak Nuri akal tarafından hazırlanmıştır, 2012

Tablo 5.2 de bulunan bina, depremde hasar görmüş, toplam 7 katlı, 14  konut, 3 işyeri olmak üzere toplam 17 bağımsız bölümlü bulunan bir binadır. Bu binada yüzde 10 kredi almış fakat güçlendirme yapmamıştır. Bu kadar insanın barındığı bir yerde 13 yılda hasarlı olduğu halde hiçbir işlem yapılmaması beklenen depreme meydan okumak demektir.

Tablo 5.2: Güçlendirme kredisi almış fakat uygulamamış çok katlı bina

Mahalle	Ada	Parsel	Adres	Resim
<i>Bağlar</i>	2812 (483)	8	<i>Çeşme Sokak</i> No: 7	
Kat Adedi	Depo	İşyeri	Konut	
7	0	3	14	
Bağımsız Bölüm Adedi			2	
Güçlendirme Kredisi		Güçlendirme		
10%		Yapılmamış		

Kaynak: Bağcılar Belediyesi arşivinden yararlanılarak Nuri Çakal tarafından hazırlanmıştır, 2012

Tablo 5.3’de gösterilen bina, zemin kata kadar kolonlarını kalınlaştırmış ve 1. normal katta bulunan çıkımların altına mühendislikte uygulanmayan guselerle sözde destekleyerek güçlendirmesini tamamlamıştır. Binanın üst katlarına bakıldığında çatlaklar gözle çok net görülebilmektedir. Bu binanın beklenen İstanbul depreminde yıkılacağından bahsetmek çokta bilgi ve birikim gerektirmeyen bir durumdur. Burada yaşayan 13 hane ortalama 4 kişiden 52 kişinin can emniyetleri büyük tehdit altındadır.


Tablo 5.3: Güçlendirme kredisi almış zemine kadar güçlendirme yapmış bir bina

Mahalle	Ada	Parsel	Adres	Resim
<i>Evren</i>	2441	1	<i>Ceylan Sokak</i> No:2	
Kat Adedi	Depo	İşyeri	Konut	
7	0	2	13	
Bağımsız Bölüm Adedi			15	
Güçlendirme Kredisi		Güçlendirme		
---		Güçlendirme yapmış %20		

Kaynak: Bağcılar Belediyesi arşivinden yararlanılarak Nuri Çakal tarafından hazırlanmıştır, 2012

Tablo 5.4 de gösterilen bina güçlendirmesi, yasal prosedürler çerçevesinde güçlendirme ruhsatı olarak güçlendirme işlemine başlamış ve bitirmiştir. Güçlendirme çalışmalarının ne kadar güvenilir olduğu tam olarak bilinmemekle birlikte, uzman mühendisler ve yasal prosedür içersinde tamamlanan projeler diğer güçlendirme işlerine kıyasla çok daha güvenli olduğu rahatlıkla söylenebilir.

Tablo 5.4: Güçlendirme kredisi almış ve uygulamış örnek proje

Mahalle	Ada	Parsel	Adres	Resim
<i>Demirkapı</i>	----	2274	<i>Altinel Sokak B8 Blok</i>	
Kat Adedi	Depo	İşyeri	Konut	
7	0	0	28	
Bağımsız Bölüm Adedi			28	
Güçlendirme Kredisi		Güçlendirme		
80%		<i>Güçlendirme yapmış %100</i>		

Kaynak: Bağcılar Belediyesi arşivinden yararlanılarak Nuri Çakal tarafından hazırlanmıştır, 2012

Bağcılar ilçesi dahilinde depremde hasar görmüş ve güçlendirme için krediye başvurmuş 85 binanın adres bilgileri ve imar ada ve parsel numaraları aşağıda tablo haline getirilmiştir. Bu binaların biran önce ayrıntılı teknik raporlar ile durumları tespit edilerek, şu ana kadar güçlendirme yapmamış ya da yanlış güçlendirme yapmış binaların tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilmelidir. Bu binalardan sadece 10 tanesi güçlendirmesini tamamlamış, diğerleri belli seviyelerde güçlendirme faaliyetlerine yeterli gördükleri için son vermişlerdir. Bu durum binaların risklerini daha da artırmaktadır.

Tablo 5.5’de Bağcılar ilçesinde bulunan ve depremde hasar gören binalar sunulmuştur. Bu binalar yerlerinde tespit edilerek, güçlendirme yapanların büyük bir bölümü yanlış güçlendirme yaptığı, bir bölümünün de deprem kredisi aldığı halde güçlendime yapmadığı tespit edilmiştir.

Tablo 5.5: Bağcılar ilçesinde Marmara depreminde hasar görmüş binalar

SN	Mahalle	Ada	Parsel	Adres	Kat Adedi	Depo	İşveri	Konut	Güçlendirme Bilgisi	%
1	Bağlar	2849	1	Ozan Sokak No:92	3	0	0	3	Yapılmamış	0
2	Bağlar	2802	1	Gül Sokak No:11	2	0	0	2	Yapılmamış	0
3	Bağlar	2812	8	Çeşme Sokak No:7	7	0	3	14	Yapılmamış	0
4	Barbaros		2232	7/1 Sokak No:14	6	1	1	10	Yapılmamış	0
5	Barbaros		1190	20/1 Sokak No:5	6	1	1	12	Yapılmamış	0
6	Çınar		9921	Doğan Sokak No:9	7	0	0	15	Yapılmış	30
7	Çınar	311	21	10/4 Sokak No:3	6	0	0	6	Yapılmış	30
8	Çınar		182	10. Sokak No:42	6	0	3	18	Yapılmış	40
9	Çınar		3349	13/4 Sokak No:7	6	1	2	14	Yapılmış	50
10	Demirkapı		2274	Altınel Sokak B:8 Blok	7	0	0	28	Yapılmış	100
11	Demirkapı		2274	Altınel Sokak B:6 Blok	7	0	0	28	Yapılmış	100
12	Demirkapı		2274	Altınel Sokak	7	0	0	28	Yapılmış	100
13	Demirkapı		2273	Altınel Sokak A:6 Blok	7	0	0	28	Yapılmış	100
14	Demirkapı		2273	Altınel Sokak A:2 Blok	7	0	0	28	Yapılmış	100
15	Demirkapı		2273	Altınel Sokak A:9 Blok	7	0	0	27	Yapılmış	100
16	Evren	1284	9	Fatih Sokak No:18	6	0	1	9	Yapılmış	100
17	Evren	245	36	Başak Sokak No:5	6	0	0	6	Yapılmamış	0
18	Evren	114	44	Demir Sokak No:1	6	1	2	4	Yapılmış	20
19	Evren	109	1	Ceylan Sokak No:2	7	0	2	13	Yapılmış	20
20	Evren			Meral Sokak No:18	6	1	1	8	Yapılmış	30
21	Evren	2582	7	Sabia Caddesi No: 30	6	0	2	10	Yapılmış	20
22	Evren	114	37	Güllü Sokak No:20	6	0	0	12	Yapılmış	30
23	Evren	113	5	Lale Sokak No:8	6	0	0	12	Yapılmamış	0
24	Evren	119	19	Sabia Caddesi No: 59	6	1	2	8	Yapılmış	20
25	Evren	122	17	Menekşe Sokak No:11	6	1	2	8	Yapılmış	40
26	Evren	122	17	Menekşe Sokak NO:13	6	1	0	5	Yapılmış	40
27	Evren	253	24	Sanayi Sokak No:9	6	0	2	9	Yapılmış	100
28	Evren	116	14	Güllü Sokak No: 15	6	0	1	5	Yapılmış	100
29	Evren	256	10	Sevda Sokak No:20	6	0	0	6	Yapılmamış	0
30	Evren	119	4	Sabia Caddesi No:55	6	1	1	7	Yapılmış	40
31	Evren	243	1	Sabia Caddesi No:17	6	0	2	12	Yapılmış	20
32	Evren	110	15	Ceylan Sokak No:30	6	0	0	6	Yapılmamış	0
33	Evren	105	44	Hızır Sokak No:7	6	0	1	11	Yapılmış	20
34	Evren	102	8	Duygu Sokak No:4	6	0	0	12	Yapılmış	20
35	Evren	282	21	Söğüt Sokak No:11	6	0	0	6	Yapılmış	20
36	Evren	114	44	Demir Sokak.	6	0	1	8	Yapılmış	20
37	Evren	129	7	Bilge Sokak No:15	6	0	0	17	Yapılmış	20
38	Evren	130	15	Bilge Sokak No:30	6	0	0	6	Yapılmış	20
39	Evren	253	9	Anıl Sokak No:28	6	0	1	8	Yapılmış	20
40	Evren	123	7	Güvenli Sokak No: 3	6	0	1	5	Yapılmış	20
41	Evren	130	7	Güvenli Sokak No:17	6	0	1	9	Yapılmış	80
42	Evren	102	14	Kızılırmak Sokak No:28	6	1	2	4	Yapılmış	100
43	Evren	122	7	Menekşe Sokak No:3	6	1	1	4	Yapılmış	60
44	Evren	100	228	özcan Sokak No:11	6	0	0	24	Yapılmış	20
45	Evren	253	18	Sanayi Sokak No: 21	6	1	2	9	Yapılmış	30
46	Göztepe	1825	54	Pehlivan Sokak No:5	6	0	0	12	Yapılmamış	0
47	Güneşli	630	14	Menekşe Sokak No:6	6	0	2	4	Yapılmış	30
48	Güneşli	269	19	13/1 Sokak No:27-2-31	7	0	1	36	Yapılmış	30
49	Güneşli	161	30	Yeşilova Sokak No:24	6	0	0	12	Yapılmış	30
50	İnönü	531	10	30/7B Sokak No: 4	4	0	0	4	Yapılmış	20
51	İnönü	550	4	26/6A Sokak No:9	2	0	0	2	Yapılmamış	0
52	İnönü	582	6	30/1B Sokak No:9	5	0	0	4	Yapılmış	20
53	Kazımkarabekir	865	30	5. Sokak No:42	6	0	6	6	Yapılmış	20
54	Kazımkarabekir	811	9	1/19A Sokak no: 13	4	0	4	4	Yapılmış	20
55	Kazımkarabekir	623	2 ve3	2. Sokak No:29	7	1	10	14	Yapılmış	20
56	Kazımkarabekir	809	9	1/18 Sokak No:23	7	1	26	28	Yapılmış	20
57	Kazımkarabekir	511	12	1/4 Sokak No:7	7	0	7	7	Yapılmamış	0
58	Kemalpaşa	1499	15	20/1 Sokak No: 11	3	0	0	3	Yapılmamış	0
60	Kemalpaşa	1442	7	10/6 Sokak No:14	2	0	0	2	Yapılmamış	0
61	Kirazlı	462	5	İlhan Sokak No:2	6	1	0	5	yapılmış	80
62	Kirazlı	939	2	Hanmeli Sokak No:7	5	1	2	12	yapılmış	20
63	Kirazlı	317	4	Tavukçu köprü Cd No:15	7	1	1	5	Yapılmamış	0
64	Kirazlı	317	8	Tavukçu köprü Cd No: 7	6	1	2	4	yapılmış	20
65	Kirazlı	317	9	Tavukçu köprü Cdi No: 5	6	1	1	4	yapılmış	20
66	Kirazlı		1764	Tavukçu köprü Cd No:39	5	1	1	3	yapılmış	80
67	Kirazlı	371	24	Alpaz Sokak No:37	6	1	1	4	yapılmış	20
68	Kirazlı	397	31	Zafer Sokak No:12	6	0	1	4	yapılmış	30
69	Kirazlı	375	10	Evren Sokak No:12	5	1	0	4	yapılmış	20
70	Merkez		531	2/7 Sokak No:9	8	0	2	25	yapılmış	30
71	Merkez	347	7	2. Sokak No:27	7	0	1	20	Yapılmamış	0
72	Merkez	349	9	25/4 Sokak No: 10	9	0	5	14	Yapılmamış	0
73	Merkez	764	1	21/1 Sokak No: 21	4	0	1	3	Yapılmamış	0
74	Sancaktepe	205	6	3/1 Sokak No: 2	6	0	2	8	yapılmış	50
75	Yavuzselim	1030	5	Birlik Caddesi No: 17	8	1	2	10	yapılmış	30
76	Yavuzselim	434	43	26/2B Sokak No:6	7	0	1	6	yapılmış	10
77	Yavuzselim	462	13	1/1A Sokak No:8	4	0	3	2	yapılmış	50
78	Yavuzselim	2670	4	5/12 Sokak No: 13	7	0	1	7	yapılmış	20
79	Yeniğün	1164	7	10/4 Sokak No:17	6	0	0	6	Yapılmamış	0
80	Yeniğün	1165	26	4. Sokak No:13	5	0	2	9	Yapılmamış	0
81	Yenimahalle		2327	İslambey Sokak Gblok	7	1	0	24	yapılmış	30
82	Yenimahalle		2327	İslambey Sokak Ablok	7	1	0	24	yapılmış	30
83	Yenimahalle	27	33	Çilek Çıkmazı Sk No:15	6	1	0	5	yapılmış	60
84	Yenimahalle	81	1	10. Sokak No:13	5	1	1	3	yapılmış	20
85	Yıldztepe	916	3	30/2 Sokak No:62	7	0	2	8	Yapılmamış	0

Kaynak: Bağcılar Belediyesi arşivinde yaralanılarak Nuri Çakal tarafından hazırlanmıştır, 2012

5.3.2 Kademeli Değerlendirme Yöntemi

Bu yöntem meydana gelecek İstanbul depreminde yıkılması ya da büyük hasar görmesi tahmin edilen yüzde 5-10 luk kısma giren binaların adresinin tespit edilmesi amacı ile oluşturulmuş bir yöntemdir. İDMP'DA yer alan yönteme göre;

1. Kademe: Sokak içinde değerlendirme
2. Kademe: Bina içinde değerlendirme
3. Kademe: Ayrıntılı değerlendirme

1. kademe dikkat edilecek parametreler:

1-7 kat betonarme binalar için;

Kat sayısı

Yumuşak kat (yok/var)

Ağır çıkımlar(yok/var)

Çarpışma etkisi(yok/var)

Kısa kolon(yok/var)

Görünen kalite (iyi/orta/kötü)

Tepe/yamaç etkisi (yok/var)

1-5 kat yığma/karma yapılar için;

Kat sayısı

Duvar tipi

Boşluk oranı(az-orta-çok)

Boşluk düzeni (iyi-orta-kötü)

Çarpışma etkisi(yok/var)

Görünen kalite (iyi-orta-kötü)

Bütün binalar bu yöntemle kontrol edilerek, puanlamaya tabi tutulacak ve her bina için bir puan oluşacak. Burada ki amaç tüm yapıların gözlemsel olarak elden geçirilmesi ve binaların envanterinin oluşturulmasıdır.

Bu çalışmanın Bağcılar ilçesinde uygulanması için, 10 kişilik bir ekibin oluşturulması ve ortalama bir form kağıdının 15 dk. da doldurulması varsayılırsa 8 saat çalışma esasına dayalı olarak 32 adet bina günde taramadan geçirilmiş olur. Sokak taramasında verilen kriterlere göre günde 32 bina tespit etmek aslında çok az bir sayı ancak, biz çalışmamızın kesin biteceği tarihi hesaplamak adına günde 32 formdan 10 kişilik grup, 320 adet form doldurur. Hafta sonları çalışma olmadan bir ayda, 22 gün çalışılırsa, 320 formdan, 7040 form doldurulur. Bağcılar İlçesinde yaklaşık 53.000 adet bina olduğu ve

ayda 7040 form doldurulduğu düşünülürse, 7.5 ayda sokak taramasının bitirilebileceği aşıkardır. Ancak, 13 yılda sokak taramasının hala gerçekleştirilmemiş olması nasıl açıklanabilir.

2. kademedede dikkat edilecek parametreler;

1. kademededen gelen binalar + basit kamu ve sanayi yapılarının, taşıyıcı sistem planlarının hazırlanması yöntemine göre,

i) Hassas risk sıralaması yapılması

ii) En riskli (alt yüzde 10) binaların tespiti

iii) 1/1000 ölçekli haritalara işlenmesi ve bu verilere göre

Tekil müdahale mi / kentsel yenileme mi kararı çıkarılacaktır.

Bağcılar İlçesinde eğer sistematik bir çalışma başlansaydı bütün bu çalışmalar şimdiye kadar tamamlanmış olacaktı. Ancak, anlık refleks kararlar neticesinde yapılan çalışmalar hep yapboz şeklinde devam ettiğinden uzun vadeli çalışmalar yerine anlık kararlar kentsel dönüşümün akıbetini sonuçsuz kalmasına sebebiyet vermiştir.

3. kademe; kapsam; - Az orta katlı binaların yüzde 1 i
 - Yüksek binalar >8 kat
 - Hastane, okul, itfaiye binaları, kültür varlıkları

Yöntem; - Mühendislik analizi
 - Fayda / Maliyet analizi

Sonuç; - onarım/ yıkım kararları

3. kademedede ki binalar Bağcılar İlçesinin başarı olduğu bir durumu kapsamaktadır. Okulların büyük bir bölümünde yenileme çalışmaları bitmiş, yüksek katlı binalar da Bağcılar ilçesinde oldukça az yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda tespit edilen depreme dayanıksız yapıların ilk öncelik binaların yıkılmasıdır. Güçlendirme sadece tarihi binalarda, okul, hastane gibi uygulanması gerekliliği vurgulanmıştır.

5.3.3 Kentsel Risk Alanlarının Belirlenmesi ve Dönüşümü

Kentsel dönüşüm projeleri temel amacı yaşanabilir sağlıklı kentlerin kurulmasıdır. Bu doğrultuda; kaçak yapılar, doğal afetler sonucunda doğrudan etkilenebilecek alanlardaki konutlar, yaşam alanları içinde kalan çalışma alanları, kent içinde niteliksiz, sağlıklı ve yaşanabilir standartlar dışında kalan alanlar, işlerliğini kaybetmiş tarihi mekânların korunması hedeflenmektedir. Yine kentsel dönüşümün yerel hizmetlerin daha kaliteli ve etkin bir şekilde sunulması da imkân verdiği belirtilmektedir (Acar, 2008).

Bağcılar genelinde yapılan çalışmalarla elde edilen verilere dayanılarak, risk taşıyan binaların, yoğunluk teşkil ettiği yerler tespit edilerek bu alanlarda kentsel risk alanları olarak ilan edilmeli ve dönüşüme bu alanlardan başlanmalıdır. Burada ki yaşayan vatandaşlar gerekli bilgilendirme, eğitim seminerleri ve sosyologlar tarafından destek verilerek ikna yöntemi ile mevcut binalarının terkinin sağlanması gerekmektedir.

Sosyal devlet anlayışı içersinde vatandaşlarının can emniyetini ön planda tutulup, burada yaşayan insanları da mağdur etmeden alternatifler sunularak bu alanların biran önce boşaltılması gerekmektedir. Söz konusu yerlerde, dönüşüm sonucu daha küçük yeni daireler vermek, aynı daireleri düşük kredilerle alımına sunmak ya da kamulaştırma yolu ile buraları boşaltılması gibi işlemler uygulanabilir.


Bu alanlarda ortaya çıkan kentsel rantın değerlendirilmesi çok önemlidir. Kentsel dönüşümün ekonomik açıdan sağlanması için özellikle, dönüşüm alanlarının yeniden düzenlenmesi ile ortaya çıkacak olan değer artışının kamu tarafından kullanılması, belediyeler tarafından tespit edilen, riskli alanların boşaltılması ve kamulaştırılması için kullanılmalıdır.

Kentsel planlama ve dönüşüm çerçevesinde, kamusal otorite tarafından sağlanan rantın, belli kesimler üzerinde kalması ile gelir dağılımında adaletsizliğe devlet eliyle neden olunmaktadır. Burada yapılması gereken, elde edilen rantın, gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesi, vergi gelirlerinin artan kamusal ihtiyaçların karşılanmasında kullanılmasıdır. Kentte meydana gelen değer artışları sonucunda ortaya çıkan kentsel rantlardan alınacak vergi gelirlerinin merkezi yönetim yerine belediyelere aktarılması, belediyelerin finansman sorunlarının çözümünde bir öneri olarak değerlendirilmelidir. (Ökmen M., Yurtsever H.,2010)


Bu çalışmalar sırasında özellikle gelir durumu düşük insanların sosyal konutlara yerleştirilmesi için çalışan TOKİ'nin vatandaşlara başka yerlerde konutlar sunarak bu alanların boşaltılması da sağlanabilir. Özellikle Bağcılar İlçesinde daha önce askeri alan olarak kullanılan bugün ise TOKİ tarafından imara açılan 1562 ada, 11 parsel sayılı yer, toplam 165,363,53 m² alanı ile Bağcılarda riskli binalarda bulunan tüm vatandaşların bu alanda iskan edilmesini sağlayacak yeterlilikte bir alan olmasına karşın, TOKİ bu alanı yüksek gelir gurubu için satışa sunmuştur. Bu alanda yapılacak projede yaklaşık 15.000 kişinin iskan edilmesi düşünülmektedir.

Bağcılar İlçesinde İDMP'da tahmin edilen can kaybının yüzde 6.6 olduğu düşünülürse bugünkü nüfus esas alındığında yaklaşık 6.000 kişi, çok kolay bir şekilde TOKİ'nin yapacağı sosyal konutlara geçirilmesi düşünülebilirdi. Bu sayede yaşanacak depremde can kaybı sayısı minimize edilmiş olacaktı. Şekil 5.7'de söz konusu alanın bilgileri sunulmuştur.

Şekil 5.17: Bağcılarda TOKİ'ye devredilen alan



E-İMAR
interaktif imar durumu



Plan Lejand
Yazdır
Plan Notları
Anasayfa

1 - Mer'i İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.

2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.

3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.

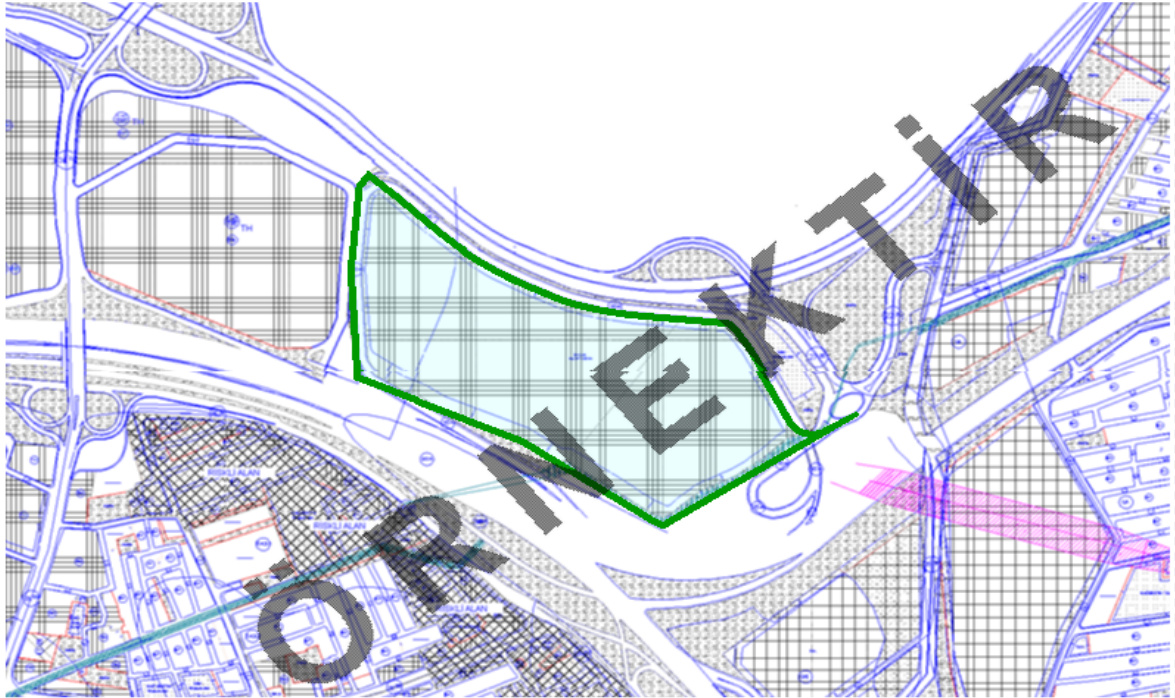
3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.

3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.


3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.

3.5. İlgilisinin bulunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.


3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS %	-
Mer'i İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	BAĞCILAR	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	GÖZTEPE- , ASKERİ ALAN	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Tapu Yüz Ölçümü
	Tapu : F21-C-17-C-2-D Ülke : 13 İmar : 246DT4A	1562	11	165363,53	-
Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi Kısım TIM , Kısım REFUJ , Kısım YESİL Jeoloji ÖNLEMLİ ALANLAR-3.1					



YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz



Kaynak: bagcilar.bel.tr, 2012

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Türkiye’de yürürlükte bulunan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik’e göre topraklarımızın yüzde 66’sı, nüfusumuzun yüzde 71’i, 1. ve 2. derece deprem bölgeleri içinde yer almaktadır. 3. ve 4. derece deprem bölgeleri de dikkate alındığında topraklarımızın yaklaşık yüzde 92’si deprem tehlikesi altında olduğu görülmektedir. Bu nedenle, can ve mal kayıplarının fazlalığı bakımından deprem, doğal afetler içinde önemli bir yere sahiptir. 1900’lü yıllardan günümüze kadar yaşanan depremlerde yaklaşık olarak, 100.000 can kaybı yaşanmış, 250.000 kişi yaralanmış, 600.000’den fazla yapı yıkılmış veya ağır hasar görmüştür.

İstanbul’da, tarih boyunca birçok deprem meydana gelmiş ve bunun neticesinde de büyük can ve mal kayıpları yaşanmıştır. İstanbul jeopolitik konumu, stratejik önemi, ekonomik yapısı, tarihi mirası ile dünyanın en önemli metropollerinde arasında yer almaktadır. Aynı zamanda ekonomi ve nüfus açısından ülkenin en büyük kentidir. 2010 yılında TÜİK tarafından yapılan adrese dayalı nüfus sayımı verilerine göre, 13.255.685 kişi ile ülkenin yaklaşık 1/5 nüfusuna sahip olması ve devlet bütçesine yüzde 40 katkı sağlaması bunun en net göstergesidir. Bugün İstanbul’da meydana gelecek bir deprem, ülke ekonomisinin çökmesine sebep olabilecek kadar tehlikelidir.

1999 yılında meydana gelen İzmit depreminde (17 Ağustos) ortaya çıkan can kaybı resmi rakamlara göre 17.479, yaralı sayısı ise 43.953’tür. Ağır hasar gören konut sayısı 66.441, iş yeri sayısı 10.901 olduğu tespit edilmiş, bu felaket tablosu beklenen İstanbul depremini bir kez daha gündeme getirmiştir. Marmara Fayında $M_w=7$ ’den büyük bir deprem gözlenmediği göz önüne alınırsa $M_w=7$ ve daha büyük bir deprem için önümüzdeki 30 yıl içerisinde oluşma olasılığını yüzde 65 olarak (ortalama yinelenme periyodu yaklaşık 45 yıl) tahmin edilmektedir.

Özellikle İstanbul’da ve genelde ülkemizin büyük kentlerinde, detaylı deprem tehlike analizlerine dayanan, kapsamlı deprem müdahale planlarının hazırlanması ihtiyacı yerel yönetim, devlet kurumları, sivil toplum kuruluşları ve akademik çevreler tarafından kabul edilen bir gerçek olarak ortaya çıkmıştır.

Bu ihtiyaç çerçevesinde BÜ, İTÜ, ODTÜ ve YTÜ tarafından İBB Zemin ve Deprem Araştırma Müdürlüğü adına 2003 yılında bir deprem master planı hazırlanmıştır. Bu çalışma ile İstanbul'da mevcut deprem risk durumu tespit edilmiş, deprem afet ve riskinin yönetimi ve azaltılmasına yönelik olarak değerlendirmeler yapılmıştır. Bu çalışmalar sonucunda İstanbul'da meydana gelmesi tahmin edilen depremde yaklaşık, 2.500-10.000 arasında çok ağır hasarlı bina, 13.000-34.000 arasında ağır hasarlı bina, 10.000-30.000 arasında can kaybı yaşanması tahmin edilmektedir.

Ayrıca yine 2008 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesinin yapmış olduğu çalışmada, 125.000 konutu incelenerek, şu sonuçlara ulaşılmıştır;

- i)Konutların yüzde 90'ında kullanılan malzeme standartlara uygun değil.
- ii)Konutların yüzde 64'ünde korozyon var.
- iii)Konutların yüzde 16'sında yaşlanmaya bağlı yıpranma var.
- iv)Konutların yüzde 25'inde zemin sorunu var.

İstanbul'da bulunan ve riskli kategoride değerlendirilecek yapı stokuna baktığımızda;

- i)Marmara depremlerinden hasar görmüş orta hasarlı birçok bina mevcuttur.
- ii)Son derece düşük standartta, denetimsiz, mühendislik hizmeti almayan, kaçak yapı stoku oldukça fazladır.
- iii)Projeler, mühendislik kurallarına uygun olarak yapılmamış daha çok, ruhsat almanın eki ve formalitesi haline dönüşmüştür.
- iv)Taşıyıcı sistemi ile oynanan yapılar oldukça fazladır.
- v)Doğal bir olayla karşılaşmadan, kendiliğinden yıkılan yapılarımız mevcuttur.
- vi)Eski yönetmeliklere göre yapılmış ve tamamen ömrünü tamamlamış yapı stoku mevcuttur.
- vii)Denetlenmeyen, bir bütünlükten yoksun imar, yapılaşma ve kullanım biçimleri vardır.
- viii)Konut alanlarıyla iç içe olan tehlikeli, yanıcı, patlayıcı, kirletici maddeleri işleten, depolayan yerler vardır.

Bu çarpık yapılaşmanın en büyük sebebi, mevcut yasa ve yönetmeliklerin uygulanmamasıdır. 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre yıkım kararlarının yukarıda belirtilen olumsuz binaların çoğunda olmasına karşın, devletin denetim organları tarafından yıkılmamıştır. Devlete bağlı denetim kurumlarının bu görevlerine yerine getirmemesi sebebi ile de herhangi bir hukuki süreç başlamamış ve mevcut kanunlar uygulamaya geçirilememiştir.

Marmara depreminden sonra İstanbul'da başlanan afet önleme ve azaltma çalışmaları kentsel dönüşüm çalışmaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapılan çalışmalara baktığımızda, genel olarak, gecekondu bölgelerinin dönüşümünü sağlayan ve emsal artışları ile bölgede oluşan rant paylaşımına odaklı bir çalışma olduğu görülmektedir.

Bugün gelinen noktada kentsel dönüşüm uygulamaları halkın tasavvurunda çok da iyi bir izlenim bırakmamıştır. Söz konusu alanlarda, yaşayan halkın yeni oluşan hayat standartlarına uyum sağlayamaması, başlayan kentsel dönüşüm çalışmalarının hukuki süreçlerinde sorunlarla karşılaşılması ve emsal artışları neticesinde İstanbul'un nüfusunun daha da artmasına bağlı olarak mevcut altyapının yetersiz kalması gibi birçok sorunu gündeme gelmiştir.

Bağcılarda Ölçeğinde elde edilen sonuçlar;

Bağcılar İlçesinin kurulduğu alan, 1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halkın yaşadığı bir bölgedir. Daha sonraki süreçte Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası ile aşırı ve plânsız bir şekilde büyümüştür. 1990'lı yıllara kadar devam eden bu nüfus artışına karşın bölgede hiçbir alt yapı çalışması olmaması nedeni ile çarpık bir kentleşme örneği gösteren bölge 1992 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

Bağcılar ilçesinin İstanbul metropoliten alanının batı yakası içerisindeki konumuna baktığımızda stratejik öneme sahip olduğu görülmektedir Aynı zamanda İstanbul kentinin önemli ulaşım akslarının düğüm noktasında yer alması ulaşılabilirliğini arttırmaktadır.

Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 gün ve 96/8109 sayılı kararına göre; Bağcılar İlçesi 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak, İstanbul'da Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülen çalışmalarda güvenli alanda kalmak açısından 1. derece deprem bölgesi olarak kabul edilmiştir.

Marmara depremi öncesi ve sonrasında Bağcılar İlçesinde yapılan uygulamaları incelersek, 1998 – 2000 yılları arasında 5411 binada yapı tatil tutanağı tutularak, yıkım ve para cezası kararları alınmış ve ancak bu kararın 21'i uygulanmıştır. Başka bir ifade ile bu yasal düzenlemeler çerçevesinde işlemler yapılsaydı, bu kadar çok kaçak yapılaşma olmayacak, olanlarda yıkılacaktı. Marmara depreminde yaşanan insan kaybı beklide yaşanmamış olacaktı.

Bu çalışma kapsamında, Bağcılarda riskin belirlenmesi adına JICA raporlarındaki veriler derlenerek riskin hangi boyutlarda olduğu ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu rapora göre 2000 yılında Bağcılarda yaşayan nüfus, 557.588 kişi ve mevcut yapı stoğu 36.059 adet olarak bilinmektedir. Marmara depreminden sonra 87 adet binanın ağır hasar gördüğü ve toplamda 404 adet hasarlı bina kayıtlara geçtiği görülmektedir. Aynı şekilde depremden sonra 67 kişi hayatını kaybederken, 85 kişi de ağır yaralanmıştır. Bu rapordaki, olası en büyük senaryo depremi dikkate alındığında yaklaşık olarak, yüzde 8 oranında binanın ağır hasar göreceği ve yaklaşık binde 9 oranında insan kaybı yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Bağcılar ilçesinde afet önleme ve azaltma konusunda yapılan çalışmalara baktığımızda İstanbul'un genelinde olduğu gibi birçok girişimin yapıldığı ancak yapılan çalışmalara kıyasla alınan sonuçların doğru orantılı olmadığı görülmektedir.

Bağcılar İlçesinde 1999 Marmara depreminden sonra, çok önemli çalışmaların yapıldığı görülmektedir. İlk olarak imarların durdurulması ile başlayan süreçte, kaçak yapılaşmanın önüne tamamen geçilmiştir. Ardından kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmış ve bu kapsamda kentsel dönüşüm sağlanması düşünülen yerler tespit edilmiş ve belirlenen bölgeler 18. Madde uygulaması ile çözülmeye çalışılmıştır. 7 mahallede toplam 571894 m² alan belirlenerek kentsel dönüşüm alanı olarak ayrılmıştır.

Bu alanlardan Göztepe Mahallesi pilot bölge olarak seçilmiş ve alan bilgileri için planlamada ve yerinde çalışmalar yapılarak tüm bina envanteri çıkarılmıştır. Yerinde yapılan incelemelerle tespit komisyonu tarafından enkaz bedelleri ve arsa maliyetleri oluşturularak vatandaş ile görüşmeye geçilmiştir.

15.09.2008 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına kentsel dönüşüm alanları olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda herhangi bir imar uygulamasına onay verilmediği gibi, güçlendirme yapmak isteyenlere de izin verilmemiştir.

1999 Marmara depremlerinden geçen 13 yılın ardından Bağcılar ölçeğinde riskli yapılarla ilgili herhangi bir uygulama yapılamamıştır. 2012 yılında çıkarılan Afet riski altındaki yapı ve alanların dönüştürülmesi hakkında kanunla birlikte, kentsel dönüşüm alanları bu sefer risk alanları olarak belirlenmiş, bu yerlere site alanları da eklenerek çalışmalara başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm alanları olarak belirlenen yerlerin, genel olarak sosyal donatılara sahip, mühendislik hizmeti almış yada genel anlamda yoğunluğun az olduğu bölgelerden seçildiği görülmektedir. Bu da kentsel dönüşümü ekonomik fizibilite açısından dönüştürülebilir kıldığının bir göstergesidir. Bu alanlarda mülkiyet sahipleri ile belediye yetkilileri arasında toplantılar yapılarak konu hakkında gerekli bilgilendirme yapılmış, anket çalışmaları ile halkın istekleri doğrultusunda projeler oluşturulmuştur.

Ayrıca, plan notlarına istinaden parsellerin birleşip gelmesi yada sitelerin yıkılıp yeniden yapılması durumunda yüzde 30' a kadar imar artışları verilmiştir. Bu artışlar mevcut durumdaki imarlar dikkate alınarak hesaplandığından, kadastral olarak 1000 m² üzerinde ki yerlerdeki emsalin, neredeyse 1.5 -2 katına kadar çıkması anlamına gelmektedir.

Bugün Bağcılar İstanbul'da nüfus açısından 1. olmasına karşın, kapladığı alan olarak 29. sırada olması ne kadar yoğun bir nüfusa sahip olduğunun bir göstergesidir. Ayrıca BÜ-YTÜ Üniversitelerinin İDMP' de yaptıkları çalışmada Bağcılar İlçesinin nüfus emme potansiyelini olmadığını ortaya koymuşlardır.

Bağcılar ilçesi sınırlarında, Göztepe Mahallesinde bulunan ve daha önce askeriye tarafından kullanılan alan, TOKİ'ye devredilmiştir. TOKİ burada yüksek gelir gurubu için proje oluşturmuş ve konutların inşasına başlanmıştır. Bu projede konutların tamamlaması ile 15000 kişinin daha Bağcılarda iskan edeceği düşünülmektedir.

Ancak bu yapılan proje Bağcılarda yaşayan ve risk altında olan insanlar için yapılmadığı gibi o insanların yüksek maliyet sebebi ile buralardan ev alması da mümkün değildir. Bu nedenle olası depremde yaşanacak can kaybına hiçbir etkisi olmayacaktır.

Bugüne kadar yapılan kapsamlı çalışmaların uygulamaya geçmemesinin sebebini araştırmak amacı ile tez kapsamında bir anket çalışması yapılmıştır. Anket için Belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü seçilmiştir. Bu Müdürlüğün seçilmesinin sebepleri;

- i) Sorunun özellikle uygulama konusunda eksik kalması ve Müdürlük olarak yapılan çalışmaların bölgeye dayalı imar çalışmaları ile ilgili olması
- ii) Belediyenin, imar, ruhsat, proje, denetim işlerini yapan Müdürlük olması
- iii) Çalışan personelin genel olarak lisans eğitimi almış, teknik ve deneyimli personel olması
- iv) Müdürlükte çalışan personelin, görevi icabı halk ile, müteahhitlerle, denetim firmalarıyla ve mimari bürolarla irtibat halinde olması ve onları kontrol etmesi sebebi ile seçilmiştir.

Anket çalışmasındaki amaç, personelin eğitim ve deneyimlerini ölçmek, olası İstanbul depremi ile ilgili çalışmalardan personelin haberinin olup olmadığı, kentsel dönüşüm çalışmalarına ne derecede katkıda buldukları, bu konu ile ilgili eğitim seminerlerinin yapılıp yapılmadığı, kentsel dönüşüm alanı kriterlerinin ne olması gerektiği, uygulamada bulunan yasaların ne kadar uygulanabilir olduğu hakkında bilgi edinmek ve yol haritası oluşturmak için yapılmıştır. Sonuçlarına baktığımızda;

- i)Çalışan personelin uzun süredir Belediyede çalıştığı, genelde teknik personel olduğu ve kendi mesleği ile uygun bir iş yaptığı görülmüştür.
- ii)Beklenen İstanbul depremi ile ilgili genel bir bilgiye sahip oldukları ancak yeterli düzeyde olmadığı görülmüştür.
- iii)Belediyenin hasarlı binaların tespiti konusunda yapılan çalışmalarda yetersiz kaldığı ve kentsel dönüşüm çalışmalarının istenilen düzeye olmadığı vurgulanmıştır.
- iv)En önemli sonuçlardan biri kentsel dönüşümün, özellikle can emniyeti ön planda tutularak riskli yapıların yoğun olduğu alanlarda uygulanması gerekliliği vurgulanmış ve tüm personel bu doğrultuda görüş bildirmiştir.
- v)IDMP’da öngörülen sokak taramasının 1 yıl içerisinde tamamlanabileceği görüşü ağırlık kazanmış ve halkın kentsel dönüşüm konusunda yeteri kadar bilinçlendirilmediğini belirtmişlerdir.
- vi)Kentsel dönüşüm alanları ile ilgili, görüşlerinin alınmadığını, kentsel dönüşüm çalışmalarına Bakanlığın öncülük etmesi gerektiği vurgulanmıştır.
- vii)Devletin tüm kurumlarının organize olması ile kentsel dönüşüm çalışmalarında sonuç alınacağı görüşü vurgulanmıştır.
- viii)Bölgede yıkım tehlikesi olan binaların tahliyelerinin ve yıkımlarının son derece sınırlı olduğu ve kaçak yapılaşma nedeni ile diğer kurumlara yazılan alt yapı kesinti yazılarının da uygulanmadığı, yıkımlarında genel olarak ertelendiği bildirmişlerdir.

Bağcılar Belediyesi, sosyal belediyecilik adına önemli hizmetler veren bir belediyedir. Özellikle her mahallede Belediye Başkanının başkanlığında halk meclislerinin kurulması, gönüllü meclislerin varlığı ve kent konseyi toplantıları ile halk ile hareket edebilen bir belediyedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında her risk alanında bulunan site ile toplantılar yapılmış, orada yaşayan insanların istekleri doğrultusunda projeler oluşturularak, halk ile birlikte dönüşüm esası üzerinde durulmuştur.

Bağcılar Belediyesi tarafından kurulan Kentsel Dönüşüm Şefliği her kesime danışmanlık hizmeti vermesi ve kentsel risk alanında bulunsun bulunmasın tüm sitelerle toplantılar yaparak kentsel dönüşüm çalışmalarının anlatılması konusunda son derece başarılı hizmetler vermektedir.

Ancak, 1999 Marmara depremlerinden sonra Bağcılar İlçesinde hasar görmüş olan binaların bulunması ve bunların çoğunun depremden sonra mühendislik hizmeti alamadan, teknik hatalarla binalarının taşıyıcı sistemlerinde değişiklikler yapmaları, risk faktörünü en üst seviyeye çıkarmıştır. Bu binalardan güçlendirme için kredi almış 85 adet bina tespit edilerek yapılan güçlendirmeler ve aldıkları krediler, adresleri ile birlikte tespit edilerek çalışmalara öncelik etmesi için hazırlanmıştır. Burada yaşayan insanların can ve mal emniyetlerinin olmadığı, olası depremde ilk yıkılacak yerler olacağı teknik açıdan tahmin edilmektedir.

Öneriler;

İstanbul gibi bir kentin; yaşam ve çevre kalitesini artıracak, doğal ve kültürel mirasın zenginliğini sürdürebilir kılacak yeni kentsel tasarım ve dönüşüm projelerine elbette ki ihtiyacı vardır. Ancak, bu süreçte kent aktörlerinin stratejik plan ve nazım planın hazırlanmasında katkılarının alınması, ülke ve kent ölçeğinde var olan dinamiklerin doğru değerlendirilmesi, meslek odalarının ve kent halkının etkin katılımının sağlanması, ortaya konacak olan planın başarısına da önemli bir katkı sağlayacağı kesindir.

Kentsel dönüşüm çalışmaları sadece siyasi iradenin katılımı ile gerçekleşecek projeler değildir, özellikle halkın konu hakkında geniş bilgi sahibi olması ve sürecin bir parçası olarak kendini görmesi gerekmektedir. Bunun yanında STK'lar, meslek odaları, ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyesi, bakanlık gibi tüm kuruluşları içinde bulunduran bir ortak akılla hareket etmek sorunun çözümü için önemli bir adım olacaktır.

Öncelikle kamu kurumları tarafından yapılan çalışmaların Bağcılar ilçesine neler kazandırdığını anlamak gerekir. Kentsel dönüşüm çalışmaları olsun, kentsel risk alanlarının belirlenmesi olsun yapılması gereken ilk adım sistemli ve programlı bir şekilde acil eylem planını oluşturmak ve buna göre ilerlemektir. Bağcılar ilçesinde yapılanlara baktığımızda, sistematik bir çalışmanın olmadığı, merkezi hükümetin istekleri doğrultusunda ani adımlar atılarak sonraki sürecin iyi organize edilememesi sebebi ile sonuçsuz kaldığı görülmektedir.

Bağcılar İlçesinde yapılacak çalışma ile ilgili özellikle güçlü yönlerden başlamak sürecin ilerlemesi için önemli bir faktördür. Bunun için sosyal bir belediye olan Bağcılar Belediyesinin özellikle bundan sonraki süreçte yapacağı tüm halk toplantılarının birinci gündem maddesi kentsel dönüşüm olmalıdır. Dönüşümün halk ile birlikte olacağı, halka karşı hiç bir şeyin yapılmayacağı iyi anlatılmalı ve halkın sürece dahil edilmesi gerekmektedir.

Bağcılar Belediyesi, kullanmış olduğu elektronik belge yönetim sistemi sayesinde ilçede bulunan tüm binaların envanter bilgilerini sisteme işlemiştir. Bu sayede bütün binaların bilgilerine zaman kaybetmeden ulaşmak mümkündür.

Tez kapsamında yapılan anketteki veriler, eksik konuları net bir şekilde belirtmektedir. Eğer eldeki veriler iyi bir şekilde kullanılırsa bu eksikler de en kısa sürede tamamlanmış olacaktır.

Bunun içinde amaç ve hedefleri doğru şekilde belirlenmesi gerekir. Birinci öncelik olarak, İDMP da senaryo depreminde Bağcılar İlçesinde yıkılması ve çok ağır hasar görmesi beklenen binaların tespit edilmesi gerekir. Yapılan anket çalışmasın da tüm çalışan personelin görüş birliği ile kentsel dönüşümün can emniyetinin ön planda tutularak riskli yapıların yoğun olduğu alanlardan başlanması gerektiği vurgulanmıştır.

Bağcılar İlçesinde 1999 Marmara depremlerinde hasar görmüş binaların tespiti yapılmalıdır. Bu çalışma kapsamında 85 adet binanın envanter bilgileri çıkarılarak durum tespitleri yapılmıştır. Yapılan çalışmada hasar sebebiyle alınan kredilerle yapılan güçlendirmelerin son derece yetersiz olduğu ve binanın statik yapısını etkileyecek şekilde uygulandığı görülmüştür. Depremde hasar gören binalara güçlendirme için verilen kredilerle binalar daha da dayanıksız hale getirilmiştir.

Bu binalarda ki insanlara giderek, onlarla toplantılar yapmak, bu insanları deprem konularında bilinçlendirmek, binalarının durumlarını anlatmak ve site yönetimleri ile yapılan çalışmalarının bir benzerini burada uygulamak. Bu çalışma sayesinde halkı buldukları dayanıksız yapılardan çıkararak, güvenli konutlara geçmelerini sağlamak birinci önceliktir.

Bu amaçla tespit edilen alanların en kısa sürede kentsel risk alanlarına dahil edilerek, çalışmaların başlatılması gerekmektedir. Bu binaların çoğunda İstanbul İmar yönetmeliğine göre yıkım kararları alınmış durumdadır. Gerekirse yasal yollardan da vatandaşların bu sağlıksız koşullardan kurtarılması sağlanmalıdır.

En önemli unsurlardan biri de hukuki süreçtir. Ülkemizde, çıkarılan birçok yasa caydırıcı olmasına karşı uygulanmaması sebebi ile sonuç vermemektedir. Afet riski altındaki yapı ve alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kentsel dönüşüm için önemli bir adım olarak görülebilir ama önemli olan uygulamanın doğru olarak gerçekleştirilmesidir.

Yapılan ankette 3194 sayılı imar kanununun 32. maddesi ve 39. maddesindeki koşulları sağlayan birçok bina olmasına rağmen yıkım sayıları oldukça az olduğu görülmektedir. Ayrıca aynı ankette kaçak yapılaşmanın tespit edilmesinden sonra kurumlara yazılan yazılar sonucunda, binaların çoğunun alt yapı hizmetlerinden yararlanmaya devam ettiği görülmektedir.

Kanun ve yönetmeliklerin ne kadar caydırıcı olduğu değil, ne kadar uygulanabilir olduğu önemlidir. 1998 -2000 yılları arasında 5411 binaya yapı tatil tutanağı tutulmuş, 21 i yıkılmış. Bu durum yasanın uygulanmadığının açık ve net bir göstergesidir. İnsanlar eğer bunların yıkılacağını bilse, yasal olmayan çalışmalardan uzak durur, ancak, yasalar uygulanmadığından caydırıcılık özelliği de kalmıyor.

Bugünde çıkarılan yasa çok geniş kapsamlı olması sebebi ile uygulanması mümkün görülmemektedir. Yasada, belli bir bölgeye yönelik risk alanları tanımlaması yapılmalıydı. En azından Marmara Depreminden hasar görmüş binaların biran önce yıkılması gündeme getirilmeliydi. Bu sayede 1999 Marmara depreminde hasar görmüş tüm yapılar riskli yapı olarak kabul edilir ve gerekli yasal işlemlerin biran önce başlatılarak burada yaşayan insanların tahliyesi gerçekleştirilmiş olurdu.

Ancak, bugün çıkarılan Afet riski altındaki yapı ve alanların dönüştürülmesi hakkında kanun İstanbul'da bulunan birçok binanın yıkılması gerektiğini vurguluyor. Bağcılar ölçeğinde, insanlar binalarına deprem testi yaptırırsa, 2000 yılında Bağcılar ilçesinde bulunan 36000 binanın çok yüksek bir oranı bugünkü deprem yönetmeliği şartlarını

sağlamadığı sonucu çıkar ve buda tüm binaların riskli bina olarak tespit edilmesine sebebiyet verir. Herkesin binasının riskli olarak belirlenmiş olması da aslında yasanın sadece evraksal bazda gerçekleştirileceğinin bir göstergesidir. Bu da herkesin maliki olduğu binanın aynı durumda olması sebebi ile psikolojik olarak bir rahatlama ve yasanın uygulanmamasına sebebiyet verecektir. Eğer kentsel dönüşümün çözümü isteniyorsa, çıkarılan tüm kanun ve yönetmeliklerin uygulanabilir olması çok önemlidir.

Bugün İlçede yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları da oldukça önemli çalışmalardır. Ancak birinci önceliğin kolay dönüşüm sağlanan alanlar değil, insan hayatının tehlikede olduğu alanlar olarak belirlenmeliydi.

Hiç mühendislik hizmeti almamış, sosyal donatısı ve çevresi yok olmuş, konut alanlarında, ticari binalar ve konut binaların iç içe girmesi ile çöküntü bölgesi haline gelmiş ve düzensiz olarak yüksek katlı kaçak binaların olan yerler ile etrafında patlayıcı madde bulunduran işyerlerinin biran önce tespit edilmesi gerekmektedir.

TOKİ kuruluş amacı, yoksul insanlara yönelik sosyal konutlar üretmek olmasına karşın, Bağcılar İlçesinde gerçekleştirdiği, Batı şehir projesi ile Bağcıların en prestijli projelerinden birini gerçekleştirmiştir. Bunun yerine bölgede 1999 Marmara depreminden hasar gören binaların tahliyesi ve tamamen çöküntü bölgesi haline gelmiş yerlerin tahliyesi için bu alanlar kullanılmış olsaydı, olası bir depremde Bağcılarda can kaybının önüne geçilmiş olurdu.

Bugüne kadar yapılan çalışmalar göz önüne alındığında, sistematik bir süreç izlenmemesi sebebi ile yapılan tüm çalışmalara hızlı bir şekilde başlandığı ancak sonuçsuz kaldığı görülmüştür.

Sürekli yeni yasalara ve yönetmelikler çıkarılmak sureti ile kentsel dönüşümü gerçekleştirmek mümkün değildir. Asıl yapılması gereken mevcut yasa ve yönetmeliklerin uygulanabilir olması ve doğru bir şekilde uygulanmasını sağlamaktır.

Kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen yerler, gerçek anlamda insanların riskli yapılardan kurtarılarak, can emniyetlerini sağlamaya yönelik değil, dönüşümü daha rahat olan, rant paylaşımı daha kolay olan yerleridir.

Özellikle 1999 Marmara depremlerinden sonra ortaya çıkan hasarlı binalar, uyguladıkları yanlış güçlendirme metotları ile hala mevcut durumlarını korumaktadır. Bu da yaşanılması tahmin edilen depremde ilk öncelikle yıkılacak alanlardan birisi olacağı gerçeğini göstermektedir.

İstanbul için hazırlanmış olan, akademik çalışmalardaki veriler iyi değerlendirilmeli ve buralardaki çalışmalar esas alınarak kentsel dönüşüm uygulanmalıdır.

Bağcılar ilçesinin nüfus yoğunluğu dikkate alınarak, geçici çözümler değil sürdürülebilir çözümler oluşturulmalıdır. Bunun içinde özellikle, kaçak yapılaşmadan, imar aflarından ve imar artışlarından kaçınılması gerekmektedir.

Burada üzerinde durulması gereken, halkın farkındalık düzeyinin artırılması ve bilinçlendirilmesidir. Ancak, beklenen büyük İstanbul depreminden insanların can emniyetlerini sağlamak için gerekli her müdahalenin tamamlanması hususu çok önemlidir. Bu amaç ve niyetle kurgulanan kentsel dönüşüm süreçleri mutlak bir gerekliliktir. Kişilerin söz konusu olan mekanlardan kurtarılması, güvensiz olan yaşam alanlarının yenilenmesi son derece aciliyet taşıyan hususlardır. Ancak burada seçilen yöntemlerin ve uygulama süreçlerinin gerek teknik gerekse kentsel siyaset ve sosyoloji açısından akademik doğrularla örtüşen bir yapıda kurgulanması ve son derece şeffaf olması şarttır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Ambraseys, N. N. & Finkel, C. F., 1991. *Long-term seismicity of Istanbul and of the Marmara Sea region*, Terra Nova, 3, 527-539.
- Boğaziçi Üniversitesi, Kandilli Raathanesi ve Deprem Araştırma Bölümü, Deprem Mühendisliği Bölümü, 2002. *İstanbul metropolitan alanın deprem risk analizi*, Mayıs, İstanbul,
- Erdik M, E. Durukal 2007. *Earthquake Risk and its Mitigation in Istanbul*, Natural Hazards, in press.
- Erdik, M., Demircioğlu M., Şeşetyan K., Durukal E., 2006. *Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları, Limanlar Ve Hava meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü Kiyi Yapıları, Demiryolları Ve Havameydanları İnşaatları Deprem Teknik Yönetmeliği İçin Deprem Tehlikesi Belirlemesi*
- JICA, İBB, 2002, *Türkiye cumhuriyeti, istanbul ili sismik mikro-bölgeleme dahil afet önleme/azaltma temel planı çalışması*, İstanbul.
- İBB, 2009, *İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncelenmesi İşİ (İstanbul Deprem Senaryosu)*, İstanbul. Kasım
- İBB, 2003, *İstanbul deprem master planı*, İstanbul
- O. Tüysüz 2003, İstanbul İçin Deprem Senaryolarının Hazırlanmasında Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanımı İTÜ Avrasya Yerbilimleri Enstitüsü, Kuvaterner Çalıştayı IV,
- Parsons, T., S. Toda, R. S. Stein, A. Barka and J. H. Dieterich, 2000. *Heightened odds of large earthquakes near Istanbul: an interaction-based probability calculation*. Science, 288, 661-665.

Sürekli Yayınlar

Acar, Ali. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri”,Yerel Siyaset Dergisi, Yıl 3, Sayı 31, Temmuz, 2008, ss. 13-15.

Balamir, Murat. “Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller”,Mimarlık, Sayı 322, 2005, ss.28-35.

Durukal E., M. Erdik, Y. Kaya (2001). “İstanbul’da Tarihi Yapılar ve Deprem Riski”, İstanbul Bülten, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayın Organı, Yıl: 12, Sayı 55, 4-13.

Özden P. P., (2006). Yasal Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulanabilirliği İle İlgili Düşünceler, I.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi No.:35


Ökmen M., Yurtsever H., (2010). Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, Maliye Dergisi Sayı 158, Ocak-Haziran

Diğer Yayınlar


- AFAD, Risklerin azaltılması 2012, <http://www.afad.gov.tr/TR/HbIcerikDetay.aspx?ID=19&IcerikID=647> (erişim tarihi, 15 eylül 2012)
- AFAD, Son depremler, 2012 ,<http://www.deprem.gov.tr/sarbis/Deprem/SonDepremler.aspx>, (erişim tarihi, 5 eylül 2012)
- Bağcılar Belediyesi, Sayılarla ilçemiz, 2012, <http://bagcilar.bel.tr/icerik/498/31/sayilarla-ilcemiz.aspx> (erişim tarihi 06 haziran 2012)
- Bağcılar Belediyesi, 2008. Bağcılar İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Raporu, Eylül, İstanbul
- Bağcılar Kaymakamlığı, Bağcılar, 2012, http://www.bagcilar.gov.tr/default_B0.aspx?content=48 (erişim tarihi 05 haziran 2012)
- Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul metropolitan alanın deprem risk analizi, Mayıs 2002, http://www.teknoden.com/docs/Istanbul_Risk_Analizi.pdf, (erişim tarihi, 10 eylül, 2012)
- C.İşçi (2008) , Deprem Nedir ve Nasıl Korunuruz, e-dergi, e-joy, Volume2, No.9
- Erdik M, E. Durukal (2007), İstanbul’da Deprem Riski, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul http://www.cendim.boun.edu.tr/docs/istanbul_risk1_son.pdf,
- İBB, Kentsel dönüşüm müdürlüğü, 2012, <http://www.ibb.gov.tr/tr-r/kurumsal/birimler/KentselDonusumMd/Pages/AnaSayfa.aspx> (erişim tarihi, 22 elül 2012)
- İBB, İstanbul İli İdari Sınır Haritası, 2009, <http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/SiteImages/Haber/nisan2009/04052009idarisisinirharitasi.jpg> (erişim tarihi 06 temmuz 2012)
- O. Karabacak, (2009), Coğrafi Konum ve stratejik önem, İstanbul http://www.ibb.gov.tr/sites/ks/tr-TR/0-Istanbul-Tanitim/konum/Pages/Cografik_Konum_ve_Stratejik_Onem.aspx
- Özden P. P., (2002). *Yasal Ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul*
- TÜİK, Nüfus Bilgileri, 2012, http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=39&ust_id=11 (erişim tarihi 7 kasım 2012)
- İmar Kanunu (3194 s. k). Resmi Gazete, 18749; 03 Mayıs 1985.

EKLER


Ek A.1: Göztepe Mahallesi 1. Etap Kentsel Risk Alanı

<i>İl</i>	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.			
<i>İlçe</i>	BAĞCILAR		<i>Pafta</i>	F21-C-17-C-4-B	<i>Ada Parsel</i>		
<i>mahalle</i>	GÖZTEPE				1709,1710, 2165		
RİSKLİ ALAN-4	ALAN BİLGİSİ						
		<i>BİRİM</i>				<i>NOT</i>	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2				9940	
	BİNA SAYISI	ADET				35	
	ALAN NÜFUSU	KİŞİ				389	
	KAMU MÜLKİYETİ	ADET				YOK	
	HANE SAYISI	ADET				130	
	MALİK SAYISI	KİŞİ				111	
	SİT ALANI	M2				YOK	
GEREKLİ EVRAKLAR							
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI			İL GENEL MECLİS KARARLARI			
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI						
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI			YAPI TEKNİK RAPORLARI			
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI			ALANA İLİŞKİN GÖRSELLER			
				AFET RİSKİ TAŞIYAN FOTOĞRAF DOSYASI			
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ			KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI			
	9940 M2			RİSKLİ ALAN-4 KROKİ			
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI			
	35	389	Tapu Malik Listesi	111			
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ BULUNMAMAKTADIR.						
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR						
	2010 yılı OrtoFoto Harita						
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu			Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması			
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.						
H. ALANA AİT JEOLojİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu						
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770			Uygun Alan (UA)			
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI			HALİHAZIR HARİTALAR			
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/1000 Uygulama İmar Planı (dwg)		1 / 1000 Halihazır Harita 2007 (dwg)			


Ek A.2: Göztepe Mahallesi 2. Etap Kentsel Risk Alanı

İl	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.	
İlçe	BAĞCILAR		<i>Pafta</i>	F21-C-17-C-4-B	<i>Ada</i>
mahalle	GÖZTEPE				<i>Parsel</i>
RİSKLİ ALAN-5		ALAN BİLGİSİ			
		<i>BİRİM</i>	<i>NOT</i>		
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	35017			
BİNA SAYISI	ADET	90			
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	958			
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	1			
HANE SAYISI	ADET	282			
MALİK SAYISI	KİŞİ	144			
SİT ALANI	M2	YOK			
GEREKLİ EVRAKLAR					
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI		İL GENEL MECLİS KARARLARI		
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI				
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI		YAPI TEKNİK RAPORLARI		
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI		ALANA İLİŞKİN GÖRSELLER		
			AFET RİSKİ TAŞIYAN FOTOĞRAF DOSYASI		
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI		
	35017 M2		RİSKLİ ALAN-5 KROKİ		
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI	
	90	958	Tapu Malik Listesi	144	
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ				
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR				
	2010 yılı OrtoFoto Harita				
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu		Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması		
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.				
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu				
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770		Uygun Alan (UA)		
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI		HALİHAZIR HARİTALAR		
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/2000 Uygulama İmar Planı (dwg)	1 / 2000 Halihazır Harita 2007 (dwg)		

Ek A.3: Göztepe Mahallesi 3. Etap Kentsel Risk Alanı

	İSTANBUL	Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.		
ilçe	BAĞCILAR	Pafta	F21-C-17-C-4-B	Ada	
mahalle	GÖZTEPE			Parsel	1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1835, 1849, 2152, 1850, 1836
RİSKLİ ALAN-6	ALAN BİLGİSİ				
		BİRİM			NOT
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	23781			
BİNA SAYISI	ADET	59			
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	504			
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	1			
HANE SAYISI	ADET	166			
MALİK SAYISI	KİŞİ	145			
SİT ALANI	M2	YOK			
GEREKLİ EVRAKLAR					
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI		İL GENEL MECLİS KARARLARI		
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI				
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI		YAPI TEKNİK RAPORLARI		
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI		ALANA İLİŞKİN GÖRSELLER AFET RİSKİ TAŞIYAN FOTOĞRAF DOSYASI		
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI		
	23781 M2		RİSKLİ ALAN-6 KROKİ		
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI	
	59	504	Tapu Malik Listesi	145	
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ				
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR				
	2010 yılı OrtoFoto Harita				
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu		Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması		
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.				
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu				
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770		Uygun Alan (UA)		
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI		HALİHAZIR HARİTALAR		
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/1000 Uygulama İmar Planı (dwg)	1 / 1000 Halihazır Harita 2007 (dwg)		

Ek A.4: Göztepe Mahallesi 4. Etap Kentsel Risk Alanı


İl	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.		
İlçe	BAĞCILAR		Pafta	F21-C-17-C-4-B	Ada Parsel	
mahalle	GÖZTEPE				1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1835, 1849, 2152, 1850, 1836	
RİSKLİ ALAN-7	ALAN BİLGİSİ					
		BİRİM				NOT
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	23808				
BİNA SAYISI	ADET	59				
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	600				
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	3				
HANE SAYISI	ADET	197				
MALİK SAYISI	KİŞİ	225				
SİT ALANI	M2	YOK				
GEREKLİ EVRAKLAR						
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI		İL GENEL MECLİS KARARLARI			
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI					
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI		YAPI TEKNİK RAPORLARI			
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI		ALANA İLİŞKİN GÖRSELLER AFET RISKİ TAŞIYAN FOTOĞRAF DOSYASI			
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI			
	23808 M2		RİSKLİ ALAN-7 KROKİ			
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI		
	59	600	Tapu Malik Listesi	225		
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ					
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR					
	2010 yılı OrtoFoto Harita					
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu		Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması			
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.					
H. ALANA AİT JEOLojİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu					
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770		Önlemler Alan(ÖA3.1)			
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI		HALİHAZIR HARİTALAR			
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/2000 Uygulama İmar Planı (dwg)	1 / 2000 Halihazır Harita 2007 (dwg)			

Ek A.5: Göztepe Mahallesi 5. Etap Kentsel Risk Alanı


İl	İSTANBUL		Belediye		BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.	
İlçe	BAĞCILAR		Pafta	F21-C-17-C-4-B	Ada Parsel	
mahalle	GÖZTEPE				2065, 2193, 2194	
RİSKLİ ALAN-8			ALAN BİLGİSİ			
			BİRİM	NOT		
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	27330				
BİNA SAYISI	ADET	18				
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	171				
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	6				
HANE SAYISI	ADET	56				
MALİK SAYISI	KİŞİ	65				
SİT ALANI	M2	YOK				
GEREKLİ EVRAKLAR						
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI			İL GENEL MECLİS KARARLARI		
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI					
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI			YAPI TEKNİK RAPORLARI		
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI			ALANA İLİŞKİN GÖRSELLER AFET RİSKİ TAŞIYAN FOTOĞRAF DOSYASI		
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ			KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI		
	27330 M2			RİSKLİ ALAN-8 KROKİ		
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI		
	18	171	Tapu Malik Listesi	65		
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ					
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR					
	2010 yılı OrtoFoto Harita					
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDÖRÜ KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu			Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması		
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.					
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu			Önlemler Alan(ÖA3.1)		
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770					
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI			HALİHAZIR HARİTALAR		
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/1000 Uygulama İmar Planı (dwg)	1 / 1000 Halihazır Harita 2007 (dwg)			



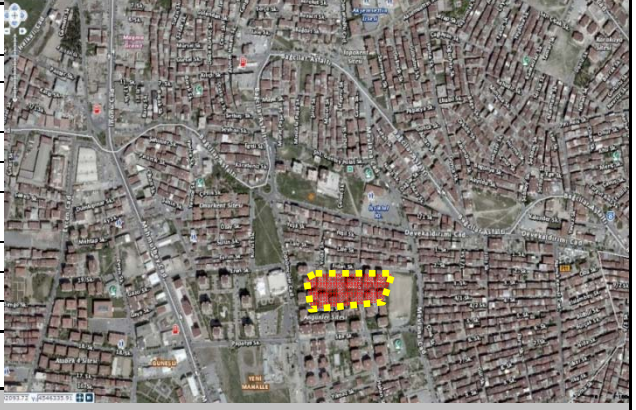
Ek A.6: Göztepe Mahallesi 6. Etap Kentsel Risk Alanı

İl	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.		
İlçe	BAĞCILAR		Pafta	F21-C-17-C-4-B	Ada	
mahalle	GÖZTEPE				Parsel	2064, 2103, 2102, 2053, 2054, 2055, 2056
RİSKLİ ALAN-9	ALAN BİLGİSİ					
		BİRİM				NOT
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	37873				
BİNA SAYISI	ADET	75				
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	860				
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	4				
HANE SAYISI	ADET	260				
MALİK SAYISI	KİŞİ	256				
SİT ALANI	M2	YOK				
GEREKLİ EVRAKLAR						
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI		İL GENEL MECLİS KARARLARI			
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI					
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI		YAPI TEKNİK RAPORLARI			
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI		ALANA İLİŞKİN GÖRSELLER AFET RİSKİ TAŞIYAN FOTOĞRAF DOSYASI			
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI			
	37873 M2		RİSKLİ ALAN-9 KROKİ			
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI		
	75	860	Tapu Malik Listesi	256		
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ					
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR					
	2010 yılı OrtoFoto Harita					
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDÖRÜ KROKİSİ	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu		Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması			
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.					
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu					
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770		Önlemler Alan(ÖA3.1)			
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI		HALİHAZIR HARİTALAR			
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/2000 Uygulama İmar Planı (dwg)	1 / 2000 Halihazır Harita 2007 (dwg)			


Ek A.7: Demirkapı Mahallesi Kentsel Risk Alanı

<i>İl</i>	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.			
<i>İlçe</i>	BAĞCILAR		<i>Pafta</i>	F21-C-17-C-4-B	<i>Ada</i>	<i>Parsel</i>	
<i>mahalle</i>	DEMİRKAPI					2273-2274	
RİSKLİ ALAN-10	ALAN BİLGİSİ						
		<i>BİRİM</i>					<i>NOT</i>
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	30040					
BİNA SAYISI	ADET	26					
ALAN NÜFUSU	KİŞİ	2866					
KAMU MÜLKİYETİ	ADET	YOK					
HANE SAYISI	ADET	735					
MALİK SAYISI	KİŞİ	748					
SİT ALANI	M2	YOK					
GEREKLİ EVRAKLAR							
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI			İL GENEL MECLİS KARARLARI			
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI						
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI			YAPI TEKNİK RAPORLARI			
				Bina Deprem Risk Raporu			
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI						
	2887 nolu Kriz Merkezi Yazısı			Orta Hasarlı Rapor Yazısı			
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ			KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI			
	30040 M2			RİSKLİ ALAN-10 KROKİ			
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI			
	26	2866	Tapu Malik Listesi	748			
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ BULUNMAMAKTADIR.						
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜŞÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR						
	2010 yılı OrtoFoto Harita						
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ							
	Bağcılar İlçesi Acil Eylem raporu			Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlaması			
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.						
H. ALANA AİT JEOLojİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu						
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770			Önemli Alan (ÖA3.2)			
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI			HALİHAZIR HARİTALAR			
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/2000 Uygulama İmar Planı (dwg)		1 / 2000 Halihazır Harita 2007 (dwg)			

Ek A.8: Yenimahalle Kentsel Risk Alanı

İl	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.			
İlçe	BAĞCILAR		Pafta	F21-C-17-C-4-B	Ada	Parsel	
mahalle	YENİMAHALLE					2349, 2350	
RİSKLİ ALAN-11	ALAN BİLGİSİ						
			<i>BİRİM</i>				<i>NOT</i>
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	8632				
	BİNA SAYISI	ADET	7				
	ALAN NÜFUSU	KİŞİ	525				
	KAMU MÜLKİYETİ	ADET	YOK				
	HANE SAYISI	ADET	151				
	MALİK SAYISI	KİŞİ	162				
SİT ALANI	M2	YOK					
GEREKLİ EVRAKLAR							
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI	BELEDİYE MECLİS KARARLARI			İL GENEL MECLİS KARARLARI			
	04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI						
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR	ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI			YAPI TEKNİK RAPORLARI			
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ	GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI						
	Bimtaş İnceleme Raporu						
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ			KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI			
	8632 M2			RİSKLİ ALAN-11 KROKİ			
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI	BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI			
	7	525	Tapu Malik Listesi	162			
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ	KAMUYA AİT TAŞINMAZ BULUNMAMAKTADIR.						
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI	ORTOFOTO HARİTALAR						
	2010 yılı OrtoFoto Harita						
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ							
	Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu			Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlamaı			
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ							
	SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.						
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR	İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu						
	Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770			Önemli Alan (ÖA3.2)			
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI	İMAR PLANLARI			HALİHAZIR HARİTALAR			
	1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/1000 Uygulama İmar Planı (dwg)	1 / 1000 Halihazır Harita 2007 (dwg)				

Ek A.9: Türk Hava Yolları Sitesi Kentsel Risk Alanı

<i>İl</i>	İSTANBUL		Belediye	BAĞCILAR BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜD.		
<i>İlçe</i>	BAĞCILAR		<i>Pafta</i>	<i>Ada</i>	<i>Parsel</i>	
<i>mahalle</i>	EVREN			F21-C-17-C-4-B	2157- 2158	
RİSKLİ ALAN-13	ALAN BİLGİSİ					
		<i>BİRİM</i>	<i>NOT</i>			
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	M2	17391			
	BİNA SAYISI	ADET	12			
	ALAN NÜFUSU	KİŞİ	1243			
	KAMU MÜLKİYETİ	ADET	YOK			
	HANE SAYISI	ADET	444			
	MALİK SAYISI	KİŞİ	508			
SİT ALANI	M2	YOK				
GEREKLİ EVRAKLAR						
A. BELEDİYE MECLİSİ VEYA İL GENEL MECLİS KARARLARI		BELEDİYE MECLİS KARARLARI		İL GENEL MECLİS KARARLARI		
		04.10.2012 tarihli 116 nolu MECLİS KARARI				
B. ALANA İLİŞKİN TEKNİK RAPORLAR		ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARI		YAPI TEKNİK RAPORLARI		
C. ALANDA DAHA ÖNCE MEYDANA GELMİŞ OLAN AFET BİLGİLERİ		GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI				
		Boğaziçi Üniversitesi Teknik Rapor				
Ç. ALAN BÜYÜKLÜĞÜ, KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		KROKİ VE KOORDİNAT NOKTALARI		
		17391 M2		RİSKLİ ALAN-13 KROKİ		
D. ALANIN DEMOGRAFİK YAPISI		BİNA SAYISI	ALANIN NÜFUSU	MALİK LİSTESİ	MALİK SAYISI	
		12	1243	Tapu Malik Listesi	508	
E. ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ		KAMUYA AİT TAŞINMAZ BULUNMAMAKTADIR.				
F. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ VEYA ORTOFOTO HARİTASI		ORTOFOTO HARİTALAR				
		2010 yılı OrtoFoto Harita				
G. ALANA AİT GÜVENLİK KORİDORU KROKİSİ		Bağcılar İlçesi Acil Eylem Raporu		Bağcılar İlçesi Ana Ulaşım ve Tahliye Koridoru Planlamaaı		
Ğ. ALANA İLİŞKİN SİT ALANI BİLGİSİ		SİT ALANI BULUNMAMAKTADIR.				
H. ALANA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR		İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu				
		Yerleşime Uygunluk Raporu.ö(pdf) Rapor no:2007-770		Önlemlı Alan (ÖA3.2)		
I. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARI VE HALİHAZIR HARİTALARI		İMAR PLANLARI		HALİHAZIR HARİTALAR		
		1/5000 Nazım İmar Planı (dwg)	1/1000 Uygulama İmar Planı (dwg)	1 / 1000 Halihazır Harita 2007 (dwg)		

Ek A.10: Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını Değerlendirme Anketi

BEKLENEN İSTANBUL DEPREMİ VE AFET ÖNLEME/AZALTMA ÇALIŞMALARI KAPSAMINDA YAPILAN UYGULAMALARIN BAĞCILAR ÖLÇEĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

- Mesleğiniz?**
 - İnşaat Mühendisi
 - Mimar
 - Elektrik/Makine Mühendisi
 - Harita Mühendisi
 - Tekniker/Teknisyen
- Eğitim durumunuz?**
 - Lise c) Yüksek Okul d)Lisans e) Yüksek Lisans
- Belediyede kaç yıldır görev alıyorsunuz?**
 - 1-3 yıl b) 4-6 yıl c) 7-9 yıl d) 10 yıldan fazla
- JICA'nın 2002 yılında yapmış olduğu İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışmasından haberinizi var mı?**
 - Evet b) Kısmen bilgim var c) Hayır
- JICA'nın hazırladığı raporda İstanbul'da 7.7 şiddetinde deprem olması durumunda Bağcılarda %0.8 oranında binanın çok ağır hasar göreceği, %0.9 oranında can kaybı olacağı öngörülmüştür. Bu binaların tespiti için çalışma yapıldı mı?**
 - Evet kapsamlı bir çalışma yapıldı
 - Genel bir çalışmadan söz edebilirsiniz
 - Herhangi bir çalışma yapılmadı
 - Bilgim yok
- Marmara depreminden sonra 30 yıl içerisinde büyük bir deprem ile karşı karşıya kalma olasılığı % 65 olduğu düşünülürse; (Parsons ve diğerleri,2000) Bağcılar İlçesi ölçeğinde 13 yılda yapılan çalışmaları yeterli görüyor musunuz, nedeni ?**
 - Evet, yeterli, kentsel dönüşüm çalışmaları ile Bağcılar yenilendi, yenilenmeye devam ediyor
 - Evet yeterli, Bağcılarda depremden etkilenecek yapı sayısı az
 - Yeterli değil, depremde yüksek sayıda can kaybı yaşanacak ve yapılan çalışmalar bu kapsamda değil
 - Yeterli değil, yapılan çalışmalar var ancak çok yavaş
- Sizce Kentsel risk alanları nasıl belirlenmeli?**
 - Talepte bulunulan alanlarda uygulanmalı
 - Site konut alanlarında uygulanmalı
 - Maliyet açısından dönüşümü kolay olan alanlarda uygulanmalı
 - Can emniyeti ön planda tutularak, riskli yapıların yoğun olduğu alanlarda uygulanmalı
- İDMP yer alan verilere göre, sokak taramasını kendi bölgenizde ne kadar sürede gerçekleştirebilirsiniz?**
 - 1-4 Ayda b) 5-8 Ayda
- 8-12 Ayda d)12 Aydan fazla**
- Kentsel risk alanları ile ilgili, sizce halk yeterince bilinçli mi / bilinçlendirildi mi?**
 - Halk bilinçli değil, ne yapacağını bilmiyor, bununla ilgili hiçbir çalışma yapılmıyor
 - Halk bilinçli değil, bu konu ile ilgili çalışmalar yapıyor, halk bilinçlendiriliyor
 - Halk bilinçli değil, kısmen bu konu ile ilgili çalışmalar yapılıyor
 - Halk bilinçli, bilinçlendirme ile ilgili tüm çalışmalar başarı ile yerine getirilmiştir.
- Kentsel risk alanları, hakkında görüşünüz alındı mı?**
 - Müdürlük olarak görüş bildirdik
 - Yazılı olarak bireysel görüş bildirdik
 - Görüşümüz alınmadı
 - Kentsel risk alanları olduğunu bilmiyorum
- Bağcılar Belediyesi'nin Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını nasıl buluyorsunuz?**
 - Çok başarılı b) Başarılı
 - Yeterli düzeyde değil d) Başarısız
- Bu sorunun çözüm için hangi kurum öncelik etmeli?**
 - Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri
 - Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
 - TOKİ
 - Özel Sektör
- Eğer devletin kurumları organize bir şekilde çalışırsa 1. Derece de tespit edilen binalarda tahliye ve yıkım gerçekleştirilebilir mi?**
 - Kısmen gerçekleştirilir
 - Tamamen kaldırılır
 - En azından yeni kaçak yapılaşmanın tamamen önüne geçilir
 - Bir şey değişmez
- Bölgenizde kaç adet bina yıkılma tehlikesi olduğundan dolayı tahliye edildi ve yıkımı gerçekleştirildi?**
 - 0 b) 1-4 c) 5-9 d) 10 dan fazla
- 3194 sayılı İmar Kanununun 39. Maddesine göre kaç adet işlem yaptınız?**
 - 0 b) 1-4 c) 5-9 d) 10 dan fazla
- Kaçak yapılaşma ile ilgili yaptığımız kurum dışı yazışmaların % kaçında gerekli yasal işlemler uygulanıyor? (su, elektrik, doğalgaz kesintisi, hukuki işlemler)**
 - 0-25 b) 25-50 c) 50-75 d) 75-100

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Nuri ÇAKAL

Sürekli Adresi : Çınar Mahallesi 14. Sokak No:14 Bağcılar/İstanbul

Doğum Yeri ve Yılı : İstanbul / 1983

Yabancı Dili : İngilizce

Orta Öğretim : Dr. Kemal Naci Ekşi Lisesi, 2000

Lisans : Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği, 2005

Yüksek Lisans:Bahçeşehir Üniversitesi

Enstitü Adı : Fen Bilimleri Enstitüsü

Program Adı : Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Çalışma Hayatı : Bağcılar Belediyesi 2007-
Volis Mühendislik 2006-2007
Geotem Jeoteknik Mühendislik 2005-2006