

**T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ**



**YENİ NESİL KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA
ANTALYA KEPEZ – SANTRAL MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Hasan ÖZCAN

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ

ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS

MART 2018

ANTALYA

**T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ**



**YENİ NESİL KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA
ANTALYA KEPEZ – SANTRAL MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Hasan ÖZCAN

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ

ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS

MART 2018

ANTALYA

T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YENİ NESİL KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA
ANTALYA KEPEZ – SANTRAL MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Hasan ÖZCAN
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS

Bu tez / / 201..... tarihinde jüri tarafından Oybirliği / Oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Aynur KAZAZ (Danışman)	
Prof. Dr. Mehmet SALTAN	
Doç. Dr. Okan ÖZCAN	

ÖZET

YENİ NESİL KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA ANTALYA KEPEZ - SANTRAL MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Hasan ÖZCAN

Yüksek Lisans Tezi, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Prof.Dr. Aynur KAZAZ

Mart 2018; 97 sayfa

Tez kapsamında Antalya ili Kepez – Santral Mahallelerini kapsayan Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 1.374.460,00 m²'lik riskli alan ele alınmıştır. Hak sahiplerinin yıllardır süre gelen, mülkiyet sorunlarını, güvenlik, altyapı ve sosyal donatı eksikliklerinin çözülmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında yasa başta olmak üzere, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara ilişkin oluşturulan kanunlar kapsamında gerçekleştirilmiştir.

Proje alanının sosyo – kültürel yapısını tespit etmek ve hak sahiplerinin projeden beklentilerini belirlemek için ikili görüşmeler gerçekleştirilmiş, anket çalışmaları yapılmıştır. İki mahalle muhtarının görüş ve önerileri dinlenmiştir. Büyükşehir Belediyesi'nce proje alanının mevcut durum bilgisi temin edilmiştir. Proje alanı ve yakın çevresinde yer alan, benzer hedef kitlesine sahip, projenin rakibi olabilecek nitelikte olan konut, ticaret, ofis, perakende mağaza ve otel projelerinin pazar araştırması yapılmıştır. En iyi ve En verimli kullanıma esas olabilmesi GZFT analizi proje alanının güçlü ve zayıf yönleri, iç ve dış çevreden oluşabilecek fırsat ve tehditleri saptanmıştır.

Bu çalışmalar doğrultusunda oluşturulan kentsel tasarım projesi ile 3265 hak sahibinin %98.68 ile uzlaşısı süreci gerçekleşmiştir. Bu uzlaşısı oranı ile Türkiye'deki tek örnek olmasındaki en önemli faktörler araştırılmış ve bu kapsamda yapılacak olan benzer çalışmalara yol gösterici olması hedeflenmiştir.

ANAHTAR KELİMELER: Gecekondu, GZFT analizi, Hak sahibi, Kentsel Dönüşüm, Kepez-Santral Mahallesi, Mülkiyet Sorunu, Pazar Araştırması, Riskli alan, Uzlaşısı

JÜRİ: Prof. Dr. Aynur KAZAZ

Prof. Dr. Mehmet SALTAN

Doç. Dr. Okan ÖZCAN

ABSTRACT

A RESEARCH ON NEW GENERATION URBAN TRANSFORMATION ANTALYA KEPEZ - SANTRAL NEIGHBOURHOOD EXAMPLE

Hasan Özcan

Master's Thesis, Department of Civil Engineering

Supervisor: Prof.Dr.Aynur KAZAZ

March 2018; 97 pages

Within the scope of the thesis, 1.374.460,00 square meters of risky area in the property of Metropolitan Municipality covering Antalya Kepez - Santral neighbourhood was handled. Scientific researches have been made in order to solve the beneficiaries' problems that has existed for years such as; property issues, security, infrastructure and social reinforcement. These studies were carried out within the scope of the anti-squat law No. 775, Construction and anti-squat Law No 2981 and particularly the Law no. 6306, Transformation of Areas under Disaster Risk.

Bilateral discussions and survey studies are being held in order to determine the socio-cultural structure of the project area, and identify the expectations of the property owners. The suggestions and opinions of both neighborhoods' mukhtar are listened. The current state of the project area has been provided by the Metropolitan Municipality.

The market research of the residential, office, retail store and hotel projects, which have similar target group and could be the competitor of the project in the project area and its vicinity, have been conducted. The best and most efficient usage basis, the SWOT analysis, the strengths and weaknesses of the project area, the opportunities and threats that could occur both inside and outside the area, were defined.

With the urban design model projected in line with these works, the agreement process was realized with 98.68% of the 3265 beneficiaries. The most important factors of this very high rate of consensus as being the only example in Turkey have been investigated, and it has been intended to be a guide for similar studies to be carried out in this context.

KEY WORDS: Beneficiary, Consensus, Kepez-Santral Neighborhood, Market Research, Ownership Problem, Risky Area, Slum, SWOT Analysis, Urban Transformation

JURY: Prof. Dr. Aynur KAZAZ

Prof. Dr. Mehmet SALTAN

Doç. Dr. Okan ÖZCAN

ÖNSÖZ

Bu tez kapsamında, Kepez - Santral Mahallelerini kapsayan 1.374.460,00 m²'lik alanda uygulanan kentsel dönüşüm çalışmasında doğru kronoloji ile uygulanan yöntem aşamaları ve sonucundaki başarısı ile bundan sonraki dönüşümlere model olabileceği varsayılmaktadır.

Çalışmalarım sürecince, tez danışmanlığımı üstlenerek, bana desteğini, ilgisini ve yardımını esirgemeyen değerli tez danışmanım Prof. Dr. Aynur Kazaz'a teşekkür ederim.

Tez konumun belirlenmesinde ve geliştirilmesinde bana desteğini sunan ve bilgileri ile çalışmama ışık tutan, asistanlığını yaptığım Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı Bahadır Yantaç'a teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ	iii
AKADEMİK BEYAN	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	viii
ÇİZGİLER DİZİNİ	xiii
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK TARAMASI	4
2.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	4
2.2 Kentsel Dönüşümün Amacı.....	4
2.3 Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....	5
2.4 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji ve Yöntem	5
2.4.1 Yenileme - yenilenme	5
2.4.2 Sağlıklaştırma	6
2.4.3 Kentsel koruma	6
2.4.4 Yeniden canlandırma	6
2.4.5 Yeniden geliştirme	6
2.4.6 Alansal temizleme.....	6
2.4.7 Yeniden üretim - dönüşüm	6
2.4.8 Esenleştirme – sıhhileştirme	7
2.4.9 Soylulaştırma	7
2.5 Kentsel Dönüşümün Dünya Gelişim Süreci ve Örnekleri.....	7
2.5.1 Hiroşima – Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi (Japonya)	8
2.5.2 Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi (Almanya)	9
2.5.3 Guangzhou – Pearl Nehri kentsel dönüşüm projesi (Çin)	9
2.6 Kentsel Dönüşümün Türkiye’deki Gelişim Süreci ve Yasal Düzenlemeler	10
2.7. Kentsel Dönüşümün Türkiye Örnekleri	14
2.7.1 İstanbul Okmeydanı kentsel dönüşüm projesi	14
2.7.2 Ankara Ulubatlı Hasan ve Saraycık mahalleleri kentsel dönüşüm projesi.....	15
2.7.3 İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez mahalleleri kentsel dönüşüm projesi	16
3. MATERYAL VE METOT	18
3.1 Materyal.....	18
3.2 Metot	20
4. BULGULAR VE TARTIŞMA	21
4.1 Proje Alanı Tanımı	21
4.1.1 Konum analizi.....	21
4.1.2 Yakın çevre analizi	21

4.1.3 Ulaşım analizi	22
4.1.4 Kent dağılımı analizi.....	23
4.1.5 Demografik yapı analizi.....	23
4.1.6 Hane halkı büyüklüğü analizi	24
4.1.7 Alanın büyüklüğü açısından değerlendirme	24
4.1.8 Mevcut yapı analizi.....	26
4.1.9 Bina kat adedi analizi.....	28
4.1.10 Bina kullanım türü analizi	30
4.1.11 Mevcut donatı analizi.....	31
4.1.12 Mevcut arazi kullanım analizi.....	32
4.2 Pazar Araştırması	33
4.2.1 Proje alanı gayrimenkul pazarı.....	33
4.2.2 Yeni teslim konut pazarı.....	34
4.2.3 İkinci el konut pazarı	42
4.2.4 Ofis pazarı.....	43
4.2.5 Ticari pazarlar	44
4.2.6 Otel pazarı.....	46
4.3 Veri Analizi	48
4.4 Proje Alanı İçin Geliştirilen Kentsel Tasarım Modeli.....	51
5. SONUÇ	73
6. KAYNAKLAR	76
7. EKLER.....	81
Ek-1: Hak sahiplerine uygulanan anket formu	81
Ek-2: Antalya büyükşehir belediyesi 13.01.2017 tarih 53 sayılı meclis kararı.....	86
ÖZGEÇMİŞ	

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Yeni Nesil Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Araştırma Antalya Kepez – Santral Mahallesi Örneği” adlı bu çalışmanın, akademik kurallar ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını belirtir, bu tez çalışmasında bana ait olmayan tüm bilgilerin kaynağını gösterdiğimi beyan ederim.

Tarih/...../.....

Hasan ÖZCAN

.....



SİMGELER VE KISALTMALAR

Simgeler

tl/m ²	: Metrekaredeki Türk lirası değeri
m ²	: Metrekare
km ²	: Kilometrekare
%	: Yüzde

Kısaltmalar

TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
GZFT	: Güçlü, Zayıf, Fırsat ve Tehdit
TMMOB	: Türkiye Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
AVM	: Alışveriş Merkezi
TGB	: Teknoloji Gelişim Bölgeleri
Ar- Ge	: Araştırma ve Geliştirme
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
GZFT	: Güçlü, Zayıf, Fırsat, Tehdit
SWOT	: Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats
AKOS	: Akıllı Kent Otomasyon Sistemi

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2. 1. Hiroşima Danbara kenti; a) öncesi; b) sonrası.....	9
Şekil 2. 2. Almanya Postdam Meydanı; a) öncesi; b) sonrası	9
Şekil 2. 3. Guangzhou Pearl Nehri kıyısı; a) öncesi; b) sonrası.....	10
Şekil 2. 4. Türkiye kentsel dönüşüm haritası	14
Şekil 2. 5. İstanbul Okmeydanı kentsel tasarım projesi.....	15
Şekil 2. 6. Ankara Ulubatlı Hasan ve Saraycık mahalleleri kentsel tasarım projesi.....	16
Şekil 2. 7. İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez mahalleleri kentsel tasarım projesi	17
Şekil 3. 1. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (1)	18
Şekil 3. 2. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (2)	19
Şekil 3. 3. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (3)	19
Şekil 3. 4. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (4)	19
Şekil 4. 1. Antalya ilin konumu	21
Şekil 4. 2. Proje alanının yakın çevre analizi.....	22
Şekil 4. 3. Proje alanının ulaşım analizi.....	22
Şekil 4. 4. Mevcut kent dağılım analizi	23
Şekil 4. 5. Merkez ilçelerin demografik yapı analizi	24
Şekil 4. 6. Merkez ilçelerin hane halkı büyüklüğü analizi.....	24
Şekil 4. 7. Alan büyüklüğünün kıyaslanması; a) Antalya; b) İstanbul Okmeydanı.....	25
Şekil 4. 8. Alan büyüklüğünün kıyaslanması; a) Antalya; b) Ulubatlı Hasan ve Saraycık	25
Şekil 4. 9. Alan büyüklüğünün kıyaslanması; a) Antalya; b) İzmir Gaziemir ve Emrez	25
Şekil 4. 10. Proje alanı mevcut durum (1)	26
Şekil 4. 11. Proje alanı mevcut durum (2)	26
Şekil 4. 12. Proje alanı mevcut durum (3)	27
Şekil 4. 13. Proje alanı mevcut durum (4)	27

Şekil 4. 14. Proje alanı mevcut durum (5)	27
Şekil 4. 15. Mevcut kat adedi dağılımı (1 katlı)	28
Şekil 4. 16. Mevcut kat adedi dağılımı (2 katlı)	28
Şekil 4. 17. Mevcut kat adedi dağılımı (3 katlı)	29
Şekil 4. 18. Mevcut kat adedi dağılımı (4 katlı)	29
Şekil 4. 19. Bina kat adedi analizi.....	29
Şekil 4. 20. Bina kullanım türü haritası	31
Şekil 4. 21. Mevcut donatı kullanım analizi	31
Şekil 4. 22. Proje alanı ve çevresinin gayrimenkul değerleri	33
Şekil 4. 23. Antalya konut satış istatistikleri	34
Şekil 4. 24. İncelenen marka konut projeleri	35
Şekil 4. 25. Markalı konut projeleri (1-6).....	35
Şekil 4. 26. Markalı konut projeleri (6-12).....	36
Şekil 4. 27. Markalı konut projeleri (12-18).....	36
Şekil 4. 28. Markalı konut projeleri (18-24).....	37
Şekil 4. 29. Markalı konut projelerinin konut sayısı haritası.....	37
Şekil 4. 30. İncelenen markalı konut projelerindeki konut büyüklükleri	38
Şekil 4. 31. İncelenen markalı konut projelerindeki konut tipolojisi dağılımı	39
Şekil 4. 32. En çeşitli sosyal olanağa sahip projeler.....	40
Şekil 4. 33. İncelenen markalı konut projelerin m ² satış fiyatları.....	41
Şekil 4. 34. İncelenen markalı konut projelerinin aylık satış hızı.....	42
Şekil 4. 35. İncelenen ikinci el markalı konut projelerin m ² satış fiyat aralığı	42
Şekil 4. 36. İncelenen ofis projeleri	43
Şekil 4. 37. Ofis projeleri (1-6).....	44
Şekil 4. 38. Ofis projeleri (6-12).....	44
Şekil 4. 39. Ticari alanlar (1-6).....	45

Şekil 4. 40. Ticari alanlar (6-12).....	45
Şekil 4. 41. 4 Merkez ilçedeki ticari alan metrekaresi	46
Şekil 4. 42. 4 Merkez ilçenin ticari alan metrekaresi satış fiyatı.....	46
Şekil 4. 43. İncelenen 4-5 yıldızlı otel konseptleri	47
Şekil 4. 44. Otel projeleri (1-6).....	47
Şekil 4. 45. Otel projeleri (6-12).....	48
Şekil 4. 46. Kepez – Santral mahallesi (01.09.2016).....	52
Şekil 4. 47. Kepez – Santral mahallesi (12.09.2016).....	52
Şekil 4. 48. Konkasör ve elek çalışma alanı	52
Şekil 4. 49. Ahşap malzeme stoku.....	53
Şekil 4. 50. Demir stok sahası.....	53
Şekil 4. 51. Kepez – Santral mahallesi (14.05.2017).....	54
Şekil 4. 52. Konut projesi konsepti.....	54
Şekil 4. 53. Konut projesi vaziyet planı.....	55
Şekil 4. 54. Konut a parseli vaziyet planı örneği	55
Şekil 4. 55. 40 m ² 'lik örnek 1+1 konsepti kat planları	56
Şekil 4. 56. 50 m ² 'lik örnek 1+1 konsepti kat planı.....	56
Şekil 4. 57. 65 m ² 'lik örnek 2+1 konsepti kat planı.....	56
Şekil 4. 58. 90 m ² 'lik örnek 2+1 konsepti kat planı.....	56
Şekil 4. 59. 110 m ² 'lik örnek 3+1 konsepti kat planı.....	57
Şekil 4. 60. 140 m ² 'lik örnek 3+1 konsepti kat planı.....	57
Şekil 4. 61. 160, 174, 180 m ² 'lik örnek 4+1 konsepti kat planı.....	57
Şekil 4. 62. Hak sahipleri ağaçlarının taşınması ve stok alanında korumaya alınması ..	58
Şekil 4. 63. Peyzaj stok alanı (1)	58
Şekil 4. 64. Peyzaj bakım çalışması.....	58
Şekil 4. 65. Peyzaj stok alanı (2)	59

Şekil 4. 66. Hak sahibi ağaç plakaları.....	59
Şekil 4. 67. Ağaçların tür, kod ve analiz numaraları	59
Şekil 4. 68. Kentsel bağ ve yeşil bağ dokusu.....	60
Şekil 4. 69. Yeşil alan ve rekreasyon alanı vaziyet planı.....	60
Şekil 4. 70. Yeşil ve rekreasyon alan konsepti	61
Şekil 4. 71. Yeşil alan konsepti.....	61
Şekil 4. 72. Rekreasyon alanı konsepti	61
Şekil 4. 73. Rezidans / home ofis bileşeni	62
Şekil 4. 74. Rezidans / home ofis vaziyet planı	62
Şekil 4. 75. Ofis park konsepti.....	63
Şekil 4. 76. Ofis park vaziyet planı.....	63
Şekil 4. 77. Bölgesel merkez ve rezerv alan konsepti	64
Şekil 4. 78. Bölgesel ve rezerv alan vaziyet planı	64
Şekil 4. 79. Cadde perakendeciliği konsepti.....	65
Şekil 4. 80. Cadde perakendeciliği vaziyet planı	65
Şekil 4. 81. Teknopark konsepti	66
Şekil 4. 82. Teknopark vaziyet planı	66
Şekil 4. 83. Örnek otel konsepti.....	67
Şekil 4. 84. Otel konsepti vaziyet planı	67
Şekil 4. 85. Örnek özel sağlık tesisi konsepti	68
Şekil 4. 86. Özel sağlık tesisi vaziyet planı	68
Şekil 4. 87. Örnek yaşlı bakım evi konsepti	69
Şekil 4. 88. Yaşlı bakım evi vaziyet planı	69
Şekil 4. 89. Örnek özel okul ve özel bakım okulu konsepti	70
Şekil 4. 90. Özel okul ve özel bakım okulu vaziyet planı.....	70
Şekil 4. 91. Örnek müze konsepti	71

Şekil 4. 92. Müze vaziyet planı.....	71
Şekil 4. 93. Akıllı kent ve bilgi teknolojileri	72



ÇİZGİLER DİZİNİ

Çizelge 4. 1. Mevcut yapı tablosu.....	26
Çizelge 4. 2. Mevcut bina kat adedi dağılımı	28
Çizelge 4. 3. Bina kullanım türü analizi	30
Çizelge 4. 4. Mevcut arazi kullanımı.....	32
Çizelge 4. 5. İncelenen markalı konut projelerinin sosyal avantajları.....	40
Çizelge 4. 6. İncelenen 4-5 yıldızlı otel konsept detaylar.....	48
Çizelge 4. 7. GZFT analizi güçlü ve zayıf yönleri.....	49
Çizelge 4. 8. GZFT analizi fırsatlar ve tehditler	50

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm; 20.yy başlarında endüstrileşme ile birlikte kırsal bölgelerden merkeze yönelimler, kent merkezlerinde inşaat kalitesinin yetersiz olduğu kontrolsüz büyümelere ve mekânsal uyumsuzluklara neden olmuştur. Bunların neticesinde fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapı ihtiyaçlarının yetersiz kalması sosyo- ekonomik dengelerin bozulmasına, sağlıksız yaşam koşullarının oluşmasına neden olmuştur. Kentsel alanların en etkili biçimde kullanıldığı, gereksiz kentsel yayılmaların önleildiği, riskli yapıların ortadan kaldırılarak kent parçalarının ekonomik ve sosyal canlılığını yeniden yaratacak stratejilerin geliştirildiği, yönetmelik standartlarına uygun, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmaya yönelik 21.yy kent modeline uygun olacak şekilde akıllı, sürdürülebilir ve ekolojik projeler bütününe oluşturulduğu yeni kentlerin yaratılmasıdır (Le Gates ve Stout 1998).

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının önemli hedef alanlarından birisi gecekondulaşma alanları olup, 1940'lı yılların sonunda başlayıp günümüze kadar uzanmaktadır. Gecekondulaşmayı doğuran en temel etmen ise köyden kente yapılan göçtür. Göçle birlikte kent merkezlerinde kontrolsüz büyüme sonucunda yetersiz konut stoku etkisi ile gecekondulaşma sürecine gidilmiştir. 775 sayılı Gecekondulaşma Kanununun 2.maddesinde “İmar ve Yapı İşlerini Düzenleyen mevzuat ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendine ait olmayan arazi ve arsa üzerinde, sahibinin rızası alınmadan gayri sıhhi ve gayri fenni olarak yapılan izinsiz yapı” olarak tanımlanmaktadır. Bu izinsiz yapılara ilişkin “2981 sayılı İmar ve Gecekondulaşma Mevzuatına Aykırı Yapılara İlişkin Kanun” ile uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını kapsayan yönetmelik yürürlüğe girmiştir. “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu” ile birlikte konut ihtiyacının karşılanmasında konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesine yönelik usul ve esaslar belirlenmiştir (Türel 2005).

1999 yılında Marmara ve 2011 yılında Van’da maruz kalınan depremlerde, maddi ve manevi kayıplar yaşanmıştır. Bu yüksek orandaki kayıplar, yapıların kontrolsüz ve denetimsiz yapılmasından, yapılarındaki kalite zafiyetlerinin olmasından kaynaklanmıştır. 22 milyon civarında yapının bulunduğu ülkemizde, 7 milyon yapının 1999 depremi sonrasında yapıldığı ve daha iyi durumda olduğu varsayılarak, 15 milyon yapının önemli bir kısmının risk altında olduğu tahmin edilmektedir.

Afet Riski altındaki bölgelerin dönüştürülmesi için “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu” ile Büyükşehir Belediyesi sınırları genişletilmiş, “5393 Belediye Kanunu” 73.maddesi ile de Belediye’ye konut alanları, sanayi alanları, ticari alanları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirleri almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir yetkisi verilmiş ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında bakanlıkça uygun görülen gecekondulaşma bölgesindeki risk taşıyan yapıların yıkılarak, nitelikli yapılar ve sosyal alanlar ile yaşam standartlarının ve kalitesinin yükseltildiği, sürdürülebilir, deprem dâhil her türlü riske karşı güvenli ve akıllı teknolojilerin yer aldığı çağdaş kent yerleşim alanlarının oluşturulması kanunu çıkarılmıştır.

Bu doğrultuda; Türkiye’de de dünyada olduğu gibi afet riskinin öncelikli olduğu bölgelerde riskli yapılar tespit edilmiş, gerekli kanun ve yükümlülükler çerçevesinde can ve mal kayıplarını önleyecek, afet riski taşıyan yapıların tümüyle yıkılarak yerine daha sağlıklı, hayat kalitesi artmış, kültürel ve sosyal zenginlikle bölgelerin yaratılacağı kentsel yenileme faaliyetleri başlamıştır (Türkiye Habitat III. Ulusal Raporu 2014).

1999 Marmara ve 2011 Van Erciș’te yaşanan maddi ve manevi kayıpların tekrar yaşanmaması, Antalya’nın 2.derece deprem kuşağında yer alması ve Kepez – Santral Mahallesi genelinde risk sınıfına giren yapılar olması nedeniyle 15.09.2014 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Kepez Santral proje alanının riskli alan ilan edilmesi adına Çevre Şehircilik Bakanlığına başvuruda bulunulmuş, 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kuruluna istinaden 25.12.2014 tarih ve 29216 sayılı resmi gazetede yayınlanarak Kepez - Santral Mahallelerini kapsayan 1.374.460,00 m² ’lik alan “Riskli Alan” ilan edilmesi ile kentsel dönüşüm süreci başlamıştır.

Tez çalışması kapsamında giriş başlığı altında; Kentsel dönüşüm, genelden özele irdelenerek, Kepez – Santral Mahallesi kronolojisi hakkında bilgi verilmiştir.

Kurumsal bilgiler ve kaynak taramalarında; kentsel dönüşümün tanımı, amacı, gelişimi üzerinde durulmuş, kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan metodoloji ve yöntemler açıklanmış, Dünya’daki gelişim süreci ve örnekleri başlığı altında Dünyadaki gelişim süreci ile Hiroşima – Danbara Kenti (Japonya) Kentsel Dönüşüm Projesi, Postdam Meydanı (Almanya) Kentsel Dönüşüm Projesi ve Guangzhou Meydanı (Çin) Kentsel Dönüşüm Projelerine değinilmiş, Türkiye’deki gelişim süreci, yasal düzenlemeleri ve örnekleri başlığında ise Kentsel Dönüşümün Türkiye’deki gelişim süreci ve bu süreçte oluşturulan yasal düzenlemeler hakkında bilgi verilmiş, tez projesi kapsamında seçilen Antalya İli Kepez - Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesine benzer olan İstanbul Ok Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara’da bulunan Ulubatlı Hasan ve Saraycık Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi ve İzmir’deki Gaziemir Aktepe ve Emrez Mahallesi Kentsel dönüşüm projeleri ayrı ayrı ele alınmıştır.

Materyal ve Metotta; Antalya İli Kepez - Santral Mahallelerini kapsayan kentsel dönüşüm projesinin amacı ve bu kapsamda kullanılan yöntemler hakkında bilgi verilmiştir.

Bulgular ve Tartışmada; Proje alanı tanımı, Pazar araştırması, Veri analizi ve Proje Alanı için Geliştirilen Kentsel Tasarım Modeli başlıkları altında 4 farklı bölümde irdelenmiştir. Proje alanı tanımı altında; proje alanının konumu, yakın çevresi, ulaşım modeli, kent içindeki dağılımı, demografik yapısı, hane halkı büyüklüğü, mevcut yapıların kat adedi ve kullanımı türlerine ait veriler Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ve Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı’nca tedarik edilmiştir. 1.374.460,00 m² ’lik proje alanı Türkiye içindeki benzer projelerle kıyaslanmıştır. Proje alanının yakın çevresinde yer alan ve benzer hedef kitlesine sahip, projenin rakibi olabilecek nitelikte benzer projelerin arsa, daire ve ticaret bazlı gayrimenkul pazarı, yeni teslim konut pazarının lokasyon, proje hacmi, proje karması, sosyal olanak ve teslim koşulları, ortalama satış fiyatları ve satış hızlarına ait veriler, ikinci el konut pazarı, ofis ve ticari pazarlar ve otel pazarları analiz edilmiştir. Veri analizinde; mevcut literatür bilgileri, ikili görüşme ve Ek 1’deki hak sahibi anket çalışması, muhtar görüş ve önerileri, Pazar araştırması analizine ek olarak başarılı bir

projenin oluşturulabilmesi için gerekli olan Swot analizi (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) bir başka deyişle GZFT (güçlü yön, zayıf yön, fırsatlar ve tehditler) analizi yapılarak proje alanının güçlü ve zayıf yönleri, iç ve dış çevrelerden oluşabilecek fırsat ve tehditleri saptanmıştır. Hak sahipleri ile ikili görüşme ve anket çalışmaları, muhtar görüş ve önerileri, proje alanı mevcut durum raporu, proje alanı ve çevresinin pazar araştırması ve GZFT tekniği ile mevcut durumun analizinin birbiriyle entegrasyonu ile proje alanı için projelendirilen kentsel tasarım modeli incelenmiştir.

Sonuç bölümünde ise; Kepez – Santral Mahallesinde uygulanan kentsel dönüşüm projesinde yapılan çalışmalara değinilmiş, benzer çalışmalara yol gösterici olması amacıyla uygulanan metot hakkında bilgi verilmiştir.



2. KAYNAK TARAMASI

Kurumsal bilgiler ve Kaynak taramaları başlığı altında; Kentsel Dönüşüm 'ün tanımı, amacı, gelişimi üzerinde durulmuş, süreç içerisinde uygulanan metodoloji ve yöntemler çerçevesinde Dünya'daki gelişim süreci ve örnekleri ile birlikte Türkiye'deki gelişim süreci, yasal düzenlemeleri ve örneklerinden bahsedilmiştir.

2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı

Çeşitli bilim insanlarına göre kentsel dönüşümün birden fazla tanımı bulunmaktadır. Linchfield (1992) kentsel dönüşümü “Kentsel bozulma sürecini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma olarak görmektedir. Donnison (1993) ise kentsel dönüşüm “Kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek içi ortaya konulan yeni yol ve yöntem olarak, Roberts’a (2000) göre ise kentsel dönüşüm, “Kapsamlı ve bütünsel bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” olarak tanımlamaktadır (Roberts 2000).

Linchfield, Donnison ve Roberts tanımlardan yola çıkarak Kentsel Dönüşüm kavramı; “Yıpranmış, Çökmüş ve Özelliğini yitirmeye yüz tutmuş kentsel alanların fiziksel, ekonomik, toplumsal ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünsel yaklaşım ile iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü” olarak tanımlanmıştır.

2.2. Kentsel Dönüşümün Amacı

20. yy başlarında endüstrileşme süreci ile kent odaklı artan nüfus sonucunda mekânsal yetersizlikler doğmuş, kentlerin kontrolsüz değişen ve bozulan dokusuyla birlikte fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapı ihtiyaçlarının yetersiz kalmasıyla sosyo – ekonomik dengelerin bozulmasına, sağlıklı yaşam koşullarının oluşmasına neden olmuştur. Kentsel alanların en etkili biçimde kullanılması, gereksiz kentsel yayılmaların önlenmesi, kent parçalarının ekonomik canlılığını yeniden yaratacak stratejilerin geliştirilmesi ile kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmaya yönelik ilk dönüşüm bu endüstrileşme kaynaklı sorunların iyileştirilmesine yönelik yapılmıştır. Ülkemizde 1940’lı yıllarda başlayan hızlı kentleşmeyle birlikte plansız ve/veya mevcut plan hükümlerine aykırı ve kaçak yapıların yer aldığı yapılaşma sürecine girilmiştir (Öngören ve Çolak 2013).

1980’li yıllardan günümüze kadar geçen sürede kent merkezleri kaçak yapılaşmanın büyük ölçüde arttığı ve gürültü kirliliğinin had safhaya ulaştığı, öte yandan var olan afet belirtileri nedeniyle yönetmeliğe aykırı olarak üretilen konut inşaatlarının büyük ölçüde can ve mal kayıplarına neden olması sonucunda aykırı, kaçak ve riskli yapıların tümüyle yıkılarak yerine daha sağlıklı, hayat kalitesi artmış yapıların yapılması amaçlanmaktadır (Çardak 2011).

2.3. Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Kentsel dönüşüm çalışmaları 19. yy ve 20. yy başlarında Avrupa’da sanayi devrimine paralel olarak kentlerin büyüme hareketine bağlı olarak gelişmiştir. Sanayi devrimi sonrasında Avrupa’da oluşmaya başlayan sanayi kentlerinde yaşayan işçi sınıfının içinde bulunduğu kötü yaşam koşulları, sanayi devriminin hızına ayak uyduramayan fiziksel ve sosyal yapı, var olan kentin daha iyiye ve daha yaşanılabilir bir hale dönüştürülmesi gerekliliği üzerinde tartışmalar başlamıştır. Bu dönemde Ebenezer Howard’ın “Garden City” fikri, Le Cobbusier’in “Radiant City”, Frank Lloyd Wright’ın “Broadacre City” önerilerinde bulunan düşünürler önerdikleri fiziksel modellerle kentin sosyal ve ekonomik seviyesini de artırmayı hedeflemiştir (Tekeli 2010, Ersoy 2007, Harvey 2008, Gürel 2004).

Türkiye’de özellikle 1980 sonrası yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerde kâr güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri sonucunda kentlerin kontrolsüz yayılması sonucunda kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun, ekonomik olarak zayıf ve sosyal olarak çöküntü içerisinde olduğu kentsel mekânların türemesine neden olmuştur (Keleş 1996).

1980’lerde kontrolsüz büyümeden dolayı kent merkezleri ve gecekondu bölgelerinde dönüşüm kavramı gündeme gelerek 1984 yılında, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler” ve aynı tarihteki “6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile gecekondu dönüşüm sürecinde önemli rol oynadı. 1980’lerin sonunda, İslah imar planları” ile birlikte belediyenin gündeminde yer almaya başlayarak 1990’lı yılların sonu itibarıyla Ankara Dikmen Vadisi projesi ile kentsel dönüşüm sürecine geçilmiştir.

2.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji ve Yöntem

Kentsel dönüşüm; sözlük anlamında da olduğu gibi birden fazla anlam taşımaktadır. Kentsel alanlar da dönüşüme konu olan sorunların çözümüne yönelik, kentin ve o bölgenin kendine has dinamikleri ve sorunlarını iyi analiz etmek gerekmektedir. Geçmişten günümüze fiziksel anlamda köhnemiş ve yıpranmış, sosyal, kültürel ve ekonomik anlamda da çöküş yaşamış alanların yeniden yaşanabilir bir alana dönüştürülmesi için “yenileme-yenilenme”, “sağlıklaştırma” “kentsel koruma”, “yeniden canlandırma”, “yeniden geliştirme”, “alansal temizleme”, “yeniden üretim-dönüşüm”, “esenleştirme-sıhhileştirme”, “soylulaştırma” yöntemleri kullanılmaktadır.

2.4.1. Yenileme - yenilenme

Kamu – özel sektör ve halk katılımını savunan kent içindeki sosyal, kültürel, ekonomik ve fizik gelişimi yönünden yoksul, yaşam ve sağlık koşulları yönünden iyileştirilmesine olanak bulunmayan bölgelerin ıslahı ile yapı – çevre – donatı üçlüsünün iyileştirilmesinin hedeflendiği, yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi fonksiyonları ile ekonominin de ilerlemesinin amaçlandığı; kent merkezini, günümüz yaşamına entegreli olabilecek niteliğe kavuşturmak amacıyla geliştirilmiş bir planlama çalışmasıdır (Kılıç 2006).

2.4.2. Sağlıklaştırma

Bozulmanın, deformasyonun yeni başladığı ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent mekânlarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanmaktadır. Fiziki olarak sağlıklaştırma işlemi; altyapı ve üstyapının esaslı onarımının yapılması ile tekrar kullanılabilir hale getirilmesidir. İşlevsel olarak sağlıklaştırma işlemi ise; eski işlevini yitirmiş yapılara yeni işlevler vererek yeniden kullanılabilir hale getirilmesi olarak tanımlanmaktadır (Dinçer 2009).

2.4.3. Kentsel koruma

Kentin tarihsel, kültürel ve toplumsal gelişme sürecine katkıda bulunan maddi değerleri yanında manevi değeri de olan fiziksel dokunun kimliğini kaybettirmeden bir bütün içinde her türlü tehlikeden uzak tutularak, yasal mevzuatlar çerçevesinde bakım, onarım ve restorasyon işlemleri ile bölgeye yeni ticaret, turizm ve kültür işlevleri kazandırılması hedeflenen dönüşüm modelidir. Özellikle Avrupa kentlerinde tercih edilen bu yöntem; kültürel varlıkların sağlıklaştırılarak modern yaşamla kent dokusunun bütünleştirilmesi olarak tanımlanır (Cantacuzino 1990).

2.4.4. Yeniden canlandırma

Sosyo – Kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşanması sonucunda terk edilerek veya başıboş bırakılarak eski canlılığını kaybetmiş şehir parçalarının, alınacak önlemlerle yeniden canlılık kazandırılarak hayata döndürülmesi anlamına gelmektedir. Uygulanan kentsel canlandırma projelerinde özellikle sanayinin kent dışına çıkarılması ile boşalan alanlar kent ekonomisini canlandıracak fonksiyonların verilmesi en sık kullanılan yöntemdir (Özden 2008).

2.4.5. Yeniden geliştirme

Ciddi olarak bozulmuş, korunacak değeri olmayan ve ekonomik olarak iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde barındırılması olarak tanımlanmıştır (Öngören ve Çolak 2013).

2.4.6. Alansal temizleme

Kentlerin çöküntüye uğramış, köhnemiş ve yıpranmış fiziksel dokularının tümüyle yıkılarak, yerine tamamen farklı bir dokunun oluşturulması olarak tanımlanmaktadır. Alansal temizleme genellikle riskli bölgedeki yol, arazi ve yapıların kamulaştırılarak, alandaki tüm yapıların yıkılıp, alanın yeniden geliştirilmesi olarak tanımlanır (Keleş 1998).

2.4.7. Yeniden üretim - dönüşüm

Kullanılamayacak hale gelen, bozulmuş, yıpranmış dolayısıyla çöküntüye uğramış alanlardaki yapıların yıkılarak, yerine mevzuatlara ve yapım yönetmeliğine uygun bölgeye yeni değerler katacak yapıların yapılması olarak tanımlanmaktadır (Günay 1994).

2.4.8. Esenleştirme – sıhhileştirme

Kent alanlarında meydana gelen bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin henüz alanının niteliklerini bozmadığı durumlarda müdahale edilerek eski haline getirme çabası olarak tanımlanır (Şişmanyazıcı 2009). Rehabilitasyon, konut alanları açısından, aynı kentsel alanlarda bulunması zorunlu olmayan yapıların fiziksel olarak yenilenmesi olarak ifade edilmektedir. Bu yöntemde belirlenen uygulama alanındaki kentin bütününe ve özgünlüğüne aykırı olan veya zarar veren tüm oluşumlar ayıklanmaktadır (Özden 2008).

2.4.9. Soylulaştırma

Sosyo - kültürel açıdan bozulmuş, köhnemiş, çöküntü haline gelmiş bölgelerin önüne geçebilmek, bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm sağlanmasının amaçlandığı, kentsel korumayı sağlayabilmek, sağlıklı ve sosyal kent gelişimi ile kent yenileme ilkeleri doğrultusunda gözle görülür fiziksel ve sosyal anlamda iyileşmeler sağlamak amacıyla gerçekleştirilen çalışmalara denilmektedir. Genel anlamda soylulaştırma dar gelirli olanların yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması sürecidir. Değişimin gerçekleştiği mahallelerde, bir taraftan eski ve bakımsız kalmış konutların yenilenmesiyle gözle görülür fiziksel iyileşmeler yaşanırken, diğer taraftan eski sakinlerin, yerini biraz daha gönülsüz olarak sonradan gelenlere bıraktığı görülmektedir (İslam ve Civaoglu 2006).

2.5. Kentsel Dönüşümün Dünya Gelişim Süreci ve Örnekleri

19.yy'ın sonlarına doğru Kuzey Amerika başta olmak üzere Avrupa'da kırsal alanlardan, kentlere yoğun göçler gerçekleşmiş ve bu kentlerde artan nüfusun etkisi ile çeşitli sağlık sorunları, yerleşim sorunları, ekonomik ve sosyal sorunlar ortaya çıkmıştır. Kontrolsüz ve plansız büyüme neticesinde kent merkezlerinde ciddi sorunlara yol açmıştır. Sorunların çözümüne yönelik 1870-1880 yılları arasında Avrupa'nın kent merkezlerinde geniş kapsamlı kent planları ile modern merkezler yaratılmaya başlanmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra ise Avrupa'da yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi, ıslah edilmesi, canlandırılması zorunluluğu ortaya çıkmasıyla birlikte kentsel planların yapımı hız kazanmıştır.

Kentlerin yeniden tanımlanarak mekânsal olarak yeniden düzenlenmesi amacıyla kentsel dönüşüm alanında ABD, Almanya, İngiltere ve Fransa'da bilinçli çalışmaların yapılmasına başlanmıştır. ABD, "New Heaven" kentini yenilemek için, Almanya, II. Dünya Savaşı'nın ve Hitler'in izlerini silmek için, İngiltere Sanayi Devrimi'nin etkisi ile oluşan işçi kentlerini yaşanabilir kentlere dönüştürmek için, Fransa, ülkesindeki isyanları önlemek ve kontrol altına almak için kentsel dönüşüm projeleri oluşturmuşlardır (Eren 2006).

Kentsel dönüşüm sürecinde öne çıkan aktörler gelişim sürecini 4 farklı döneme ayırmıştır. Bu dönemler;

- 1910-1940 Modern hareket ve kentsel yenileme yaklaşımı; Avrupa'da Sanayi Devrimi sonrasında oluşan işçi kentlerinin durumu ve yaşam koşullarının

kötülüğü bu yıllar arasında tartışılmaya başlanmış ve bu tartışmalar kentsel dönüşümün fikir altyapısının oluşmasına neden olmuştur.

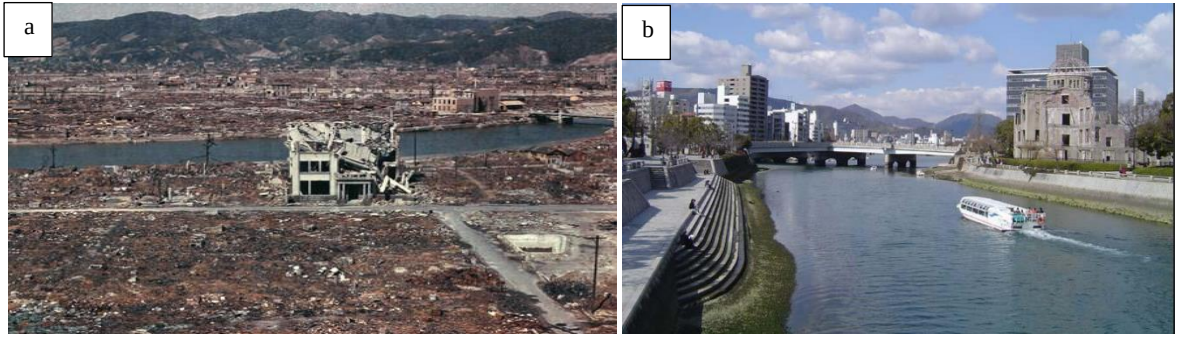
- 1940-1960 Endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon yaklaşımı; Şehirlerin savaş sonrası yeniden inşası sırasında işçilerin barınması için inşa edilen derme çatma yapıların tamamen yıkılması ile kentlerin yeniden canlandırılması ve rehabilitasyonu hedefinde ilk yenileme eylemlerinin başladığı dönem olarak geçmektedir.
- 1960-1980 Post Modern hareket ve kentsel yeniden-canlandırma yaklaşımı; Bir alandaki dönüşümün tamamen yıkılıp yerine yenisinin yapılma maliyetinin fazla olmasından dolayı rehabilitasyon uygulamaları ile kentsel yenileme uygulamaları ön plana çıkmaktadır.
- 1980-Günümüzün endüstri sonrası gelişim ve kentsel Rönesans hareketi; 1980’li yıllar ile birlikte Dünya’da özellikle Avrupa ve Kuzey Amerika’da kentsel dönüşüm süreç hareketliliğinin başladığı dönem olmuştur. Bu dönem itibariyle Dünya kentlerinin çökmüş kent içi endüstriyel alanlarına yönelik ekonomik, politik, mekânsal ve sosyal dinamikleri ön planda tutmuştur. Ekonomik yeniden yapılanma ile toplumsal yapılardaki değişimler hızlanmış, bu değişimler ile birlikte yaşam tarzlarının farklılaşması ile toplumda farklı grupların farklı yaşam biçimlerini tercih etmesi ile birlikte kent mekânlarındaki dönüşüm altyapısını hazırlamıştır (Öztaş 2005).

2.5.1. Hiroşima – Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi (Japonya)

Hiroşima şehri üzerine 6 Ağustos 1945’te dünyanın ilk atom bombası atılması sonucunda 13 kilometrekarelik bir alanın tamamen yerle bir olmasıyla, bölgenin yeniden planlanmasına yönelik yapılan çalışmadır. Hiroşima Danbara ’da uygulanan kentsel dönüşüm projesi, dünyanın en güzel endüstriyel ve kültürel olarak örnek bir yerleşim yeri oluşturmak istenmiştir. Fakir halkın sorunlarına çözüm bulmak, geniş ölçekli yeşil alan, park ve nehirleri ile kültürüne uygun yerleşim yeri oluşturulmak istenmiştir.

Danbara yeniden gelişim projesi, şehrin en eski bölgelerinde çok iyi planlanmış, yaratıcı ve etkin bir tarzda gerçekleştirilen küçük ölçekli bir yeniden doğuş hareketinin başlangıcıdır. Proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında başlamış ve 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Binaların yüzde 62’si üzerinde bu tarihe kadar çalışılmıştır. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir.

Maliyetin %38’i yerel yönetimlerinden, %57’si Hiroşima şehrinden ve %5’i diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır. Halk tarafından kurulan örgütlerin liderlik etmesinden dolayı, özellikle de fakir yerleşim alanlarında yapılan çalışmalara farklı bakış açıları getirmiştir. Dönüşüm projesi kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Bu açıdan “katılımcı ve yerinde dönüşüm” açısından başarılı bir projedir (Şekil 2.1) (Şişman ve Kibaroglu 2009).

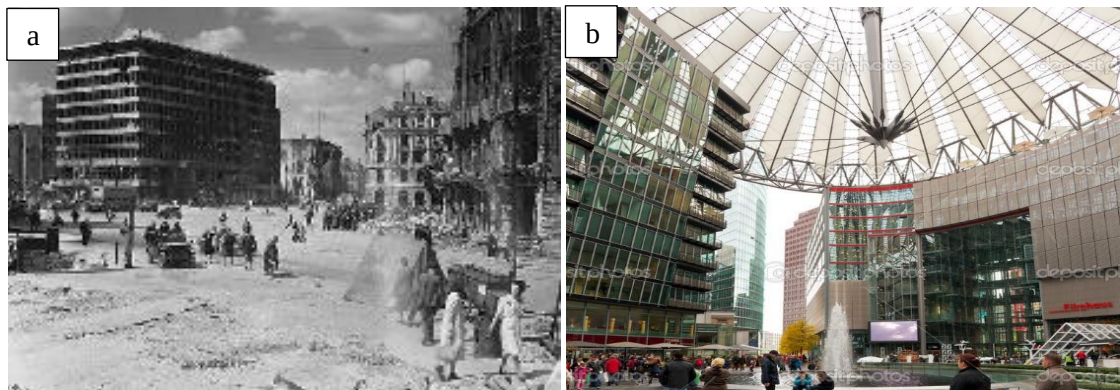


Şekil 2. 1. Hiroşima Danbara kenti; a) öncesi; b) sonrası

2.5.2. Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi (Almanya)

Avrupa'nın ünlü meydanlarından olan ve Almanya'nın başkenti Berlin'de bulunan Postdam Meydanı, savaş döneminde yerle bir olmuş ve savaş sonunda da doğu ve batı Almanya'nın sınırında kalarak ikiye bölünmüştür. Postdam meydanı, İkinci Dünya savaşı sonrası meydan dokusunun disiplinli bir şekilde yenilenmesi ve meydanın kaybettiği değerini geri kazanabilmesi için başlatılan büyük ölçekli kentsel dönüşüm projesidir. Duvarın yıkılmasıyla birlikte Berlin'in tam ortasında kalan uçsuz bucaksız, dümdüz ve ürkütücü Postdam meydanı için kentsel tasarım yarışması açılmış ve çok amaçlı kullanıma sahip, gece gündüz yaşayan, alışveriş birimleri, kültürel yapılar, küçük işyerleri, konut alanları ve büro alanlarından oluşacak bir metropol merkezi yaratılması beklenmiştir. Projede meslek odaları ve sivil toplum örgütleri halkın temsilcisi olarak aktif rol üstlenmiştir.

Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi bütününde 3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, kafe, tiyatro ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı işlevler bulunmaktadır. Bununla birlikte üst ve orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb çok fonksiyonlu alanlarda yer almaktadır (Şekil 2.2) (Demirsoy 2006).



Şekil 2. 2. Almanya Postdam Meydanı; a) öncesi; b) sonrası

2.5.3. Guangzhou – Pearl Nehri kentsel dönüşüm projesi (Çin)

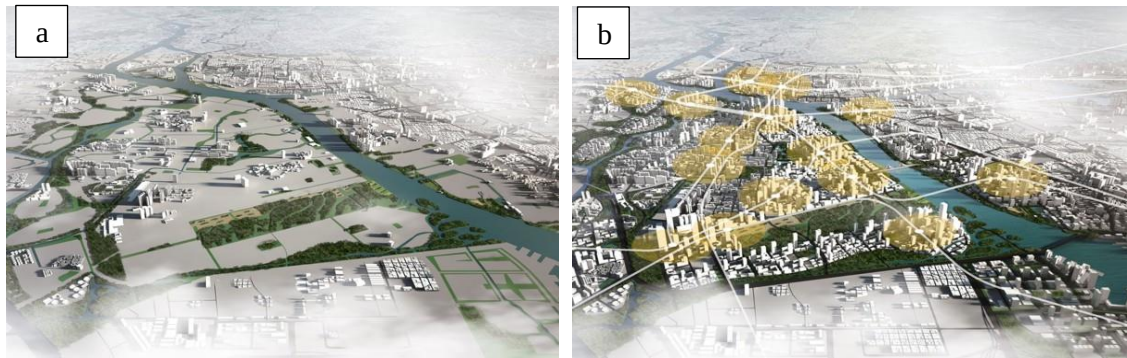
Kentleşme hızının en yoğun olduğu Pearl Nehri deltasının merkezinde yer alan Guangzhou kenti dünyadaki birçok endüstriye ev sahipliği yapmaktadır. Bu

endüstriyelleşme kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar açısından büyük bir baskı oluşturmaktadır. Bölgenin yoğun olarak kullanılması devletin, bölgesel planlama safhası oluşturarak gelişim sürecini daha iyi koordine etmesi planlanmıştır. Bu alanda uygulanan proje öncelikli olarak koruma ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuştur. Proje, Guangzhou kentinin kültürel birikimini ve tarihsel zenginliğini vurgulamak için hazırlanmıştır.

Projenin hedefleri,

- 21. yy için sürdürülebilir kent yaratmak üzere hedeflerin belirlenmesi,
- Çin'in (Asya'nın) en modern stilini kurgulamak,
- 21. yy endüstrisi için yeni bir merkez yaratmak. Buradaki ekosistem üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek şirketleri buraya çekmek,
- Nehir, dağ, orman ve çeltik ekosistemlerinin birbiriyle bağlantılı, dünyanın en büyük eko – koridorunu oluşturmak ve bunu sunmak,
- Nehir kenti olgusunu, Pearl River ve çevresindeki nehirleri kullanarak geliştirmek ve yaymak,
- Dünyanın birinci botanik bahçe eko – sistemini yaratmak,
- Tarımcılık ve kent arasındaki ortak yaşamı teşvik etmek,
- Geleneksel çeltik, balık çiftlikleri, su yolları ve nehir boyunca uzanan yerleşim alanlarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak (Epöztürk 2004).

Bölgede uygulanacak kentsel dönüşüm konseptinin örgütlenme modelinde ise kamu önderlikli kentsel dönüşüm modeli benimsenmektedir. Kentsel dönüşüm modelinin içeriğine bakıldığında ise; Güneydoğusunda 370 kilometrekarelik bölgede 64 kilometre uzunluğundaki Pearl Nehri boyunca tarım alanları, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanları oluşturmaktır (Şekil 2.3) (Acar 2014).



Şekil 2. 3. Guangzhou Pearl Nehri kıyısı; a) öncesi; b) sonrası

2.6. Kentsel Dönüşümün Türkiye'deki Gelişim Süreci ve Yasal Düzenlemeler

1800 – 1900 yıllarında; Türkiye'deki dönüşüm süreci Osmanlı Dönemine kadar uzanmaktadır. 19.yy başlarında Batı Avrupa'da sanayileşmeyle beraber toplumsal, mekânsal ve ideolojik yansımaların sonucu olarak Osmanlı'da modernleşme süreci başlamış, dünya ticaretindeki rolü ve üstlendikleri yeni işlevler ile kentleşme süreci eş zamanlı olarak başlamıştır. O dönemdeki evlerin tamamen ahşap olmasından dolayı çıkan

yangınlar ile yangın alanlarının yeniden inşasının yapılması, kırsal bölgede yaşayan halkın tarımla uğraşması, buna bağlı olarak tarımsal altyapı ve tarımda mülkiyet ilişkilerinin düzenlenmesi amaçları doğrultusunda 1838 yılında Ticaret Anlaşması yapılmış 1839 yılında Tanzimat Fermanı imzalanmıştır. 1848 yılında çıkartılan Enbiye Nizamnamesi ile çıkan yangınların daha fazla maddi zarar vermemesi adına; cadde genişlikleri ve binaların birbirleri arasındaki genişliklerin artırıldığı, bina yapım standartlarının betonarme olarak düzenlendiği tüzük yürürlüğe girmiştir.

1864 yılında İstanbul'un bayındırlığı ile sınırlı tutulan Enbiye Nizamnamesi yürürlükten kaldırılarak, tüm İmparatorluk'ta uygulanacak olan "Turuk ve Enbiye Nizamnamesi (Yollar ve Yapım Tüzüğü) ile harita yapımına başlanarak, kamulaştırma, parselleme ve yol genişliklerine ilişkin düzenlemeler getirilmiştir (Özcan 2006).

1882 yılında Turuk ve Enbiye Nizamnamesi yürürlükten kaldırılarak, yollar, yangın yerleri ve yapılarla ilgili daha geniş kapsamlı düzenlemeler yapılması adına ilk imar yasası oluşturulduğu Enbiye Kanunu yürürlüğe girmiştir (Tekeli 2010).

1900 – 1980 yıllarında; Cumhuriyetin ilanı sonrasında Ankara'nın başkent seçilmesi sonrasında devlet bürokrasisini ve yabancı elçilikleri bu kente taşımıştır. 1928 yılında 1351 sayılı yasa ile Ankara Şehri İmar Müdürlüğü kurularak Ankara kentinin imar planlarının yapılması için uluslararası düzeyde yarışma yapılmıştır. Uluslararası yarışma sonucunda kazanan Alman Mimar Prof. Herman JANSEN'e hazırlatılan imar planı doğrultusunda bir yandan Yeni Mahalle ve Amele Mahallesi gibi yeni yerleşim bölgelerinin inşası başlamıştır. Sosyo – ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamın canlandırılmasının hedeflendiği projeler üretilerek kamu binaları, sosyal ve teknik altyapı tesisleri yenilenmiş, içinde anıt inşa edilen meydanlar ve yollar yapılmıştır (Aktüre 1985).

1933 yılında 2301 sayılı yasa ile İller Bankası kurularak; Belediyelerin bulundukları illerdeki mahalli yönetimlerin işlerini gerçekleştirmeleri için kredi imkânı sağlamış, altyapı ve üstyapı inşası, talep edilen işlerin gerçekleştirilmesi için gerekli araç ve malzemelerin temini konularında yardımcı olmuştur (Tekeli 1998).

1948 yılında 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu oluşturularak devletin hizmetleri yerine getirmesi için vatandaşlardan kendi gelirleri ölçüsünde vergi aldığı döneme geçilmiştir (Sayar 1948).

1954 yılında 6235 sayılı yasayla mesleki, ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda ülkemizdeki mühendisleri ve mimarları temsil etmek, onların hak ve çıkarları temelini korumak ve geliştirmek, mesleki, sosyal ve kültürel gelişmelerini sağlamak ve mesleki birikimlerini toplum yararına kullanmalarını zemini yaratmak; bu amaçla mesleki alanlarıyla ilgili gelişmelerin ve politikaların sosyal, siyasal, ekonomik ve kültürel boyutlarını derinlemesine kavramak, yorumlamak ve toplumu bilgilendirmek; bu politikaların toplum yararına düzenlemesi için öneriler geliştirmek ve bunların yaşama geçirilmesi için mücadele etmek ve bunların gereği olarak en genel anlamda bağımsız ve demokratik bir Türkiye'nin yaratılması yönündeki çalışmalarını sürdürmek amacıyla Türk Mühendis ve Mimarlar Odası kurulmuştur (Tekeli 2005).

1956 yılında 6875 sayılı İmar Kanunu çıkarılarak yerleşim yerleri ve bu yerleşim yerlerindeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünün sağlanması amaçlanmıştır (Tekeli 2005).

1958 yılında 7116 sayılı yasayla İmar ve İskân Bakanlığı kurularak ülkenin altyapı ihtiyacının karşılanması, kamu yapılarının inşaatı ile esaslı onarımının yapılması veya yaptırılması, deprem araştırma, afet uygulama hizmetleri ile inşaatları gibi hizmetlerin yürütülmesi amaçlanmıştır (Demirkıran 2008).

1959 yılında 7296 sayılı yasayla Afet alanları ile ilgili olan deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, taşma ve benzeri afetlerde; yapıları ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derecede zarar gören veya görmesi muhtemel olan yerlerde alınacak tedbirlerle ve yapılacak yardımlar hakkında kanun hükümleri Bakanlık konuları içerisinde yer almaya başlamıştır (Tekeli 2005).

1966 yılında 775 sayılı yasayla mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekonduların yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında “Gecekondular Kanunu” yürürlüğe girmiştir (Erzene 2013).

1980 – 1999 yıllarında; 1983 yılında 2805 Sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun kapsamında İmar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarıyla ilgili diğer hususları belirleyerek işlem yapılması kararı alınmıştır (Geray 1987).

1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik; konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, bölge şartları ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler ile yasal olmayan konut alanlarının yasallaştırılıp, boş alanların planlı halde imara açılması kararı alınmıştır.

1985 yılında 18749 sayılı Resmi Gazete ekiyle yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir.

2000-2015 yıllarında; 2001 yılında 4706 sayılı Hazineye ait taşınmaz malların değerlendirilmesi ve katma değer vergisi kanununda değişiklik yapılması hakkında çıkan kanun ile sermayesinin yüzde ellisinden fazla kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde ve tasarrufunda bulunan tatil köyleri, termal tesis, eğitim, dinlenme ve spor tesisleri, misafirhane ve diğer sosyal tesislerin ekonomiye kazandırılması amacıyla, bu tesislerin maliklerinin kendilerince, Bakanlıkça, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca; değerlendirme işlemini yapacak idarenin mevzuatına göre ve bu mevzuatta belirtilen usullere göre satılması, kat/arsa karşılığında inşaat yaptırmak, üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmek suretiyle veya diğer yöntemlerle değerlendirilmesine yetkili kılınmıştır.

2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye yasası ile Büyükşehir Belediye yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamak amaçlanmıştır.

2005 yılında 25866 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında kanun” ile yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasını amaçlamaktadır.

Yine aynı yılda 5393 sayılı Belediye Kanunu ile Belediye’ye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerleri ile tarım arazileri hariç imarlı ve altyapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirme yetkisi verilmiştir. Kanun maddelerinde kentsel dönüşüm kavramı ise “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” tanımlaması ile girmiş, yer alma gerekçesi olarak “depremlerde yaşanan can kayıplarının önlenmesi”, “risk taşıyan yapıların güvenli hale getirilmesi” olarak gösterilmiştir.

17 Ağustos 1999 yılında Marmara bölgesinde meydana gelen deprem sonrasında mevzuat hükümlerine aykırı, denetimsiz ve kontrolsüz yükselen yapılarda büyük can kayıpları yaşanmıştır. 27.08.1999 yılında çıkarılan 4452 sayılı “Doğal afetlere karşı alınacak önlemler ve Doğal Afetler Nedeniyle Doğan Zararların Giderilmesi için Yapılacak Düzenlemeler Hakkında Yetki Kanunu” ile doğal afetlere karşı alınacak önlemlerin belirlenmesi, afetler sonucu oluşan zararların giderilmesi, yeni yerleşim alanlarının kurulması imar, ihale, müteahhitlik, müşavirlik hizmetleri ile kültür ve tabiat varlıklarını koruma, sivil savunma, mevcut fonların işleyişi ve gerektiğinde ilave fon kurulması, her türlü bağış ve yardımların etkin kullanımı, ekonomik konularda düzenleme, doğal afetler sonucunda doğacak zararların karşılanmasına yönelik sigorta sisteminin oluşturulması, doğal afet bölgelerinde yeni il ve ilçeler ile yeni büyükşehir belediyeleri kurulması ve teşkilat kanunlarında yapılacak değişiklikler ile ivedi ve zorunlu hallere münhasır olmak üzere Bakanlar Kuruluna kanun hükmünde kararname çıkarılması yetkisi verilmesi kararı alınmıştır.

23 Ekim 2011 yılında riskli yapıların bulunduğu Van Erciş bölgesinde meydana gelen deprem sonrasında büyük can kayıpları yaşanmıştır. 31.05.2012 tarih 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6306 sayılı “Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası” ile zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kayıplarına yol açma riski taşıyan yapıların yıkılarak yerine vatandaş mağdur etmeyecek fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı, hayat kalitesi artmış yapıların yapılması kararı alınmıştır.

2.7. Kentsel Dönüşümün Türkiye Örnekleri

1950’li yıllarda sanayileşme ile köyden kente göçün artması ile hızlı kentleşme yaşanan Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerde mevzuat hükümlerine aykırı, denetimsiz birçok yapının oluşmasına sebep olmuştur. Meydana gelen 1999 Marmara ve 2011 Van Erciş depreminden sonra yaşanan can ve mal kayıpları önlenmesi adına afet riski taşıyan alanların dönüştürülmesi yasası ile kentsel dönüşüm kavramı literatürlere girerek ekonomik, fiziksel ve çevresel iyileştirmeyi hedef alacak yol haritaları oluşturuldu (Şekil 2.4) (Anonim 1).



Şekil 2. 4. Türkiye kentsel dönüşüm haritası

2.7.1. İstanbul Okmeydanı kentsel dönüşüm projesi

24.09.2012 tarihinde yaklaşık 1 milyon 650 bin metrekarelik bir alan olan Piyalepaşa, Fetihstepe, Kaptanpaşa ve Keçicipire mahallelerini kapsayan yaklaşık 100bin hak sahibinin yaşadığı, risk sınıfındaki 5bin 300 binanın kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak yerine deprem riski ortadan kalkmış, sosyo – kültürel fonksiyonları artırılmış fonksiyonel yapıların yapılması hedeflenmiştir (Şekil 2.5).



Şekil 2. 5. İstanbul Okmeydanı kentsel tasarım projesi

12.10.2012 tarihinde proje alanına ilişkin İmar Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli vaziyet planları İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onanmıştır.

21.01.2013 tarihinde Ekim 2012 yılında onanan 4 mahalleyi kapsayan ve Tarlabası kentsel dönüşüm projesinin yaklaşık 80 kat büyüklüğüne sahip olan projeye hak sahipleri itiraz etmiştir.

02.06.2014 tarihinde Beyoğlu Belediyesi Okmeydanı'nı riskli alan ilan etmek üzere hazırlanan tasarı Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilmiştir. Bakanlar Kurulunun oluru ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki yasa kapsamında bölge riskli alan ilan edilmiştir.

03.07.2014 tarihinde hak sahipleri tarafından yapılan itirazlar ile İstanbul 6.İdare Mahkemesi Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının yürütmesini durdurma kararı almıştır. 12.12.2014 yılında yürütmesi durdurulan 1/5000 Nazım İmar planı Büyükşehir Meclisince onaylanmıştır. 03.02.2015 tarihinde Meclisçe onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı Meclis Üyesinin açtığı dava sonucu İstanbul İdari Mahkemesi tarafından iptal edilerek bilirkişi atanmış, 03.08.2016 tarihinde Okmeydanı için bilirkişi raporu doğrultusunda riskli alan ilan edilen bölgenin iptal edilmesi kararı alınmıştır (Anonim 2).

2.7.2. Ankara Ulubatlı Hasan ve Saraycık mahalleleri kentsel dönüşüm projesi

09.09.2014 tarihinde Saraycık ve Ulubatlı Hasan mahallelerini kapsayan 5.265.000 m² 'lik alan içerisinde bulunan gecekondu alanlarının dönüştürülmesine ilişkin TOKİ ve Sincan Belediyesi protokol imzalamıştır (Anonim 3). Kentsel dönüşüm projesi kapsamında Ulubatlı Hasan Mahallesini kapsayan 435.000 m² 'lik alanda 5 ve 9 katlı bloklardan oluşan 5 bin 311 konut, sosyal donatılar, okul, cami, park, yürüyüş yolları ve pazar yeri, Saraycık Mahallesinde de 4.800.000 m² uygulama sahasında ilk etapta 540.000 m² 'lik alanda 5 ve 9 katlı bloklarda toplam 6207 konut, sosyal ve ticari donatılar,

okul, cami, park, yürüyüş yolu, otopark ve pazar yeri yapılması planlanmıştır (Şekil 2.6) (Anonim 4).



Şekil 2. 6. Ankara Ulubatlı Hasan ve Saraycık mahalleleri kentsel tasarım projesi

Hak sahipleri ile yapılan ikili görüşmelerde Saraycık Mahallesi sakinlerinin %91 oranında onayının olmasına rağmen, 1964 hak sahibine sahip Ulubatlı Hasan Mahallesi sakinleri kentsel dönüşüm projesine itiraz ederek kendilerine verilen bedellerde haksızlık olduğunu ileriye sürerek, muvafakatnameyi imzalamaması sonucunda bu bölgede uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesi iptal edilmiştir (Anonim 5).

2.7.3. İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez mahalleleri kentsel dönüşüm projesi

Gaziemir, Aktepe ve Emrez bölgelerindeki yaklaşık 15bin 372 kişinin yaşadığı imar mevzuatlarına aykırı yapılaşma olan, ulaşım bağlantıları zayıf, sosyal donatı ve teknik altyapı hizmetlerinin yetersiz olduğu 1.220.000 m² 'lik alanda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm uygulaması yapılmak istenmiştir.

24.03.2015 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi, TMMOB (Türk Mühendis ve Mimar Odası Birliği), Şehir Plancıları Odası ve Peyzaj Mimarları Odası'na oluşturulan ekip güvenli konutlar, planlı yollar, sosyal merkezler ve yeşil alanları içerisinde barındıran önce bölge halkı ile uzlaşma ve isteklerinin ön planda tutulduğu "Kentsel Tasarım ve Mimari Fikir Projesi Yarışması" düzenledi. 31 proje inceleyerek 03.10.2015 tarihinde Kentsel Dönüşüm Alanında uygulanacak olan tasarım projesi seçilmiştir (Şekil 2.7).



Şekil 2. 7. İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez mahalleleri kentsel tasarım projesi

6306 sayılı yasa ile Riskli Alan ilan edilen Proje alanında düşünülen sosyal donatı alanları için kamulaştırma sorunu doğmuş hak sahipleri ile uzlaşa sağlanamamıştır (Anonim 6).

3. MATERYAL VE METOT

3.1. Materyal

1999 Marmara ve 2011 Van Erciş’te meydana gelen büyük depremler can kayıplarına sebep olmuş, yapıların mevzuat hükümlerine aykırı, denetimsiz ve kontrolsüz olarak yapıldığı anlaşılmıştır. 2012 yılında 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6306 sayılı “Afet Risk Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası” ile zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kayıplarına yol açma riski taşıyan yapıların yıkılarak yerine vatandaşı mağdur etmeyecek fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı, hayat kalitesi artmış yapıların yapılması kararı alınmasıyla kentsel dönüşüm ülkemizin gündemine tam anlamıyla girmiştir. Tez kapsamında incelenen Afet riski sınırında yer alan İstanbul Ok Meydanı, İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez Mahallesi ve Ankara Ulubatlı Hasan ve Saraycık Mahallesi kentsel dönüşüm projelerinde kentsel tasarım projeleri hazırlanırken bölge sakinleri ile ikili görüşme, anket çalışmaları, görüş ve önerileri dikkate alınmamış, kısacası tasarım projeleri oluşturulurken bölge halkı dâhil edilmemiştir. Bölge sakinleri oluşturulan kentsel tasarım projesine itiraz etmiş, kentsel dönüşüm projeleri başlamadan hak sahibi engeline takılmıştır. Afet riski sıralamasında 2.derecede olan Antalya ili içerisindeki Kepez - Santral Mahallesi örneğinde risk sınıfında yer alan yapıların (Şekil 3.1,3.2,3.3,3.4), yıkılarak, hak sahipleri ile ikili görüşme ve anket çalışmalarının (Ek-1), mahalle muhtarının görüş ve önerilerin dikkate alındığı, ortak kurgu üzerinde bir konsept proje oluşturularak; yıllardır süre gelen mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilerek planlı kentsel gelişmelere olanak sağlaması, Arsa tapusu ya da konut tapusu ikilemini ortadan kaldırarak toplu bir şekilde proje alanının yönetilmesine izin verecek bölgede yaşayanlara konut tapusu verilmesi, proje alanında geliştirilecek nitelikli yapılar ve sosyal alanlar ile yaşam standartlarını ve kalitesini yükseltecek, sürdürülebilir, akıllı kent bilgi teknolojileri ile deprem dahil her türlü riske karşı güvenli bir kentsel yerleşme elde edilmesi, yerinde dönüşüm modeli ile bu bölgede yaşayan, çalışan nüfusun, dönüşüm sonrasında da bu bölgede kalmasının sağlanması, meydan, park düzenlemeleri ve oluşturulacak sosyal donatı alanları ile bölge halkına kullanım ve sosyalleşme alanlarının oluşturulması, altyapı ve üstyapı yenileme ve düzenlemeleri ile kentsel refah düzeyinin artırılması, kent bütününde önemli bir yüz ölçüme sahip olan proje alanında çeşitli prestij noktaları yaratarak proje alanının kent içerisindeki öneminin artırılması ve oluşturulacak fonksiyonlar ile bölge halkına yeni iş olanaklarının sunulması amaçlanmıştır.



Şekil 3. 1. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (1)



Şekil 3. 2. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (2)



Şekil 3. 3. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (3)



Şekil 3. 4. Kepez – Santral mahallelerindeki mevcut durum (4)

3.2. Metot

Çalışma kapsamında “Kepez - Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm” örneğinde 5 adımlık bir yol izlenmiştir.

İlk adımında nicel ve nitel araştırma yöntemleri kullanılmıştır. Mahallede yaşayan hane halkları ile ikili görüşme ve Ek-1’deki anket çalışması yapılarak mahalleyi tercih etme nedeni, mahallenin en önemli sorunu, mevcut durumdaki memnuniyet ve komşuluk ilişkileri, kentsel dönüşüm projesinden beklentileri (İnşaa edilecek konutlara dair görüş, ulaşım tipleri, sosyal alanlar, yeşil alan dağılımı) ile ilgili talepler alınmıştır. Kepez - Santral Mahallesi muhtarlarının proje hakkındaki görüş ve önerileri dinlenmiştir.

İkinci adımında kentsel dönüşüm alanının mevcut durumuna ilişkin TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verilerinden demografik yapı bilgisi, Kent Bilgi Sistemi verilerinden nüfus yoğunluğu ve Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından ve Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı’nca çevresel ve bölgesel mekân dokusu verileri olan; kent içinde konumlandığı alan ve yakın çevre bilgisi, arazi kullanımı, mülkiyet durumu, kat adedi dağılımı, yapı yoğunluğu, hanehalkı büyüklüğü ve imar planı verileri elde edilmiştir. Proje alanının yakın çevresinde yer alan ve benzer hedef kitlesine sahip, projenin rakibi olabilecek nitelikteki daire, ticaret ve arsaların gayrimenkul pazarı ve il genelindeki konut, ticari, ofis ve perakende, konaklama ve otel pazarları ayrı ayrı ele alınmıştır.

Üçüncü adımda elde edilen tüm literatür bilgileri, ikili görüşme ve anket çalışmaları, muhtar görüş ve önerileri ve pazar araştırmasına ek olarak 1.374.460,00 m²’lik proje alanının en iyi ve en verimli kullanılabilmesi için **GZFT** (Güçlü yön, Zayıf yön, Fırsat ve Tehdit) analizi yapılarak, proje alanının güçlü ve zayıf yönleri belirlenmiş ve dış çevreden kaynaklanan fırsat ve tehditleri saptanmıştır.

Dördüncü adımda; Üç adımın entegrasyonu ve insan, kültür, yeşil, sokak kurgusu üzerinde 260.000 m²’lik yeşil bant ve rekreasyon alanı, konut, rezidans/home ofis, ofis park, perakende ve cadde perakendeciliği, teknopark, otel, özel sağlık tesisi, yaşlı bakım evi, özel okul ve özel bakım okulu, kültürel tesis (müze) projeleri yanı sıra 1.374.460,00 m²’lik alanın tamamının modern akıllı şebeke altyapısı, yenilenebilir enerji ve sürdürülebilir ulaşım teknolojileri ile tüm verilerin tek noktadan yönetildiği akıllı konut teknolojileri, akıllı sağlık ve eğitim çözümlmeleri irdelenmiştir.

Son adımda ise gecekondü bölgesi olan Kepez - Santral Mahallesi’nde uygulanan kentsel dönüşüm projesinde, yapılan çalışmalar ve bu çalışmalar sonucunda sağlanan ulaşma oranına değinilmiş, benzer çalışmalara yol gösterici olması amacıyla uygulanması gereken metot hakkında bilgi verilmiştir.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu bölümde, çalışmaya konu alan olan Kepez - Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesinde öncelikle proje alanı ile ilgili Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ve Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'na sağlanan veriler, TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) ve Kent Bilgi sistemi verileri ışığında mevcut durumu tanımlanmış, proje alanının yakın çevresinde yer alan ve benzer hedef kitlesine sahip konut, ticaret, ofis, perakende, konaklama ve otel konseptlerin pazar araştırması yapılmıştır. Proje alanının mevcut durumu GZFT analizi ile analiz edilerek, proje alanı için geliştirilen kentsel tasarım modelinin mevcut duruma göre sağlayacağı faydalara değinilmiştir.

4.1. Proje Alanı Tanımı

4.1.1. Konum analizi

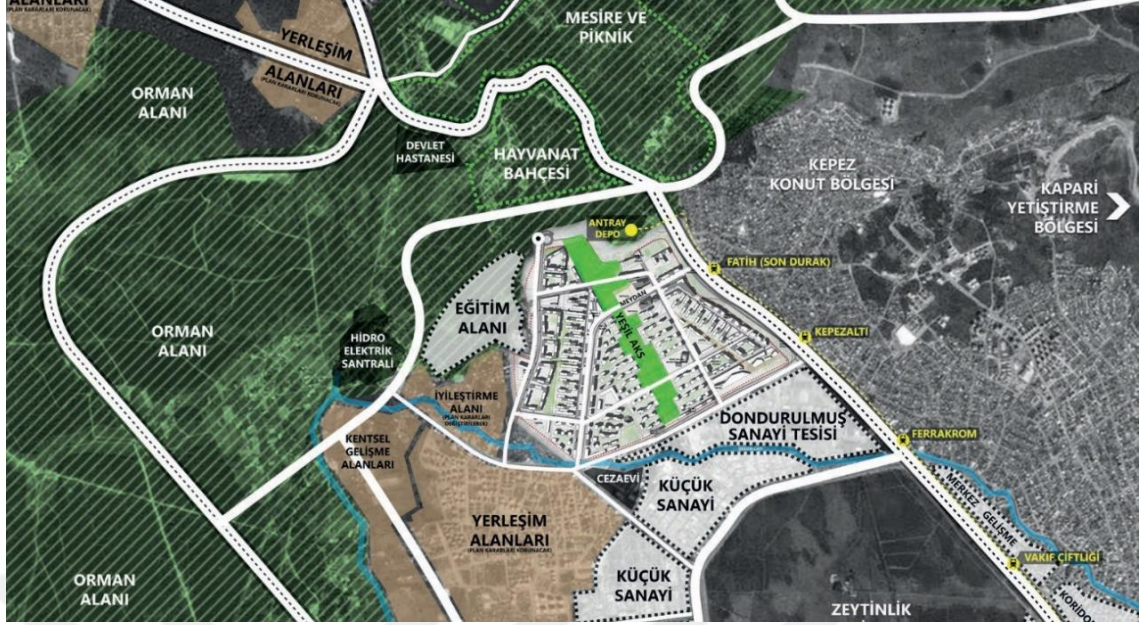
Antalya İli, 2016 yılındaki 2.328.555 nüfus büyüklüğü ile Türkiye nüfusunun %2,92'sini oluşturmaktadır. 20.177 km² 'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümünün %2,6'lık bölümünde yer almakta olup güneyinde Akdeniz, kuzey batısında Denizli, kuzeyinde Isparta ve Burdur, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Mersin illeri yer almaktadır (Şekil 4.1).



Şekil 4. 1. Antalya ilin konumu

4.1.2. Yakın çevre analizi

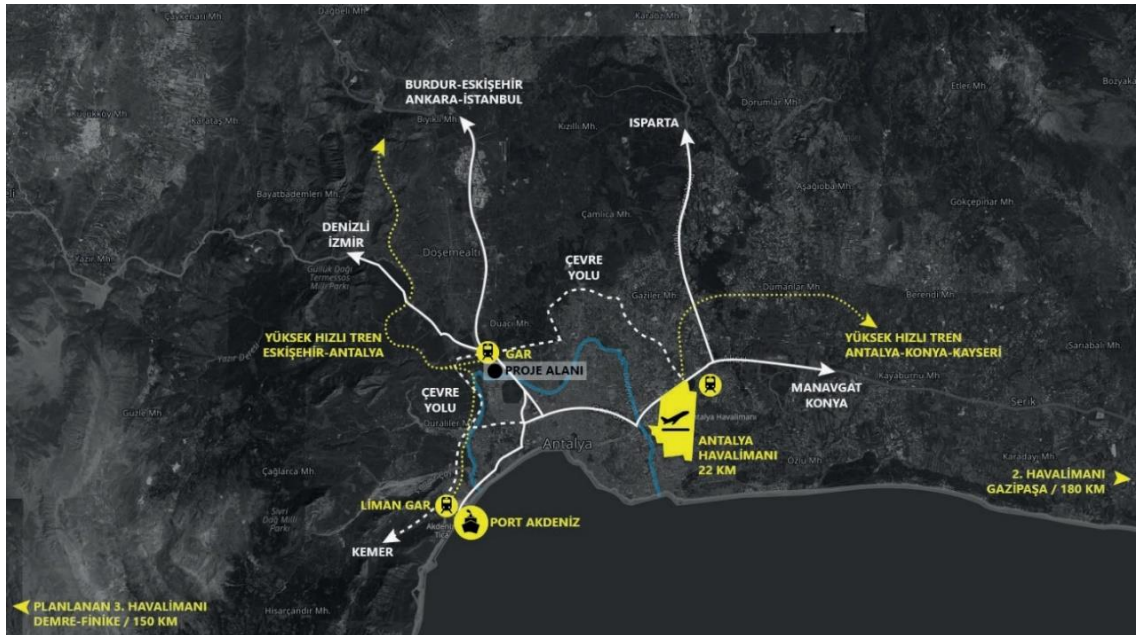
Proje alanı olarak bakıldığında; Kepez İlçesi, Kepez - Santral Mahalleleri sınırları dâhilinde kalarak kuzeyinde hayvanat bahçesi, kuzey batısında devlet hastanesi, doğusunda hafif raylı sistem ağı, güneyinde zeytin park, sanayi tesisleri ve cezaevi yer almaktadır (Şekil 4.2).



Şekil 4. 2. Proje alanının yakın çevre analizi

4.1.3. Ulaşım analizi

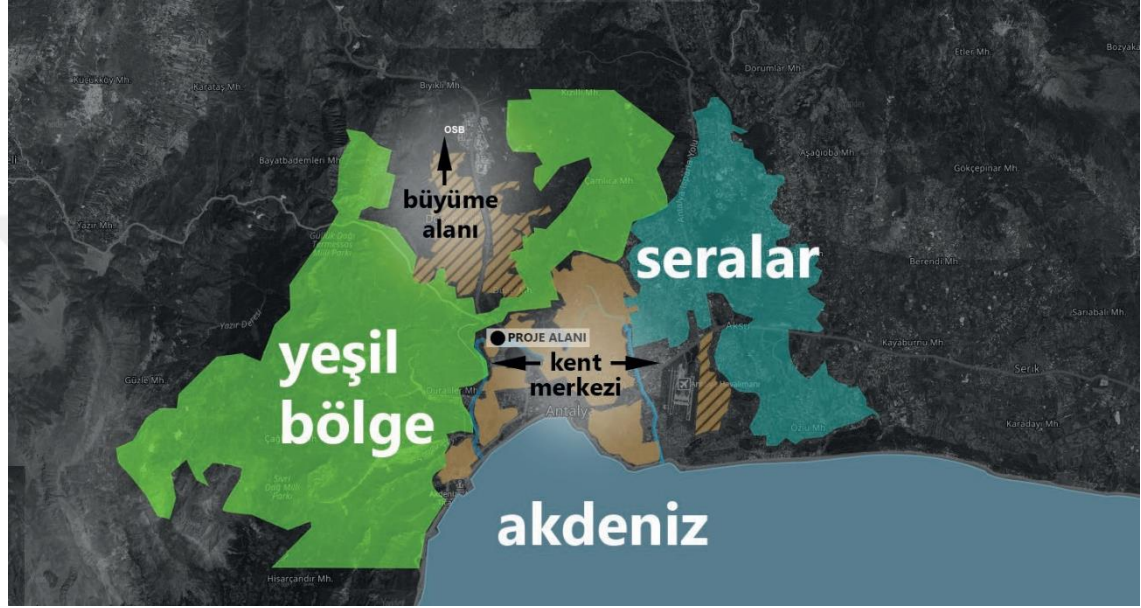
Proje alanının en önemli ulaşım aksları; Doğusunda yer alan Antalya-Burdur-Eskişehir-Ankara-İstanbul Karayolu ve Fatih Metro Durağının (Son durak), güneyinde planlanan Antalya – Eskişehir Yüksek Hızlı Tren ağının, kuzeyinde Kuzey Çevre Yolunun, batısında ise Batı Çevre Yolunun yer alıyor olmasıdır. Önemli noktalara olan uzaklığına bakıldığında ise; Otogara 3km, Antalya Havaalanına 22km ve Cumhuriyet Meydanına 9 km uzaklıklardır (Şekil 4.3).



Şekil 4. 3. Proje alanının ulaşım analizi

4.1.4. Kent dağılımı analizi

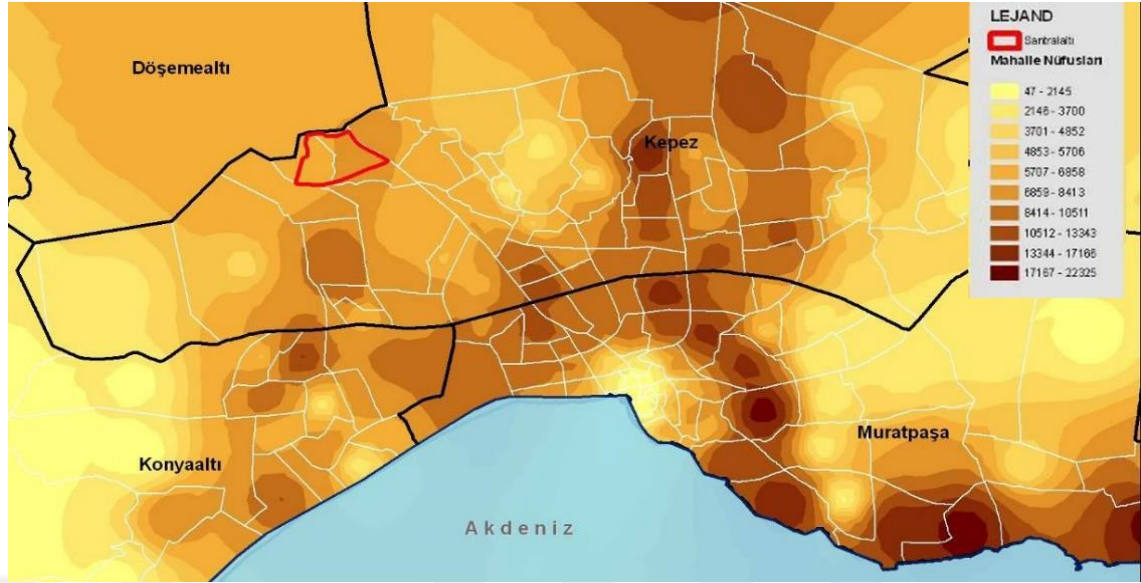
Kentin korunacak doğal eşikleri dikkate alınarak hazırlanan 1/25000 planda yeni konut alanları olarak gösterilen kentin büyüme alanları doğuda havaalanı komşuluğundaki alan ve kentin kuzeyinde yer alan Döşemealtı alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 4.4). Bu durum proje alanının ve kuzeyindeki komşuluğundaki alanların gelişiminin hızlanacağını göstermektedir. Yine güneyindeki eski şehir merkezinden kuzeyinde yer alan OSB (Organize Sanayi Bölgesi) alanına kadar uzanacak olan ticari aksı bölgenin ticari yönden hareketli olmasına katkı sağlayacaktır.



Şekil 4. 4. Mevcut kent dağılım analizi

4.1.5. Demografik yapı analizi

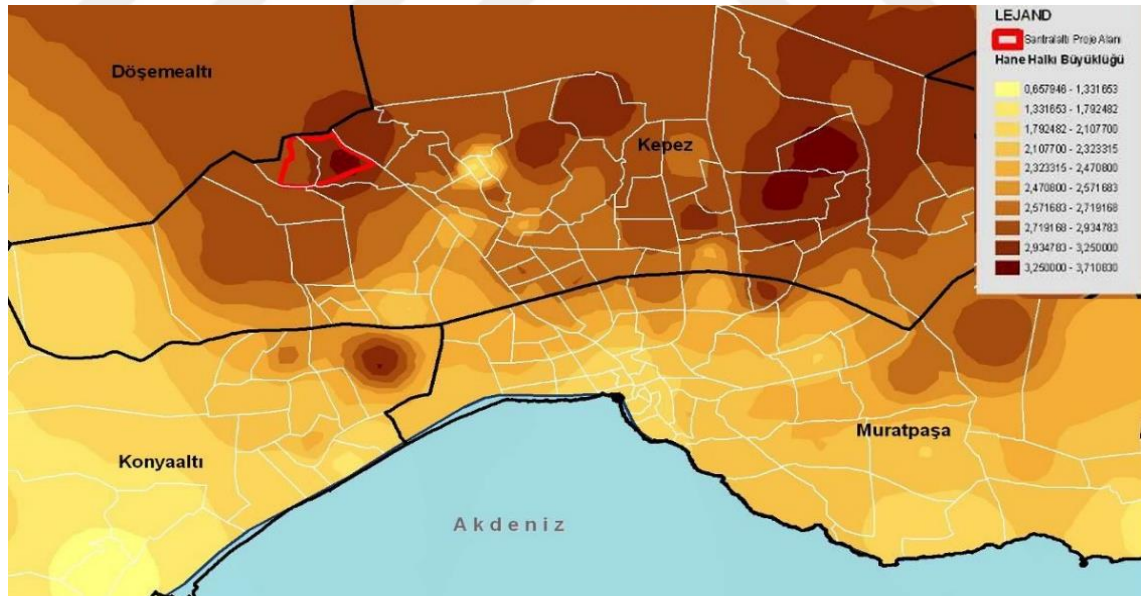
Demografik Yapı Analiz haritası TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) 2016 yılı verileri kullanılarak Antalya Merkez İlçelerinin Mahalle ölçeğinde yaşayan nüfus sayısı baz alınarak hazırlanmıştır. Verilere göre Antalya nüfusunun (2.328.555) %21,82'sini Kepez İlçe nüfusu (508.123) oluşturmaktadır (Şekil 4.5). Proje alanında ağırlıklı olarak 1 ve 2 katlı yapılar yer alması neticesinde Kepez Mahallesi'nin nüfusu (8.129) ile ilçenin %1.5ini, Santral Mahallesi (5.570) ile ilçenin %1'lik kısmını oluşturmaktadır (Şekil 4.5).



Şekil 4. 5. Merkez ilçelerin demografik yapı analizi

4.1.6. Hane halkı büyüklüğü analizi

Antalya merkez ilçelerinin mahalle bazında hanehalkı büyüklüklerine bakıldığında proje alanının bulunduğu Kepez Mahallesi'nin hanehalkı büyüklüğü yaklaşık olarak 3,5 iken Santral Mahallesi'nde bu veri 2,82'dir (Şekil 4.6). Proje alanının nüfusu düşük olmasına karşın, hane halkı büyüklüğü Antalya genelinin üzerindedir.



Şekil 4. 6. Merkez ilçelerin hane halkı büyüklüğü analizi

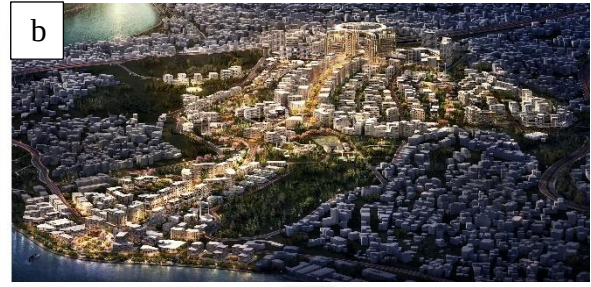
4.1.7. Alanın büyüklüğü açısından değerlendirme

Proje alanının Türkiye'deki hak sahibi katılımlı benzer kentsel dönüşüm projelerine ait büyüklük sınıfına bakıldığında; Antalya Kepez - Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi sahip olduğu yüz ölçüm ile Ankara Ulubatlı Hasan ve Saraycık

Mahallesi Kentsel dönüşüm projesi (Şekil 4.8) ve İstanbul Okmeydanı Kentsel dönüşüm projelerinden (Şekil 4.7) küçük olmasına rağmen, İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez Mahallesi Kentsel Dönüşümünden (Şekil 4.9) büyük yüz ölçüme sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir örneklerinde mimari dikey form olarak planlanırken Antalya örneğinde yatay mimari formu ile mahalle ve komşuluk kültüründen uzaklaştırmadan, vatandaşların alıştıkları mahalle ve komşuluk kültürlerini sürdürebilecekleri şekliyle projelendirilmiştir.



Antalya Kepez – Santral Mahallesi

Proje Alanı 1.374.460,00 m²

İstanbul Okmeydanı

Proje Alanı 1.650.000,00 m²

Şekil 4. 7. Alan büyüklüğünün kıyaslanması; a) Antalya; b) İstanbul Okmeydanı



Antalya Kepez – Santral Mahallesi

Proje Alanı 1.374.460,00 m²

Ankara Ulubatlı Hasan ve Saraycık Mahallesi

Proje Alanı 5.265.000,00 m²

Şekil 4. 8. Alan büyüklüğünün kıyaslanması; a) Antalya; b) Ulubatlı Hasan ve Saraycık



Antalya Kepez – Santral Mahallesi

Proje Alanı 1.374.460,00 m²

İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez Mahallesi

Proje Alanı 1.220.000,00 m²

Şekil 4. 9. Alan büyüklüğünün kıyaslanması; a) Antalya; b) İzmir Gaziemir ve Emrez

4.1.8. Mevcut yapı analizi

Tez kapsamında incelenen Kepez - Santral Mahallelerinde mevcut yapı tablosu Çizelge 4.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 1. Mevcut yapı tablosu

YAPI	ADEDİ
Konut Sayısı	3417
Baraka Sayısı	1285
Su Basman Sayısı	129
Diğer Yapı	159
Parsel Sayısı	766
Toplam Hak sahibi	3267

1999 Marmara ve 2011 Van Erciş’te meydana gelen depremlerde büyük can kayıplarının yaşanmasındaki en büyük nedenlerin başında; yapıların denetimsiz ve kontrolsüz, kaçak, fen ve sağlık kurallarına, imar mevzuatlarına aykırı yapılanmaları yatmaktadır. Antalya ilinin 2.derece deprem bölgesi olması, Kepez - Santral Mahallesinin mevcut durumu (Şekil 4.10,4.11,4.12,4.13,4.14), göz önüne alındığında, Marmara ve Van bölgelerinde depremde zarar gören yapılara benzerliği nedeniyle olası bir deprem anında yaşanabilecek büyük can ve mal kayıpları yaşanmaması için alanın hızlı, kontrollü ve mevzuat hükümleri doğrultusunda dönüştürülmesi gerekmektedir.



Şekil 4. 10. Proje alanı mevcut durum (1)



Şekil 4. 11. Proje alanı mevcut durum (2)



şekil 4. 12. Proje alanı mevcut durum (3)



şekil 4. 13. Proje alanı mevcut durum (4)



şekil 4. 14. Proje alanı mevcut durum (5)

4.1.9. Bina kat adedi analizi

Kepez-Santral Mahallelerinde mevcut durum kat adedi dağılımı (Çizelge 4.2) ve vaziyet planında (Şekil 4.19) görüldüğü üzere 1 katlı (Şekil 4.15) 4294 adet yapı, 2 katlı (Şekil 4.16) 466 adet yapı, 3,4 ve 5 katlı (Şekil 4.17, 4.18) olmak üzere 101 adet yapı ve 129 adet su basmanı olmak üzere 4990 adet yapı yer almaktadır.

Çizelge 4. 2. Mevcut bina kat adedi dağılımı

KAT SAYISI	ADEDİ
1 Katlı	4294 adet
2 Katlı	466 adet
3 Katlı	95 adet
4 Katlı	5 adet
5 Katlı	1 adet
Su Basmanı	129 adet
TOPLAM	4990 adet



Şekil 4. 15. Mevcut kat adedi dağılımı (1 katlı)



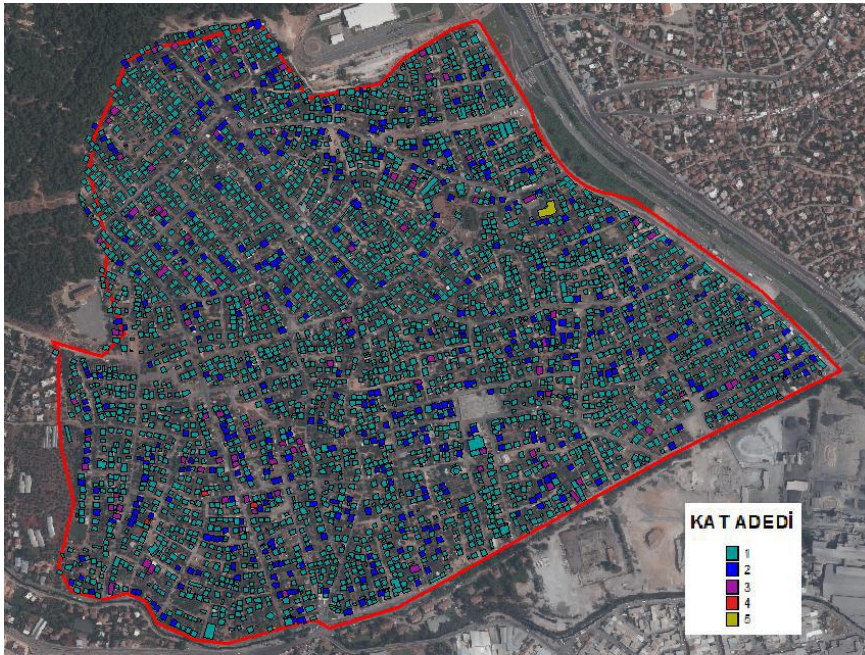
Şekil 4. 16. Mevcut kat adedi dağılımı (2 katlı)



Şekil 4. 17. Mevcut kat adedi dağılımı (3 katlı)



Şekil 4. 18. Mevcut kat adedi dağılımı (4 katlı)



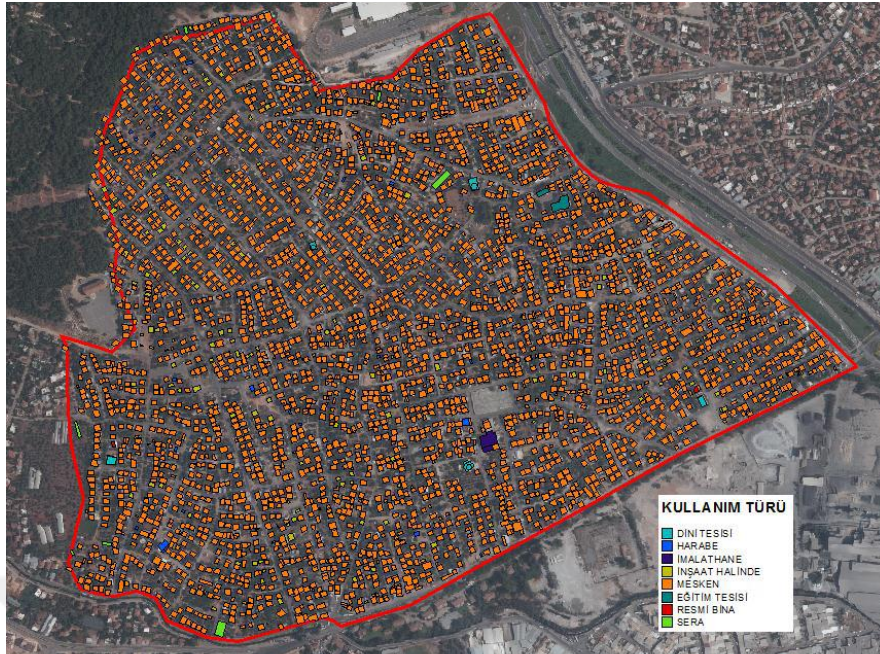
Şekil 4. 19. Bina kat adedi analizi

4.1.10. Bina kullanım türü analizi

Mevcut bina kullanım türleri Çizelge 4.3'te görüldüğü üzere 1.sırada Mesken Binalar (3417 adet 355590,29 m²), 2.sırada Depo (1285 adet 19292,71 m²), 3.sırada İş Yeri Binaları (105 adet 8520,58 m²) ve diğer yapı kullanımları (183 adet 13896,94 m²) olmak üzere toplam 4990 yapı, vaziyet planında görüldüğü üzere (Şekil 4.20) 397299,98 m² 'lik inşaat alanına sahiptir.

Çizelge 4. 3. Bina kullanım türü analizi

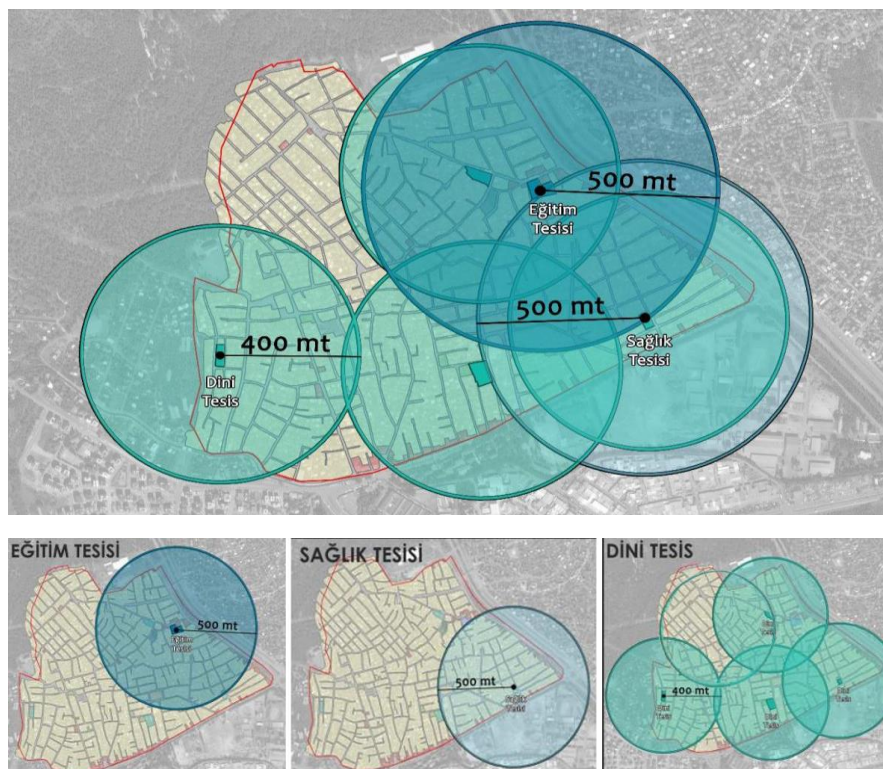
KULLANIM TÜRÜ	ADET	İNŞAAT ALANI (m ²)
İŞ YERİ BİNALARI	105	8520.58
AHIR	1	30.08
DEPO	1285	19292.71
DİNİ TESİSİ-MEZARLIK BİNALARI	12	2327.56
EĞİTİM TESİSİ BİNALARI	2	4609.47
FABRİKA-İMALATHANE	1	115.18
HARABE	18	1638.76
KONUT+İŞYERİ	7	3282.48
MESKEN BİNALAR(KONUT)	3417	355590.29
PREFABRİK	2	105.65
SAĞLIK BİNALARI	1	426.27
SERA	4	1297.56
HAVUZ	1	-
SU BASMAN	129	-
TRAFO BİNALARI	5	63.39
TOPLAM	4990	397299.98



Şekil 4. 20. Bina kullanım türü haritası

4.1.11. Mevcut donatı analizi

1.374.460,00 m² 'lık Kepez - Santral Mahallesi mevcut kullanımında 1'er adet Eğitim ve Sağlık tesis alanı ile birlikte 5 adet Dini tesis kullanımı yer almaktadır (Şekil 4.21).



Şekil 4. 21. Mevcut donatı kullanım analizi

4.1.12. Mevcut arazi kullanım analizi

Mevcut arazi kullanımı Çizelge 4.4'te görüldüğü üzere 1. sırada 607,397 m² 'lik yüz ölçümü ile konut alanları, 2.sırada 196,584 m² 'lik yüz ölçümü ile yeşil alan ve rekreasyon alanı, 3. sırada 41,742 m² 'lik alan ticaret alanı, 4. Sırada 38,727 m² 'lik yüz ölçümü ile Ticaret+Konut alanı ve son olarak 490,010 m² 'lik yüz ölçümü ile diğer kullanımlar almaktadır.

Çizelge 4. 4. Mevcut arazi kullanımı

	MEVCUT DURUM	
ADI	ALAN (m²)	ORAN (%)
Konut Alanı	607,397	44,1
Ticaret + Konut Alanı	38,727	2,8
Ticaret Alanı	41,742	3,03
Dini Tesis	8,082	0,59
Eğitim Tesis Alanı	21,015	1,53
Sağlık Tesis Alanı	6,025	0,44
Sosyo Kültürel Tesis	9,103	0,66
Yeşil Alan + Rekreasyon	196,584	14,3
Teknik Altyapı Alanı	0,64	0
Mezarlık Alanı	1,865	0,14
Diğer	12,400	0,9
Yol	433,321	31,5
TOPLAM	1.374.460,00	100.00

4.2. Pazar Araştırması

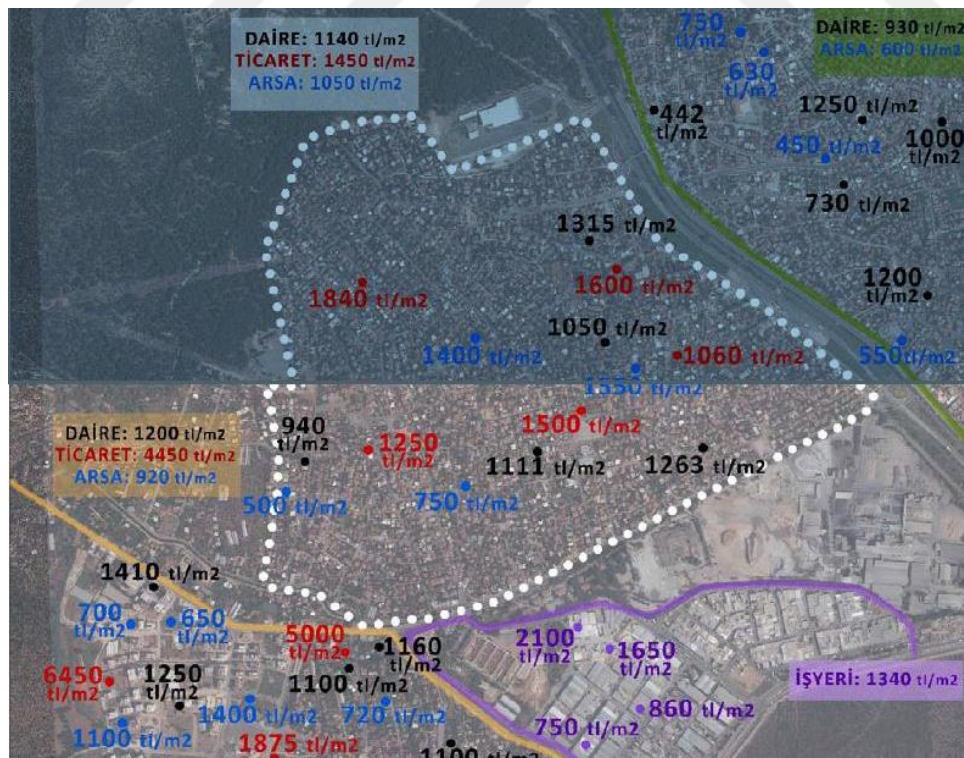
Kepez – Santral Mahallesinde sağlıklı bir kentsel dönüşümün yapılabilmesi için saha araştırması kapsamında proje alanı ve çevresindeki daire, ticaret ve arsa bazlı gayrimenkul pazarı incelenmiş, Antalya ili içerisindeki; yeni teslim konut pazarı (lokasyon, proje hacmi, proje karması, sosyal olanak ve teslim koşulları, ortalama satış fiyatları, satış hızları), ikinci el konut pazarı, ticari alan, ofis ve perakende pazarı, konaklama ve otel pazarına yönelik analizler yapılmıştır.

4.2.1. Proje alanı gayrimenkul pazarı

Bölgedeki gayrimenkullerin mevcut ortalama ekonomik değeri hesaplanırken ticari, arsa ve konut olmak üzere rasgele en çok beş emlak değeri seçilmiş ve bunların ortalamasını alınmıştır. Analiz doğrultusunda proje alanı içerisindeki ortalama konut satış değeri 1135 tl/m² , ticari iş yeri satış değeri 1450 tl/m² , arsa satış değeri 1050 tl/m² bulunmuştur (Şekil 4.22).

Proje alanı, yakın çevresi ile birlikte değerlendirildiğinde;

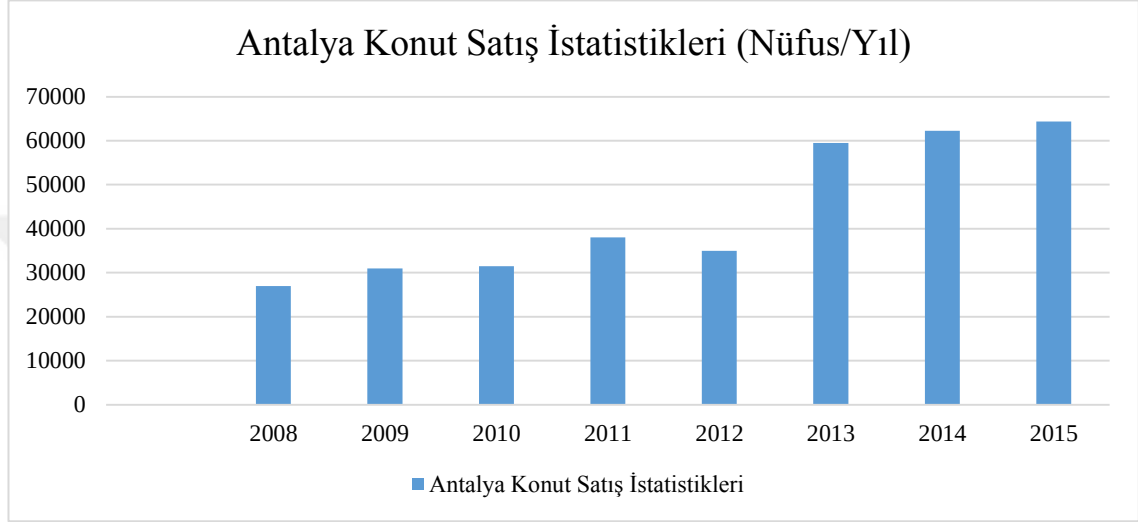
- Konut satış değeri açısından proje alanı, güney bölgesine göre daha düşük ancak doğusundaki Fatih Mahallesi ile oranla daha yüksek değere sahip olduğu,
- Proje alanı, ticari işyeri bazlı değerlendirildiğinde güney bölgesine göre daha düşük bir değere sahip olduğu,
- Arsa gayrimenkul değerlemesinde ise proje alanı, çevresine göre daha yüksek bir değere sahip olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 4. 22. Proje alanı ve çevresinin gayrimenkul değerleri

4.2.2. Yeni teslim konut pazarı

Antalya merkezi genelinde 2008 – 2015 yılları arasında TÜİK verilerinde konut satış istatistiklerinin 2012 yılı hariç düzenli olarak arttığı, özellikle de 2013 yılı itibariyle satışlarda ciddi artış olduğu gözlenmiştir (Şekil 4.23). Özellikle Antalya ilinin turistik, tarımsal ve iklim avantajı ile Avrupalı ve Rus kökenli aileler tarafından tercih edilmesindeki en önemli nedenlerden birisidir. Son yıllarda bu aileler tarafından uzun dönemli konaklama taleplerinin arttığı gözlenmiş olup, büyük ölçekli kentsel dönüşüm projesi ile bu talebin daha da artacağı ön görülmektedir.



Şekil 4. 23. Antalya konut satış istatistikleri

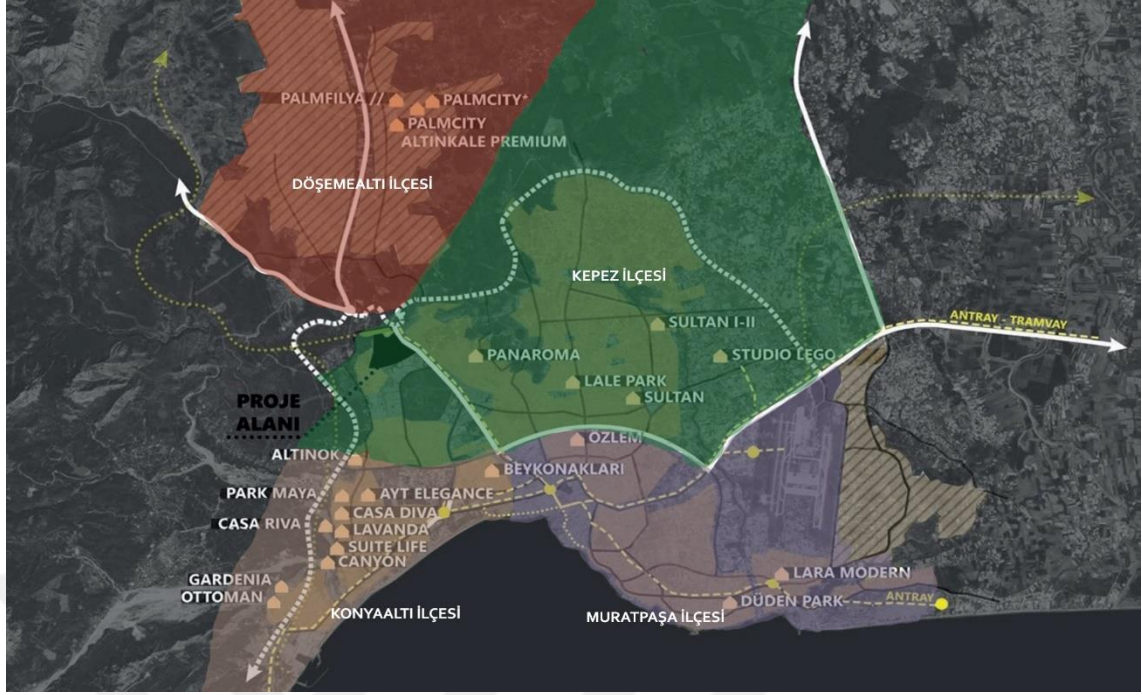
Pazar araştırması kapsamında yapılan Saha araştırmasında Antalya ili içerisindeki orta ve üst gruba hitap eden yeni teslim konut projeleri;

- Lokasyon
- Proje hacmi
- Proje Karması (Ortalama Konut Büyüklükleri, Konut Tipolojileri)
- Sosyal Olanaklar ve Teslim koşulları
- Ortalama Satış Fiyatları
- Satış hızları

olmak üzere 6 başlık altında incelenerek detaylandırılmıştır.

4.2.2.1. Lokasyon

Projenin değerini, pazarlanabilirliğini, hedef kitlesini ve benzeri diğer özelliklerini etkileyen kriterlerin başında mevcut merkezlere olan uzaklığı olduğu kabul edildiğinde proje alanı ve yakın çevresi tanımlarken; proje alanının yakın çevresinde yer alan ve benzer hedef kitleye hitap eden, planlanan projenin rakibi olabilecek nitelikte olan erişilebilirliğin yüksek olduğu, özel araç ve toplu taşıma ile ulaşımın kolaylıkla sağlandığı, hedef kitle yaşam kalitesine eşdeğer 5km – 25km arasında lokasyona sahip 24 proje belirlemiştir (Şekil 4.24).



Şekil 4. 24. İncelenen marka konut projeleri

4.2.2.2. Proje hacmi

Antalya merkezi genelinde projenin rakibi olabilecek nitelikteki 42 konut ile 384 konut arasında değişen 24 projede (Şekil 4.25,4.26,4.27,4.28) toplam 2750 konuttan, 2150 konut teslim edilmiş olup 595 konutun satışının hala devam ettiği sonucuna varılmıştır.

1/OTTOMAN RESIDENCE KONUT SAYISI: 144 TABAN ALANI: 4070m² 	2/GARDENIA HOUSES KONUT SAYISI: 162 TABAN ALANI: 11600m² 	3/KANYON PREMIUM KONUT SAYISI: 104 TABAN ALANI: 10500m² 
4/SUIT LIFE KONUT SAYISI: 120 TABAN ALANI: 6900m² 	5/CASA RIVA KONUT SAYISI: 64 TABAN ALANI: 13455m² 	6/LAVANDA EVLERİ KONUT SAYISI: 56 TABAN ALANI: 13800m² 

Şekil 4. 25. Markalı konut projeleri (1-6)

7/CASA DIVA KONUT SAYISI: 72 TABAN ALANI: 15574m² 	8/PARK MAYA KONUT SAYISI: 88 TABAN ALANI: 15110m² 	9/ALTINOK EVLERİ KONUT SAYISI: 93 TABAN ALANI: 5000m² 
10/AYT ELEGANCE RESIDENCE KONUT SAYISI: 80 TABAN ALANI: 6046m² 	11/PANAROMA EVLERİ KONUT SAYISI: 152 TABAN ALANI: 14149m² 	12/BEY KONAKLARI KONUT SAYISI: 56 TABAN ALANI: 4051m² 

Şekil 4. 26. Markalı konut projeleri (6-12)

13/LALE PARK KONUT SAYISI: 56 TABAN ALANI: 4050m² 	14/ÖZLEM KONUTLARI KONUT SAYISI: 80 TABAN ALANI: 4810m² 	15/SULTAN KONAKLARI KONUT SAYISI: 197 TABAN ALANI: 18283m² 
16/SULTAN KONAKLARI GÖKSU KONUT SAYISI: 90 TABAN ALANI: 9500m² 	17/CORNER LOFT KONUT SAYISI: 126 TABAN ALANI: 9550m² 	18/STUDIO LEGO KONUT SAYISI: 384 TABAN ALANI: 12000m² 

Şekil 4. 27. Markalı konut projeleri (12-18)

19/DÜDEN PARK EVLERİ KONUT SAYISI: 110 TABAN ALANI: 13593m² 	20/LARA MODERN PRESTIGE KONUT SAYISI: 77 TABAN ALANI: 6850m² 	21/ALTINKALE PREMIUM KONUT SAYISI: 112 TABAN ALANI: 24000m² 
22/PAMFİLYA KONAKLARI KONUT SAYISI: 42 TABAN ALANI: 23455m² 	23/PALMCITY ANTALYA PREMIUM KONUT SAYISI: 50 TABAN ALANI: 87000m² 	24/PALMCITY ANTALYA KONUT SAYISI: 75 TABAN ALANI: 118000m² 

Şekil 4. 28. Markalı konut projeleri (18-24)

Yapılan alışveriş merkezleri, üniversiteler ve ulaşım yatırımları ile konut proje hacminin doğru orantıda değiştiği gözlenmiştir (Şekil 4.29).

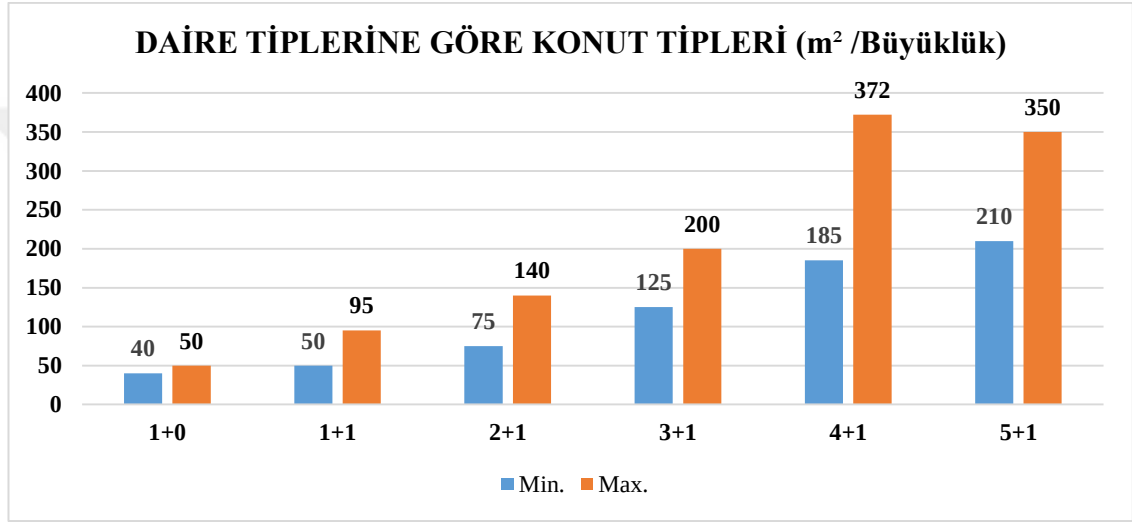


Şekil 4. 29. Markalı konut projelerinin konut sayısı haritası

4.2.2.3. Proje karması

Antalya merkezi genelindeki projenin rakibi olabilecek nitelikteki 24 projenin konut karması incelendiğinde;

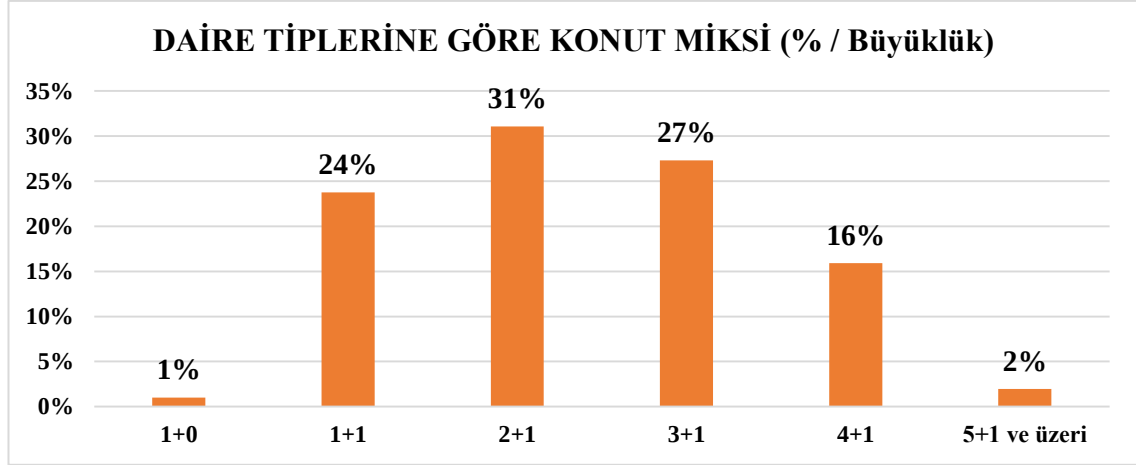
- 1+0 konutların büyüklükleri 40 m² ile 50 m² arasında,
- 1+1 konutların büyüklükleri 50m² ile 95m² arasında,
- 2+1 konutların büyüklükleri 75m² ile 140m² arasında,
- 3+1 konutların büyüklükleri 125m² ile 200m² arasında,
- 4+1 konutların büyüklükleri 185m² ile 372m² arasında,
- 5+1 ve üstü konutların büyüklükleri 210 m² ile 350 m² arasında değişmekte olduğu gözlemlenmiştir (Şekil 4.30).



Şekil 4. 30. İncelenen markalı konut projelerindeki konut büyüklükleri

İncelenen 24 projenin konut karmasında tercih yüzdeleri genellikle;

- 1 ile 2 kişili konaklamalı 1+1 daire tipleri %24,
- 1 ile 3 kişili konaklamalı 2+1 daire tipleri %31,
- 3 ile 4 kişili konaklamalı 3+1 daire tipleri %27,
- 5 kişi ve üzerindeki kişilerin tercih ettiği büyük teras ve bahçe teraslı kullanımındaki 4+1 ve 5+1 daire tipleri %2 ve %16 oranında tercih edilmiştir (Şekil 4.31).



Şekil 4. 31. İncelenen markalı konut projelerindeki konut tipolojisi dağılımı

İncelenen 24 projede görüldüğü üzere genellikle tek veya iki tür proje karması üzerinde durulduğu görülmüş, proje alanı içerisinde 1+1 konut tiplerinden 5+1 ve üzeri konut tiplerinden oluşabilecek proje karması ile bölgenin cazibeli hale gelebileceği düşünülmektedir.

4.2.2.4. Sosyal Olanaklar ve Teslim Koşulları

Proje kapsamında incelenen 24 konut projesinin tamamında açık havuz %50'sinde kapalı yüzme havuzu, %90'ında sauna, fitness, çocuk oyun alanı, basketbol veya voleybol alanının yer aldığı ve kendi bünyesinde açık veya kapalı otopark alanına sahip olduğu görülmüştür.

Bunların yanında ise;

- Konut yoğunluğunun daha yüksek olduğu projelerde çevre düzenlemeleri ve açık sosyal tesislere daha çok yer verildiği,
- En çeşitli sosyal olanağa sahip projelerin; Altınkale Premium, Lavanda evleri, Palm City Premium ve Studio Lego projelerinde yer aldığı (Şekil 4.32) (Çizelge 4.5),
- Panorama evleri projesinde 5 yıl kira garantisi, aidatsız oturma imkânı ve 5 yıl teknik servis hizmeti ayrıcalığı sunulduğu,
- Studio Lego projesi tatil amaçlı konut kiralama, uzun dönemli konut kiralama, daire temizliği ve bakım hizmeti, eşyalı veya eşyasız dairelerin, daire sahibinin izniyle kiralandığı gibi imkânların yer aldığı tespit edilmiştir.



Şekil 4. 32. En çeşitli sosyal olanağa sahip projeler

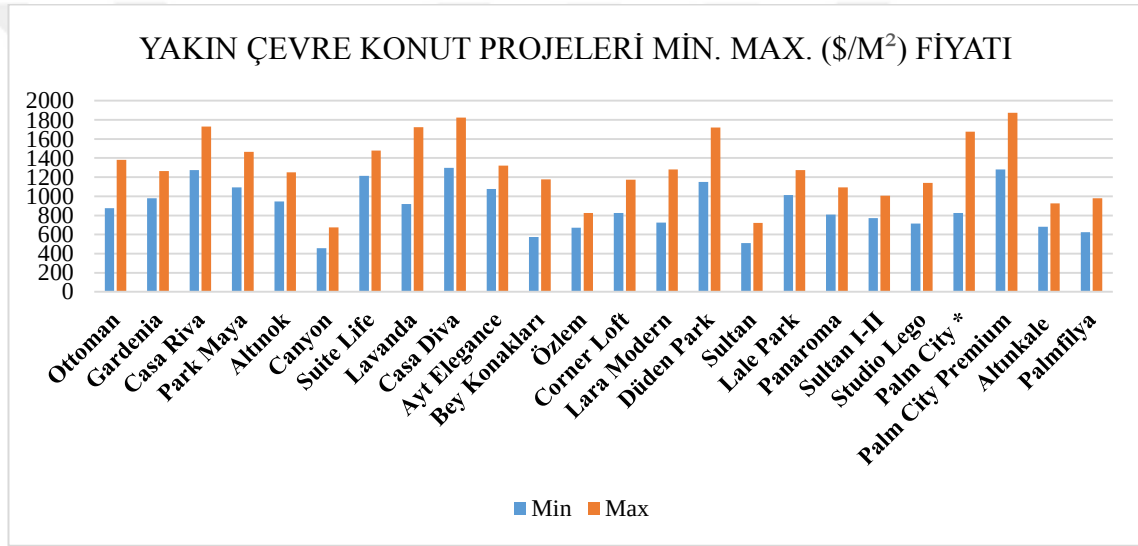
Çizelge 4. 5. İncelenen Markalı Konut Projelerinin Sosyal Avantajları

Proje Adı	Lego	Palm Premium	Lavanta	Altinkale
Rezidans Hizmeti			X	X
Yüzme Havuzu	X	X	X	X
Jakuzi		X	X	X
Hamam	X	X	X	X
Sauna	X	X	X	X
Fitness	X	X	X	X
Spa				X
Çocuk Oyun Alanı	X	X	X	X
Oyun Odaları				X
Kafe	X		X	X
Kreş				X
Kuaför	X	X		X
Sinema				X
Basketbol / Tenis	X	X	X	X
Yürüyüş Parkı	X	X	X	X
Avm /Çarşı		X		X

4.2.2.5. Ortalama satış fiyatları

Yeni teslim edilen 24 konut projesinde ortalama satış fiyatlarının; arsa konumu, ulaşım olanakları, projenin niteliği ve sunduğu imkânlar, teslim koşulları ve ödeme alternatifleri ile değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bunların yanında;

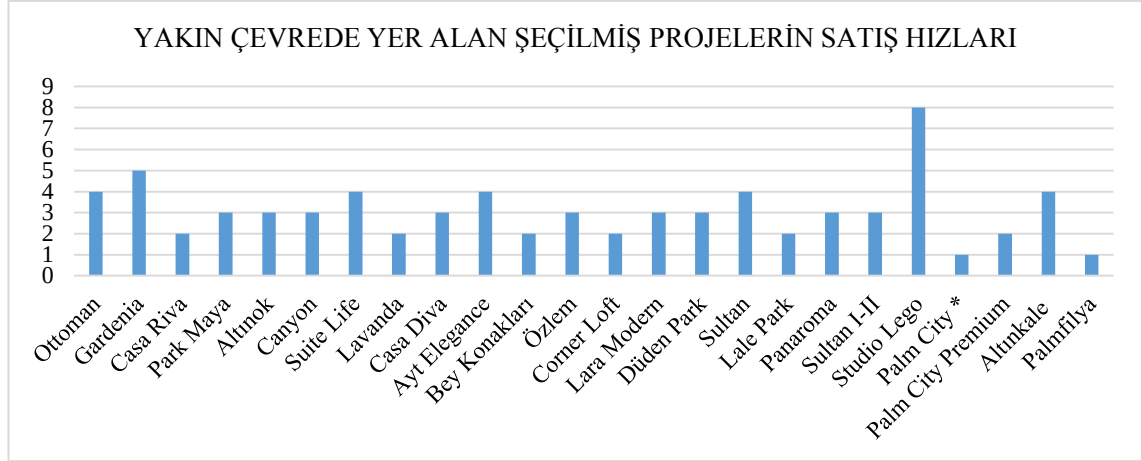
- Konut satış fiyatlarının konutların cephe (site içi peyzaj, site dışı ve benzeri), yönleri ve bulundukları katlara bağlı olarak değiştiği,
- Konut çeşitliliğinin fazla olduğu projelerde ise değişik fiyat alternatiflerine rastlandığı bu nedenle değerlendirme yapabilmek için konut toplam satış fiyatı yerine birim satış fiyatı (\$/m²) üzerinden değerlendirme yaparak incelenen projelerde satış fiyatları genellikle 510 – 1845 \$/m² aralığında kaldığı,
- Bölgede en yüksek metrekare konut satış fiyatına sahip 5 proje ise sırasıyla Palm City Premium, Casa Diva, Düden park, Lavanda, Casa Riva projeleri olduğu tespit edilmiştir(Şekil 4.33).



Şekil 4. 33. İncelenen markalı konut projelerin m² satış fiyatları

4.2.2.6. Satış hızları

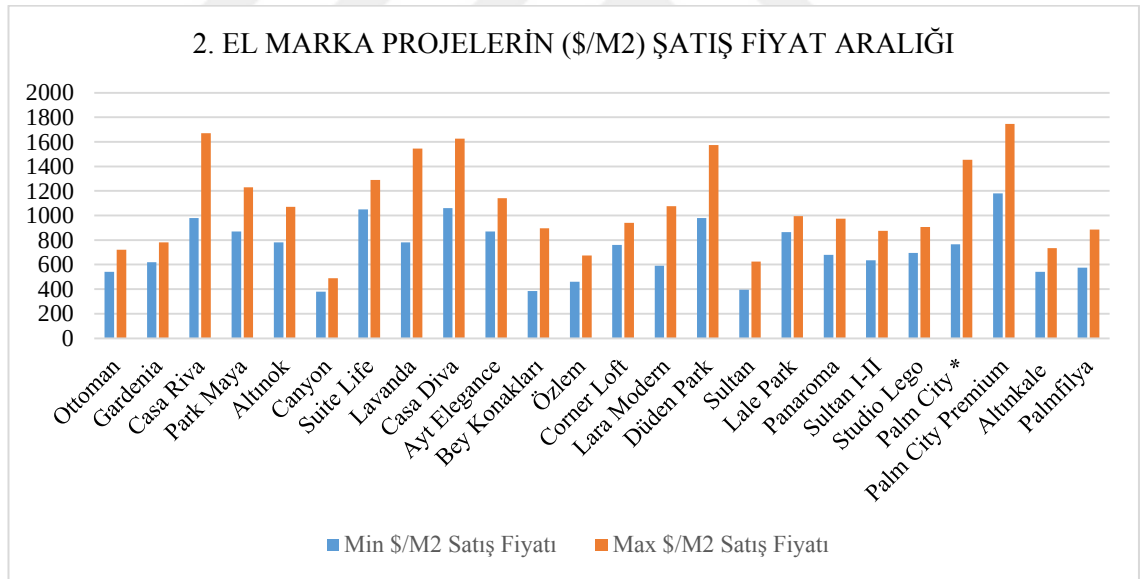
Satış hızlarının proje firmasının başarısına bağlı değiştiği tespit edilmiştir. Satışları devam eden projelerde, firma gizliliği açısından, net satış hızlarına ait bilgilere ulaşmak oldukça güç olduğundan satış ofislerinden alınan bilgiler doğrultusunda, ortalama rakamlar üzerinden yorumlar yapılmaya çalışılmış satış hızı hesaplarken; toplam satış oranına bağlı olarak, toplam satılan konut sayısı, satış sürelerine bölünerek ortalama bir değer üzerinden analiz yapılmıştır. Bu analizler doğrultusunda ilk 3 sıralamadaki aylık satış hızları; Studio Lego'nun 8, Gardenia Houses'un 5, Altınkale, Ottoman Residence, Suite Life, Ayt Elegance ve Sultan projelerinin ise 4 konut olduğu gözlenmiştir (Şekil 4.34).



Şekil 4. 34. İncelenen markalı konut projelerinin aylık satış hızı

4.2.3. İkinci el konut pazarı

Yeni teslim edilen konut projelerinin dışında Muratpaşa, Kepez, Konyaaltı ve Döşemealtı İlçelerindeki benzer hedef kitlesine sahip ve oluşturulacak projenin rakibi olabilecek olan 24 projenin ikinci el satılık marka konut projeleri de incelenmiştir (Şekil 4.35).



Şekil 4. 35. İncelenen ikinci el markalı konut projelerin m² satış fiyat aralığı

İnceleme sonucunda;

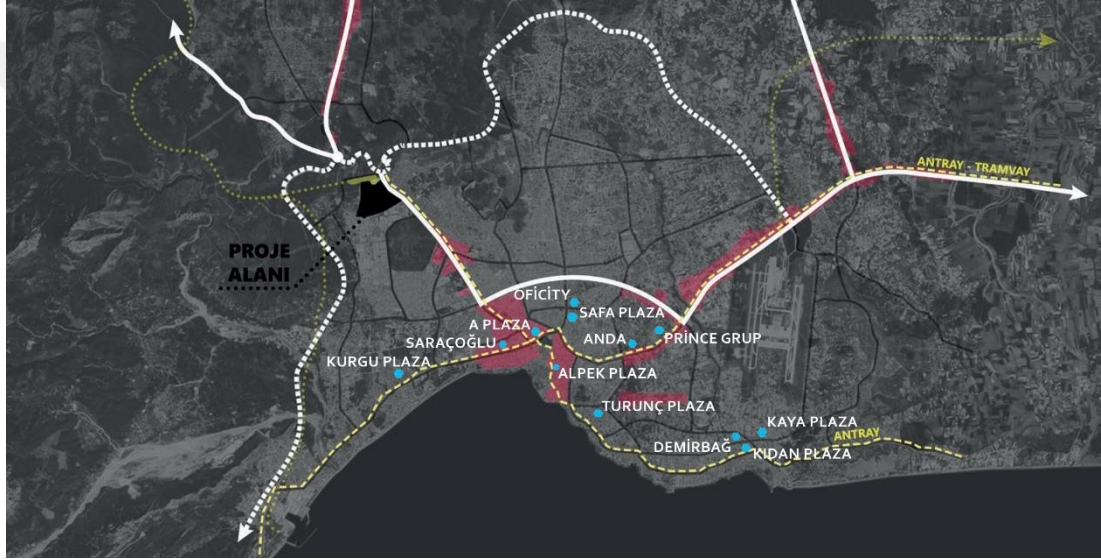
- En yüksek İkinci El konut metrekare fiyatlarının Döşemealtı ilçesindeki Palm City Premium ve Muratpaşa İlçesindeki Casa Diva evlerinde gözlemlendiği,
- Proje alanının kuzeyinde yer alan Döşemealtı ilçesi serin ikliminden dolayı, ikinci el konut satışında göreceli olarak öne çıktığı,
- Bölgede ikinci el satılık konut metrekare fiyatları 380\$ ile 1745\$ arasında değiştiği tespit edilmiştir.

4.2.4. Ofis pazarı

Antalya'daki ofis stoku analiz edilirken ofis pazarının bir alan üzerinde toplanmaktan ziyade, ana ulaşım aksları üzerinde gelişim gösterdiği tespit edilmiştir (Şekil 4.36), Ofis - Plaza konseptine yönelik bölgedeki mevcut ofis projeleri (Şekil 4.37,4.38), irdelenerek detaylı bir pazar araştırması yürütülmüştür.

Bölgede 12 Ofis Projesi veya Ofis Bloklarını içeren proje incelendiğinde;

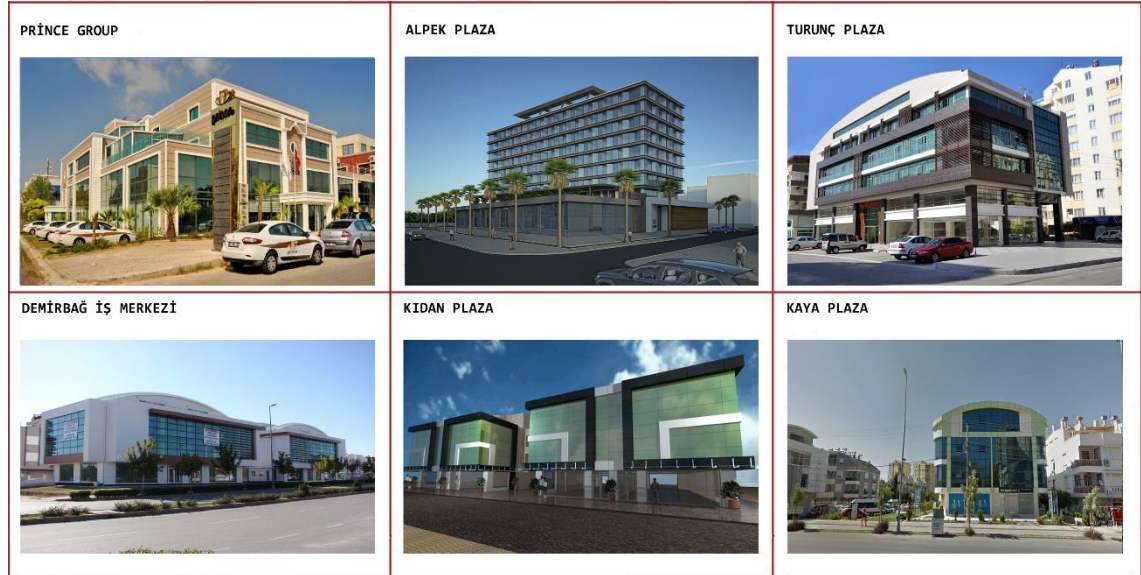
- Şehirdeki Ofis binalarının özellikle Termesos Bulvarı, Perge Bulvarı, Aspendos Bulvarı, Kızılırmak Caddesi ve Bülent Ecevit Bulvarı üzerinde yoğunlaştığı,
- Rauf Denktaş Caddesi üzerinde yeni ofis konseptlerinin yapılmaya başlandığı,
- Geliştirilen ofis projelerinin çok katlı olmadığı, yatay formda münhasır binalardan oluştuğu tespit edilmiştir.



Şekil 4. 36. İncelenen ofis projeleri



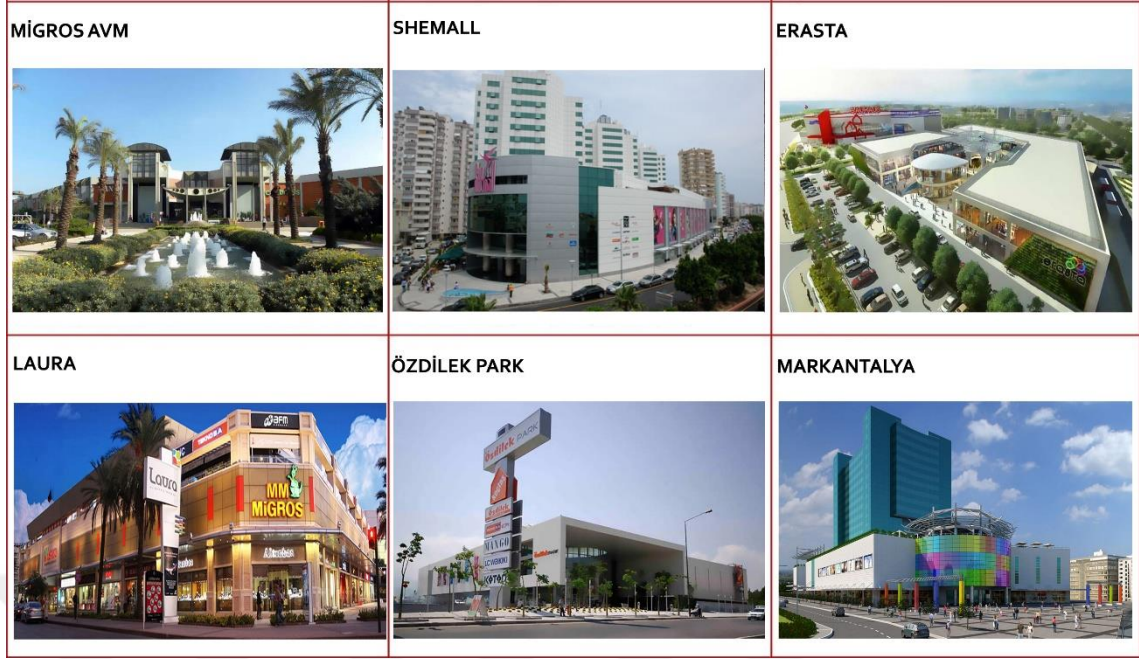
Şekil 4. 37. Ofis projeleri (1-6)



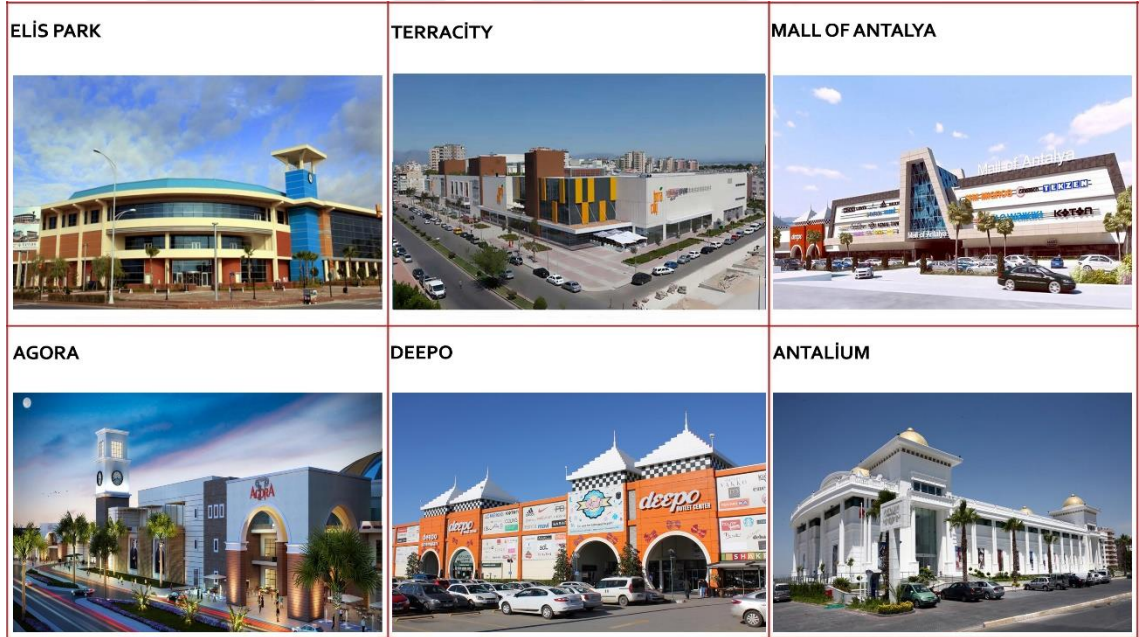
Şekil 4. 38. Ofis projeleri (6-12)

4.2.5. Ticari pazarlar

Ticari Pazarlar üzerinden yapılan araştırmada Antalya’da mevcut ve inşaat halindeki 12 alışveriş merkezinin (Şekil 4.39,4.40) toplam satılabilir alan büyüklüğünün 356.000 m² olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.41). İstanbul ve Ankara ile kıyaslandığında perakende pazarının yetersiz olduğu, Nüfus ve kentin gelişmişlik seviyesi göz önüne alındığında, proje alanı içerisinde oluşturulacak nitelikli projeler ile ciddi bir pazar konumuna gelebileceği ön görülmektedir. Bölgede incelenen ticari alanların bulunduğu konum, metrekaresi ve içerisindeki sosyal aktivite alanlarının fiyat aralığını etkilediği görülmüştür (Şekil 4.42).



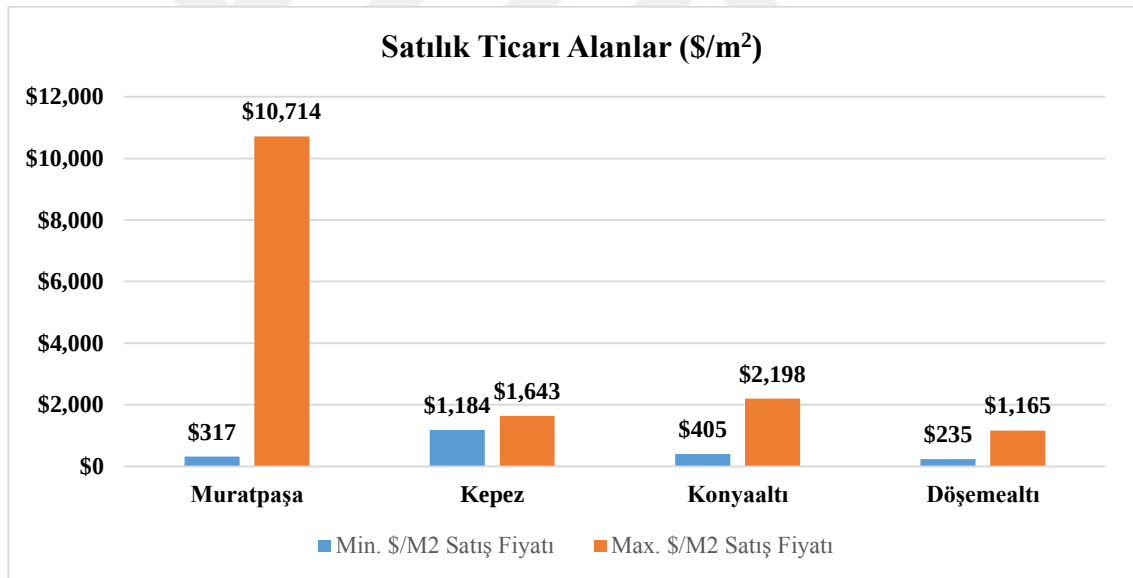
Şekil 4. 39. Ticari alanlar (1-6)



Şekil 4. 40. Ticari alanlar (6-12)



Şekil 4. 41. 4 Merkez ilçedeki ticari alan metrekaresi



Şekil 4. 42. 4 Merkez ilçenin ticari alan metrekaresi satış fiyatı

4.2.6. Otel pazarı

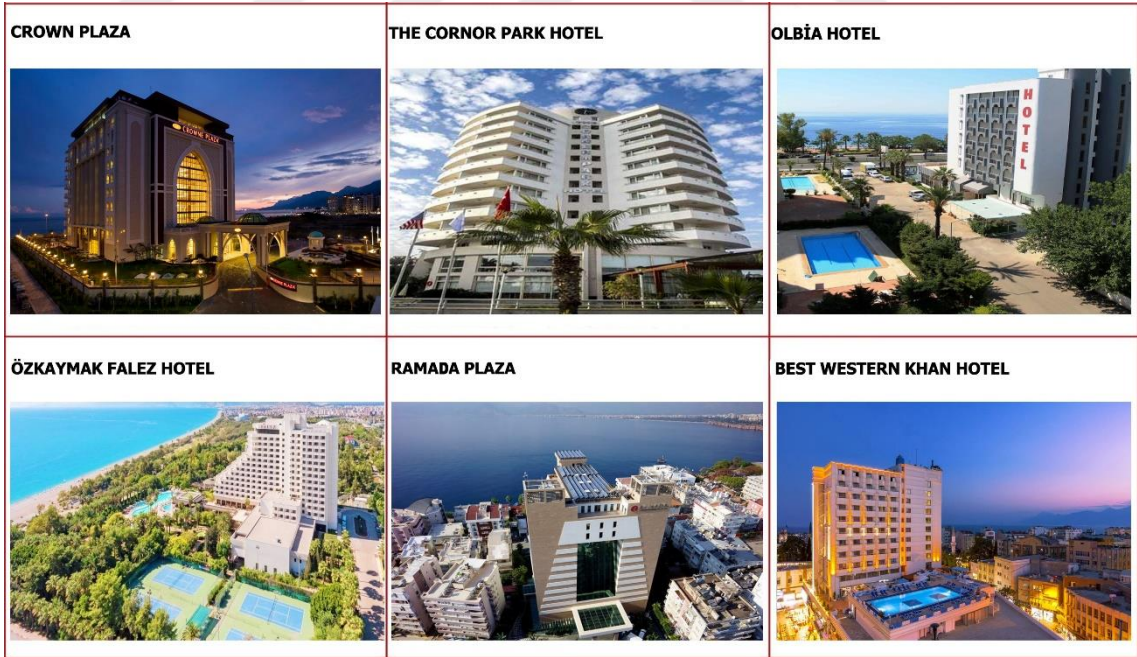
Otel pazarında ise Antalya ilinin yılda ortalama 300 güneşli günü, 18,7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketine açık olmasıyla birlikte doğası, palmiyelerle sıralanmış bulvarları, geleneksel mimarisi korunmuş Kaleiçi ve büyük ölçekli turizm yatırımları ile özellikle de yaz sezonunda yerli nüfus kadar göç eden nüfusu ile çekim merkezi haline geldiği tespit edilmiştir.

Proje alanı içerisinde yapılması planlanan otel konseptine öneri getirebilecek;

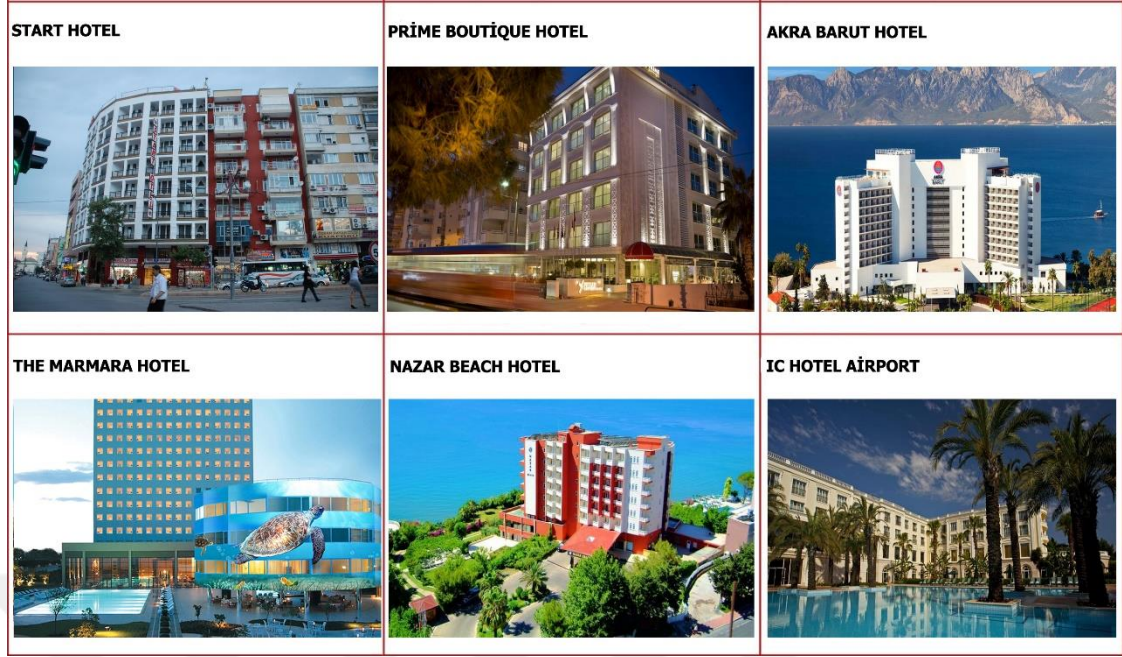
- Yakın çevrede, merkezi konumda ve Ana bulvarlara cepheli (Şekil 4.43),
- 4-5 yıldızlı (Şekil 4.44,4.45),
- İş-turistik amaçlı hedef kitleye sahip projeler incelenmiştir.



Şekil 4. 43. İncelenen 4-5 yıldızlı otel konseptleri



Şekil 4. 44. Otel projeleri (1-6)



Şekil 4. 45. Otel projeleri (6-12)

Otellerin %42'sinde konaklama standardı Oda + Kahvaltı olmakla birlikte, geri kalan %58 otellerde ise her şey dâhil standardında olmakla birlikte en düşük fiyat \$40/gece/2kişi ile The Corner Park Hotel, en yüksek fiyat ise \$85/gece/2kişi ile Ramada Plaza olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.6).

Çizelge 4. 6. İncelenen 4-5 yıldızlı otel konsept detaylar

Sıra No	Otel	Yıldız	Lokasyon	Konaklama Tipi	Günlük Fiyat /TL	Günlük Fiyat/ Usd	Özellik
1	Crown Plaza	5	Konyaaltı	Çift Kişilik	259	\$65	Herşey
2	The Corner Park	3	Konyaaltı	Çift Kişilik	153	\$40	Kahvaltı
3	Olbia Hotel	4	Konyaaltı	Çift Kişilik	171	\$45	Kahvaltı
4	Özkaymak Falez	5	Konyaaltı	Çift Kişilik	223	\$56	Herşey
5	Ramada Plaza	5	Muratpaşa	Çift Kişilik	320	\$85	Herşey
6	Best Western Khan	4	Muratpaşa	Çift Kişilik	220	\$58	Kahvaltı
7	Start Hotel	3	Muratpaşa	Çift Kişilik	104	\$27	Kahvaltı
8	Prime Boutique	5	Muratpaşa	Çift Kişilik	220	\$58	Herşey
9	Akra Barut Hotel	5	Muratpaşa	Çift Kişilik	330	\$87	Herşey
10	The Marmara Hotel	5	Muratpaşa	Çift Kişilik	275	\$72	Herşey
11	Nazar Beach Hotel	4	Muratpaşa	Çift Kişilik	200	\$53	Kahvaltı
12	IC Hotel Airport	5	Muratpaşa	Çift Kişilik	180	\$48	Herşey

4.3. Veri Analizi

Kepez – Santral Mahallesi sakinleri ile ikili görüşme ve anket çalışmaları (Ek-1) yapılmış, 2 mahalle muhtarının görüş ve önerileri dinlenmiş, Büyükşehir Belediyesince proje alanının mevcut durum raporları sağlanmış, Proje alanı ve yakın çevresinde yer alan ve benzer hedef kitlesine sahip, projenin rakibi olabilecek nitelikteki projelerin pazar

araştırması yapılmıştır. Bu çalışmalara ek olarak veri analizi başlığı altında GZFT analizi yapılarak proje alanının güçlü ve zayıf yönleri belirlenmiş, iç ve dış çevrelerden oluşabilecek olan fırsat ve tehditler saptanmıştır (Çizelge 4.7,4.8).

Çizelge 4. 7. GZFT analizi güçlü ve zayıf yönleri

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
Antalya – Burdur yoluna cepheli olmasından kaynaklanan yüksek görünürlük ve erişilebilirlik	Bölgedeki toplum sosyal yapısını geliştirecek aktivite alanlarının yoksunluğu
Yakın çevrede Özel hastane, Otel, Avm gibi özel projelerin bulunmaması sebebi ile bölgenin yatırım potansiyelin bulunması	Mevcut durumda yakın kapsama alanında sanayi alanlarının varlığı
Gelişebilir büyük alan	Proje alanının güneybatı ucunda yer alan hapisanenin konut bileşeni için değer azaltıcı bir faktör olması
Proje alanının bölgesel kapsama alanında birçok proje ile gelişen ve dönüşen bir bölge olması	Yakın kapsama alanında göreceli düşük satın alma gücü
Proje alanının kuzeyinde yer alan Hayvanat bahçesi ve Orman alanı, güneyinde yer alan Zeytinpark'ın rekreasyon açıdan projeyi tamamlayıcı olması	Proje alanının şehir merkezine göreceli olarak uzak olması
Akdeniz Üniversitesi ve Uluslararası Antalya Üniversitesinin proje alanına yakın olması nedeniyle öğrenciler için yurt potansiyelinin bulunması	Yaya ve araç ulaşımının yetersiz olması
Antray'ın başlangıç durağının proje alanının kuzeyinde olması ve Antray hattın Expo 2016'ya kadar uzatılmış olması	Hızlı kentleşme sebebiyle çarpık kentleşme meydana gelmiş olup, alanda niteliksiz, düşük kaliteli ve teknik standartların altında yapılaşma olması
Şehir merkezine kıyasla yazın iklimik avantaj	Bölge çevresinde gelişen ticari alanın niteliksiz olarak gelişmesi
Düz bir topografyaya sahip olmasından ötürü farklı formlarda, Geniş kapsamlı karma bir proje geliştirme olanağı	Kaçak yapılaşmanın olması ve Asayiş sorunlarının bulunması
Antalya merkezine rahat ulaşılabilir konumda olması	Bölgenin kimliksiz bir yapılaşmaya sahip olması ve İmar durumu ile mevcut kullanımın uyumsuzluğu

Çizelge 4. 8. GZFT analizi fırsatlar ve tehditler

Fırsatlar	Tehditler
Güneydeki Ferro Krom sanayi alanından gelecekte dönüşüm potansiyeli ve bölgeye değer katması	Şehir merkezinde artan perakende ve ofis rekabeti
İnşaat aşamasında olan Burdur – Antalya otoyolunun erişilebilirliği artıracak olması	Dönüşmesi beklenen Ferro Krom proje alanında geleceğe yönelik olası rekabet
Yeni bir Antray hattının proje alanını Varsak bölgesinde de erişilebilirliğini artırmasının beklenmesi	Kırcami kentsel dönüşüm projesinin gelecek için rekabet teşkil etmesi
Projenin kuzeyindeki mevcut hayvanat bahçesinin proje kapsamında geliştirilecek olması	Proje alanının kuzeyinde cezaevi ile sanayi alanının yer alması

GZFT Analizi yorumlandığında;

- Tüketim alışkanlıkları çok değişken olmayan bölge ve bölge çevresinde, halkın eğlence ve dinlenme alanı olarak zaman geçirebileceği alanların olmadığı,
- Bölge halkının zaman geçirebileceği cazibe merkezinin yaratılması ve bölge ekonomisine katkı sağlayabilmesi için alanda kültür, ticaret ve eğlenceye yönelik alanların artırılması gerektiği,
- Bölge halkının hem boş vakitlerini geçirebileceği hem de kendilerini geliştirebileceği sosyal aktivite imkânlarının olmadığı,
- Bölgenin Antalya kent merkezinin kuzeybatısında otel kullanımı yer almadığından, şehre gelen misafirlerin bölgede konaklamasını sağlamak için ticari ve sosyal hayatla entegreli otel planlanması gerektiği,
- Kentsel dönüşüm alanı dışında bulunan Akdeniz Üniversitesi ve Uluslararası Antalya Üniversitesi öğrencileri için bölgede yurt yapılması durumunda hem öğrencilerin ihtiyacı karşılanacak hem de yaya sirkülasyonu artacak olması,
- Hem bölge halkının faydalanması hem de odak noktası oluşturmak açısından proje alanında sağlık kampüsü oluşturulması gerektiği,
- Yeni planlanacak konut alanlarının, sosyal konut niteliğinde olması ve tüm hak sahiplerine paylaştırılacaklar dışında yatırımcı üst gelir grubu tarafından bölgeyi çekim merkezi haline getirebilecek rezidans niteliğinde konut uygulamasının yapılması gerektiği,
- Antalya ili ölçeğinde bakıldığında kuzeybatısında AVM kullanımının olmaması sonucunda AVM yatırımının yapılması bölgenin hem ekonomik hem de sosyal olarak kalkınmasına katkı sağlayacağı,
- Bölgede hastane yatırımının yapılması bölgenin ikame amaçlı tercih edilmesinde önemli bir rol oynayacağı kanaatine varılmıştır.

4.3. Proje Alanı İçin Geliştirilen Kentsel Tasarım Modeli

Bu tez çalışmasında elde edilen verilere ve hak sahiplerinin beklentileri çerçevesinde yaşayanları yaşam çevrelerinde uzaklaştırmadan, katılımcı yöntemlerle kendi yaşam çevreleri üzerinde söz sahibi olacak, çevresel koşulları ve sosyal donatıları iyileştiren bir yaşam alanı amaçlandığı 4 ana başlık üzerinden kentsel tasarım modeli projelendirilmiştir.

Yeşil

Konuta yönelik kentsel dönüşüm projesinde, yaşam kalitesinin artırılması noktasında kentsel yeşil alanların öneminin ortaya konmasıyla; sürekliliği olan yeşil koridor yaratılması ve bu koridorların rekreasyon alanları ile güçlendirilmesi ile cazibeli hale getirilmesi planlanmıştır.

Sokak

Kent sokaklarının toplumsal yaşamın süregeldiği bir sahne olduğu göz önünde bulundurularak, öncelikle insan iletişiminin merkezi olacak ve günümüzde sokak kültüründen uzaklaşan çocukların tekrardan o kültüre bağlanmasını sağlayacak fonksiyonların oluşturulması hedeflenmiştir.

İnsan

Projelendirilen yatay mimarı ile komşuluk ve sosyal kimliğe duyarlı, bloklar arası avlu modeli ile mahalle içi iletişim ve yardımlaşma kavramını öne çıkaran farklı yaşam standartlarına olanak sağlaması amaçlanmıştır.

Kültür

Kültürel ziyaretin çekiciliği sebebiyle, mekânsal kaliteyi iyileştiren, toplumlar üzerindeki birleştirici etkisinin ortaya çıkarıldığı, bölgede ticari faaliyetlerin ve sirkülasyonun artmasının amaçlandığı kimlikli bölgelerin yaratılmasını hedeflenmiştir.

4.4.1. Konutlar

1999 Marmara ve 2011 Van Erciş depremi sonrasında yaşana can ve mal kayıpları sonrasında afet riski taşıyan alanların dönüştürülmesi yasası ile Türkiye genelinde dönüşüm süreci hız kazanmıştır. 2. derece deprem bölgesi olan Antalya’da meydana gelebilecek bir deprem sonrasında Marmara ve Van örneklerindeki gibi maddi ve manevi kayıpların yaşanmaması için gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Öncelik durumuna göre mevzuat hükümlerine aykırı, kontrolsüz ve plansız büyümenin gerçekleştiği ve mevcut altyapı yetersizliğinin olduğu kaçak ve denetimsiz yapıların, dönüştürülmesi gerekmektedir. Bu kapsamda örnek olarak seçilen 1.374.460,00 m²’lik Kepez - Santral Mahallesi (Şekil 4.46) hak sahibi oluru doğrultusunda ve 31.05.2012 tarih 28309 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 6306 sayılı karar ile Afet Riski Alan İlan edilerek dönüşüm sürecine başlanmıştır (Şekil 4.47).



Şekil 4. 46. Kepez – Santral mahallesi (01.09.2016)



Şekil 4. 47. Kepez – Santral mahallesi (12.09.2016)

Kepez - Santral Mahallelerinde ilk yıkımın başlaması ile birlikte 1 saha içerisinde stoklanarak, 165.254 ton inşaat ve yıkıntı atıkları konkasör yardımı ile 0 – 8 mm, 8 – 22 mm, 0 – 30 mm ve elek üstü agrega malzemesi olarak ayrıştırılmıştır (Şekil 4.48).



Şekil 4. 48. Konkasör ve elek çalışma alanı

Yıkım sırasında yapılardan çıkan 223 ton'luk ahşap malzeme stoklanarak yakacak ihtiyacı olan insanlara verilmek üzere Sosyal Hizmetlere teslim edilmiştir (Şekil 4.49).



Şekil 4. 49. Ahşap malzeme stoku

Şekil 4.50’te görüldüğü üzere yıkım sırasında betonarme binalardan çıkan 1324 ton kg demir malzeme, betonlarından ayrıştırılarak demir stok sahasında stoklanmış, ilgili idareye teslimi gerçekleştirilmiştir.



Şekil 4. 50. Demir stok sahası

14 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla 3417 Bina, 1285 Baraka, 129 Su Basmanı ve 159 diğer yapının yıkımı gerçekleşmiş olup altyapı çalışmalarına başlanmıştır (Şekil 4.51).



Şekil 4. 51. Kepez – Santral mahallesi (14.05.2017)

Yatay mimari formu ile mahalle ve komşuluk kültürünün geliştirildiği, binalar arası avlu modelinin yeşil ve sosyal fonksiyonlar ile desteklenerek hem bölge halkının daha çok toprakla temasının sağlandığı hem de afet durumunda önemli kaçış noktaları oluşturabilecekleri, proje içerisindeki yapılaşma yönlerinin bölge iklimi ile uyumlu, hak sahipleri ile yapılan ikili görüşme ve anket çalışmaları (Ek-1) dikkate alınarak projelendirilmiştir (Şekil 4.52). Yerinde dönüşüm modeli ile bölgede yaşayan / çalışan nüfusun, dönüşüm sonrasında da bölgede kalmasının hedeflendiği ve hak sahiplerine mevcut konumları korunarak projelendirilen Şekil 4.53'teki vaziyet planındaki A,B,C,D,E,F parseller üzerinde ev sahipliği verilmesi planlanmaktadır.



Şekil 4. 52. Konut projesi konsepti



Şekil 4. 53. Konut projesi vaziyet planı

Şekil 4.54'deki A parsel detayında 24,695 m² 'lik arsa alanından 74.326,46 m² 'lik inşaat alanı ile 9 blok 'tan 606 daire oluşturularak hak sahiplerine 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipolojilerine sahip 460 adet daire verilmesi planlanmıştır (Şekil 4.55,4.56,4.57,4.58,4.59,4.60,4.61).



Şekil 4. 54. Konut a parseli vaziyet planı örneği



Şekil 4. 55. 40 m² 'lik örnek 1+1 konsepti kat planları



Şekil 4. 56. 50 m² 'lik örnek 1+1 konsepti kat planı



Şekil 4. 57. 65 m² 'lik örnek 2+1 konsepti kat planı



Şekil 4. 58. 90 m² 'lik örnek 2+1 konsepti kat planı



Şekil 4. 59. 110 m² 'lik örnek 3+1 konsepti kat planı



Şekil 4. 60. 140 m² 'lik örnek 3+1 konsepti kat planı



Şekil 4. 61. 160, 174, 180 m² 'lik örnek 4+1 konsepti kat planı

4.4.2. Yeşil bant ve rekreasyon alanları

Gecekonduda yaşayan hak sahiplerinin kendi imkânları doğrultusunda diktiği 9783 adet Nar, Narenciye, Zeytin ve Meyve ağacı, 997 adet Zeytin ağacı, 571 adet keçiboynuzu, palmiye, çınar olmak üzere toplam 11786 ağaç yıkımlar sırasında usulünce taşınarak (Şekil 4.62), fidanlık alanında koruma altına alınmış (Şekil 4.63,4.64,4.65), ağaçların üzerine türünü, söküldükleri tarihi ve kime ait olduklarını gösteren metal plakalar yerleştirilmiştir (Şekil 4.66,4.67).



Şekil 4. 62. Hak sahipleri ağaçlarının taşınması ve stok alanında korumaya alınması



Şekil 4. 63. Peyzaj stok alanı (1)



Şekil 4. 64. Peyzaj bakım çalışması



Şekil 4. 65. Peyzaj stok alanı (2)

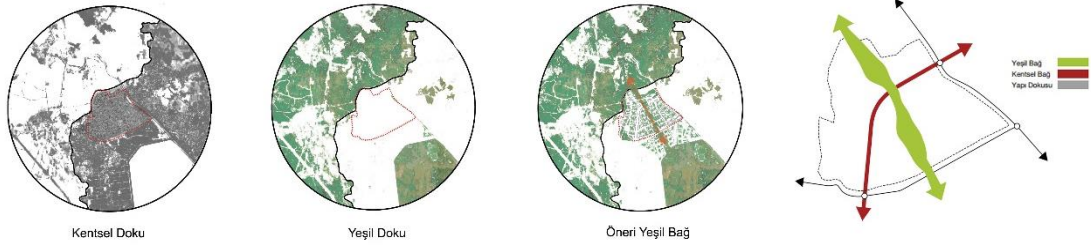


Şekil 4. 66. Hak sahibi ağaç plakaları



Şekil 4. 67. Ağaçların tür, kod ve analiz numaraları

Temizlenen alan üzerinde oluşturulan dönüşüm modelinde bölgenin kuzeyinde yer alan Hayvanat Bahçesi ve Bölgesel yeşil alana ve güney aksındaki Zeytinpark ile entegreli (Şekil 4.68) , kuzey ve güney hava sirkülasyonunun sağlandığı, Rekreasyon, Park ve Yeşil alanın planlanması hedeflendiği 260.000 m² 'lik yeşil bağ dokusu konsepti projelendirilmiştir (Şekil 4.69).



Şekil 4. 68. Kentsel bağ ve yeşil bağ dokusu



Şekil 4. 69. Yeşil alan ve rekreasyon alanı vaziyet planı

Bu konsept içerisinde sosyal yaşam alanları oluşturularak vatandaşların tenis, yüzme, basketbol, futbol gibi her türlü açık ve kapalı sportif faaliyetlerini yapabilecekleri spor ve oyun alanları, gezi ve yürüyüş alanları, koşu ve bisiklet parkurları, yanı sıra sökülüp takılabilir malzemelerden yapılmak kaydıyla eğlence, dinlenme ve park ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri; lokanta, çay bahçeleri, kahvehane, büfe kullanımlarının yer aldığı alanlarının yapılması öngörülmektedir (Şekil 4.70,4.71,4.72).



Şekil 4. 70. Yeşil ve rekreasyon alan konsepti



Şekil 4. 71. Yeşil alan konsepti



Şekil 4. 72. Rekreasyon alanı konsepti

4.4.3. Rezidans/home ofis bileşeni

Yapı kalitesi ve donatı nitelikleri bakımından konutlar ile benzerlik gösterse de rezidans birimleri hem yüksek yapı özellikleri, hem mekânsal büyüklükleri hem de yönetsel farklılıkları ve kullanıcılara sundukları konforlar nedeni ile farklı fonksiyonlar olarak değerlendirilirken ticari niteliğe sahip, gerektiğinde rezidans, gerektiğinde ise ofis olarak kullanılabilen ünitelerin tasarlanması ve bu iki tasarımın birleştiği fiyat avantajı, ev ortamı sağladığı, boyutu, istenen türden her türlü donanım sağladığı ve klasik otellere göre kişiye özel servis sağlayan “Rezidans/Home Ofis” konsepti (Şekil 4.73), vaziyet planında projelendirilmiştir (Şekil 4.74).



Şekil 4. 73. Rezidans / home ofis bileşeni



Şekil 4. 74. Rezidans / home ofis vaziyet planı

4.4.4. Ofis park

Ofis parkların saygın semtlerde, ana yolları veya caddeler üzerinde görünebilirliği yüksek yerlerde konumlanması gerekmektedir. Antalya il merkezi olarak kabul edilen Aksu, Lara, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa ilçelerindeki ofis stoku bir alanda toplanmaktan ziyade, şehrin ana ulaşım aksları üzerinde gelişim göstermiştir. Mevcut durumda proje alanının yakın kapsama alanı yüksek nüfusa sahip olmayıp, şehir merkezinden yüksek erişilebilirliğe sahip olması ve ek olarak Teknopark kurulması ile birlikte kısa dönemde önerilen Ofis Park konsepti (Şekil 4.75) ile bölgeyi talep artırıcı konuma getirmesi hedeflenerek vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.76).



Şekil 4. 75. Ofis park konsepti



Şekil 4. 76. Ofis park vaziyet planı

4.4.5. Perakende

Antalya ilinin kuzeybatısındaki proje alanı çevresinde bulunmayan, hem bölgenin ihtiyacını karşılaması hem de çekim gücü yaratması anlamında bölgenin demografik ve kentsel yapı stoku göz önüne alındığında, proje kapsamında planlanan müzeler, rekreasyon ve eğlence alanlarıyla desteklenebilecek Bölgesel Merkez ve Tema Merkez, Outlet Merkezi gibi alternatif kullanımlar için “Rezerv Alan” konsepti (Şekil 4.77) vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.78).



Şekil 4. 77. Bölgesel merkez ve rezerv alan konsepti



Şekil 4. 78. Bölgesel ve rezerv alan vaziyet planı

4.4.6. Cadde perakendeciliği

Şehirde cadde perakendeciliği ikincil şehirlere göre daha az gelişmiştir. Bunun sebebi Antalya'nın sıcak iklime sahip olmasıdır. Öte yandan Vezirgan Kapalı Çarşı ve Güllük alanı bölgedeki cadde perakendeciliğinde önemli bir konuma sahiptir. Güllük caddesinin küçük bir bölümü yayalaştırılmış, birçok yerel ve ulusal markaya ve banka şubelerine ev sahipliği yapmaktadır. Proje alanında planlanan “Bölgesel Merkez” ve “Perakende Rezerv Alanı” perakende bileşenlerine ek olarak, günlük ticaretin, konut ve diğer kullanımları destekleyici ticari ünitelerin konut ve ticari blokların altına, ana akslar boyunca “Cadde Perakendeciliği” konsepti (Şekil 4.79) vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.80).



Şekil 4. 79. Cadde perakendeciliği konsepti



Şekil 4. 80. Cadde perakendeciliği vaziyet planı

4.4.7. Teknopark

Türkiye’deki orta gelir ya da orta teknoloji tuzağı olarak adlandırılan yapısal durumdan kurtulup üst gelir grubunda bulunan ülkeler arasına girebilmesi ve 2023 yılı için ortaya konan ekonomik hedeflere ulaşması için gerekli olan Ar – Ge ve yenilik çalışmalarının başarısı, üniversite ve özel sektör arasında teknoloji transferinin gerçekleşmesi ile doğrudan ilgilidir. Bu iş birliğinin gerçekleştirildiği yerler ise Teknoloji Geliştirme Bölgeleri (TGB) olarak adlandırılır. Teknopark olarak da adlandırılan TGB’ler, Ar – Ge şirketlerini cezbetme amaçlı teşvikler ve muafiyetler sayesinde çekim kaynağı olmaktadır. TGB’ler üniversite – sanayi işbirliği kapsamında öğretim elemanları ile Ar – Ge ve yenilikçi şirketlerin araştırma ve geliştirme çalışmalarını gerek finansal gerekse organizasyonel olarak da desteklemektedir. Bu bağlamda, proje alanında önerilen ofis alanları ile birlikte kiralanabilir alan sunan bir “Teknopark” bileşeni (Şekil 4.81) vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.82).



Şekil 4. 81. Teknopark konsepti



Şekil 4. 82. Teknopark vaziyet planı

4.4.8. Otel

Antalya genelindeki otel yatırımları istikrarlı bir şekilde devam etmektedir. Çalışma alanında önerilen ticari ve konut tasarımlarının hem nüfus artışı hem de ticaret hacminin artmasına bağlı olarak günübirlik/kısa dönemli konaklamanın da artacağı varsayılmaktadır. Kentin turizm bölgesi olması sebebiyle sahil şeridinde yer alan tatil otelleri dışında proje alanında yer alması düşünülen otel orman içerisinde konumlandırılmış, 3 ve 4 yıldızlı, konforlu, rahatlık ve mahremiyet unsurlarının ön planda tutulduğu, az sayıda seçkin müşteriye daha iyi hizmet vermeyi ilke haline getirmiş küçük ama lüks butik otel konsepti (Şekil 4.83) vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.84).



Şekil 4. 83. Örnek otel konsepti



Şekil 4. 84. Otel konsepti vaziyet planı

4.4.9. Özel sağlık tesisi

Antalya genelinde hastane dağılımına bakıldığında sağlık kurumları merkezde toplanmıştır. 71 adet toplam sağlık kurumunun 22 tanesi özel kurumdur. İlin kuzeyinde hastane bulunan hastane yetersiz durumdadır. Bu doğrultuda bölge için sağlık yatırımına ihtiyaç olabileceği düşünülmektedir. Proje alanı içerisinde Sağlık zincirleri olan bir hastanenin bu alanda varlığı (Şekil 4.85), çekim etkisi getireceği düşünülerek vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.86).



Şekil 4. 85. Örnek özel sağlık tesisi konsepti

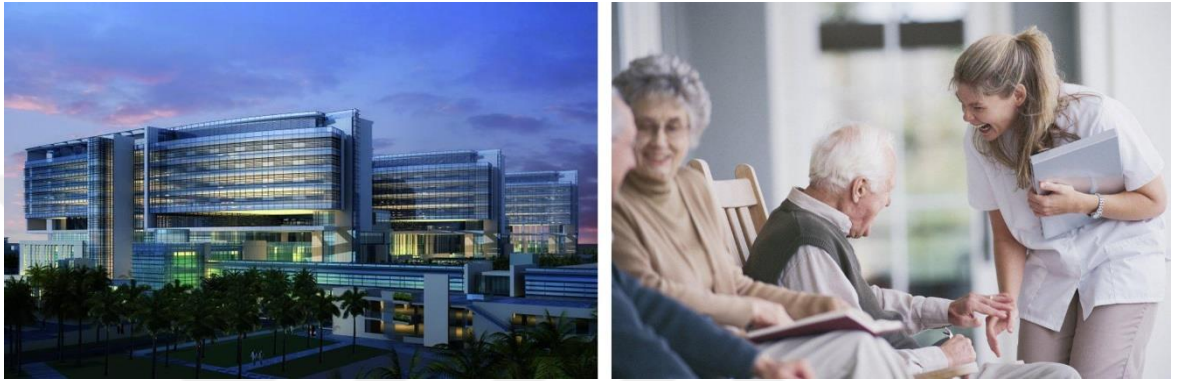


Şekil 4. 86. Özel sağlık tesisi vaziyet planı

4.4.10. Yaşlı bakım evi

Son yıllarda, sağlık turizmi Türkiye’de önemli bir büyüme göstermiştir. Özel ve devlet hastanelerinin yerli ve yabancı hasta çektiği gözlenmiştir. Avrupa’nın ve

Türkiye'nin yıllar içinde artması beklenen yaşlı nüfusu ile hem Avrupa hem de Türkiye'de yaşlı evleri öne çıkan bir konsept olma yolundadır (Şekil 4.87). Antalya hem ulaşılabilirliği, hem şehir genelindeki sosyal ve ticari donatıları, hem de ılıman iklim ile mevcut durumda orta yaşın üzerindeki ve emekli nüfusu kendine çekmektedir. Antalya'da Temmuz ve Ağustos aylarındaki yükselen hava sıcaklığının orta yaş ve üstü nüfus için sağlık riski oluşturduğu bilinse de, Kepez'de yer alan proje alanında sıcaklık şehir merkezine göre 2-3 °C daha serindir. Döşemealtı bölgesi de yazın serin mikro klimasından dolayı Antalyalılar tarafından tercih edilen bir bölge olmaktadır. Tüm bu faktörler göz önünde bulundurulduğunda proje alanı içerisinde “Yaşlı Bakım Evi” konsepti, vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.88).



Şekil 4. 87. Örnek yaşlı bakım evi konsepti



Şekil 4. 88. Yaşlı bakım evi vaziyet planı

4.4.11. Özel okul ve özel bakım okulu

Antalya’da okuma – yazma oranı %98.30 oranla (2013-2014 TÜİK verilerine göre) Türkiye’de birinci sıradadır. Diğer illerden göç alması ile birlikte, Antalya’yı yerleşim yeri olarak seçen Avrupalı ve Rus kökenli aileler de vardır. Hak sahiplerine verilecek ve rezidans olarak hizmet verecek konut stoku ele alındığında, “Özel Okul” ve özel ilgi isteyen öğrenciler için oluşturulacak “Özel Bakım Okulu” konseptleri (Şekil 4.89) vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.90).



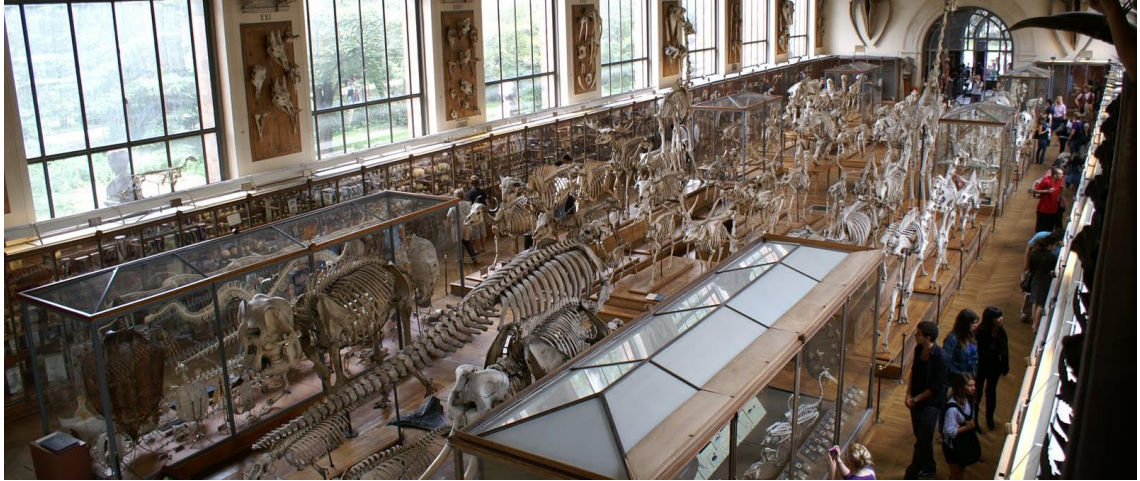
Şekil 4. 89. Örnek özel okul ve özel bakım okulu konsepti



Şekil 4. 90. Özel okul ve özel bakım okulu vaziyet planı

4.4.12. Kültürel tesis (müze)

Antalya ili yaz döneminde 11 milyon turist sayısı ile ilk sırada yer almaktadır. Hem yerli turistin hem de yabancı turistin ilgisini çekebilecek ülkemizin deniz, tarih ve doğa tanıtımını yapabilecek, Antalya’nın vizyoner anlamda gelişimini sağlayacak müze alanı konsepti (Şekil 4.91) vaziyet planında konumlandırılmıştır (Şekil 4.92).



Şekil 4. 91. Örnek müze konsepti



Şekil 4. 92. Müze vaziyet planı

4.4.13. Akıllı kent ve bilgi teknolojileri

Akıllı Kent Yönetim Yapısı ile genelden özele olmak üzere;

- Bina Yönetimin Planında Isıtma/Su/Elektrik, İletişim/TV Yayını, Güvenlik & Otopark Hizmetleri ile Akıllı Kent Uygulamaları,
- Toplu Konut Yönetim Planında Sayaç Okuma ve Gider Paylaşımı, Aydınlatma, Temizlik ve Atık Yönetimi, Yeşil Alan, Peyzaj Yönetimi (Sulama, Budama, İlaçlama ve Temizlik), Güvenlik (Alan ve Konut Güvenliği), Toplu Ulaşım Hizmetleri, Bina İzleme Sistemleri, Enerji Yönetim Hizmetleri,
- Alan Yönetimi Planında Akos (Akıllı Kent Otomasyon Sistemi) Komuta Kontrol Yönetim Merkezi içerisinde Yönetim Bilgi Sistemi Uygulamaları ile hedefin (kişinin) karar verme ve karar destek sistemi olarak görülmesi ve bu amaç için

birey, grup ve organizasyonların bilgiyi nasıl değerlendirdiği, tasarladığı, uyarladığı, yönettiği veya uyguladığı sorgulanır. Akıllı Kamu Güvenliği ve Kamera Sistemi kurularak Acil Müdahale ve İletişim Birimleri ile Dijital Video Gözetimi ve Suç Analiz Kontrolünün yapılması sağlanır. Akıllı Su Yönetimi ve Su Altyapı Yönetimi ile Atık Yönetimi ve Kaynak Planlama Optimizasyonunun yapılarak tasarruf sağlanması amaçlanır.

- Akıllı Enerji Yönetimi, Akıllı Şebekelendirme, Elektrikli Araçlar ve Yenilenebilir enerji kullanımları ile birlikte Yeşil bir kent merkezi oluşturulması hedeflenmektedir.

Genel anlamda Akıllı Kent Yönetim 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 ile Bina Yönetim, Toplu Konut Yönetimi ve Alan Yönetimi 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 kapsayan akıllı kent merkezi oluşturulması planlanmıştır (Şekil 4.93).



Şekil 4. 93. Akıllı kent ve bilgi teknolojileri

5. SONUÇ

1999 Marmara ve 2011 Van Erciş’te meydana gelen depremlerde yaşanan maddi ve manevi kayıpların nedenleri arasında çarpık kentleşme, yasa dışı gelişen alanlar, plana aykırı ya da plansız yapılanmalar yer almaktadır. Maddi ve manevi kayıpların önlenmesi adına afet riskinin öncelikli olduğu bölgelerde riskli yapıların tespiti ve kontrollü olarak yıkılması ile yerine daha sağlıklı, hayat kalitesi artmış, kültürel ve sosyal zenginlikte bölgelerin yaratılması amacıyla başta 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında yasa olmak üzere, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatlarına Aykırı yapılara ilişkin oluşturulan kanunlar yürürlüğe girmiştir.

Marmara ve Van Erciş örneklerinden yola çıkarak, Antalya’nın 2.derece deprem kuşağında yer alması ve Kepez – Santral Mahallesi genelinde risk sınıfına giren yapılar olması nedeniyle maddi ve manevi kayıpların yaşanmaması için 15.09.2014 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Kepez Santral proje alanının riskli alan ilan edilmesi adına Çevre Şehircilik Bakanlığına başvuruda bulunmuş, 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 25.12.2014 tarih ve 29216 sayılı resmi gazetede yayınlanarak Kepez - Santral Mahallelerini kapsayan 1.374.460,00 m² ’lik alan “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

Bu tez çalışmasında riskli alan ilan edilen Kepez – Santral Mahallelerinin Kentsel Dönüşüm projesi oluşturulurken;

1. Hak sahipleri ile ikili görüşme ve anket çalışmalarının, mahalle muhtarının görüş ve önerileri dikkate alınmış,
2. Kepez – Santral Mahallesi mevcut durum raporlarının Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ve Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı’ndan, Türkiye İstatistik Kurumu ve Kent Bilgi Sisteminden temin edilmiş,
3. Proje alanı ve çevresinde yer alan, projeye rakip oluşturabilecek ve benzer niteliklere sahip konut, ofis, ticaret, perakende, konaklama ve otel konseptlerinin pazar araştırması yapılmış,
4. GZFT analizi ile proje alanının güçlü, zayıf yönlerinin yanında iç ve dış çevrelerden oluşabilecek fırsat ve tehditler belirlenmiş,
5. Arsa tapusu ya da konut tapusu ikilemini ortadan kaldırarak toplu bir şekilde proje alanının yönetilmesine izin verecek bölgede yaşayanlara konut tapusu verilmesi kararlaştırılmış,
6. Yıllardır süre gelen mülkiyet sorunlarının çözülmesi, kaçak yapılaşmanın önüne geçecek, hak sahiplerini eşit kabul ederek doğru kentsel planlama yapılmış,
7. Yerinde dönüşüm modeli ile bölgede yaşayan / çalışan nüfusun, dönüşüm sonrasında da bölgede kalması planlanmış,
8. Mevcut yapı bloklarının yıkılması ile oluşan hafriyat atığı malzemenin yerinde dönüştürülmesi ile tekrar altyapıda kullanımı sağlanmış,
9. Yapılardan çıkan ahşap malzemeler stoklanarak, durumu yerinde olmayan ihtiyaç sahiplerinin yakacak ihtiyaçlarının karşılanması için Büyükşehir Belediyesi Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı’na teslimi yapılmış,
10. Hak sahipleri bahçelerinden üzerlerine hak sahibi bilgilerinin yer aldığı plakalar takılarak depolama alanına taşınan ağaçların proje sonrasında yeşil alan ve

- rekreasyon alanlarına yerleştirilmesi ile hak sahiplerinin kendi ağaçları ile buluşması planlanmıştır,
11. Yeşil, Sokak, İnsan ve Kültür konseptleri altında mevzuat hükümleri çerçevesinde nitelikli yapılar ve sosyal alanlar yaratarak, yaşam standartlarını ve kalitesini yükseltecek projeler geliştirilmiştir,
 12. Proje alanının Kuzey ve Güneyinde yer alan Yeşil aksı birleştirecek 260.000 m² 'lik Yeşil ve Rekreasyon alanı projelendirilmiştir,
 13. 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,
 14. Kent bütününde önemli bir yüz ölçüme sahip olan proje alanında çeşitli prestij noktaları yaratarak proje alanının kent içerisindeki önemini artırılması hedeflenmiştir,
 15. Oluşturulacak ticari fonksiyonlar ile bölge halkına yeni iş olanaklarının sunulması amaçlanmıştır.

Bu yöntem kapsamında 3265 hak sahibinin %98,68'i ile uzlaşısı (Ek-2) süreci gerçekleşmiştir. Bu uzlaşısı oranına sahip Türkiye'deki ilk başarılı projedir. Bu başarılı projede uygulanan metot, benzer çalışmalara ve başarılarla altlık oluşturması amacıyla şu şekilde sıralanmaktadır;

- 1)Bölge halkının beklentilerinin doğru anlamda tespitinin yapılabilmesi için ikili görüşmelerin ve anket çalışmalarının koordineli olarak gerçekleşmesi gerekmektedir.
- 2)Yeşil, İnsan, Kültür ve Sokak kurgusunun doğru planlanması, yüklenecek olan fonksiyonların doğru seçilmesi ve doğru yerlere konumlandırılması gerekmektedir. Bunun için öncelikle mevcut durumun iyi analiz edilmesi, bölgesel saha ve pazar fizibilitelerinin doğru değerlendirilerek, proje alanının güçlü ve zayıf yönünü, proje sonrasında oluşacak fırsat ve tehditlerinin iyi saptanması gerekir.
- 3)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.
- 4)Merkezi ve yerel yönetimler, oluşturulması ön görülen projenin hedeflerinin ve araçlarının verimli bir şekilde değerlendirilmesi amacıyla planlama, tasarım, yönetim ve uygulama politikalarının koordinasyonunu sağlamalıdır.
- 5)Bölgenin ve bölge nüfusunun dönüşümün sağlanması adına proje bölge halkıyla aynı dilde oluşturulmalı, hak sahipleri proje oluşum aşamasında ve uygulama sürecinde aktif rol oynamalıdır.
- 6)Afet riskleri nedeniyle yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında kanun ve yönetmelik mevzuatlarına uygun hareket edilmesi gerekmektedir.
- 7)Dönüşüm yapılacak alanlarda risklerin belirlenmesinde, bölgenin risk haritası, jeolojik etütler, mevcut yapılaşma durumu göz ardı edilmemelidir.

8)Kentsel dönüşüm projeleri bütün olarak ele alınmalı, öneri fonksiyon kurgusunun, araç ve yaya yaklaşımlarının doğru kurgulanması ve peyzaj düzenlemeleri ile birlikte mekânsal sürekliliğinin sağlanması gerekmektedir.

9)Kentsel dönüşüm uygulanan bölgede hak sahiplerinin her türlü sorunlarını paylaşılabilecekleri, proje ilerleyiş aşamalarını takip edebilecekleri irtibat ofisinin kurulması gerekmektedir.

10)Kentsel dönüşüm aşamaları şeffaf tutularak hak sahipleri her aşamada bilgilendirilmelidir.

11)Kentsel dönüşüm projesinde hak sahibi vatandaşların mağdur edilmemesi proje başarısının temel ilkesi olmalıdır. Dönüşüm sonrasında yaşadıkları çevreden uzak yerlerde iskân edilmemelidir.



6. KAYNAKLAR

- Acar, O. 2011. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul 4-14.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006. Dikmen Vadisi Projesi Plan Açıklama Raporu, Ankara.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Plan Açıklama Raporu, Ankara.
- Akkar, Z. M. 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, 2006/2, TMMOB Şehir Plancıları Odası.
- Aktüre, S. 1985. Osmanlı Devleti'nde Taşra Kentlerindeki Değişimler, *Tazminat'tan Cumhuriyet'e Türkiye Ansiklopedisi*, 891-904.
- Aras, G. 2008. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Tarlabaşı Örneği, <http://www.arkitera.com/h23919-sulukule-yeniden-sekillenecek.com> [Son erişim tarihi: 15.01.2018].
- Ataöv, A., Osman S. 2007. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 58 s.
- Anonim 1: 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/rapor.pdf>, [Son erişim tarihi: 08. 10.2017].
- Anonim 2: Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2014. Balbey Yenileme Alanı İlanı Gerekçeli Raporu, https://www.antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/meclis_toplantilar/Ocak_2015/Gundem_70.Madde.pdf, [Son erişim tarihi: 26.12.2017].
- Anonim 3: 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/Temmuz_2015/20150710_86.pdf [Son erişim tarihi: 21.12.2017]
- Anonim 4: Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2016. Kepez – Santral Mahallelerinde Hak sahipleri arasında yapılacak sözleşmeye ilişkin sözleşme ve eklerin görüşülmesi 09.05.2016 tarih 196, Sayılı Meclis Kararı, https://www.antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/meclis_toplantilar/2016/MAYIS_DEVAM/20160513_15.pdf, [Son erişim tarihi: 15.12.2017].
- Anonim 5: Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2016. Kepez - Santral Mahallelerinde Hak sahipleri ile yapılacak Nihai Sözleşmeye ilişkin 13.05.2016 tarih 557/558 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].
- Anonim 6: Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2017. Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.01.2017 tarih 142. Sayılı Meclis Kararı, https://www.antalya.bel.tr/Content/UserFiles/Files/meclis_toplantilar/2017/OCAK_DEVAM/2017013_2.pdf, [Son erişim tarihi: 07.11.2017].

- Anonim 7: <https://i.pinimg.com/originals/fb/56/8a/fb568afc458e9ab8a4d3fa550b7a9dd9.jpg> [Son erişim tarihi: 27.12.2017].
- Anonim 8: <http://megaprojeleristanbul.com/#okmeydani-kentsel-donusum-projesi> [Son erişim tarihi: 01.12.2017].
- Anonim 9: <http://konuttimes.com/kentsel-donusum/sincanda-11-bin-518konutyapilmasina-iliskin-protokole-imzalandi/50697>, [Son erişim tarihi: 21.11.2017].
- Anonim 10: <http://www.hurriyet.com.tr/sincan-da-buyuk-donusum-27173287>, [Son erişim tarihi: 17.10.2017].
- Anonim 11: http://www.flasgazetesi.com.tr/habersincan_ulubatli_hasan_mahallesi_kentsel_donusum iptal_edildi-10088.html [Son erişim tarihi: 11.12.2017].
- Anonim 12: <https://www.yeniasir.com.tr/kenthaberleri/2016/12/25/buyuksehir-belediyesine-kamulastirma-tepkisi> [Son erişim tarihi: 19.12.2017].
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2013. Kepez - Santral Mahallelerinin Parselasyon İşlemleri ile ilgili 23.05.2013 tarih 312 sayılı Encümen Kararı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2013. Kepez - Santral Mahallelerinin Gecekondu Önleme Bölgesi ilanı 08.10.2013 tarih 575 sayılı Meclis Kararı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2014. Kepez - Santral Mahallelerinin Riskli Alan İlanı 25.12.2014 tarih 28216 sayılı Resmi Gazete.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2015. Kepez - Santral Mahallelerinde yapılacak olan tüm iş ve işlemlere ilişkin 28.01.2015 tarihli 1.Protokol.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2015. Kepez - Santral Mahallelerinin imar planlarının hazırlanmasına ilişkin 14.07.2015 tarih 659 sayılı Meclis Kararı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2015. Kepez - Santral Mahallelerinde imar planlarının hazırlanmasına ilişkin 20.08.2015 tarihli EK 1. Protokol.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2015. Kepez - Santral Mahallelerinde Hak sahipleri ile yapılacak Ön Protokole ilişkin 16.11.2015 tarih 1025 sayılı Meclis Kararı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2016. Kepez - Santral Mahallelerinde yapılacak olan çalışmalarda iş birliği ve ortak hizmete ilişkin 16.08.2016 tarihli EK 2. Protokol.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2017. Kepez - Santral Mahallelerinde tapu devir işlemlerine ilişkin 13.02.2017 tarihli EK 3.Protokol.
- Ayık, U. 2014. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinden Hareketle Siyasi Alandaki Hegomonik Söylemin Kentsel Mekâna Yansımaları, *Coğrafyacılar Derneği Uluslararası Kongresi Bildirileri Kitabı*: Muğla, 780-788.
- Ayan, M. 1973. İzmir’de Gecekondu Problemi ve Gültepe Gecekondularının Sosyo – Ekonomik Bir Araştırma, İzmir.
- Bayhan, V. 1996. Türkiye’de İç Göçler ve Anomik Kentleşme, Toplum ve Göç, *DİE Yayını*, Ankara,178-194.
- Bayraktar, E. 2006. Gecekondu ve Kentsel Yenileme. Nesrin Turhan, *Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları*, Ankara, 237 s.

- Bilsel, C. 2003. Gecekondu Alanlarının Dönüşümü Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Üzerine, İmar ve Şehirleşme Bülteni, 15.
- Boşdurmaz, N., Ünal, Z. G. 2012. Okmeydanı'nın Tarihsel Gelişimi ve Soyut-Somut Kültürel Mirası Değerlendirme Raporu.
- Can İ., Çiçek, C. 2012. Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9.
- Cantacuzino, S. 1990. A Policy for Architectural Conservation. A. H. Imamuddin, K.R. Longeteig (Editors). Architectural & Urban Conservation in the Islamic World. The Aga Khan Trust for Culture, Geneva.
- Çardak, F.S. 2011. Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi; Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Demirkıran, S. 2008. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği”. Yüksek Lisans Tezi Trakya Üniversitesi, Edirne.
- Demirsoy, M.S. 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki etkisi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Dündar, Ö. 2003. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul.
- Dinçer, İ. 2009. Kent Ölçeğinde Koruma ve Yenileme Kavramı Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Şehir Yenileme Koruma Dersi Ders Notları.
- Dostoğlu, N. 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine, *Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12/1.
- Eke, F. 2000. Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5(1).
- Ergenekon, T. 2003. Urban Regeneration and Urban Desing, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildirisi, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Sempozyum Kitabı, *Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları*, İstanbul, 192 – 204.
- Ersoy, M. 2007. “Kapsamlı Planlama Kuramının Tarihsel Gelişimi ve Bugünü” Kentsel Planlama Kuramları, Ankara: İmge Kitapevi, 115- 171.
- Erzene, Ş. 2013. Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği ile İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı. Doktora Tezi, İstanbul.
- Epöztürk, L. 2004. Pearl Nehri Kentsel Tasarım Projesi, Kentsel Tasarım Yöntem Teknikleri, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Ders Programı, İstanbul.
- Genç, F.N. 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamalarının Genel Görünümü, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15/1.
- Geray, C. 1987. Gecekondu Yıkımı Çözüm Değil, Tarihli Cumhuriyet, 2.

- Gül, M. 2008. Tarihi Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Antalya Örneği. Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Antalya.
- Gürel, Ü. 2004. Kent Ütopyaları Kapsamında Konut Tipolojileri, *G.Ü.Fen Bilimleri Dergisi*, 17(4), 133-147.
- Gürler, E. 2002. A Comparative Study in Urban Regeneration Process: The Case of Istanbul, ODTÜ.
- Günay, B. 1994. Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri, *Mimarlık* 249, 111-114.
- Görgülü, Z. 2009. Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz, TMMOB, İzmir Kent Sempozyumu, 08-10 Ocak, İzmir, 767-780.
- Harvey, D. 2008. Umut Mekanları, Çev. Zeynep Gambetti, İstanbul, Metis Yayıncılık.
- Okray, D. 2007. Kentsel Yaşam Kalitesi: Sürdürülebilirlik, Yaşanabilirlik ve Kentsel Yaşam Kalitesi. Mimarlar Odası, İstanbul.
- Öngören, G., Çolak, N. 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi. *Öngören Hukuk Yayınları*, İstanbul.
- Özden, P. 2008. Kentsel Yenileme: Yasal, Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama, İmge Kitabevi, İstanbul.
- Öztaş, N. 2005. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme, Yüksek Lisans Tezi. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özcan, K. 2011. Tazminatın Kent Reformları: Türk imar sisteminin kuruluş sürecinde erken planlama deneyimleri (1839 – 1908), *Osmanlı Bilimi Araştırmaları*.
- Sayar, Z. 1948. 5218 Sayılı Kanun ve Mavi Haritası, *Arkitekt Dergisi*, 9(12), 187- 188.
- Şişman, D. 2009. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Şişmanyazıcı, B. 2009. Tarihi Kentsel Alanlarda Toplumsal ve Mekânsal Yeniden Yapılanma Gentrification, Fener ve Balat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ
- Keleş, R. 1982. Türkiye’de Kentleşme ve Kentsel Gelişme Politikaları, Kentsel Bütünleşme, *Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları*, Ankara.
- Keleş, R. 2006. Kentsel Sağıklaştırma, Kentleri Paylaşmak, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara.
- Kılıç, A. 2006. Dönüşüm, Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar, *Ege Mimarlık*, 12–15.
- Kirişci, T. 2007. 10 Soruda Kentsel Dönüşüm, *Planlama Dergisi*, İstanbul.
- Kongar, E. 1985. Türkiye Üzerine Araştırmalar, Remzi Kitapevi, İstanbul.
- Legates, R.T., Stout, F. 1998. Modernism and early urban planning, London.
- Murat, İ. 2008. Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Bursa.

- Mutlu, S. 2007. Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyasi Bilimi Anabilim Dalı, Yüksek lisans Tezi (yayınlanmamış), Ankara.
- Tekeli, İ. 1998. Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Yıldız Sey (ed), *Tarih vakfı yayınları*, İstanbul.
- Tekeli, İ. 2005. “Türkiye’de Kent Planlaması Düşüncesinin Gelişimi” MSGS, Mimar Yunus Anısına Düzenlenen Konferanslar, İstanbul.
- Tekeli, İ. 2010. Türkiye’nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarih Yazıları, *Tarih Vakfı Yurt Yayınları*, İstanbul.
- Türel, A. 2005. İstanbul Eylem Planına Yönelik Mekânsal Geliştirme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışmaları, Şehir Planlama Bölümü, Ankara.
- Türkiye Habitat III. Ulusal Raporu, 2014. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara.
- Yıldırım, A.E. 2006. Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm, *Planlama Dergisi* 2006/1. ss. 7-24.

7. EKLER

Ek-1: Hak sahiplerine uygulanan anket formu

Ankete Katılan İsim Soyisim:
Telefon No:
Analiz Numarası:
Açık Adres:

1. HANE BİLGİLERİ

Hanede Yaşayan Kişi Adedi;
 Hanede Çalışan kişi Adedi;
 Hanede Yaşayan Öğrenci Adedi;

2. MAHALLEYİ TERCİH ETME NEDENİNİZ NEDİR? (birden fazla seçenek seçilebilir)

- ☐ 1. Aileden miras kaldığı için
☐ 2. Kiraların uygun olması, maddi gücünün mahalleye yetmesi
☐ 3. Akraba ve hemşehirlere yakın olduğu için
☐ 4. Ev yapma imkanı burada olduğu için
☐ 5. Evlenince eş durumundan dolayı taşınmak zorunda olduğu için
☐ 6. İş yerine yakın olduğu için
☐ 7. Sakin ve temiz olduğu için
☐ 8. Ulaşım kolay olduğu için
☐ 9. Diğer

3. MAHALLENİN SİZİN İÇİN EN ÖNEMLİ SORUNU HANGİSİDİR? (birden fazla seçenek seçilebilir)

- ☐ 1. Trafik ve ulaşım sorunu
☐ 2. Binaların deprem riski taşıması
☐ 3. Evlerin küçük ve kullanışsız olması
☐ 4. Yeşil Alan ve Park Yetersizliği
☐ 5. Alt Yapı Sorunları
☐ 6. Yolların ve kaldırımların bakımsız olması
☐ 7. Diğer

4. EVİNİZİN MEVCUT DURUMUNDAN MEMNUN MUSUNUZ?

☐ Evet ☐ Hayır

Açıklama;

--

5. MAHALLEDE OTURMAKTAN MEMNUN MUSUNUZ? (birden fazla seçenek seçilebilir)

Evet

Hayır

☐ KENDİ EVİ	☐ GÜVENLİK
☐ İŞ YERİNİN YAKIN OLMASI	☐ İŞ YERİNİN UZAK OLMASI
☐ GÜVENLİK	☐ ÇOCUKLARIN EĞİTİMİ
☐ ÇOCUKLARIN EĞİTİMİ	☐ AİLEYE ve AKRABALARA UZAK OTURMA
☐ AİLE VEYA AKRABALARA YAKIN OTURMA	☐ KİRALAR PAHALI
☐ MAHALLEDEN MEMNUN	☐ AİLEVİ-ÖZEL NEDENLER
☐ AİLEVİ-ÖZEL NEDENLER	☐ MEMLEKETE DÖNME
	☐ DEPREM

6. MAHALLEDE KOMŞULUK İLİŞKİLERİ NASILDIR?

- ☐ Herkes birbirini tanır ve komşuluk ilişkileri çok iyidir
- ☐ Arada sırada görüşürüz, kısmen komşuluk ilişkileri iyidir
- ☐ Komşuluk ilişkileri pek yoktur

7. HANGİ SIKLIKLA MAHALLENİZDEN DIŞINA ÇIKIYORSUNUZ?

- ☐ Ayda birkaç kez
- ☐ Haftada birkaç kez
- ☐ Haftada 3 yada 4 kez
- ☐ Hemen hemen her gün

8. AŞAĞIDA YAPILACAK OLAN PROJEYE DAİR İFADELER BULUNMAKTADIR. BUNLARA HANGİ ORANDA KATILIP KATILMADIĞINIZI BELİRTİR MİSİNİZ?

A. Mahalle sosyo-kültürel , sportif faaliyetler bakımından yeterli seviyededir.

☐ Kesinlikle Katılmıyorum	☐ Katılmıyorum	☐ Kısmen Katılıyorum	☐ Katılıyorum	☐ Kesinlikle Katılıyorum
--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

B. Kentsel dönüşümle birlikte mahalledeki komşuluk, aile ve akraba ilişkilerinin artacağına inanıyorum.

☐ Kesinlikle Katılmıyorum	☐ Katılmıyorum	☐ Kısmen Katılıyorum	☐ Katılıyorum	☐ Kesinlikle Katılıyorum
--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

C. Kentsel Dönüşümle birlikte Mahalledeki gürültü, trafik ve kirliliğin azalacağına inanıyorum.

☐ Kesinlikle Katılmıyorum	☐ Katılmıyorum	☐ Kısmen Katılıyorum	☐ Katılıyorum	☐ Kesinlikle Katılıyorum
--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

D. Kentsel dönüşümle birlikte yeni konutunun şimdikinden çok daha değerli olacağına inanıyorum.

☐ Kesinlikle Katılmıyorum	☐ Katılmıyorum	☐ Kısmen Katılıyorum	☐ Katılıyorum	☐ Kesinlikle Katılıyorum
--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

E. Kentsel dönüşümle birlikte mahallede yeni iş alanlarının kurulacağını düşünüyorum.

☐ Kesinlikle Katılmıyorum	☐ Katılmıyorum	☐ Kısmen Katılıyorum	☐ Katılıyorum	☐ Kesinlikle Katılıyorum
--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

F. Kentsel Dönüşüm Projesiyle Mahalleye bir canlılık gelecek, mahalle tekrardan hayata dönecektir.

☐ Kesinlikle Katılmıyorum	☐ Katılmıyorum	☐ Kısmen Katılıyorum	☐ Katılıyorum	☐ Kesinlikle Katılıyorum
--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

G. Kentsel Dönüşüm Projesi ile daha dayanıklı, konforlu evlere ve daha iyi bir sosyal ortama kavuşacağız.

☐ Kesinlikle Katılmıyorum	☐ Katılmıyorum	☐ Kısmen Katılıyorum	☐ Katılıyorum	☐ Kesinlikle Katılıyorum
--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

9. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İLE İLGİLİ HANGİ İLETİŞİM KANALLARINDAN BİLGİ ALIYORSUNUZ? (birden fazla seçenek seçilebilir)

- ☐ 1. Büyükşehir belediyesi yetkililerinden veya Sn Büyükşehir Belediye Başkanımızın açıklamalarından
- ☐ 2. Kepez Belediyesi yetkililerinden veya Sn Belediye başkanımızın açıklamalarından
- ☐ 3. Belediye Kentsel Dönüşüm Ofisinden
- ☐ 4. Belediye Kentsel Dönüşüm Ofisi Telefonundan
- ☐ 5. Televizyon ve Gazetelerden
- ☐ 6. İlan Duyuru ve Afişlerden
- ☐ 7. Belediye İnternet Sitesinden
- ☐ 8. Mahalle Sakinleri ve Komşularından

10. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDEN BEKLENTİLERİNİZ AŞAĞIDAKİLERDEN HANGİSİDİR? (birden fazla seçenek seçilebilir)

- ☐ 1. Değerli, modern bir konuta sahip olunması
- ☐ 2. Sosyo-kültürel faaliyetlerin artması
- ☐ 3. Yeşil alanların ve park alanlarının daha kullanışlı ve modern olması
- ☐ 4. Depreme ve doğal afetlere dayanıklı evler
- ☐ 5. Alt yapı, yol, ulaşım gibi hizmetlerin tam anlamıyla sağlanması
- ☐ 6. Mahalledeki hırsızlık gibi olayların son bulması, çevre kirliliğinin azalması
- ☐ 7. Eski konutların yıkılması, kullanışlı yeni evlerin yapılması
- ☐ 8. Diğer.....

11. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDE İNŞAA EDİLECEK KONUTLARA DAİR GÖRÜŞLER

- A. Kentsel Dönüşüm Projesinde hak edeceğiniz konut dairenizin alanlarının bölümlenmesi konusunda, daire içerisindeki kullanım rahatlığınızı dikkate alarak;
- ☐ Aynı inşaat m2 sinde odalar küçük, ama oda sayısı çok olsun isterim.
 - ☐ Aynı inşaat m2 sinde odalar büyük, ama oda sayısı az olsun isterim.
- B. Kentsel Dönüşüm Projesinde hak edeceğiniz konut dairenizin alanı yeterince büyük ise tercih edeceğiniz daire tipi (borçlanarak veya borçlanmayarak);
- ☐ Hak ettiğim büyüklükte tek bir dairem olsun isterim.
 - ☐ Her biri hak ettiğim büyüklüğün yarısına yakın olan daha küçük iki dairem olsun isterim.

C. Standart özellikler barındıran normal büyüklükteki bir konut yerine konutunuzun satış değerini arttıracak aşağıdaki çevreci ve teknolojik özelliklerden hangisi olursa daha küçük bir konut almayı düşünebilirsiniz? (birden fazla seçenek seçilebilir)

- ☐ 1. Güneş panelleri sayesinde elektrik giderimin azalacağı, ortak alanlarda kullanılacak elektrik masraflarımızın olmayacağı/çok az olacağı yapıları tercih ederim.
- ☐ 2. Akıllı ev teknolojileri ile güvenlik, konfor, tasarruf sağlanan yapıları tercih ederim.
- ☐ 3. Su ve atıkların geri dönüşüm ve arıtma yöntemleriyle yönetildiği çevreci ve tasarruflu çözümler sunan yapıları tercih ederim.
- ☐ 4. Konutum değerini arttıracak bu özellikler yerine, standart büyüklükte normal bir dairem olsun isterim.
- ☐ 5. Diğer.....

D. Kentsel Dönüşüm Projesi ile mahallenizde olmasını istediğiniz ulaşım tipleri nelerdir? (birden fazla seçenek seçilebilir)

- ☐ Tramvay
- ☐ Otobüs
- ☐ Bisiklet yolu
- ☐ Özel Araç

E. Kentsel Dönüşüm Projesi ile yeni mahallenizde olması gerektiğini düşündüğünüz sosyal alanlar hangileridir? (birden fazla seçenek seçilebilir)

- ☐ Sağlık Ocağı
- ☐ Hobi Bahçeleri
- ☐ İbadethane
- ☐ Halk Pazarı
- ☐ Orman alanı ile bütünleşen büyük mahalle parkı
- ☐ Taziye Evi
- ☐ Etkinlik Alanı
- ☐ Tiyatro/Sinema Salonu
- ☐ Yüzme Havuzu(Açık/Kapalı)
- ☐ Basketbol Sahası
- ☐ Futbol Sahası
- ☐ Tenis Kortu
- ☐ Koşu ve Yürüyüş Yolları
- ☐ Müzeler
- ☐ Diğer

Yeşil alanların proje alandaki dağılımıyla ilgili olarak görüşünüz nedir

- ☐ Evlerinize yakın küçük ve sayısı çok parklar
- ☐ Sayısı az ancak büyük ormanla bütünleşmiş bir mahalle parkı
- ☐ Diğer

F. Kentsel Dönüşüm Projesi sonucunda Yaşam tercihlerinize göre hangi tip bir yapı içerisinde yaşamak istersiniz? Bu yapıda olmasını istediğiniz özellikler nelerdir?

- ☐ Site'de Yaşamak İsterim ☐ Bağımsız Binada Yaşamak İsterim.

☐ Özel Güvenlik ☐ Havuz ☐ Kapalı/Açık Otopark Diğer.....	☐ Otopark Diğer.....
--	--

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Dairesi : KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Evrak Ta.ve No :

Meclisin 13-01-2017 Cuma günü saat 14:30 'da yaptığı 2017 dönemi 1. Toplantısının 2. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2017-53 sayılı karardır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarihli toplantısında gündemin 142'nci maddesinde görüşülerek Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.12.2014 tarihli yazısı ile Antalya Büyükşehir Belediyesine devrettiği yetkiler ve sonrasında 12.01.2015 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin kararları uyarınca dönüşüm uygulamaları ile ilgili ANTEPE'ye yetki verilmesi ve ANTEPE'nin bu yetkiye istinaden projenin uygulanmasını gerçekleştirebilmesi ile ilgili 28.01.2015, 20.08.2015 ve 16.08.2016 tarihlerinde Büyükşehir Belediyesi ile ANTEPE arasında imzalanan iş birliği ve ortak hizmet protokollerinin hükümleri doğrultusunda; Antep A.Ş.'den gelen yazı eklerindeki Yapılabilirlik Fizibilitesi ve diğer tüm evrakların incelenmesi neticesinde anılan projenin Antep A.Ş. tarafından; "Altıyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Belediyemizce devredilen yetkilerden olan; "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 yapma/yaptırma işlemlerine başlayabilmesi için imzalanacak sözleşme veya sözleşmelerde Belediyemizin alacağı haklar ve yapımçılara verilecek haklar ile sözleşmenin ana unsurlarının Meclisimizce karara bağlanması ve bunun yanı sıra belirtilen meclis ve encümen kararları ile belediyemiz ve Antep A.Ş. arasında daha önce imzalanmış mezkur protokoller çerçevesinde bugüne kadar Antep A.Ş. tarafından Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza tevdi edilen yapılmış tüm iş, işlem ve imalatlarla ilişkin detaylı bilgilerin de Büyükşehir Belediye Meclisinin bilgi ve onayına sunulması hakkındaki;

Handwritten signatures: [Signature 1] [Signature 2] [Signature 3]

Plan ve Bütçe Komisyonunun 11.01.2017 tarihli raporunda;

24.11.2014 tarihli ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 25.12.2014 tarihli ve 29216 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak 'Riskli Alan' ilan edilerek Kentsel Dönüşüm Projesi yürütülen alanda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2015 tarihli ve 87 sayılı kararı ile ANTEPE İnş. ve Tic. A.Ş.'ye yapılan yetki devrine istinaden ANTEPE A.Ş.'nin sorumluluğundaki iş ve işlemlere ilişkin 06.01.2017 tarihli ve 2017-1561 sayılı ANTEPE İnş. ve Tic. A.Ş. yazısı ve inşaat yapma/yaptırma işlemlerine başlanabilmesi için imzalanacak sözleşme veya sözleşmelerde Büyükşehir Belediyesinin alacağı haklar ve yapımcılara verilecek haklar ile sözleşmenin ana unsurlarının Meclisçe karara bağlanması kapsamında;

D) TAMAMLANAN İŞLEMLER ve SONUÇLARI

Riskli Alan olarak ilan edilmiş olan 132,7 hektar alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi ile ilgili olarak işbirliği ve hizmet protokolleri kapsamında 04/01/2017 tarihi itibarı ile;

1. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Hak Sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşmalar yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere kira yardımı yapılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;

1.1. Proje alanında, Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisi 14.09.2015 tarihinde açılmış ve halen hizmet vermektedir.

1.2. Hak sahipleri uzlaşi süreçlerini yürütmek için kentsel dönüşüm yazılımı kurulmuş, hak sahipleri bilgileri ve evrakları dijital ortama aktarılmış, ayrıca, www.yenikepezsanal.com sitesi devreye alınarak vatandaşların bilgi almaları sağlanmıştır.

1.3. 13.02.2014, 16.06.2016, 13.10.2016 ve 22.12.2016 tarihli Encümen Kararları ile belirlenen 3.265 hak sahibi kontrol edilerek, uygulamalara aktarılmış, gayrimenkulü ile ilişkilendirilmiş ve uzlaşi çalışmaları yürütülmüştür. Uzlaşi çalışmaları neticesinde;

1.3.1. 16.11.2015 tarih ve 1025 sayılı Meclis kararına dayanılarak; hak sahiplerinden 3.220 hak sahibi ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokolde her bir hak sahibine daha önce yapılmış olan fizibilite çalışmasının sonuçları doğrultusunda, Encümende onaylanan tapu tahsis alan büyüklüğüne göre yeni imar planı ile elde edebileceği toplam inşaat imar hakkının % 35'i kadar inşaat alanı taahhütü verilmiş olup, bu taahhüt tüm hak sahipleri için toplamda brüt 412.356 m2 inşaat alanını ifade etmektedir.

Anılan ve toplamda brüt 412.356 m2 inşaat alanı için hak sahiplerine imar hakkının % 35 i kadar inşaat alanı hakkı tanınması hususunun karara bağlanmak üzere meclisimizin takdirine sunulmuştur.

1.3.2. 13.05.2016 tarih ve 557/558 sayılı Meclis kararları uyarınca, 3.220 hak sahibi ile sözleşme imzalanmış; hak sahipleri ön protokolde imzaladıkları haklarının üzerine; 1994 senesinde makbuz karşılığı; bedel yatırımlar için Meclisçe onaylanan 3 m2 ek hak ile, yine meclis kararında tanımlanan % 10 büyüme haklarını kullanarak, üretilen konsept mimari projedeki daire tiplerinden bir veya birden çok daire seçimi yapmışlardır.

1.3.3. 21.11.2016 tarih ve 1289 sayılı Meclis kararı uyarınca ise; 40m2 den düşük hakka sahip olan hak sahiplerinin haklarını 40 m2'ye tamamlama işlemleri yapılmış, ayrıca sözleşme imzalanmış 3.220 hak sahibinden 195 tanesi, 84 ayrı işlem ile 1. veya 2. derece akrabaları ile hak birleştirme işlemlerini yaparak sözleşmelerini yenilemişlerdir. Bu çalışmada 13 hak sahibi haklarını devretmiş, varislerden 1 adet yeni hak sahibi oluşumu ile birlikte sözleşme imzalanmış 3.207 hak sahibi, 13 haklarını devretmiş hak sahibi, 45 uzlaşılamayan hak sahibi olarak toplam 3.265 hak sahibi üzerinden işlemler gerçekleştirilmiştir.

1.3.4. Uzlaşılamayan 45 hak sahibinden 18 adedine ulaşılamamış, 27 adedinin ise kendisi veya varisleri ile anlaşılabilmiştir. Bu hak sahiplerinin meclis kararları doğrultusunda ve proje bütünlüğü adına, daire tercihleri tanımlanmış ve adlarına ayrılmış olmakla birlikte, 6306 sayılı ve ilgili diğer yasaların hükümleri doğrultusunda projeye katılım durumları ile ilgili süreçleri başlatılacaktır.

1.3.5. Tüm bu çalışmaların sonucu; uzlaşi süreci bitirilip protokolleri imzalanmak suretiyle Büyükşehir Belediyesi tarafından kendilerine verilecek olan hakları kesinleşmiş ve metrajları ile birlikte ada parsel numaraları, açık isim ve kimlik numaraları EK-1 HAK SAHİBİ UZLAŞI SONUÇ LİSTESİ ile sunulmuştur. Bu listedeki hakların ve hak sahiplerinin meclisimiz tarafından karara bağlanmak üzere takdirlerinize sunulmuştur.

1.3.5.1. Haklarını devretmiş 13 hak sahibi haricindeki 3.207 hak sahibi seçimleri ve uzlaştırmayan 45 hak sahibi için resen atanan daireler dahil, % 10 büyüme hakkı kullananlar ile birlikte toplam daire brüt alanı 439.796 m2 olan 5.070 adet daire üzerinden uzlaşi süreci sonlanmıştır.

1.3.5.2. Daire seçimi için büyüme veya küçülme işlemleri ile akrabalari ile hak birleştirmeleri sonucunda 2.670 hak sahibi adına Büyükşehir Belediyesine 18.175.600,00-TL gelir tahakkuku yapılmıştır. Hisselerini küçültürük Büyükşehir Belediyesine devir için müracaat etmiş olan 446 hak sahibi için 1.227.200,00 -TL ödeme tahakkuku yapılmış, tüm tahakkuk ve tahsilat işlemleri Büyükşehir Belediyesi Dönüşüm Gelirleri Hesabı üzerinden yürütülmüştür.

1.4. 13.05.2016 tarih ve 558 sayılı meclis kararı doğrultusunda sözleşmesini imzalayıp tahliyelerini gerçekleştiren 3.173 hak sahibinden, 2.815 adedine; kişi başı 750.-TL üzerinden toplam 2.111.250 TL taşınma yardımı Dönüşüm Gelirleri Hesabından ödenmiştir.

1.5. Mevzuat ve yönetmelikler doğrultusunda kira yardımına hak kazanan hak sahipleri listesi 29.11.2016 tarihinde oluşturularak Çevre ve Şehircilik Bakanlığından 3261 adet hak sahibi için 70.437.600 TL kira yardım talep edilmiştir. Kira yardımları ile ilgili ödemeler Bakanlık nezdinde takip edilmektedir. Bakanlığın ödeme işlemine dek hak sahiplerimizin mağdur olmaması için, Bakanlık ödemesi gelince mahsup edilmesi adına Dönüşüm Gelirleri Hesabından 5.268.200 TL kira yardımı ödemesi yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir.

2. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Alandaki yapıların üzerindeki köhneleşmiş yapılar da dahil olmak üzere muhdesatı ile birlikte değer tespit işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;

2.1. Alandaki mevcut durum ile ilgili olarak; sokak rayiç bedelleri, muhdesat bedelleri ve kura aşamasında şerefiye gruplarını belirlemek için piyasa bedeli tespitleri SPK lisanslı bir değerlendirme firmasına yaptırılmıştır.

2.2. 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca imar planı sonrası imar uygulaması ile oluşan yeni parsellerin imar durumlarına göre SPK lisanslı bir değerlendirme firmasına arsa değerlemesi ayrıca yaptırılmaktadır. Sunulan ilk raporda, imar uygulamasında donatı alanları hariç gelir getirme potansiyeli olan Kültürel Tesis ile birlikte Konut ve Ticaret imarlı toplam 808.323m2'lik alanı kapsayan 23 parselin, 1.012.325.600,00-TL'lik bir değer belirlenmesi yapılmış, ortalama arsa değeri olarak 1.252,00-TL/m2 sonucuna ulaşılmıştır. İlk rapor ve raporun sonuç özeti olan tablo EK-2 ARSA DEĞERLEME RAPORU ve TABLOSU olarak sunulmuştur.

3. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Bakanlıkça onaylanmak üzere (bu yetki ilgi bakanlık yazısı ile Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir), ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;

3.1. 12.02.2016 tarih ve 212 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Kepez-Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanarak, 31.03.2016 tarih ve 658 sayılı Encümen Kararı ile uygun bulunan imar uygulamasının askıdan inerek onay süreci tamamlanmıştır. Eski imar planına göre, yeni imar planında Dini Tesis alanları %45, Eğitim tesis alanları %180, sağlık tesis alanları %167, sosyo kültürel tesis alanları %69 ve yeşil alan, rekreasyon alanları %32 arttırılmıştır. İmar planı ile türetilen alanlar EK - III MER'İ PLAN FONKSİYON, PARSELASYON ve MALİK TABLOLARI ekinde yer almaktadır.

3.2. Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan imar uygulamasının 06.05.2016 tarihinde askıdan inmesine müteakip 09.06.2016 tarihinde Antalya Kadastro Müdürlüğüne fen kontrollerinin yapılması ve tapuda tescili için iletilmiş ve 10.10.2016 tarihinde tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır. İmar uygulaması sonucu oluşan parseller ve malik tablosu EK – III MER'İ PLAN FONKSİYON, PARSELASYON ve MALİK TABLOLARI ekinde yer almaktadır.

3.3. Ön fizibilite ve En Etkin ve En Verimli kullanım analiz raporları doğrultusunda hazırlanan Dönüşüm modeline uygun şekilde vizyon konsept ve kentsel tasarım projeleri ile avan projelerin hazırlanarak Meclis onayından geçmiştir. Oluşturulan plan adaları işlev önerisi ile tasarım projesi ile üst sınır getirilen toplam toprak üstü inşaat alan büyüklüklerini gösterir tablo EK-IV EN İYİ KULLANIM ve TASARIM PROJESİ İSLEV ve İNSAAT ALANLARI ekinde yer almaktadır.

4. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih ve 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih ve 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;

4.1. 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca Riskli Alanda ikamet eden hak sahiplerinin tahliye işlemlerine ilişkin süreçte, 3.173 hak sahibinin tahliye işlemleri gerçekleştirilmiş, 92 hak sahibi hariç kalan tüm hak sahipleri tahliye işlemlerini tamamlamak üzeredir. Tahliye konusunda harekete geçmeyen hak sahiplerine 6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliği tahliye hükümleri doğrultusunda tebligatlar yapılmıştır.

4.2. 16.08.2016 tarihli ek protokol hükümleri uyarınca tahliye edilen evler ve alandaki ağaçların tespiti, sökülerek taşınması ve bakım ile muhafaza işlemleri, yıkım işlemleri ile eşgüdümü olarak yapılmakta olup, toplamda 9.200 ağacın, mevcut yerlerinden sökülüp uygun bir alana nakli ve muhafaza edilerek yeni proje alanına tekrar dikilerek yaşaması sağlanacak şekilde işlemler sürdürülmektedir. Nakledilen tüm ağaçların üzerine eski hak sahiplerinin isimleri bir plaka ile tespit edilmekte olup, proje bitiminde yeni yaşam alanlarına dikilmesi sağlanacaktır.

4.3. Tahliyesi gerçekleştirilen yapılardan 2.412 si, 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca yıkılmıştır. Yıkım işlemleri hızla devam etmekte olup, mart ayında yıkım süreçleri tamamlanacaktır. Yıkım sonucu elde edilen hafriyat atıklarının, alan içerisinde dönüşümü sağlanıp, yine alan içerisinde dolgu ve altyapı hizmetleri için Büyükşehir Belediyesi tarafından kullanılmaya başlanmıştır.

5. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapma veya yaptıрма, arsa paylarını belirleme" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;

5.1. Ön fizibilite ve En Etkin ve En Verimli kullanım analiz raporları doğrultusunda Pazar araştırması ve mevcut analiz çalışmalarını doğrultusunda konsept proje geliştirme sürecinin tamamlanarak dönüşüm modeli ile hak sahibi inşaat payları belirlenmiş, icmal tabloları hazırlanmış ve tüm bu çalışmaların sonucu olarak 13.05.2016 tarihli meclis kararların altyapısı oluşturulmuştur.

5.2. 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca tahliye edilen evlerde yıkım işlemleri gerçekleştirilmiştir. Bakanlığın kira yardımının riskli alanlarda azami 36 ay olması, hak sahipleri ile yapılan sözleşmelerde inşaat bitim süresi ile ilgili 24 aylık bir taahhütte bulunulması sebebi ile Hak sahipleri ile ilişkilendirilen alan başta olmak üzere Riskli Alanda ihtiyaç duyulan ruhsat, uygulama ve sair her tür proje (yıkım, altyapı, üstyapı, sosyal donatı, peyzaj) çalışmalarına ivedilikle başlanmış olup, hak sahipleri ile ilgili ruhsat projeleri Mart ayı sonuna kadar süratle tamamlanacaktır.

Kentsel Dönüşüm Projesinin önemli aşamaları ilgili meclis kararları ve protokollere uygun olarak büyük ölçüde tamamlanmıştır.

II) YAPILMASI VE MECLİS TARAFINDAN KARARA BAĞLANMASI GEREKEN İŞLEMLER

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapmış olduğu yetki devri kapsamında ve I. maddede belirtilen tamamlanmış işlerin sonuçları doğrultusunda ivedi olarak Proje Alanında inşaat işlemlerinin başlatılması gerekmektedir. İmzalanan protokollerin ilgili maddelerinde belirtilen ve ANTEPE A.Ş. yükümlülüğünde olan "Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapma veya yaptıрма, arsa paylarını belirleme" işi kapsamında, Büyükşehir Belediyesi tarafından hak sahiplerine taahhüt edilen inşaatların yapılarak teslimatlarının yapılabilmesi için ANTEPE A.Ş. ve yüklenici arasında imza altına alınacak sözleşmede bulunması zaruri asgari ana unsurlar aşağıda detaylandırılmıştır.

Yapılması gereken iş ve işlemler ile Büyükşehir Belediyesi proje kapsamında kendi uhdesine alması gerekli hakların belirlenmesi hususunda ANTEPE A.Ş.'nin danışman firmasından temin edilen ve SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme firmasının hazırladığı rapor verilerine dayanılarak hazırlanmış EK-V YAPILABİLİRLİK FİZİBİLİTESİ verileri gereğince;

Bahsi geçen projenin; arsa ve kat karşılığı inşaat ve paylaşım unsurları çerçevesinde ANTEPE A.Ş. tarafından yaptırılabilmesi için, en uygun koşullar yukarıda belirtilen raporlar çerçevesinde aşağıda yer almaktadır.

1. Temel Kurallar ve Teslim Süresi:

1.1. Yüklenicinin asli sorumluluğu, EK-1 HAK SAHİBİ UZLAŞI SONUÇ LİSTESİ dokümanında listelenen 3.265 hak sahibi için toplamda 439.796 m2 daire brüt alanı olan 5.070 daireyi, yer teslimini müteakip 24 ay süre içerisinde bitirerek iskana hazır hale getirmek olmalıdır.

2. Kat Karşılığı Paylaşım Esasları:

2.1. Hak Sahibi Konut parselleri olarak meclis kararları ile hak sahibi sözleşmelerinde belirlenen ve toplamda 253.375m2 alanı içeren 28870 ada 5 parsel, 28875 ada 1 parsel, 28872 ada 6 parsel, 28872 ada 2 parsel, 28874 ada 4 parsel ile 28874 ada 2 parsel üzerinde tasarım projesi ilkeleri doğrultusunda ANTEPE A.Ş.'nin alacağı ruhsat projesine uygun olarak yapılacak olan toplam inşaatın, 5070 daireye karşılık gelen brüt 439.796 m2 inşaat alanı hak sahiplerine verilmek üzere ANTEPE A.Ş.'ye teslim edilecek, geri kalan brüt 111.994 m2 inşaat alanı ise yatırımcıya ait olacaktır. Hak Sahibine verilmek üzere ANTEPE A.Ş.'ye teslim edilecek konutlar ile yatırımcıya kalacak konutların ayrımı SPK lisanslı değerlendirme firma tarafından yapılacak olup, dairelerin ortalama şerefiyeleri aynı olması hususunun,

2.2. 28864 ada 4 parsel'in meydana bakan ve En İyi kullanım analizi raporunda Teknopark olarak önerilen 16.000 m2 lik arsa üzerinde geliştirilecek projenin tüm zemin katı, minimum brüt 6.400 m2 inşaat alanı olacak şekilde Büyükşehir Belediyesine kalması ve ANTEPE A.Ş.'nin belirleyeceği teknik şartname hükümleri doğrultusunda Yüklenici tarafından inşa edilerek bitmiş bir halde teslim edilmesi hususu,

2.3. 28878 ada 1 parsel'in alana giriş kısmının hemen güneyinden itibaren Burdur yoluna bakan ve En İyi kullanım analizi raporunda Perakende ve Ofis Park olarak önerilen 12.000 m2 lik arsa üzerinde geliştirilecek projenin zemin kat ticari alanının ½ si, minimum brüt 4.800m2 inşaat alanı olacak şekilde Büyükşehir Belediyesine kalmalı ve ANTEPE A.Ş.'nin belirleyeceği teknik şartname hükümleri doğrultusunda Yüklenici tarafından inşa edilerek bitmiş bir halde teslim edilmesi hususu,

2.4. En İyi Kullanım analizi raporunda Ticari ve Karma Proje (Homeofis, AVM, konut) olarak önerilen 28878 ada 9 parseldeki 56.960 m2 arsanın üzerine Yüklenici tarafından inşa edilecek olan yapıların %15 mülkiyetinin Büyükşehir Belediyesinde kalması hususu,

2.5. En iyi kullanım analizi raporuna göre otel olarak önerilen 3.610 m2 alana sahip, ticaret imarlı 28872 ada 1 parselin mülkiyeti, 8.895 m2 alana sahip meydana bakan ticaret imarlı 28869 ada 6 parselin mülkiyeti, 4.825 m2 alana sahip meydana bakan ticaret imarlı 28872 ada 4 parselin mülkiyeti ile akaryakıt istasyonu lejandına sahip 2.147 m2 alana sahip 28874 ada 6 parselin mülkiyetinin Büyükşehir Belediyesi uhdesinde kalması hususu,

2.6. Büyükşehir Belediyesinin iş bu kentsel dönüşüm alanının mülkiyeti konusunda daha önce kesinleşmiş yargı kararları gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 60 milyon TL borcu bulunmaktadır. Bu borcun ödenmesi mecburiyeti de dikkate alınarak; yukarıda belirtilen hakların Büyükşehir Belediyesince ve aşağıda belirtilen haklarında yüklenici tarafından sözleşmeye istinaden sabit olarak alınması ve yükleniciden belirtilen 60 milyon TL'den az olmayan bir bedelin nakit olarak Büyükşehir Belediyesine tüm proje süresi kadar vadeyle alınmasının uygun olacağı hususu,

2.7. Tüm bu inşaat, imalat ve ödemeler hakkındaki 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 ve 2.6 maddelerinde belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmesi karşılığı Yükleniciye; 28869 ada 4 parsel, 28872 ada 1 parsel, 28878 ada 1 parsel, 28868 ada 1 parsel, 28867 ada 2 parsel, 28877 ada 1 parsel, 28875 ada 2 parsel, 28868 ada 4 parsel, 28878 ada 2 parsel, 28874 ada 5 parsel, 28869 ada 7 parsel, 28869 ada 3 parsel, 28874 ada 1 parsel, 28870 ada 6 parsellerin tam mülkiyetleri ile 28864 ada 4 parsel ve 28878 ada 1 parselde Büyükşehir Belediyesine teslim edilen bağımsız birimler dışındaki bağımsız birimlerin mülkiyeti ve 28878 ada 9 parselin %85 mülkiyetinin devri hususu,

3. Yapım, Kontrol ve Seviye İlerleme Tespit Süreçleri

3.1. Yapım süreci kontrolü için ANTEPE A.Ş.'nin kuracağı kontrol teşkilatı BELEDİYE ile koordineli çalışarak inşaatların ilerlemesini denetleyip, kayıt altına almalıdır.

3.2. Madde 2.1 de detaylandırılan Hak Sahibi Konutlarının olduğu parsellerdeki inşaa edilecek blokların herbirinin inşaat alanının toplam blokların inşaat alanlarına oranı, o blok bitene dek devredilecek arsa oranını verecek şekilde bir tablo oluşturulacaktır. Her bir bloğun ne kadarının tamamlandığına dair seviye tespit pirsantajı ise EK VII - BLOK BAZINDA SEVİYE TESPİTİNDE KULLANILACAK PURSANTAJ tablosunda yazılmıştır. Blok bazında aylık olarak YÜKLENİCİ tarafından düzenlenecek ve ANTEPE A.Ş. tarafından kontrol edilerek onaylanacak ilerleme tespit tutanaklarındaki ilerleme oranları toplamına göre, toplam tüm bloklardaki o ayki ilerleme oranı, o ay devredilecek arsa oranını verecektir. Yüklenici, o ay devredilecek oran kadar parseli EK VI - HAKSAHİBİ KONUTLARI YAPIMI KARŞILIĞI DEVREDİLECEK PARSELLER VE PURSANTAJ tablosunda parsel bazında pirsantaj oranları belirtilen parseller içerisinde tercih ederek ANTEPE A.Ş.'nin onayına sunacaktır. ANTEPE A.Ş.'nin 15 gün içerisinde vereceği onay doğrultusunda devir tutanağı düzenlenerek 1 hafta içerisinde devir işlemlerinin yapılması için Büyükşehir Belediyesine gönderilecek ve belediye tarafından, belirlenen parsellerin tapu devir işlemleri en geç 15 gün içerisinde tamamlanarak tapuların devredilmesi hususu,

3.3. Madde 2.2 ve 2.3 de detaylandırılan zemin kat ticari üniteler ile madde 2.5 de detaylandırılan Ticari ve karma fonksiyonu önerilen parselde yapılacak inşaatlara ait devir işlemleri ise, parsel bazında, o parseldeki bulunan blokların ilerleme durumuna göre yine EK VII - BLOK BAZINDA SEVİYE TESPİTİNDE KULLANILACAK PURSANTAJ tablosu kullanılarak yapılması hususu ile Buna karşılık devredilecek parsellere ait pirsantaj ise her bir parsel için proje sürecine göre değerlendirilecek ve pirsantajlarına göre ayrı ayrı devredilmesi hususu,

4. Yetkiler ve Kullanımı

4.1. ANTEPE A.Ş.'ye verilen yetkiler ve kullanımı

4.1.1. Yukarıda detaylandırılan şartlara göre sözleşme imzalanması ve imzalanan sözleşmenin tapuya şerh edilmesi veya kaldırılması yetkisinin ANTEPE A.Ş.'ye verilmesi hususu,

4.1.2. ANTEPE A.Ş.'nin hazırlayıp, Büyükşehir Belediyesinin onaylayacağı projeye göre kat irtifakını kurup, yönetim planını hazırlama/hazırlatma yetkisinin ANTEPE A.Ş.'ye verilmesi hususu,

4.1.3. Sözleşme kapsamındaki işlerin yürütülmesi için yüklenicinin gerek duyacağı muvafakatnamelerin, vekâletnamelerin tanzim edilme yetkisi ANTEPE A.Ş.'ye verilmesi hususu,

4.2. Tapu devri ve diğer işlemler için imza yetkisi

4.2.1. ANTEPE A.Ş.'nin 4.1.2 maddesine göre hazırlayacağı kat irtifakı ve yönetim planına imza atmaya bir kişiye meclis tarafından yetki verilmesi hususu,

4.2.2. ANTEPE A.Ş.'nin 3.3 ve 3.4 maddeleri uyarınca onaylayarak Büyükşehir Belediyesine ilettiği devir tutanağını Büyükşehir Belediyesi 1 hafta içerisinde kontrol edip onaylanması hususu ile Yapılacak iş bu sözleşme ve meclis kararına bağlanmış tapuların devirlerini ve her türlü iş ve işlemlerini yapmak üzere bir kişiye meclis tarafından yetki verilmesi hususu,

4.3. Büyükşehir Belediyesi ve ANTEPE A.Ş. meclisin aldığı bu kararların uygulanması ile ilgili olarak daha önce imzalandıkları protokollerde eksik kalan hususları tamamlamak için ek protokoller yapılması, hususları ve ekte yer alan dokümanların uygun olduğu görüşüyle,

Komisyon Raporu Meclis Üyesi Faik ÇITAK toplantıya katılmadı ve Meclis Üyesi Mustafa Reşat OKTAY 'Çekimser' şerhli imzalı, diğer üyeler imzalı Meclisin takdirine sunulmuştur.

Konu görüşmeye açılarak Ak Parti Meclis Üyesi Bahadır YANTACI Komisyon Raporunun '1. Tamamlanan İşlemler ve Sonuçlar: Şirketimiz yazısı ve Plan Bütçe Komisyon raporunda bulunan ve süreç ile ilgili yapılan bilgilendirmeler, yazımızın tarihi olan 06.01.2017 tarihi itibarıyla olup, arada geçen bir hafta sürede hak sahibi işlemleri devam etmiş ve bu süreç sonunda 3221 olan ön protokol ve sözleşme imzalamaya sayısı, 3222 adet, 44 olan uzlaşılmalı hak sahibi sayısı 43 adet olarak bugün itibarıyla güncellenmiştir. Yeni sözleşme imzalayan ve daire seçimleri ile birlikte 43 hak sahibi için resen atanan daireler dahil, % 10 büyüme hakkı kullananlar ile birlikte toplam daire nihai alanı 439.867 m² ve 5.073 adet daire üzerinden uzlaşma süreci güncellenmiştir.

2. 'Yapılması ve Meclis Tarafından Karara Bağlanması Gereken İşlemler' de

a. 1.1. maddesinde "Yüklenicinin asli sorumluluğu, EK-1 HAK SAHİBİ UZLAŞI SONUÇ LİSTESİ dokümanında listelenen 3.265 hak sahibi için toplamda 439.796 m² daire brüt alanı olan 5.070 daireyi, yer teslimini müteakip 24 ay süre içerisinde bitirerek iskana hazır hale getirmek olmalıdır." cümlesindeki "439.796 m² daire brüt alanı", 439.867 m² nihai daire alanı olarak, "5070 daire" ise "5073 daire" olarak güncellenmiştir.

b. 2.1. maddesinde "5070 daire, 5073 daire olarak, brüt 439.796 m², 439.867 m² nihai daire alanı olarak ve brüt 111.994 m² ise 112.467 m² nihai daire alanı olarak güncellenmiştir.

c. 2.2. maddesinde sehven yanlış yazılan 28864 ada 4 parsel 28869 ada 4 parsel olarak düzeltilmiştir.

d. 2.5 maddesinde "En iyi kullanım analizi raporuna göre otel olarak önerilen 3.610 m² alana sahip, ticaret imarlı 28872 ada 1 parselin arsa olarak mülkiyeti" cümlesi "20.090 m² alana sahip En iyi kullanım analizi raporuna göre otel olarak önerilen ticaret imarlı 28872 ada 1 parselin 3.610 m² alana ait kısmının arsa olarak mülkiyeti" olarak düzeltilmesi,

e. 2.7 maddesinde sehven mükerrer yazılan ve "28869 ada 4 parsel ile 28878 ada 1 parsel" in tam mülkiyetin verileceği parseller içerisinde çıkarılması,

f. 3.3 maddesinin ilk cümlesinde sehven 2.5 maddesi olarak yazılmış maddenin, madde 2.4 olarak düzeltilmesi,

g. Madde 4.1.2' ye "... kat mülkiyeti kurulması, her türlü ipotek işleminin yapılması " ibaresinin eklenmesi,

h. Madde 4.2.2. 'de "tapu devirlerinin" ibaresinin "tapu devirlerinin yapılması, vekaletnamelerin verilmesi" olarak düzenlenmesi,

Ek 2 Arsa Değerleme Raporunda sehven 28869 ada 4 parsel'in fonksiyonu konut olarak görünmekte, ticari olarak düzeltilmesi şeklinde düzeltilerek, ayrıca Komisyon Raporunda 4.2.1 ve 4.2.2 maddelerinde Meclis tarafından her türlü iş ve işlemi yapmak üzere Genel Sekreter Birol EKİCİ'ye yetki verilmesi şeklinde düzeltilerek oylanmasını önermiş, CHP Grup Sözcüsü yeterli bilgi edinemedikleri için çekimser olduklarını beyan etmiş, MHP Grup Sözcüsü Komisyon Raporuna katılmış olup yapılan müzakereler sonucunda Meclis Başkanı konuyu Plan ve Bütçe Komisyonu Raporunda Meclis Üyesi Bahadır YANTACI'm yaptığı düzeltmelerle beraber oylamaya sunmuştur.

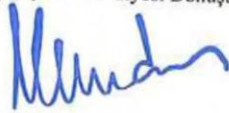
KARAR:

24.11.2014 tarihli ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 25.12.2014 tarihli ve 29216 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 'Riskli Alan' ilan edilerek Kentsel Dönüşüm Projesi yürütülen alanda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2015 tarihli ve 87 sayılı kararı ile ANTEPE İnş. ve Tic. A.Ş.'ye yapılan yetki devrine istinaden ANTEPE A.Ş.'nin sorumluluğundaki iş ve işlemlere ilişkin 06.01.2017 tarihli ve 2017-1561 sayılı ANTEPE İnş. ve Tic. A.Ş. yazısı ve inşaat yapma/yaptırma işlemlerine başlanabilmesi için imzalanacak sözleşme veya sözleşmelerde Büyükşehir Belediyesinin alacağı haklar ve yapıcılarla verilecek haklar ile sözleşmenin ana unsurlarının Meclisce karara bağlanması kapsamında;

1) TAMAMLANAN İŞLEMLER ve SONUÇLARI

Riskli Alan olarak ilan edilmiş olan 132,7 hektar alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi ile ilgili olarak işbirliği ve hizmet protokolleri kapsamında 04/01/2017 tarihi itibarı ile;

1. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Hak Sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşmalar yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere kira yardımı yapılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;
- 1.1. Proje alanında, Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisi 14.09.2015 tarihinde açılmış ve halen hizmet vermektedir.
- 1.2. Hak sahipleri uzlaşma süreçlerini yürütebilmek için kentsel dönüşüm yazılımı kurulmuş, hak sahipleri bilgileri ve evrakları dijital ortama aktarılmış, ayrıca, www.yenikepezsantrol.com sitesi devreye alınarak vatandaşların bilgi almaları sağlanmıştır.
- 1.3. 13.02.2014, 16.06.2016, 13.10.2016 ve 22.12.2016 tarihli Encümen Kararları ile belirlenen 3.265 hak sahibi kontrol edilerek, uygulamalara aktarılmış, gayrimenkulü ile ilişkilendirilmiş ve uzlaşma çalışmaları yürütülmüştür. Uzlaşma çalışmaları neticesinde;
- 1.3.1. 16.11.2015 tarih ve 1025 sayılı Meclis kararına dayanılarak; hak sahiplerinden 3.222 hak sahibi ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokolde her bir hak sahibine daha önce yapılmış olan fizibilite çalışmasının sonuçları doğrultusunda, Encümeninde onaylanan tapu tahsis alan büyüklüğüne göre yeni imar planı ile elde edebileceği toplam inşaat imar hakkının % 35'i kadar inşaat alanı taahhütü verilmiş olup, bu taahhüt tüm hak sahipleri için toplamda brüt 412.356 m² inşaat alanını ifade etmektedir.
- Anılan ve toplamda brüt 412.356 m² inşaat alanı için hak sahiplerine imar hakkının % 35 i kadar inşaat alanı hakkı tanınması hususunun karara bağlanmak üzere meclisimizin takdirine sunulmuştur.
- 1.3.2. 13.05.2016 tarih ve 557/558 sayılı Meclis kararları uyarınca, 3.222 hak sahibi ile sözleşme imzalanmış; hak sahipleri ön protokolde imzaladıkları haklarının üzerine; 1994 senesinde makbuz karşılığı bedel yatıranlar için Meclisçe onaylanan 3 m² ek hak ile, yine meclis kararında tanımlanan % 10 büyüme haklarını kullanarak, üretilen konsept mimari projedeki daire tiplerinden bir veya birden çok daire seçimi yapmışlardır.
- 1.3.3. 21.11.2016 tarih ve 1289 sayılı Meclis kararı uyarınca ise; 40m2 den düşük hakka sahip olan hak sahiplerinin haklarını 40 m²'ye tamamlama işlemleri yapılmış, ayrıca sözleşme imzalanmış 3.222 hak sahibinden 195 tanesi, 84 ayrı işlem ile 1. veya 2. derece akrabaları ile hak birleştirme işlemlerini yaparak sözleşmelerini yenilemişlerdir. Bu çalışmada 13 hak sahibi haklarını devretmiş, varislerden 1 adet yeni hak sahibi oluşumu ile birlikte sözleşme imzalanmış 3.209 hak sahibi, 13 haklarını devretmiş hak sahibi, 43 uzlaşamayan hak sahibi olarak toplam 3.265 hak sahibi üzerinden işlemler gerçekleştirilmiştir.
- 1.3.4. Uzlaşamayan 43 hak sahibinden 18 adedine ulaşılammış, 25 adedinin ise kendisi veya varisleri ile anlaşılammıştır. Bu hak sahiplerinin meclis kararları doğrultusunda ve proje bütünlüğü adına, daire tercihleri tanımlanmış ve adlarına ayrılmış olmakla birlikte, 6306 sayılı ve ilgili diğer yasaların hükümleri doğrultusunda projeye katılım durumları ile ilgili süreçleri başlatılacaktır.
- 1.3.5. Tüm bu çalışmaların sonucu; uzlaşma süreci bitirilip protokolleri imzalanmak suretiyle Büyükşehir Belediyesi tarafından kendilerine verilecek olan hakları kesinleşmiş ve metrajları ile birlikte ada parsel numaraları, açık isim ve kimlik numaraları EK-1 HAK SAHİBİ UZLAŞI SONUÇ LİSTESİ ile sunulmuştur. Bu listedeki hakların ve hak sahiplerinin meclisimiz tarafından karara bağlanmak üzere takdirlerinize sunulmuştur.
- 1.3.5.1. Haklarını devretmiş 13 hak sahibi haricindeki 3.209 hak sahibi seçimleri ve uzlaşamayan 43 hak sahibi için resen atanan daireler dahil, % 10 büyüme hakkı kullananlar ile birlikte toplam daire brüt alanı 439.867 m² olan 5.073 adet daire üzerinden uzlaşma süreci sonlanmıştır.
- 1.3.5.2. Daire seçimi için büyüme veya küçülme işlemleri ile akrabaları ile hak birleştirmeleri sonucunda 2.670 hak sahibi adına Büyükşehir Belediyesine 18.175.600.00-TL gelir tahakkuku yapılmıştır. Hisselerini küçülterek Büyükşehir Belediyesine devir için müracaat etmiş olan 446 hak sahibi için 1.227.200.00 -TL ödeme tahakkuku yapılmış, tüm tahakkuk ve tahsilat işlemleri Büyükşehir Belediyesi Dönüşüm Gelirleri Hesabı üzerinden yürütülmüştür.





- 1.4. 13.05.2016 tarih ve 558 sayılı meclis kararı doğrultusunda sözleşmesini imzalayıp tahliyelerini gerçekleştiren 3.173 hak sahibinden, 2.815 adedine; kişi başı 750.-TL üzerinden toplam 2.111.250 TL taşınma yardımı Dönüşüm Gelirleri Hesabından ödenmiştir.
- 1.5. Mevzuat ve yönetmelikler doğrultusunda kira yardımına hak kazanan hak sahipleri listesi 29.11.2016 tarihinde oluşturularak Çevre ve Şehircilik Bakanlığında 3261 adet hak sahibi için 70.437.600 TL kira yardım talep edilmiştir. Kira yardımları ile ilgili ödemeler Bakanlık nezdinde takip edilmektedir. Bakanlığın ödeme işlemine dek hak sahiplerimizin mağdur olmaması için, Bakanlık ödemesi gelince mahsup edilmesi adına Dönüşüm Gelirleri Hesabından 5.268.200 TL kira yardımı ödemesi yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir.
2. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Alandaki yapıların üzerindeki köhneleşmiş yapılar da dahil olmak üzere muhdesatı ile birlikte değer tespit işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;
- 2.1. Alandaki mevcut durum ile ilgili olarak; sokak rayiç bedelleri, muhdesat bedelleri ve kura aşamasında şerefiye gruplarını belirlemek için piyasa bedeli tespitleri SPK lisanslı bir değerlendirme firmasına yaptırılmıştır.
- 2.2. 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca imar planı sonrası imar uygulaması ile oluşan yeni parsellerin imar durumlarına göre SPK lisanslı bir değerlendirme firmasına arsa değerlemesi ayrıca yaptırılmaktadır. Sunulan ilk raporda, imar uygulamasında donatı alanları hariç gelir getirme potansiyeli olan Kültürel Tesis ile birlikte Konut ve Ticaret imarlı toplam 808.323 m² lik alanı kapsayan 23 parselin, 1.012.325.600,00-TL lik bir değer belirlenmesi yapılmış, ortalama arsa değeri olarak 1.252,00-TL/m² sonucuna ulaşılmıştır. İlk rapor ve raporun sonuç özeti olan tablo EK-2 ARSA DEĞERLEME RAPORU ve TABLOSU olarak sunulmuştur. (Raporda sehven konut olarak görünmekte olan 28869 ada 4 parselin fonksiyonunun ticari olarak düzeltilmesi kaydıyla EK-2 Arsa Değerleme Raporu Ve Tablosunun kabul edilmesi)
3. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Bakanlıkça onaylanmak üzere (bu yetki ilgi bakanlık yazısı ile Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir), ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;
- 3.1. 12.02.2016 tarih ve 212 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Kepez-Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanarak, 31.03.2016 tarih ve 658 sayılı Encümen Kararı ile uygun bulunan imar uygulamasının askıdan inerek onay süreci tamamlanmıştır. Eski imar planına göre, yeni imar planında Dini Tesis alanları %45, Eğitim tesis alanları %180, sağlık tesis alanları %167, sosyo kültürel tesis alanları %69 ve yeşil alan, rekreasyon alanları %32 artırılmıştır. İmar planı ile üretilen alanlar EK – III MER'İ PLAN FONKSİYON, PARSELASYON ve MALİK TABLOLARI ekinde yer almaktadır.
- 3.2. Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan imar uygulamasının 06.05.2016 tarihinde askıdan inmesine müteakip 09.06.2016 tarihinde Antalya Kadastro Müdürlüğüne fen kontrollerinin yapılması ve tapuda tescili için iletilmiş ve 10.10.2016 tarihinde tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır. İmar uygulaması sonucu oluşan parseller ve malik tablosu EK – III MER'İ PLAN FONKSİYON, PARSELASYON ve MALİK TABLOLARI ekinde yer almaktadır.
- 3.3. Ön fizibilite ve En Etkin ve En Verimli kullanım analiz raporları doğrultusunda hazırlanan Dönüşüm modeline uygun şekilde vizyon konsept ve kentsel tasarım projeleri ile avan projelerin hazırlanarak Meclis onayından geçmiştir. Oluşturulan plan adaları işlev önerisi ile tasarım projesi ile üst sınır getirilen toplam toprak üstü inşaat alan büyüklüklerini gösterir tablo EK-IV EN İYİ KULLANIM ve TASARIM PROJESİ İŞLEV ve İNSAAT ALANLARI ekinde yer almaktadır.
4. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih ve 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih ve 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;

4.1. 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca Riskli Alanda ikamet eden hak sahiplerinin tahliye işlemlerine ilişkin süreçte, 3.173 hak sahibinin tahliye işlemleri gerçekleştirilmiş, 92 hak sahibi hariç kalan tüm hak sahipleri tahliye işlemlerini tamamlamak üzeredir. Tahliye konusunda harekete geçmeyen hak sahiplerine 6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliği tahliye hükümleri doğrultusunda tebligatlar yapılmıştır.

4.2. 16.08.2016 tarihli ek protokol hükümleri uyarınca tahliye edilen evler ve alandaki ağaçların tespiti, sökülerek taşınması ve bakım ile muhafaza işlemleri, yıkım işlemleri ile eşgüdümü olarak yapılmakta olup, toplamda 9.200 ağacın, mevcut yerlerinden sökülüp uygun bir alana nakli ve muhafaza edilerek yeni proje alanına tekrar dikilerek yaşaması sağlanacak şekilde işlemler sürdürülmektedir. Nakledilen tüm ağaçların üzerine eski hak sahiplerinin isimleri bir plaka ile tespit edilmekte olup, proje bitiminde yeni yaşam alanlarına dikilmesi sağlanacaktır.

4.3. Tahliyesi gerçekleştirilen yapılardan 2.412 si, 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca yıkılmıştır. Yıkım işlemleri hızla devam etmekte olup, mart ayında yıkım süreçleri tamamlanacaktır. Yıkım sonucu elde edilen hafriyat atıklarının, alan içerisinde dönüşümü sağlanıp, yine alan içerisinde dolgu ve altyapı hizmetleri için Büyükşehir Belediyesi tarafından kullanılmaya başlanmıştır.

5. Altyapı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih, 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih, 10407 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile Büyükşehir Belediyesine devredilen yetkilerden olan; "Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapma veya yaptıрма, arsa paylarını belirleme" hususu ile ilgili olarak; meclis kararları ve imzalı protokollerdeki ilgili maddeler kapsamında ANTEPE A.Ş. ve Büyükşehir Belediyesi tarafından;

5.1. Ön fizibilite ve En Etkin ve En Verimli kullanım analiz raporları doğrultusunda Pazar araştırması ve mevcut analiz çalışmaları doğrultusunda konsept proje geliştirme sürecinin tamamlanarak dönüşüm modeli ile hak sahibi inşaat payları belirlenmiş, icmal tabloları hazırlanmış ve tüm bu çalışmaların sonucu olarak 13.05.2016 tarihli meclis kararların altyapısı oluşturulmuştur.

5.2. 16.08.2016 tarihli protokol hükümleri uyarınca tahliye edilen evlerde yıkım işlemleri gerçekleştirilmiştir. Bakanlığın kira yardımının riskli alanlarda azami 36 ay olması, hak sahipleri ile yapılan sözleşmelerde inşaat bitim süresi ile ilgili 24 aylık bir taahhütte bulunulması sebebi ile Hak sahipleri ile ilişkilendirilen alan başta olmak üzere Riskli Alanda ihtiyaç duyulan ruhsat, uygulama ve sair her tür proje (yıkım, altyapı, üstyapı, sosyal donatı, peyzaj) çalışmalarına ivedilikle başlanmış olup, hak sahipleri ile ilgili ruhsat projeleri Mart ayı sonuna kadar süratle tamamlanacaktır.

Kentsel Dönüşüm Projesinin önemli aşamaları ilgili meclis kararları ve protokollere uygun olarak büyük ölçüde tamamlanmıştır.

II) YAPILMASI VE MECLİS TARAFINDAN KARARA BAĞLANMASI GEREKEN İŞLEMLER

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapmış olduğu yetki devri kapsamında ve I. maddede belirtilen tamamlanmış işlerin sonuçları doğrultusunda ivedi olarak Proje Alanında inşaat işlemlerinin başlatılması gerekmektedir. İmzalanan protokollerin ilgili maddelerinde belirtilen ve ANTEPE A.Ş. yükümlülüğünde olan "Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapma veya yaptıрма, arsa paylarını belirleme" işi kapsamında, Büyükşehir Belediyesi tarafından hak sahiplerine taahhüt edilen inşaatların yapılarak teslimatlarının yapılabilmesi için ANTEPE A.Ş. ve yüklenici arasında imza altına alınacak sözleşmede bulunması zaruri asgari ana unsurlar aşağıda detaylandırılmıştır.

Yapılması gereken iş ve işlemler ile Büyükşehir Belediyesi proje kapsamında kendi uhdesine alması gerekli hakların belirlenmesi hususunda ANTEPE A.Ş.'nin danışman firmasından temin edilen ve SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme firmasının hazırladığı rapor verilerine dayanılarak hazırlanmış EK-V YAPILABİLİRLİK FİZİBİLİTESİ verileri gereğince;

Bahsi geçen projenin; arsa ve kat karşılığı inşaat ve paylaşım unsurları çerçevesinde ANTEPE A.Ş. tarafından yaptırılabilmesi için, en uygun koşullar yukarıda belirtilen raporlar çerçevesinde aşağıda yer almaktadır.

1. Temel Kurallar ve Teslim Süresi:

1.1. Yüklenicinin asli sorumluluğu, EK-1 HAK SAHİBİ UZLAŞI SONUÇ LİSTESİ dokümanında listelenen 3.265 hak sahibi için toplamda 439.867 m² nihai daire alanı olan 5.073 daireyi, yer teslimini müteakip 24 ay süre içerisinde bitirerek iskana hazır hale getirmek olmalıdır.

2. Kat Karşılığı Paylaşım Esasları:

2.1. Hak Sahibi Konut parselleri olarak meclis kararları ile hak sahibi sözleşmelerinde belirlenen ve toplamda 253.375 m² alanı içeren 28870 ada 5 parsel, 28875 ada 1 parsel, 28872 ada 6 parsel, 28872 ada 2 parsel, 28874 ada 4 parsel ile 28874 ada 2 parsel üzerinde tasarım projesi ilkeleri doğrultusunda ANTEPE A.Ş.'nin alacağı ruhsat projesine uygun olarak yapılacak olan toplam inşaatın, 5073 daireye karşılık gelen brüt 439.867 m² nihai daire alanı hak sahiplerine verilmek üzere ANTEPE A.Ş.'ye teslim edilecek, geri kalan brüt 112.467 m² nihai daire alanı ise yatırımcıya ait olacaktır. Hak Sahibine verilmek üzere ANTEPE A.Ş.'ye teslim edilecek konutlar ile yatırımcıya kalacak konutların ayrımı SPK lisanslı değerlendirme firma tarafından yapılacak olup, dairelerin ortalama şerefiyeleri aynı olması hususunun,

2.2. 28869 ada 4 parsel'in meydana bakan ve En İyi kullanım analizi raporunda Teknopark olarak önerilen 16.000 m² lik arsa üzerinde geliştirilecek projenin tüm zemin katı, minimum brüt 6.400 m² inşaat alanı olacak şekilde Büyükşehir Belediyesine kalması ve ANTEPE A.Ş.'nin belirleyeceği teknik şartname hükümleri doğrultusunda Yüklenici tarafından inşa edilerek bitmiş bir halde teslim edilmesi hususu,

2.3. 28878 ada 1 parsel'in alana giriş kısmının hemen güneyinden itibaren Burdur yoluna bakan ve En İyi kullanım analizi raporunda Perakende ve Ofis Park olarak önerilen 12.000 m² lik arsa üzerinde geliştirilecek projenin zemin kat ticari alanının ½ si, minimum brüt 4.800 m² inşaat alanı olacak şekilde Büyükşehir Belediyesine kalmalı ve ANTEPE A.Ş.'nin belirleyeceği teknik şartname hükümleri doğrultusunda Yüklenici tarafından inşa edilerek bitmiş bir halde teslim edilmesi hususu,

2.4. En İyi Kullanım analizi raporunda Ticari ve Karma Proje (Homeofis, AVM, konut) olarak önerilen 28878 ada 9 parseldeki 56.960 m² arsanın üzerine Yüklenici tarafından inşa edilecek olan yapıların %15 mülkiyetinin Büyükşehir Belediyesinde kalması hususu,

2.5. En iyi kullanım analizi raporuna göre otel olarak önerilen 20.090 m² alana sahip en iyi kullanım analizi raporuna göre otel olarak önerilen ticaret imarlı 28872 ada 1 parselin 3.610 m² alana ait kısmının arsa olarak mülkiyeti, 8.895 m² alana sahip meydana bakan ticaret imarlı 28869 ada 6 parselin mülkiyeti, 4.825 m² alana sahip meydana bakan ticaret imarlı 28872 ada 4 parselin mülkiyeti ile akaryakıt istasyonu lejandına sahip 2.147 m² alana sahip 28874 ada 6 parselin mülkiyetinin Büyükşehir Belediyesi uhdesinde kalması hususu,

2.6. Büyükşehir Belediyesinin iş bu kentsel dönüşüm alanının mülkiyeti konusunda daha önce kesinleşmiş yargı kararları gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 60 milyon TL borcu bulunmaktadır. Bu borcun ödenmesi mecburiyeti de dikkate alınarak; yukarıda belirtilen hakların Büyükşehir Belediyesince ve aşağıda belirtilen haklarında yüklenici tarafından sözleşmeye istinaden sabit olarak alınması ve yükleniciden belirtilen 60 milyon TL'den az olmayan bir bedelin nakit olarak Büyükşehir Belediyesine tüm proje süresi kadar vadeyle alınmasının uygun olacağı hususu,

2.7. Tüm bu inşaat, imalat ve ödemeler hakkındaki 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 ve 2.6 maddelerinde belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmesi karşılığı Yükleniciye; 28872 ada 1 parsel, 28868 ada 1 parsel, 28867 ada 2 parsel, 28877 ada 1 parsel, 28875 ada 2 parsel, 28868 ada 4 parsel, 28878 ada 2 parsel, 28874 ada 5 parsel, 28869 ada 7 parsel, 28869 ada 3 parsel, 28874 ada 1 parsel, 28870 ada 6 parselin tam mülkiyetleri ile 28869 ada 4 parsel ve 28878 ada 1 parselde Büyükşehir Belediyesine teslim edilen bağımsız birimler dışındaki bağımsız birimlerin mülkiyeti ve 28878 ada 9 parselin %85 mülkiyetinin devri hususu,

3. Yapım, Kontrol ve Seviye İlerleme Tespit Süreçleri

3.1. Yapım süreci kontrolü için ANTEPE A.Ş.'nin kuracağı kontrol teşkilatı BELEDİYE ile koordineli çalışarak inşaatların ilerlemesini denetleyip, kayıt altına almalıdır.

3.2. Madde 2.1 de detaylandırılan Hak Sahibi Konutlarının olduğu parsellerdeki inşaa edilecek blokların herbirinin inşaat alanının toplam blokların inşaat alanlarına oranı, o blok bitene dek devredilecek arsa oranını verecek şekilde bir tablo oluşturulacaktır. Her bir bloğun ne kadarının tamamlandığına dair seviye tespit pirsantajı ise EK VII – BLOK BAZINDA SEVİYE TESPİTİNDE KULLANILACAK PURSANTAJ tablosunda yazılmıştır. Blok bazında aylık olarak YÜKLENİCİ tarafından düzenlenecek ve ANTEPE A.Ş. tarafından kontrol edilerek onaylanacak ilerleme tespit tutanaklarındaki ilerleme oranları toplamına göre, toplam tüm bloklardaki o ayki ilerleme oranı, o ay devredilecek arsa oranını verecektir.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Yüklenici, o ay devredilecek oran kadar parseli EK VI - HAKSAHİBİ KONUTLARI YAPIMI KARSILIĞI DEVREDİLECEK PARSELLER VE PURSANTAJ tablosunda parsel bazında pursantaj oranları belirtilen parseller içerisinde tercih ederek ANTEPE A.Ş.'nin onayına sunacaktır. ANTEPE A.Ş.'nin 15 gün içerisinde vereceği onay doğrultusunda devir tutanağı düzenlenerek 1 hafta içerisinde devir işlemlerinin yapılması için Büyükşehir Belediyesine gönderilecek ve belediye tarafından, belirlenen parsellerin tapu devir işlemleri en geç 15 gün içerisinde tamamlanarak tapuların devredilmesi hususu,

3.3. Madde 2.2 ve 2.3 de detaylandırılan zemin kat ticari üniteler ile madde 2.4 de detaylandırılan Ticari ve karma fonksiyonu önerilen parselde yapılacak inşaatlara ait devir işlemleri ise, parsel bazında, o parseldeki bulunan blokların ilerleme durumuna göre yine EK VII – BLOK BAZINDA SEVİYE TESPİTİNDE KULLANILACAK PURSANTAJ tablosu kullanılarak yapılması hususu ile Buna karşılık devredilecek parsellere ait pursantaj ise her bir parsel için proje sürecine göre değerlendirilecek ve pursantajlarına göre ayrı ayrı devredilmesi hususu,

4. Yetkiler ve Kullanımı

4.1. ANTEPE A.Ş.'ye verilen yetkiler ve kullanımı

4.1.1. Yukarıda detaylandırılan şartlara göre sözleşme imzalanması ve imzalanan sözleşmenin tapuya şerh edilmesi veya ettirilmesi yetkisinin ANTEPE A.Ş.'ye verilmesi hususu,

4.1.2. ANTEPE A.Ş.'nin hazırlayıp, Büyükşehir Belediyesinin onaylayacağı projeye göre kat irtifakını kurup, kat mülkiyeti kurulması, her türlü ipotek işleminin yapılması, yönetim planını hazırlama/hazırlatma yetkisinin ANTEPE A.Ş.'ye verilmesi hususu,

4.1.3. Sözleşme kapsamındaki işlerin yürütülmesi için yüklenicinin gerek duyacağı muvafakatnamelerin, vekaletnamelerin tanzim edilme yetkisi ANTEPE A.Ş.'ye verilmesi hususu,

4.2. Tapu devri ve diğer işlemler için imza yetkisi

4.2.1. ANTEPE A.Ş.'nin 4.1.2 maddesine göre hazırlayacağı kat irtifakı, kat mülkiyeti ve her türlü ipotek işlemi ile yönetim planına imza atmaya Antalya Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreteri Birol EKİCİ'ye yetki verilmesi,

4.2.2. ANTEPE A.Ş.'nin 3.3 ve 3.4 maddeleri uyarınca onaylayarak Büyükşehir Belediyesine iletildiği devir tutanağını Büyükşehir Belediyesi 1 hafta içerisinde kontrol edip onaylanması hususu ile Yapılacak iş bu sözleşme ve meclis kararına bağlanmış tapuların devirlerinin yapılması, vekaletnamelerin verilmesi ve her türlü iş ve işlemlerini yapmak üzere Antalya Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreteri Birol EKİCİ'ye yetki verilmesi,

4.3. Büyükşehir Belediyesi ve ANTEPE A.Ş. meclisin aldığı bu kararların uygulanması ile ilgili olarak daha önce imzaladıkları protokollerde eksik kalan hususları tamamlamak için ek protokoller yapılması, hususları ve ekte yer alan dokümanlardan Ek-2 arsa değerlendirme raporunda schven 28869 ada 4 parselin fonksiyonu konut olarak görünmekte iken ticari olarak düzeltilmesi kaydıyla Plan ve Bütçe Komisyonu tarafından imza altına alınan Ek-I Hak Sahibi Uzlaşısı Sonuç Listesi, Ek-II Arsa Değerleme Raporu ve Tablosu, Ek-III Mer'i Plan Fonksiyon, Parselasyon ve Malik Tabloları, Ek-IV En İyi Kullanım ve Tasarım Projesi İşlev ve İnşaat Alanları, Ek-V Yapılabilirlik Fizibilitesi, Ek-VI Hak Sahibi Konutları Yapımı Karşılığı Devredilecek Parseller ve Pursantaj, Ek-VII Blok Bazında Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj raporları ile beraber oylamaya katılanların oy çokluğu ile KABUL edildi. (Ak Parti 47 kabul oyu, CHP 18 çekimser oyu, Bağımsız 1 kabul oyu ile toplam 66 oy kullanılmıştır.) (EK1: 1 adet Komisyon Raporu, Ek-I Hak Sahibi Uzlaşısı Sonuç Listesi, Ek-II Arsa Değerleme Raporu ve Tablosu, Ek-III Mer'i Plan Fonksiyon, Parselasyon ve Malik Tabloları, Ek-IV En İyi Kullanım ve Tasarım Projesi İşlev ve İnşaat Alanları, Ek-V Yapılabilirlik Fizibilitesi, Ek-VI Hak Sahibi Konutları Yapımı Karşılığı Devredilecek Parseller ve Pursantaj, Ek-VII Blok Bazında Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj, 1 adet Oylama Raporu)


Menderes TUREL
B.Şehir Belediye Bşk.


Halil ÖZTÜRK
Divan Katibi

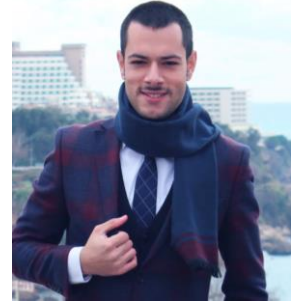

Muhammet URAL
Divan Katibi

ANTALYA VALİLİĞİ	
İl Mahallî İdareler Müd.	
Kayıt No :	53
Karar Tarihi :	13.01.2017
Karar Sayısı :	53
Teslim Tarihi:	20.01.2017

ÖZGEÇMİŞ

Hasan Özcan

hasanozcann@gmail.com



ÖĞRENİM BİLGİLERİ

Yüksek Lisans 2015 – 2018	Akdeniz Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü – İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Antalya
Lisans 2011 – 2014	İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi – İnşaat Mühendisliği Bölümü, İstanbul
Lisans 2010 – 2011	Bartın Üniversitesi Mühendislik Fakültesi – İnşaat Mühendisliği Bölümü, Bartın
Ön Lisans 2007 - 2009	Süleyman Demirel Üniversitesi Teknik Bilimler MYO – Harita ve Kadastro Bölümü, Isparta