



Antalya İli Dönüşüm Uygulamaları, Kepez-Santral Kentsel Dönüşüm Projesi

Ramazan Eciş^{1,*}, Özkan Toros², Okan Hançer³, Serter Kocababa⁴

¹Harita ve Kadastro Yük. Mühendisi, Özel Sektör, Antalya.

²Harita ve Kadastro Mühendisi, Özel Sektör, Antalya.

³Harita ve Kadastro Yük. Mühendisi, Gayri Menkul Değerleme Uzmanı, Özel Sektör, Antalya.

⁴Harita ve Kadastro Yük. Mühendisi, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Antalya.

Özet

Kentsel Dönüşüm, kentsel arazinin yeniden kullanımını sağlamak ve kentin çeperindeki yapılaşmamış arazi alımını azaltmak üzere mahallelerin geri kazanımını ve sürdürülebilir kentsel gelişimi için planlamanın temel bileşeni olarak da tanımlanır. Ülkemizde kent çeperinde kümelenmiş Gecekondu bölgeleri Dönüşüm projeleri uygulanmak suretiyle yeniden düzenlenmekte ve kent bütününe kazandırılmaktadır. Kendi alanındaki sayılı projelerden olan Kepez-Santral dönüşüm projesi, benzerlerinden ayrılarak sorunsuz biçimde ilerlemekte, hak sahiplerine ait inşaatlar sürdürülmekte ve vatandaşlar irtifak tapularını da almış bulunmaktadır.

Dönüşüm sürecinin yansımaları olarak Kepez-Santral Mahalle sınırı Belediye Meclis kararı ile yeniden düzenlenmiştir. Akıllı kent uygulaması pilot proje olarak burada başlatılmıştır. Aynı zamanda hibe kaynak sağlanmak suretiyle hayata geçirilmesi ve buradan kentin diğer alanlarına da yaygınlaşması planlanmaktadır. Dönüşüm projesi ile birlikte bölgede, Gayrimenkul değerlerinde ciddi oranda artışlar yaşanmıştır. Kentin proje uygulanan kısmı ve yakın çevresi de değer artışından olumlu biçimde etkilenmektedir. Bu durum da göstermektedir ki kentsel yenileme süreci sonrasında hem bölgenin değeri artmakta hem de alanda sosyal ve kültürel yaşam standartları yükselmektedir.

Kentsel Dönüşüm projeleri bölge halkının alandaki yaşamını sıfırlayarak adeta yeniden kurgulamaktadır. Proje uygulanan bölgelerde/alanlarda öncesi ve sonrasında dair sosyal değişimleri, halkın bu projelerden olumlu ve olumsuz yönde etkilerinin başta üniversiteler, ilgili kurumlar ve konunun uzmanlarınca incelenerek raporlaştırılması gerekmektedir. Ulaşılan sonuçlar bundan sonraki Dönüşüm projelerinin planlanması, kurgulanması ve yürütülmesine ışık tutacaktır.

Anahtar Sözcükler

Kentsel Dönüşüm, Kepez-Santral, Gecekondu, Mahalle, Akıllı kent, Değer Artışı.

1. Giriş

Ülkemizde son yılların gündeminde yer tutan Kentsel Dönüşüm olgusu inişli çıkışlı seyir izlese de önemini ve güncelliğini halen korumaya devam etmektedir. Dönüşüm projeleri ülkemizde özellikle Gecekonduların yoğunlaştığı, deprem ve afet riski olan bölgelerde uygulamaya konulmaktadır.

Kapsadığı yüzölçümü itibariyle benzerleri arasında öne çıkan ve ülkemizdeki önde gelen dönüşüm projelerinden olan Antalya ili Kepez ilçesinde yer alan Kepez – Santral Kentsel Dönüşüm Projesi irdelenmiştir.

Uygulanmakta olan pek çok dönüşüm projesi; ülkemizin içinde bulunduğu Ekonomik şartlardan doğrudan etkilenmektedir. Kepez – Santral Projesi benzeri pek çok örneğine nazaran aksamaya uğramadan devam etmekte olan ve Hak sahipleri bölümü itibariyle tamamlanma aşamasına gelen bir süreçtedir.

Gecekondu olgusu 20.yüzyılın ikinci yarısından itibaren gelişmemiş ve gelişmekte olan Ülkelerde ortaya çıkmıştır. Genel olarak, bir başka şahıs veya kurum (Hazine, vakıf vb.) arazisi üzerinde, çok kısa sürede inşa edilmesi sebebiyle “Gecekondu” adını almışlardır. İşsizlik, terör, afet, deprem vb. sebeplerle kırdan kente göç eden Vatandaşlar, gelmiş oldukları kent çeperlerinde maddi imkânları çerçevesinde barınma amaçlı konutlar (gecekondular) inşa etmişlerdir.

Gelişmemiş dünya ülkelerindeki gecekondu olgusu incelendiğinde, genel olarak derme çatma ve tek katlı barakalar biçiminde inşa edildikleri görülmektedir. Bu bölgeler “slum” adını almakta, kent tarafından dışlanmakta, yerel ve merkezi idareler tarafından yeterli hizmet götürülmemektedir. Bu bölgelerde yaşayan halk; kimi zaman kendi imkânları ile yaşam alanlarına hizmet götürmeye çalışmakta, kimi zamanda yeterli hizmeti alamadan sağlıksız ortamda yaşamlarını sürdürmektedir.

Dünyada 1950’li yıllarda üretimde yaşanan çeşitlilik, standartlaşma ve teknolojik gelişmeler sonrasında ekonomide canlanmalar başlamıştır. Yeni gelişen ulaşım ve iletişim teknolojileri sayesinde var olan uluslararası ticaret daha da gelişmiş ve hızlanmıştır. Ticaretin ve uluslararası ilişkilerin giderek gelişmesi, küreselleşme sürecine de hız kazandırmış, paranın fiziksel özelliği giderek elektronik hale dönüşmüştür. Bu süreç sonrasında hizmetler sektörü doğmuş, yeni iş alanları ortaya çıkmıştır. Ayrıca yine bu yıllarda kentsel dönüşümün ilk örnekleri olarak, “slum” adıyla bilinen kentin yoksul bölgelerinin temizlenmesi çalışmaları görülmektedir. Kentin tüm bir kentsel alanının yıkılarak yeni ulaşım sistemi, yeni sosyal ve mekansal olanaklar ile yeniden inşa edilmesi olarak uygulanan bu dönüşüm politikaları, 1960’lı yıllardan itibaren tarihi öneme sahip olan yapıların korunması düşüncesinin benimsenmesiyle terk edilmiştir.

1.1. Antalya ilinde Gecekondu olgusu ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Ülkemizde özellikle 1950’li yıllarda başlayan hızlı bir sanayileşme ve buna bağlı gelişme süreciyle birlikte, gecekondu olgusu görülmeye başlamıştır. Bu hızlı gelişmeyle birlikte tarımda makineleşmeye yol açmış, kırsal alanda iş olanaklarının azalmasıyla kırdan – kente göç başlamıştır. Bununla birlikte sanayi yatırımı yapılan kentler ve büyük kentlerde gelişen sanayi, kırdaki nüfusu yeni iş imkânları ile cazip hale getirmiştir.

Kente gelen nüfus buralarda konut satın alma imkânı olmadığından, kendi evlerini (gecekondu) özellikle kent çeperine veya fabrika-tesislerin yakın bölgelerine inşa etmişlerdir. Özellikle Merkezi İş Alanlarına (MİA) yakın konumdaki büyük boş kamu arazileri üzerine yasadışı bir yapılaşma başlamıştır. Başlangıçta bu gelişme, hızla büyüyen sanayi sektörüne istihdam sağlayacağı düşüncesiyle desteklenmiştir. Ancak daha sonra göç olgusu ve yasadışı yapılaşmanın önüne geçilemeyeceği görülmüş, çeşitli kanunlar ve müdahalelerle bu oluşum engellenmeye çalışılmıştır. Tüm bu çabalar sonuçsuz kalmış, aksine gecekondu alanları kentlerin değişik bölgelerine yayılmıştır.

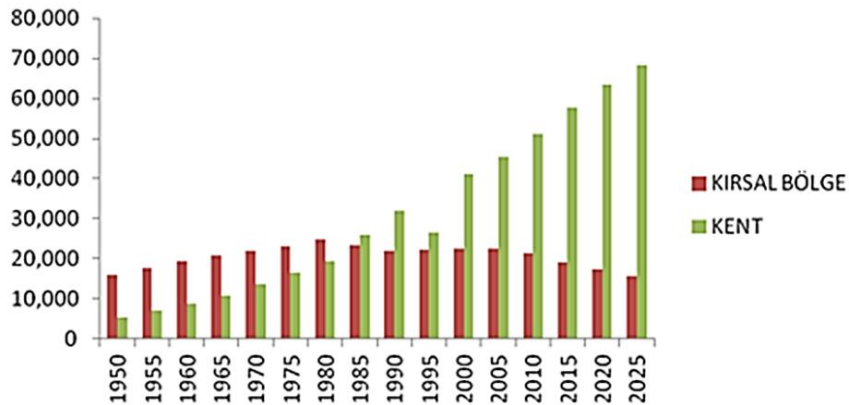
Bu gecekondu bölgelerinin görüldüğü kentlerin başlıcaları; İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Kocaeli, Adana ve Mersin’dir.



Resim 1: Antalya Kepez Bölgesinde Gecekondu

Benzer örneklerde olduğu gibi Antalya kenti de 1970’li yılların başından itibaren hızlı bir göç almaya başlayınca, kent çeperinde hızlı bir gecekondulaşma başladı. Özellikle kent çeperinde yer alan Hazine ve Vakıf (Muratpaşa Vakıf) arazileri adeta talana uğramıştır. Bu arazi talanı, yalnız kente göç eden evsiz barsız göçmen kişilerin bir evlik yer çevirip oturması ile sınırlı kalmamış, ne yazık ki arazi yağması halini almıştır.

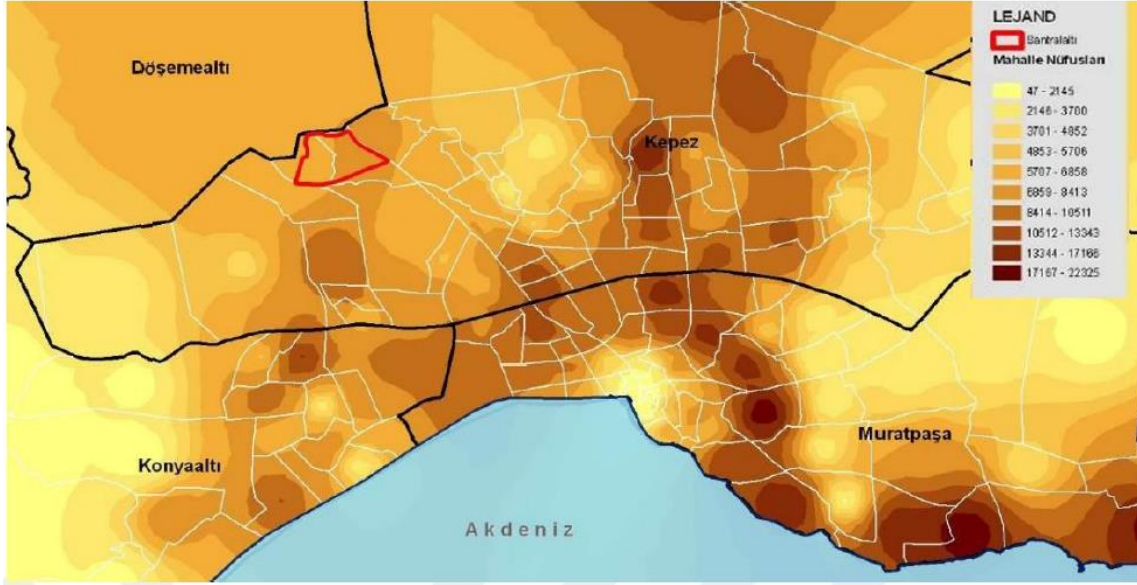
Yine gecekondu; maliye hazinesi, bozulmuş orman alanları (2/b) ve tescil (tapulama) harici alanların da işgal edilmesiyle yağ lekeli tabir edilen şekilde çoğalıp yayılmıştır. Daha 1970’li yıllara kadar, kimsenin uzun yolculuğa çıkmadıkça, gidip görmediği Antalya kent çeperindeki taşlık ve fundalık bölgelerde sürecin sonunda Gecekondu mahalleleri oluşmuştur. Antalya ya 1970’li yılların ortalarında başlayan göçler sonucu oluşan gecekondu mahalleleri, 1994 yılında Belediyelerin bölünmesi sonucu, kamu arazileri üzerinde ve kent çeperinde yeni bir belediye, yani Kepez ilçesi oluştu. Bugün ilin merkezdeki ilçelerinden olup 531.619 kişi nüfusu ile kentin en kalabalık ilçesidir.



Şekil 1 : Ülkemizde Kent ve Kırsal Nüfus Grafiği

2012 yılında çıkartılan 6360 sayılı Büyükşehir Yasası ile ilin idari sınırı aynı zamanda Büyükşehir sınırı kabul edildi. İlde bulunan köyler de artık Mahalle durumuna geçmekle, kent kırsal ayrımı ortadan kalkmış oldu. Eskiden kır nüfusu kabul edilen bölgeler de kentli nüfusu grubuna dahil olduğundan ülkemizde yaşayan kent nüfusu artmış oldu. Bugün kentli nüfus oranı % 92.3 ‘ler seviyesindedir.

Antalya ili 2018 yılı sonu itibariyle 2.426.356 kişi olan büyüklüğü itibariyle Türkiye nüfusunun % 2.96 sını oluşturmaktadır. 20.177 km2 'lik yüzölçümü ile Ülke yüzölçümünün % 2.6 'lık kısmını oluşturmaktadır. 2018 yılı sonu itibariyle Kepez ilçe nüfusu 531.619 kişi ile kent nüfusunun % 21.91 lik kısmını oluşturmaktadır.



Şekil 2 : Antalya ili Merkez ilçeleri Demografik yapı analizi

Kepez-Santral proje alanında ağırlıklı olarak 1 ve 2 katlı yapılar yer almaktadır. Kepez Mahallesi'nin nüfusu 8.129 kişi ile ilçenin % 1.5 ini, Santral Mahallesi 5.570 kişi ile ilçenin % 1' lik kısmını oluşturmaktadır.

1.1.1. Antalya ilinde ilk Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Antalya kentinde ilk kentsel dönüşüm uygulamaları, Büyükşehir/ilçe belediyeleri ve TOKİ işbirliğinde geliştirilen projeler yoluyla hayata geçirildi.

- Antalya Büyükşehir Belediyesi – TOKİ işbirliğinde Sütçüler Mahallesi 336 Konut projesi,
- TOKİ Döşemealtı ilçesi Konut projesi,
- Kepez Belediyesi – TOKİ işbirliğinde Gazi Mahallesi 1. Etap ve 2. Etap Projesi,
- Antalya Büyükşehir Belediyesince 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilen Güneş Mahallesi Dönüşüm Projesi,
- Kepez Belediyesi Gülveren Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi,

Kentte uygulanan ilk projeler olarak öne çıkmaktadır. Mevzuat, Finansman ve deneyim gibi kaygılarla başlangıçta TOKİ-Belediye işbirliği şeklinde başlayan çalışmalar zaman içerisinde şartların oluşması sonrası Belediyelerin müstakil biçimde yürüttükleri çalışmalar şekline dönüşmüştür.

1.2. Kepez – Santral Kentsel Dönüşüm Projesi

Mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesine ait olan alan Kepez ilçesi Kepez ve Santral Mahallesi 28124 ada 04 parsel üzerinde 132.7 ha.lık bir alan olup proje öncesi 13.500 kişilik nüfus barındırmaktadır. Proje uygulanan parsel Vakıf (Muratpaşa Vakfı) mülkiyetinde iken, alanın gecekondulaşması üzerine 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'na dayalı olarak 1993 yılında Antalya Belediyesine satılmıştır. Alan mülkiyetinin tümü proje başlangıcı itibariyle Antalya Büyük Şehir Belediyesine ait olup az miktarda Hazine mülkiyeti de mevcuttur.

İlk olarak 16.04.2008 tarihinde Belediye Meclis kararı ile proje alanında Kentsel Dönüşüm uygulanması kararlaştırıldı. Büyükşehir Belediye İdaresi ve Teknik elemanlar marifetiyle Vatandaşlara ön bilgilendirme yapılarak onların da kanaatleri alınmıştır.

Daha sonra bu alan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 25.12.2014 tarih ve 29216 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu kararının ardından Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından bu kapsamda Planlama, projelendirme ve ilgili çalışmalar sürdürülmüştür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, Kentsel Dönüşüm kapsamında Planlama ve parselasyon yetkileri ABB'ye devredilmiştir.

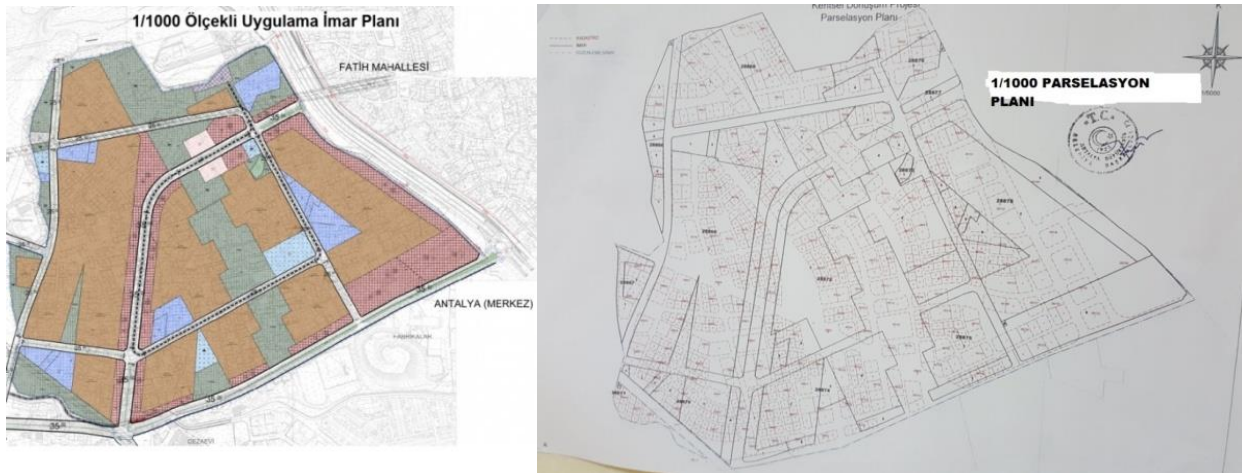


Resim 2 : Kepez – Santral Proje alanı.

Dönüşüm Projesiyle;

- Kepez ve Santral mahallelerindeki uzun yıllardır devam eden ve çözülemeyen mülkiyet ve kullanılmayan imar hakları çözülerek, bölgede yaşayanların tapu sahibi haline getirilmesi,
- Sağlıksız yapılaşma sonucu oluşan olumsuz fiziksel koşullar ortadan kaldırılarak; eğitim alanları, sosyo-kültürel alanlar ve rekreasyon alanları oluşturularak proje alanının yaşanabilir bir kent mekanı haline getirilmesi Antalya Büyükşehir Belediyesi (ABB) tarafından hedeflenmiştir,
- Proje alanında geliştirilecek nitelikli yapılar ve sosyal alanlar ile yaşam standartları ve kalitesi yükseltilmesi,
- Alandaki riskli yapılar yıkılarak fen ve sanat kurallarına ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli “Yeni Kepez ve Santral Mahalleleri” inşa edilmesi,
- Yapılacak düzenlemeler ile sağlıklı fiziksel koşullardan ekonomik canlılığa, eğitim kalitesinden kültürel gelişime kadar birçok alanda gelişim amaçlanmıştır,
- Proje sonunda Vatandaşlar modern ve nitelikli konutlarda yaşama imkânına sahip olacaktır. Bunun yanında bölgede; meydanlar, göletler, müzeler, yeşil alanlar, çocuk parkları, alışveriş alanları, yarı açık pasaj alanları, camiler, okullar, hastane, pazar alanları kazandırılması amaçlanmıştır,
- Proje alanı Antalya kentinin girişinde yer alması sebebiyle, proje süreci tamamlandığında kentin vitrini olarak son derece modern bir kent silüeti ve mahalleli vatandaşlar da konforlu bir yaşam alanına kavuşması amaçlanmaktadır.

Büyükşehir Belediye Meclisince 1/25.000, 1/5.0000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planları onaylanmıştır. Parselasyon düzenlemesi tamamlanmış, donatı alanları haricinde ki tüm alanın mülkiyeti de Antalya Büyükşehir Belediyesine aittir.



Şekil 3 : Kepez - Santral 1/1000 ölçekli İmar Planı ve Parselasyon Planı

12.01.2015 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye (ABB) Meclis kararı uyarınca kentsel dönüşüm iş ve işlemleri ve Uygulamasının yürütülmesi için Belediye şirketi Antepe A.Ş.'ye yetki verilmesi kararlaştırılmıştır. ABB ve Antepe A.Ş. arasında; 28.01.2015, 20.08.2015 ve 16.08.2016 tarihlerinde İşbirliği ve Ortak Hizmet Protokolleri yapılmış ve Meclis kararına bağlanmıştır.

Bakanlıkça ABB'ye devredilen "Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapma veya yaptıрма, arsa paylarını belirleme " yetkisine dayanılarak, inşaatları yapma/yaptırmaya yönelik işlemleri yürütmektedir. Kentsel Dönüşüm Projesinin hayata geçirilebilmesi için SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Firmasınınca fizibilitesi hazırlanmıştır.

Mahalleye yerinde ulaşmak ve Bilgilendirme yapmak amacıyla, ABB Kent Estetiği Daire Başkanlığı bünyesinde, Kentsel Dönüşüm Ofisi Kurulmuştur. Vatandaşların kolay ulaşımı ve rahat ortamda proje hakkında bilgilendirme yapılmıştır. Bu amaçla ofiste; Harita Mühendisi, Şehir Plancısı, Mimar, İnşaat Mühendisi, Veri operatörleri sürekli olarak, ihtiyaç halinde ise Halkla ilişkiler Uzmanı, Psikolog, Sosyolog, vb. meslek mensupları istihdam edilmektedir.



Resim 3 : Kentsel Dönüşüm Ofisi açılışı.

Proje ofisi açıldığından itibaren vatandaşlar ile yüz yüze görüşmeler yapılarak proje hakkında bilgiler verilmiş ve iletişim bilgileri alınmıştır. Proje ofisi açıldığı günden itibaren; Kepez-Santral'de hak sahibi olsun veya olmasın on binlerce vatandaş bilgilendirilmiştir. Alandaki vatandaşlar ile yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Ayrıca idare tarafından www.yenikepezsantral.com sitesi kurularak vatandaşların ve kamuoyunun bu süreçte düzenli, şeffaf ve sürekli bilgi almaları sağlanmıştır.

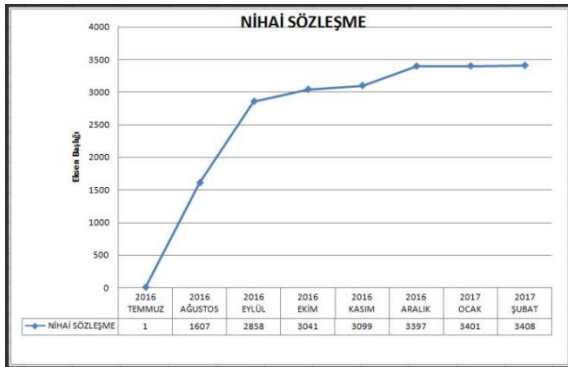
Proje alanındaki hak sahiplerini proje hakkında bilgilendirmek ve proje ile ilgili görüş ve önerilerini almak için anket hazırlanmıştır. Anketler; proje ofisine gelen vatandaşlar Gayrimenkul Danışmanı personeller ile birlikte anket formlarını doldurmaktadır. Ayrıca saha çalışması ile de proje ofisine gelemeyen vatandaşlara proje hakkında bilgi verilmiş ve anketler yapılmıştır.

Bu anket formları uzmanlarca değerlendirilmiş, vatandaşların talep ve beklentilerini karşılamaya yönelik olarak, projenin bundan sonraki kısmına yön vermiştir.

Proje alanındaki hak sahipleri ile uzlaşma kapsamında "Ön Protokol" evrakları hazırlanmış ve 16.11.2015'de ABB Meclis Kararıyla onaylanmıştır. 18.11.2015 tarihinde hak sahipleri ile ön protokol imzalamaya sürecine başlamıştır. 2 aylık süreçte protokol imzalanması, vatandaşların yoğun katılımı ve desteği ile % 86'ya ulaşılmış ve 2017 şubat itibarıyla ön protokol imzalanma oranı % 99 olmuştur.

Mülk sahipleri sahip oldukları arsa payına göre yeni yapılacak binalardan yer alacaktır. Hak sahipleri ile konut özel tipleri ve daire tipleri ile ilgili görüşmeler yapılmış ve karar vermeleri sağlanmıştır. 13.05.2016 tarih ve 1289 sayılı ABB Meclis kararı uyarınca 3.247 hak sahibi ile Sözleşme (kesin Protokol) oransal olarak % 99 oranında imzalanmıştır.

Çeşitli gerekçelerle 18 hak sahibi kesin sözleşme imzalamamıştır. Vatandaşların 1994 yılında yatırdıkları tapu ücretine karşılık haklarına ilave 3'er m² inşaat hakkı alacaktır. Hak sahipleri mevcut inşaat m² haklarına % 10 kadar ilave alan (daire) talep edebilecektir. Bu miktar bayındırlık inşaat birim maliyeti üzerinden hesaplanacak ve bedeli ödenmek suretiyle var olan haklarına ilave edilecektir.



Şekil 4 : Kesin Protokol İmza Grafiği



Resim 4 : Alanın Tahliyesi ve Yıkım Çalışmaları

İmzalanan nihai sözleşmeler sonucu; 15.08.2016 tarihinde proje alanı tahliye edilmeye başlanmıştır. Alandaki Hak sahipleri, Kentsel Dönüşümün imkanlarından olan Kira yardımından (24 ay) ve bir defaya mahsus Taşınma yardımından faydalanmaktadır.

22.11.2016 tarihi itibarıyla sahadaki yapıların % 90'a yakını hak sahipleri tarafından boşaltılmış iken Temel atma aşamasında alan tamamen boş durumdadır. 14.05.2017 itibarıyla; 3.417 bina, 1.285 baraka, 129 Su basmanı ve 159 diğer yapının yıkımı gerçekleştirilerek Altyapı çalışmalarına başlanmıştır.

Şubat 2017 Tarihinde ulusal düzeyde "İnşaat Yapım" işi ihale edilmiştir. Proje alanı inşaat yapımı işi 2 Etap olarak planlanmıştır; 1.Etapta alandaki 3 bin 265 hak sahibinin binalarını 24 ay içerisinde tamamlanarak teslimi öngörülmüştür. Yapım işini ulusal düzeyde bir inşaat firması kazanmıştır. Belediye şirketi Antepe A.Ş. adına yapımcı firma, 1.Etap konutları yaparak imzalanan sözleşme çerçevesinde teslim edecektir.



Resim 5 : Proje Etapları ve Yapımcı Müteahhitle Sözleşme İmzalanması.

Müteahhitle akdedilen sözleşmeye göre 24 ay içinde hak sahipleri konutlarının tamamlanacak olup hak sahiplerine 5.073 adet daire verilecektir. Bunun yanı sıra ABB'ye bölgede yapacağı hizmetleri karşılayacak kadar ticari alan, sosyal kültürel tesis alanları, sağlık tesis alanları, akaryakıt istasyonu alanları gibi tesislerde kazandırılacaktır. Yine bölgede Kepez - Santral mahallelerinin yanı sıra 260.000 m² peyzaj alanı ve meydanlar kazandırılacaktır. 2018 yılı ilk ayları itibarıyla Temel atılarak inşaatlara başlanmıştır. Bölgede bulunan Hak sahibi Vatandaşlar 1.Etap Yapım alanından konutlarını alacak olup, imalat ve inşaata buradan başlanarak öncelik verildiği görülmüştür.



Resim 6 : 1. Etap Temel Atılması.

Proje Alanına İnşaat çalışmalarının belirli süre ilerlemesini takiben; Alana Üniversitelerin ilgili Meslek bölümlerinden ve Meslek odalarından Teknik geziler de düzenlenmiştir.



Resim 7 : Şantiye Alanı ve Teknik Gezi.



Resim 8 : Vatandaşlara verilecek olan Konutlar ve Tapu Dağıtım Töreni.

Daha önce; şerefiye sistemi esasına göre Kura çekmek suretiyle hak sahipleri belirlenen konutlar, Kat irtifaklarının da kurulması sonrasında 02.Mart.2018 tarihinde yapılan Törenle Vatandaşlar daire Tapularını aldılar. Burada TKGM ilk defa uygulamaya koyduğu Tapu belgelerinde QR Kodu uygulaması da burada Kamuooyuna tanıtılmıştır.

1.3. Proje Sonuçları İrdelenmesi

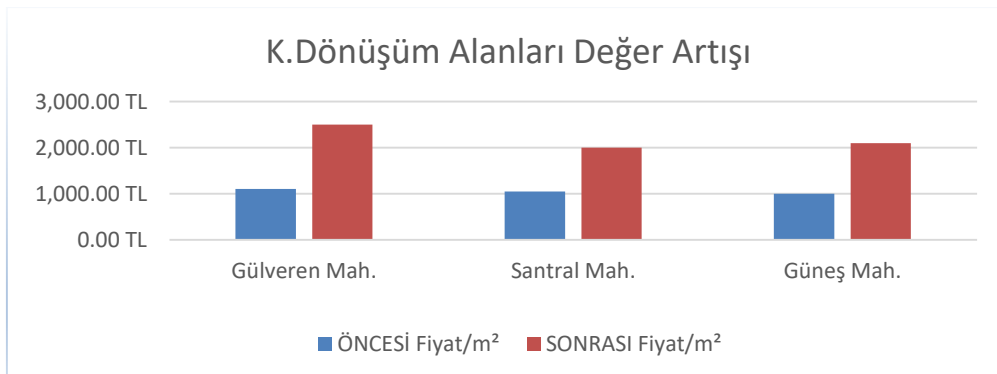
1.3.1. Projenin Bölgede ve Kentte Gayrimenkul Değerlerine Etkileri

Kentlerin eskiyen, yıpranan ve Yenilenme ihtiyacı gerektiren bölümlerine Yenileme projeleri ile müdahale edilir.

PLAN BİLGİLERİ	ÖNCEKİ PLAN	YENİ PLAN
Ortalama Emsal	1,33	1,70
Emsale Tabi İnşaat Alanı (m2)	319	408
Satılabilir İnşaat Alanı (m2)	383	490
Hak Sahibine Verilecek Kat Karşılığı Oranı	35%	35%
Hak Sahibine Kalan Satılabilir Alan (m2)	134	171
Mevcut Satış Değeri (TL)	1.000,00 TL	2.000,00 TL
Hak Sahibinin Elde Ettiği Değer (TL)	134.064,00 TL	342.720,00 TL

Şekil 5 : Proje Alanı Gayrimenkul Değer Artışı.

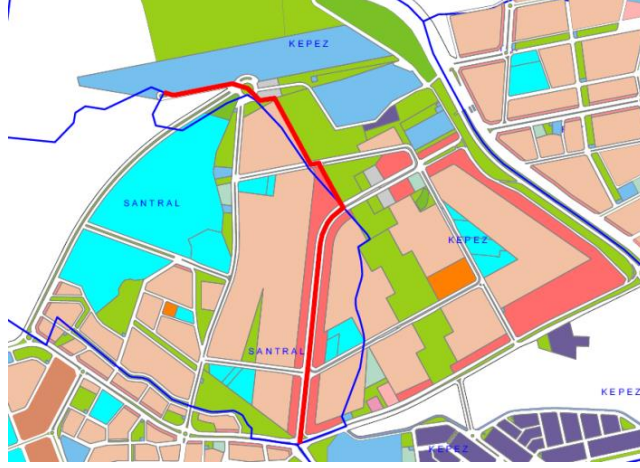
Proje Alanı Gayrimenkul değer artışı irdelendiğinde; eski imar hakları ve bölgenin değeri itibariyle % 100 lük bir artış gerçekleştiği görülmektedir. SPK Lisanslı Firmalarca yapılan araştırma ve Raporlamalarda bu artış net olarak ortaya çıkmaktadır.Aynı şekilde bölgedeki ve yakın çevresinde Gayrimenkul piyasasında da artış kendisini hissettirmektedir.



Şekil 6 : Gayrimenkul Değer artışı grafiği.

Uygulanan proje ile birlikte; alanda Ada/parsel şekilleri, Yapılanma koşulları, Yol - kaldırım, altyapı, Sosyal donatı vb. pek çok fonksiyonda değişiklik gerçekleşir. Bu yenilenme ile birlikte bölgelere göre değişmekle birlikte Gayrimenkul fiyatları ciddi oranda değer kazanır.

1.3.2. Proje sürecinde Mahalle Sınırları Yeniden Düzenlendi



Şekil 7 : Mahalle Sınır Haritası.

Mevcut Mahalle sınırının yeni oluşan yapı Bloklarının üzerinden geçmekte olması ve aynı binadaki dairelerin bir kısmının Kepez bir kısmının da Santral Mahallesi içinde kalacak olması, yeni hazırlanan uygulama imar planında ana yol güzergahının yenilenmesi sebepleri ve her iki mahalle Muhtarlıklarının talebi doğrultusunda iki mahallenin ortak sınırları yeniden düzenlenmiştir.

Kepez Belediye Meclisinin 01.08.2018 tarih ve 253 sayılı kararı uyarınca, Mahalle sınırlarının yeniden düzenlenmesi talebi; 5393 sayılı Belediye kanunu 9.cu maddesi gereği Antalya Valilik Makamının 09.10.2018 tarihli Onayı ile tasdik edilmiş ve uygulamaya konulmuştur.

Bölgesel alanları kapsayan Kentsel Dönüşüm projelerinde, mahalle sınırının yeniden düzenlenmesi ender rastlanabilecek örneklerden birisi durumundadır.

1.3.3. Projede Akıllı Kent Uygulamaları

Antalya ilinde pilot proje olarak başlatılacak olan Kepez-Santral Akıllı Kent projesi uluslararası alanda ödül kazanmış ve Proje hibe desteği de kazanmıştır.



Resim 9 : Akıllı kent uygulama tasarımı

Akıllı Kent Yönetimi yapısında; modern akıllı şebeke altyapısı, yenilenebilir enerji ve sürdürülebilir ulaşım teknolojileri ile tüm verilerin ortak noktadan yönetildiği, akıllı konut teknolojileri, akıllı sağlık ve eğitim çözümleri sunulacak. Bina yönetim ve Toplu konut yönetimi ve Alan yönetim planına uygun olarak kurulacak olan 153 etkileşim merkezi ile Enerji, Ulaşım, Çevre, Altyapı, Teknoloji bakımından konforlu, Ekonomik, Güvenli, Verimli, Kişiselleştirilmiş, Sosyal ve Çevreye duyarlı 1.374.460,00 m2 lik alanı içeren Akıllı bir kent parçası oluşturulmaktadır.

Kepez-Santral Proje alanında pilot olarak uygulanacak olan Akıllı kent Sistemi zaman içerisinde kentin diğer bölümlerine de yaygınlaştırılacaktır.

1.3.4 Proje Alanında Yeşil Alan ve Sosyal Donatı artışı

ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
DONATI ALANLARI	ÖNCEKİ PLAN	YENİ PLAN	ARTIŞ	
	Alan Büyüklüğü (m ²)	Alan Büyüklüğü (m ²)	M2	ORAN
EĞİTİM ALANI	21.015	61.048	40.033	190%
YEŞİL ALAN	196.584	275.235	78.651	40%
SAĞLIK TESİSİ	6.025	15.633	9.608	159%
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS	9.103	13.458	4.355	48%
DİNİ TESİS	8.082	12.464	4.382	54%
TEKNİK ALTYAPI	64	3.268	3.204	5006%
Toplam Alan	240.873	381.106	140.233	58%

Şekil 8 : Alan kullanımı dağılım tablosu.

Proje alanı eski durumunda 13.500 kişiyi barındırır iken yeni planlamada 70.000 kişilik nüfus öngörülmüştür. Alanda oluşacak yeni nüfusa yetecek kadar; Eğitim, Sağlık, Dini Tesis, Teknik Altyapı, Sosyal-Kültürel Tesis ve Yeşil Alanlar düzenlenmiştir.

1.4. Genel Değerlendirme

Proje Büyükşehir Belediyesinin 6306 sayılı yasa kapsamında tek başına yürüttüğü ilk projelerden olup; Kentsel Dönüşüm projesi uygulamasına ve sonuçlarına kentin bakışımı ve yaklaşımını da belirleyebilecektir. Kapladığı alan ve etkilediği Nüfus büyüklüğü bakımından da dikkat çekicidir.

Proje ile hem bölgedeki var olan sorunlara çözümler üretilmekte (gecekondu, mülkiyet, altyapı, çevre vb.) hem de alandaki ve yakın çevresindeki gayrimenkullerde ciddi değer artışları sağlamaktadır. Proje alanında ortaya çıkan bu değer artışının; vatandaşlar- yerel idare- kamu ve proje yüklenicisi arasındaki paylaşımında; dengeli ve hakkaniyet ölçülerinin gözetilmesi sağlanmalıdır. Bu paylaşım ve yansımaları, toplum ve kamuoyunca da takip edilmekte ve değerlendirilmektedir.

Yerel yönetimlerce yürütülen dönüşüm projelerinde; idarelerin vatandaş odaklı ve onlarla iç içe olması gibi etkenler sebebiyle projelerde belediyeler, vatandaş beklentileri ve memnuniyetinin sağlanmasını incelemekte, aşama aşama ilerleyerek onların onayını almaktadır.

1.374.460,00 m² 'lik alan akıllı kent modeli (akıllı şebeke altyapısı, yenilenebilir enerji ve sürdürülebilir ulaşım teknolojileri ile tüm verilerin tek noktadan yönetildiği akıllı konut teknolojileri, akıllı sağlık ve eğitim çözümleri vb.) ile projelendirilmiştir. Alınan hibe destek ile bu örnek projedeki Akıllı kent uygulamaları, Yerel idare tarafından kentin diğer bölgelerine de yaygınlaştıracaktır. Kepez – Santral proje alanı Antalya kentinin kuzey girişinde yer almakta olup; tamamlandığında kentin vizyonu, silueti, imajı ve algılanması bakımından daha da olumlu katkılar sağlayacağı Büyükşehir idaresi ve kamuoyu tarafından değerlendirilmektedir.

Kentsel alanların kendine özgü kimlik kazanımına yönelik karar ve stratejilerin sağlıklı temellerde geliştirilebilmesi için, bölge halkının ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerini ayrıntılarıyla ortaya koyan, yerinde dönüşüm modeliyle yaşayan nüfusun bölgede kalmasının planlandığı çalışmalar gerçekleştirilmelidir.

Projelerde çok katlı ve dikey yapılaşma uygulamaları terk edilerek arazi topoğrafyası ve çevresiyle uyumlu, kent silüetini bozmayacak biçimdeki uygulamalara öncelik verilmelidir.

Sürecin sonunda; bölgedeki vatandaşların yeni konutlarına taşınıp yaşamaya başladığı süreçte, kentsel dönüşüm olgusunun sonuçlarından olan Soylulaştırma etkisine maruz kalmaması için Yerel yönetimlerce birtakım tedbirler alınmaya çalışıldığı gözlemlenmiştir.

Kentsel Dönüşüm projeleri bölge halkının alandaki yaşamını sıfırlayarak adeta yeniden kurgulamaktadır. Proje uygulanan bölgelerde/alanlarda öncesi ve sonrasına dair sosyal değişimleri, halkın bu projelerden olumlu ve olumsuz yönde etkilerinin; başta üniversiteler, ilgili kurumlar ve konunun uzmanlarınca incelenerek raporlaştırılması gerekmektedir. Ulaşılan sonuçlar bundan sonraki Dönüşüm projelerinin planlanması, kurgulanması ve yürütülmesine ışık tutacaktır.

Daha yaşanabilir, modern, huzurlu, daha sağlıklı, çevresel faktörlerin insan yaşamını olumlu yönde desteklediği ve insan odaklı kentlerin oluşması temennisiyle.

Teşekkür

Çalışmaya destek sağlayan; Antalya Büyükşehir Belediyesi, Kent Estetiği Daire Başkanlığı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü idareci ve Teknik Ekibine, Antepe A.Ş. idareci ve personellerine, Kepez ilçe Belediyesi Yöneticileri ve Teknik personellerine, Proje bölgesi Mahalle Muhtarlarına, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Antalya Şubesi Yönetim Kuruluna, Kentsel Dönüşüm ve Taşınmaz Değerleme Komisyonu üyelerine ve Çalışma sürecinde Sabırları ve Hoşgörülerini ile bizleri destekleyen Ailelerimiz ve Evlatlarımıza Teşekkür ederiz.

Kaynaklar

- Ataöv, A., Osman S. 2007. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 58 s.
- Genç, F. N. (2008), Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, Cilt: 15, Sayı: 1, s. 115-130.
- Çimrin H., ‘Yerel Tarihçi, Bir Zamanlar Antalya Kitabı.
- Kayasu, S., Yaşar, S.S.,(2003), Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler, Bildiriler, YTÜ Yayınları
- Özden, P. P., (2008), *Kentsel Yenileme: Yasal-Yönetimsel Boyut, Planlama ve Uygulama*, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.
- Eciş R., (2017), Ülkemizde *Yasal-Yönetimsel çerçevesiyle Kentsel Dönüşüm süreci ve Kepez ilçesi Örneği*, Tezsiz Yüksek Lisans programı, Okan Üniversitesi, İstanbul.
- Özcan H., (2018), *Yeni Nesil Kentsel Dönüşüm üzerine bir araştırma Antalya Kepez –Santral Mahallesi örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi, Antalya.
- Şirin Ahmet., (2018), *Antalya ili Kepez ilçesi Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta.
- <https://www.antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/rapor.pdf>, [Son erişim tarihi: 08. 10.2017]. Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2008. Kepez- Santral Mahallelerinin Kentsel Dönüşüm alanı ilanı 16.04.2008 tarih 198 sayılı Meclis Kararı,
- https://www.antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/meclis_toplantilar/Ocak_2015/Gundem_70.Madde.pdf, [Son erişim tarihi: 26.12.2017]. Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2014. Balbey Yenileme Alanı İlanı Gerekçeli Raporu,
- https://www.antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/meclis_toplantilar/Temmuz_2015/20150710_86.pdf [Son erişim tarihi: 21.12.2017]. Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2015. Kepez- Santral Mahallelerinde yapılacak olan çalışmalarla ilgili 12.01.2015 tarih 87 sayılı Meclis Kararı,
- https://www.antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/meclis_toplantilar_/2016/MAYIS_DEVAM/20160513_15_23.pdf, Son erişim tarihi: 05.12.2017]. Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2016. Kepez- Santral Mahallelerinde Hak sahipleri ile yapılacak Nihai Sözleşmeye ilişkin 13.05.2016 tarih 557/558 sayılı Meclis Kararı,
- <http://www.kepez.gov.tr>
- <http://www.resmigazete-2017>
- <http://www.yenikepezsantrol.com>