



**T.C.**

**ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME STRATEJİSİ OLARAK MEKÂNIN  
YENİDEN ÜRETİMİ: ÇANAKKALE KEPEZ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANSTEZİ**

**PINAR KOÇ**

**Tez Danışmanı**

**DR. ÖĞR. ÜYESİ İPEK SAKARYA BALKIR**

**ÇANAKKALE – 2022**





T.C.

ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME STRATEJİSİ OLARAK MEKÂNIN YENİDEN  
ÜRETİMİ: ÇANAKKALE KEPEZ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

PINARKOÇ

Tez Danışmanı

DR. ÖĞR. ÜYESİ İPEK SAKARYA BALKIR

ÇANAKKALE – 2022



## ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

Pınar KOÇ

(Tarih) .../.../20...

## TEŞEKKÜR

Bu tezin gerçekleştirilmesinde, çalışmam boyunca benden bir an olsun yardımlarını esirgemeyen saygı değer danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi İpek Sakarya Balkır'a, tez jürimde yer alarak değerli görüşlerini esirgemeyen saygı değer hocalarım Prof. Dr. Arzu Başaran Uysal'a ve Dr. Öğr. Üyesi Tolga Çilingir'e bu süre içerisinde şehir plancısı olarak çalıştığım Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki çalışma arkadaşlarıma, çalışma süresince tüm zorlukları benimle göğüsleyen sevgili eşim Meriç Koç'a, hayatımın her evresinde bana destek olan değerli aileme, sevgili babalarım İbrahim Yanar ve Celal Koç'a, sevgili kardeşim Volkan Yanar'a, sevgili annelerim Sibel Yanar, Nihal Koç ve Zuhâl Helvacı'ya sonsuz teşekkürlerimi sunar; tezimi, varlığıyla hayatıma anlam katan biricik oğlum Pamir'e ithaf ederim.

Pınar KOÇ  
Çanakkale, Mayıs 2022

**ÖZET**  
**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME STRATEJİSİ OLARAK MEKÂNIN**  
**YENİDEN ÜRETİMİ: ÇANAKKALE KEPEZ ÖRNEĞİ**

Pınar KOÇ

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi İpek SAKARYA BALKIR

25/04/2022, 108

Bu tezde, 1980 sonrası, neoliberal politikalar doğrultusunda, parsel bazında plan değişiklikleri ve parsel bazında kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla, mekânın gayrimenkul geliştirme stratejisi olarak yeniden üretimi ve piyasa aktörleri tarafından rant unsuru haline getirilmesi incelenmektedir. Bu tez kapsamında, mekânın üretimi, kentsel dönüşüm, gayrimenkul piyasası, gayrimenkul piyasasının aktörleri olan merkezi yönetim, yerel yönetim ve inşaat şirketlerinin rolleri detaylı bir şekilde kuramsal olarak ele alınmıştır. Kentsel dönüşümün dünyadaki ve Türkiye’deki örnekleri incelenirken Türkiye’de kentsel dönüşümün belirleyicisi olan yasal süreçlere ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

Bu tez çalışmasında, 40 yıllık kentleşme sürecinde ne kırsal kimliğini geride bırakabilmiş ne de tam olarak kentleşebilmiş bir belde olan Çanakkale Kepez beldesine odaklanılmıştır. Kepez’de parsel bazında kentsel dönüşüm projeleriyle gerçekleştirilen mekânın yeniden üretimini gerek merkezi yönetim kararları gerek yerel yönetimin plan kararları gerekse 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun etkilemektedir. Belediye Meclisi tarafından kabul edilen plan değişiklikleriyle ve 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı ilan edilerek yapılan parsel bazındaki kentsel dönüşümlerle Kepez kent merkezi; bütüncü plan yaklaşımından uzak, parçacı müdahalelerle şekillenmektedir. Fiziksel dönüşüm, beraberinde sosyo-mekânsal sorunları getirmektedir. Bu bağlamda, bu tez kapsamında, bir gayrimenkul geliştirme stratejisi

olarak Kepez’de mekânın yeniden üretilerek geçirdiği sosyo-mekânsal dönüşüm süreci ele alınmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’la birlikte Kepez dönüşürken, yoğunluk artışlarına gidilmiş, kentsel mekâna dair temel ihtiyaçlar arasında yer alan yollar, parklar, otoparklar gibi temel altyapı ve üstyapı ihtiyaçları yetersiz kalmaya başlamıştır. Bu nedenle bu tez kapsamında, dönüşüm süreciyle birlikte dönüşümün sonuçlarına da yer verilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** 6306 Sayılı Kanun, Kentsel Dönüşüm, Çanakkale Kepez, Gayrimenkul Geliştirme, Mekânın Üretimi



**ABSTRACT**  
**REPRODUCTION OF SPACE AS A REAL ESTATE DEVELOPMENT**  
**STRATEGY: THE CASE OF ÇANAKKALE KEPEZ**

Pınar KOÇ

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduate Studies

Master of Science Thesis in Real Estate Development Master's Thesis

Advisor: Ass. Prof. İpek SAKARYA BALKIR

25/04/2022, 108

In this thesis, the reproduction of the space as a real estate development strategy and making it an element of unearned income by the market actors were investigated through plan changes on parcel basis and urban regeneration projects on parcel basis in line with neoliberal policies after 1980. The production of the space, urban regeneration, real estate market, the roles of the central government, local government and construction companies, which are the actors of the real estate market, are discussed in detail. While examining the examples of urban regeneration in the world and in Turkey, the legal processes that are the determinants of urban regeneration in Turkey are given in detail.

Following the theoretical framework, the focus is on the Kepez Town of Çanakkale, which has neither left behind its rural identity nor fully urbanized in a 40-year urbanization process. In order to make sense of the reproduction of the space realized with urban regeneration projects on a parcel basis in Kepez, analyzes were made within the scope of both the central government decisions, the plan decisions of the local government and the Law No. 6306 on the Regeneration of Areas Under the Risk of Disasters, and the analysis results were revealed. As a result of these analyzes, it has been revealed that the plan changes made on parcel basis in the regeneration Kepez city center and the regeneration of risky buildings on parcel basis within the scope of the law numbered 6306 have moved the city center away from the holistic plan approach. While the number of floors increased with the plan changes brought the density of buildings, people and vehicles, parking areas and street widths were insufficient. With the implementations, it has been determined that

the socio-spatial standards have decreased while the housing stock, which has remained from the old village time and has completed its economic life, has decreased, and the main purpose is to obtain unearned income by supporting capital accumulation with urban regeneration projects.

With the Law No. 6306 on the Regeneration of Areas Under the Risk of Disasters, while Kepez was transforming, density increases were made and basic infrastructure and superstructure needs such as roads, parks, parking lots, which are among the basic needs of urban space, began to fall short. For this reason, within the scope of this thesis, the results of the regeneration along with the regeneration process are also included.

**Keywords:** Law No. 6306, Urban Regeneration, Çanakkale Kepez, Real Estate Development, Production of Space

## İÇİNDEKİLER

### Sayfa No

JÜRİ ONAY SAYFASI.....	i
ETİK BEYAN.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET .....	iv
ABSTRACT .....	vi
İÇİNDEKİLER .....	viii
SİMGELER ve KISALTMALAR.....	xi
TABLolar DİZİNİ.....	xii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xiii

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GİRİŞ

1.1. Kentsel Dönüşümle Birlikte Kentsel Mekânın Üretimi.....	4
1.2. Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul Piyasası Üzerindeki Etkisi .....	5
1.3. Kentsel Dönüşümün Aktörleri ve Kentsel Rantın Paylaşımı .....	5

### İKİNCİ BÖLÜM

#### KURAMSAL ÇERÇEVE/ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

2.1. Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi ve Metalaşması .....	8
2.2. Kentsel Mekânın Yeniden Üretiminde Etkin Olan Aktörler.....	10
2.3. Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi ve Gayrimenkul Piyasasının Rolü.....	13
2.4. Gayrimenkul Geliştirme Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm.....	14
2.4.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....	18
2.4.2. Türkiye’de Konut Sorunu ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	22
2.4.2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Hukuki Zeminin Kurulması.....	27
2.4.2.2. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla Birlikte Parsel Bazında Dönüşüm.....	31

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	38
ARAŞTIRMA YÖNTEMİ/MATERYAL VE YÖNTEM UYGULAMALARI	
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	43
ARAŞTIRMA BULGULARI	
4.1 Kepez'in Mekânsal Gelişimi.....	43
4.1.1. 1980-2000 yılları arasında Kepez'in Mekânsal Gelişimi.....	47
4.1.2. 2000 Yılı sonrası Kepez'in Mekânsal Gelişimi .....	55
4.2 Kepez'e Ait Sosyo-Mekânsal Analizler .....	59
4.2.1. Kepez'in Demografik Yapısı .....	60
4.2.2. Kepez'de Doğal ve Yapay Eşikler .....	65
4.2.3. Kepez'in Jeolojik Yapısı.....	66
4.2.4. Kepez'de Arazi Kullanım ve Mevcut Konut Stoğu.....	70
4.3 Parsel Bazında Dönüşüm Yoluyla Kepez'de Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi	80
BEŞİNCİ BÖLÜM	98
SONUÇ VE ÖNERİLER	
KAYNAKÇA.....	104
EKLER.....	I
EK 1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Sitesinden Alınan 2019 Yılı Kira Yardım Tutarları.....	I
Ek 2. Çanakkale İli, Merkez İlçesine Bağlı Kepez Beldesine Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu.....	II
Ek 3. Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden Alınan Cumhuriyet Mahallesi 2012-2022 Yılları Arasında 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Riskli Yapı Listesi .....	IV
EK 4. Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden Alınan Cumhuriyet Mahallesi 2012-2022 Yılları Arasında 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Riskli Yapı Listesi .....	V
EK 5. Kepez Belediyesi Tarafından Onaylanan 10.07.1993 Tarihli Revizyon İmar Planı Meclis Kararı ve Plan Raporu.....	VIII
EK 6. Kepez Belediyesi Tarafından Onaylanan 05.03.2014 Tarihli Plan Notu.....	IX
EK 7. Kepez Belediyesi Tarafından Onaylanan 05.03.2014 Tarihli Revizyon İmar Planı Meclis Kararı.....	X

EK 8. Kepez Belediyesi Tarafından Onaylanan 06.01.2015 Tarihli Revizyon İmar Planı Meclis Kararı.....	XI
EK 9. Kepez Belediyesi Tarafından Onaylanan 03.08.2018 Tarihli Revizyon İmar Planı Meclis Kararı.....	XIII
ÖZGEÇMİŞ .....	XIV



## SİMGELER VE KISALTMALAR

AFAD	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
AK Parti	Adalet ve Kalkınma Partisi
CHP	Cumhuriyet Halk Partisi
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
MPYY	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
ÇŞB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
TDK	Türk Dil Kurumu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TMO	Toprak Mahsulleri Ofisi
MTA	Maden Tetkik Arama Enstitüsü

## TABLULAR DİZİNİ

<b>Tablo No</b>	<b>Tablo Adı</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>Tablo 1</b>	1992-2022 yılları arasında görev yapan Kepez Belediye başkanları	47
<b>Tablo 2</b>	Çanakkale İli, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arası mahalle nüfusları	61
<b>Tablo 3</b>	Çanakkale İli, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arasında nüfus yoğunluğu (kişi/km <sup>2</sup> )	62
<b>Tablo 4</b>	Çanakkale İli, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arası nüfus artış hızı (%)	63
<b>Tablo 5</b>	Kepez beldesinin 2007-2020 yılları arasında nüfus dağılımı	64

## ŞEKİLLER DİZİNİ

<b>Şekil 1</b>	Çin'in Pearl Nehri, Guangzhou Bölgesi'ne yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları	22
<b>Şekil 2</b>	A-Bursa, Kestel toplu konut uygulaması, b- Amasya sosyal konut uygulaması, c- Balıkesir, Ayşebacı sosyal konut projesi	25
<b>Şekil 3</b>	Riskli yapı süreci	33
<b>Şekil 4</b>	Kepez'in bölgedeki konumu	43
<b>Şekil 5</b>	Kepez'in belediye sınırı	46
<b>Şekil 6</b>	Kepez'in mahalle ve mücavir alan sınırları	46
<b>Şekil 7</b>	1981 yılı Boğazkent Mahallesi'ne yönelik Çanakkale 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı	48
<b>Şekil 8</b>	a) Boğazkent Mahallesi'ne yönelik 1982 yılı Çanakkale 1/5000 ölçekli İlave İmar Planı b) 1982 Yılı Kepez ile Dardanos arasında kalan sahil şeridine yönelik Çanakkale 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı	50
<b>Şekil 9</b>	24.02.1984 kabul tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'a göre hazırlan 1986 yılı 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı	51
<b>Şekil 10</b>	Kepez kent meydanı	55
<b>Şekil 11</b>	İbrahim Aytap Caddesi (2014/2022)	58
<b>Şekil 12</b>	Hamidiye Caddesi, 2014	59
<b>Şekil 13</b>	Kepez'in 2011-2020 yılları arası mahalle nüfusları	61
<b>Şekil 14</b>	Çanakkale, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arası nüfus artış hızı (%)	64
<b>Şekil 15</b>	Kepez'de doğal ve yapay eşikler	66
<b>Şekil 16</b>	Türkiye deprem tehlike haritası	67
<b>Şekil 17</b>	Çanakkale İli Merkez İlçesine Bağlı Kepez Beldesine Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, 2021	68
<b>Şekil 18</b>	Kepez ulaşım analizi	71



<b>Şekil 19</b>	Kepez taban alanı kat sayısı analizi (2020)	72
<b>Şekil 20</b>	Kepez kat alanı kat sayısı analizi (2020)	72
<b>Şekil 21</b>	Kepez arazi kullanım analizi (2020)	73
<b>Şekil 22</b>	Kepez arazi kullanım analizi (2020)	74
<b>Şekil 23</b>	Kepez rayiç değer analizi (2021)	75
<b>Şekil 24</b>	Kepez kat yüksekliği analizi (2020)	76
<b>Şekil 25</b>	Kepez yapı kalitesi analizi (2020)	76
<b>Şekil 26</b>	Kepez kat yüksekliği analizi/ Kepez yapı kalitesi analizi (2020)	77
<b>Şekil 27</b>	Kepez fiziki yapı sentezi (2020)	78
<b>Şekil 28</b>	Kepez Belediyesi'nin 2015 yılında önermiş olduğu Büyük Ahmet Efendi Caddesi Atatürk Caddesi arasında kalan alanda kentsel dönüşüm alanı	79
<b>Şekil 29</b>	Büyük Ahmet Efendi Caddesi 2, 3, 4 Sokak (2018)	79
<b>Şekil 30</b>	Kepez'de riskli alan uygulaması	81
<b>Şekil 31</b>	Kepez'de 2013-2020 yılları arasında verilen yapı ruhsatları/yapı kullanım izinleri	82
<b>Şekil 32</b>	Kepez'de 2015-2020 yılları arasında verilen yıkım ruhsatları	83
<b>Şekil 33</b>	Kepez'de 2013-2020 yılları arasında yapılan İlave İmar Planı ve İmar Plan Değişiklikleri	85
<b>Şekil 34</b>	2012-2021 yılları arasında 6306 sayılı kanun kapsamında dönüşen riskli yapıların eski/yeni kat adetleri	87
<b>Şekil 35</b>	2012-2021 yılları arasında 6306 sayılı kanun kapsamında dönüşen riskli yapılar	87
<b>Şekil 36</b>	6306 sayılı kanun kapsamında dönüşen riskli yapıların 2014 ve 2019 yıllarındaki fotoğrafları	88
<b>Şekil 37</b>	Atatürk Caddesi (2018)	89
<b>Şekil 38</b>	(a-b-c) Yenilenen yapıların tabela uygulamaları (2021)	90
<b>Şekil 39</b>	Büyük Ahmet Efendi Caddesinden kesit (2021)	91
<b>Şekil 40</b>	433 ada 12 parsel a)2014 b)2019 c)2022	92

<b>Şekil 41</b>	Kaymak İnşaatı ait bina görseli 395 ada 6 parsel, a)eski, b)yeni	96
<b>Şekil 42</b>	Kaymak İnşaatı ait bina görseli 430 ada 5 parsel	96



## BİRİNCİ BÖLÜM

### GİRİŞ

Gayrimenkul sektörü, mekânın değişim ve dönüşümünde doğrudan etkiye sahiptir. Özellikle 1980'den sonra neoliberal politikaların da etkisiyle yapılan yasal düzenlemeler, mekânın dönüşümüne hizmet ederken; gayrimenkul sektörünün canlanmasında başat rol oynamıştır. Kentsel mekân meta olarak tanımlanmış; mekânın değişim değeri öncelikli hale gelmiştir. 2000'lerden sonra ise gerek yasal düzenlemeler gerek piyasadaki hareketlilik, kentsel dönüşüm uygulamalarının ön plana çıkmasına neden olmuştur. Mekânın yeniden üretimi, gayrimenkul piyasası ve inşaat sektörü için belirleyici olmuştur. Gayrimenkul sektöründeki işleyişi ise merkezi yönetim, yerel yönetim ve inşaat şirketleri olmak üzere üç ayaklı bir yapı sağlamaktadır. Sektördeki aktörlerin etkinliği ise gerek yasal düzenlemelerle gerek yereldeki planlama kararlarıyla gerek müteahhitlik şirketlerinin yapısıyla belirlenmektedir.

Gayrimenkul sektörünün büyümesinin önündeki engellerin kaldırılması birçok problemi de beraberinde getirmektedir. Kronolojik olarak değerlendirildiğinde, gayrimenkul sektörünün gelişme süreci ile kentleşme ve yaşamsal şartların kötüye gitme süreci paralellik göstermektedir. Kent toprakları yatırım aracı olarak kullanılırken; planlama, kent topraklarının değeri üzerinden spekülasyon yoluyla araçsallaştırılmasına neden olmaktadır. İmar planlarıyla yerel yönetimlere verilen geniş yetkiler, toplum yararının önüne geçerek özel çıkarların öncelemedesinin önünü açmaktadır. Bu süreci yerleşim yerlerinde yakından gözlemlemek mümkün olup, imar planlarıyla değer artışları yaratılarak artı değer paylaşırılmaktadır (Turan, 2009). Bu doğrultuda, Kepez örneğinde de benzer uygulamaların benzer sonuçlar getireceği beklenmektedir.

1980'den günümüze, köy olarak kurulan ve verimli tarım topraklarının olduğu Kepez'de, 40 yıla yayılan kentleşme süreci boyunca kır yaşamı geride kalmış; yerini betona, dönüşen çok katlı apartmanlara bırakmıştır. Kepez'in Çanakkale'ye bitişik

konumda yer alması ve Kepez'e yapılan kamusal yatırımlar, gayrimenkul sektörünün hareketlenmesine neden olmuştur. Müteahhit firmaların talepleri doğrultusunda özellikle 2010 yılından sonra, parsel bazında ve sokak bazında yapılan plan değişikliklerinin neden olduğu, rant kaygısıyla atılan adımların önemli bir problem alanı olarak öne çıktığı gözlemlenmektedir.6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un getirdiği, parsellerdeki münferit binaları yıkıp yeniden yapma imkanının da oluşmasıyla Kepez'de bahçeli, bir veya iki katlı köy yapıları hızlı bir apartmanlaşma sürecine girmiştir. Bu süreçte altyapı ve yaşam kalitesinin yetersiz kaldığı gözlemlenmiştir. Yoğunluk arttıkça yaşam kalitesi düşecektir. Kepez'de genelde parsel bazında olan kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel planlama yaklaşım ve ilkelerine uygunluğu, kentsel dönüşüm aktörlerinin süreçteki rolleri, sonuçlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının yaşam kalitesine ve kentsel kimliğe etkilerinin incelenmesi hedeflenmektedir.

Kepez'in kentsel mekânının değişim ve dönüşümü üzerine yapılan farklı çalışmalar bu tezin özgünlüğü kapsamında incelenmiştir; Çavuş ve Uysal (2018), Çanakkale kent merkezinde ve Çanakkale'ye bitişik konumda yer alan Kepez'de kentsel büyüme ve saçaklanmanın nedenlerini ve sonuçlarını çalışmışlardır. Coğrafya alanında Çavuş tarafından; Çanakkale'nin yerleşme özellikleri, uzaktan algılama ve GPS ölçümleriyle izlenmesi ve Çanakkale'nin arazi kullanımı neticesinde yerleşime uygunluğu konuları çalışılmış, bu çalışmaların içeriğinde Kepez'e de yer verilmiştir. (Çavuş, 2012). Çanakkale ve Kepez yerleşmelerinde sulu tarım alanları kentleşme ilişkisi başlıklı makalede, kentsel yayılma alanlarının tarım arazileri üzerine yaptığı baskı ve sonuçları ele alınmıştır (Cengiz vd., 2014). Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, peyzaj mimarlığı bölümü de Kepez'i sıkça çalışma alanı olarak belirlemekte olup; kent meydanı ve çevresinde, kentsel dönüşümün yoğunlukta olduğu alanda akademik çalışmalar yürütülmektedir (Nemutlu vd.). Kepez'in merkezine yönelik, parsel bazında dönüşüm üzerine henüz bir araştırma yapılmadığı görülmüştür. Bu tez kapsamında, kamu yatırımları doğrultusunda Kepez'in kent merkezinde; kentsel dönüşümün, gayrimenkul yatırım stratejisi olarak kullanılması araştırılmaktadır. Bu bağlamda gerek yasal düzenlemeler gerekse aktörlerin yaklaşımıyla şekillenen Kepez kent merkezinde, kentsel dönüşümün yoğunlaştığı sokaklar üzerinden gayrimenkul geliştirme disiplini bakış açısıyla değerlendirmeler yapılmıştır. Tezin, ileride bu konuda yapılacak araştırmalara ışık tutacağı, bir kaynak oluşturacağı düşünülmüştür.

Tez beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, çalışmanın teorik çerçevesini oluşturan mekân, mekânın yeniden üretimi, kentleşme kavramları tartışılmış; kavramların birbiriyle ilişkisi ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Tezin amacını ve önemini belirtildiği birinci bölümü, tezin inceleme konusu olan “kuramsal çerçeve/önceki çalışmalar” başlıklı ikinci bölüm izlemektedir. Bu bölümde süreç içerisinde değişen kavramsal yaklaşımlar vurgulanmakta, dünyadaki örneklerin tarihsel akışta değişim süreçlerine yer verilmekte, tarihsel çerçeve içerisinde gayrimenkul sektörünün aktörleri, kurumları ve yapıları hakkında derinlemesine bilgi verilmektedir. Türkiye’de gayrimenkul sektörüne yönelik rant bölüşümü yasal mevzuat çerçevesinde incelenmiştir. Bu çerçevede merkezi ve yerel yönetimin tarihsel süreçte üstlendiği yetkiler irdelenmektedir. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde planlama yetkilerinin dayandığı yasal çerçeve, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’unun öncesi ve sonrasındaki yasal süreç ve kanun özelinde gerçekleştirilen uygulamalar araştırılmıştır.

Üçüncü bölümde “araştırma yöntemi/materyal ve yöntem” başlığı altında Kepez’de gerçekleşen mekânsal üretimi tanımlamak amacıyla yapılan analiz ve sentez çalışmaları, yapılan derinlemesine görüşmelerde muhataplara sorulan sorulara ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde ise önceki üç bölümde incelenen literatür bulguları kullanarak saha çalışmasının nitel ve nicel verileri bir arada analiz edilerek, sentez çalışmalarına ulaşılmıştır. Kepez incelenirken tarihsel süreç içerisinde yaşanan değişim ve dönüşüm ele alınmıştır. Bu kapsamda Kepez konut bölgelerinde yaşanan; parsel bazında kentsel dönüşüm sürecinin dayandığı çerçeve nicel araştırma yöntemiyle iki başlıkta ele alınmıştır. Bunlardan ilki kapsamında plan değişiklikleri 1980’den günümüze tarihsel olarak incelenmiştir, ikincisi ise afet odaklı gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarıdır. Bu nedenle Kepez için 1980-2020 yılları arasındaki imar planları incelenmiş; planda kentsel dönüşümün ne şekilde ele alındığı ve planların altyapı, mevzuat ve plan ilkeleri doğrultusunda gelişip gelişmediğinin ortaya konması hedeflenmiştir. Afet odaklı dönüşüm

süreci kapsamında ve özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde parsel bazında dönüşen konut alanlarına ilişkin örnek alan olarak; Kepez konut alanları dönüşüm süreci ele alınmıştır. Söz konusu bölgenin dönüşümü ve bu süreç çerçevesinde mekânın yeniden üretimi değerlendirilerek tartışılmıştır.

Tezin sonucunda elde edilen bulgulara, araştırma hipotezlerinin kabul ve ret bilgilerine, son durum gösterilerek geleceğe yönelik çıkarımlara yer verilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve yerel yönetim tarafından gerçekleştirilen mekânsal plan değişiklikleri arasındaki ilişkinin kentsel topraktan rant sağlanmasının nedenleri üzerinde durularak çıkarılan diğer sonuçlarla birlikte yorumlanmaktadır.

### **1.1. Kentsel Dönüşümle Birlikte Kentsel Mekânın Üretimi**

Modern kentlerde, kentsel mekân hem üretimin gerçekleştiği hem de üretilen alan olarak öne çıkmaktadır. Mekân üzerinde söz sahibi olan, sermaye birikim süreci, toplumsal sınıflar ve devletten oluşan toplumsal güçler mekânın yeniden üretiminde rol alırlar. Sermaye birikim süreçleri mekânın tekrar tekrar üretimine neden olarak sermayenin kentsel mekânda sabit hale gelmesi ile yapıyı çevreyi oluşturur. Kapitalizmin günümüzde kentsel mekânı “üretim, dolaşım ve tüketim” ilişkilerinin örgütlendiği yer olmaktan öte mekânın kendisi metalaşarak sermaye birikim süreçleri açısından önem kazanmıştır. Lefebvre (1976) kent mekânını meta olarak keşfeden kapitalizmin, günümüzde bu sayede ayakta kaldığının altını çizmektedir (Lefebvre, 2020).

## **1.2. Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul Piyasası Üzerindeki Etkisi**

Kentsel dönüşüm özellikle 2000'li yıllarla birlikte gayrimenkul sektörünün lokomotifi olmuştur. 1970'ler ve 1980'lerde yapılan 1 veya 2 katlı gecekondular alanları, kentsel dönüşüm için potansiyel alanlar olarak görülmüş; çok katlı büyük toplu konut projeleri için gayrimenkul şirketleri yarışır hale gelmiştir. 2010'lu yıllara geldiğinde İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerde başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları, birçok kentte 30-40 yıllık yıpranmış konut stoğunun dönüşümü olarak karşımıza çıkmaya başlamıştır. 2012'de kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ise bu uygulamaları yasal olarak güvence altına almıştır. Bugün birçok kentte kentsel dönüşüm adı altında yapılan uygulamalar, gayrimenkul stratejisi olarak kullanılmakta; kentte gayrimenkul piyasasını hareketlendirmektedir.

Kepez'de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'dan yararlanarak 83 parsel riskli yapılarını dönüştürerek binalarını güçlendirmiştir. Kanun kapsamında kira yardımı (Ek-1), harçlardan muafiyet gibi faydalar devlet tarafından sağlanmıştır. Kepez'de parsel bazında kentsel dönüşümü destekleyen bir diğer etmen; plan değişiklikleriyle yapılan imar artışlarıdır. Kepez'in ilk yerleşim yeri olan Cumhuriyet Mahallesi'nde 1-2 kat olan yapılar imar plan değişiklikleriyle 4-5 kata çıkarılmıştır. Eski yapısını yenileyen arsa sahipleri müteahhitlerle yaptıkları anlaşmalar sonucunda daha fazla daire sahibi olabilmişlerdir. 6306 sayılı kanun ve imar değişiklikleriyle desteklenen kentsel dönüşüm projeleri kentsel rantın elde edilmesinde önemli bir rol oynamıştır.

## **1.3. Kentsel Dönüşümün Aktörleri ve Kentsel Rantın Paylaşımı**

Geçmişten günümüze çeşitli sebeplerle kentler, değişim ve dönüşüm geçirerek bugünkü formlarını almıştır. Kentte sağlıklı bir yapıyı çevre oluşturmak adına gerçekleşen kentsel dönüşüm günümüzde siyasi, ekonomik, sosyo-kültürel saikler ön planda tutularak

gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, neoliberal politikaların etkileriyle serbest piyasanın şekillendirdiği bir örüntü içinde uygulanmaktadır. Bu şekilde gerçekleştirilen mekânsal dönüşüm üzerinden elde edilen kentsel rant ise farklı gruplar arasında bölüşülmektedir.

Kentsel rant, özel mülkiyet ya da kamu arazileri üzerindeki kent topraklarının imar planları aracılığıyla yaratılan ayrıcalıklarla, spekülâtif yatırım aracı haline getirilmesiyle oluşur. Kentsel rantın oluşturulmasında, bölüşümünde ve yönetiminde merkezi ve yerel yönetimler aktif olarak rol almaktadır. Gayrimenkul sektöründe süreci yönlendiren üç temel aktör bulunmakta olup bu aktörler merkezi yönetim, yerel yönetim ve inşaat şirketlerinin içinde yer aldığı piyasadan oluşmaktadır (Turan, 2009).

1980’li yıllarla birlikte devlet düzenleyici konumda yer almaya başlamıştır. Şengül, Harvey’den yaptığı alıntıda; emeğin yeniden üretiminin desteklendiği yerel yönetim alanlarının, sermayenin yeniden üretimini destekleyen alanlar olarak öne çıktığını vurgulamaktadır (Şengül, 2001). Merkezi yönetim, kullandığı planlama yetkisiyle kendi mülkiyetindeki toprakların kullanım biçiminin karar vericisi olarak rant oluşumu ve bölüşümünün düzenleyicisi olmuştur. Yerel yönetimlerse; belediye, il özel idaresi ve köylerden oluşur. 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu ile imar planlarını yapma ve onaylama yetkisinin belediyelere verilmesiyle yerel yönetimler, kentsel topraklarda söz sahibi olup rant oluşum sürecinde etkin aktörler arasında yer almıştır. Belediyeler hem planı yapan hem onaylayan hem de uygulayan konumuna gelerek kentlerin mekânsal geleceğinin belirleyicisi olurken; gayrimenkul piyasası için de belirleyici rol üstlenmiştir.

Belediye meclislerinde yoğunlukla görüşülen imar plan değişiklikleri; inşaat firmaları, müteahhitler gibi piyasa aktörlerinin talepleri doğrultusunda şekillenmektedir (Turan, 2009). 2000’lerde yapılan yasal düzenlemelerle, yerel ve merkezi yönetimin mekânsal kararlardaki rolleri özellikle kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinden yeniden şekillenmiştir. Özellikle 2010 yılında değiştirilen 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73.



Maddesi 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun; afet riski altındaki yapı stoğunun yenilenmesi amacıyla çıkarılmış olup en nihayetinde gayrimenkul piyasasını hareketlendirerek, kentsel rantın oluşmasına hizmet eden başka bir araç olarak öne çıkmıştır. Tez kapsamında, gayrimenkul piyasası çerçevesinde Kepez'in yapılı kent merkezinde uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarına, kentsel rant oluşumuna ve rant oluşumunda etkili olan aktörlere bu yaklaşımla odaklanılmaktadır. Gayrimenkul piyasasının yönlendirmesiyle alınan plan kararlarında kamu yararı gözetilmeyerek yapı yoğunluğu arttırılmaktadır. Bu tez çalışmasıyla birlikte Kepez'deki mekânsal dönüşümün izleri sürülmüş; kentin dönüşüm sürecini hazırlayan kararlar ele alınmış; etkin olan aktörlerle görüşülmüş ve bu dönüşümün sonuçları tartışmaya açılmıştır.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KURAMSAL ÇERÇEVE/ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Kentsel mekân sermayenin önemli bir yatırım alanıdır. Özellikle 1980 sonrası dönemde kentsel mekânın dönüşümü ve yeni mekân kurgularının ortaya çıkmasında sermayenin yapılı çevreye nüfuz etmesinde önemli bir araç olarak kentsel dönüşüm projeleri kullanılmaktadır.

1960, 1970’li yıllarda Henri Lefebvre, David Harvey gibi kent araştırmacıları mekâna yönelik kuramsal çerçevenin oluşmasına öncülük etmişlerdir. Lefebvre 1974’te yayınlanan “Mekânın Üretimi” (Lefebvre, 2020) kitabında mekâna yönelik genel bir mekân teorisi geliştirmiş, Harvey ise kentsel mekâna odaklanan çalışmalar öne koymuştur. Harvey (2022) “Geleneksel şehri dizginsiz kapitalist gelişme öldürdü, sermayenin aşırı birikimini yatırıma dönüştürmek için duyduğu bitmek tükenmek bilmeyen ihtiyaç, toplum, çevre ve siyaset açısından doğacak sonuçları gözetmeksizin, şehri bitimsizce yayılan bir kentsel büyümeye kurban etti” sözleriyle, kenti kapitalizmin kurbanı olarak görmektedir. Harvey, günümüz kentlerinin aldığı formu eleştirirken, bu dönüşümün başat aktörü olarak sermayeyi göstermektedir (Harvey, 2019: 36). Kentsel dönüşüm artık bir gayrimenkul stratejisi olarak işlev görmektedir.

#### 2.1. Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi ve Metalaşması

“Her üretim tarzı -hipotez gereği- kendine uygun mekâna sahip olduğundan, bu geçiş sırasında yeni bir mekân üretilir” (Lefebvre, 2020: 75) diyen Lefebvre’nin söylemlerinde mekân; tarihin bir ürünü olarak öne çıkar ve fiziksel planlamanın, ekonomik planlamanın ve mekân zaman planlamanının birleştiği yerde durur. Bu tarihi süreç mutlak mekândan, soyut mekâna doğru ilerler. Bu süreçte Lefebvre’nin “mekân temsili” olarak açıkladığı, kurmaca mekân; şehir ve kırsal politikalar aracılığıyla yeniden üretilmesine olanak sağlar. İnsanlar (politikacı, planıcı...) üretilen kurmaca yapıyı kentsel mekânlara uygularlar. Böylece tarihsel bir süreç içerisinde kurumlar ve devlet kentsel mekânın üretim

aktörleri olarak öne çıkarlar. Şehrin üzerinde bir güç olarak, şehrin özerkliğini kaldırarak tek tipleşmesine neden olurlar. Lefebvre kapitalizme geçişte mutlak mekândan (doğa parçalarından) 20. yy'de soyut mekâna geçilmesiyle, doğanın getirdiğini yaşamak yerine insan tarafından üretilen mekânda yaşamayı, şu sözleriyle ifade eder; “Mekânı yapanlar, toplumsal üretimi ve yeniden-üretimi örgütlemek için mekândan yararlanarak onu yönetenler, bunlar başkalarının ürettiği mekâna sahip olurlar ve onu zevkle kullanırlar”(Lefebvre, 2020: 77).Böylece mekânın siyasal bir yapısı olduğu, üzerinden strateji geliştirebileceği sonucunu çıkarır. Kent çeperlerinde yer alan kırsal alanların, kent hakkında oluşturulan stratejiler üzerine yapılaşması, mekânın siyasallığına örnek olarak verilebilir (Lefebvre, 2020).

“Kapitalizm ve neo-kapitalizm, “meta dünyası”nı, o dünyanın “mantığını” ve dünya ölçeğindeki stratejilerini, aynı zamanda da paranın ve politik devletin gücünü kapsayan soyut mekânı üretti. Bu soyut mekân, bankaların, iş merkezlerinin büyük üretim birimlerinin devasa ağlarına dayanır. Keza, otoyolların, havaalanlarının, enformasyon ağlarının mekânını da kapsar. Bu mekân içinde, birikimin beşiği zenginlik yeri, tarihin öznesi, tarihsel mekânın merkezi olan şehir parçalanmıştır.” (Lefebvre, 2020: 88) diyen Lefebvre, kapitalizmin kentsel mekân kurgusunun çok parçalı ve değişken bir forma sahip olduğunu vurgulamaktadır. Bu yeni kurguda kentsel mekânın tarihsel kimliği zayıflarken, kentsel hafıza önemini yitirmiştir. Kapitalist üretim sürecine paralel olarak yeniden üretilen bu kentsel mekâna yeni bir değer atfedilmiştir. Lefebvre'nin de vurguladığı gibi kapitalizmin etkisiyle dönüşen kentlerde, kentsel toprakların kullanım değeri geride kalmış, yerini değişim değeri almıştır.

Kapitalizmde emek, meta yani bir mal olarak görülmekte ve metanın kullanım ve değişim olmak üzere iki değeri bulunmaktadır. Emek gücünün kullanım değeri, emekçinin ailesini geçindirmek üzere harcadığı emeği ifade etmektedir. Kent kuramcısı Lefebvre (Lefebvre, 2020) kent mekânını aynı yaklaşımla ikiye ayırmaktadır. Kent mekânını bir yaşam alanı olarak gören birinci yaklaşımda kent kullanım değeri olarak tanımlanırken, ikinci yaklaşımda kentsel mekân, sermaye birikimi sonucu rant sağlanan, değişim değeriyle ölçülen bir metadır. İki yaklaşım arasındaki belirgin ayrım birincisinin somut bir

kent mekânını tanımlaması ikincisinin ise soyut bir kent mekânına işaret etmesidir (Şengül, 2009). Kentlerde sermayenin birinci çevriminde kullanım değeri öne çıkmaktadır, kent kullanım değeri yaklaşımıyla değerlendirildiğinde, kent mekânı somut mekân olarak tasvir edilmektedir. Sermaye süreçlerinin ikinci çevriminde ise bu bakış açısı değişerek mekânın soyut değeri öne çıkmaktadır. Kenti meta olarak gören bu yaklaşım, toplumsal refahın sermaye karşısında ikinci plana itilmesine neden olmaktadır (Lefebvre, 2020).

## 2.2. Kentsel Mekânın Yeniden Üretiminde Etkin Olan Aktörler

Kentlerin mekânsal olarak şekillenmesinde birçok aktör rol oynamaktadır. Bunların başında 1985'te plan yapma yetkisini elinde bulundurmaya başlayan belediyeler gelmektedir. Belediyeleri ise, yapılan yasal düzenlemeler ve alınan kararlarla merkezi yönetim izlemektedir. Projelerin uygulayıcısı olarak ise önemli bir aktör olarak gayrimenkul şirketleri karşımıza çıkmaktadır.

Kentler daha genel ve üst düzey aktörler ve kentsel düzeyde faaliyet gösteren aktörlerin projeleri etrafında şekillenmektedir. Makro ölçekte aktörler; çokuluslu şirketler, ulusal düzeyde faaliyet gösteren sermaye grupları, merkezi yönetim olarak tanımlanabilirken, mikro ölçekte ise; yerel girişimciler, yerel yönetimler, müteahhitler, kentsel toplumsal hareketler, kentliler olarak belirtilebilir. Şengül, bu grupları belirleyen temel faktörün yukarıda tanımlı yapıldığı üzere kullanım değeri ve değişim değeri olduğunu belirtmektedir (Şengül, 2009). Küreselleşmenin getirdiği finans kuruluşları, gayrimenkul yatırım ortakları gibi piyasa aktörleri karar verme süreçlerinde yer alarak belirleyici olarak öne çıkmaktadır. Yasal düzenlemelerle piyasanın istekleri doğrultusunda gerçekleştirilen düzenlemeler rantın oluşumunu ve paylaşılmasını belirlemektedir (Turan, 2009).

Harvey, yerel dayanışmaların bireyler ile daha genel bir siyaset arasında aracı olduğunu ifade eder. Yerellik ve evrensellik arasında aracılık edebilen finans ofisleri, bütçe komiteleri, bayındırlık işleri departmanları, kentsel kurumlar, sivil toplum örgütleri gibi

kurumlar ve güçlü bireyler kentsel yönetimde aktif rol oynarlar. Bu aktörler, belirli yerleşmiş çıkarlar ile küresel toplumsal, siyasi, ekonomik ilişkiler arasında aracılar olarak iş görürler. Aracı kurumlar yerelden aldığı yetkiyi “işleyen toplumsal süreçleri hızlandırmak, uygulanabilir mekânsal düzen inşa etmek için hem teorik hem de maddi olarak kullanırlar” (Harvey, 2022: 245). Örneğin belediyeler seçim ile başa gelen siyasiler tarafından yönetilirler ve mekânsal olarak değişiklik yapma hakkına sahiptirler. Belediyelerin, belediye meclislerinde aldıkları kararların büyük bir kısmının kent planlaması daha doğrusu imar planı değişikliklerinden oluşması, bireyler ile daha genel siyaset arasında aracı bir kurum olarak öne çıkmasına örnek oluşturmaktadır (Turan, 2009).

David Harvey, kentsel süreçleri düzenleyen gerçek gücün yerel yönetimlerinde içinde bulunduğu kentsel bir koalisyon olduğunu vurgulamaktadır: “Kentın tanımı, tabii ki, çoğunlukla ticaret odalarının, yerel kapitalist, sanayici ve tüccar lobilerinin ya da iş liderleri, emlak spekülâtorleri ve şehir plancılarının “yuvarlak masası”nın imtiyazındadır. Bu son grup, sıklıkla, “büyüme makinesi” siyasetinde yol gösteren gücü oluşturabilmek için bir araya gelirler (Molotch 1976, aktaran Harvey, 2022: 426). Ülkemizde de imar planı onama yetkisinin yerel yönetimlere bırakılmış olması ve yerel yönetimlerin oluşan kentsel ranttan pay alarak girişimci rolünde bulunması, imar haklarının pazarlık aracı olarak kullanılmasına neden olmaktadır. Harvey, kentın rant unsuru haline gelmesini yeni kent girişimciliği modeline bağlamaktadır: “Yeni girişimciliğin en önemli ögesi olan “kamu-özel ortaklığı” içinde geleneksel kent pazarlama mekanizmaları ile yeni yatırımlar, yeni istihdam kaynakları ve dış fon kaynakları çekmeye çalışan yerel idari güçler birleşmiştir. (...) Yeni kent girişimciliğinin, temel olarak kamu-özel ortaklığına dayandığını söyleyebiliriz. Bu kamu-özel ortaklığı, öncelikle ekonomik ve siyasi amaç olarak, belli bir yöredeki koşulları geliştirmeye değil, yerin spekülâtif inşası ile gelen yatırım ve ekonomik gelişmeye odaklanmıştır.” (Harvey, 2022: 427, 429).

Yerel yönetimler merkezi yönetimin siyasi perspektifinden etkilenmektedir. Merkezi yönetim siyasal süreçler ile yerel yönetime müdahale etmektedir. Aynı zamanda şirketler de yapılı çevreye yaptıkları yatırımlar çerçevesinde yerel süreçlerin karar alma mekanizmaları üzerinde etkili olmaktadır. Yerel yönetimler yerel düzeyde yaşayanların

ihtiyaçlarını karşılamak üzere oluşturulmuş kurumlardır. Yerel yönetimler emeğin ve sermayenin yeniden üretimine yönelik hizmetleri sağlamakla görevlidirler. Merkezi hükümetin bir uzantısı olup, yerel grupların da temsilcisi konumunda bulunmaktadır (Şengül, 2009).

Şengül'ün aktarımına göre Harvey;1980'li yıllarla birlikte yerel yönetimin yetki ve sorumlulukları refah devletinin terk edilmesiyle birlikte kısıtlandığını; eğitim, sağlık alanlarından çekilerek bu alanların özelleşmesinde rol oynayıp, emeğin yeniden üretiminin desteklendiği bu alanlardan, sermayenin yeniden üretimini destekleyen alanlara dönüştüğünü belirtmektedir (Şengül, 2001). Dönemin yarışmacı kimliği de göz önünde bulundurulduğunda yerel yönetimler kentleri çekici hale getirerek sermayeyi kendi alanlarına çekmeye çalışmaktadırlar. Bu amaçla kaynak ve yetkisi arttırılan yerel yönetimler sermayenin yeniden üretimini destekleyen ulaşım ve diğer altyapı yatırımlarına harcanmıştır. Yerel yönetimlerin merkezi yönetimin sermaye destekleme stratejisinin aracı haline geldiği görülmektedir (Şengül, 2009).

Harvey'e göre üretim ve tüketimde iş bölümünden ortaya çıkan meslek grupları (plancı, mühendis gibi) "burjuva iktidarının ücretli ajanlarına dönüşmüştür." Süregelen teknolojik gelişmeler ve hıza yetişmek adına alternatif düşünce şekilleri geliştiremez, sermaye birikim süreçlerinin içinde toplumsal rolünü oynamaya devam eder (Harvey, 2022: 251).Harvey, kapitalist süreçte genel yaklaşım ile yerel yaklaşım arasındaki ilişkiyi açıklarken makro ölçekteki kapitalist aktörlerin; "Bu süreçte eyleme rehberlik edebilmesi için ister istemez evrensel prensipler geliştirirler bu evrensel prensipler yasal açıdan bağlayıcı imar ve toprak kullanımı denetimleri ya da daha gayri resmi düzeyde kentsel girişimcilik, kamu-özel ortaklıklarına dair ilkeler ya da yeni büyüme politikaları olabilir. Tabii ki, verilmesi gereken kararlar vardır ve bu karar verme süreçleri, her zaman iktidar ve keyfi otorite içermektedir. Evrensel prensipler (mesela kent planlamasına ve kontrolüne ya da mahalle düzenlenmesine dahil olanlar) yüksek mevkilerden dayatılabilir. Eğer tabandaki örgütlenme daha yüksek bir iktidar tarafından parçalanmış, kötü tanımlanmış ya da kısmen araçlaştırılmışsa, bu durumda o yüksek iktidar kolayca hüküm sürer." (Harvey, 2022: 245, 246). Bu bağlamda Harvey, kentsel mekâna dair verilen kararlarda, yerel yönetimleri, o

kentteki karar verme süreçlerinde etkin olan diğer aktörlerle ilişkileri bağlamında değerlendirmek gerektiğini vurgulamaktadır. Merkezi yönetim, ulusal ve uluslararası sermaye ve toplumsal ağların gücü burada belirleyici olmaktadır. Harvey, kamuya en yakın kurum olan yerel yönetimlerden umudu kesmemek gerektiği; kentlerin planlanma sürecinde, kentsel rantın paylaşımına ortak olup, sermayeden yana hareket eden yerel yönetimlerin, yarın kamucu tarafının yeniden ön plana çıkabileceği üzerinde durmaktadır. Harvey'e göre, yerel yönetimler yeniden kentsel rantın kamuya dönüşünü sağlayabilirler (Harvey, 2022).

### **2.3. Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi ve Gayrimenkul Piyasasının Rolü**

Gayrimenkul, Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğünde (1992) "taşınmaz" anlamına gelmektedir (TDK, 1992). 1980 öncesi gayrimenkul sektörü arz sonucu oluşan talep doğrultusunda gelişmektedir. 1980 yılı sonrasında ise gayrimenkul sektörü, sermayenin serbest dolaşımı, küçülen devlet ekonomisi, geliştirilen gayrimenkul yatırım projeleri ile kentlerin pazar olarak öne çıkmasında önemli rol oynamıştır (Harvey, 2022). Sermaye birikimi; kentlerin mekânsal ve toplumsal şekillenmesinde rol oynayarak, kentleşme süreçlerini etkilediği gibi kentleşme süreçlerinden etkilenen bir yapıya sahiptir. Kentleşme süreci, yakın bir geçmişe kadar toplumsal ve ekonomik gelişmelerin dışında tutulsa da kapitalizmle birlikte kent yönetiminde benimsenen girişimci yaklaşım gibi gelişmeler sonucunda kentler gelişme odakları haline gelmiştir (Harvey, 2022).

Sermayenin yer seçiminde talep kullanımlı tercihlerden, yatırım değerli tercihlere geçilmiştir. Bu dönemde bürokrasi engel olarak görülmüş ve planlama; sektördeki yatırımcılar, hak sahipleri, sivil toplum kuruluşları ve devlet arasında hukuksal ve ekonomik sistemleri düzenleme rolünü üstlenmiştir. Yasaların ekonomik analizleri yapılmış, bunlar planlama çalışmalarıyla birleştirilmiştir. Özbilen ve Gülersoy (2016), kentsel taşınmazların tekrar tekrar üretilip tüketilmesi ile oluşan sermaye birikiminin ekonomiye katkı sağlayacağı varsayımıyla, kamu-özel ortaklıklar ile kamusal alanların zamanla sermayenin yatırım alanları haline geleceği endişesi içinde olduklarını

belirtmişlerdir (Özbilen ve Gülersoy, 2016). Gayrimenkul sektöründe yaşanan büyümenin, işsizliği geçici ve dönemsel olarak azaltması hedeflenmiş ve gayrimenkul sektörü kısa dönemli kaynak ve finansman ihtiyacının sağlanabildiği bir sektör olarak da öne çıkmıştır (Balaban, 2011). Örnek olarak Harvey'in 1980 sonrası gayrimenkul piyasasının kaynak ve finansman ihtiyacını nasıl çözdüğü verilebilir; "1980'lerde geliştirilen yeni mali araçlar, özellikle yeni ipotek araçlarının sigortalananarak dünya çapında yatırımcılara satışa sunulması, bunun yanı sıra ikinci el ipotek piyasasına önyak olmak ve borç yükümlülüğünü güvence altına almak için tesis edilen mali kurumlar önemli birer rol oynadı." (Harvey, 2019: 54). Gayrimenkul piyasası, girilen finansal çıkmazlara çözüm getirerek; bu alanda yatırımın sürekliliğini sağlamayı amaçlamıştır.

Kamu ve özel mülkiyete ait kentsel topraklar üzerinde ayrıcalık talep eden aktörler arasında inşaat firmaları, emlakçılar, büyük ölçekli eğitim, turizm, sağlık yatırımcıları, gayrimenkul yatırım ortakları, bankalar ve finans kuruluşları yer almakta olup bu aktörler gayrimenkul piyasasını oluşturmaktadır. Kentsel toprak rantı bu aktörler aracılığıyla sürdürülmektedir. Bu aktörler gayrimenkul piyasasına iki tip araçla; kent planlaması sürecine müdahale ederek ve inşa edilen yapılara kredi vererek etkide bulunurlar. Türkiye'de 2004 yılında yapılan yasal düzenlemeler sonucunda, yerel yönetimlerde imar komisyonları kurulmuştur. Belediye meclis üyelerinin mimar, inşaat mühendisi, emlakçı gibi meslek gruplarına mensup olduğu görülmektedir. "Kent'in yeni gelişme alanlarının belirlenmesi, plan değişiklikleri, kentsel altyapıya ilişkin yatırım kararlarının önemli bir kısmı bu üyeler aracılığıyla gerçekleştirilmektedir." saptamasında bulunan Turan, gayrimenkul piyasasını ve piyasaya yön veren aktörlerin yapısını gözler önüne sermektedir (Turan, 2009).

#### **2.4. Gayrimenkul Geliştirme Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm**

Dönüşüm, Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğünde (1992) "Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon" olarak tanımlanırken, kentsel dönüşüm, "Kent'in imar planına uymayan ruhsatsız



binalarının yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması" olarak tanımlanmaktadır (TDK). Yukarıda anlatılan mekânın üretim süreçleri doğrultusunda kentsel dönüşüm mekânın yeniden üretilmesinin uygulama aracı olarak öne çıkmaktadır. Harvey; Marx'ın "dünyayı dönüştürürken kendimizi de dönüştürürüz" ifadesini pekiştirerek, "teknolojik, siyasi ve toplumsal icatlarla türümüzün kapasitesini ve güçlerini dönüştürürüz. Giderek artan bir şekilde bu uyumsal ve dönüştürücü sürecin cereyan ettiği en temel muhit, kentleşme ile tanımlanan ortam haline gelmiştir" sözleriyle dünyanın şartlarına uyum sağlama sürecinin mekâna yansımaları kentleşme olarak tanımlamıştır (Harvey, 2022).

Kentsel dönüşüm aracılığıyla artı sermayenin emilmesi ile daha da karanlık bir manzara ortaya çıkmıştır. "Yaratıcı yıkım" yöntemiyle birbiri ardına gelen kentsel dönüşüm evreleri yoksul grupların mağdur olmasına, yoksulların terk ettiği bölgelerin burjuvaziye kalmasına neden olmuştur. Bu süreç kendini tekrar ederek sürüp gitmektedir. Paris ve New York örneğinde ortaya çıkan yeni süreç de kent yönetimlerinin, arsa piyasası ve gayrimenkul spekülasyonunun kontrol altına alınması, arsaların en yüksek düzeyde ve en iyi şekilde istifade edilerek azami oranda kazanç sağlayacak kullanımlara tahsis edilmesine dayanmıştır. Harvey'in de belirttiği gibi evrensel bir yaklaşım belirlemek amacıyla yaygın organları ve eğitim, din, hukuk, hükümetler gibi aracı kurumlar kullanılarak, yerel yapıları bir araya getirecek şekilde, ortak bir söylem geliştirilmektedir (Harvey, 2022).

Literatürde çokça tartışılan kentsel dönüşüm tanımı Ülger tarafından; "düzensiz inşa edilmiş, eskimiş, doğal afetlere ve kentsel risklere açık, altyapısı yetersiz, niteliksiz ve yoğun yapıları yeni nazım plan verilerine göre düzenlenmesi" olarak yapılmıştır (Ülger, 2010). Akkar'a göre, kentsel dönüşüm, daha önceden yapılaşmış ve zamanla çöküntü alanlarına dönüşen kent parçalarının ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşulların iyileştirilmesi için yapılan mekânsal müdahalelerdir (Akkar, 2006). Genel kabullere baktığımızda, kentsel dönüşüm Akkar'ın tanımlamasına ek olarak uzun vadede getiri sağlayan ekonomik ve politik etmenlerin de dahil olduğu bir müdahale biçimidir (Roberts, 2000: 17, Turok, 2004: 25, aktaran Sakarya, 2010: 9). Aynı zamanda kentsel

dönüşüm ile ekonomik üretim için yasal süreçlerle de desteklenen uygulanabilir bir sistem yaratılmaktadır (Candas vd., 2016). Alanda belirlenen sorun ve potansiyeller, alandan etkilenen kurum kuruluş, sivil toplum örgütleri ve yaşayanlarla birlikte kurulan bir yapıda, devlet sorumluluğu ve desteğiyle birlikte çözüme kavuşturulmaktadır (Turok, 2004: 25; aktaran Sakarya, 2010: 9). Farklı ülkelerde farklı ihtiyaçlara hizmet eden kentsel dönüşümün tanımları da kentten kente değişiklik gösterebilmektedir (Gülay Taşçı, 2017; Kocabaş, 2006)

Kentsel dönüşüm, "bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişimlerin etkisi" ile olmakta ve bu dönüşüme müdahale noktasında "ekonomik, sosyal, çevresel ve yönetsel/yasal değişimlerin" de anlaşılması önem taşımaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007). Toplumsal bozulmanın önüne geçme, hızla büyüyen kentin ihtiyaçlarını karşılama, kentsel alanlara ekonomik canlılık kazandırma, kentsel yayılmadan kaçınma amaçlarıyla yapılmaktadır. Kentsel dönüşüme neden olan sosyal amaçlar; Kentin diğer kısımlarıyla sosyal farklılıkları azaltmak, sağlıklı, güvenli, sosyo-kültürel, eğitim imkanlarının standartlar çerçevesinde sağlandığı yaşam alanlarının oluşturulmasıdır. Fiziksel amaç; mekânı doğal afetlere dirençli hale getirmek, mekânın ulaşım, altyapı ve donatı eksikliklerinin giderilerek kentin diğer kısımlarıyla uyumlu hale getirilmesi; mekânsal olarak yıpranmış kent kısımlarının iyileştirilmesidir. Ekonomik Amaç; Kentin diğer kısımlarıyla oluşmuş ekonomik dengesizliğin giderilerek alanın yeniden ekonomiye katılması, iş olanaklarının sağlanmasıdır (Tarkan, 2007).

II. Dünya Savaşının ardından kentleri hızla sanayileşmesiyle birlikte kırdan hızla göç alan kentlerin çehresi değişmiştir. 1980 sonrasında ise, neoliberalizmin tüm dünyayı etkisi altına almasıyla yeni üretim biçimlerinin ortaya çıkışı, sanayinin kentlerin dışına çıkmasıyla kentler yeniden form değiştirmeye başlamıştır. Modernleşme sonucu sanayinin kentleri terk etmesiyle kentler yeniden üretilmeye başlamıştır. Kentsel mekânlar da böylece neoliberal politikaların etkisiyle ekonomik değeri olan pazarlar haline gelmiş, değişmişlerdir (Berkmen ve Turgut, 2019). Batı ülkelerindeki yaklaşımlara bakıldığında 1990 sonrası dünyada çok aktörlü, çok sektörlü oluşumların dönüşüm sürecinde katılımcı oldukları bir döneme geçilmiştir (Jeffrey ve Pounder, 2000; aktaran Akkar, 2006).

“Kentsel yenileme” yaklaşımı yönünü "kentsel canlandırmaya" çevirerek; bu alanda yasal düzenlemeler, yeni kurumsal yapılar, kentsel canlandırma danışma şirketleri oluşturulmuştur. Çok işlevli ve sürdürülebilir kent politikalarıyla kamu yararını en üst seviyeye çıkarmak hedeflenmiştir (Jeffrey ve Pounder, 2000; aktaran Akkar, 2006). Aynı zamanda kentleri korumanın da kent pazarlamasında etkili olması, "kentsel korumayı" ön plana çıkarmıştır (Drewe, 2000, aktaran Akkar, 2006). 2000 yılı sonrasında sürdürülebilirlik kavramı, kentsel dönüşümünün; ekonomik, sosyal, çevresel, fiziksel boyutları arasında denge kuran bir ilke olmuştur. Kentlerin rekabeti beraberinde toprak rantını getirmiş, bu doğal dönüşüm süreci, sonrasında planlı olarak devam etmiştir. “Güç sahibi aktörler soylulaştırma, yerinden etme, acele kamulaştırma gibi zorlayıcı müdahale tipleri ile kentsel arazinin dönüşüm sürecini yönetmeye başlamıştır” (Çelikkbilek ve Çakır Öztürk, 2017). Sermayenin baskın olduğu dönüşüm projeleri kentsel mekânın her geçen gün el değiştirmesine ve kamunun elinden çıkmasına sebep olmaktadır. Kent üzerinden kâr elde etme ve deprem gerçeği üzerine hazırlanan yeni düzenlemeler ile kentsel dönüşüm kavramı; şehir içinde artan rantı ele geçirmek için bir yöntem olmuştur. Planlama fiziksel gelişmenin önünde bürokratik bir engel olarak görülmüştür (Şahin, 2006). Devlet ekonomik ve siyasal rant elde etmek amacıyla büyümeyi desteklemiştir (Balaban, 2019). Kentsel toprak rantı üzerinden devletin, özel sektöre teşviklerde bulunması ve rantın bu aktörler arasında paylaşılması, planlamada kamu yararı açısından eleştirilmektedir (Yenice 2014). Son dönemde batı ülkeleri politikalarında güvenli yaşam çevreleri oluşturmak ve risklerin azaltılması için “yere özgü” analizler yaparak, fiziksel, politik, sosyal ve ekonomik risklere göre mevcut kapasite ve kaynakları da belirleyerek iyileştirmeler yapılması yönünde bir yaklaşımı benimsemektedir (Güzey, 2016).

Yenice’ye göre değişiklikler mekâna fiziksel dönüşüm olarak yansıyor, sosyal ve çevresel faktörler dikkate alınmamış, serbest piyasa koşulları doğrultusunda kentsel dönüşümden rant elde edilmesinin yolu açılmış bu da uzun vadede sorun yaratmıştır (Yenice,2014). Kurtuluş, kentsel dönüşümün “kapitalizmin küresel raundunda kentsel toprakların tamamen metalaşması ve pazardaki aktörlerin güç-rekabet ilişkilerine teslim edilmesi” şeklinde bir kavramsal değişime uğradığını belirtmiştir (Kurtuluş, 2006; aktaran Sakarya, 2010). "Kentsel yeniden yapılandırma" politikası ile çöküntü alanlarının ekonomik olarak canlandırılması amaçlanmıştır ve kentler düzenleyici kamu sektörü ve

yatırımcı özel sektör iş birliği ile yatırımcıların karının hedeflendiği pazarlar olarak her yönüyle dönüştürülmüştür (Paddison, 1993; Loftman ve Nevin, 1996; Jeffrey ve Pounder, 2000; aktaran Akkar, 2006).

Kentsel kalkınma siyasi bir araç olarak daha önemli bir hale gelmiş, İmar Kanunu, Toplu Konut Kanunu gibi yasal düzenlemeleri doğrudan etkilemiştir (Candas ve diğerleri, 2016). Dünya ekonomisine eklenme sürecine giren ülkemizde planlama anlayışı; “Planlamanın talebi takip ettiği ve plan koşullarının yatırım yapılacak alana göre belirlendiği bir planlama ortamı” yaratılarak değişmiştir. Neoliberal politikalarla desteklenen hükümet söylemleriyle, parçacı çözümler getirilmiştir. Güzey’e göre doğal afetler karşısında yapıların güçlendirilmesi amacıyla geliştirilen yasa ve projeleri kentsel dönüşümü meşrulaştırmaktadır (Güzey, 2016).

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları gerek yasal düzenlemelerle gerek merkezi yönetimce alınan kararlarla, yapılan yetki devirleriyle desteklenirken; gayrimenkul sektörünün itici gücü haline gelmiştir. 2000’lerin başında büyükşehirlerde başlayan büyük gecekondular dönüşüm projeleri 2010’lu yıllarda yerini birçok kentte gerçekleştirilen eski konut stoğunun yenilenmesi üzerine kurulu olan kentsel dönüşüm projelerine bırakmıştır. Yasal düzenlemelerle birlikte, kentsel dönüşüm projeleri büyük çaplı olabildiği gibi, parsel ölçeğinde de yapılabilir hale gelmiştir. Böylece kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel mekânın yeniden üretilmesinde, gayrimenkul sektörü için önemli bir araç olarak kullanılmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm her kentte ve her alanda gerçekleştirilebilir hale gelmiştir. Kentsel dönüşümle birlikte, kentsel topraklar değer atışı sağlanarak piyasa tarafından yeniden ve yeniden kullanılabilir bir metaya dönüşmüştür.

#### **2.4.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Batı ülkelerinde II. Dünya savaşı sonrasında yıkılan kentler yeniden inşa edilmiştir (Akkar, 2006: 31; aktaran Sakarya, 2010: 15). 1960'lara kadar Avrupa ve Amerika'da

eskiyen kent kısımları yıkılarak kentsel yenileme yaklaşımıyla tekrar yapılmıştır (Akkar, 2006: 31; Özden 2008:52, aktaran Sakarya 2010: 15). Kentsel dönüşüm yaklaşımları 1960'larda 'yeniden canlandırma', 1970'lerde 'yenileme' ve 1980'lere gelindiğinde 'yeniden geliştirme' şeklinde değişmiştir (Roberts, 2000: 14, Şen, 2008: 34-35, aktaran Sakarya, 2010: 15). 1960 sonrasında yıkım yerine yapıların güçlendirilmesi yoluyla koruma yaklaşımının öne çıktığı görülmektedir.

1970'lere kadar kamu-özel sektör dengesi ile ilerleyen kentsel dönüşüm, sonrasında özel sektörün öne çıkması, 1990'lardan sonra ise neoliberal politikalar doğrultusunda kamu ve özel sektör arasında ortaklıkların kurulmaya başlandığı görülmektedir (Roberts, 2000: 14, aktaran Sakarya, 2010: 16).

Batı ülkelerinde 1980 sonrası terk edilen kentsel yenileme, yerini koruma ve sağlıklaştırma politikalarına bırakmış olmasına rağmen ülkemizde hala kentsel yenileme yaklaşımı ile kentsel dönüşüm yapılmaya devam edilmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007). Bunun yanında günümüzde politik kararlar, özel sektör ve sivil toplum örgütlerinin katılımlarıyla çok aktörlü yaklaşım karar alma süreçleri işletilmektedir (Akkar, 2006). Çok aktörlü bir yapı içeren kentsel dönüşüm projelerinde aktörlerin farklı beklentileri farklı çözümleri getirmektedir. Ülkeden ülkeye değişen yönetim sistemleri ise kentsel dönüşüm süresini, dönüşüme katılımı, başarı ve başarısızlığı belirlemektedir. Başarılı olan kentsel dönüşüm projeleri sermaye birikimini çekerek uluslararası görünürlüğü olan ekonomik refaha ulaşan kentler arasına girmektedir (Taşan-Kok, 2010). Kentsel dönüşümün kent ekonomik, sosyal, fiziksel sorunlarına katılımcı, çözümler getirilmesi önemli olsa da Türkiye'de de dünyayı etkisi altına alan yatırımları çekmenin yolu olarak kent toprağı serbest piyasaya pazarlanmaktadır (Tarkan, 2007). 2000 sonrası dönemde Türkiye'de kentsel dönüşüm, sermaye gruplarının yatırım ihtiyaçlarına göre şekillenen proje bazında finans, planlama gibi kararların kendi yönetim modelini oluşturarak alındığı bir yaklaşım benimsemiştir. Bu yaklaşım, neoliberalizmin önündeki engelleri kaldırarak kendi kurumlarını oluşturması açısından dikkat çekicidir. Özkan Eren'in deyişiyle "Rant paylaşımı kurumsallaşmıştır" (Özkan Eren, 2017).

Hollanda ve Belçika'nın kentsel dönüşüm süreci Taşan-Kok tarafından karşılaştırılarak ortaya konulmuştur. Büyük ölçekli projelerle, ekonomik ömrünü tamamlayan eski liman alanlarının ekonomiye geri kazandırılması üzerine araştırmasını yürütmüş olan Taşan-Kok'un bulgularına göre; yerel yöneticiler, küresel sermayeyi projeye ortak ederek dönüşüm alanları üzerinden kamusal fayda sağlamaya çalışmaktadırlar. Genellikle kamu sektörünün başlattığı dönüşüm projelerinde sosyal aktörlerin, kamu aktörlerinin ve özel aktörlerin bir araya geldiği bir yönetim yapısı oluşturulmaktadır. Taşan-Kok iki projeyi karşılaştırırken iyi organize olmuş ve karmaşık sistemin zorluklarını aşma kapasitesinin, kentsel dönüşüm projelerinin başarı oranını arttırdığını tespit etmiştir. Taşan-Kok; proje yönetimlerinin, proje kurallarını ve bağlantılarını kolektif bir yapıyla kurduğunu, bu sayede sermayenin rahat hareket edebildiği ortamda, özel sektörün bürokratik engelleri aştığı ve serbest piyasanın öne çıktığı kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olarak kabul edilerek, bu kentlerin daha çok yapılaşmaya açıldığı sonucunu çıkarmaktadır (Taşan-Kok, 2010).

Taşan-Kok Hollanda ve Belçika'da iki liman alanının dönüşümünü avantajlar ve zorluklar yönünden karşılaştırmaktadır. Hollanda'nın, Kop Van Zuid kentsel dönüşüm projesinde yönetimi hiyerarşik bir model izlerken; Belçika'nın, Het Eilandje kentsel dönüşüm projesinde federal ve dağınık bir yönetim modeli izlediğini vurgulayan Taşan-Kok; sosyal, politik, ekonomik özelliklerdeki farklılıkların da kentsel politikadaki başarısını etkilediği sonucunu çıkarmıştır. Hollanda'nın Belçika'ya kıyasla; yönetim sorunlarına ayırdığı zamanı projenin temel sorularına yöneltip, yenilikçi bir bakış açısıyla yaklaşarak başarı elde ettiğini; özel sektörün Hollanda projesinde katılımcı olduğunu, bütünlük yaklaşımı ile özel sektör ile kamu sektörü arasında iletişim birimi gibi sorun çözücü kurumlar oluşturulduğunu; kentin sorunlarını ele alırken şirketleri destekleyen ekonomik politikalarının ve inşaat faaliyetlerinin oluşmasına zemin hazırlandığını; yerel yönetim tarafından, özel sektörün kentsel gelişimdeki katılımı kontrol edilirken bürokratik prosedürlerin kolaylaştırıldığı Hollanda dönüşüm projesinin başarısı açısından öne çıkmaktadır (Tasan-Kok, 2010). İki projede de öne çıkan başarı kriterleri sermayeyi serbestleştirerek, küresel gayrimenkul yatırımcılarının kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmasının önünü açmak olduğu görülmektedir.

Çin, küresel ölçekteki kentleşme süreçlerinin başında gelmektedir. Finans piyasalarının küreselleşmesi sayesinde diğer ülkelerin pazarlarına da girebilmektedir (Harvey, 2012). 1980 sonrası merkezi yönetim karar alma sürecindeki rolünü yasal düzenlemeler aracılığıyla yerel yönetimlere devretmiştir. Piyasa temelli uygulamaların öne çıktığı bu dönemde yapılan yasal düzenlemeler arasında merkezi yönetime ait olan toprakların yerel yönetime aktarılması ve yerel yönetimlere piyasada ticaretini yapabilecek şekilde satış yetkisi verilmesi ile yerel yönetimi gayrimenkul piyasasının aktörlerinden biri haline getirmiştir. Pekin, Şangay gibi kentlerde mülkiyetin el değiştirmesi yoluyla yerel yönetimleri ve yerel ekonomiyi güçlendirmiş kentlerin hızla göç almasına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm projeleri de ciddi bir ivme kazanmış, kırsal alanlar hızla dönüşen kent topraklarının tehdidi altında kalmıştır. Hızlı kentleşme sonucunda sosyo-mekânsal yapı da değişmiş, tarımla uğraşan halk kentlerde yapılmış mekânın yeniden üretiminde rol oynamış konut yapsat ve kiralamasından gelir elde etmişlerdir (ÇŞB, 2014).

Guangzhou bölgesi dünyanın en hızlı kentleşen, Pearl Nehri kenarında yer alan, küresel endüstrinin önemli bir merkezi olarak öne çıkmaktadır. Bölgede %20'den %60'a çıkan yapılaşmayı önce gelir durumu düşük olan göçmenler oluşturmuştur. Gecekonduya neden olan konut üretimi sürecinde mal sahiplerinin gelirlerini arttırmak adına kaçak kat çıkıp yasa dışı yapılaşmaya yöneldiği görülmüştür (ÇŞB, 2014). Sonraki süreçte kentleşme baskısı sonucunda bölgede mekânın yeniden üretimi kentsel dönüşüm uygulamalarıyla sağlanmıştır. Projede, 370.000 metrekarelik bir alanda ekolojik dengenin korunduğu bir yaklaşımla sürdürülebilir, modern, endüstri merkezi, dünyanın en büyük ekolojik koridoruna sahip olan, ekolojik araştırmalara ev sahipliği yapabilecek, tarım ve kentin bir arada ele alındığı bir kent olarak öne çıkmak gibi marka yaratacak yaklaşımlar benimsenmiştir (Küçüköğlü, 2014).



Şekil 1. Çin'in Pearl Nehri, Guangzhou bölgesi'ne yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları([url:https://tr.pinterest.com/pin/485825878530238554/](https://tr.pinterest.com/pin/485825878530238554/))

#### 2.4.2. Türkiye'de Konut Sorunu ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

1950 ile 1980 yılları arasında Türkiye'de, dünyada yükselen liberal politikalara paralel olarak, kırdan kente göçün artması sonucunda, kente yeni gelen nüfus kendi eliyle inşa ettiği gecekondulara yerleşmiştir. Gecekonduların önüne geçebilmek için 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmış fakat düzenli kentleşme beklentilerinden sonuç elde edilememiştir (Yılmaz, 2010). 1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ile imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapıların yasallaştırılmasına karar verilmiştir (Tercan, 2018). Belediye eliyle yasallaştırılan bu alanlarda sosyal, çevresel, ekonomik koşullar göz ardı edilerek hazırlanan ıslah imar planları, dayanıksız binaların yasallaşmasına ve apartmanlaşmaya neden olmuştur (Candas ve diğerleri, 2016). Bunun sonucunda gecekonduların yerini apartmanlar almıştır.

1980'lerde, emeğin kentleşmesi amacıyla 1970'lerde başlatılan toplumsal hareketlerin bastırılması sonucunda neoliberal politikaların kabul edildiği 24 Ocak



kararlarıyla, sermaye birikim süreçlerinin birinci çevrimi geride bırakıp, sermaye birikim süreçlerinin ikinci çevrimine geçilmiştir. Bunun sonucunda kentler yatırım odakları haline gelmiştir. Devlet kaynaklarının sanayi yatırımlarından çekilerek belediyelere aktarılmasıyla, belediyeler kentin değişim değerini arttıracak altyapı, ulaşım, konut yatırımlarına yönelmiştir. Kaynakların merkezi ve yerel yönetim tarafından özel sektöre de aktarılması çok uluslu şirketler tarafından da cezbedici bulunarak özel sektörün toplu konut, raylı sistemler gibi projelerde rol almasına aynı zamanda kentsel alanda da yapılı çevre yatırımlarında yer almaya başlamasına neden olmuştur. Böylece sermayenin kentleşmesi emeğin ve devletin de kentleşmesine neden olarak siyasi muhalefet aracılığıyla kent mekânının hegemonya altına alınmasına neden olmuştur. Kent merkezlerinde rant değeri yüksek kent topraklarında yer alan gecekonduların, devlet desteğiyle değişim değeri öne çıkarılarak gecekonduların sahipleri de girişimci yatırımcılara dönüştürülmüştür. Enformel konut alanlarında iyileştirme yerine dönüşüm tercih edilerek kısa zamanda apartmanlaşmanın ortaya çıkması beraberinde plansız ve hızlı kentleşmeyi getirmiştir. “Apartman” olgusunun siyasal olarak bakıldığında yerel halkı kentsel arsa piyasasına getirerek, kentleşmede sermaye mantığıyla toplumu bütünleştirmeyi amaçladığını gözlemleyen Şengül bu sürecin müteahhitlerin lehine sonuçlandığını, yerel halkın bu süreçte kaybeden tarafta olduğunu vurgulamaktadır (Şengül, 2009). Keleş'in de kentsel dönüşüm projelerine yönelik eleştirisi, arsa spekülasyonları veya gayrimenkul sahiplerinin kararları ile yapıların henüz ömürlerini tamamlamadan yenilenmesi ve az katlı yapılaşmanın yerini apartmanlaşmanın alması yönündedir (Keleş, 2002: 430; aktaran Sakarya, 2010: 10).

Yapılı çevrenin dönüşüm süreci kârlılık oranının yüksek olması sebebiyle devlet tarafından desteklenmiş bu doğrultuda, 2000 yılı sonrasında bir takım yasal düzenlemelerle kentsel dönüşüm projeleri ön plana çıkartılmıştır. Zamanov ve Bahçelioğlu'na göre, sermayeden pay almak için yasa dışı dönüşümler yapan belediyeler ve gecekondular lehine oluşturulan yasalar sonucu konut ve yaşam kalitesinin düştüğü görülmektedir (Zamanov ve Bahçelioğlu, 2013). Kentsel dönüşüm; hızlı kentleşme sonucunda niteliksiz konut üretimi, fiziki ve sosyal altyapının eksikliği sonucunda risk altında alanların oluşması, kentsel yoksulluğun artmasıyla ihtiyaç duyulmuştur. Bununla birlikte, yıpranmış fiziksel dokunun yenilenmesi amacıyla standartlara uygun biçimde kentsel mekânın yenilenmesini sağlamak

amacıyla yeni sosyo-mekânsal ve sosyo-ekonomik projeler geliştirilmiştir (Balamir 2005; aktaran Tarkan, 2007). Apartmanlaşan konut stoğu, kentsel dönüşüm projeleri adı altında alansal ve parsel bazında yenilenmeye başlamıştır. Yasal düzenlemelerle devletin planı ve imar kadroları tarafından yapılan planların kanun hükmünde olduğu bir düzenden; yasama organı tarafından belirlendiği bir düzene geçilmiştir. Proje aktörlerine karşı kamu yararını korumanın temel yasal dayanağı olan üst ölçekli planların yerini, devlet yetkileriyle hareket eden kâr amaçlı kuruluşların denetimden muaf “proje”leri almıştır. Kentsel dönüşümle pek çok ortak alanın iktidar tarafından ranta açıldığı görülmektedir (Harvey, 2019: 15).

Türkiye’de inşaat sektöründeki büyüme, kamu ve altyapı yatırımları, yasal ve yönetsel düzenlemeler aracılığıyla devlet desteğiyle olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla, kentlerin eskiyen kısımlarının ekonomik, toplumsal ve çevresel kısımlarını iyileştirmek yerine rant odaklı, halihazırdaki imar ve planlarını dışlayan projeler uygulanmıştır (Balaban, 2019). TOKİ ve oluşturulan toplu konut fonu ile konut üreticilerine sağlanan finansal destek, büyük inşaat firmaların ürettiği toplu konut üretiminin yaygınlaşmasına neden olmuştur. Türkiye’de 1990 sonrası kullanılan kentsel dönüşüm kavramı günümüzde hala tartışılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında, toplumsal ve fiziksel kaygılarla yola çıkılırken, zamanla bu kaygılar yerini politik ve ekonomik amaçların belirlediği, kentsel dönüşüm aktörlerinin çıkarlarının yön verdiği uygulamalara bırakmıştır. Bu nedenle bu uygulamaların ne derece sağlıklı olduğu tartışılmaktadır (Zamanov, Bahçelioğlu, 2013).

1984’te kurulan TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) özellikle 2000 yılı sonrasında gayrimenkul piyasasında kentsel dönüşüm aktörleri arasında girişimci olarak yerini almıştır. Düzensiz gecekondu alanlarında planlı konut alanları üretmek amacıyla kurulan TOKİ yasal düzenlemelerle kâr amacını önde tutan bir konum almıştır. TOKİ’nin hazırladığı reklam filminde doğa, çevre ve insanla bütünleşen, Cumhurbaşkanının vizyonu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının koordinasyonu, TOKİ’nin dar ve orta gelirliler için konut ürettiği bunu da şehirlerin kimliklerine saygılı olarak, modern ve gelenekseli birleştirerek yaptığı vurgulanmaktadır. Konut yalnızca bir barınma ihtiyacı

olarak değil şehrin kültürel sosyal ve coğrafi özelliklerini yansıtan temel bir kavram olarak değerlendirilmiş ve ‘yatay mimari’, ‘mahalle kültürü’, ‘yöresel mimari’ kavramları üzerinde durulmuştur. Deprem riskinden kent estetiğine, sosyal, kültürel ve fiziki dönüşümü tüm yönleriyle ele alarak projelerin gerçekleştirildiği belirtilmektedir (TOKİ, 2019). TOKİ’nin Türkiye’nin her yerinde yaptığı sosyal konutlar incelendiğinde aşağıdaki örneklerde görüldüğü gibi birçok söylemin gerçekleştirilmediği görülmektedir. Çok katlı, yüksek yoğunluklu konutlardan oluşan mekânsal tasarımlara gidilerek mahalle yapısından kopulmuştur. Projeler insan ölçeğinden uzaklaşarak yüksek katlı apartmanlaşma tercih edilmiştir. Yörenin kültürünü yansıtmadığı gibi var olan doğal çevrenin de tahrip olmasına neden olmuştur (Güzey, 2016).



Şekil 2. A-Bursa, Kestel toplu konut uygulaması, b- Amasya sosyal konut uygulaması, c- Balıkesir, Ayşebacı sosyal konut projesi (<https://www.toki.gov.tr/uygulama/illere-gore-uygulamalar>)

TOKİ’nin ana sayfasında “Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan’ın himayelerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın destekleriyle Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut projesi başladı.” şeklinde sosyal konut projeleri duyurulmuştur. Kullanıcıların kredilerinin ise kamu bankaları tarafından

verileceği aynı başlıkta duyurulmaktadır. TOKİ 500.000 konut hedefini 2011 yılında gerçekleştiren 2023 yılı için hedefini 1.200.000'e çıkardığını da duyurmuştur (TOKİ, 2020). TOKİ'nin duyurusu kentsel dönüşümün boyutlarını gözler önüne sermektedir.

1985 de yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile merkezi yönetimin sorumluluğunda olan imar ve planlama yetkilerinin çoğu yerel yönetime devredilmiş olup imar faaliyetleri artmıştır. Birçok inşaat firması belediyelerle iş birliği içinde kentlerin yakın çevresinde ucuz arsa toplayıp bunların hızlı bir şekilde imara açılmasını sağlamıştır (Balaban, 2019). Yerel yönetim ve merkezi yönetimin oluşturduğu kamu sektörü, gayrimenkul sektörünü yönlendiren güçlü bir aktör olup düzenleyici ve denetleyici rolündedir. Kentsel dönüşümde, yerel yönetim ve diğer aktörlerin sürece katılmasıyla tarihsel gelişim gözetilerek, toplumsal analizler yapılmalı ve yeni bir yaklaşım üretilmelidir (Ataöv ve Osmay, 2007). 2000 sonrası dönemde kentsel dönüşüm yasalarda yer almıştır. Katılımcı, çok aktörlü karar alma mekanizmaları, sivil toplum kuruluşları planlamanın gündeminde yer almıştır. (Ataöv ve Osmay, 2007).

Kadıköy'ün mekânsal gelişimini analiz ettikleri araştırmalarında Berkmen ve Turgut (2019: 157) kentsel politikanın, yüksek rant bölgesi olması sebebiyle afet açısından öncelikli bir bölge olmadığı halde kentsel dönüşüm kanunu üzerine kurulduğunu bunun sonucunda hızlı bir değişime uğradığını, ifade etmektedirler. Kadıköy'ün Fikirtepe Mahallesi, 2005 yılında Nazım imar planı ile özel proje alanı ilan edilirken, 2011 yılında kentsel dönüşüm alanı olarak tanımlanmıştır. Afetlere karşı dayanıklı bir yapısal yenilenme ile donatı ve altyapı alanlarının artırılacağına, çevresiyle ekonomik ve toplumsal olarak uyumlu ve hak sahiplerinin desteğini alarak bir proje geliştirileceğine plan notlarında yer verilmiştir. Sosyal karma politikaları destekleyecek şekilde gayrimenkul tipleri olmasına rağmen, alanda gerçekleşen dönüşüm fiziksel dönüşüm ile sınırlı kalmış, sosyal ve ekonomik yönden ne analiz ne de strateji geliştirilmiştir. Dönüşüm vaat ettiği sosyal bütünlüğü sağlamak yerine var olan sosyal dokunun parçalanmasına neden olmuştur (Bülbül Akın ve Türkün, 2019: 197, 198). Maliklerle anlaşma sağlanamamış ve kamuya terkler konusundaki bilinmezler nedeniyle sürecin durma aşamasına gelmesi eleştirilmiştir (elikbilek ve akır Öztürk, 2017).

### 2.4.2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Hukuki Zeminin Kurulması

Kentsel dönüşüm ile kentler, bir takım yasal düzenlemelerle, serbest piyasa ekonomisi içinde sermayedarların eline bırakılmıştır. Bütüncül planlamadan uzak proje bazlı kentsel dönüşüm deprem sonrası yenileme düzenlemeleriyle daha da görünür olmuştur (Zengin Çelik ve Çilingir, 2019).

1. Derece deprem kuşağında yer alan ülkemiz 1999 yılında Gölcük ve Düzce Depremleri ile sarsılmış, deprem sonucunda 18.373 kişi hayatını kaybetmiş, 48.901 kişi yaralanmıştır. Yıkılan ve ağır hasarlı binaların 96.796’sı konut, 15.939 tanesi iş yeri; orta hasarlı binaların 107.315’i konut, 16.316’sı iş yeri; Az hasarlı binaların 113.382’si konut, 14.657’si iş yeridir. (Meclis Araştırması Komisyon Raporu, 2010). Deprem Türkiye’nin doğal afetlere ne derece hazırlıksız olduğunu göstermiş ve depremin ardından “afet dirençli kentler” adı altında birçok yasal düzenlemeye gidilmiştir. 1999 yılı Gölcük ve Düzce Depremleri öncesinde afet sonrası yaraları sarma odaklı yaklaşım, yerini; 2004 deprem şurasının ardından, afet risklerinin tespit edilerek, afet öncesi bütüncül önlemler alma yaklaşımına bırakmıştır (Çelikkalek ve Çakır Öztürk, 2017). Avrupa Birliği uyum süreci ve küresel ölçekteki kentsel dönüşüm trendlerinin de etkisiyle planlamada katılımcı politikaların, çok aktörlü karar verme süreçlerinin ön planda olduğu planlama yaklaşımları ile kentsel dönüşümün yasalarda yer almasına sebep olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007). Depreminin getirdiği korku kentsel dönüşümün yasal düzenlemelerde yer almasının önünü açmıştır.

2002 yılı büyüme döneminde inşaat sektöründeki büyümeyi destekleyecek yasal ve yönetsel düzenlemeler yürürlüğe konmuştur. 2002’de konut fonu kaldırılmış, TOKİ finansman desteği sağlamaktan çıkmış, önemli bir aktör haline gelerek diğer aktörler ile iş birliğine başlamıştır (TOKİ-Belediye ortaklı projeler). Kâr amaçlı proje üretiminden tarihi dokuların korunmasına kadar projelerde yer almış, mülkiyeti kendisine devredilen arsa ve araziler için imar planlarını yapma ve onama yetkilerine sahip olmuştur. “Bunun yanı sıra

TOKİ, pek çok belediye ve özel firma ile iş birliği içinde kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri ile 'kaynak yaratma' adı altında rant amaçlı kentsel projelere girişmiştir." (Balaban, 2019). 2003 yılında sonra kamu arazilerinin tahsis ve satışı yoluyla farklı projelerde kullanılması politik olarak sıkça tercih edilmiştir. İnşaat yatırımlarında bürokratik engellerin kaldırılarak imar düzeninin serbestleşip kuralsızlaştığı ve uygulamaların da kanun ve yönetmeliklerle yapıldığı görülmektedir (Balaban, 2019).2004 yılı yasal düzenlemeler açısından dikkat çekici olup, aynı anda birçok değişiklik yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklikler kapsamında 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkarılmış, Anakara havaalanı yolu ve çevresinin yaşam standartlarını, çevresel ve fiziksel yapısını iyileştirmek amaçlanmıştır (Candas ve diğerleri, 2016). Kanun yalnızca Kuzey Ankara girişini kapsayan, proje bazlı bir karar olması açısından önem taşımaktadır. Ardından 5162 sayılı "Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte yapılan değişiklikler, 5216 Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ve 5226 "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"nun çıkarılması ve 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" ile verilen kararlar uygulamaların gidişatını belirleyici nitelikte olmuşlardır. Büyükşehir Belediyesi Kanunu'yla belde belediyeleri kaldırılmış ilçe belediyeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarını yapma ve onaylama yetkisi büyükşehir belediyelerine devrederek yalnızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını onaylama yetkisine sahip olmuştur.

2004 yılında başlayan yasal düzenlemeler ardından 2005 yılında 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun" ve "5393 sayılı Belediye Kanunu" ile devam etmiştir. Belediye Kanunu'nun 69. maddesi belediyelerin arsa ve konut üretme yetkilerini tanımlarken, 73. maddesi kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmesinin tanımlamasını yaparak yerel yönetimlerin mekânsal sorumluluğunu ciddi anlamda genişletmiştir. Burada önemli olan husus bazı yenilemelerde harç indirimlerine gidilebilmesi ve TOKİ'nin de finans kuruluşu olarak bu projelerde dönüşüm ortaklarından biri olarak tanımlanmasıdır (Zengin Çelik ve Çilingir, 2019).

Belediyeler, 2005 yılında yetkilerinin genişlemesiyle kentsel dönüşümde aktif rol almaya başlamıştır. 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesi ile yerel yönetimler, belediye ve belediye mücavir alan sınırları içerisinde, korunması gereken yerler haricinde, beldenin; ticaret, sanayi, konut gibi alan ihtiyaçlarına yönelik imar planı yapma, imar uygulamaları yapma ve arsa üretme yetkisine aynı zamanda kamu ve bankalar gibi özel kuruluşlarla ortak projeler yapma yetkisine sahip olmuştur. Nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelere kentsel dönüşüm proje alanı ilan etme yetkisi verilmiştir. Kanununun 73. maddesiyle ise yerel yönetimler, belediye ve belediye mücavir alan sınırları içerisinde, kentsel kullanım alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa etmek, kentin tarihi, kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amaçlarının en az birisinin sağlanması halinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yapma yetkisine sahip olmuştur. Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerindeki rolü bu maddeyle tanımlanmıştır. Özellikle İstanbul'da birçok kentsel dönüşüm uygulaması bu maddeye dayandırılarak gerçekleştirilmiştir. Göçler, taleplerin değişmesi, sosyo-ekonomik koşulların bozulması kentsel saçaklanmaya neden olmuştur. Bunun sonucu olarak şehirlerin kapasitesi zorlanmış, belediyelerin bütçeleri yetersiz kalmış ve 2007 yılından sonra özel sektörün sürece dahil olduğu, TOKİ-özel sektör iş birliğinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır (Zamanov ve Bahçelioğlu, 2013).

2011'de çıkarılan "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" sonrasında kentsel dönüşüm alanlarında plan yapma ve onaylama yetkisi ile karar verme gücü tek elde toplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı<sup>1</sup>, TOKİ ve yerel yönetimler; özel sektör yatırımları için birlik oluşturmuş ve yasal düzenlemelerle birlikte gayrimenkul sektörünün gelişmesine zemin hazırlamıştır. TOKİ çatısı altındaki Toplu Konut fonu ve banka kredileriyle gayrimenkul sektörü büyümüş en nihayetinde de dar gelirleri yerinden ederek lüks konut ve iş yerleri üreten bir sisteme dönüşmüştür (Güzey, 2016).

---

<sup>1</sup>29 Ekim 2021 tarihli ve 31643 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ismi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak değiştirilmiştir (ÇŞB, 2021).

2008 yılında yapılan Deprem Şurası ardından afet öncesi planlamaya yönelik bütüncül önlemler alınması yönünde adımlar atılmış şura sonrası 2008’de Planlamaya Esas Jeolojik, Jeolojik- Jeoteknik ve Mikro bölgeleme Genelgesi bu adımların başında gelmektedir (Çelikkbilek ve Çakır Öztürk, 2017).

Gölcük ve Düzce Depremlerinin ardından 2011’de yaşanan 7,2 büyüklüğündeki Van depreminde 644 kişi hayatını kaybetmiş, 1.966 kişi yaralanmış, 252 kişi enkazdan sağ kurtarılmış, 2301 bina ise yıkılmıştır (AFAD, 2022). AFAD’tan yapılan açıklamaya göre 5739 binanın hasarlı ve oturulmaz, 4882 binanın hasarlı ancak oturulabilir olduğu, deprem nedeniyle toplam 2262 bina yıkıldığı belirtilmiştir. 2011 Van depremi ardından 2012 sonrasında “afet dirençli kentler” yaratılması amacıyla yapılan yasal düzenlemeler, yerel ve merkezi yönetim tarafından yapılan kanun düzenlemeleri kentsel dönüşümü hızlandırmıştır. "Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları" belirlemek amacıyla çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılarak afet dirençli kentler yaratılması yönünde somut bir adım atılmıştır (Daşkiran ve Ak, 2015). Kentsel dönüşüm uygulamalarının temel nedeni, afete dayandırılarak, tüm ülkede uygulanan yasal bir düzenleme oluşturulmuş olup söz konusu kanun diğer kanunlara denk olmasına rağmen diğer kanunlardan farklı olarak sınırlandırılmamıştır, bütüncü bir yaklaşım üzerinde durulmamıştır. 2019 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 8 maddeden oluşan 5 yıllık Kentsel Dönüşüm Eylem Planı oluşturulmuştur. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum “Türkiye’nin yüzde 66’sının deprem riski altında yaşıyor ve son 50 yılda 6 ve üzerindeki şiddetlerde yaşanan 56 depremle 80 binin üzerinde vatandaşın hayatını kaybetti” sözleriyle kentsel dönüşümün devlet politikası olmasının üzerine vurgu yapmıştır (Kurum, 2019).



#### **2.4.2.2. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla Birlikte Parsel Bazında Dönüşüm**

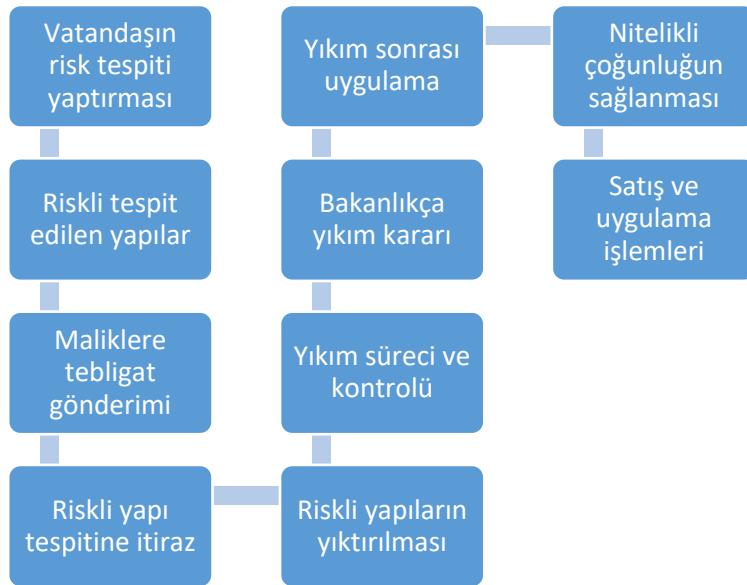
2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, riskli alanlar ve yapılarda yaşam alanlarını iyileştirmeye yönelik çerçeveyi belirlemek amacıyla çıkarılmıştır. Kentsel dönüşüm alanı ilan edilecek alan en az 50.000 m<sup>2</sup> olması gerekmekte olup, kamulaştırılması ve boşaltılmasında anlaşma yoluna gidilmesi, mahkemede ise öncelikli görüşülüp karara bağlanması mecbur tutulmuştur. Kentsel dönüşüm alanında kamuya ait taşınmazlar belediyeye devredilebileceği gibi kamu idareleriyle ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilecektir. Yasada kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen yerler imarlı imarsız, üzerinde yapı olan olmayan alanların proje alanı olarak belirlenmesi ve parçacı planlamanın önünün açılmasına sebep olması sebebiyle Yenice tarafından eleştirilmiştir (Yenice, 2014). Yürürlükteki en güçlü kanun olma özelliğine sahiptir. Bu kanunla her alanda ve her amaç için kentsel dönüşüm yapılabilmektedir. Yasal düzlemde koparak parçacı planların birleşerek kentsel yapıyı meydana getirdiği bir zemin oluşturulmuştur (Güzey, 2016). 2018 yılında yapılan değişiklikle AFAD'ın, Millî Savunma Bakanlığı'nın, Bakanlar Kurulunun ve Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması şartı kaldırılarak riskli alan kararı doğrudan "Cumhurbaşkanınca" belirlenmeye başlamıştır. 2019'da 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde geçen kira yardımları yeniden düzenlenmiştir. Maliklere ve hak sahiplerine geçici konut veya iş yeri ya da kira yardımı yapılırken değişiklik sonrasında mülkiyetini belgelemeyen vatandaşlara da kira yardımı veya kredi kullanım hakkı sunulmaktadır (Ek-1). Yapılan kira, enkaz bedelleri ve banka kredileri dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilecektir (Ek madde, 2019). 2019'da çıkarılan imar affı ile 2012'de çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yaşam alanlarını iyileştirme hedefi birbiriyle gelişmektedir.

Riskli alan; zemin veya yapılaşmanın can ve mal kaybı riski taşıması durumunda; "ilgili idare veya TOKİ, Bakanlık, alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin" teklifiyle, Bakanlığın uygun görüşü sonucu Cumhurbaşkanı kararınca ile

ilan edilir (6306 Sayılı Kanun, 2012; 6704 Sayılı Torba Kanun, 2016). 2016 tarih 6704 sayılı Torba Kanunla riskli alan kapsamı genişletilmiştir. “(...)Üzerinde toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskan ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabileceği” hüküm altına alınmıştır. Riskli alan ilanı ve uygulamalarında Bakanlık yetkili olup, yetkisini ilgili kuruma devredebilir (6704 sayılı Torba Kanun, 2016). Riskli alan büyüklüğü asgari olarak 15.000 m<sup>2</sup> olmalıdır ancak, bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, bu şart aranmadan riskli alan tespiti yapılabilmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya ilişkin geniş yetkiler verilmesi merkezi yönetimin bu süreçte giderek artan bir rol üstlendiğine işaret etmektedir (Yenice, 2014). Bakanlık riskli alan ilanından sonra geri kalan işlemleri ilgili kuruma, TOKİ’ye yetki devri yapabildiği gibi resen de yapar veya yaptırmaya yetkilidir. Güzey’e (2016) göre riskli alan kriterleri çok geniş tutulmuş her yer ve her genişlikte riskli alan ilan edilmesi bir “kentleşme kampanyasına” dönüştürülmüştür.

Rezerv yapı alanları ise riskli bölgelerin taşındığı yeni alanlardır. Deprem riskinin azaltılması adı altında inşaat sektörünün zengin edilmesi ve yapıların yasayla meşrulaştırılması Yenice tarafından eleştirilmektedir. Eleştirilen diğer hususlar dönüşümle ortaya çıkan sosyo-mekânsal sorunların dikkate alınmadığı, rant elde edilen bölgelerde dönüşümün hızlı olmasından kaynaklanan soylulaştırma sonucu insanların zor durumda kalmasıdır. Genellikle bu insanların maliyetleri karşılama gücü bulunmadığından, dönüşüm uygulamaları katılımcı değildir. Kanunla yerleşimin asıl sorumlusu olan yerel yönetimleri devre dışı bıraktığı yönünden de eleştirilmiştir (Yenice, 2014). Afet alanlarında bütünlük bir planlama yaklaşımı getirilmek istense de riskli yapıların tek tek dönüştürüldüğü bir yaklaşım benimsenmiştir. 2000 yılından önceki binaların yıkılmasının önünü 6306 sayılı kanun “Türkiye’de başlatılmış en büyük imar hareketi” olarak yorumlanmaktadır (Çelikkilek ve Çakır Öztürk, 2017; Yılmaz, 2015).

Riskli yapıların tespiti, masrafları malik tarafından ödenmek üzere, lisanslı yetkililere yaptırılacağı gibi Bakanlık ve idare tarafından da yapılabilir ve tespite 15 gün içinde itiraz edilmesi durumunda üniversite ve bakanlık yetkililerinden oluşan bir teknik ekipçe değerlendirilir (6306 Sayılı Kanun, 2012). Riskli yapılar masraflar malik tarafından karşılanmak üzere, verilen süre içerisinde yıktırılmadığında masraflar ve diğer yardım ve krediler dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanarak idarece, idarece yıktırılmayan yapılar ise Bakanlıkça yıktırılır, gerektiği durumlarda ise riskli yapının tespit, tahliye ve yıktırma işini Bakanlık üstlenebilir. Masraflar tapu kaydındaki arsa payları üzerine ipotek edilir (6306 Sayılı Kanun, 2012). Riskli yapıların yıkılmasıyla ortaya çıkan boş arazilerde yapılacak imar uygulamalarına arsa payları oranında yer sahiplerinin üçte iki çoğunluğu ile karar verebilmektedir. Karara katılım olmaması durumunda diğer paydaşlara satılabileceği gibi Hazine adına tescil edilebilir ve bu durumda paylar Bakanlığa tahsis edilmiş olur, bakanlığın uygun görüşü ile idareye veya TOKİ'ye devri yapılabilir. Üçte iki çoğunluk sağlanamaması halinde, Bakanlık, TOKİ ve İdare acele kamulaştırma yapabilir (6306 Sayılı Kanun, 2012).



Şekil 3. Riskli yapı süreci  
(<https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-sureci-i-104285>)

2018'de yapılan değişikliğe göre Bakanlık, uygulamalarda kullanılmak üzere planlarda özel değişikliğe gidebilir, değişiklikler için özel plan notları eklemeye, onaylamaya yetkilidir (6306 Sayılı Kanun, Madde 6, 2012). Hak sahipleriyle anlaşma, projenin tasarım kısmı bittikten sonra yapılmaktadır. Bu durum katılımcı yaklaşımın önüne geçmektedir (Candas ve diğerleri, 2016)

Kentsel dönüşüm, sermayenin tekeli ve kontrolüne bırakılmaması gereken çok yönlü sonuçları olan bir müdahale biçimidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yurttaşın temsili, kamunun müdahalesi zaruridir. Kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilirken toplumun gereksinimlerini sağlayan bir planlama anlayışından yola çıkarak “Yaşanabilirlik” kıstasları çerçevesinde bir uygulama zemini oluşturulmalıdır (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017). Ülkemiz açısından baktığımızda depremlerin yarattığı korku kentsel yenilemeyi meşrulaştırırken; projelerin hızlı, kolay, düşük maliyetle üretilmesi hedeflenmektedir.

14.02.2020'de Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunu'nun Ek 12. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek Madde 8 eklenmiştir. Bu maddeyle parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz hükmü yer almaktadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak olan imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır hükmü ile imar planları ile oluşacak değer artış payı olarak cisimleştirilen rant payını kamuya kazandırmak adına yapılmış düzenlemeler tanımlamaktadır. Yönetmelikte kentsel dönüşüm kanunu kapsamındaki riskli yapılar, rezerv yapı alanları, “riskli yapının meri imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden”, kamu ve bazı vakıflardan, “İmar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin, 3194 sayılı Kanununun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden” ve yoğunluk arttırılmayan cephe yol düzenlemeleri değer artışından muaf tutulmuştur. Ada bazında yapılacak plan değişikliklerinin önü açılırken; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen plan kademelenmesi,

bütünlük gibi ilkeleriyle çelişmektedir. Kamu-özel ortaklığı bu kanunla öne çıkarılarak; oluşan ranttan pay alan kamunun, plan değişikliklerinde gözetilen kamu yararının geri plana atıldığı anlaşılmaktadır.

2011 Van Depremi'nin ardından 2012'de ilk kez Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'da afet adının geçmiş olmasına rağmen uygulama alanın çok geniş tutulması nedeniyle gayrimenkul sektörünün büyümesinde rol oynamıştır. Ülkemizde yaşanan son büyük deprem 30 Ekim 2020 tarihinde Ege Denizi Sisam Adası açıklarında meydana gelen deprem, deprem ve deprem sonucu oluşan tsunami, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde, Yunanistan'ın Kuzey Ege ve Güney Ege bölgelerinde can kayıplarına ve maddi hasarlara sebep olmuştur. AFAD'ın yaptığı açıklamaya göre, Türkiye'de 1'i boğulma sonucu olmak üzere toplam 117 kişi hayatını kaybederken 1.034 kişi yaralanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan hasar tespit çalışmaları sonucunda İzmir Depreminde yıkılan bina sayısı 17; acil yıkılacak, ağır hasarlı, yıkık bina sayısı 506; orta hasarlı bina sayısı 511; az hasarlı bina sayısı 5.119, hasarsız bina sayısı 103.785 adet olarak açıklanmıştır (TMMOB, 2020).

Depremin ardından İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Ortak Akıl Buluşması düzenlenmiş buluşma sonucunda depreme hazırlıklı olmak için jeolojik analizler yapılması bu analizlerin imar planlarına işlenmesi, böylece alınan plan kararlarının afet odaklı olması hedeflenmiştir. İzmir genelinde akla ve bilime dayalı riskli yapı envanteri oluşturulması, yapıların müelliflerinin mesleki sorumluluk sigortası şartının getirilmesi gibi yenilikçi sonuçlar çıkarılmıştır (İBB, 2020). TMMOB tarafından yayınlanan makalede ise depremin planlı yapılaşmış alanlarda meydana geldiği, bu nedenle riskli alan ve yapıların bilimsel kararlara dayanılarak verilmesi gerektiği, kentsel dönüşüm kanununun ve belediye kanununun 73. Maddesi doğrultusunda devam eden projelerde revizeler yapılması önerilmiştir. Kamu yatırımlarının büyük kentsel dönüşüm projeleriyle sermaye çekmek için kullanılması eleştirilmiştir (Çınar, Ekici ve Baysal, 2020).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2021 yılındaki söylemine göre; kentsel dönüşüm kanunu kapsamında yaklaşık 6-7 milyon konutun (Türkiye'deki toplam konut ihtiyacının yaklaşık %40'ı) dönüşmesini beklemekte ve dönüşüm projelerinde toplam maliyet 500 milyar dolar olarak tahmin edilmektedir (Candas ve diğerleri, 2016). Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum 2012'den bugüne 1,5 milyon konutun dönüşümünün tamamlandığını ifade etmiştir; "Kentsel dönüşümün önünde hiçbir engel yok" diyerek, yerel yönetimlere de kentsel dönüşümde aktif olmaları konusunda çağrı yapmıştır (ÇŞB, 2020). 2000'lerde çıkarılan yasaların hiçbirinin deprem öncelikli olmadığı sadece kentsel dönüşüm uygulamalarıyla gayrimenkul sektörünü büyümesine hizmet ettiği görülmektedir.

Güzey'in (2016) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da riskli alan ve riskli yapıların neye göre belirleneceğini içeren ayrıntılı kriterler belirlenmiş olup buna göre Danıştay'ın iptal ettiği kararlara da dayanarak birçok yapı somut olmayan verilerle riskli kabul edilmektedir. Ankara üzerine yapılan araştırmada Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen riskli alanların zemin yapılarının sağlam olması gibi gerekçelerle Danıştay tarafından iptal edilmesine rağmen Bakanlar Kurulunun aldığı yeni kararlarla tekrar kentsel dönüşüm alanı ilan edildiği görülmektedir. Güzey, bu alanların şehir merkezinde, toprak rantının yüksek olduğu yerlerde olduğunun üzerinde durmaktadır.

Yapılmış olan çalışmalar imar plan değişiklikleri ile kentsel dönüşüm arasında pozitif bir ilişki olduğunu göstermektedir. Özellikle tek katlı ve az miktarda hak sahibinin olduğu kentsel alanların imar planlarıyla kat sayıları arttırılmakta böylece müteahhit, mal sahipleri ve kamu kurumlarının kazandığı bir sistem ortaya çıkmaktadır. Fakat yaşam kalitesi kriterlerine göre kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde imar planlarında artan oranın sadece yoğunluk olduğu park alanlarının kişi başına düşen miktarının, otopark sayılarının günden güne azaldığı anlaşılmaktadır.

6306 sayılı kanun ile önu açılan parsel bazında dönüşümlere özellikle birçok kentte uygulama aşamasını kolaylaştırdığı için sıkça başvurulmaktadır. İzmir Bostanlı örneğinde olduğu gibi, tercih edilen münferit parsel dönüşümleri hukuki itirazları engellemiştir (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017). Evlerini yenileme fırsatı bulan vatandaşlar bir yerine daha fazla daire sahibi olmuşlardır. Yeni düzenlemelerle artan rant değerinden yerel yönetim de yasal olarak belirli bir yüzde üzerinden pay alabilir konuma gelmiştir. Kanundan önce de meclis kararlarıyla alınabilen rant payı şimdi merkezi hükümet tarafından yasal bir zemine oturtulmuştur.6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte birçok kentte gayrimenkul sektörü canlanmıştır. Bu yasayla birlikte büyükşehirlerde geniş kapsamlı büyük kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi kolaylaşırken; küçük ölçekli kentlerde eskiyen konut stoğunun yenilenmesinin önu açılmış, bu küçük ölçekli kentlerdeki gayrimenkul piyasasının lokomotifi olmuştur.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ARAŞTIRMA YÖNTEMİ/MATERYAL VE YÖNTEM

Araştırma kapsamında nicel ve nitel araştırma yöntemlerine yer verilmiştir. Nicel araştırma yöntemi ile; Kepez Belediyesi'nden edinilen Çanakkale ili merkez ilçesine bağlı Kepez beldesine ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu kapsamında Kepez'in depremsellik analizi yapılmıştır. Kepez'in planlama süreçlerini analiz etmek amacıyla Kepez Belediyesinden izin alınmış ve arşivindeki tüm planlar ve meclis kararları incelenmiştir.6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Kepez beldesinde yansımaları araştırılırken riskli yapıların tespit edilmesi amacıyla Kepez beldesi ve Çanakkale Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile görüşülmüştür.

Kanundan yararlanan seksen üç riskli bina NetCad programı aracılığıyla harita üzerine işlenmiş, arazide fotoğraflanmış, imar planları üzerinden eski yeni inşaat alanları hesaplanmış ve mekânsal adres kayıt sisteminden (MAKS) müteahhit bilgilerine ulaşılmıştır. Kepez'in 1980'den günümüze kadar olan 40 yıllık bir süreçte mekânsal planları analiz edilerek parsel bazında dönüşen binaların hangi bölgede yoğunlaştığı tespit edilmiştir.6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan verilere göre riskli yapılar tespit edilmiş, NetCad programı kullanılarak tespit edilen binalar haritalandırılmıştır. Yapılan arazi çalışmaları neticesinde bu binaların güncel halleri fotoğraflanmıştır. Kepez Belediyesi'nden alınan veriler ve binaların üzerinde yazan isimlerden inşaat firmaları tespit edilerek hangi müteahhitlerin hangi bölgelerde yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Google Earth üzerinden yapılan çalışma ile binaların eski halleri fotoğraflanmış, imar planlarının analizlerinden de faydalanılarak eski/yeni arasındaki yoğunluk farkları hesaplanmıştır.



Nitel araştırma yöntemi ile, kamunun ve alanda bulunan inşaat firmalarının söylemleri irdelenmiştir. Araştırma kapsamında yararlanılan birincil kaynaklar; yapılan saha araştırmasına esas olarak belediye personeli, muhtarlık, alanda yaşayanlar ve alandan taşınanlar olmak üzere 10 kişiyle yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Mekânsal dönüşümün sosyo-ekonomik, altyapı gibi sorunlara çözüm üretip üretmediği sorgulanmıştır. Gerçekleşen dönüşüme Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun mu yoksa plan değişiklikleriyle artan kat sayılarının mı neden olduğu sorgulanmıştır.

Kepez'in kent merkezindeki kentsel dönüşümü şekillendiren merkezi yönetim, yerel yönetim ve inşaat sektörlerinden oluşan aktörlerin mekânın şekillenmesindeki etkilerinin anlaşılmasına yönelik birebir görüşmeler yapılmıştır. Yerel yönetimin plan değişiklikleri üzerine belediye meclisinde aldığı kararlar, genellikle kat artışlarının hangi motivasyonlarla alındığı, elde edilen rant değerinin kamunun hangi alanlarında kullanıldığını anlamak, gelecekte Kepez'i nasıl bir plan yaklaşımının beklediği sorularına cevap bulmak adına Kepez'de belediye başkanlığı yapan Halil Atan, başkan yardımcılığı yapan Eşref Koç ve meclis üyesi olarak görev yapan Burçin Soysal ile görüşme yapılmıştır.

6306 sayılı kanunun asıl amacı kent içindeki riskli alanların belirlenmesi, riskli yapıların yıkılması ve zemine uygun yapılaşma yapılmasıdır. Değişim değerinin öne çıktığı kentsel dönüşüm uygulamalarında, 6306 sayılı kanunun olası afetleri önleme amacına hizmet edip etmediği ise belediye personelleri Jeoloji Mühendisi Muhsine Kocakurt ve İnşaat Mühendisi Şaban Denizli ile yapılan görüşmeler doğrultusunda sorgulanmıştır. Kepez'in zemin yapısı ve bina kalitesi üzerinde bilgiler alınmıştır. Plan değişiklikleri ve 6306 sayılı yasa kapsamında kentsel dönüşümden etkilenen yani mekânın kullanıcılarının memnuniyetini sorgulamak amacıyla binası riskli yapı kapsamında yenilenen ve eski köy evinde oturmayı tercih eden dönüşümü tercih etmeyen kullanıcılarla görüşülerek, görüşlerini hangi nedenlere dayandırdıkları tespit edilmiştir. Bir diğer dönüşüm aktörü olan müteahhitlerin oluşan kentsel ranttan aldıkları pay sorgulanmış, Kepez'de kentsel dönüşüme hangi dönemde başladıkları, aldıkları rant payından memnuniyetleri, yerel

yönetim ile ilişkileri ve son dönemde inşaatların yavaşlamasının nedenleri ve beklentileri üzerine görüşme gerçekleştirilmiştir. Merkezi yönetimin taşra teşkilatı olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğünden riskli yapılara yönelik veri toplanmış, merkezi yönetimin kentsel dönüşümün neresinde durduğu sorgulanmıştır.

Kentin planlamasında hangi aktörlerin söz sahibi olduğu ve kentleşmenin hangi amaçlara hizmet ettiği bilgilerine ulaşılmış, sonuç olarak da merkezi yönetim, yerel yönetim ve toplumsal dinamikler arasında gerçekleşen kentsel dönüşüm yaklaşımları üzerine değerlendirmeler yapılmıştır. Kepez'in ilk Belediye Başkanı Halil Atan, Kepez Belediye Başkan Yardımcılığı yapan Eşref Koç, Kepez Belediye Başkan Yardımcısı Halil Uyanık, Meclis Üyesi Burçin Soysal, Cumhuriyet Mahalle Muhtarı Yakup Kaya olmak üzere yerel yönetim temsilcilerine yöneltilen sorular aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

1. İmar planlarında nasıl değişimler oldu? Yapılan değişikliklerin sebepleri neydi ve nasıl bir kentleşmeye neden oldu?
2. Cumhuriyet Mahallesinde özellikle Hamidiye Caddesi ve Muhtar Uzun Ahmet, İbrahim Aytap Caddelerinde yoğunlaşan imar plan değişiklikleri ile yapılan kat artışları hakkında düşünceleriniz nelerdir?
3. 2012'de çıkarılan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Kepez'e yansımaları hakkında ne düşünüyorsunuz?
4. Çanakkale'nin gelişme alanının Kepez'e doğru yöneldiğini görüyoruz, bu konu hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?
5. Kepez'in köy zamanında 2 katlı bahçeli olan konut tipolojisi değişerek yerlerini 4-5 katlı apartman daireleri aldı. Bu değişim hakkındaki düşünceleriniz nelerdir, üretilen konut tiplerini nasıl değerlendirirsiniz?
6. Kepez'in gelecekteki yapılaşması hakkındaki öngörünüz nedir?

Kepez Belediyesinde çalışan İnşaat Mühendisi Şaban DENİZLİ ve Jeoloji Mühendisi Muhsine Kocakurt'a yöneltilen sorular aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a dayanılarak yapılan dönüşüm uygulamalarını kendi meslek alanları açısından değerlendirilmeleri istenmiştir.

Kepez'de müteahhitler kentsel dönüşümün önemli aktörleri olarak öne çıkmaktadır. Hem müteahhit hem de Meclis Üyesi olarak görev yapan Burçin Soysal ve Kepez'in önemli müteahhitlerinden Ramazan Kaymak'a yöneltilen sorular aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dan yararlanmadıkları sorulmuştur.
2. Mülk sahipleri ile yapılan anlaşmalarınızda oranlarınız geçmişten bugüne nasıl değişti?
3. Kepez'de inşaat yapmayı tercih ettikleri hangi sokakların rant getirisi daha fazla?
4. İmar plan değişiklikleriyle sağlanan kentsel rant nasıl bölüşüldü?
5. Ekonominin gidişatı sizi nasıl etkiledi?
6. Kepez'deki işlerinden memnun olup olmadıkları ve yerel yönetimden beklentileri sorulmuştur.
7. Kepez'in imar planı hakkında düşünceleri ve öngöruları sorulmuştur.

Kepez’de aynı zamanda belediye başkan yardımcılığı yapan Halil Uyanık, Cumhuriyet Mahallesi Muhtarı Yakup Kaya, belediye personeli ve kentsel dönüşümden ev sahibi olan Özgür Sazlı’ya yöneltilen sorular aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dan yararlanarak evinizi yenilemek istiyor musunuz?
2. Mütcahhidinizden memnun kaldınız mı?
3. Eviniz iskanlı mı?
4. Yapı kalitesinden memnun musunuz? Evinizden memnun musunuz? Dönüşen binanız ile eski halini karşılaştırır mısınız?
5. Komşuluk ilişkilerinizden memnun musunuz?

Bu çalışmayı kapsayan süreçte, meslek insanı olarak meclis ve grup toplantılarına katılım sağlanmışır. Bu toplantılarda alınan kararlar ve yürütölen tartışmalar da bu çalışmaya aktarılmıştır. Meclis ve grup toplantılarındaki katılımcıların ve etkin olan aktörlerin yetki ve sorumluluklarını ifa etme biçimleri de bu çalışmanın konusu olması sebebiyle ele alınmıştır.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### ARAŞTIRMA BULGULARI

#### 4.1. Kepez'in Mekânsal Gelişimi

Kepez'in beldesi olduğu Çanakkale kenti, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde Bursa, Balıkesir, Yalova ve Bilecik İlleri ile yer almaktadır. Çanakkale Merkez İlçesi; Çanakkale boğazının en dar kısmına kurulmuş kuzeyinde Lâpseki, güneyinde Ezine ve Bayramiç, doğusunda Çan ve batısında Çanakkale Boğazı ile çevrilidir. Küçük ve orta ölçekli bir kent olan Çanakkale'nin ilk planları 1949 yılında yapılmıştır. Kent 1990 yılına kadar dışarıdan istihdam alacak kadar gelişmemiş hatta diğer büyük kentlere göç vermiştir (Çavuş ve Uysal, 2018).



Şekil 4. Kepez'in bölgedeki konumu

(Google Earth, 2019)

Nüfusu 32.665 (Tablo 2) olan ve Türkiye'nin en büyük beldesi ("Türkiye'nin en büyük beldesi, Marmara'nın incisi Kepez", 2018) Kepez ise Çanakkale'nin güneyinde ve Çanakkale'ye bitişik konumda yer almaktadır. Çanakkale- İzmir Asfaltı üzerinde, denizden 300 metre içeride küçük bir tepelik alan üzerinde kurulmuştur. Kepez, Çanakkale içindeki rolü ve kimliği ile kentin güneybatısında önemli bir kentsel alt bölgeye karşılık gelmektedir. Belde, Çanakkale Merkez İlçesine bitişik konumda yer aldığı için günümüzde Merkez ilçede oturup Kepez'de çalışan veya okuyan; Kepez'de oturup Çanakkale'de çalışan veya okuyan çok sayıda insan bulunmaktadır. Kepez ve çevresine yapılan yatırımlar beldenin hızla kentleşmesine neden olmuştur. 1990 öncesinde yapılan sanayi yatırımları; AKFA, Tekel Şarap ve Kanyak Fabrikası, Dardanel, stadyum, hava alanı; 1990 yılı sonrası, 1993 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesinin açılması, 2000 yılı sonrası; 2007 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Hastanesinin açılması, Çanakkale Adliyesi, İl Özel İdaresi, PTT gibi birçok kamu kurumunun (Şekil 4) Çanakkale ve Kepez'i mekânsal olarak birbirine bağlayan ana yolların üzerine taşınmasıyla zamanla Çanakkale'nin gelişme yönü Çanakkale-İzmir aksına yani Kepez yönüne kaymasına neden olmuştur. Bunun sonucunda da tarım alanları imara açılmış, kentsel yayılma ve saçaklanmaya neden olmuştur (Çavuş ve Uysal, 2018). Kepez'de yapılan kamusal yatırımlar ise beldenin doğusunda yer seçen, TOKİ ve 2017 yılında hizmete açılan Devlet Hastanesi; Cumhuriyet Mahallesi'nde yer seçen SGK, Kepez Belediyesi, Kepez Limanıdır. 2006 yılında faaliyete başlayan Kepez Limanı kent kimliğinde belirleyici bir niteliğe sahiptir (Çavuş, 2012). Beldedeki yatırımlar hem nüfus artışını hem de mekânsal büyümeyi doğrudan etkileyerek konut üretiminde artışa neden olmuş, Kepez'in tarımsal özelliğini yitirerek kırsal özelliğini kaybetmesine neden olmuştur.

Kamu sektörünün yer seçimleri Kepez merkezinde de rantın hızla yükselmesine özellikle Cumhuriyet Mahallesi'nde, gayrimenkul piyasasının hareketlenmesine neden olmuştur. Kepez, ovaların hemen ardından başlayan, yüksekliği doğu ve güneydoğuya doğru artan tepeler üzerine kurulu; 1980 öncesinde etrafında verimli tarım toprakları olan bir köy yerleşimiyken, 1980 sonrasında alınan planlama kararlarıyla hızla kentleşerek bugünkü formunu almıştır. İller Bankası tarafından yapılan Çanakkale Belediyesi tarafından 1981'de onaylanan plan çalışmalarlarıyla Kepez'de, planlı döneme geçilmiştir. 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu ile imar planlarını yapma ve onaylama

yetkisinin belediyelere verilmesi ile 1992 yılında belediye olan Kepez’de yerel yönetim, kentsel topraklarda söz sahibi olan başat aktör konumuna gelmiştir. 1992 yılından sonra mekânsal planları hem yapan hem onaylayan hem de uygulayan konumuyla, Kepez’in mekânsal geleceğini inşa ederken; gayrimenkul piyasası için de belirleyici rol üstlenmiştir. Kepez Belediye Meclisi, söz konusu gelişmeler sonrasında 1981’de yapılan plan üzerinde revizyon, değişiklik, ilave gibi plan değişikliklerini sıklıkla görüşmüş, onaylamış ve uygulamıştır. Bu durum yerel yönetime büyük bir özgürlük alanı sağlamıştır. Kepez, köy yerleşim yeriye tarıma dayalı ekonominin yerini, hizmet sektörü almıştır. Müteahhitlerin talepleri doğrultusunda Belediye Meclisi üzerinde kat artışı baskıları sonuç vermiş ve plan değişiklikleriyle parsel bazında kat artışları çokça yapılan bir uygulama haline gelmiştir. Takip edilen meclis toplantılarında, belediye yönetiminde etkin olan aktörlerin parsel bazında plan değişikliklerini onaylamak için müteahhitlerden kamuya dönüşü olacak birtakım taleplerde bulunduğu gözlemlenmiştir. Kamu hizmeti kapsamında yapılacak yatırımlar müteahhit ve belediye idari kadrosu arasında pazarlık aracı olarak kullanılabilir. Aynı zamanda belediye bütçesinin yetersiz kaldığı durumlarda da müteahhitlerden bağış yoluyla maddi destek de alınmıştır. Anlaşmanın belediye tarafına düşen bölümü ise müteahhitlerden gelen talep doğrultusunda plan değişikliği yapmak ve parsel bazında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına onay vermek olmuştur.

Şekil 6’da gösterilen haritaya göre, Kepez, Cumhuriyet, Boğazkent ve Hamidiye olmak üzere üç ayrı mahalleden oluşmaktadır. Kepez belediye binasının da yer aldığı Cumhuriyet mahallesi beldenin ilk kurulduğu yer olup günümüzde merkezi iş alanı olarak tanımlanırken, Çanakkale-İzmir Asfaltı üst kısmında yer alan Hamidiye mahallesi beldenin yeni gelişme bölgesi olarak kapalı sitelerin yer aldığı bir mahalledir. Arkeolojik sit alanının yer aldığı Boğazkent mahallesinde ise, 1982 yılında yapılmış ilk plan olan İlave İmar Planı ile Çanakkale’nin güneyinde bahçeli, sundurmalı 1, 2 katlı olarak yazlık konutların bulunduğu bir bölge olarak planlanmıştır. Cumhuriyet Mahallesi ve Boğazkent Mahallesinde kentsel dönüşümün başlatılmasının nedenleri, 1981’den günümüze imar planları aracılığıyla arttırılan kat adetleri, kat karşılığı müteahhitlere verilen köy evlerinin yerine daha fazla daire alınması, konutların ekonomik ve işlevsel olarak ömürlerini tamamlaması, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki

Kanun kapsamında yapılan kira yardımları ve vergi muafiyetleri gibi avantajlar getirerek parsel bazında kentsel dönüşümün desteklenmesi olarak sıralanabilir (Ek-1).



Şekil 5. Kepez'in belediye sınırı  
(Google Earth, 2019)



Şekil 6. Kepez'in mahalle ve mücavir alan sınırları  
(Google Earth, 2019)



Şekil 6’da gösterilen Cumhuriyet Mahallesi ise Kepez’in ilk yerleşim yerini göstermekte olup 2000’li yıllarda plan değişiklikleriyle ciddi bir rant bölgesi haline getirilmiştir. Plan değişiklikleriyle verilen kat artışlarına 2012’de çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’un getirdiği avantajlarla birlikte parsel bazında kentsel dönüşümün Cumhuriyet Mahallesinin en eski sokaklarını dönüştürdüğü gözlemlenmiştir. Tablo 1’de 1992 yılından günümüze kadar olan süreçte yedi siyasi dönemin olduğu görülmüştür. Şehir Plancısı Halil ATAN beldenin ilk başkanı olup iki dönem başkanlık yapmıştır. Ardından Ömer Faruk MUTAN iktidara gelmiş 2 dönem üst üste iktidarda kalmış koltuğa AK Parti’den İsmail Yaşar OĞUZ geçmiş, bir dönem yaptığı başkanlığın ardından Ömer Faruk MUTAN tekrar başkan olmuş yine 2 dönem başkanlık yapmıştır. En son yapılan seçimlerde ise CHP üst üste üçüncü dönem iktidarını Birol ASLAN ile devam ettirmiştir.

Tablo 1

1992-2022 yılları arasında görev yapan Kepez Belediye başkanları  
(TÜİK, 2019)

Dönem	1992/1994 1994/1999	1999/2004	2004/2009	2009/2014 2014/2019	2019/2024
Siyasi İktidar (Başkan)	Doğruyol Partisi, Halil ATAN	CHP, Ömer Faruk MUTAN	AKP, İsmail Yaşar OĞUZ	CHP, Ömer Faruk MUTAN	CHP, Birol ASLAN

#### 4.1.1. 1980-2000 yılları arasında Kepez’in Mekânsal Gelişimi

Kepez’in ilk belediye başkanı Halil Atan özellikle kendi başkanlığı döneminde (1992-1999) yapılan çalışmaları özetlemiş ve imar planlarının hem bir plancı olarak hem de bir yönetici olarak Kepez’in bugünkü mekânsal dokusunun şekillenmesindeki etkilerinden bahsetmiştir. Çanakkale’nin gelişim yönünün eskiden Çanakkale’nin kuzeyine, Esenler, Karacaören’e doğru olduğunu belirten Atan sonradan Kepez’in yeni

imar alanlarının açılmasıyla kentin güney yönünde büyümeye başladığını Kepez'in cazibe merkezi haline geldiğine dikkat çekmiştir.



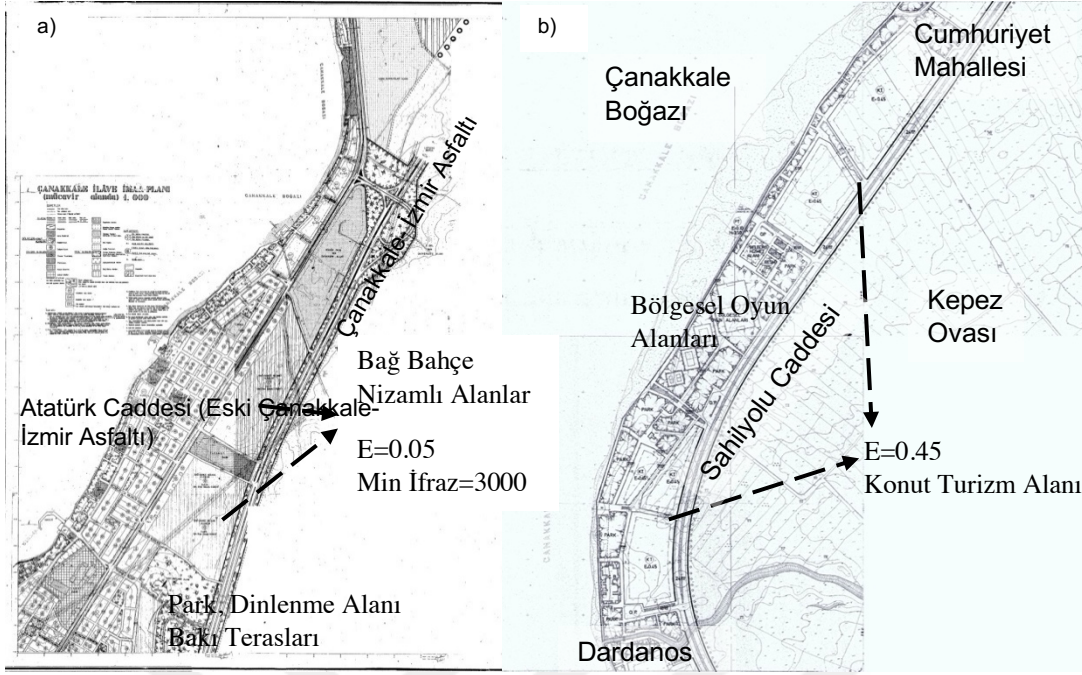
Şekil 7. 1981 yılı Boğazkent Mahallesi'ne yönelik Çanakkale 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı  
(Kepez Belediyesi arşivi, 1981)

Kepez planlama deneyimleri ve mekânsal gelişimine bakıldığında, şekil 7'de gösterilen ilk plan; Çanakkale İlave İmar Planı adıyla 1981 yılında iller bankası tarafından yapılarak Çanakkale Belediye Başkanlığı ve İmar ve İskân Bakanlığınca onaylanmıştır.

İmar plan sınırı kuzeyde Çanakkale Boğazı, güneydoğuda ise eski Çanakkale- İzmir Asfaltı (Atatürk Caddesi) ile sınırlandırılmış; güneybatıda arkeolojik sit alanına kadar kent planlanmıştır. Şekil 7’de gösterilen planda Atatürk Caddesi’nin güneybatısının henüz planlanmadığı ve yapılaşmanın da olmadığı, Toprak Mahsulleri Ofisi’nin (TMO) 1981 yılında Kepez Konserve Fabrikası olarak hizmet verdiği ve planın sınırını oluşturduğu görülmektedir. Günümüzde Kepez Belediyesi Hizmet Binasının bulunduğu Cumhuriyet Mahallesi köy yerleşim yerinin bulunduğu fakat henüz planlama alanına alınmadığı gözlemlenmektedir. Kepez’in merkezine ait henüz bir imar planı olmamasına rağmen düşük yoğunluklu, tek katlı, bahçeli köy yapılarının hâkim olduğu görülmektedir.

1981 Çanakkale İlave İmar Planı plan notlarında, konaklama tesis alanlarında otel ve moteller için KAKS (Kat alanı kat sayısı): 0,45 kat adedi 3 olarak belirlenmiş, yatak sayısının %25 i kadar otopark zorunluluğu getirilmiş; kamping ve günübirlik tesis alanlarında KAKS: 0,10 kat adedi 2’dir. Plaj tesislerinde KAKS: 0,10, kat adedi 1 olarak belirlenmiştir. Konut alanları KAKS: 0, 40, kat adedi 2 olarak düşük yoğunlukta planlanmıştır. Şekil 7’deki plana göre, Boğazkent Mahallesi’nin bir kısmını kapsayan planlama alanının kıyı şeridinde geniş park alanları ayrılmış, yapılaşmanın az katlı, yoğunluğun düşük olduğu, müstakil konut alanlarının düzenli ve sosyal donatı alanlarının da dengeli olduğu bir plan yapılmıştır. Boğazkent Mahallesi’nde günümüze kadar kimliğini koruyan özgün doku bu planla birlikte ortaya çıkmıştır.

Kepez Belediyesi arşivinden ulaşılan planlara göre Şekil 8(a)’deki 1982 yılında İller Bankası tarafından yapılan ilave imar planı şekil 6’da gösterilen Boğazkent Mahallesi’nin tamamını kapsadığı görülmektedir. Çanakkale- İzmir Asfaltı ile Atatürk Caddesi arasına bakı terasları ve Emsal: 0,05 Bağ-Bahçe Nizamı alanlar ilave edilmiştir. Plana eklenen diğer konut alanları ile Boğazkent Mahallesi’nin tamamı TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı): 0,30, KAKS: 0,60 kat adedi 2 olarak belirlenmiştir. Düşük yoğunluklu planlama yaklaşımı izlendiği görülmektedir. Şekil 8’de Konserve Fabrikasının Kepez sınırları içerisinde sanayi alanı olarak plan sınırı içerisine alındığı görülmektedir.

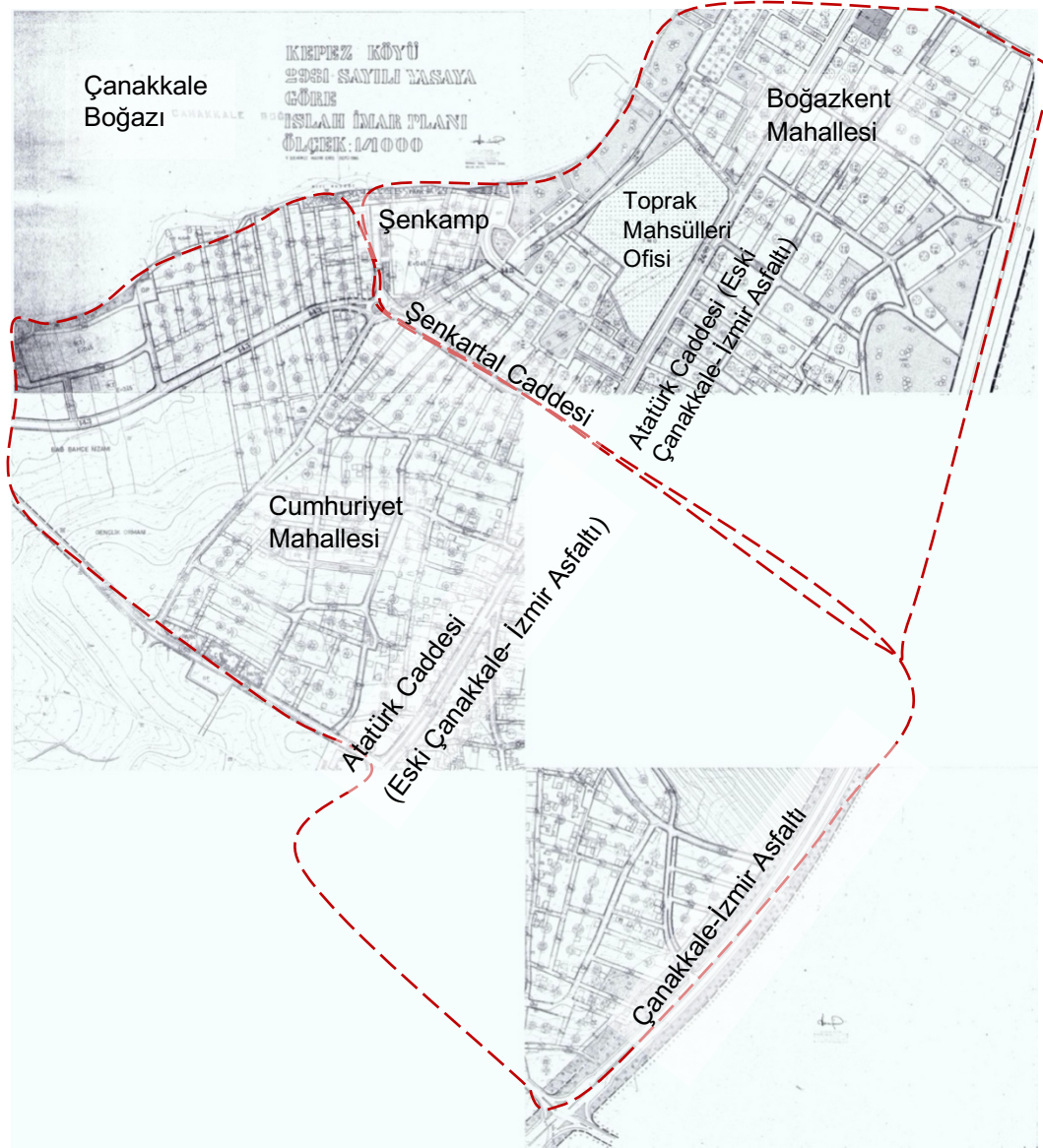


Şekil 8. a) Boğazkent Mahallesi'ne yönelik 1982 yılı Çanakkale 1/5000 ölçekli İlave İmar Planı b) 1982 Yılı Kepez ile Dardanos arasında kalan sahil şeridine yönelik Çanakkale 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı  
(Kepez Belediyesi arşivi, 1982)

Şekil 8(b)'de ve şekil 5'te, Kepez Limanı ile Dardanos arasında kalan ovanın sahil şeridi, Emsal: 0.45 yapılaşma koşulunda konut alanı olarak, donatı alanlarıyla birlikte 1982 yılında imara açılmıştır. Şekil 8'deki planda günümüzde sahil güvenlik komutanlığına ait olan ve sahil şeridinde halkın kullanımına kapalı alanın 1982 Çanakkale İlave İmar Planında, bölgesel oyun alanı olarak planlandığı görülmektedir. Kamu kurumlarının yer seçimlerinde Park ve Yeşil Alanların tercih edilmesi sonucunda Kepez kentleşirken yeşil alanları azalmaktadır.

1986 yılına kadar Cumhuriyet ve Boğazkent mahallelerinde Atan'ın sözleri ve Kepez Belediyesi 1993 tarihli Revizyon İmar Plan Raporu'nda belirtildiği (Ek-5) üzere Çanakkale'ye olan yakınlığı sebebiyle yoğun bir hisseli bölünme ve kaçak yapılaşma olduğu anlaşılmıştır (Kepez Belediyesi, 1993 yılı İmar Planı Plan Raporu). 1986 yılında yapılan 2981sayılı yasaya göre hazırlanan Kepez İslah İmar Planı ile bu kaçak yapıların

yasallaşma süreci başlamıştır. Merkezi yönetimin 24.02.1984 kabul tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile Kepez imar planları üzerindeki düzenleyici rolü öne çıkmaktadır.



Şekil 9. 24.02.1984 kabul tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'a göre hazırlan 1986 yılı 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı. (Kepez Belediyesi arşivi, 1986)

Dardanel fabrikasının 1989 yılında Boğazkent Mahallesi ve eski Çanakkale-İzmir Asfaltı üzerinde kurulması ve aynı yol üzerinde Toprak Mahsulleri Ofisi (Eski Konserve Fabrikasının) bulunması bu alanda kaçak yapılaşmaları arttırarak Kepez'in mekânsal gelişiminde önemli bir etkiye sahiptir. Şekil 8(a)'da gösterilen 1982 imar planlarında Emsal: 0.05 olan "Bağ Bahçe Nizamlı Konut Alanı" üzerinde, Dardanel fabrikası, yatırımcıların talepleri üzerine plan değişikliği yapılarak Emsal: 0.60 yapılaşma koşullarında ticaret alanına dönüştürülmüş (Şekil 9), plandaki bakı teraslarının ve yeşil alanların kaldırılıp yerini konut alanlarına bıraktığı görülmüştür (Şekil 9).

Atan, Atatürk Caddesinin doğusunda, plan sınırının dışında kalan alan için (Şekil 7); "Kepez'in, Çanakkale-İzmir Asfaltı üzerinde olması Kepez'i cazibe merkezi yapmış, çok hızlı gelişmesine neden olmuştur. Kepez, Çanakkale'nin gelişme alanı olduğu için, belediye olmadan önce ucuz arsaların bulunduğu bir yer olup gecekonduların yerleşimi gibiydi. O dönem Kepez'de hisseli arsa furçası vardı. Doğudan gelen inşaat işçileri Kepez'de ucuz olan yerlere, denetimlerin de olmamasını fırsat bilip hisseli arsa olarak yerleşiyorlardı." (Atan, kişisel görüşme, 2021). 1992 yılında belediye olan Kepez için, 1993 yılında dönemin başkanı Halil Atan'ın girişimleri ile revizyon imar planı yapılmıştır. Plan raporunda, hisseli bölünmelerin ve bunun sonucunda oluşan kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi amacıyla planlama yapıldığı vurgulanırken; ilke olarak da bu müdahalenin "Planlı plansızlıkların önüne geçmek" için gerçekleştirildiği belirtilmiştir. Tespit edilen kaçak yapılar olabildiğince korunarak imar planı hazırlandığı belirtilmiştir (Ek-5): "Yapılaşmış olduğu için imar planlarında yola cephesi olan parsellerin bir kısmına cep otoparklar oluşturuyorduk. İmar planlarına insanları mağdur etmeden küçük yeşil alanlar koyup, nefes alma yerleri yarattık. Bir de plan revizyonlarında Atatürk Caddesi ile deniz arasında kalan kısmı 2 kat bırakıp, yazlık sayfiye bölgesi olarak düşündük. Hala o şekilde korunuyor olması güzel bir şey. Bir de Çamlık'tan denize doğru inerken 7 dönümlük bir hazine arazisi vardı, planlara "Belediye Tesis Alanı (Huzurevi)" olarak işledik; 20 sene sonra da huzurevi oldu. Bir şehir plancısının 20 sene sonrasını öngörebildiğini gösteriyor. Türkiye'de de artık çekirdek aileye dönüldüğü için huzurevlerine ihtiyaç var. Eskiden geniş aileydi nineler dedeler bir avlunun içinde çocuklarıyla idare ediyordu. Ülkemizde sosyal yapı değişiyor." (Atan, kişisel görüşme, 2021).

Atan, Kepez'in belediye olduktan sonraki dönemde yapılan ilk revizyonunun 1992'de kıyı kanunundan sonra yapıldığını belirtmiştir. Kıyı revizyonu ve Cumhuriyet Mahallesi'nde kat artışları, ticaret alanları gibi fonksiyonlar oluşturmak, sahille Atatürk Caddesi arasında ana ve ara akslar oluşturmak amacıyla iki tane revizyon plan yapılmıştır (Ek-5): "Kıyı kanunu çıkınca kıyı planlarının revizyonu söz konusu oldu. İlk 100 metre yeniden düzenlendi. Yaptığımız ikinci revizyon olan 1/5000 revize planla gelişme alanlarını dengelemeye çalıştık, mesela Çanakkale-İzmir Asfaltı üzerinde konut dışı kentsel çalışma alanları, showroomların yapılabileceği birtakım çalışmalar yaptık. Revizyon planları yaparken o dönem en çok sıkıntı yaratan konu ana akslar, ana yollar ve tali yolları belirlemektir. Şenkamp yolunun karşısında, ben göreve başladığımda yeni parselasyon planı olmuştu. Eski yol ile yeni yol arasında hiç ana aks yoktu, parselasyon ile 10 metrelik ve 7 metrelik yollar oluşturulmuştu. Parselasyonları iptal ettirip, sahilden Çanakkale- İzmir Asfaltı'na kadar, 15 metrelik, İhsan Şen Kartal Caddesi olarak geçen ana aksı yaptık (Şekil 9). Bu aksı yapmamız iyi oldu çünkü eski yol ile yeni yol arasında hiç ana aks yoktu. Bir de sanayinin yanından geçen yolu (Velibey Caddesi) (Şekil 36) 15 metreye çıkardık, çevre yolu gibi düşündük. Şimdi bakıyorum çok büyük bir ihtiyacı gidermişiz." (Atan, kişisel görüşme, 2021). Kepez'de daha önce Çanakkale-İzmir Asfaltı olarak kullanılan imar planında 24 metre olmasına rağmen mevcutta 10 metre olan Atatürk Caddesi (Şekil 9) Halil Atan'ın başkan olduğu dönemde mevcutta 10 metre olan yol 24 metreye çıkarılarak plana uygun hale getirilmiştir. "Atatürk Caddesi, eski İzmir yoluydu; gönüllü yapılan terkler sonucunda yolu genişletebildik. Terk edilen yol alanında mağduriyet yaşayanlar için çözümlerimizden biri Kepez Belediyesinden TMO'ya kadar olan bölümün çekme mesafelerini 3 metreye düşürmekti, çekmeden biraz inşaat alanı kazandırıp mağduriyetlerini giderdik. En büyük başarımız ikna metoduyla terk ettirmemizdi. Ben önce kendi yerlerimizden başladım terk etmeye, dedemin yerleriydi. Babamla konuştum, sonra muhtarlara gittim sonra herkes terk etti. Bir iki kişiye istimlak parası verseydik herkese vermemiz gerekirdi, buna belediyenin bütçesinin yetmesi mümkün değil. Oluşturmak istediğimiz yollardan bazılarında başarılı olduk bazılarında olmadık çok hisseli yapılaşmalar vardı. 10 metreye çıkarılan yollarda kat artışı yapılarak 2 kattan 3 kata çıkarıldı. 7 metre ve 5 metre olan yollarda kat artışı yapılmadı 2 kat olarak bırakıldı." (Atan, kişisel görüşme, 2021).

1993 yılında yapılan bu planla birlikte, Çanakkale- İzmir Asfaltı ile eski yol (Atatürk Caddesi) arasında kalan alanda “Bağ Bahçe Nizamlı Konut Alanlarının” ve “Park ve Dinlenme Alanı, Bakı Noktası” alanlarının plandan tamamen kaldırıldığı ve gelişme konut alanı olarak planlandığı görülmektedir. Bununla birlikte yapılaşma koşulları değiştirilerek, Emsal: 0,60, kat adedi 2 olan konut alanları; Emsal: 1,20 kat adedi 3(bazı sokaklarda 4)’e çıkarılarak yoğunluklar arttırılmıştır. Gelişme konut alanlarında Kepez’in bahçeli konut yapısının terkedildiği, bahçelerin küçültülerek apartmanlara geçildiği görülmektedir. Plan genelinde kademelenme benimsenmiş denizden uzaklaştıkça kat yükseklikleri artmıştır, eski köy merkezinde (belediye ve çevresi) yüksek kat ve yoğunluk benimsenmiştir. Kerpiçten yapılan yapıların yerini betonarmeden yapılan apartmanlar almıştır. Otomobil satış ve servis istasyonları için yeni Çanakkale- İzmir Asfaltında yer seçimi yapılmıştır (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1993). Kepez Belediye arşivinde, incelenmiş olan eski planların üzerinde “Bağ-bahçe nizamlı konut alanlarını” Atan şöyle değerlendirdi; “Çanakkale, Kepez, Dardanos, Güzelyalı’yı kapsayan 1982’deki Çevre Düzeni Planı kapsamında planlandılar, çevre düzeni planlarını bakanlık onaylıyordu, Kepez Çanakkale’ye bağlıydı. Sadece Atatürk Caddesi, ana cadde olarak 3 katlıydı, bütün Kepez 2 katlıydı, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30 olan yapılaşma daha sonra bakanlık tarafından TAKS: 0.20, KAKS: 0.40’a çıkarıldı. Özellikle Kepez Ovasının kıyı kesiminde bu planla tarım alanlarının içinde de yapılaşmaya açıldığını görüyoruz.” (Atan, kişisel görüşme, 2021).

1996 yılında Çanakkale- İzmir Asfaltının doğusunda kalan Hamidiye Mahallesi ilk defa imara açılmıştır. Bu alan, Bakanlık tarafından yapılan üst ölçekli planlarla imara açılmış; Beldenin gelişme yönü ve yapılaşmaya açılan alanın yoğunluğu merkezi yönetim eliyle belirlenmiştir. Aynı alan için 2008 yılında Emsal=1,00 kat adedi 6 olarak yapılaşma izni verilmiştir.

Kepez Belediyesinin kuruluşundan yani 1992 yılından 2019 yılına kadar belediyede çalışmış ve Başkan Yardımcılığı yapmış olan Eşref KOÇ; 2000 yılı öncesi planlamayı değerlendirirken planlarda kat artışlarının yapıldığını bir tek 2004-2009 döneminde çok fazla kat artışının yapılmadığını ve önemli gelişme olarak 1/25 000 ölçekli strateji planı



doğrultusunda Hamidiye Mahallesi'nin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylandığını söylemiştir (Koç, kişisel görüşme, 2019)

#### 4.1.2. 2000Yılı sonrası Kepez'in Mekânsal Gelişimi

Kepez'in kent meydanı, ticaret alanları ve belediye binası eski köy yerleşiminin merkezi olup geçmişten bugüne dönüşüm geçirmektedir. Şekil 10'da gösterilen meydan alanı 1980'li yıllarda harman alanı olarak kullanılmış sonrasında ilkokul alanı olarak hizmet vermiş, günümüzde ise kent meydanı olarak kullanılmaktadır. Okul kullanımındaki dönemde dikilen ağaçlar hala varlığını korumaktadır. Aynı alanda 2016 yılında tekrar bir kentsel dönüşüm projesi planlanmış, "Kepez Meydanı ve Çevresi Kentsel Tasarım Projesi Yarışması" düzenlemek için çalışmalar yapılmış, katılımcı ve şeffaf bir yaklaşımla halk toplantıları düzenlenmiş meydan ile ilgili talepler dinlenerek, bu taleplere yarışma şartnamesinde yer verilmiştir. Fakat yarışma maliyeti belediye tarafından fazla bulunduğu için iptal edilmiştir ("Çanakkale Kepez kent meydanı tasarım yarışması başlıyor!", 2016).



Şekil 10. Kepez kent meydanı

Soysal Kepez mekânsal planlarını geçmişten bugüne değerlendirdiğinde 1992 yılında belediye olan Kepez için şehir plancısı bir başkanla yola çıkmanın büyük bir şans olduğunu vurgulasa da bu şansın değerlendirilemediğini sokakların dar, otoparkların yetersiz meskûn konutlar arasında kalan yeşil alanların az olduğunu belirtmiştir. Soysal, zaman geçtikçe bu

durumu düzeltmenin zorlaştığına dikkat çekse de Atatürk Caddesi gibi bir caddenin beldeye kazandırılmış olmasını da önemli bulduğunu ifade etmiştir. 2019’da başkan yardımcılığı görevinden ayrılan Eşref Koç, imar planlarıyla yapılan değişikliğin belediyeye gelir getirdiğini, iller bankasından gelen ödeneğin çalışan maaşlarını ödemeye yetmediği dolayısıyla belediye hizmetleri için (çöp toplama, alt yapı, üst yapı, kreş, pazaryeri, otopark maliyetleri) kaynak sağlanması gerektiğini belirtmiştir. Sosyal, artık belde de imarlı arsanın kalmadığına ve ekonomideki durağanlığa bağlı olarak inşaat hareketliliğinin çok azaldığına dikkat çekmiştir. Bu kötü gidişatın belediye gelirlerini de doğrudan etkilediğini belirtmiştir. Bu nedenle Sosyal’a göre yeni gelişme alanlarının açılması gerekmektedir. Sosyal, mücavir alanın genişletilmesi için önceki dönemde (2014-2019) ve kendisinin de meclis üyeliği yaptığı son dönemde (2019-2024) Çanakkale Valiliğine başvuruda bulduklarını fakat hala bir geri dönüş alamadıklarını, üst makamlara bağlı oldukları için beklediklerini sözlerine eklemiştir.

Eşref KOÇ, 2000 sonrası planlamayı değerlendirirken, 2009 yılı sonrasında yine planlarda kat artışlarının yapıldığını, kentsel dönüşüme özendirilerek bu süreçte müteahhitlerin istekleri doğrultusunda imar planlarının şekillendiğini belirtmiştir. “Bu dönemde yatay gelişme yerine dikey gelişme tercih edildi” (Koç, kişisel görüşme, 2019). 2009 yılında alansal bir kentsel dönüşüm planı üzerinde durulup bunun gerçekleştirilmediğini oysa gerçekleştirilmesi gerektiğini düşündüğünü vurgulamıştır. 2009 ile 2014 yılları arasında parsel bazında kat artışlarının olduğu, vatandaş taleplerinin birebir dinlenip sorunlarına çözüm getirilmesi amacıyla böyle bir yaklaşımın belediye tarafından benimsendiğini ifade etmiştir. 2014 yılına kadar yapılan plan değişikliklerini içeren ve sokak bazında kat artışlarının da yer aldığı 2014 Revizyon Nazım İmar Planı mecliste onaylanmasına rağmen yapılan itirazlar sonucunda mahkeme tarafından iptal edilmiştir. 2015’te muhalefet meclis üyelerinin de değişmesiyle tekrar yapılan Revizyon Nazım İmar Planı herhangi bir itiraz olmadan kabul edilmiş ve uygulama imar planları yapılmıştır. İmar Planı ekonomik anlamda belediyeye gelir getirmiştir. Bu gelir maaşların ödenmesi, sosyal etkinlikleriyle beldenin öne çıkmasında kullanılmıştır (Koç, kişisel görüşme, 2019).

Merkezi yönetim eliyle Hamidiye Mahallesi'nde 2010 Devlet Hastanesi ve 2011 İmam Hatip Okulu imar planlarıyla kamu yatırımlarının 2010 yılı sonrasında da Kepez Belediyesi'nde yer seçtiği görülmektedir.

Atan Kepez'in ilk yerleşim yerinin olduğu sokaklarda kentsel dönüşümün yoğunlaştığını belirtmiştir: "Dönüşümün olduğu alan köyün ilk yerleşiminin olduğu alan, Hamidiye ve Muhtar Uzun Ahmet Caddesi... Hamidiye, Kepez'in eski ismi olduğu için bu sokağa verilmiştir. Kepez'e ilk gelen göçmen muhacir 28 hanenin sokağıdır orası. Bulgaristan'daki yerleşimleri gibi yan yana bitişik nizam yaparlar evlerini... Bayramiç'te de var, göçmen evleri gibi, bitişik nizam yol genişliği 9 metre, biz de bu alanı imar planlarında mecburen koruduk çünkü yeni binalar vardı. Burada yol, genişletilmedi, muhacir mahallelerinde genelde yollar çok dar değil. Mesela Çanakkale'nin Balıklıçeşme, Tekirdağ'ın Yeni Çiftlik ilçelerine de gidiyorum meydanlar geniş, yollar geniş, gelirken o görgüyü Bulgaristan'dan getirmişler." Bu Caddelerde, bitişik nizamlı, yola dayanan yapıların olduğu ve ön ve arka çekme mesafelerinin olmadığı bir yapılaşma gözlemlenmektedir. Halil Atan yapılaşırken bu duruma dikkat edilmesi gerektiğini şu sözlerle belirtmektedir: "Kentsel yapılaşmalarda bazen şuna dikkat etmiyorlar... Eski yapılaşmalar bitişik nizam yapılmış yerler... Aslında bunların ilerde hepsinin değişeceğini, yıkılabileceğini düşünerek yollar genişletilebilir... Bunu o zamanlar biz yapamadık; çünkü evlerin üstünden yol geçecek, insanları tutamazsın. O zaman da böyle müteahhit ve kentsel yenileme söz konusu değil; iki katlı arka bahçeli evler yapılıyordu. Müteahhitlerin gireceği dört kat olacağı düşünülmedi tabii şimdi yolların genişletilmesi lazım." (Atan, kişisel görüşme, 2021). 05.03.2014 tarih 2014/20 (Ek 6, Ek 7) sayılı Meclis Kararı ile Kepez'in yerleşik konut dokusuna yönelik mevcut plana, plan notları eklenmiştir. Plan notlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin tanımlar ve ruhsata ilişkin bölümlerine aykırı olmamak ve anayasanın eşitlik ilkesine dayanarak hazırlandığı vurgulanmıştır. Fakat bu söylemi desteklemeyen plan notlarına yer verilmiştir. Tanımlar kısmında tanımlanan TAKS, KAKS, Emsal değerlerinin arttırılmasına yönelik; eğimden çıkan bodrum katın iskân edilebileceği gibi plan notları eklenmiştir. Kat artışı yapılan ve zemin katları ticaret olarak planlanan sokaklarda; zemin katların arka bahçelerinde çekme mesafesi bırakılmaması kararı alınarak, bu alanlarda ayrıcalık yapılarak inşaat alanları arttırılmıştır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yapıların parsel sınırına 3 metreden fazla

yaklaşmaması gerekirken yine aynı plan notlarında 2 metreye kadar yaklaşma izni verilmiş, 2 metreden sonrası için üst katlarda 1 metre kapalı çıkma yapma hakkı verilmiştir. Tüm bu plan notlarıyla verilen ayrıcalıklar inşaat alanlarının arttırılmasına yönelik olup düzenli yapılaşmaya ket vurmaktadır. Dar sokaklarda çekme mesafeleri bırakılmayarak yayaların yürüyüş alanları daraltılmakta, bu sokaklarda ağaç dikilecek bir boşluk dahi bulunmamaktadır. Atan bu plan notlarına değinerek; “Kepez’de müteahhitlere yapsatla verilen arsalarda arka bahçe mesafelerinin düşürülmesi, Kepez’de kentsel dönüşümün handikaplarından. Binalarda derinlik 10 metreye kadar gidebilir bu şartlarda arka bahçe 2 metreye kadar düşebilir şartları koydular” (Atan, kişisel görüşme, 2021) sözleriyle 2009-2019 yılları arasında Kepez’de müteahhitlerin katıldığı grup toplantılarında arka bahçe mesafesi, çekme mesafelerini düşürme, kat artışı, TAKS ve KAKS kaldırma talepleri doğrultusunda şekillenen imar planlarını değerlendirmiştir. 2009-2019 yılları arasında meclis toplantılarından önce yapılan parti grup toplantılarına müteahhitler de kabul edilerek imar konuları hakkında talepleri değerlendirilmiştir. Parti grubu ile inşaat sektörleri arasında ön anlaşma niteliği taşıyan toplantılarda; inşaat firmaları yerel yönetime imar planındaki değişiklik taleplerini iletirken; yerel yönetim de imar plan değişikliklerini konu alan talepler karşısında kendi taleplerini dile getirip imar planları pazarlık unsuru haline getirilmiştir. İmar plan dosyalarının belediye bürokratları tarafından incelenmeden siyasi parti tarafından görüşülmesi ve karar alınması bürokratlar üzerinde baskıya sebep olmuştur.



Şekil 11. İbrahim Aytap Caddesi (2014/2022)  
*Google Earth, 2014*



Şekil 12. Hamidiye Caddesi  
*Google Earth, 2014*

2015 tarihli revizyon imar planı öncesinde Atatürk Caddesi başta olmak üzere parsel bazında kat artışları yapılmış ve yapılan parsel bazında planlar açılan davalar sonucunda çoğunlukla iptal edilmiştir. 2015 Revizyon İmar Planı ile Atatürk Caddesi 5 kata çıkarılarak parsel bazında yapılan plan değişiklikleri tüm cadde boyunca uygulanmıştır (Şekil 11, Şekil 12). Revizyon plan ile Cumhuriyet Mahallesi yol genişliği uygun olan caddeler 4 kata çıkarılmış 2015 yılına kadar parsel bazında tadilatlar hızlı bir şekilde devam etmiştir. 2015 yılında yapılan değişiklikleri plana işlenmiş ve yol genişliği uygun olan sokaklarda kat artışına devam edilerek yeni bir revizyon imar planı yapılmıştır (Ek-8).

#### **4.2. Kepez'e Ait Sosyo-Mekânsal Analizler**

Kepez'de gerçekleştirilen parsel bazında dönüşüm uygulamalarını ele alabilmek için öncelikle sosyo-mekânsal analizler yaparak mevcut durumu tespit etmek önem arz etmektedir. Mekânsal planlar yapılmadan önce başvuru analizi; kentsel dönüşüm gibi kentin sosyo-mekânsal yapısını önemli ölçüde değiştirecek fiziksel müdahalelerden önce

de kentin mevcut durumunu tespit edip gerekli müdahaleyi belirleyebilmek için yapılmalıdır. Ancak, parsel bazında dönüşüm uygulamalarında dönüşümle birlikte etkilenecek semt ve kentin bütünü için analiz çalışmaları es geçilmekte; sadece jeolojik zemin etüdü üzerinde durulmaktadır. Bu bağlamda, Kepez'in sosyal ve mekânsal analizleri yapılarak değerlendirilmiş; parsel bazında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyo-mekânsal etkileri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle geçmişten günümüze kentin sosyal dokusunu anlayabilmek üzere, kentin demografik yapısı incelenmiş; sonrasında ise, kentin doğal çevre analizleri ve yapılaşmış çevre analizleri yapılmıştır.

#### **4.2.1. Kepez'in Demografik Yapısı**

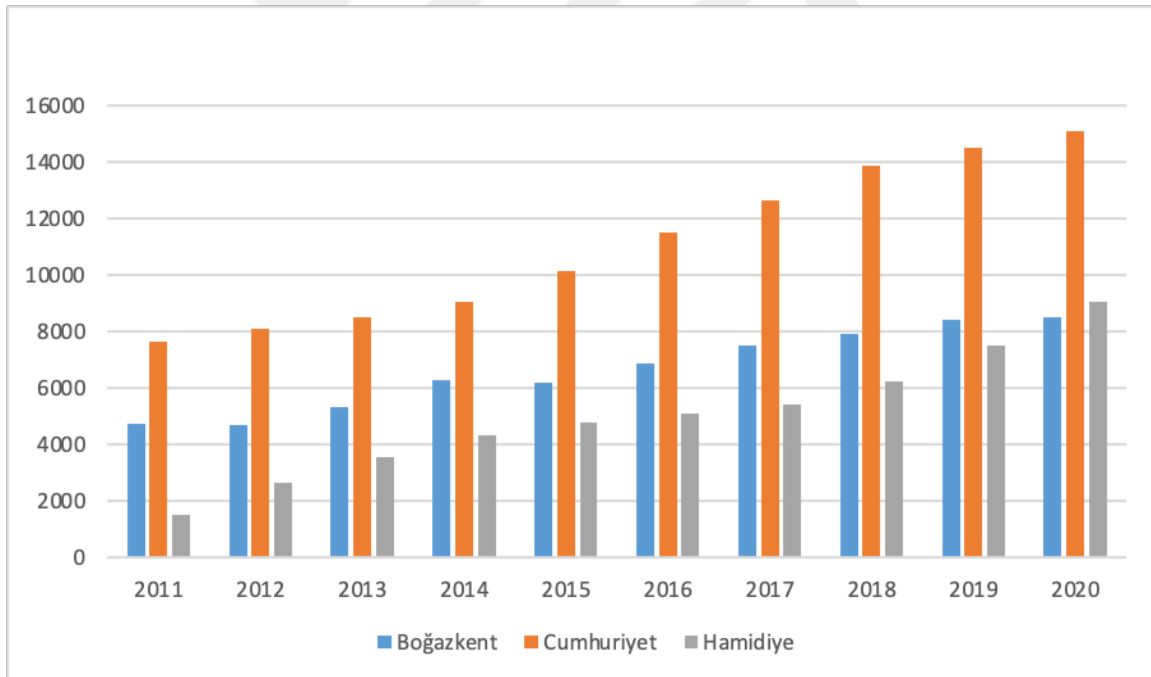
1927-1945 döneminde Çanakkale'ye askeri birliklerin gelmesiyle nüfus artış gösterirken, 1945-1950 döneminde Balkanlardan getirilen 26.116 göçmen çiftçi köylere yerleştirildiği için kentsel nüfusta büyük bir değişiklik olmamış hatta bu dönemde nüfus azalmış ve 1950-2000 döneminde ise kentsel büyümeyle birlikte tekrar bir artış göstermiştir. 1973 yılında Çanakkale kalkınmada öncelikli iller arasına alınarak, sanayileşme hareketi ivme kazanmıştır. 1992 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesinin kurulmasıyla kentin nüfusunda artış olmuştur. Çanakkale'nin göç alan bir kent konumuna gelmesindeki nedenlerden biri İstanbul, İzmir gibi metropollere yakın olmasına karşın doğal güzelliklerini korumasıdır. Çanakkale'de merkez ilçesine yönelik göçlerde ekonomik kaygıdan ziyade psiko-sosyal faktörler ön plana çıkmaktadır (Uygulama İmar Plan Raporu, 2018) (Ek-9). Kepez Belediyesi mücavir alanında "Çınarlı ve Kalabalık" köylerinin bir kısmı kalmaktadır.

Cumhuriyet Mahallesinin 15091 (Tablo 2) kişilik nüfusuyla diğer mahallelere göre nüfusunun yüksek olmasının sebebi Kepez Belediye Merkezi'nin bu mahallede yer almasıdır. Hamidiye Mahallesi beldenin gelişmekte olan alanı olarak tanımlanırken Boğazkent Mahallesinde denize yakın düşük yoğunluklu yerleşme görülmektedir.

Tablo 2

Çanakkale İli, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arası mahalle nüfusları  
(TÜİK, 2020)

Mahalle	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Boğazkent	4718	4702	5322	6278	6169	6860	7511	7938	8431	8508
Cumhuriyet	7658	8091	8515	9033	10145	11511	12641	13852	14505	15091
Hamidiye	1511	2638	3554	4335	4786	5080	5392	6244	7500	9066
Kepez	13887	15431	17391	19646	21100	23451	25544	28034	30436	32665
Çanakkale Merkez	135192	143041	149881	155657	159758	165517	175032	180823	184631	194184



Şekil 13. Kepez'in 2011-2020 yılları arası mahalle nüfusları  
(TÜİK, 2021)

Nüfus artışında Kepez'de yapılan parsel bazında kentsel dönüşümlerin etkisi yadsınamaz; bir iki katlı köy evleri apartmanlaşarak merkezde yoğun bir nüfus artışına neden olmuştur. Hamidiye Mahallesi yapılan kamu yatırımlarıyla birlikte bölge hızlı bir

şekilde yapılaşmaya açılmış, 2000 yılı sonrası merkezi ve yerel yönetimin plan kararlarında kapalı site ve altı katlı olan bölgedeki yoğun yapılaşma da belde nüfusunu kısa bir sürede arttırmıştır.

Türkiye'nin yüzölçümü 780043 km<sup>2</sup>, Çanakkale'nin yüzölçümü 9817 km<sup>2</sup>, Çanakkale Merkez İlçesinin yüz ölçümü 1016 km<sup>2</sup>, Kepez'in yüzölçümü 9,19 km<sup>2</sup>'dir. Kepez'in Mahalleleri; Cumhuriyet Mahallesi'nin 5.30, Boğazkent Mahallesi'nin 1.10, Hamidiye Mahallesi'nin yüz ölçümü ise 2,79 km<sup>2</sup>'dir. Millî Savunma Bakanlığı Harita Genel Müdürlüğü'nden alınan yüz ölçümleri doğrultusunda nüfus yoğunlukları hesaplanarak bu hesaplama üzerinden değerlendirme yapılmıştır. 2011 yılı nüfus verilerine göre; Çanakkale'de nüfus yoğunluğu 49 kişi/km<sup>2</sup> iken; 2019 yılında nüfus yoğunluğu 55 kişi/km<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Ülkemizde 2011 yılında ortalama nüfus yoğunluğu 97 kişi/km<sup>2</sup> iken 2019 yılında bu oran 108 kişi/km<sup>2</sup>'ye çıkmıştır (tablo 3). Çanakkale Merkez İlçesinde ise 2011 yılında ortalama nüfus yoğunluğu 102 kişi/km<sup>2</sup> iken 2020 yılında bu oran 182 kişi/km<sup>2</sup>'ye çıkmıştır. Merkez İlçesi'nin nüfus yoğunluğu Çanakkale İlinin nüfus yoğunluğunun 3 katından fazladır (tablo 3).

Tablo 3

Çanakkale İli, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arasında nüfus yoğunluğu (kişi/km<sup>2</sup>)  
(TÜİK, 2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Boğazkent	4289	4274	830	5707	5608	6236	6828	7216	7664	7734
Cumhuriyet	1444	1526	1606	1704	1914	2171	2385	2613	2736	2847
Hamidiye	541	945	1273	1553	1715	1820	1932	2237	2688	3249
Kepez	1511	1679	1892	2137	2295	2551	2779	3050	3311	3554
Merkez İlçe	102	109	114	118	120	124	131	134	135	192
Çanakkale	49	50	51	52	52	52	53	54	55	55
Türkiye	97	98	100	101	102	104	105	107	108	108

Kepez'in yüzölçümü 9,19 km<sup>2</sup> olup nüfus yoğunluğu; 2011 yılında 1511 kişi/km<sup>2</sup> iken 2020 yılında bu oran 3554 kişi/km<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Nüfus yoğunluğundaki bu artış,



Kepez Belediye alan sınırının küçük; nüfusunun da buna oranla yüksek olmasından kaynaklanmaktadır (tablo 3).

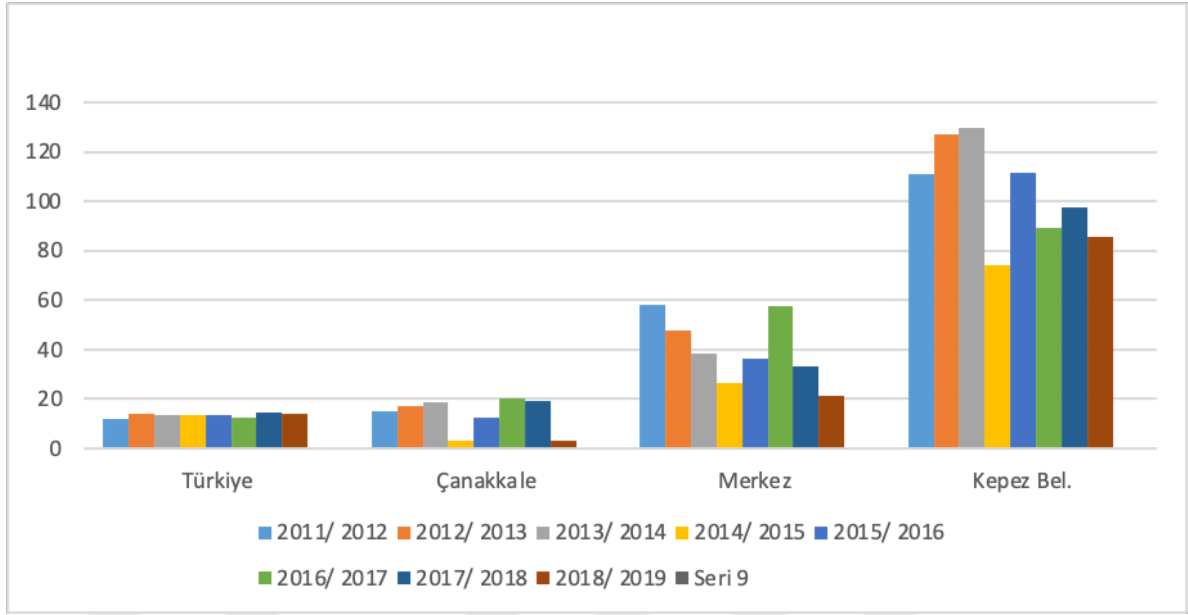
Tablo 4

Çanakkale İli, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arası nüfus artış hızı (%)  
(TÜİK, 2020)

	2011/ 2012	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020
Türkiye	12,00	13,70	13,30	13,40	13,50	12,40	14,70	13,90	5,5
Çanakkale	14,80	17,30	18,70	3,00	12,50	20,20	19,10	2,80	-1,1
Merkez	58,06	47,82	38,54	26,35	36,05	57,49	33,09	21,06	-2,4
Kepez Bel.	111,18	127,02	129,66	74,01	111,42	89,25	97,48	85,68	

Nüfus artış hızı eğitime, kültüre ve ekonomik büyümeye bağlı olarak gelişmektedir. Ekonominin tarım ve hayvancılığa dayalı olduğu, eğitim ve kültür düzeyinin geri olduğu ülke ve bölgelerde doğurganlık hızı fazladır. Ülkemizde nüfus artış hızı incelendiğinde; 2011 – 2020 yılları arasında yıllık nüfus artış hızı ortalama %12,00 ile %14,70 arasında değişmektedir. Çanakkale’de 2011 – 2019 yılları arasında nüfus artış hızları incelendiğinde; tablodan da anlaşılacağı üzere her yıl farklı nüfus artış hızlarına ulaşılmıştır (Tablo 4). Özellikle Kepez’in 2016 – 2017 ve 2017 – 2018 yılları arasındaki nüfus artış hızı incelendiğinde, ülkemizin ortalamasının üzerinde nüfus artış hızına sahip olduğu görülmektedir (Şekil 14).

Kepez beldesinin Çanakkale Merkeze yakın konumu, son dönemde kamu yatırımlarının bu bölgede yoğunlaşması beldenin nüfusunu etkileyen faktörler arasında yer almaktadır. Belde nüfusu, özellikle 2011 yılından sonra ülke ve il nüfus artış hızlarından fazla bir nüfus artış hızı yakalamıştır (tablo 5).



Şekil 14. Çanakkale, Merkez İlçe ve Kepez'in 2011-2020 yılları arası nüfus artış hızı (%) (TÜİK, 2020)

Tablo 5

Kepez'in 2007-2020 yılları arasında nüfus dağılımı

(TÜİK, 2020)

Yıl	Kepez merkez toplam nüfus (kişi)	Çanakkale merkez toplam nüfus (kişi)	Kepez'in Çanakkale nüfusu içindeki oranı (%)
2007	10655	115775	10.86
2009	10771	125231	11.62
2011	13887	135192	9.73
2013	17391	149881	8.61
2015	21100	159758	7.57
2017	25544	175032	6.85
2019	30436	184631	6.06

Kepez bugün 650 hektarlık alan büyüklüğü ve 30.436 kişilik nüfusu ile Türkiye'nin en büyük beldesidir. Geçmişten günümüze kadar olan yıllık nüfus dağılımları

incelendiğinde beldenin göç olarak her geçen yıl bir öncekine göre arttığı görülmektedir (Tablo 5).2007 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü incelendiğinde, belde nüfusunun Çanakkale toplam nüfusu içindeki oranının %10,86 olduğu görülmektedir. 2009 yılında belde nüfusunun ve artış oranına bağlı olarak Çanakkale içindeki nüfus oranının 2 yıllık bir süreçte artmış olduğu izlenmekle birlikte, artış oranına bağlı olarak Çanakkale içindeki nüfus oranının 2009 yılından 2019 yılına kadar azaldığı görülmektedir (Tablo 5).

#### **4.2.2. Kepez’de Doğal ve Yapay Eşikler**

Kepez, doğal ve yapay eşiklerine ulaşmıştır (Şekil 15). Kuzeybatısı Çanakkale Boğazıyla sınırlanmaktadır. Güneybatı kısmında yer alan tarım alanları, Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan hükümlerine göre sulama alanı ve tarım alanı kullanımında kalmaktadır (MPGM, 2022). Kepez’in güneybatısında meyve bahçeleri, özellikle kayısı bahçeleri bulunmaktadır. Bu da güneybatıya doğru büyümeyi kısıtlamaktadır. Beldenin kuzeyinde kalan Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi ve Çanakkale Merkez İlçesi, kuzeye doğru büyümesini sınırlandırmış, güneydoğuya gelişmesine sebep olmuştur. Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’na göre kentsel gelişme alanı olarak gösterilen kısım Kepez’in güneydoğusunda kalmakta olup, mücavir alan sınırının dışında kalmaktadır (MPGM, 2022). Kepez’in daha fazla büyüyecek alanı bulunmamakla beraber, planda gösterilen kentsel gelişme alanı Çanakkale İl Özel İdare’si sınırlarında kalmaktadır. Kepez’in gelecek nüfus için gelişme alanının bulunmaması sebebiyle, gayrimenkul sektörü merkezdeki kentsel dönüşüm projelerine odaklanmıştır. Hem Belediye Meclis Üyesi hem de beldede müteahhit olarak rol alan inşaat mühendisi Burçin Soysal, artık beldede imarlı arsanın kalmadığını bu nedenle yeni gelişme alanlarının açılması gerektiğini vurgulamıştır. Soysal, mücavir alanın genişletilmesi için 2014-2019 yılları arasında ve 2019 yılında Çanakkale Valiliği’ne başvuruda bulduklarını fakat hala bir geri dönüş alamadıklarını, üst makamlara bağlı oldukları için beklediklerini sözlerine eklemiştir (Soysal, kişisel görüşme, 2021).

Kepez'in gelişme alanlarının tamamı yapılaşmış olup, sermaye birikiminin gayrimenkul piyasası aracılığıyla mekânda genişlemesi mümkün olmadığından, gayrimenkul piyasası yapılı mekânın yeniden üretimine yönelmiş ve merkezin parsel bazında dönüşümünün yolu açılmıştır. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapıların tespiti ve dönüştürülmesi kapsamında Kepez Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinde riskli yapılar ilan edilmiştir (Ek-3, Ek-4). Riskli yapılar ilan edilmelerinin ardından yıkılmış ve imar planına uygun bir şekilde yapılar tekrar yapılmıştır.

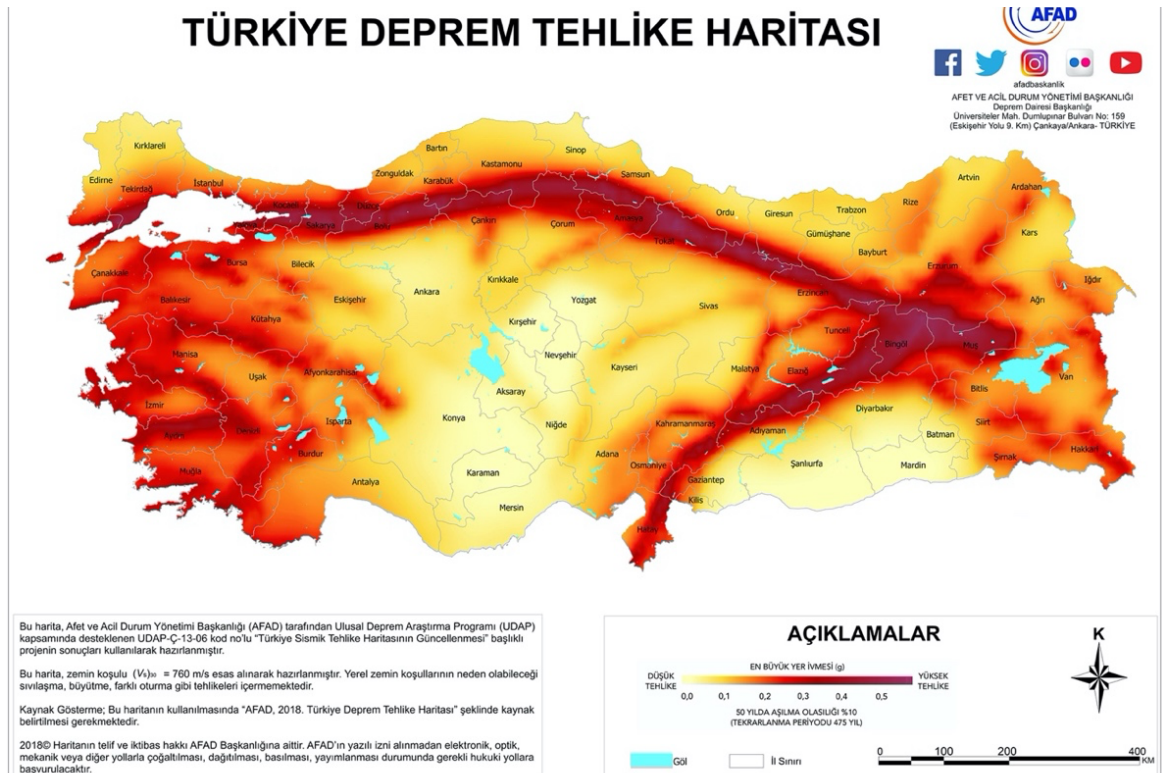


Şekil 15. Kepez'de doğal ve yapay eşikler

#### 4.2.3. Kepez'in Jeolojik Yapısı

1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta olup; aktif olarak 5 fay bulunmaktadır. Çan – Biga Fay Zonu; Birçok fay parçasından oluşmuştur. Bu faylar genellikle Kuzeydoğu – Güneybatı yönünde uzanırlar. Sarıköy Fayı; Kuzeydoğu – Güneybatı doğrultulu ve yaklaşık 60 km uzunluğundadır. Fayın yaklaşık 15 km'lik bölümü Çanakkale İl Sınırları

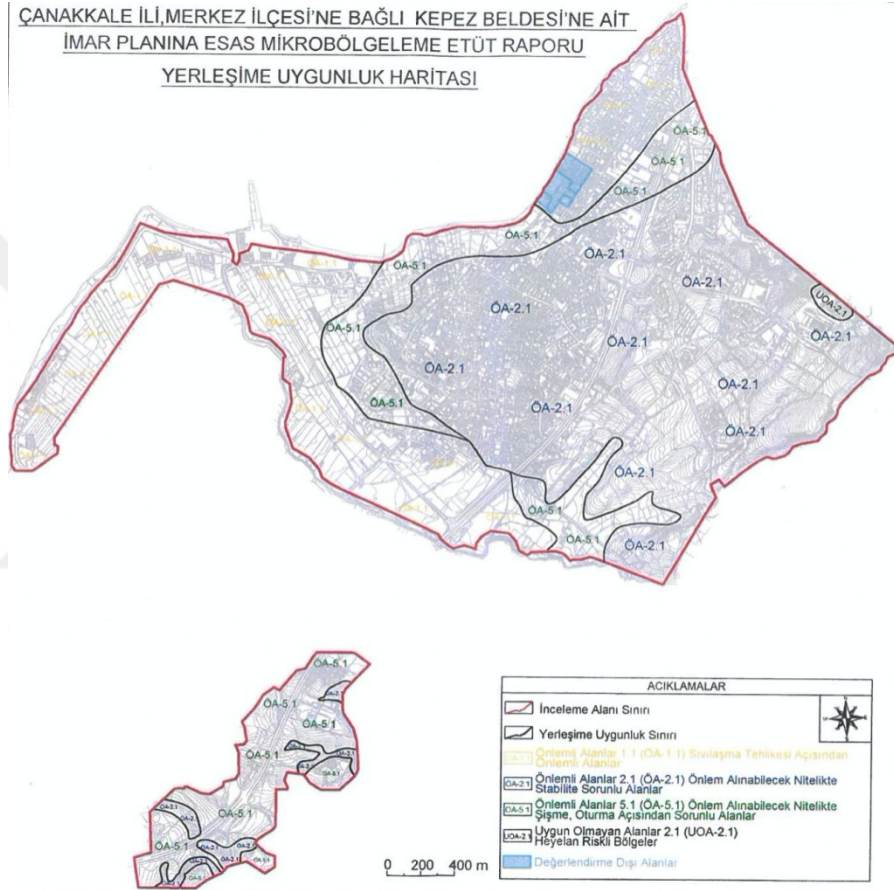
içinde daha uzun bölümü ise Balıkesir sınırları içinde bulunmaktadır. Yenice Gönen Fayı; Kuzeydoğu – Güneydoğu doğrultulu ve yaklaşık 55 km uzunluktadır. Bu fayın yaklaşık 25 km’lik kısmı Çanakkale il sınırı içinde, 30 km’lik kısmı da Balıkesir il sınırı içinde yer almaktadır. Saroz – Gaziköy Fayı: Bölgenin en önemli fayıdır. Saroz grabeninin güneydoğusunu sınırlayan Saroz Fayı boyunca yer yer kükürtlü gözlemlenmektedir. 1912 yılında 7.3 büyüklüğünde depreme neden olmuştur. Etili Fayı; Kuzeydoğu – Güneybatı doğrultulu olup yaklaşık 40 km uzunluğundadır, 6.5 – 7.0 büyüklüğünde depremlere neden olması beklenmektedir (KRDAE, 2020).



Şekil 16. Türkiye deprem tehlike haritası  
(AFAD, 2018)

Kepez, Saroz – Gaziköy Fay Zonuna 24 km., Etili Fayı'na 45 km, Çan – Biga Fay Zonuna 70 km, Yenice – Gönen Fay Zonuna 85 km ve Sarıköy Fay Zonuna 90 km mesafede yer almaktadır (Uygulama İmar Planı Raporu, 2018).

Çanakkale İli Merkez İlçesine Bağlı Kepez Beldesine Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu 24 Kasım 2021’de onaylanmıştır (Ek-2). Raporu göre “çökme-tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlemlenmemiştir” denilmekle birlikte önlem derecesine göre (Şekil 17) dört adet önlemlı alan bölgesine ayrılmıştır. Raporun sonuç bölümünden alınan açıklamalara göre;



Şekil 17. Çanakkale İli Merkez İlçesine Bağlı Kepez Beldesine Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, 2021 (Ek-2)

Önlemlı alanlar 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma tehlikesi açısından önlemlı alanlar kıyısı kesiminde alüvyon birimlerinden örnekler alınarak sıvılaşma riski ölçülen alanlardır. Bu alanlarda sıvılaşmaya yönelik zemin iyileştirilmeden inşaat yapılmaması gerekmektedir. Önlemlı alanlar 2.1 (ÖA-2.1) Önlem alınabilecek nitelikte stabilize sorunlu alanlar hastane bölgesinde olup zemini doldurulmuştur. Bu nedenle kayma riski olan alanda önlem

alınması gerekmektedir. Önlemler alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma vb. sorunlu alanlar olup bu bölgelerde de parsel bazında yapılacak etütlere dayalı ayrıntılı analiz yapıp önlem alınmalıdır. Uygun olmayan alanlar 2.1. (UOA-2.1) Heyelan riskli bölgeler devlet hastanesinin üstündeki alanda heyelan riski olup yapılaşma olmamalıdır (Ek-2).

Önlem alınması gereken alanlarda “Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik” ve “Türkiye bina deprem yönetmeliği hükümlerine” uyulmalı dereler ve dere yataklarında DSİ’den görüş alınmalıdır. Rapor genel bölgelemeleri verip yapılaşma sırasında parsel bazında derinlemesine hazırlanacak raporlarda istenilecek analizlere altlık oluşturmakla birlikte, yeni yapılaşma kararları alınırken de imar planına esas altlık oluşturmaktadır.

Kepez Belediyesinde görev yapmakta olan inşaat mühendisi Şaban Denizli ve jeoloji mühendisi Muhsine Kocakurt ile görüşülmüştür. Kepez’de 6306 No’lu kanuna dayanarak yapılan dönüşüm uygulamalarının kendi meslek alanları açısından değerlendirmeleri istenmiştir. “Kepez sınırlarında ruhsatsız yapı bulunmamaktadır. Ruhsatlı yapılar deprem yönetmeliğine göre kontrol edilmekte ve yönetmeliğe uygun hazırlanan projeler onaylanmaktadır. Afete dayanıklılık müteahhitlerin, denetleyen yapı denetim firmalarının, proje müelliflerinin, onay mercilerinin (Kepez Belediyesi, Çanakkale Valiliği) yaklaşımlarıyla da alakalıdır. İmar barışı da bu zamana kadar afete dirençlilik için oluşturulan mekanizmayla çelişmekte ve büyük bir risk yaratmaktadır. T.C. kimlik numarasıyla AFAD’ın sitesinden giriş yapıldığında en yakın toplanma alanları gösterilmekte fakat yapılan arazi gözlemlerinde toplanma alanlarının bazılarının sokak aralarında binaların altında olduğu da gözlemlenmiştir” (Denizli ve Kocakurt, kişisel görüşme, 2022).

“Kepez bu zamana kadar Çanakkale ve çevresindeki faylarda büyük bir kırık meydana gelmediği için depremlerden etkilenmemiştir. 24 Mayıs 2014’te meydana gelen AFAD’ın ölçümüne göre 6.8 büyüklüğünde Ege denizinde meydana gelen deprem gözle görülür bir hasar yaratmasa da binaların yorgunluğunu arttırmıştır. Ortalama binanın ömrü

60 yıl kabul edilirken görülen depremler ya da yer hareketlerinin fazla olması binanın yorgunluğunu arttıracığından dayanım ömrünü kısaltmaktadır” (Denizli ve Kocakurt, kişisel görüşme, 2022).

Cumhuriyet Mahallesi ve Boğazkent Mahallesinin sahil şeridi Önemli alanlar 1.1 ve Önemli alanlar 5.1 içinde yer alırken, riskli yapıların yoğunlukta bulunduğu alanlar Önemli alanlar 2.1 ve Önemli alanlar 5.1 içinde yer almaktadır. Sahil şeridinde yeni yapılaşmaya gidilirken zemin güçlendirmesi titizlikle uygulanmalıdır. Riskli yapıların yoğunlukla bulunduğu önemli alanlar 2.1 ve önemli alanlar 5.1’de ise yapılaşma öncesinde parsel bazında ayrıntılı zemin etüdünün bulunması gerekmektedir. Zemin etütlerinin kontrolü için 2018 yılında jeoloji mühendisi istihdam edilmeye başlanmıştır, öncesinde zemin etütlerinin incelenmesinde personel eksikliğinin olması, incelemenin doğruluğu açısından sorun teşkil etmektedir. 2021 yılında onaylanan Çanakkale İli Merkez İlçesine Bağlı Kepez Beldesine Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine istinaden imar planlarına esas olarak yaptırılması gereken bir rapordur. Sırasıyla; 2014 Revizyon İmar Planı, 2015 Revizyon İmar Planı ve 2018 Revizyon İmar Planı öncesinde yaptırılması gereken rapor imar planı öncesinde yapılaşmayı yönlendirecek en önemli rapordur. Bu veriler neticesinde ağırlıklı olarak Cumhuriyet Mahallesinde ve sonra Boğazkent Mahallesinde gerçekleşen riskli yapıların dönüşümü incelendiğinde jeolojik sakıncalardan ziyade başka saiklerin ön plana çıktığı gözlemlenmektedir. Belediyenin jeoloji mühendisi istihdam etmesi ve Çanakkale İli Merkez İlçesine Bağlı Kepez Beldesine Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu’nu yaptırması ise ilerleyen yıllarda inşa edilecek yapıların sağlamlığı açısından önemli bir adımdır.

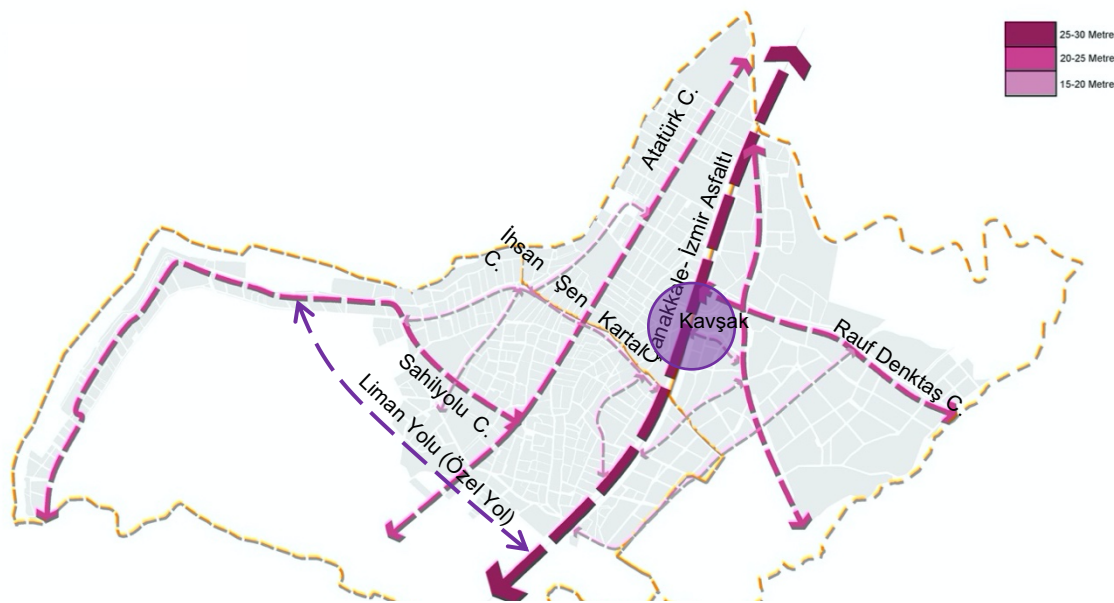
#### **4.2.4. Kepez’de Arazi Kullanım ve Mevcut Konut Stoğu**

Çanakkale Boğazı üzerinde 2022 Mart ayında açılan Çanakkale 1915 Boğaz Köprüsü ile Gelibolu ve Biga Yarımadaı karayolu ile bağlanmıştır. Bu köprünün Avrupa’dan Ege’ye ve Akdeniz’e uzanan taşımacılık hattında önemli bir rol üstleneceği



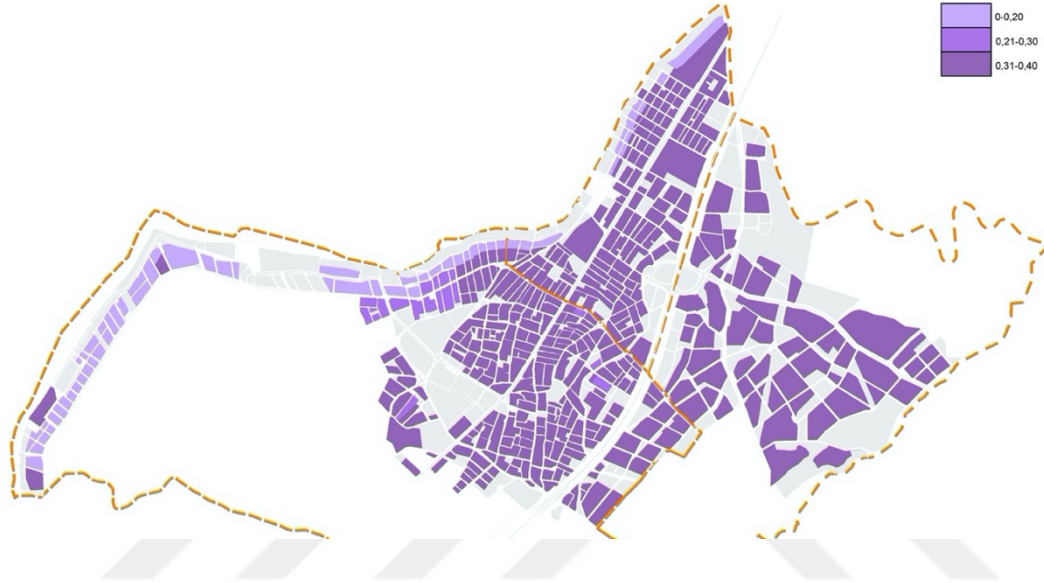
öngörülmektedir. Köprüyle birlikte Çanakkale ve çevresindeki gayrimenkullerde önemli bir artış gözlemlenmektedir. Bölgedeki spekülasyon değer artışı birçok yatırımcıyı buraya çekmiştir. Köprü bağlantı yolları güzergahında olan Kepez’de de bu değer artışının etkileri ileride daha da önemli rol oynayacaktır.

Şekil 18’da Çanakkale- İzmir Asfaltı ile Kepez’de yer alan Hamidiye Mahallesi, Kepez’in diğer mahalleleri Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinden hem fiziksel hem de kentsel doku olarak ayrılmaktadır. Çanakkale- İzmir Asfaltı bu mahalleleri birbirinden ayıran fiziksel bir sınır oluşturmaktadır. Hamidiye Mahallesi, kapalı güvenli sitelerin yer aldığı, yeni konut stoğunun bulunduğu gelişme alanı olarak tanımlanırken, Cumhuriyet ve Boğazkent mahalleleri Kepez’in eski yerleşimi olarak bilinmektedir. Kentsel dönüşümün gerçekleştiği Cumhuriyet Mahallesi arttırılan kat sayılarına rağmen yolların genişliklerinin arttırılmadığı görülmektedir. Cumhuriyet Mahallesi mahalleyi ikiye bölen Atatürk Caddesi dışında ana arter bulunmamaktadır. Sahil ve belde merkezini birbirine bağlayan Sahil yolu Caddesi’nin Çanakkale- İzmir Asfaltına bağlanmaması, devlet hastanesinin 12 metrelik bir yolla kavşağa bağlanması trafik sorunlarını beraberinde getirmektedir (Şekil 18).

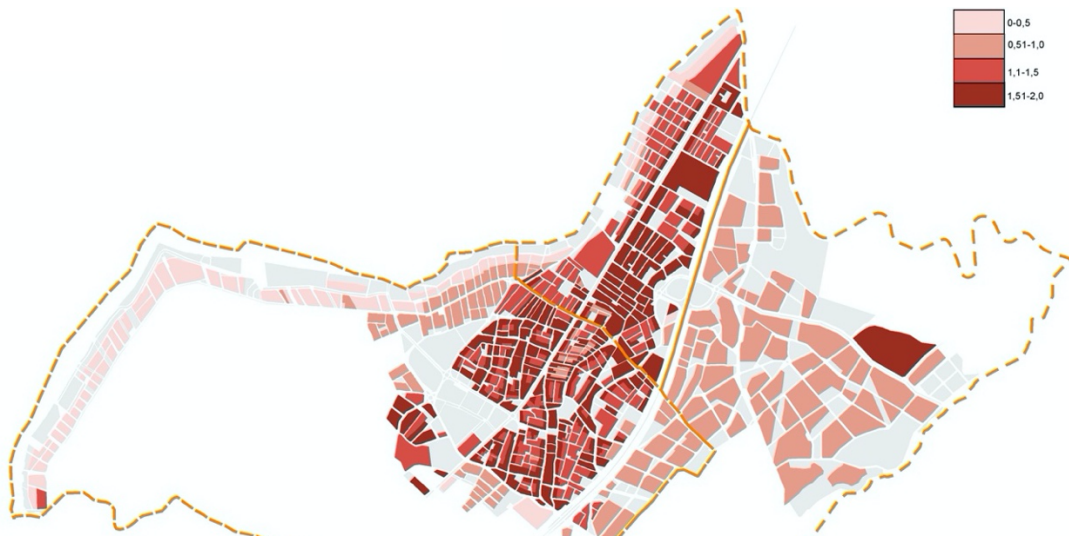


Şekil 18. Kepez ulaşım analizi (2020)

1981'den günümüze yapı yoğunluğu artışı ilk plan ve 2018'deki Revizyon Plan karşılaştırıldığında görülmektedir. Parsel bazında dönüşüm yapılan alanlarda, taban alanı kat sayısı (Şekil 19) ve kat alanı kat sayısı (Şekil 20), 2018 Revizyon Uygulama İmar Planı baz alınarak analiz edilmiştir. Parsel bazında dönüşüm yapılan sokaklarda, yapı yoğunluğunun fazla olduğu tespit edilmiştir. Yapılan birebir görüşmelerde de belirtildiği gibi bu alanlarda yaşayanlar ve müteahhit firmalar kentsel dönüşüme özendirilmiştir.



Şekil 19. Kepez taban alanı kat sayısı analizi (2020)



Şekil 20. Kepez kat alanı kat sayısı analizi (2020)

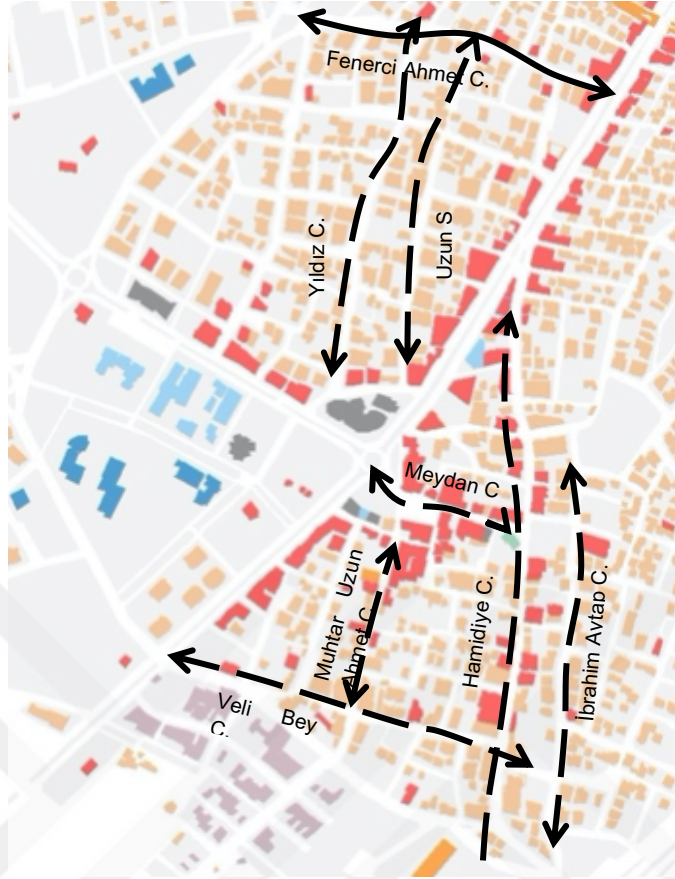
Beldenin merkezi olan Cumhuriyet Mahallesiinde yoğun yapılaşma ve konut ticaret yapıları yer almaktadır. Turizm alanları, beldenin kıyı kesiminde yer almaktadır. Bu bölge

kıyı kanunundan dolayı genellikle günübirlik turizm alanlarından oluşmaktadırdır. Kıyı Őerisinde turizm aksı oluşmuştur (Şekil 21). Kıyı kesiminin ve Cumhuriyet Mahallesi'nin güney kesiminin donatı erişimi yönünden kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Eğitim alanı erişim mesafesi analizine göre genellikle kentin çeperlerinde erişim mesafesi artmaktadır. Yeni yapılaşma kararları ve parsel bazında yapılan dönüşümle birlikte ortaya çıkan yoğunluk artışlarının getirdiği donatı ihtiyacının karşılanmadığı gözlemlenmektedir.



Şekil 21. Kepez arazi kullanım analizi (2020)

Şekil 22'de kentsel dönüşümün yoğunlukta olduğu sokakların zemin kat ticaret olarak planlandığı görülmektedir. Bu alanlar Kepez'in merkezi konumunda olup köy zamanından bu yana süregelen ilk sokaklarıdır.



Şekil 22. Kepez arazi kullanım analizi (2020)

Şekil 23'te gösterilen rayiç değer analizi yapılırken Kepez Belediyesi'nin 2021 yılı için Meclis Kararı ile belirlediği sokak bazında rayiç değerler kullanılmıştır. Değerler on eşit gruba ayrılarak harita üzerinde kademelendirilmiştir. En düşük rayiç değer grubu 92,89- 142,89 değerleri arasında kalan değerler olup, bu değerler Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinin meskûn dokusunda kullanıldığı görülmüştür. Belediye, sokak bazındaki aldığı rayiç değerler ile emlak vergilerini hesaplamaktadır. En düşük değer 92.89 ile Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinde kullanılmaktadır. Sonuç olarak bu alanların emlak değerlerinin diğer sokaklara göre daha düşük olduğu tespit edilmiştir. Hamidiye Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesinin sahil şeridi ve Atatürk Caddesinin rayiç bedelleri yüksek olup mahalle aralarına girildikçe değer düşmektedir. Cumhuriyet Mahalle Muhtarı Aykut Kaya, Cumhuriyet Mahallesinin rayiç bedellerinin düşük olmasını kırsal özelliğini sürdürmesine bağlamaktadır: “Evimizin vergisi bir miktar arttı fakat Sahil Yolu Caddesi ve

Hamidiye Mahallesi gibi lüks olmadığı için, biraz daha kırsal kesim gibi kalıyor çok fazla artmadı.” (Kaya, kişisel görüşme, 2022).

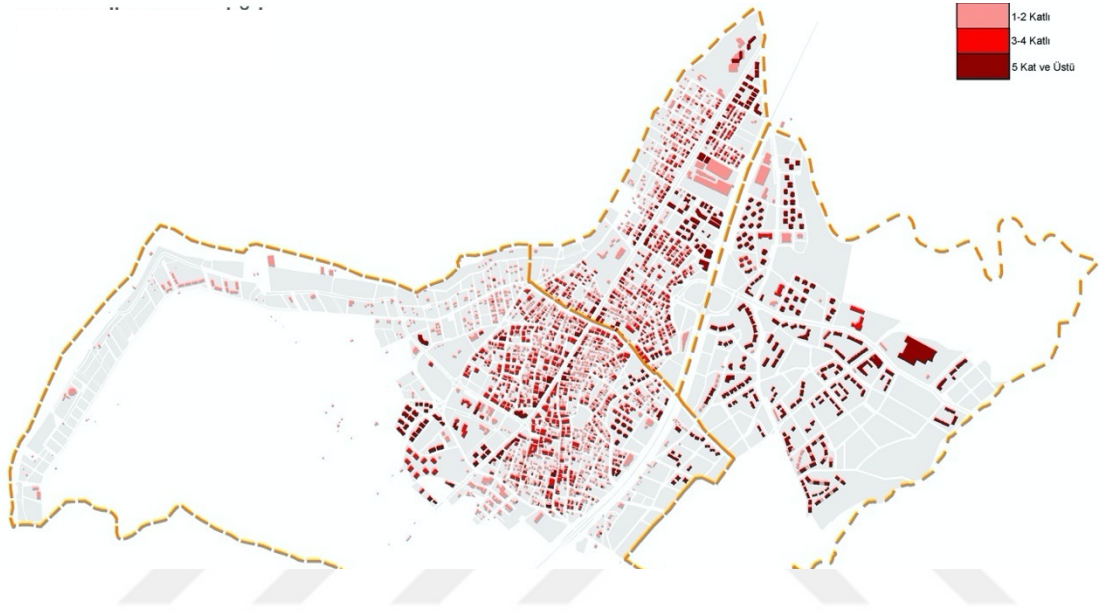


Şekil 23. Kepez rayiç değer analizi (2021)

Beldede deniz kenarından içerilere girildikçe kat yüksekliğinin kademelenerek arttığı görülmektedir. Boğazkent Mahallesi bahçeli ve müstakil konutlardan oluşmaktayken beldenin gelişme yönü olan Hamidiye Mahallesi çok katlı yapılar ve kapalı sitelerden oluşmaktadır. Cumhuriyet Mahallesinin deniz kenarında kat yüksekliği düşükken merkezde ticaret alanlarının yoğunlaştığı caddelerde kat yüksekliği artmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yoğunlaştığı bölgede kat yüksekliğinin 2 kattan 4 kata çıktığı tespit edilmiştir. Parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamasıyla birlikte alandaki imar 2 katına çıkmış; yoğunluk artışı gerçekleşmiştir. Kepez’de kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde, mevcuttaki az katlı yapılaşmanın, merkezde artan toprak rantına paralel olarak parsel bazında dönüşerek yerini apartmanlara bıraktığı görülmektedir. Parsel bazında yapılan dönüşümlerin sonucunda yapı ve insan yoğunluğunun artmasına rağmen sosyal donatı alanlarının arttırılmamıştır. 1984 tarihli

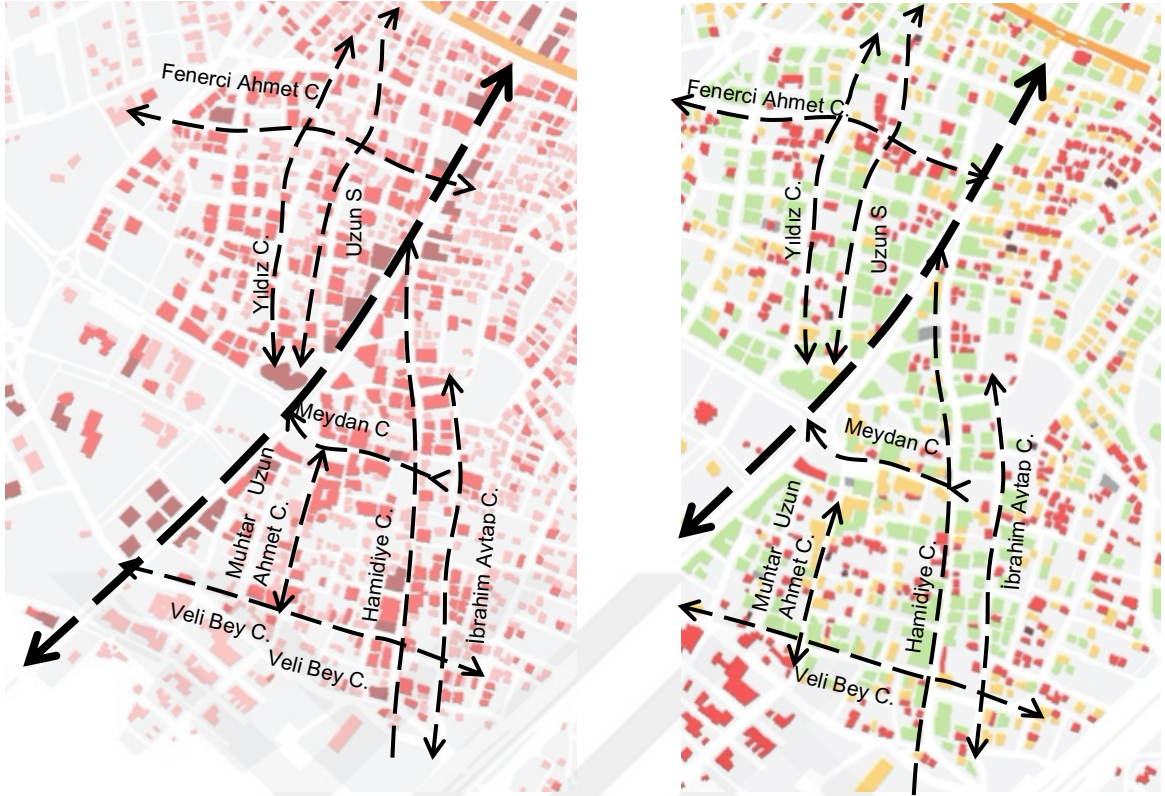
İslah İmar Planı (Şekil 9) ve arazi kullanım çalışması (Şekil 21) karşılaştırılarak donatıların arttırılmadığı gözlemlenebilmektedir. 1986 tarihli İslah İmar Planında (Şekil 9) Cumhuriyet Mahallesiindeki iki katlı yapılaşmalar; 2018’de yapılan Revizyon İmar Planında (Şekil 24) dört-beş katlı apartmanlara dönüşmüştür.



Şekil 24. Kepez kat yüksekliği analizi (2020)



Şekil 25. Kepez yapı kalitesi analizi (2020)

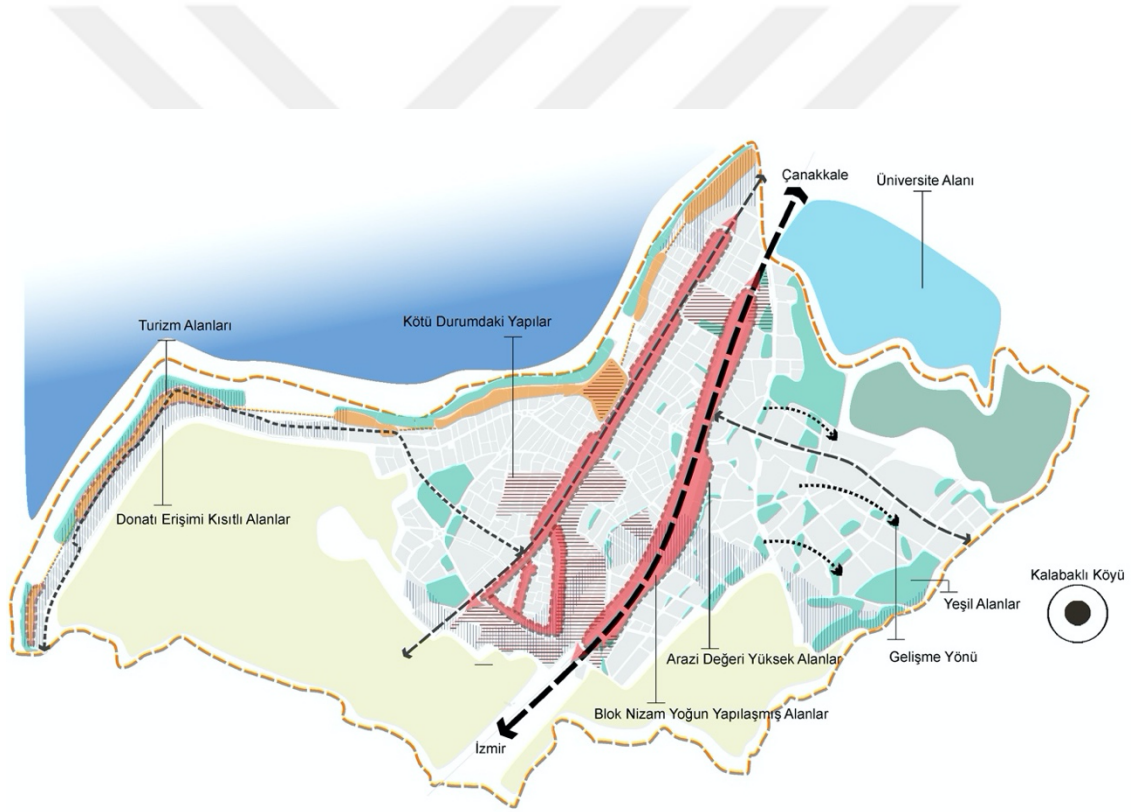


Şekil 26. Kepez kat yüksekliği analizi/ Kepez yapı kalitesi analizi (2020)

Kepez bütününe yönelik kat yüksekliği ile yapı kalitesi analizleri (Şekil 24, Şekil 25), şekil 26’da kentsel dönüşümün yoğunlukta olduğu sokaklar bazında incelenmiştir. Kat artışının olduğu sokaklar oklarla gösterilmiş olup bu sokaklar üzerindeki yapıların yenilenmiş olduğu, kat arttırılmayan alanlarda ise yapıların yenilenmediği ve köy kimliğinin korunduğu görülmektedir.

Kepez geneline yönelik yapılan arazi çalışmaları sonucunda şekil 27’de gösterilen sentez çalışmasında; yapı kalitesi analizine göre kötü ve harabe durumdaki yapılar genellikle Cumhuriyet Mahallesiindeki meskûn konut dokusunda yer almaktadır. Bu alanlar az katlı eski köy yapılarıyla birlikte; parsel bazında dönüşümle apartmanlaşmanın olduğu yapı stoğundan oluşmaktadır. Bu alanların rayiç değer analizine göre arazi değeri de düşüktür. Şekil 27’de gösterildiği gibi yatay kırmızı çizgilerle işlenen bölge kötü durumdaki yapıların bulunduğu alanları göstermektedir. 2015 yılında yayınlanan faaliyet raporundan alınan bilgiye göre köyden kalma karakterini devam ettiren bahçeli, tek katlı, avlulu yapılardan (Şekil 28, Şekil 29) oluşan alanda kentsel dönüşüm yapılması için

çalışmalar yapılmış fakat bu çalışmalar nihayete erdirilememiştir. Bu alan riskli alan olarak kentsel dönüşüm yapılması gerektiği düşünülen ilk alan olma özelliğini taşımaktadır. Alanda çok sayıda mülkiyet bulunması, bölgede yaşayanların maddi durumlarının kötü olması, sokakların dar olması ve imar planında 2 katlı ve 3 katlı yapıların olması sebebiyle müteahhitlerin ilgisini çekmemiş ve bu alanda parsel bazında kentsel dönüşüme başvurulmamıştır. Halil Atan bu bölgede de hisseli yapılaşmaların olduğunu alansal bir kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için yöneticilerin buradaki dönüşümü göğüslemeyi göze alması gerektiğini belirtmiştir. Kendi döneminde muhalif gruplara rağmen bu tip zorluklarla başa çıkmaya çalıştığını belirtmiştir. 1992 döneminde hisseli yapılaşmaları 18. Madde uygulamalarıyla çözebildiklerinin üstünde durmuştur.



Şekil 27. Kepez fiziki yapı sentezi (2020)





Şekil 28. Kepez Belediyesi'nin 2015 yılında önermiş olduğu Büyük Ahmet Efendi Caddesi Atatürk Caddesi arasında kalan alanda kentsel dönüşüm alanı  
(Google Earth, 2018)



Şekil 29. Büyük Ahmet Efendi Caddesi 2, 3, 4 Sokak (2018)

Kepez'deki bir ve iki katlı yapılar 1980 öncesi ve 1980-1990 yılları arasına işaret ederken; Kepez'in çok katlı yapılaşması büyük oranda 2000'li yıllarda gerçekleşmiştir. Parsel bazında dönüşüm uygulamaları genelde bir ve iki katlı yapıların çok katlı yapılara dönüştürülmesiyle gerçekleşmektedir.

Analizler ve üretilen sentez sonucunda belirlenen Kepez Belediyesi tarafından da dönüşüm için önerilen Kepez’de dönüşüme en çok ihtiyaç duyulan bölgede (Şekil 28, Şekil 29) dönüşüme dair herhangi bir adım atılmamıştır. Bunun sebebi, mülkiyet sorunları, gerçekleştirilecek dönüşüm projesinin süreci, halk tarafından benimsenmemesi durumunda yerel yönetimin oy kaybetme ihtimali, inşaat sektörünün buradan elde edeceği kâr payının yetersiz bulunması olarak gösterilebilir. Burada gerçekleşecek dönüşüm, ancak merkezi ve yerel yönetimin kamu yararını önceleyen bir sosyal konut projesi geliştirmesiyle olabilir. Bu nedenle, Kepez’de kentsel dönüşüm, dönüşüme en çok ihtiyaç duyulan bölge yerine, rant değeri yüksek, kentin değerli bölgelerinde, parsel bazında gerçekleşmektedir.

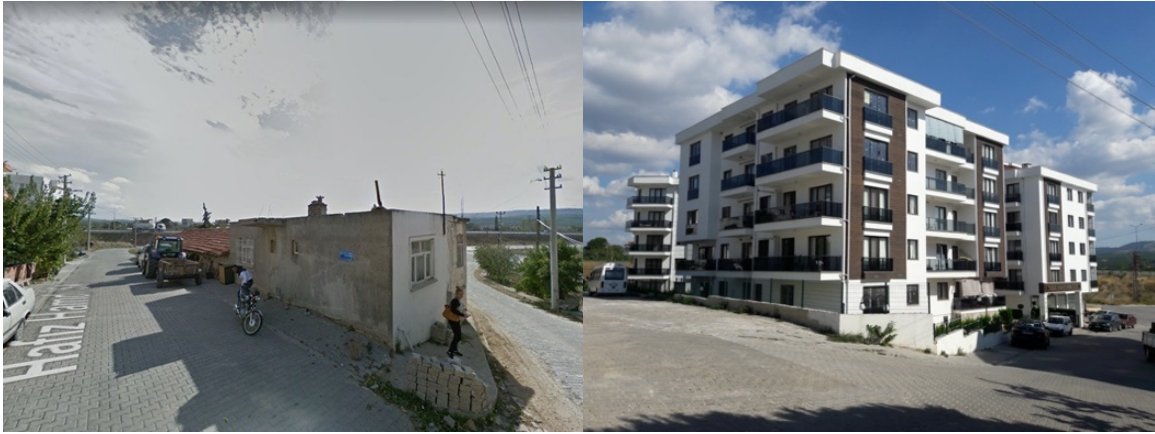
### **4.3. Parsel Bazında Dönüşüm Yoluyla Kepez’de Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi**

Yapı kalitesi düşük olan eski köy yerleşiminin olduğu Cumhuriyet Mahallesi’nde imar planlarındaki kat artışları sonucunda tek katlı evlerin yerini yerel müteahhitlerle anlaşma yapılarak kat karşılığı apartmanların aldığı görülmüştür. Bu bölgede parsel bazında kentsel dönüşüm çokça başvurulan bir yöntem olmuştur. Çalışmanın bu bölümünde imar planlarının getirdiği değişikliklerle birlikte 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’dan yararlanılarak gerçekleştirilen parsel bazında dönüşüm uygulamaları incelenmiştir.

1980’den önce küçük bir köy olan Kepez, Çanakkale merkeze yakın olması nedeniyle kentsel büyümeden nasibini almış ve kırsal kimliğinden koparak kentsel yerleşmeye doğru evrilmiştir. İlk planları 1981’de yapılan Kepez’in takip edilen yıllarda yeni planlarla mekânsal büyümesi hızlanmıştır. 1992’de belde belediyesi olmasıyla birlikte kırsal niteliklerini hızla yitirmeye başlayan Kepez, özellikle 2000’li yıllarda, bütün Türkiye’de etkisini gösteren inşaat sektöründeki büyümeden etkilenmiştir. 2010’dan sonra Kepez, çevresindeki tarım alanlarına, şeftali bahçelerine doğru hızla büyümüş, kentleşme uğruna ekolojik eşikler aşılmaya başlanmıştır. Kepezin kentsel alanının Hamidiye

Mahallesine doğru hızla büyümesi, Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinin yer aldığı kent merkezinin daha da değerlenmesine neden olmuştur. Merkezdeki az katlı yapılar çok katlı yapılara dönüştürülerek kentsel mekân yeniden üretilmiş; parsel bazında dönüşümlerle gayrimenkul piyasası canlandırılmıştır.

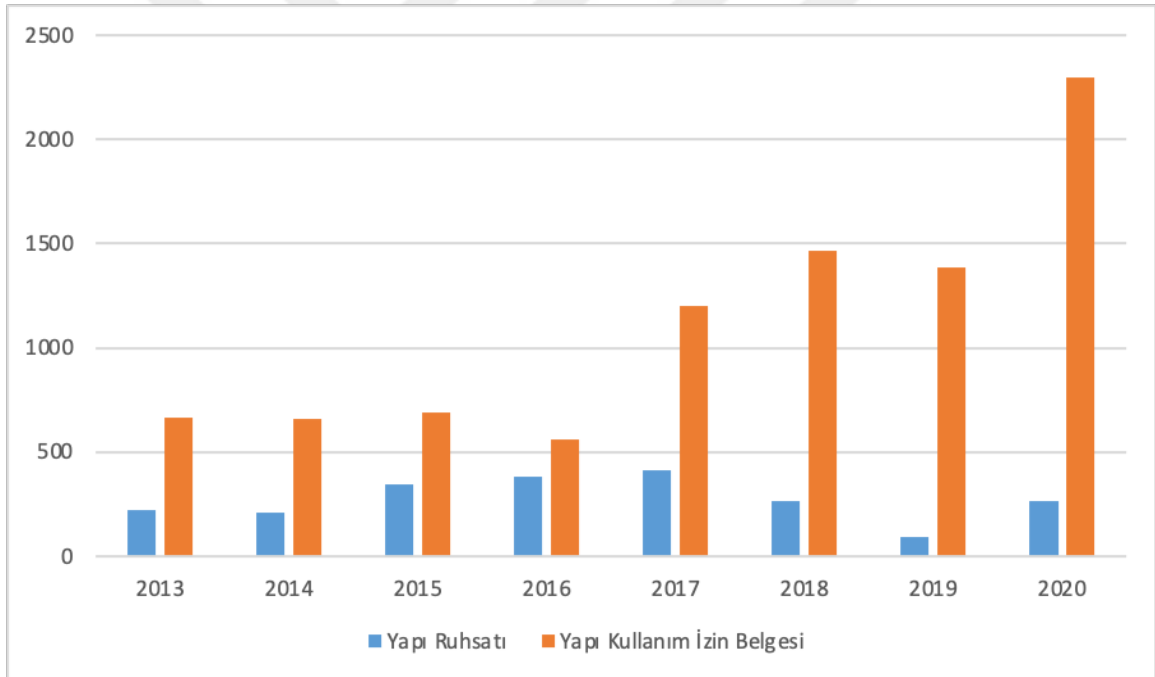
Kepez'deki Cumhuriyet ve Boğazkent mahallelerini kapsayan alanda, parsel bazında dönüşümün gerçekleştiği bölgede köy zamanından kalma, az katlı, ekonomik ömrünü tamamlamış binalar bulunmaktadır. Atatürk Caddesi (Şekil7) 1982 imar planlarında 2 katlıyken, 40 yıllık değişim sürecinde 5 kata çıkmıştır.



Şekil 30.Kepez'de riskli alan uygulaması

Kepez'de 2012'de çıkarılan kentsel dönüşüm kanunuyla birlikte gelen değişiklikleri değerlendiren Atan; "Kepez'de yık-yap olduğu için kanun pek tercih edilmiyor. Evlerin ilk müteahhite verilme dönemlerinde belediye başkanı olsaydım (2000 yılı sonrasında) insanları toplayıp, müteahhite kat karşılığı arsalar verilirken nelere dikkat edileceği konusunda bilgilendirirdim. Vatandaş evini müteahhite verirken, arsasındaki eğimden dolayı çıkan katları düşünemedi, anlaşmalara pazarlıklara konmadığı için o daireleri müteahhitler aldı. Sözleşme yaparken dairelerin m<sup>2</sup>'lerini tam netleştirmedikleri için müteahhitler büyük daireleri aldı. Müteahhitler 1. Derece kaliteli malzeme kullanacağız diyerek, kullanmadılar. Bu problemler yüzünden insanlar çok mağdur oldular. Mal

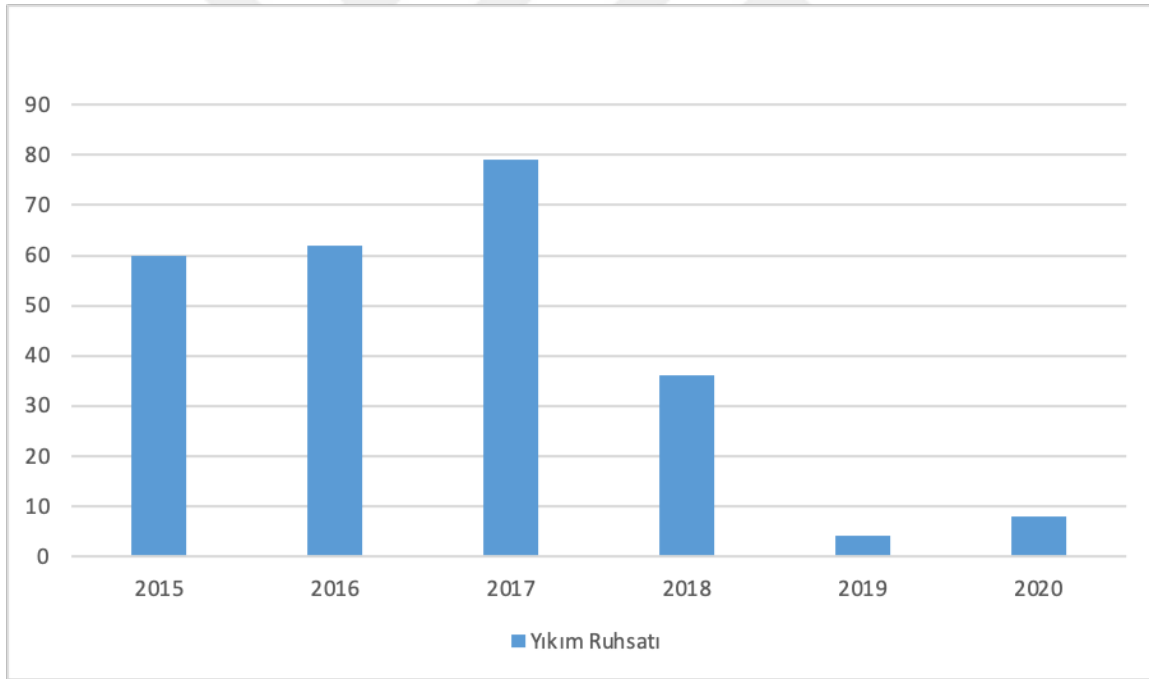
sahiplerine böyle aydınlatıcı bilgiler vermek gerekirdi.” (Atan, kişisel görüşme, 2021). “Bir apartmanın cephesi hem ön caddeye hem arka caddeye bakıyordu, müteahhitlerin giriş kapısından şu daireleri size vereceğim, ön caddeye bakacaksınız demesine rağmen bina kapısını arka taraftan yaparak, arka taraftan daire verip insanları mağdur etmişti.” (Kaya, kişisel görüşme, 2021). Atan ve Kaya'nın da vurguladığı gibi, parsel bazında dönüşüm belirsizlikler içerirken mağduriyetlere sebebiyet verebilmektedir. Mülk sahibi ve müteahhit arasındaki anlaşmaya göre başta yapılan hak paylaşımının içeriği muğlak olması itibarıyla, sonuçta çıkan konuta ilişkin talepler hak sahibi nezdinde tam karşılanmamaktadır. Mağduriyetin en temel sebebi hak paylaşımının esaslarının yönetmelik ve yasalarla tam olarak netleştirilmemiş olmasıdır. Hak paylaşımında esas, bölgenin rant getirisiidir.



Şekil 31.Kepez’de 2013-2020 yılları arasında verilen yapı ruhsatları/yapı kullanım izinleri (Kepez Belediyesi, 2020)

Yapı ruhsatı bina yapılırken verildiği gibi, binanın projesinde yapılan değişiklikler kapsamında da verilmektedir. Yapı kullanım izinleri ise yapı ruhsatı aşamasından sonra yapının tamamlanmasına takriben verilmektedir. Belediye, yapı ruhsatı aşamasında ve yapı

kullanım izni aşamasında belediye meclis kararına istinaden harç almaktadır. 2016, 2017 yıllarında Hamidiye Mahallesi'nin yapılaşmaya açılmasıyla, yapı ruhsatlarında artış meydana gelmiştir. Yapı kullanım izinleri için belediyeye ödenecek harcın yüksek olması gibi nedenlerle vatandaşlar, yapı kullanım izni almadan dairelerinde oturmaya başlamıştır. 2017 yılıyla birlikte belediyeye yapılan imar plan değişiklikleri ve yapı ruhsat başvurularının düşmesi nedeniyle belediye gelirlerinde azalma meydana gelmiştir (Şekil 31, Şekil 33). Yapı kullanım izni olmayan dairelerin elektrik ve su faturalarına yapılan zamlar ve yapı kullanım harçlarının 2017 yılından sonra arttırılmaması gibi değişikliklerle, yapı kullanım izinlerinin alınması teşvik edilmiştir. Bunun sonucunda yapı kullanım izinlerinde 2019 yılından sonra artış meydana gelmiş, yapı kullanım izinlerinden alınan harç da belediye için önemli bir gelir kalemi olmuştur (Şekil 31).



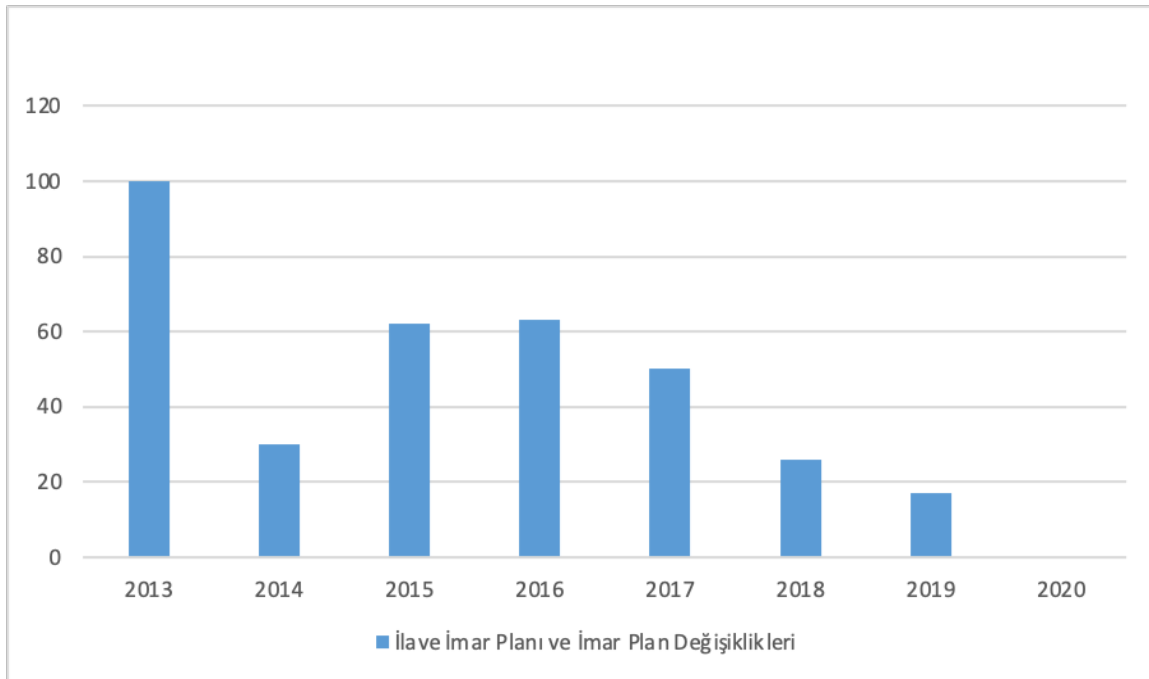
Şekil 32. Kepez’de 2015-2020 yılları arasında verilen yıkım ruhsatları (Kepez Belediyesi, 2020)

(Şekil 32) Yıkım ruhsatlarına yönelik grafikten 2015’te yapılan Revizyon İmar Planına istinaden yapılan kat artışlarının yıkımları arttırdığı ve parsel bazında dönüşümün

önünü açtığı sonucu çıkarılmaktadır. 2018’de de Revizyon İmar Planı ile sokak bazında kat artışı yapılmasına rağmen 2018 yılından sonra yıkım ruhsatlarının düşmesi Kepez’de müteahhitlik yapan Ramazan Kaymak’ında belirttiği gibi ekonomik krizi işaret etmektedir. Kaymak, kat karşılığı yaptığı inşaatlarda 2013 yılında %30 (10 dairenin 7 si müteahhitin, 3’ü mal sahibinin) pay alırken, 2017 yılında %50, 2018 yılında %40 pay aldığını belirtirken, günümüzde inşaat maliyetlerinin artmasıyla birlikte paylaşımın yeniden düzenlenmesi gerektiğine dikkat çekmiştir: “Şimdi %50 isteyen mal sahipleriyle iş yapmaya cesaret edemiyorum çünkü inşaat maliyetleri çok fazla, asansörler 200.000 lira örneğin... Kat karşılığı proje yapamadığım için, kendim de inşaat işçisi olduğumdan m<sup>2</sup>'ye göre maliyet hesabı yapıyorum. Yapının planını, projelerini, zemin etütlerini yaptırıp, oturma ruhsatını da alıp inşaatı eksiksiz teslim ediyorum. Anahtar teslim inşaatlar yapıyorum. İnşaat mühendislerinin hesabına göre inşaat malzemelerine %500 zam geldi, demirin tonu 14.000 lira, betonun m<sup>2</sup>'si 600 lira, çimentonun paketi 45 lira, tuğlanın tanesi 2 lira, anahtar teslim projelerde daireleri satacağım derdi de olmuyor.” sözleriyle Kepez’de sıkça tercih edilen kat karşılığı müteahhite arsa verilmesinin müteahhitler için ekonomik kriz ortamında kârlı olmadığını belirtmiştir: “İşlerim ekonomik şartlar nedeniyle bozuk. Benimle 3 kişi çalışıyor, diğer işçileri proje bazlı çalıştırıyorum. Sıva ve mantolama işçilerini m<sup>2</sup>'ye göre hesaplayıp çalıştırıyorum.”

Mekânsal planlara yönelik değişikliklerin (Şekil 33) 2014 yılında yapılan Revizyon İmar Planı öncesinde yılda 100 plan değişikliği gibi önemli bir rakama işaret ettiği görülmektedir. Bu planlar parsel bazında olup genellikle kat artışı, kullanım değişikliği ve yoğunluk arttırıcı şekilde TAKS ve KAKS değerlerinin arttırılmasına yönelik başvurulardır. Bu taleplerin çokluğu ve parsel bazında plan değişikliklerine açılan davalar sonucu parsel bazında planların iptal edilmesi nedeniyle; 2014 yılında parsel bazında iptal edilen planların da dahil edildiği Revizyon İmar Planı yapılmıştır. Fakat mahkemenin 2014 yılındaki Revizyon İmar Planı’nı iptal etmesi üzerine 2015’te tekrar revizyon yapılmıştır. Bu revizyonda dikkat çekici olan unsur mahkemenin iptal ettiği 2014 planında ve öncesinde yapılan değişikliklerin aynalarına 2015 planında da yer verilmesidir. Yapılan planlar neticesinde yerel yönetimin mahkeme kararlarına rağmen tekrar tekrar rant artışını desteklediği görülmüştür. 2019’da yapılan yerel seçimler ile belediye meclis üyelerinin değişmesi, yeni gelen meclis üyelerinin yaklaşımları, ekonomik durgunluktan etkilenen

inşaat sektörü ve müteahhitlerin taleplerinin azalması neticesinde 2020 yılında meclisten plan değişikliği geçmemiştir. 14.02.2020’de Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanuna Ek Madde 8’in eklenmesi ile parsel bazında “nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.” hükmüne istinaden parsel bazında plan değişikliklerinin meclis tarafından kabul edilmediği de tespit edilmiştir.



Şekil 33. Kepez’de 2013-2020 yılları arasında yapılan İlave İmar Planı ve İmar Plan Değişiklikleri.

(Kepez Belediyesi, 2020)

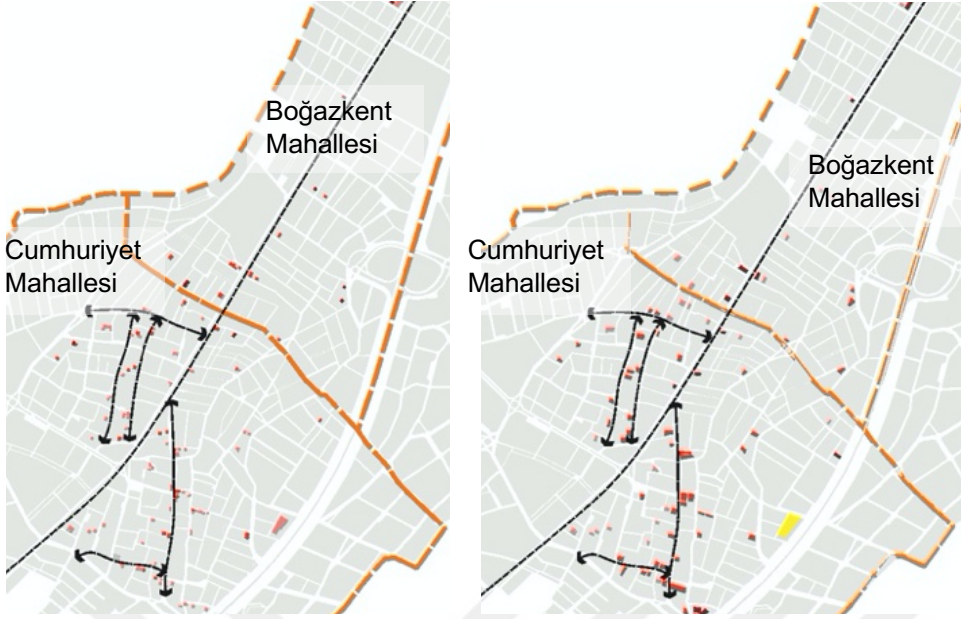
6306 sayılı kanun kapsamında dönüşen riskli yapıların öncesi ve sonrasına yönelik tablo ve harita oluşturulmuştur (Ek-3, Ek-4). Tablo oluşturulurken, Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden riskli yapıların parsel bilgileri alınmıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’un çıkarıldığı 2012 yılından, 2021 yılına kadar olan süreci kapsayan riskli yapılardan oluşan tablo, Kepez Belediyesinden alınan imar planlarına parsel bilgileri işlenerek

mekânsallaştırılmıştır (Şekil 34). 16'sı Boğazkent Mahallesi, 67'si Cumhuriyet Mahallesi olmak üzere toplam 83 bina ile müzakereler tamamlanarak riskli yapılar boşaltılmış ve yıkılmıştır. Parsel bazında dönüşümlerin Cumhuriyet Mahallesi, özellikle 2015 Revizyon Uygulama İmar Planı ve 2018 Revizyon Uygulama İmar Planı ile kat arttırılan sokaklarda, siyah çizgilerle gösterilen sokaklara cephe olan parsellerde yoğunlaştığı görülmekte olup şekilde işaretli olan yapılar riskli yapıları göstermektedir (Şekil 34, Şekil 35). Kat artışı yapılan sokaklar arasında kalan alanlarda, Şekil 35'te turuncu dairelerle gösterilen alanlarda siyah şeritlerle gösterilen yollara cephe olmayan binalar genellikle bir veya iki katlı, hala köy zamanından kalma karakterini koruyan evlerin bulunduğu alanları göstermektedir. İmar planlarında kat sayıları düşük, ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunduğu halde, ekonomik olarak rant elde edilemeyeceği için müteahhitlerin bu bölgelerde inşaat yapmadıkları görülmüştür (Şekil 29).

Alanda dönüşen yapılar çoğunlukla 1-2 katlıdır (Ek-3, Ek4). Kepez'in en eski yerleşim yeri olan Cumhuriyet Mahallesi; İbrahim Aytap, Muhtar Uzun Ahmet, Velibey, Hamidiye Caddeleri, Uzun Sokak, Yıldız Caddesi, Fenerci Ahmet Caddesi ve Atatürk Caddesi üzerinde (Şekil 34, Şekil 35) bulunan yapılar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde verilen standartları sağlıyor olması neden gösterilerek 2,3 kattan 4 kata çıkarılarak ticaret+konut alanı kullanımında planlanmıştır. Bu kat artışları, 2015 revizyon imar planı (Ek-6) ile belediye tarafından uygun görülmüştür.

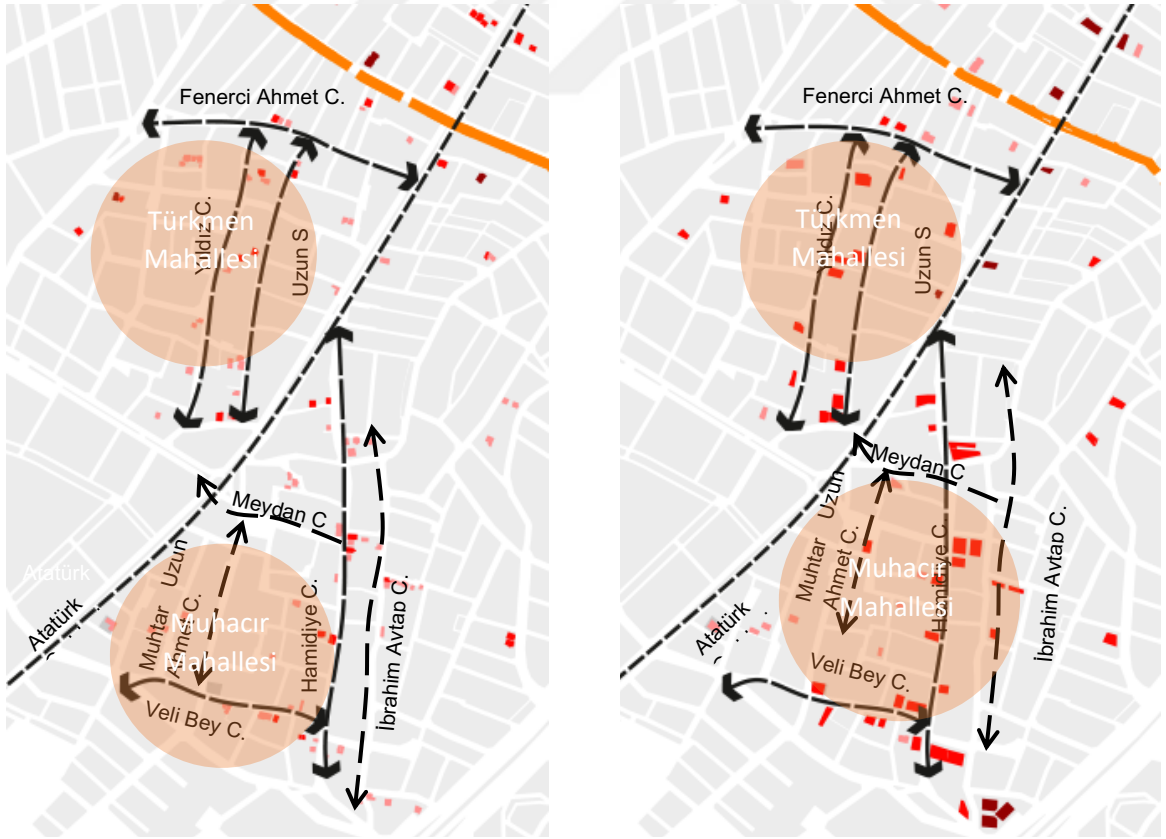
Riskli yapılara yönelik arazi çalışması gerçekleştirilerek bu yapıların güncel halleri fotoğraflanmıştır. Eski hallerine Google Earth üzerinden erişilen riskli yapıların, eski/yeni (Şekil 34) kat adetleri karşılaştırılmıştır. Sonrasında riskli yapıların, 2018 Revizyon Uygulama İmar Planındaki yapılaşma şartları üzerinden inşaat alanları hesaplanmıştır. Sonuç olarak, eskiden 1, 2 katlı düşük yoğunluktaki yapıların inşaat alanlarının (Ek 3, Ek 4) iki kattan fazla bir artış gösterdiği tespit edilmiş, bu artışın kentsel dönüşümü teşvik ettiği anlaşılmıştır.





Şekil 34. 2012-2021 yılları arasında 6306 sayılı kanun kapsamında dönüşen riskli yapıların eski/yeni kat adetleri

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2021)



Şekil 35. 2012-2021 yılları arasında 6306 sayılı kanun kapsamında dönüşen riskli yapılar

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2021)



Şekil 36. 6306 sayılı kanun kapsamında dönüşen riskli yapıların 2014 ve 2019 yıllarındaki fotoğrafları

Boğazkent Mahallesi'nde gerçekleşen dönüşümün, 5 kat yapılaşmanın olduğu Atatürk Caddesi'nin üzerinde (Şekil 37) ve 2018 Revizyon Uygulama İmar Planı ile kat artışı yapılan sokaklarda gerçekleştiği görülmektedir. Eski yapılaşmaların bulunduğu Türkmen ve Muhacir yerleşmelerinin bulunduğu sokaklarda gerçekleşen (Şekil 35) parsel bazında kentsel dönüşüm, bu sokaklarda imar plan değişikliğinin yapılması ve kat artışının gerçekleştirilmesiyle de hızlanmıştır.



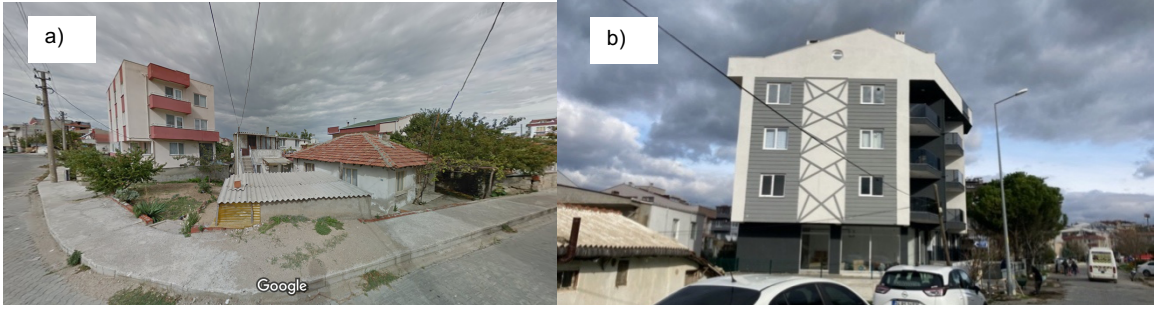
Şekil 37. Atatürk Caddesi (2018)

Parsel bazında dönüşümle birlikte, bina tipolojileri de birbirinden farklılık göstermektedir. Farklı inşaat firmalarının uyguladığı binaların dili farklılık göstermektedir. Arazi çalışması sırasında yapı müteahhitlerinin firma veya bireysel isimlerinin binaların üstüne, reklam amaçlı ve büyük bir şekilde yazıldığı (Şekil 39) görülmüş; bu durumun da görüntü kirliliğine neden olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul sektörü açısından müteahhitlik şirketlerinin yapısı incelendiğinde büyük sermayesi olan müteahhitler yerine, çeşitli küçük ölçekli yerel müteahhitlerin bu alanda inşaatları olduğu belirlenmiş ve bu müteahhitlerin belirli bölgelerde daha sıklıkla iş yaptıkları görülmüştür.



Şekil 38. (a-b-c) Yenilenen yapıların tabela uygulamaları (2021)

2018 yılında yapılan Revizyon İmar Planı ile (Şekil 39) Büyük Ahmet Efendi Caddesinin kat sayısı 3 kattan 4 kata çıkarılmasıyla, 2021 yılında caddede parsel bazında kentsel dönüşüm başlamıştır.



Şekil 39. Büyük Ahmet Efendi Caddesinden kesit (2021)

Yapılan birebir görüşmeler neticesinde parsel bazında dönüşüm sonucunda inşa edilen apartmanların, Cumhuriyet Mahallesinde yaşayanların kimisi için uygun olduğu kimisi için uygun olmadığı ortaya çıkmıştır. Apartmanlarda komşuluk ilişkilerinin değişmesi, müstakil evlerde olduğu gibi özel yaşamın olmaması, apartman dairelerinin 1+1 dairelerden oluşuyor olmasının getirdiği aidat toplama, araç fazlalığı, kişi başına düşen yeşil alan miktarının azalması gibi dezavantajlar üzerinde durulmuştur. Atan: “Yeni yapılan binaların ekonomik ömrünün 20-25 yıl olması, müteahhitlerin ticari kaygısı gibi sebeplerle çok kolay ve pahalı satıldığı için sürekli 1+1 daireler yapıldı. 1+1’lerin çok yoğun olduğunu, apartmandaki binaların %80’nin 1+1 yapıldığını görüyoruz. Ben komşuluk ilişkilerinin değişmesi sebebiyle huzurun sağlanamayacağı endişesini taşıyorum. Aidat toplamada sıkıntı yaşanması, aile yapısı farklı olan bir sürü insanın bir arada oturması, evlerini pansiyon gibi kullananların olması endişemin ana sebeplerini oluşturuyor. Örneğin her daireye bir araç düşse otopark problemi oluyor, yeşil alanlar yetersiz kalıyor. Gelişme alanları olsa, zemin kat otopark alanı olacak gibi birtakım zorunluluklar getirilebilir fakat eski alanlarda bu mümkün olmuyor.” (Atan, kişisel görüşme, 2021). Cumhuriyet Mahallesi Muhtarı Aykut Kaya ile yapılan görüşmede de Kaya; müteahhitlerin, daha fazla daire satabilmek için ağırlıklı 1+1 konut üretimine yöneldiğinden duyduğu rahatsızlığı belirtmiştir. Parsel bazında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda üretilen 1+1 daireler, yeşil alan ve otopark sorununa değinen Kaya: “Kepez için güzel bir planlama olmadı, sokaklar dar kaldı. Mesela Hamidiye Mahallesi çok güzel, olması gereken öyle bir planlama, şehir içinde onun yerinden çekme olmasın, bunun yerinde kat artışı olsun diye birilerinin menfaatleri ön planda tutuldu, sonuç olarak daracık bir yol oldu, iki araba yan yana geçemiyor (Hamidiye

Caddesi) (Şekil 12). Hamidiye Caddesi aslında tek şerit fakat kimse uygulamıyor bu nedenle trafik problemi var. Plan değişiklikleri ve kat artışıyla olan kentsel dönüşüm Cumhuriyet Mahallesi eksi olarak yansıdı, normalde 3 ailenin oturduğu yerde kat artışıyla 8 aile 10 aile oturmaya başladı. Çekmeler olmadı haliyle onların araçları trafikte sorun yarattı, bize çok şikâyet oluyor -Aracımızı geçiremiyoruz, -Önüne arkasına park ediyorlar çıkamıyoruz, diye. Bizim bir yetkimiz olmadığı halde vatandaş bu şekilde derdini anlatmaya geliyor.” “Cumhuriyet Mahallesinde artan nüfusla birlikte suç oranlarında artış meydana gelmedi, eskisi gibi tek tük sorun oluyor. Tabi insanlar sıkışık bir düzende iç içe oturdukları için ister istemez birbirlerine bir rahatsızlıkları oluyor. Çocuklar için çok büyük bir dezavantaj var, çocukların oynayabileceği alanlar kalmadı, 5, 6 yaşındaki çocuğu öbür sokağa oynamaya gönderemezsiniz, aileler göndermiyor, gözünün önünde olsun istiyor, eskiden sokakta top oynuyorduk.” “Çekmeleri mümkün olduğunca fazla yapmaları lazım, yollar geniş olmalı araçlar rahat rahat geçebilmeli. İleride bu şekilde devam edilirse burası yaşanmaz bir hale gelecek.” (Kaya, kişisel görüşme, 2022).



Şekil 40. 433 ada 12 parsel a) 2014 b) 2019 c)2022

433 ada 12 parsel (Şekil 40) maliklerinden olup, eski binanın sahibi olarak kentsel dönüşüm kanunundan yararlanan Özgür Sazlı'ya kentsel dönüşüm sonrası apartmanda yaşamının uygun olup olmadığı genel sorusu üzerinden, yaşam kalitesine yönelik ayrıntılı sorular yöneltmiştir. Sazlı apartman dairesinde yaşamaktan memnun olduğunu belirtmiştir. Sazlı, 2017 yılında Emrah Özkartal (Öz Yapı İnşaat) ile %40 (14 dairenin 6'sı mal sahibinin, 8'i müteahhittin olmak üzere) oranında anlaşmasını belirtmiştir. İnşaatın yapılabilmesi için yaşadığı binanın parseli ile yanındaki parselin birleştirilmesi gerekmiştir. Bu nedenle müteahhit ve diğer arsa sahipleriyle yapılan anlaşma sonucu, komşu parselin sahipleri üç daire kendisi üç daire, müteahhit ise 8 daire almıştır. Sazlı kentsel dönüşüm sonucunda daha konforlu bir hayata geçtiğini “önceden ısınmak için kömür, odun kullanılıyordu şimdi doğalgazlı bir evimiz var; yan parselimiz park, binamızın önünde 6 araçlık otoparkımız bize yetiyor. Eski bir binaydı dedem binayı yapmıştı eskiden bir ailenin oturduğu yerde şimdi 3 aile oturuyoruz” (Sazlı, kişisel görüşme, 2021) sözleriyle ifade etmiştir. Apartmanda Sazlı'nın kardeşi, kendisi ve anne babası oturmaktadır. Sazlı, 2 yıl önce dairenin bittiğini ve 1,5 yıldır bu dairede oturduklarını dairelerin büyüklüğünün 85 m<sup>2</sup> olduğunu ve kendilerine yettiğini ifade etmiştir. Sazlı, binadaki eksiklikler nedeniyle henüz iskân alamadıklarını ama maliklerin bu sorunu kendi aralarında çözmeye çalıştıklarını belirtmiştir: “Müteahhit kendi yaptığı daireleri sattı fakat ekonomik sıkıntılar sebebiyle yeni bir binaya başlayamadı. Borcu olduğu için asansör parasını ödeyememiş bu sebeple henüz iskân alamadık. Müteahhitin asansörcüye olan borcunu anlaştığımız apartman yönetimi tarafından toplanacak para ile biz kendimiz ödeyip iskân almaya çalışacağız.” (Sazlı, kişisel görüşme, 2021).

2014-2019 dönemleri arasında MHP meclis üyeliği yapmış ve dönem içinde iyi partiye geçmiş 2019-2024 dönemin başkan yardımcısı olarak görev yapan Halil Uyanık Cumhuriyet Mahallesinde 2 katlı 1980 yılında dedesinin yaptığı müstakil evde oturmakta ve apartman dairesinde yaşamayı uygun görmemektedir. İmar planlarında 4 kat bitişik nizamda kalan parselinde kentsel dönüşüm kanundan yararlanıp 4 katlı apartmanda oturmak istemediğini şu sözlerle ifade etmiştir: “Evimizi kat karşılığı müteahhite verdiğimiz zaman 4 kat olacak, bizim orada 1+1'den beş altı daire olur, parselimiz küçük. Yabancı insan gelecek, eşyalarımızı rahatça depoladığımız evimiz bahçemiz var, eşyalarımızı 1+1'de nereye sığdıracağız? Çamaşırı dışarı seriyoruz, odunumuz var, soba

yakıyoruz, kuzinemizde böreğimizi, ekmeğimizi yapıyoruz. Bence evlerin bahçeli olması daha iyi ama maalesef Kepez’de ana caddelerimiz bitişik nizamlı, yüksek katlı olsa bile çocuk çocuk aşağı indiğinde oynayacağı alanların, yaşlıların bahçede, evinin önünde bir ağacın altında oturabileceği alanların olması gerekirdi.” (Uyanık, kişisel görüşme, 2021). Hamidiye Caddesi üzerinde tek katlı evi olan Cumhuriyet Mahalle Muhtarı Aykut Kaya da Halil Uyanık ile aynı kaygıları paylaştığını belirtmiştir: “Evimizi, müteahhite verip apartman yapmayı düşünmüyoruz. Müstakil evimizden memnunuz, bu rahatlık hiçbir dairede yok. Fark ettiyseniz mahallemizde müteahhite evini veren çok kişi yok tek, tük var.” sözleriyle yapısını dönüştürmek istemediğini belirtmiştir (Kaya, kişisel görüşme, 2022).

Yerel yönetim belediye meclisinde aldığı meclis kararı sonucunda kent merkezinde otopark alanı planlayamaması sebebiyle; daire sayısına göre otopark ücretini mal sahibinden tahsil etmektedir. Plan değişikliğiyle yapılan kat artışlarıyla gelecek kişi sayısı ve sokak rayiç bedeli oranında ise yeşil alan parası yine mal sahibinden tahsil edilmektedir. Bazı mal sahipleri kat karşılığı müteahhitle sözleşme yaparken belediyeye ödenecek bu ücretlerin de müteahhit tarafından ödenmesini talep etmektedirler.

Soysal, 6306 sayılı kanununa başvurmanın mal sahipleri ve müteahhit açısından bazı durumlarda fayda sağlamadığını belirtmiştir, mekânsal planlarla kanun öncesinde başlayan kentsel dönüşüm ile genelde kat karşılığı müteahhitte anlaşmaların geçerli olduğunu belirtmiştir: “Riskli yapı ilan etme süreci meşakkatli, beton numunesi alınıp, demirler sayılıp Ankara’ya gönderiliyor, bugünün şartlarına uygun statik proje çizilip onay alınıyor. Sonrasında sadece belediyede kullanılabilen 10-15 bin lira gibi bir miktar para alınıyor. Bu altı ay uzun bir süreç, maliklerle kat karşılığı bir anlaşma yapıldığında zamana karşı yarışıyoruz. Binayı ne kadar hızlı yapıp ücretini alırsak yeni bir binaya başlarız, ne kadar hızlı döngü o kadar hızlı kazanç getiriyor.” (Soysal, kişisel görüşme, 2021). Soysal, müteahhiti olduğu bir binanın inşasında içinde oturan kimsenin olmaması nedeniyle kanundan yararlanamadıklarını belirterek kentsel dönüşüm yasasının her koşulda başvurulabilir bir araç olmadığına altını çizmiştir. Kanundan yararlanmak için; bina içinde oturmak, il içinde kendinin ya da birinci derece yakınlarının konutunun olmaması



gerekmektedir. 2019 yılında meclis üyesi olarak seçilen inşaat mühendisi Burçin Soysal aynı zamanda beldede müteahhitlik de yapmaktadır.

Soysal, kentsel dönüşüm uygulamasının inşaat sektörüne hız kazandırabilmesi için Çanakkale Belediyesinin benimsediği yaklaşıma benzer bir uygulamaya gitmesi gerektiğini belirtirken, Kepez’de kentsel dönüşüm uygulamalarının ancak müteahhit için ekonomik olarak yatırım yapılabilir düzeyde imar artışlarının gerçekleşmesi sonucu artabileceğinin altını çizmektedir: “Çanakkale Belediyesi Barbaros Mahallesinde 2, 3 katlı yapıları 4, 5 kata çıkarılmasını onayladı, ihtiyaç olan yeşil alanı da büyük bir kıyı düzenlemesi yaparak şimdiki adı Hamidiye Tabyaları olan alanda gösterdi. Kepez Belediyesinin de böyle bir uygulama yapabileceğini düşünüyorum. Düzenlemeler, inşaat alanları korunmak kaydıyla, ada ada pilot bölgeler seçilerek, parseller birleştirilerek daha düzenli bir yapılaşmayla sağlanabilir. Yine Çanakkale’den bir örnek vermek gerekirse apartmanda yaşayan bir mal sahibi deprem haberlerinden sonra müteahhite gidip risk analizi yaptırmak istemiş. Yapının riskli çıkması üzerine 3 ay içinde yıkılması için tapuya şerh konulmuş ve elektrik ve doğalgaz kesilmiş. Bunun sonucunda aynı apartmanda yaşayan ve durumu iyi olmayanlar için zor bir sürece girilmiş oldu. Bu nedenle, süreç tüm sakinlerin maddi durumlarını stabilize ettikten sonra ortak karar alarak bu şekilde adım adım gidilerek yürütülürse daha faydalı sonuçlar alınabilir. Kentsel dönüşümün uygulanabilirliğinin Kepez gibi küçük yerleşimlerde pek mümkün olmadığını düşünüyorum. Müteahhitler 2 katlı binalar 4, 5 kata çıkarılırsa daha istekli olurlar şu an cazip olmadığı için gerek yok” (Soysal, kişisel görüşme, 2022).

Merkezde müteahhitlerin dönüşümünden sorumlu oldukları binaların alt katlarını satış ofisi olarak kullandıkları görülmektedir. 1986 yılından beri inşaat sektöründe olan Ramazan Kaymak, 1996 yılından beri Kepez’de faaliyetlerini sürdürüp 2006 yılında Kaymak inşaatı kurmuştur. Kendi yaptığı (Şekil 41)395 ada 6 parselin üstünde yer alan binada satış ofisi bulunmaktadır. Şekil 42’te ise, Sanayi Caddesi üzerinde yaptığı inşaat gösterilmektedir. Kepez’in imar planlarına ilişkin görüşleri sorulduğunda ise, Ramazan Kaymak Kepez Belediyesinin imar artırımına gitmesi gerektiğini belirtmiştir: “Kepez’in zemini sağlam yapıda neden kat arttırmıyorsunuz? İmar planlarında kat adetleri çok farklı

caddeye bakan binaya 5 kat, arka sokağa bakan tarafına 3 kat veriyorsun. Aynı hakkı arka tarafa da ver. Denizden uzaklaştıkça stadyum gibi yükselsin 6, 7, 8... şeklinde” (Kaymak, kişisel görüşme, 2022).



Şekil 41. Kaymak İnşaata ait bina görseli 395 ada 6 parsel, a)eski, b)yeni



Şekil 42. Kaymak İnşaata ait bina görseli 430 ada 5 parsel

Kepez’de yapılan imar plan değişiklikleri rantı beraberinde getirmiştir. Kentsel dönüşümünün, çağdaş planlama yaklaşımı içinde bütüncü bir yaklaşıma ihtiyacı vardır. Günümüzde, kent bütününde dönüşüm yerine, parsel bazında uygulamalar yaygınlaşmaktadır. İmar planlarıyla oluşan rant değeri projenin tamamlanmasını sağlamakta, müteahhit, yerel yönetim ve mal sahipleri arasında paylaşılmaktadır.

Bugün neoliberalizmin dünyada geldiği noktada Çin'in Pearl Nehri, Guangzhou Bölgesi örneğinde olduğu gibi yerel yönetimler girişimci kimlikleriyle ön plana çıkmakta kentsel dönüşümü yatırımcı çekebilmek amacıyla çokça kullanmaktadırlar. Ülkemizde de yasal düzenlemeler aracılığıyla imar planlama yetkilerinin yerel yönetime geçmesiyle belediye meclislerinin en önemli gündeminin imar planları olduğu görülmektedir. Büyük kentlerin yanında Kepez gibi küçük ölçekli belde belediyesi de nasibini almaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşümün karşılığında akla rant, rantın bölüşümü, menfaatlerin ön planda tutulduğu yaklaşımlar gelmektedir. Bu yaklaşımların önüne geçebilmek amacıyla kentsel dönüşüm sürecinde kamusal fayda ön planda tutularak Hollanda'nın Kop Van Zuid örneğinde olduğu gibi şeffaf ve yerel halkın da öne çıktığı katılımcı bir yaklaşım benimsenmelidir. Kepez kent merkezinde özgün kimliğinin devamlılığının sağlanması, kullanım değerinin öne çıkarılması yaşam kalitesi açısından zorunludur.

Gayrimenkul aktörleri yapıları çevre üzerinden oluşan rantı bölüşmektedirler. Belediyeler imar plan değişiklikleri ile yapılan kat artışlarından sokak rayiç değerleri oranında kat artışı payı almakta, müteahhitler mal sahipleri ile anlaşmaları durumunda daire almakta, mal sahipleri ise müteahhitlere verdikleri eski köy evleri karşılığında daha fazla daire almaktadırlar. Parsel bazında dönüşüm herkesin kazandığı bir sistem olarak görünse de piyasa aktörlerinin değişim değeri üzerinden en çok kazancı elde ettiği; başta verilen sözlerin tutulmaması nedeniyle mülk sahiplerinin mağdur edildiği; yenilenen yaşam alanının bedelini karşılayamadığı için kiracıların yerinden edildiği, üretilen yeni yaşam alanlarıyla yeşil alan, otopark gibi temel ihtiyaçların karşılanamadığı daha yoğun bir yapıları çevreyi de beraberinde getirmiştir. Kepez'de mekânının yeniden üretimiyle, konut değerleri çok fazla artmış; kırsal bağı çok güçlü olan Kepez'in yerlisi kentsel toprakların değerlenmesi ve kırsal toprakların zamanla kentsel toprağa dönüşmesi nedeniyle kırsal üretimden kopmuştur. Yeni yaşam alanlarında yapılan kat artışlarıyla birlikte insan ölçeği yitirilirken, sokak kültürü kaybolmaya başlamıştır.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### SONUÇ VE ÖNERİLER

1980 yılıyla birlikte sermaye birikimi yönünü kentsel topraklara çevirmiştir. Bunun sonucunda kentsel topraklar üzerinden rant elde edilmeye başlanmış, mekânın kullanım değeri yerini değişim değerine bırakmıştır. Sermaye birikimi, kentler üzerinden yeniden üretilirken gayrimenkul aktörleri mekânın şekillenmesinde başat rol oynamıştır. Dünya genelinde finans kuruluşları, dünya bankaları, makro düzeyde yatırımcılar merkezi yönetimin yapılı çevre kararlarını etkilerken; Kepez gibi küçük yerleşimlerde ise müteahhitler, inşaat firmaları, mekânsal plan yapma yetkisine sahip yerel yönetim mekânın üretimini şekillendirmiştir.

Lefbvre'nin 1974'te literatüre kazandırdığı mekânın üretimi kavramı, 2000'lerden sonra, bütün dünyada ve Türkiye'de inşaata dayalı büyümeyle birlikte, yeniden tartışılmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm ise inşaat sektörünün lokomotifi olmuş; mekân yeniden üretilerek, gayrimenkul piyasasının ana hammaddesi haline gelmiştir. Yasal altyapının da kurulmasıyla birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları hız kazanmıştır. Mekândaki dönüşümden sermaye lehine rant sağlanırken mekânsal planlarla bütüncü yaklaşımdan uzaklaşmış, yaşam kalitesi giderek düşmeye başlamıştır.

Kepez'deki dönüşüm projeleri incelendiğinde; kentsel dönüşüm çalışmalarına 6306 sayılı kanundan çok önce, planlama çalışmaları ile başladığı görülmüştür. 1981 yılında ilk kez planlanan Kepez, kırsal dokusunu yitirerek köyden kente dönüşmeye başlamıştır. 1980-1990 yılları arasında Çanakkale'ye bitişik konumu sebebiyle kamu yatırımlarının Kepez'e yönelmesi ve Kepez'de yer seçmesi üzerine Boğazkent Mahallesiinde hisseli arsa problemi yaşanmış, kaçak ve ruhsatsız yapılaşma meydana gelmiştir. 1984 yılında İller Bankası tarafından Islah İmar Planı yapılarak Çanakkale Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Bu plan, hisseli parseller üzerindeki ruhsatsız yapılara ve Cumhuriyet Mahallesiindeki köy yerleşimine yönelik ilave imar planı niteliği taşımaktadır. Islah İmar Planı yapılırken Boğazkent Mahallesiindeki bağ bahçe nizamlı düşük katlı yapılaşmanın

değiştirdiği ve park alanlarının yapılaşmaya açıldığı görülmüştür. Mevcut yapılaşmanın üzerine yapılan planlar merkezde yolların dar, yeşil alanların yetersiz olmasına sebep olmuştur. Kepez'in 1992 yılında belediye olmasıyla birlikte, 1993 tarihinde Kepez Belediyesi tarafından Kıyı Revizyon Planı ve Kepez'in merkezine yönelik Revizyon İmar Planı olmak üzere iki ayrı revizyon imar planı yapılmıştır. Yapılan revizyon imar planlarında; sahil şeridinin ilk 50 metresinin park ve rekreasyon alanlarına ayrıldığı, merkezde ise Atatürk Caddesi başta olmak üzere bazı caddelerde kat artışları ve ticaret alanları oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Kepez'de 1993 yılında yapılan Revizyon planlardan sonra 2014 yılına kadar müteahhit ve vatandaşların talepleri doğrultusunda yapılan parsel bazında plan değişiklikleriyle bütüncül planlama yaklaşımlarından giderek uzaklaşmıştır. Özellikle 2010'dan sonra yapılan revizyon planlar, plan değişiklikleri ve 2012'de çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunla apartmanlaşmaya geçiş hızlanmış, parsel bazında kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte belde gayrimenkul sektörü etkinliğini arttırmıştır. Parsel bazında dönüşümlerle birlikte, eski konut stoğu yenilenirken; kentsel donatı alanlarıyla birlikte, yol, otopark gibi altyapı alanları yetersiz kalmıştır.

Mekânın yeniden üretimi üzerinden elde edilen rant gayrimenkul piyasasının aktörleri arasında paylaşılmış, biriken sermaye ile parsel bazında dönüşüm devam etmiştir. 2012'den sonra 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapıların dönüştürülmesi Kepez'de gayrimenkul piyasasının mekânı yeniden üretmesinin yeni aracı haline gelmiştir. Harvey'in (2022) de vurguladığı gibi, kentsel mekâna dair karar alma süreçleri, sermaye lehine, kamu-özel sektör ortaklığıyla yürütülmektedir. Harvey (2022)'in kent girişimciliği olarak tarif ettiği bu yönetim yaklaşımı, kentsel mekânın yeniden üretilerek önemli bir metaya dönüştürülmesinin önünü açmıştır. Girişimci yönetim yaklaşımı birçok kentte olduğu gibi Kepez'de de benimsenmiştir. Özellikle parsel bazında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında, merkezi yönetim yasalar aracılığıyla; yerel yönetim ise planlama aracılığıyla mekânın dönüşümü için uygun koşulları oluşturan kurumlar olarak öne çıkmaktadırlar. Belediye bütçelerinin kısıtlı olması, belediye yönetimlerinin yatırımcıyla (müteahhit) pazarlık masasına oturmasına ve kentsel mekânın geri dönüştürülemez bir şekilde hızla betonlaşmasına sebep olmaktadır. Kepez'de de özellikle 2012'den sonra planlı ama

mekânın yıllarca korunan dokusuyla ters düşen birçok uygulama bu şekilde yapılmıştır. Kamuya dönüşü olacak hizmetlerin sağlanması için kentsel mekân kullanılarak hızla yapılaşmıştır. Kepez'in bahçeli iki katlı konutları yerini 4-5 katlı bahçesiz bitişik nizam apartmanlara bırakmıştır. Konut alanlarının hızla gelişmesiyle, kimliğini yitiren Kepez Beldesinde altyapı hizmetleri yetersiz kalmıştır. Parsel bazlı kentsel dönüşüm uygulamaları, Kepez'in en eski mahallesini, yoğunluğu yüksek ve yaşam şartları düşük bir alana dönüştürmüştür. Kepez'in, çocukların oyun alanlarına ulaşamadığı, sokaklarda güvenlik kaygısının yaşandığı, otoparkların ve yol genişliklerinin yetersiz kaldığı, engelliler gibi kısıtlı grupların evlerinden çıkmayı tercih etmediği bir alana dönüşmesi, Kepez'in kentleşmesi hakkında tedirginlik yaratmaktadır.

2012 de yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında parsel bazlı ilan edilen riskli yapıların kolayca yıkılarak tekrar yapılması kanun nezdinde mümkün olmuş ve süreç eleştiri konusu olmuştur. 6306 sayılı kanun, Kepez'de yapılan planlama çalışmaları gibi parsel bazında gerçekleştirildiğinden, bütüncü bir yaklaşıma sahip bir strateji benimsenememiştir. Ekonomik ömrünü tamamlayan köy zamanından kalma yapılar yenilenirken bütüncü bir strateji benimsenememiş olması Kepez'in sosyo-mekânsal gelişimini olumsuz yönde etkilemiştir. Kentsel dönüşümle ilgili bilgi sahibi olunmadan, müteahhitlerle anlaşma yapılması mağduriyetleri beraberinde getirdiğinden, kentsel dönüşümden etkilenen kişilerin kanun hakkında gerekli bilgiye sahip olması gerekmektedir. Kamunun rolünün, bu noktada yasal düzenlemelerle sınırlı kalması, dönüşüm sürecinin vatandaşlarla özel sektör arasındaki anlaşmalara bırakılması, vatandaşların mağduriyetine neden olmuştur. Bu durumda yerel yöneticilerin ve bürokratların kentsel dönüşümden etkilenenleri Halil Atan'ın da belirttiği gibi sıklıkla bilgilendirmesi gerekmektedir.

Mekânsal değişiklikler yapılırken; dünyada ve Türkiye'de olduğu gibi Kepez'de de siyasi yaklaşım fark etmemektedir. Önemli olan, egemen olan girişimci yerel yönetim yaklaşımının mekânın yeniden üretiminde önemli bir kolaylaştırıcı olmasıdır. Kepez'de CHP'nin ve AK Parti'nin iktidar olduğu dönemlerde yoğun bir şekilde plan değişiklikleri yapılmış kentsel toprak üzerinden sermaye lehinde rant elde edildiği sonucuna ulaşılmıştır.

Kentsel mekân plan kararlarıyla aktörlerin talepleri doğrultusunda yeniden üretilmekte ve aktörler arasında paylaşılmaktadır. Kentsel dönüşümde rant olmadan inşaat sektörünün devam etmesi mümkün görünmemektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus rantın dağılımıdır. Rantın paylaşımının eşitliği bir tartışma konusu olarak öne çıkmaktadır. Kepez'deki kentsel dönüşüm örneğinde; kentsel dönüşüm sonucu ortaya çıkan rantın merkezi yönetim, yerel yönetim, mal sahipleri ve müteahhitler arasında paylaşıldığı görülmektedir. Yerel yönetim; kamu kimliğinden ziyade, girişimci kimliğiyle dönüşüm aktörleri arasında yer almaktadır. Yerel yönetim tarafından meclis kararlarıyla yapılan plan değişiklikleri aracılığıyla alınan rant payı, sosyo-mekânsal alanların geliştirilmesinden ziyade belediye çalışanlarının maaşlarının ödenmesi, sergilerin ve etkinliklerin organizasyonu, kreş yapımı ve masraflarının karşılanması gibi diğer kamu hizmetlerinde kullanılmıştır. İmar plan değişiklikleriyle elde edilen gelir, yerel yönetimin ek gelir kapısı durumuna gelmiştir. Bu nedenle yasal düzenlemelerin denetim mekanizmalarının iyi kurgulanması gerekmektedir. Turan (2009), belediye meclislerinin imar komisyonlarında bulunan meclis üyelerinin genellikle mimar, inşaat mühendisi, emlakçı gibi meslek gruplarından oluştuğunu vurgularken; Kepez'de de imar komisyonunda bulunan meclis üyelerinin bahsedilen meslek gruplarına dahil olduğu görülmektedir. Bu durum, gayrimenkul piyasasına yön veren aktörlerin yine piyasada yer alan aktörler tarafından oluşturulduğunu gözler önüne sermektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, uzmanların yer aldığı idari kadrolardan, sivil toplum kuruluşlarına ve orada yaşayan insanların katılımına bağlı olarak gerçekleştirilmelidir. Kentin sadece fiziksel dönüşümü değil, sosyo-mekânsal dönüşümü de dikkate alınmalıdır. Kepez'de kentsel dönüşümün gerçekleştiği bölgede yaşayan insanların kullanımındaki alanlar değişmektedir, bu sebeple yaşayanların planlamaya katılması büyük önem taşımaktadır. Kentsel dönüşümde amaç kullanım değerini ön planda tutmak, dönüşüm gereken alanlarda; mekânsal dönüşümün yanında, oradaki insanların yaşam koşullarını iyileştirmek olmalıdır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilme süreci sonrasında, yapının ivedilikle yıkılması için yaptırımlar devreye girse de riskli yapı ilan edilirken gönüllülük esas alınmaktadır. Kepez'de dönüşümün gerçekleştiği mahalleler etnik kimliğin öne çıktığı Türkmen ve Muhacir mahalleleri olup komşuluk ilişkileri hemşehrilik üzerine

kurulmuştur. Kentsel dönüşümle birlikte burada yaşayanların yerinden edilmediği, apartmanlaşmayla aile üyelerinin aynı apartmanda farklı dairelerde yaşadığı tespit edilmiştir. Yaşayanlar yerinden edilmese bile apartmanlaşmayla, bölgeye daire satın alarak gelenlerin kültürleri birbirlerinden farklılaşmaktadır. Zamanla bu mahalleler eski dokusunu kaybetmektedir.

Kepez’de yaşayanlarla yapılan görüşmelerden çıkarılan sonuç; kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapı ilan edilme kararının yaşayanlara bırakıldığıdır. Sokak rayiç bedellerinin kentsel dönüşümün gerçekleştiği alanlarda, köy yerleşim özelliğinin hala sürdürülmesi sebebiyle yüksek olmaması; bir ve iki katlı yapılarda yaşama tercihini de yaşayanların belirlemesine imkân vermektedir. Kentsel dönüşümün zorlamayla değil; imar plan değişiklikleri ve revizyon planlarla arttırılan kat adetleri neticesinde teşvik edilmektedir. Kepez dönüşmeye devam ederken, köy zamanından kalma yapılar ve yaşam tarzı da hala sürdürülmektedir. Kepez, henüz kırsal kimliğinden kopmasa da yoğunluk ve kat artışlarıyla birlikte insan ölçeğini yitirmektedir. Müteahhitlerin talebi doğrultusunda yerel yöneticilerin kent planları üzerinde yaptıkları değişikliklerle birlikte ortaya çıkan ulaşım, otopark, park ve rekreasyon alanı yetersizliklerinin ileride daha da büyüyeceği düşünülmektedir. Bugün Cumhuriyet Mahallesinde olan dönüşüm, ileride Kepez’in kıyı kesimlerinde de yaşanacaktır.

Kepez’de, müteahhitler ve yöneticilerle yapılan görüşmelerde kentsel dönüşüm uygulamalarından duyulan memnuniyet ve memnuniyetsizlikler belirtilmiştir. Müteahhitler kendi paylarına düşen dairelerin satışından elde ettikleri gelire yeni bir inşaata başlayabilseler de inşaat maliyetlerinin artmasıyla birlikte, gerek hak paylaşımının oranının mal sahibi lehine yüksek olması, gerek mevcut imar durumunun maliyetlerin üstünde olması nedeniyle, kentsel dönüşüm uygulamalarının durma noktasına geldiğine dikkat çekmiştir. Yerel yönetim ise verilen imar artışları sonucu belediyeye yapılan bağışlarla belediye gelirlerinin arttırıldığı ve bunun kamuya dönüşünün sağlandığını vurgulamıştır. Her bir paydaş açısından bakıldığında, her ne kadar kazan kazan gibi görünse de Kepez’in değişimi ve dönüşümünün mekânsal ve toplumsal boyutunun değerlendirilmediği görülmektedir. Kısa vadede kazan kazan gibi algılanan bu durumun sürdürülebilir olmadığı



görülmektedir. Artan inşaat maliyetlerinin kat artışlarıyla sağlanamaması bu durumun vahametini açıklamaktadır. Yakın gelecekte müteahhitlerin kat artışı talebi daha da artacak, inşaat sektöründeki canlanmayla refaha kavuşan belediye bütçelerini korumak isteyen yerel yönetimler ise, müteahhitlerden gelen mekânsal talepleri karşılamaya devam edecektir. Diğer taraftan bahçeli iki katlı kentsel dokusu, elma ve kayısı bahçeleriyle anılan Kepez yerini çok katlı yapılara bırakmaya devam edecektir.

Kepez'in mekânsal gelişiminin tartışıldığı bu tezin devamında yapılacak olan çalışmalara öncülük etmesi hedeflenen bir yaklaşımdır. Hamidiye Mahallesiine yayılan Kepez, mücavir alan başvurusunun da olumlu olması halinde, saçaklanmanın önemli bir tartışma ve tez konusu haline geleceği öngörülmektedir. Farklı mahallelerdeki yoğunluk artışları, kırsal toprakların kentsel mekân ile sürekli işgal edilmesi, kırnın tükenmesi ile sonuçlanan kentleşme sürecinde sermayenin ulaşabileceği alanlar genişlemektedir. Bunlar gelecekte de tartışılması gereken konular arasında yer almaktadır.

## KAYNAKÇA

- AFAD (2022). Van depremi hakkında. Erişim adresi: <https://www.afad.gov.tr/van-depremi-hakkinda>
- Akcar, Z.M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, *Planlama Dergisi*, 2006/2, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara. ss 29-38.
- Ataöv A. ve Osmay, S. (2007), Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım, *METU JFA* 2007/2, 24 (2), ss 57-82.
- Aydınlı H.İ., Kaya A. (2013). Yargı kararları örnekleri ile Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının sorun alanları, *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF Dergisi*, 15(11), ss 449-468.
- Balaban, O. (2011). İnşaat sektörü neyin lokomotifi, *Birikim*, sayı: 270, ss 19-26. Erişim adresi: <https://www.researchgate.net/publication/316675041>
- Berkmen N.H., Turgut S. (2019), Kentsel Dönüşüm Kısılcacında Bağdat Caddesi, *Megaron*, 14 (1), ss 155-166. doi: 10.14744/MEGARON.2019.35467
- (KRDAE) Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem araştırma enstitüsü, Bölgesel Deprem-tsunami İzleme ve Değerlendirme Merkezi, 2020. Erişim adresi: <http://www.koeri.boun.edu.tr/scripts/1st0.asp>
- Bülbül Akın B., Türkün A. (2019), Dar gelirli konut alanlarının dönüşümünde Sosyal Karma Politikası: Fikirtepe örneği, *Megaron*, 14(1), ss 192-202. doi: 10.14744/MEGARON.2019.85047
- Candaş E., Flacke J., Yomralioğlu T. (2016). Understanding urban regeneration in Turkey, The International Archives of the Photogrammetry, *Remote Sensing and Spatial Information Sciences, Volume XLI-B4, 2016 XXIII ISPRS Congress*, 12–19 July 2016, Prague, Czech Republic. 669-675. doi:10.5194/isprsarchives-XLI-B4-669-2016. Erişim adresi: <https://www.researchgate.net/publication/307530250>
- Cengiz A.E., Çavuş Z.C., Koç T. (2014). Çanakkale ve Kepez yerleşmelerinde sulu tarım alanları kentleşme ilişkisi, *Dergi Park* (12), 69-68. doi.org/10.1501/Cogbil\_0000000153
- Çanakkale Kepez kent meydanı tasarım yarışması başlıyor! (2016, 14 Ocak). Erişim adresi: <https://emlakkulisi.com/canakkale-kepez-kent-meydani-tasarim-yarismasi-basliyor/444837>
- Çavuş Z.Ç. (2012). Çanakkale'de kentsel gelişimin uzaktan algılama ve gps ölçümleri ile izlenmesi, *İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü Coğrafya Dergisi*, 15, ss 44-55, Elektronik nüsha ISSN No: 1305-2128
- Çavuş Z.Ç. ve Uysal A. B. (2018). Çanakkale'de Kentsel Gelişme, Yayılma ve Kırsal

Alanlarda Etkileşim, *Planlama*, (Ek 1): 105-117. doi: 10.14744/planlama.2018.85547

Çelikkilek, A. ve Çakır Öztürk Ş.M. (2017). 6306 sayılı kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ve İzmir uygulamaları, *Medeniyet Sanat, İMÜ Sanat, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 3(2), ss 187-213.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı bütçesi kabul edildi (2020, 14 Aralık). Erişim adresi: <https://csb.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanliginin-2021-yili-butcesi-kabul-edildi-bakanlik-faaliyetleri-29858>

ÇŞB (2014). Kentsel dönüşüm çalışmayı, şehir için gelecek, sonuç raporu. Erişim adresi: [https://www.academia.edu/21659245/KENTSEL\\_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CM\\_%C3%87ALI%C5%9ETAYI\\_Aral%C4%B1k\\_2014\\_SONU%C3%87\\_RAPORU](https://www.academia.edu/21659245/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CM_%C3%87ALI%C5%9ETAYI_Aral%C4%B1k_2014_SONU%C3%87_RAPORU)

ÇŞB (2019). Riskli Alan İlanı ve Uygulamalar. Erişim: 10 Ocak 2019, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/ek.1-riskli-alan-ilani-ve-uygulamalar-eylul-2019-20191001094316.pdf>

Çınar A.K., Ekici Y., Baysal N. (2020). 30 Ekim 2020 Ege Denizi Depreminin Düşündürdükleri, *Planlama 2021*, 31(1):4-11. doi: 10.14744/planlama.2021.90912

Demirkıran, S. (2008). Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi örneği, (Yüksek lisans tezi). Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 241045).

Drewe, P. (2000) European experiences. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. pp 281-293

Gibson, M., and Langstaff, M. (1981). An introduction to urban renewal. London, UK: Hutchinson Publishers.

Gülay Taşçı B. (2017), Kent Sakinlerinin Kent ve Kentsel Dönüşüm Hakkındaki Görüşlerinin Değerlendirilmesi, *İzmir-Alaybey Örneği, Planlama Dergisi* 2017; 27(1):94-107. doi: 10.14744/planlama.2017.57966

Güzey, Ö. (2016). The last round in restructuring the city: Urban regeneration becomes a state policy of disaster prevention in Turkey, *Cities* 50, pp40-53. Erişim adresi: <https://www.researchgate.net/publication/282992668>.

Hardal, S. Ve Kılıç T. (2019). İstanbul Gaziosmanpaşa'da tamamlanan kentsel dönüşüm projelerinin sosyo mekânsal etkileri, *Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, 14/2:266-716

Harvey D. (2022). *Sermayenin Mekânları*, Başak Kıcı; Deniz Koç, Kıvanç Tanrıyar, Seda Yüksel (çev). Sel Yayıncılık: İstanbul.

Harvey D. (2019). *Asi Şehirler*, Ayşe Deniz Temiz (çev). Metis Yayınları: İstanbul.

İBB (2020). *İzmir Depremi Ortak Akıl Buluşması* (2020, 12-13 Kasım). Erişim adresi:

[https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/Yayinlar/0\\_14012021\\_030434\\_30-ekim-izmir-depremi-ortak-akil-bulusmalari-dokumani.pdf](https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/Yayinlar/0_14012021_030434_30-ekim-izmir-depremi-ortak-akil-bulusmalari-dokumani.pdf)

- Jeffrey, P. ve J. Pounder (2000) Physical and environmental aspects. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.). *Urban Regeneration. London, Thousand Oaks*, New Delhi: Sage Publications. pp 86-108
- Keleş, R.Y. (2002), Kentleşme Politikası, *İmge Yayınları*, Ankara.
- Kepez Belediyesi (2015). Meclis Toplantısı, Erişim: 6 Haziran 2015. Kepez Belediye Arşivi.
- Lefebvre H. (2020). *Mekânın Üretimi*. Işıl Ergüden (çev.). Sel Yayıncılık: İstanbul
- Loftman, P. ve B. Nevin (1996) Going for growth: Prestige projects in three British cities. *Urban Studies*, 33(6), pp 991-1019.
- Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, (2022). Ankara: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. Erişim: 5 Mayıs 2022, <https://mpgm.csb.gov.tr/balikesir-canakkale-planlama-bolgesi-1-100.000-olcekli-cevre-duzeni-plani-i-82273>
- Nemutlu F.E, Altıntaş M., Akpınar B., Usta R.T (2021). Çanakkale Kepez Meydanı Öneri Peyzaj Tasarımı. *ÇOMÜ Zir. Fak. Derg.*, 2021: 9 (2), 419- 432. doi: 10.33202/comuagri.936670
- Özbilen N. ve Gülersoy N.Z. (2016), Kentsel gelişim ve dönüşüm planlaması sürecinde gayrimenkul mülkiyet haklarının değerlendirilmesi: imar hakları transferi plan uygulama aracı, *Planlama Dergisi*, 26 (3), ss 172-180. doi: 10.14744/planlama.2016.22932
- Özden, P. P. (2008). Kentsel Yenileme, *İmge kitapevi yayınları*, Ankara
- Özkan Eren M. (2017). 2000-2017 yılları arasında Türkiye’de kentsel dönüşüm siyaseti; Kartal sanayi alanı dönüşüm vakası (Doktora Tezi). Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 485210).
- Paddison, R. (1993). City marketing, image reconstruction and urban regeneration, *Urban Studies*, 30(2), pp 339-350.
- Roberts, P. (2000). Evolution, definition and Purpose of urban regeneration, *Urban regeneration a handbook*, Ed. Roberts, P. Sykes, H., pp. 9-37, Sage Publications, London
- Sakarya, İ. (2010). *İstanbul’daki kentsel dönüşüm projelerinde ilçe belediyelerinin rolü* (Yüksek lisans tezi). Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 264404).
- Şahin, S.Z. (2006). Kentsel dönüşümün kentsel planlamadan bağımsızlaştırılması/ayrılması sürecinde Ankara, *Planlama Dergisi*, 2006/2, ss 111-120. TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara.
- Şen, B. (2005). Soylulaştırma: kentsel mekânda bir ayrıştırma biçimi, *İstanbul’da kentsel*

*ayrışma, Bağlam yayınları*, ss 77-127. Erişim adresi:  
<https://www.researchgate.net/publication/316675041>

Şengül, H. T. (2009). Kentsel Çelişki ve Siyaset Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi. <https://hdl.handle.net/11511/85345>

Tarkan B. (2007). Kentsel dönüşüm faaliyetlerine gayrimenkul geliştirme yönünden bir bakış: İzmir Henkel tesisi Örneği, (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye

Taşan-Kok, T. (2010). Entrepreneurial governance: challenges of large-scale property-led urban regeneration projects, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 101(2), pp 126-149. Erişim adresi:  
<https://www.researchgate.net/publication/46541380>

Tercan B. (2018) Türkiye’de afet politikaları ve kentsel dönüşüm. *Abant Kültürel Araştırmalar Dergisi*, 3(5): 102-120.

TMMOB, 30 Ekim 2020 tarihinde meydana gelen İzmir Depremi Raporu. Erişim adresi:  
[https://imop.imo.org.tr/resimler/dosya\\_ekler/10bbe21c635d042\\_ek.pdf](https://imop.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/10bbe21c635d042_ek.pdf)

TOKİ (2019). TOKİ tanıtım filmi (Video). Erişim: 3 Eylül 2019,  
[https://www.youtube.com/watch?v=Nqp\\_MWCXLYw&feature=emb\\_title](https://www.youtube.com/watch?v=Nqp_MWCXLYw&feature=emb_title)

Turan M. (2009). Türkiye’de kentsel rant: devlet mülkiyetinden özel mülkiyete, Tan Kitabevi

Turok, İ. (2005). Kentsel dönüşümde yeni eğilimler ve dönüşüm, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu 2004*, s. 23-53, Küçükçekmece Belediyesi, İstanbul.

Türkiye Büyük Millet Meclisi (Temmuz 2010). Deprem Riskinin Araştırılarak Deprem Yönetiminde Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu Raporu

Türkiye’nin en büyük beldesi, Marmara’nın incisi “Kepez” (2018, 21 Eylül). Erişim adresi:  
<http://www.akdenizbulten.com/turkiye-nin-en-buyuk-beldesi-marmara-nin-incisi-kepez/20928/#:~:text=NIN%20%C4%B0NC%C4%B0S%C4%B0%20%E2%80%99CKEPEZ%E2%80%9D-,T%C3%9CRK%C4%B0YE'N%C4%B0N%20EN%20B%C3%99CY%C3%99CK%20BELDES%C4%B0,MARMARA'NIN%20%C4%B0NC%C4%B0S%C4%B0%20%E2%80%99CKEPEZ%E2%80%9D>

Uygulama İmar Plan Raporu (2018), 03.01.2018 tarihli Kepez Meclis Kararı ile Onaylanan Plan Raporu

Ülger, N. E. (2010). Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

Yenice, M.S. (2014). Türkiye’nin kentsel dönüşüm deneyiminin tarihsel analizi, *BAÜ Fen*

*Bil. Enst. Dergisi*, 16 (1): 76-88.

Yeşilbağ M. (2016). Hegemonya harcı: AKP döneminde inşaata dayalı birikim rejimi, *SBF Dergisi*, 71(2): 599-626

Yılmaz E. (2010). Urban transformation policies and the irrepressible rise of TOKİ, *Henrich Böll Stiftung*, pp 40-43

Yılmaz O. (2015). İstanbul'da yerinde kentsel dönüşüm uygulamaları ve kentsel yaşam kalitesi "6306 sayılı kanuna göre", (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.

6306 sayılı kanun. (2012). Ankara: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı



## EKLER

### EK 1

#### ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ SİTESİNDEN ALINAN 2019 YILI KİRA YARDIM TUTARLARI

İl Adı	Hak Sahipliği (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Ayni Hak Sahibi (Defaten)
Artvin, Bilecik, Bolu Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkâri, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, İğdır, Yalova, Karabük, Kilis	715 TL	1430 TL	3575 TL
Amasra, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	810 TL	1620 TL	4050 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman, ÇANAKKALE	905 TL	1810 TL	4525 TL
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	995 TL	1990 TL	4975 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	1085 TL	2170 TL	5425 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	1150 TL	2300 TL	5750 TL







**EK 3****ÇANAKKALE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL  
MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BOĞAZKENT MAHALLESİ, 2012-2022 YILLARI  
6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ RİSKLİ YAPI LİSTESİ**

Alan Adı	ALAN	Eski		Yeni				
		Kat Sayısı	İnşaat Alanı	KAKS	İnşaat Nizamı	İnşaat Alanı	Müteahhit	Kullanım
119/2	1.080,794	1	629,00		BL-5	3.008,15	Postacılar	Ticaret Konut
119/4	270,202	3	324,24	1,20	Aİ-3	324,24	Hayri Sağlam	Konut
142/2	261,284	3	300,00		BL-5	640,51	Postacılar	Ticaret Konut
155/3	358,018	2	430,00		BL-5		Karadeniz Can İnşaat	Ticaret Konut
158/6	515,929	3	619,11	1,20	Aİ-3	619,11	Armo İnşaat	Konut
160/2	431,034	2	330,00	1,20	Aİ-3	517,24	Nevzat Küçükefe	Konut
288/11	299,875	1	160,00		BL-5	748,00	Tural İnşaat	Konut Ticaret
318/11	210,459	2	152,00		Aİ-3	380,00	As Yapı İnşaat	Konut
319/9	288,458	3	243,00		Aİ-3	580,00		Konut
327/13	296,643	2	226,00		Aİ-3	452,00	Armo İnşaat	Konut
330/2	286,760	3	204,00		Aİ-4	556,00	Merka 1915 2	Konut
330/4	473,319	3	309,00		Aİ-4	1.300,00	Aspava İnşaat	Konut
339/26	313,616	2	156,00		Aİ-3	501,00	Veli Erden	Konut
339/28	435,311	2	340,00		BL-5	1.140,00	Özden Özkal	Ticaret Konut
342/18	223,907	2	158,00		Aİ-4	491,00	Part Yapı	Konut
350/1	480,014				Aİ-4	1.196,00	Hasan Hüseyin Gaga	Konut

**EK 4****ÇANAKKALE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİİL  
MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN CUMHURİYET MAHALLESİ 2012-2022 YILLARI  
ARASINDA 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ RİSKLİ YAPI LİSTESİ**

Alan Adı	ALAN	Mevcut			2018			
		Kat Sayısı	İnşaat Alanı	KAKS	İnşaat Nizamı	İnşaat Alanı	Müteahhit	Kullanım
170/8	339,582	2	272,00	1,60	Aİ-4	543,33	Özkurt İnşaat	Konut
171/17	429,111	1	81,00	1,60	Aİ-4	686,58	Davut Yalçın	Konut
172/11	466,454			1,60	Aİ-4	746,33	Vural İnşaat	Konut
172/4	464,110			1,20	Aİ-3	556,93	Murat Toprakçı	Konut
173/3	251,993	2	270,00	1,20	Aİ-3	302,39	Armo İnşaat	Konut
175/6	205,529	1	73,00		Aİ-3	280,00	Kaymak İnşaat	Konut
178/8	222,580	2	246,00		Aİ-4	490,00	Önder Kılıç	Konut
184/18	330,441	2	200,00		Aİ-3	649,26	Tezay İnşaat	Konut
184/24	379,757	3	408,00		Aİ-4	653,40	Göker Çiftçi	Konut
195/7	446,275	1	115,00	1,60	Aİ-4	714,04	Part Yapı	Konut
197/2	274,034	1	64,00	1,20	Aİ-3	328,84	Yasin Başaran	Konut
199/10	296,078	2	252,00		Aİ-4	1.296,00	Beyyapı	Konut
199/18	507,096	1	314,00		Aİ-4	1.005,00	Hedef İnşaat	Konut
199/8	622,665	1	68,00		Aİ-4	1.340,00	Güven Ateşler İnşaat	Konut
199/9	465,678	2	261,00		Aİ-4	1.052,00	Güven Ateşler İnşaat	Konut
200/1	448,254	1	78,00	1,60	Aİ-4	717,21	Vural İnşaat	Konut
203/6	189,709	1	86,00		BL-5		Atabey İnşaat	Ticaret Konut
235/5	604,294	1	329,00	1,20	Aİ-3	725,15	İsmail Kovar	Konut

239/19	699,981	2	457,00	1,60	Aİ-4	1.119,97	Kocasoylar Grup	Konut
240/7	377,305	2	192,00		Aİ-4	1.177,00	Vural İnşaat	Konut
240/9	341,667	2	158,00	1,60	Aİ-4	546,67	Habib Bektaş	Konut
241/9	445,455	1	142,00		Aİ-4	1.044,00	Şirin İnşaat	Konut
243/3	401,760	1	110,00	1,60	Aİ-4	642,82	Mihfa Yapı	Konut
360/1	214,471	2	274,00		BL-5	630,00	Berkit İnşaat	Ticaret Konut
361/3	258,998	3	310,00	1,20	Aİ-3	310,80		Konut
382/6	142,694	1	54,00		BL-4	400,00	Çelik İnşaat	Ticaret+ Konut
392/11	386,035	1	76,00		Aİ-4	828,00	Güler Beyaz	Konut
392/20	281,225	1	151,00		3	420,00	Aymaz İnşaat	Konut
392/22	253,610	1	217,00		4	508,00	Aymaz İnşaat	Konut
393/1	1.363,949	2	638,00		4	3.320,00	Koçoğlu İnşaat	Konut
393/16	364,902	1	71,00		BL-4	1.036,00	Recep Aymaz	Ticaret Konut
395/16	105,099	1	196,00		BL-4	400,00	Kaymak İnşaat	Ticaret Konut
396/18	392,739	1	207,00		3	528,00	Özenç Kale İnşaat	Konut
398/2	218,505	2	200,00		BL-4	872,00	Mevlüde Derleyen	Ticaret Konut
400/11	318,617			1,20	Aİ-3	382,34	Hedef İnşaat	Konut
400/3	368,894	1	60,00		BL-4	1.080,00	Hedef İnşaat	Ticaret Konut
401/11	342,693	2	486,00		BL-4	956,00	Sebahattin Yılmaz	Ticaret Konut
402/7	219,477							
404/16	303,957	1	98,00	1,20	Aİ-3	364,75	Mevlüde Derleyen	Konut
407/7	269,599	1	85,00	1,20	Aİ-3	323,52	İsmet Parmak	Konut
407/9	177,295	1	111,00		3	312,00	Kale Aktaş İnşaat	Konut
408/4	393,061	1	170,00	1,20	A-3	471,67	Bünyamin Makas	Konut
412/9	348,143				B-4	1.200,00	Özderen Yapı	Ticaret Konut

413/3	253,300	1	56,00	1,20	Aİ-3	303,96	Serpa	Konut
415/10	431,970	1	48,00		Aİ-4	1.001,00	Koçoğlu İnşaat	Konut
415/5	520,778	1	72,00		BL-4	1.532,00	Şahin Topçu	Ticaret Konut
416/21	244,327				BL-4	708,00	Ulaşman İnşaat	Ticaret Konut
424/16	617,412	2	452,00	1,20	A-3	740,89	-	Konut
428/14	2.942,183	1	201,00	1,75	5	5.148,82	Temizoğulları	Konut
430/11	702,122	1	131,00		BL-4	536,00	Karre Yapı	Ticaret Konut
430/5	411,472	1	46,00		Aİ-4	1.075,00	Kaymak İnşaat	Konut
431/12	286,706	2	140,00	1,20	Aİ-3	344,05	Bekha İnşaat	Konut
431/5	404,942				BL-4	992,00	Bekha İnşaat	Ticaret Konut
433/12	426,835	1	148,00		Aİ-4		Öz Yapı İnşaat	Konut
450/1	3.865,205	1	1.382,00	0,75	2	2.898,90	Arslanlar Otomotiv	Ticaret Konut
460/7	210,841	2	176,00		Aİ-3	300,00	Erkan Toygur	Konut
464/4	233,338				BL-5	1.005,00	Dinç Aslan İnşaat	Ticaret Konut
473/1	439,926	1	197,00		Aİ-4	791,00	Serpa	Konut
473/2	191,842	2	148,00		Aİ-4	525,00	Aydeniz İnşaat	Konut
551/11	702,990	1	127,00		4	1.140,00	Hedef İnşaat	Konut
551/24	543,028	1	240,00		4	1.140,00	Fıratay İnşaat	Konut
556/1	728,659	2	405,00		BL-5	1.980,00	Mustafa Çağlı	Ticaret Konut



## EK 6

# KEPEZ BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN 05.03.2014 TARİHLİ PLAN NOTU

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 2014/47 KARAR TARİHİ: 05/03/2014

MECLİS KARARI Sayfa 1 / 4

KARARIN ÖZÜ  
HAZIRLANAN PLAN'IN  
MÜDÜRLÜK/ŞEKLİK  
ŞUBE EVRAK NO  
KARARIN KONUSU  
NOTLARI

KARARA KATILANLAR

Meclis gündeminin 2.maddesiz

Belediye Meclisinin 05.02.2014 tarihli oturumunda görüşülerek inceleme üzere İmar Komisyonuna sevk edilen, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne ek plan notları incelenerek aşağıdaki karar alınmıştır.

Bu plan notları, PLANI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNİN GENEL HÜKÜMLER, TANIMLAR VE RUHSATA İLŞKİN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAYAN HUSUSLARI KAPSAYACAK ŞEKİLDE, KENTİN MEVCUT ŞARTLARI VE ANAYASANIN EŞİTLİK İLKESİNE DAYANARAK HAZIRLANMIŞTIR.

1. İMAR DURUMU AŞAMASINDA YAPILAN ÖN İNCELEMEDE VEYA RESMİ APLİKASYON KROKİSİ İLE PLANDA VERİLMİŞ BİNA KİTLE ÖLÇÜLERİ ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA, DİĞER YAPILANMA KOŞULLARINDA BİR DEĞİŞİKLİK GETİRİLMEDEN ÖLÇÜLERİ UYUMLU HALE GETİRMeye İDARE YETKİLİDİR. ÖLÇÜLERİ VERİLEN PARSELLERDE EMSAL DEĞERİ HESABINDA PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERLERİ ESAS ALINIR.
2. ENGELLİLERLE İLGİLİ ÖNLEMLER, BİRDEN FAZLA KAT OLAN BİNALARDA KATLARIN İŞYERİ OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA TSEYE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE ENGELLİ ASANSÖRÜ KONULMASI ZORUNLUDUR.
3. MİMARİ PROJELERDE, PROJE MÜELLİFİNİN DEĞİŞMESİ DURUMUNDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU OLMADIĞI İÇİN BİR ÖNCEKİ MİMARDAN MUVAFFAKAT ALINMASI ZORUNLUDUR.
4. TİCARİ TARAFI BULUNMAYAN ALANLARDA YURT, KURS, DERŞHANE, KREŞ, ANAOKULU GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.
5. TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM+KONUT GİBİ KARMA KULLANIMLI ALANLARDA KONUT KULLANIMLARI PARSELLERİN %20'SİNİ GEÇEBİLİR.
6. KÖŞE PARSELLERDE YOL GENİŞLİĞİNE VE BİNA CEPHESİNE BAKILMAKSIZIN, BİNA ÖN CEPHESİ PAFTASINDA İŞARETLİNDİĞİ GİBİ VERİLİR.

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 2014/47 KARAR TARİHİ: 05/03/2014

MECLİS KARARI Sayfa 2 / 4

7. ZEMİN KAT TERASLARI TAKS ORANININ VEYA BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN %10'UNU GEÇEBİLİR.
8. SÖKÜLÜR – TAKILIR – KATLANIR CAM PANNELERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR, AÇIK ÇIKMALAR İLE KAT BAĞÇE VE TERASLARI, KİŞİ BAĞÇELERİ, İÇ BAĞÇELER, TESİSAT ALANI, YANGIN GÜVENLİK KORİDORU, BİNA GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ, ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI DAHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVENLERİN TAMAMI EMSALE DAHİL EDİLMEZ.
9. TAKS VE KAKS DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ MECLİS İNŞİYATİFİNDEDİR.
10. ADADA EMSALİ BULUNMASI DURUMUNDA; TİCARİ KULLANIMDA YAPI KÜTLESİ PARSEL SINIRINA KADAR GELEBİLİR. KONUT KULLANIMINDA 2 M.YE KADAR YAKLAŞABİLİR.
11. EĞİMLİ ARAZİLERDE ADADAKİ MEVCUT RUHSATLI YAPILARDA GÖZ ÖNÜNE ALINARAK KOT PARSELİN ORTA NOKTASINDAN VERİLİR. EĞİMDEN DOLAYI ÇIKAN BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.
12. BLOK NİZAM OLAN YERLERDE YAPILARIN FARKLI PARSELLER ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE BLOK BOYU 75 M.DİR.
13. ADADA RUHSATLI EMSALİ OLMASI HALİNDE; BİNA DERİNLİĞİ 10M. VE 10 M.NİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA ARKA BAĞÇE MESAFESİ 2 M., ADADA RUHSATLI EMSALİ OLMAMASI HALİNDE; 10 M. VE 10 M.NİN ALTINDA DERİNLİĞİ OLAN BİNALARDA ARKA BAĞÇE MESAFESİ 3 M.DİR.
14. BLOK VE BİTİŞİK NİZAM OLAN YERLERDE ADADA BULUNAN BİNALAR EMSAL ALINIR. TAKS VE KAKS DEĞERLERİ ARANMAZ.
15. SERBEST YAPI DÜZENİ OLAN ADALARDA; PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ YAPI DÜZENİNE BAKILMAKSIZIN ADADA RUHSATLI YAPI OLMASI HALİNDE YENİ YAPILARDA TAKS VE KAKS DEĞERLERİ RUHSATLI YAPILAR EMSAL TEŞKİL EDECEK ŞEKİLDE DEĞERLENDİRİLİR.
16. AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINA 2 M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE ARKA VE YAN BAĞÇE MESAFELERİNE 1 M. TAŞABİLİR. 20 CM.LİK SÜS ÇİMMALARI YAPILABİLİR.
17. ADADA EMSALİ BULUNMASI HALİNDE 3 M. ÇEKME MESAFESİ OLAN PARSELLERDE 1 M. KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
18. AYNI PARSEL İÇİNDE YER ALAN BLOKLAR ARASINDA AÇIK VE KAPALI OTOYERİ YAPILABİLİR.
19. ASANSÖRLER; İMAR DURUMU 3 KATLI VE PARSEL ALANI 500 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKILMA ZORUNLULUĞU ARANMAZ. 4 KATLI VE TABAN ALANI 75 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE ENGELLİLERİN ULAŞABİLECEĞİ NOKTADA YAPILMAK ÜZERE EN AZ ASANSÖR BOŞLUĞU ÖLÇÜSÜ 1.50\*1.50 EBATLARINDAN, DİĞER YERLERDE İSE ASANSÖR KOVA BOŞLUĞUNUN DAR KENARI 1.50 M'DEN ALANI 3.00 MZ DEN KÜÇÜK OLMAMAZ. ASANSÖR KAPISI 80 CM'DEN DAR YAPILAMAZ.
20. DEPOLAR, BODRUM KATTA ORTAK ALAN OLMAMASI DURUMUNDA MERDİVENİN BODRUMA İNME ZORUNLULUĞU YOKTUR.
21. BACALAR, MUTFAKLARDA KARBON FİLTRE KULLANIMININ PROJELENDİRİLMESİ VE İSKAN AŞAMASINDA BELGELENMESİ KAYDI İLE HAVALANIM MA BACASI ŞARTI ARANMAZ.

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 2014/47 KARAR TARİHİ: 05/03/2014

MECLİS KARARI Sayfa 3 / 4

22. İMAR DURUMUNA UYGUN SAÇAK KOTUNU GÖSTERMEK VE KATLARDAKİ YÜKSEKLİKLERİN ÜSTÜNE ÇIKMAMAK KOŞULUYLA EN ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ FARKLI KOTTA TERTİPLENEBİLİR. ( KAT YÜKSEKLİĞİ 2.70 M.NİN ALTINDA OLMAMAK KOŞULUYLA )

23. ÇATILAR; ÇATI EĞİMİ KENTİN KARAKTER VE ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK CUMHURİYET VE HAMİDİYE MAHALLELERİNDE %33, BOĞAZKENT MAHALLESİNDE %45'TİR.

ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4 M.YI GEÇMEZ. ÇATIDAKİ SAÇAKLAR KAPALI ÇIKMADAN SONRA 50 CM. YI GEÇMEZ.

SAGIR VE DÜZ KALKAN DUVAR YAPILAMAZ. KALKAN DUVARLAR; İLAVE KAT GÖRÜNTÜSÜNDE OLMAMAZ, ALT KATLARDAN FARKLI BİR ÖZELLİKTE PROJELENDİRİLİR. KALKAN DUVARLAR BİNANIN BÜTÜNÜNDE SÜSLEME VE DETAYLAR DİKKATE ALINARAK ÖZGÜN OLARAK PROJELENDİRİLİR. PARSELİN CEPHE ALDIĞI CADDELER ÜZERİNDE VE CEPHE ALDIĞI YOL ÜZERİNDE KALKAN DUVAR YAPILAMAZ. KALKAN DUVAR YAPILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA ADA BAZINDA; MEVCUT YAPILAŞMA VE EMSALLER DİKKATE ALINIR. KALKAN DUVARLAR BALKON TABLİYESİ ÜZERİNDEN BAŞLAYAMAZ.

ÇATILARDA BALKON ÜZERLERİ KAPALI ALANA DAHİL EDİLMEZ. AÇIK ÇIKMALAR ÇATILARDA KAPALI ÇIKMAYA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. MEVCUT REVİZYON PLANI UYGULANAN ALANLARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. PARSELİN CEPHE ALDIĞI BÜTÜN YOLLARA MUTLAKA ÇATI EĞİMİ VERİLECEKTİR. ÇATI EN AZ İKİ YÖNE EĞİMLİ OLMAK KOŞULU İLE BİRBİRİNE BAKAN BLOKLARDA KALKAN DUVAR YAPILABİLİR.

ÇATIDA TERAS YAPILMASI DURUMUNDA BİNA CEPHESİNİN %60'NİN AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILIR. ÇATIDAKİ TERASLAR BİNALARIN YOLA BAKAN KOŞELERİNE, BULUNDUĞU CEPHENİN EN FAZLA %20'Sİ KADAR YAKLAŞIR ( KÖŞE PARSELLER HARİÇ ).

TERASLAR YAPILAŞMA OLMAYAN PARSELLERDE BİTİŞİK PARSELDEN 1 METRE ÇEKİLEREK YAPILIR. ÇATIDA YAPILACAK PİYESLERİN TAVAN SEVİYESİ EN ALÇAK YERİNDE 1.50 M. OLACAKTIR.

ÇATIDAKİ GÜVERCİNLİKLER TERASLARDA VE TERAS DIŞINDAKİ YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 M. GENİŞLİĞİ EN FAZLA 3 M. OLARAK YAPILIR. HER İKİ KOŞULDA DA MAHYA YÜKSEKLİĞİ AŞILMAZ. ÇATIDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. GÜVERCİNLİK YAPILMASI DURUMUNDA CEPHEDE BULUNAN HER PİYES İÇİN 1 GÜVERCİNLİK YAPILABİLİR.

MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAN YAPILARDA İSE ÇATIDA EN FAZLA EĞİM %45'İ GEÇMEYEN MAHYA YÜKSEKLİĞİ 3 M.YI GEÇMEYEN ÇATI YAPILABİLİR.

TONOZ ÇATI; HİÇBİR YÖNDEN KOMŞU PARSELLERE BİTİŞİK OLMAMAK KOŞULUYLA BLOK VEYA AYRIK NİZAMDA OLUŞMUŞ YAPI ADALARINDA YAPILARIN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE KALKAN DUVAR YAPILMAMAK KOŞULU İLE ( KÖŞE PARSELLER HARİÇ ) ÇATININ EN YÜKSEK NOKTASI VERİLEN EĞİM YÜZDELERİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE MAHYA ( ORTA ) YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK ÜZERE ÇATININ OTURDUĞU CEPHELERDEN 1 M. İÇERİ ÇEKİLME ÜZERE YAPILABİLİR. TEK BİR YAPI ADASI İÇERİSİNDE TONOZ ÇATI UYGULAMASI BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLEREK YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA PİYES UYGULAMASI YAPILABİLİYOR İSE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE EN ÜST DÖŞEMESİ BÖLÜMSİZ OLARAK YAPILMAYABİLİR.

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 2014/47 KARAR TARİHİ: 05/03/2014

MECLİS KARARI Sayfa 4 / 4

## EK 7

# KEPEZ BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN 05.03.2014 TARİHLİ REVİZYON İMAR PLANI MECLİS KARARI

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI :  
KARARIN ÖZÜ :  
MAHALLELERİ ÜZERİNDEN  
REVİZYON  
MÜDÜRLÜK/ŞEKLİK :  
ŞUBE EVRAK NO :  
KARARIN KONU :

KARARA KATILANLAR

E  
F  
C  
C  
C

Meclis gündeminin 1.maddesi:

Belediye Meclisinin 05.02.2014 tarihli oturumunda görüşülerek incelenmek üzere İmar Komisyonuna sevk edilen, Cumhuriyet ve Boğazkent Mahalleleri üzerinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebidir. İmar planı revizyonu İmar komisyonunca incelenerek aşağıdaki karar alınmıştır.

Sökonusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu; Kepez'in Boğazkent ve Cumhuriyet Mahalleleri bütününe kapsayan niteliktedir. Revizyonun amacı; kentin gelişen akslarını desteklemek, yenilenen çevre ile kenti konforunu arttırmaktır.

Revizyon uygulama imar planı 1/5000 ölçekli üst ölçek planını oluşturduğu alıktaki bütünlüğü niteliktedir. 08.09.2013 tarih ve 28759 sayılı resmi gazete ile yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Madde 2'ye istinaden üst ölçek alt ölçek uyumunu sağlamak amacıyla yapılmıştır. Revizyonda kentin önemli aksları parçacı yapılan plan tadilatlarından kurtularak bütüncül yapılaşmaya kavuşturulmuştur. Kat artışı yapılan caddeler; Atatürk Caddesi, Çanakale - İznir aksı, Muhtar Uzun Ahmet Caddesi, Hamidiye Caddesi, Dumlupınar Caddesi, Vali Mustafa Bey Caddesi, İlyas Bakkal Caddesi, Yıldız Caddesi, Veli Bey Caddesi, Menderes Caddesi, Fenerci Ahmet Caddesi, İbrahim Aytap Caddesi ve İnönü Caddesidir.

Revizyon Uygulama İmar planı bütününde imar yolları yeniden düzenlenmiş, dini tesis alanı bölgede yeterli dini tesis alanı bulunması sebebi ile yeşil alana dönüştürülmüştür.

Çalışmada Atatürk Caddesi 1/5000 ölçekli yoğunluğa uygun olacak şekilde BL - 5 ( Blok Beş Kat ), Çanakale İznir Aksı BL - 5 ( Blok Beş Kat ), Hamidiye ve Muhtar Uzun Ahmet Caddeleri B -

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 2014/46  
KARAR TARİHİ: 05/03/2014

4 ( Bitişik Dört Kat ), konut+ticaret, Vali Mustafa Bey, Dumlupınar, İlyas Bakkal, Yıldız, VeliBey, Menderes, Fenerci Ahmet, İbrahim Aytap ve İnönü Caddeleri, Al - 4 ( Ayrık İki Dört Kat ) konut olacak şekilde düzenlenmiştir.

Blok Nizam olan Atatürk Caddesi ve Çanakale İznir Aksı yanısıra Bitişik Nizam olan Hamidiye ve Muhtar Uzun Ahmet Caddelerinde TAKS ve KAKS değerleri bulunmamaktadır. Mevcut yapılanma göz önünde bulundurularak cephe nizamı korunacak şekilde imar durumu verme yetkisi belediyenin iradesindedir.

Vali Mustafa Bey, Yıldız, VeliBey, Menderes, Fenerci Ahmet Caddeleri Al - 4 ( Ayrık İki Dört Kat ), TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 yapılanma koşulundadır. İbrahim Aytap Caddesi daha önce yapılan plan tadilatlarına ve alanda bulunan yapılaşmaya uygun olacak şekilde Al - 4 ( Ayrık İki Dört Kat ), TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 olarak düzenlenmiştir. İnönü ve İlyas Bakkal Caddelerinde ise; TAKS: 0.40 değeri bulunurken kot farkından dolayı KAKS değeri bulunmamaktadır. Dumlupınar Caddesinde bulunan kitlelerin oluşturduğu emsal cephe hattında devam ettirilmiştir.

Bu çalışmanın devamında plan bütününde Çınarpare Mevkinde 22 ha ( 220.000 m<sup>2</sup> ) yeşil alan - mesire alanı planlara bu süreçte işlenerek konut yeşil alan dengesi sağlanmıştır. Bu alan yaklaşık ( 220.000m<sup>2</sup> /10 m<sup>2</sup> = 22.000 kişi) 22 bin kişilik ek nüfusu ihtiyacı olan yeşil alanı karşılayacak niteliktedir.

Üst ölçeklerle uyumsuzluğu giderilen bir diğer alanda sahil yerinde bulunan 125 kişi/ha yoğunluklu konut alanlarıdır. Çevre Düzeni Planında bu alanlar için TAKS: 0.20, KAKS: 0.40, 1/5000 ölçekte 125 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Bu sebeple revizyon uygulama imar planında TAKS: 0.20, KAKS: 0.40 olarak düzenlenmiştir. Yanısıra limanın karşısında bulunan yapı adaları ticaret alanına dönüştürülerek E: 0.45 olarak belirlenmiştir.

Çalışmada ki amaç hızla gelişen kırsal yapıdan kentsel gelişmeyi yoğun olarak yaygın Kepez Beldesi'nde geleceği planlama adına bu çalışma yapılmıştır. Aynı zamanda eski yapıların yerine yeni yapıların oluşarak bir anlamda kentsel dönüşümünde bir aracı olacaktır.

#### PLAN NOTLARI:

1. Yol, yeşil alan vb. alanlar terk edilmeden uygulama yapılamaz.
2. Daire yönetmeliğine uygundur.
3. Yeşil alanlar içinde mülkiyeti belediye kalmak üzere E: 0.05' i aşmamak kaydıyla

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 2014/46  
KARAR TARİHİ: 05/03/2014

sökülüp takılabilir nitelikte yapı elemanlarıyla oluşan çaybahçesi, büfe vb. tesisler yapılabilir.

4. Konut alanında Al nizamda belirtilen çekme mesafeleri içinde uygulama yapılacaktır.
5. Serbest nizamlarda; adada bulunan yapılaşma göz önünde bulundurularak Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce belirlenecek ön ve yan bahçe mesafeleri bırakılarak ya da bırakılmaksızın, TAKS: 0.40 olan KAKS değeri olmayan uygulama yapılacaktır.
6. Bitişik ve Blok nizamlarda; adada bulunan yapılaşma göz önünde bulundurularak Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce belirlenecek ön ve yan bahçe mesafeleri bırakılarak ya da bırakılmaksızın, TAKS ve KAKS değeri bulunmayan uygulama yapılacaktır.
7. Caddeler üzerindeki parseller miğfer hattına kadar olan parsellerle birleşmeden yapılaşamaz.
8. Kamu tesis alanlarında vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.
9. Küçük sanayi alanlarında yapılaşma bitişik nizamda max: 5.50 m olacaktır.
10. Parsel büyüklüğünün %5'i oranında müstemilat yapılabilir.
11. Eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılmaz.
12. Aynı parsel içinde yer alan bloklar arasında açık ve kapalı otopark yapılabilir.



## EK 8

# KEPEZ BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN 06.01.2015 TARİHLİ REVİZYON İMAR PLANI MECLİS KARARI

KARAR SAYISI  
KARARIN ÖZÜ  
SÜRÜŞ EKRAK NO  
KARARIN KONUSU  
BELEDİYE BAŞKANI  
MECLİS KATİPLERİ  
DYE

T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Meclis gündeminin 11. maddesi:

Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarihli oturumunda görüşülerek belediye bünyesindeki imar komisyonuna sevk edilen, ÜP 380/13 Cumhuriyet, Boğazkenti ve Hamidiye Mahalleleri plan paftaları üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talep edilmiştir. Revizyon İmar Planı İmar Komisyonuna incelemek üzere aşağıdaki karar alınmıştır.

Planlama alanı; Kolin Otel'den başlayarak 24 m.lik aks üzerinde Dardanos sınıra kadar ilerleyen, Zemin Yatunu ve güneydoğusunda kalan alandan hastane ve çok programlı bir yapı kapasitesi yaklaşık 445 ha.lık bölgeye tekabül eder.

Planlama alanı Boğazkenti, Cumhuriyet ve Hamidiye Mahalleleri'nden oluşmaktadır. Bölgenin ilk yerleşim yeri Cumhuriyet Mahallesi olarak bilinir. Kıyı zamanından gelen bu mahalle yerleşim alanı olarak gerece donatı alan olarak diğer mahallelerden yüksektir. Kesin msa alanını oluşturamayan ve bedeviyet hizmet eden ticari alanlar bu mahallede konumlanmıştır. Üniversite hastanesi, SGK binası, diğer hastaneler, belediye yeni hizmet binasının bu merkezde bulunması ile odak noktası özellikleri taşımaktadır.

Boğazkenti mahallesi; yoğunlaşan Cumhuriyet Mahallesi'nden düşük olduğu, kesin bölünmesi kararlaştırılmaması yönünde planlanmamış aşırıdır olduğu, Atatürk Caddesi üzerinde konut + ticaret fonksiyonuna girilmiştir. Dardanos fabrikasının ve Kolin Otel'i içinde barındıran alandır.

Hamidiye Mahallesi; bölgenin yeni yerleşim alanı olmaktadır. Bölge 400 kişi başına 100 m<sup>2</sup> yoğunlaşma sahiptir. Diğer mahallelere göre yeşil alan ve donatıların fazla olduğu bölgedir. TAKS oranı Cumhuriyet ve Boğazkenti Mahallelerine göre oldukça düşüktür. KAKS değeri bilginin tamamında 1,00 emsal olarak çekilmiştir.

Günlükte yeni yerleşim alanlarında diğerde uygulanmamış uygulamaların sonucunda yeşil alan ve parsel içindeki sosyal donatı alanlarının çoğalmasının sağlanmaktadır. Bu sayede nitelikli konut üretimi artırılmaktadır.

Çevreli müceviz alan; bölge bölge konut dışı faaliyet alanı planlanmamış görülmüştür. İmar komisyonu iç kesimlerine doğru düşük yoğunluklu konut fonksiyonuna barındıran alandır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Daire Başkanlığı'nun 20.08.2014 tarih ve 15349 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çevre Düzeyi Planı'na istinaden 03.12.2014 tarihinde 1/5000 ölçekli Revizyon Nizam İmar Planı (RNP) Kepez Belediye Meclisince onaylanarak askıya çıkmıştır. 1/10000 ölçekli Çevre Düzeyi Planı ve 1/5000 ölçekli Nizam İmar Planlarının alt ölçekli alan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı da bu revizyon ile üst ölçeklerine uyumlu hale getirilmiştir.

1/5000 ölçekli nizam imar planına bakıldığında yoğunluk değerlerinin deniz seviyesinden sonra kademesi olarak yüksekliği görülmektedir. Kıyı kesiminde sonra 10, 50 m.lik konut yeşil alanı, ikinci 50 m. genişliktir tehis alanında kalmaktadır. Sonrasında beşinci konut alanı 101 katta imarlı olarak devam etmektedir. Dardanos'a nazım kıyı bölgesinde yeşil alan ve genişliktir tehis alanından sonra ikinci konut + ticaretim tehis alanı başlar. Bu alan 2 kat, TAKS: 0,40, KAKS: 6,80 imarlıdır. Kıyı kenarından uzaklaşarak 3 kat olarak planlanmaktadır.

1 - L - ( KADE ) formülüne göre yıl genişliktir tehis alanı ve belediye meclisince belirlenen caddelerde 4 kat uygulanması görülmektedir. Atatürk Caddesi'ne 24 metre genişliğinde olan kestirici ana sığınma alanı oluşturulması ve Çanakkale caddesinde 6 kat olmasını belirten BL - 5 ( Blok Beş Kat ) konut + ticaret yapılamaz düzeyine sahiptir. Yamaçta 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeyi Planına göre değerlendirilmiştir. TOKİ 144 ve Sahil Güvenlik Konutları arasında kalan BL - 5 ( Blok Beş Kat ), Emal: 1,75 olarak çekilmiştir. Atatürk Caddesi ( BL - 5 ), Meydan Sokak ( B - 4 ), Hamidiye Caddesi ( B - 4 ), Muhtar Uzun Ahlat Caddesi ( B - 4 ) konut + ticaret alanlarında TAKS ve KAKS değerleri aranmaz.

İmar zabıtanın raporu ekli olarak ayrıntılı şekilde bilgileri olan Hamidiye Caddesi'ne bakıldığında yoğunluk değerinin düşük olmasına rağmen kat yüksekliğine 6 ulaşım görülmüştür. Başka kullanım alanının yoğun olduğu TAKS değeri düşük Emal değeri 1,00 olan yapılamaz alanlardır.

Kepez Belediyesi Çanakkale'nin güneye bölünmesi sonucu, gerek coğrafi koşullar, gerek sosyal imkanları kendi merkez olma noktasına taşınmıştır. Kıyı da bulunan yerleşim alanları, donatı zenginliği ve düşük yoğunluklu konut alanları belediye açısından bir bölgeye dönüştürülmüştür. Günümüzde Çanakkale'ye kurulan köprü ve gelişen ulaşım şebekesi ile Kepez'i yaşam alanı olarak tercih etmesine sebep olmuştur.

Uygulama İmar planı üst ölçeklerine tamamlanması süzülmesi olan uygulama İmar planı revizyonu belde için yaşam sekinli ve standartlarını tamamlamak adına hazırlanmış olup, yapım aşamasında keşif konularına da planla tutulmuştur.



Pafta: 30L - IVa



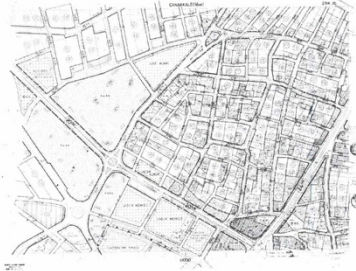
Pafta: 30K - IIIc



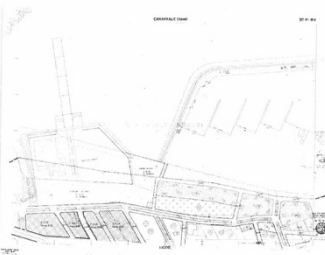
Pafta: 30K - Ivc



Pafta: 29L - Id



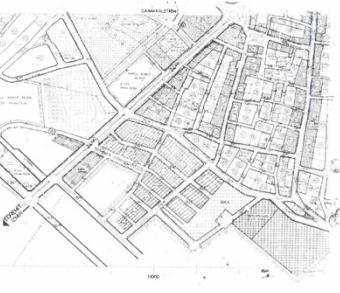
Pafta: 29K - Iib



Pafta: 30K - IIIId



Pafta: 29L - Ia

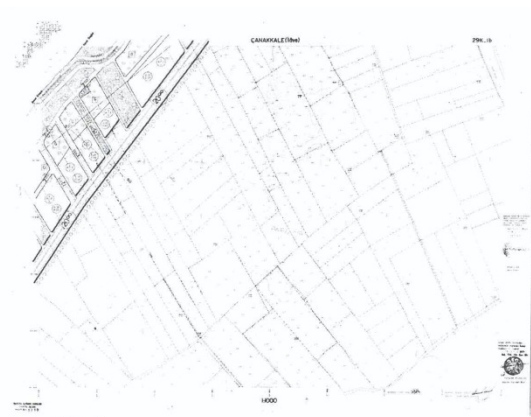


Pafta: 29K - IIc

**EK 8'NİN DEVAMI**  
**KEPEZ BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN 06.01.2015 TARİHLİ**  
**REVİZYON İMAR PLANI MECLİS KARARI'NIN devamı**



Pafta: 29K - IIa



Pafta: 29K - Ib



Pafta: 30L - IVd

**PLAN NOTLARI:**

1. Yol, yeşil alan vb. alanlar terk edilmeden uygulama yapılamaz.
2. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
3. Yeşil alanlar ve rekreasyon alanları ( kıyı dahil ) içinde mülkiyeti belediyede kalmak üzere E: 0.05' i aşmamak kaydıyla sökülüp takılabilir nitelikte yapı elemanlarıyla oluşan çaybahçesi, büfe, lokanta vb. tesisler yapılabilir. İlave olarak; rekreasyon alanlarında, WC, mutfak ve soyunma odaları ayrı ayrı 150 m2 yi geçmeyen yapılar yapılacaktır.
4. Konut alanında Aİ nizamda belirtilen çekme mesafeleri içinde uygulama yapılacaktır.
5. Serbest nizamlarda; adada bulunan yapılaşma göz önünde bulundurularak Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce belirlenecek ön ve yan bahçe mesafeleri bırakılarak ya da bırakılmaksızın, TAKS: 0.40 olan KAKS değeri olmayan uygulama yapılacaktır.
6. Bitişik ve Blok nizamlarda; adada bulunan yapılaşma göz önünde bulundurularak Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce belirlenecek ön ve yan bahçe mesafeleri bırakılarak ya da bırakılmaksızın, TAKS ve KAKS değeri bulunmayan uygulama yapılacaktır.

7. Caddede üzerindeki parseller miğfer hattına kadar olan parsellerle birleşmeden yapılaşamaz.
8. Kamu tesisi alanlarında vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.
9. Küçük sanayi alanlarında yapılaşma bitişik nizamda max: 5.50 m olacaktır.
10. Parsel büyüklüğünün %5'i oranında müstemilat yapılabilir.
11. Eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz.
12. Aynı parsel içinde yer alan bloklar arasında açık ve kapalı otopark yapılabilir.
13. Köşe parsellerde; ikiz nizam yapı adalarında köşe parseline komşu olan parsel arka bahçesini köşe parselin yan bahçesine uygun hale getirecektir.
14. Yapı adalarında arka bahçe mesafesi ruhsatlı binalara uygun olarak verilecektir. Aynı aks üzerinde arka bahçe cephe hattı korunacaktır. ( Köşe parseller emsal alınmaz )
15. Yönetmelikle belirlenen yan bahçe mesafesine kapalı çıkma yapılamaz.
16. Nurcan Bey Caddesi'nde Hmax: 12.50 m.yi geçemez.
17. Plan raporunda veya plan notlarında yer almayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, 1/5000 ölçekli Kepez Belediyesi Nazım İmar Planı ve Plan Notları geçerli olup Uygulama İşlemi paftasında belirtildiği şekilde yapılacaktır.

