



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



GÖREV TANIMI

Kentsel Tasarım Müdürlüğü; “İzmir Karşıyaka Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği” kapsamında faaliyetlerini sürdürmektedir. Kentsel Tasarım Müdürlüğü temelde şu ilkeler doğrultusunda hareket etmektedir.

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma olasılığı bulunan Riskli Alanları tespit etmek ve kanun gereğini yerine getirmek.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında ekonomik ömrünü tamamlamış veya yıkılma – hasar görme riski taşıyan yapıları belirlemek ve kanun gereğini yerine getirmek.
- Belediye Yasası'nın 69 uncu 73 üncü Maddeleri gereği; düzenli kentleşmeyi sağlamak için gerekli çalışmaları yapmak.
- Beldenin çarpık yerleşim bölgelerini ve eskiyen kent kısımlarını düzenlemek amacıyla gerekli projeleri yapmak ve gerekiyorsa Belediye Meclisi'ne sunmak.
- Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen bölgelerdeki İnşaat uygulama projelerini hazırlayıp, inşaat ihalelerini yapmak.
- Dönüşüm alanında yapılacak olan İnşaatlarının kontrollüğünü yapmak.
- Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen bölgelerdeki bina sahiplerinin üretilen konutlara taşınmaları için gerekli çalışmaları yapmak.
- Belediyemiz sınırları içerisinde yaşayan dar ve orta gelirli nüfusun barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla ilçemiz içerisinde bulunan kamusal arazilerde arsa üretmek ve sosyal konut projeleri geliştirmek.

FAALİYET ALANI

Alaybey Bölgesi Kentsel Yenileme Projesi:

07-08.12.2010 “İzmir Afet Riskini Azaltma Sempozyumu” çerçevesinde İzmir Valiliği tarafından İMO İzmir Şubesi'ne yaptırılan çalışmada Alaybey Mahallesi'nde 259 bina incelenmiş ve bu binaların 144 adedinin inşaat kalitesinin zayıf olduğu belirtilmiştir. Bu tespitler sonucu Belediyemiz İnşaat Mühendisleri Odası ile protokol imzalamıştır. İmzalanan protokolle Alaybey Mahallesi mevcut durumu tespit edilerek müracaat eden mal sahiplerine yardımcı olmayı planlanmıştır. Müdürlük tarafından protokol sonrası söz konusu binalarda yaşayan vatandaşlara konu ile ilgili bilgilendirme yazıları gönderilmiştir.

Bölge genelini incelendiğinde binaların büyük bir çoğunluğunun 50 yaş ve üstünde olması, bölgede Sosyal donatı alanlarının yetersizliği, otopark alanlarının ihtiyacı karşılayamaması vb. sorunlar nedeniyle İmar Planlarında revizyon çalışmalarına ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından bu çalışmalar yapılmaktadır.

Örnekköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi:

Örnekköy mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ile ilgili sınır tespit çalışması tamamlanmıştır. Bu çalışma 04.02.2011 gün 31 sayılı Karşıyaka Belediye Meclisi kararı ve 11.07.2011 gün 05.597 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırı Bakanlar Kurulu Kararı alınması amacıyla 26.06.2011 gün 1045 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile İzmir Valiliğine gönderilmiştir. “Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı”, 5393 sayılı Belediye Kanununun 5898 sayılı kanunla değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunun 10.09.2012 tarih ve 2012/3705 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve gelişim Alanı



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



olarak belirlenmiş ve bu karar 10/10/2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili maddeye göre Kentsel Dönüşümün uygulama yetkisi İzmir Büyükşehir Belediyesine aittir. Karşıyaka Belediyesi 19/11/2012 tarih ve 35/302 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediyesinden yetki talep etmiş ve cevap beklemektedir.

Bu bağlamda Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanı ile ilgili olarak aşağıdaki hazırlıklar yapmıştır.

- Bölgedeki tüm parsellerin tespitleri yapılarak; mülkiyet bilgilerine ulaşılmıştır.
- Bölgede arazi çalışması yapılarak; tüm binalara ait tespitler yapılmıştır.
- Bölgede oturan hak sahipleri ile ilgili arazide anketler yapılmış; yaşayan hane halkının etnik özellikleri, hane halkı sayıları, kiracı/ev sahibi olma durumları gibi bilgiler elde edilmiştir.
- Kentsel dönüşüm kapsamına giren binalara ait ölçüler 1/5000 ölçekli ortofoto haritalarından elde edilerek arazide kontrolleri sağlanmıştır.
- Binaların fotoğrafları çekilmiş; müstemilat, ağaç sayısı gibi bilgiler kayıt altına alınmıştır.
- Elde edilen tüm veriler; hazırlanan veri tabanına aktarılarak; veri tabanı sorgulamaları hazırlanmıştır. Ayrıca binalara ait imar affi belgeleri bilgisayar ortamına tarayıcı yardımı ile aktararak oluşturulan veri tabanına eklenmiştir.

Yapılan analiz çalışmaları doğrultusunda planlama çalışmalarını yürütmüştür.

Şu anda proje görev ve yetkileri kapsamında Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığınca yürütülmektedir.

Bostanlı Mahallesi 1359 Adada Bulunan Yatık Binalar İçin Yapılan Kentsel Yenileme Çalışması:

Bostanlı 1359 adada bulunan yapılar (Yatık Binalar) ile ilgili fayda-maliyet analizleri yapılarak proje önerisi oluşturulmuştur. Oluşturulan proje önerisi doğrultusunda İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan İmar Planı değişikliği onama süreci için İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Ancak alanda yapılan jeolojik – jeoteknik etüt raporu İzmir Büyükşehir Belediye'si tarafından eksik görülmüştür. Bu eksikliğin giderilmesi durumunda plan değişikliğinin değerlendireceği Karşıyaka Belediyesine bildirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, bölgenin Riskli Alan ilan edilebilmesi için istenen belgeler bildirilmiştir. Belgelerin düzenlenmesi için Belediye içerisinde diğer Müdürlüklerle organizasyon yapılmış; çalışmalar devam etmektedir.

Yalı Mahallesi İçin Yapılan Kentsel Dönüşümde Oluşturulan Konutlara Yerleştirilen Kişilerin Ödemelerinin Yapılması

Bu proje ile Müdürlüğümüz tarafından 346 kişi ile sözleşme yapılmıştır. Bugün itibari ile borcunu bitiren 113 hak sahibi tapusunu almıştır.

Şu anda tamamlanmış olan bu proje kapsamında borçlu olan hak sahiplerinin geri ödemeleri müdürlükçe takip edilmektedir. Yıllık ödeme planları hesaplanarak vatandaşlara tebliğ edilmektedir. Borçlarını ödemeyen vatandaşlara yıl içinde uyarı tebligatları yapılmaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi Taş Ocağı Mevkiinde İlan Edilen Riskli Alan Çalışmaları:

Cumhuriyet Mahallesindeki Riskli Alan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22/07/2013 tarihli ve 4343 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Dönüştürülmesi Hakkından Kanununun 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu kararıyla 13/08/2013 tarihinde kararlaştırılarak, 28757 sayılı Resmi Gazetede 06/09/2013 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe girdiği tarihte Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bölgede yapılacak Kentsel Dönüşüm çalışmasının Belediyemiz tarafından yapılabilmesi için yetki talebinde bulunulmuştur. Bunun üzerine Bakanlık 12/09/2013 tarih ve 5813 sayılı yazısı ile Belediyemize geçici olarak yetki devri yapmıştır.

Bölgede Müdürlüğümüz arazi çalışmaları yaparak aşağıdaki verilere ulaşmıştır.

Toplam Bina Sayısı	Bağımsız birim Sayısı	Ev Sahibi Sayısı	Kiracı Sayısı	Boş Daire Miktarı
102 Adet	152 Adet	114 Adet	23 Adet	15 Adet

İmar Aflı Bina Sayısı	İmar Affından Ruhsat Alan Bina Sayısı	Ruhsatsız Bina Sayısı	Kalitesi Kötü Olan Bina Sayısı	Kalitesi Orta Olan Bina Sayısı
57	3	42	32	70

Bölgede Yaşayan Nüfus Miktarı
377 Adet

Ayrıca alanla ilgili Analiz Paftaları yapılarak İmar Planı değişikliğine altlık oluşturulmuştur.

Bölgede yaşanan sorunların çözümüne yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Öneri İmar Planı değişikliğini, Müdürlüğümüzün 27/09/2013 tarih ve 467 sayılı yazısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına onanmak üzere yollanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında onanması için iletilen İmar Planı önerisini, bölgeye ait Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun onaylanmamış olmasından dolayı Belediyemize iade edilmiştir. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmasından sonra İmar Planı Önerimiz tekrar Bakanlığa onay için iletilecektir.

Ayrıca bölgede İmar Planı çalışmaları tamamlanmaya kadar ileride doğabilecek sorunların giderilmesi amacıyla Riskli alan ilan edilen yaklaşık 2.59 hektarlık alanda imar uygulamalarının durdurulması için 03/10/2013 tarih ve 179 sayılı Meclis Kararı alınmıştır.

Bölgede arazi çalışmaları yapılarak kıymet takdirine tabi olabilecek zemin ve zemin üstü taşınmaz varlıkların tespitleri yapılarak fotoğraflanmıştır. Bölgede bulunan Ruhsatlı ve İmar Aflı yapıların belgelerini tespit ederek, her bir yapıya ait dosyalar oluşturulma aşamasındadır. Konu ile ilgili gerekli çalışmalar Müdürlüğümüz tarafından yapılmaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapılar Hakkında Yapılan Çalışmalar.



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



27/03/2013 tarih ve 010-1391 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile Riskli Yapıların yıktırılması süreci ve takibi konusu Belediyemize devredilmiştir.

Riskli yapı belirlenme süreci;

-Mülkiyet sahipleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış firmalara müracaat ederek binalarının riskli yapı olup olmadığının tespitini yaptırırlar.

-Lisanslı firma riskli yapı olarak raporladığı yapıları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne bildirir.

-İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü riskli yapı kararı verdiği yapının tapu bilgilerini ilgili tapu müdürlüğüne iletir.

-Tapu Müdürlüğü 6306 sayılı yasa gereği riskli yapı olduğunu şerh hanesine işleyerek mülkiyet sahiplerine bildirir.

-Bu süreçten sonra İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü riskli yapı olduğu kesinleşmiş yapıları Belediyemize bildirir.

-Müdürlüğümüz bu aşamada 6306 sayılı kanunun gereği olarak riskli yapı maliklerine yıkım için 60 günden az olmamak üzere süre vererek riskli yapının yıktırılmasını ister.

-Süresi içerisinde yıktırılmayan binalara 30 günü geçmeyen ikinci bir süre verilerek tahliye edilerek binanın yıktırılması istenir.

-24/11/2014 tarihinde yürürlüğe giren "Yıkım İşleri Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" kapsamında (EK1) başvuru formu ile (EK2) teknik rapora dayanakla yıkım ruhsatı düzenlenir.

-Yıkılmış yapılar 2 aylık periyodlarla İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne bildirilir.