



6306 Sayılı Kanun Kapsamında  
Yürütölen İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi,  
Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri  
Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının  
Yasal Sürecinin İrdelenmesi

Kentsel Dönüşüm Anabilim Dalı

Tezsiz Yüksek Lisans Tezi

Fatma Nur UÇAR

Danışman: Dr. Özge ERBAŞ MELİS

Ocak 2023

# Yazarlık Beyanı

Ben, **Fatma Nur UÇAR**, başlığı **6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yürütülen İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Yasal Sürecinin İrdelenmesi** olan bu tezimin ve tezin içinde sunulan bilgilerin şahsıma ait olduğunu beyan ederim. Ayrıca:

- Bu çalışmanın bütünü veya esası bu üniversitede Tezsiz Yüksek Lisans derecesi elde etmek üzere çalıştığım süre içinde gerçekleştirilmiştir.
- Daha önce bu tezin herhangi bir kısmı başka bir derece veya yeterlik almak üzere bu üniversiteye veya başka bir kuruma sunulduysa bu açık biçimde ifade edilmiştir.
- Başkalarının yayımlanmış çalışmalarına başvurduğum durumlarda bu çalışmalara açık biçimde atıfta bulundum.
- Başkalarının çalışmalarından alıntıladığımda kaynağı her zaman belirttim. Tezin bu alıntılar dışında kalan kısmı tümüyle benim kendi çalışmamdır.
- Kayda değer yardım aldığım bütün kaynaklara teşekkür ettim.
- Tezde başkalarıyla birlikte gerçekleştirilen çalışmalar varsa onların katkısını ve kendi yaptıklarımı tam olarak açıkladım.

İmza :

---

Tarih :

---

# ÖZ

Ülkemizin deprem kuşağında yer alması ve risk oluşturan bu alanlara ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yapılması herhangi bir afet durumunda toplum için risk oluşturmaktadır. Bu nedenle son yıllarda ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı ile bu riskli durumun önüne geçilmek istenmektedir. Bu amaçla gerekli çalışmalar yapılmış yasal mevzuat oluşturulmuş ve ülke genelinde önemli birçok kentsel dönüşüm uygulaması yapılmıştır.

Yapılan bu kentsel dönüşüm çalışmaları kentsel koruma, kentsel iyileştirme, kentsel yenileme, kentsel yenileşme, kentsel yeniden canlandırma ve soylulaştırma yöntemleri kullanılarak en uygun yasal çerçeve kapsamında uygulanmaktadır.

Bu çalışma ise ülkemizde kentsel dönüşüm sürecini ve uygulamalarını yerel yönetimler açısından ele alarak değerlendirmektir. Bu amaçla öncelikle kentsel dönüşümün ortaya çıkış nedenleri ele alınmış, Türkiye’deki hukuki süreç incelenmiş ve uygulama sırasında karşılaşılan zorlukların genel bir değerlendirmesi yapılmıştır. Bunun için 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında riskli alan ilan edilen İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar mahalleleri içinde kalan 79,57 hektarlık alanın kentsel dönüşüm süreci ele alınarak toplanan veriler ışığında değerlendirme yapılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimler, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, İzmir İli Kemalpaşa İlçesi.

# Teşekkür

Tezsiz yüksek lisans eğitimimde ve bitirme projesi aşamasında bana yardımcı olan danışman hocam Dr. Özge ERBAŞ MELİS ile yüksek lisans eğitimim boyunca bilgi ve birikimlerinden istifade ettiğim tüm hocalarıma teşekkür ederim.

Bitirme projesinin oluşmasında, bilgi ve belgelerin toplanmasında yardımcı olan Kemalpaşa Belediyesi ve mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Son olarak tez çalışmam boyunca hep yanımda olan sevgili hayat arkadaşım Barış'a çok teşekkür ederim.

# İçindekiler

Yazarlık Beyanı .....	i
Öz .....	ii
Teşekkür .....	iii
İçindekiler .....	iv
Şekiller Listesi .....	vi
Tablolar Listesi.....	viii
<b>1. Giriş.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Mevzuatı .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun .....</b>	<b>9</b>
<b>6. İzmir İli Kemalpaşa İlçesi 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları .....</b>	<b>14</b>
6.1 Kemalpaşa’nın Konumu, İdari ve Demografik Yapısı .....	14
6.2 Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Uygulaması.....	17
6.3.1 Mevcut Durum Analizi.....	17
6.3.2 Plan Durumu.....	20
6.3.3 Mülkiyet Durumu .....	21

6.3.4	Donatı Durumu.....	22
6.3.5	Yapı Stoğu Durumu.....	23
6.3.6	Çalışılan Kurumlar .....	24
6.3.6.1.	Kemalpaşa Belediyesi .....	24
6.3.6.2.	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.....	24
6.3.7	Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Anket Çalışması .....	25
6.3.8	Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinde Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemi.....	26
6.3.9	Bakanlık Tarafından Onaylanan İmar Planı .....	29
6.3.10	Rezerv Alanı için Hazırlanan İnşaat Projeleri .....	31
6.3.11	İhale süreci .....	35
6.3.12	Planların İptali .....	35
<b>7.</b>	<b>Sonuç .....</b>	<b>38</b>
	<b>Kaynaklar .....</b>	<b>40</b>
	<b>Ekler .....</b>	<b>42</b>
	Ek A Riskli İlan Edilmesi ile ilgili Bakanlar Kurulu Kararı .....	42

# Şekiller Listesi

Şekil 5.1	Rezerv yapı alanı tespit ve ilanı	11
Şekil 5.2	Riskli alan tespit ve ilanı	12
Şekil 5.3	Riskli yapı tespit ve ilanı	12
Şekil 6.1	Kemalpaşa'nın Konumu	15
Şekil 6.2	Kentsel Dönüşüm Alanının İzmir'deki Konumu	17
Şekil 6.3	Kentsel Dönüşüm Alanının Uydu Fotoğraf	18
Şekil 6.4	Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinde Yerleşimi Gösteren Uydu Görüntüsü	19
Şekil 6.5	Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerine ait Fotoğraflar	19
Şekil 6.6	Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerine ait Fotoğraflar	20
Şekil 6.7	Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	21
Şekil 6.8	Mülkiyet Analizi	22
Şekil 6.9	Hane Halkının Eğitim Durumu	25
Şekil 6.10	Konutunuzun Yenilenmesini İster misiniz? Sorusunun Yanıtı	26
Şekil 6.11	Riskli Alan Mahalle Sınırları	28
Şekil 6.12	Riskli Alan ve Rezerv Alanları	28
Şekil 6.13	1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı	30

Şekil 6.14	1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	30
Şekil 6.15	Mimari Proje Vaziyet Planı	31
Şekil 6.16	Mimari Proje Kesiti	31
Şekil 6.17	İnşaat Projesine ait Görseller	32
Şekil 6.18	İnşaat Projesine ait Görseller	32
Şekil 6.19	İnşaat Projesine ait Görseller	33
Şekil 6.20	İnşaat Projesine ait Görseller	33
Şekil 6.21	İnşaat Projesine ait Görseller	34



# Tablolar Listesi

Tablo 6.1	Yıllara Göre Nüfus Sayılarının Karşılaştırılması (TUIK)	16
Tablo 6.2	Kentsel Dönüşüm Alanı Mülkiyet Durumu	21
Tablo 6.3	Kentsel Dönüşüm Alanı Yapı Stoğu Durumu	23
Tablo 6.4	Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemi için İzlenen Yol	27

# 1. Giriş

Kentsel dönüşüm, kentlerin gelişimiyle birlikte zamanla ihtiyaç duydukları bir olgu olarak ortaya çıkmaktadır. Sanayileşmenin hızlandırdığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesini getirmiştir (Şişman, 2008).

Bu nedenle zaman içinde toplumların yer aldığı bozulmuş kent alanlarının sosyo-ekonomik ve fiziksel koşullara uygun olarak yeniden kazandırılması gerekmiş bu kapsamda kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm konusu son yıllarda, özellikle 17 Ağustos 1999'da İzmit'te, 12 Kasım 1999'da Düzce'de, 23 Ekim 2011'de Van'da yaşanan depremler nedeniyle üzerinde en çok konuşulan ve tartışılan konularından biri haline gelmiştir. Deprem ile meydana gelecek afet risklerinin azaltılması, kentteki ekonomik yaşamın canlandırılması, yaşam kalitesinin artırılması, nüfus göçüyle meydana gelen denetimsiz ve plansız alanların durdurulması, gecekonduların dönüşümü, kültür mirası olarak aktarılan tarihsel dokunun varlığını sürdürmesi başta olmak üzere çeşitli amaçlarla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır.

Söz konusu uygulamaların yasal zemini yerel yönetimlere kentsel dönüşüm konusunda da yetkiler veren yeni yerel yönetim yasaları yanında, başta doğal afet riskleri olmak üzere, kentlerin sağlıklı yapılaşma alanlarını ortadan kaldırma amacıyla olan Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısıyla oluşturulmaya çalışılmıştır (Genç, 2008).

Bu çalışmayla ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri kapsamında İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinde gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm çalışmaları ele alınmış, toplanan veriler ışığında yasal süreç irdelenerek değerlendirme yapılmıştır.

## 2. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Bugünkü anlamda kentsel dönüşüm düşüncesinin temellerinin, sanayileşme sürecinde ortaya çıkan sağlıklı kentsel çevre, yetersiz kalan altyapı sistemi ile sosyal ve ekonomik açıdan yaşanan sorunlara çözüm üretilmesi amacıyla yapıları çevrenin yıkılarak yeniden inşa edilmesine yönelik müdahaleler biçiminde atıldığı görülmektedir (Yenice, 2014).

Kentsel dönüşüm kavramının kökeninde değişim, dönüşüm, canlanma–yenilenme, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizmin saklı olduğu görülür. Dolayısıyla, genel manada bir tanımlama çabasına gidilirse; “belirli ve tanımlı bir kentsel gelişim sürecinde mekânsal ve sosyal bağlamda eskiyen, köhneyen ve yıpranan kent parçalarının mekânsal ve sosyo–ekonomik stratejiler ile birlikte bütüncül bir bakış açısı ile ele alınarak yenilenmesi–geliştirilmesi ve canlandırılması süreci” olarak tanımlanabilir (Özden, 2006; 215-233).

Başka bir tanıma göre ise kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanlar kurulması ile değil; “çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü” olarak tanımlanmaktadır (Akkar, 2006; 29-38).

Bu noktada yapılan tanımlamalara bakıldığında aslında kentsel dönüşüm kavramının kentlerin gelişimiyle ortaya çıkan koruma, iyileştirme, yenileme, yenileşme, yeniden canlandırma gibi toplumsal ve mekânsal ihtiyaçlardan dolayı ortaya çıktığı görülmektedir.

Bu anlamda kentsel dönüşüm kavramının kullanımı ve uygulamalarına baktığımızda kentsel dönüşüm sürecinin çok boyutlu ele alınması gerektiği, bu süreç doğru ele alındığında ve yönetildiğinde ise kentsel dönüşüm ile kentlerin ekonomik kalkınması ve yaşam kalitesinin sağlandığı görülmektedir.

### 3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye’de ilk kentsel dönüşüm uygulamalarının, Osmanlı Devleti’nin son yüzyılında İstanbul’un yangın alanlarının düzenlenmesine yönelik salt fiziksel içerikli imar düzenlemelerine dayandığı bilinmektedir (Tekeli, 2010).

Türkiye’de, 1923 yılında Cumhuriyetin ilan edilmesi yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur. Ankara’nın başkent ilan edilmesiyle göç almaya başlamış ve yetersiz konut stoğuna bağlı olarak gecekondulaşma oranında artış göstermiştir. Gecekondulaşma, 1950’li yıllarda yapımı artarak devam etmiştir (Erman, 2010).

Türkiye’de kentleşme 1950-1980 yılları arasında sanayileşmeye paralel olarak kırdan kente göç hareketleri ile başlamıştır. Artan hızlı nüfus ile konut yetersizliği görülmüş, baş gösteren bu sorunlar ise gecekondulaşma ve alt yapı sorunlarını ortaya çıkarmıştır (Ataöv ve Oamay, 2007).

1950-1980 yılları arasında iktisadi gelişmenin olması sanayi kentlerinin oluşmasının temelini oluşturmaktadır. Sanayi kentlerinin oluşması ise kırsal bölgelerden sanayi şehirlerine doğru iç göçe sebep olmakla birlikte kentleşme hızını da yükseltmiştir. Göç sonucu kentlerin, konut ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalması nedeniyle kentlerin çevrelerindeki hazine ya da özel araziler üzerinde gecekondulaşma bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Farklı şehirlerden büyükşehirlere çalışmaya gelen insanlar gecekondulaşma bölgelerinde kaçak yapılar inşa ederek yaşamlarını sürdürmeye çalışmışlardır (Doğanay, 2016).

Özellikle 1980 yılı itibariyle kırsaldan kente başlayan göçler nedeniyle gecekondulaşma bölgelerinde kentsel dönüşüm kavramının gündeme gelmesine neden olmuştur.

1980 ve sonraki süreçte kentsel alanda değişimler yaşanmaya başlamıştır. Sanayinin kent merkezinden uzaklaşmasıyla, kentin dışında alt kentler belirmeye başlamış ve kent merkezinde, hizmet sektörü ön plana çıkmaya başlamıştır. Bunun yanı sıra, özel otomobille erişebilme imkânının artması ile kentten uzak, üst gelir düzeyi ailelere hitap eden yeni lüks konut alanları belirmiş ve bu alanlarda yaşama eğilimi artmıştır (Tekeli, 2007).

Bu yıllardan sonra, kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde yavaş yavaş gözlemlenmeye başlamıştır. Özellikle 1980–2000’li yıllara uzanan dönemde kentsel dönüşüm tiplerinden, gecekonduların yoğun olduğu bölgelerde sağlıklaştırma yöntemine başvurulurken, tarihi yapıların olduğu alanlarda kentsel koruma ve soylulaştırma yöntemleri yaygın olarak uygulanmıştır (Gür, 2016).

1999 yılında yaşanan Marmara depremiyle birlikte, kentsel dönüşüm Türkiye’nin gündemine hızlı bir giriş yapmış, herkesin konuştuğu konular arasında üst sırada yer almaya başlamış ve 2000’li yıllarda yasallaşma süreci başlamıştır.

## 4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Mevzuatı

1980-2000 yılları arasında küreselleşme kavramının ivme kazanması ve liberal ekonominin hâkim olmasıyla kentlerde bu anlayış çerçevesinde değişiklikler yaşanmaya başlanmıştır (Ataöv ve Oamay, 2007).

1983 yılında başlayan ve 1988 yılına dek süren gecekondu ve kaçak yapıların ruhsatlandırılarak yasal konut bölgelerine dönüştürmeyi hedefleyen yasal düzenleme arayışları ve uygulamaları, dönemin kentsel dönüşüme bakış açısını çarpıcı bir şekilde yansıtmaktadır. 1983 yılında 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 1986 tarihli 3290 Kanun; 1987 tarihli 3366 Sayılı Kanun ve 1988 tarihli 3414 Sayılı Kanun gecekondu dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır (Yenice, 2014).

Ancak bahse konu kanunlar ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma imkânı doğsa da sonuçta gerçekleştirilen uygulamalar, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir.

1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 1985 yılında yürürlüğe konan 3194 sayılı İmar Kanunu kentsel dönüşümü yönlendirici diğer yasal düzenlemeler arasındadır. Bu düzenlemelerin kentsel dönüşüm çerçevesinde meydana getirdiği en önemli değişiklik, plan yapma yetkisinin yerel yönetimlere dağıtılması ve yerel yönetimlere aktarılan kaynakların artırılmasıdır (Yenice, 2014).

Kentsel dönüşüm açısından bir diğer etkin yasal düzenleme 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’dur. Aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve 1990 yılında Toplu Konut İdaresi ayrı birim olarak örgütlenmiştir. Kanun başlangıçta dar gelirli ailelerin konut ihtiyacının karşılanması üzerine odaklanırken; yapılan değişiklikler ile ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin

geliştirilmesi, gecekondular alanlarının dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılmasını da amaç edinmiştir (Yenice, 2014).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile birlikte 1992 yılından itibaren de belediyelerle iş birliği içinde konut üretimi yolunda bir sistem geliştirilmiştir. Kentlerdeki dönüşüm uygulamalarının yasal dayanağını oluşturan bu düzenlemeler, gecekondular alanlarının mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekondular stokunun apartman türü konuta dönüşümünü amaçlamıştır. Beklenen dönüşüm başlangıçta kent merkezlerine yakın topografik açıdan daha belirgin alanlardaki gecekondular bölgelerini harekete geçirmiştir. Bu uygulamalar farklı modeller içerisinde olmakla birlikte temelde serbest piyasa koşulları içerisinde özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir (Şenyapılı, 1998).

1999 yılında meydana gelen Marmara ve Düzce Depremleri neden oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkilediği alanın genişliği, sonrasında hayata geçirilen yenileme ve risk azaltımı uygulamaları yanında, İstanbul başta olmak üzere farklı kentlerde başlatılan risk azaltımına dayalı yenileme çalışmaları açısından da dönüm noktası oluşturmuştur (Yenice, 2014).

Yaşanan bu süreç nedeniyle 2000’li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm kavramı yasal düzenleme arayışları içerisinde yerini almaya başlamıştır.

Türkiye’de, planlı kentsel dönüşüm çerçevesinde, ilk yasal düzenleme 2004 yılında yürürlüğe giren 5104 Sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” olmuştur. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının yolunu açan önemli bir yasal düzenlemedir. Bu yasayla, başkent Ankara özelinde, belli bir alanda gecekonduların tasfiyesine gidilerek, kentsel yenileme ve kentin yeniden oluşumu gerçekleştirilmiştir. Bu kanunda amaç “...kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.” şeklinde tanımlanmaktadır (Aktaş, 2015; 185-201).

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyelerine ve ilçe belediyelerine kentleşmeye katkı sağlayacak önemli yetkiler verilmiştir. Kent bilgi sistemlerini kurmak, kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerini

korumak, kente ait tasarım projelerine cephesi olan yapılar için yükümlülükler koymak gibi kentin gelişimine katkı sağlayacak görev ve sorumluluk büyükşehir belediyelerine ve ilçe belediyelerine yüklemiştir (Yurt, 2020).

2005 yılında 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” çıkarılarak “kentsel dönüşüm” için belediyelere ve il özel idarelerine yetki verilmiş oldu. Bu kanun ile tarihi yerlerin yeniden canlandırılması için restorasyon ve tarihi bir özelliği olmayan yerlerin yıkılarak ama buranın sakinleri mağdur edilmeyerek bu alanlarda yeni ve modern alanların geliştirilmesi amaçlanmıştır (Koçak ve Tolanlar, 2008).

2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere kentlerin eskiyen bölümlerini onarma, kente ait tarihi ve kültürel mirası koruma, deprem risklerine karşı tedbirler alma, kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim projelerini uygulama gibi birçok yetkiler verilmiştir. Ayrıca bu kanun ile belediyelere kentsel dönüşüm konusunda geniş yetki verilmiştir.

Belediye Kanununun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı 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 gerçekleştirmek yetkisine sahiptir” denilmektedir (Genç, 2008).

Ayrıca 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi ile yerel yönetimler kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmiştir. “Eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak ve deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim planı uygulayabilir” denilmiştir. Bu yasa ile Belediyeler, kentsel yenileme yapabileceği gibi kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir aktör haline gelmiştir (Keleş, 2016).



Bu yasanın ardından, bir diğer yasal düzenleme afet riskine sahip bölgeler için çıkarılan, 31.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Taşıyan Alanların Dönüştürülmesine ilişkin yasadır. Bu yasa, afet riski bulunan kentsel alanlar ile bu alanlar dışında kalan riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli bir kentsel yaşam çevresi sunmak amacıyla iyileştirme, tasfiye ve yenileme dönüşüm tipleriyle uygulama yapılabilmesi öngörülmektedir.

Özellikle 1999 Marmara ve 2011 Van depreminin ardından afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi amaçlanan bu kanun Kentsel Dönüşüm Yasası olarak bilinmektedir.

# 5. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Ülkemiz topraklarının büyük bir kısmının deprem kuşağında yer alması ve İmar mevzuatına aykırı kaçak yapılaşmanın bulunması nedeniyle afetler oluşmadan önce meydana gelecek zararı azaltmaya yönelik gerekli tedbirleri içeren, pratik ve hızlı müdahaleyi sağlayacak uygulama araçları içeren, finansal yapısı olan, vatandaşı mağdur etmeyecek yardım ve destek alternatifleri olan, vatandaşı teşvik edici olan, uygulaması zor olmayan, bir mevzuat hazırlamak amacıyla kentsel dönüşüm kanunu olarak kabul görülen 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun 16.05.2012 tarihinde kabul edilmiş ve 31.05.2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanuna ait uygulama yönetmeliği ise 04.08.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Hızla artan şehirleşmeye bağlı olarak kontrolsüz oluşmuş ve ekonomik ömrünü yitirmiş çöküntü bölgelerindeki yapı stoğu, olası bir afet durumunda can ve mal güvenliği açısından büyük bir risk taşımaktadır. Bu kanunla başta insan hayatı ile doğrudan ilintili diğer taraftan ekonomik olarak büyük kayıplara neden olabilecek riskleri ortadan kaldırılması, afet risklerinin azaltılması, kentteki ekonomik yaşamın canlandırılması, yaşam kalitesinin artırılması, nüfus göçüyle meydana gelen denetimsiz ve plansız alanların durdurulması, kültür mirası olarak aktarılan tarihsel dokunun varlığını sürdürmesini sağlanmak istenmiştir.

Kanunun temelinde can güvenliği olması nedeniyle riskli olduğu bilimsel verilere göre belirlenecek yapılar her ne olursa olsun mutlaka yıkılacaktır. Kanunu'nun "Tahliye ve yıktırma" başlıklı 5.maddesinin 1.fikrası ile "Uygulama İşleri" başlıklı 6.maddesinin 3.fikrasında belirtildiği üzere Kanun'un özü anlaşma usulüdür ve anlaşma yolu ile riskli yapısını yıktırana kredi, konut ve işyeri tahsisi, konut sertifikası gibi destekler verilecektir. Uygulamanın temelde vatandaşlarca yürütülmesi amaçlanmış, devletin yardım ve destekler dışında mümkün olduğunca az müdahalesi temel alınmıştır.

Üzerindeki yapı yıkılan parsellerde maliklerin 2/3'ünün anlaşması halinde uygulama bu anlaşmaya göre yapılacak olup bu durumda Bakanlık müdahil olmayacaktır. Uygulamanın etkin yürütülebilmesi için kanunun uygulanmasında özellikle yerel yönetimler etkin olarak yetkilendirilmiştir. Kanunu'nun "Tespit, taşınmaz devri ve tescil" başlıklı 3. Maddesinde belirtildiği gibi zorunlu hallerde kamu arazilerinin kanunun amacına uygun olarak kullanılmak üzere tahsisi gerçekleştirilebilecektir. Hususları yer almaktadır (Aydın, 2013).

6306 sayılı, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile bir dizi kentsel dönüşüm uygulaması başlatılmıştır. Kanunu'nun amaç başlıklı 1. Maddesinde belirtildiği gibi amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. Aynı şekilde, yasanın uygulama yönetmeliğinde uygulama alanında yapılacak planlama sürecine ilişkin olarak, uygulama alanında yapılacak planlarda "alanın özelliğine göre; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması" amaçlarının esas alınmasına dikkat çekilmektedir.

6306 sayılı kanun uyarınca hazırlanan 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinde; riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespiti, riskli yapıların yıkımı, söz konusu alanlara ilişkin planlama, yıkılacak yapıların değer tespitine, hak sahipleriyle yapılacak anlaşma ve yardımlara ve yeniden yapılacak yapılara ilişkin usuller ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

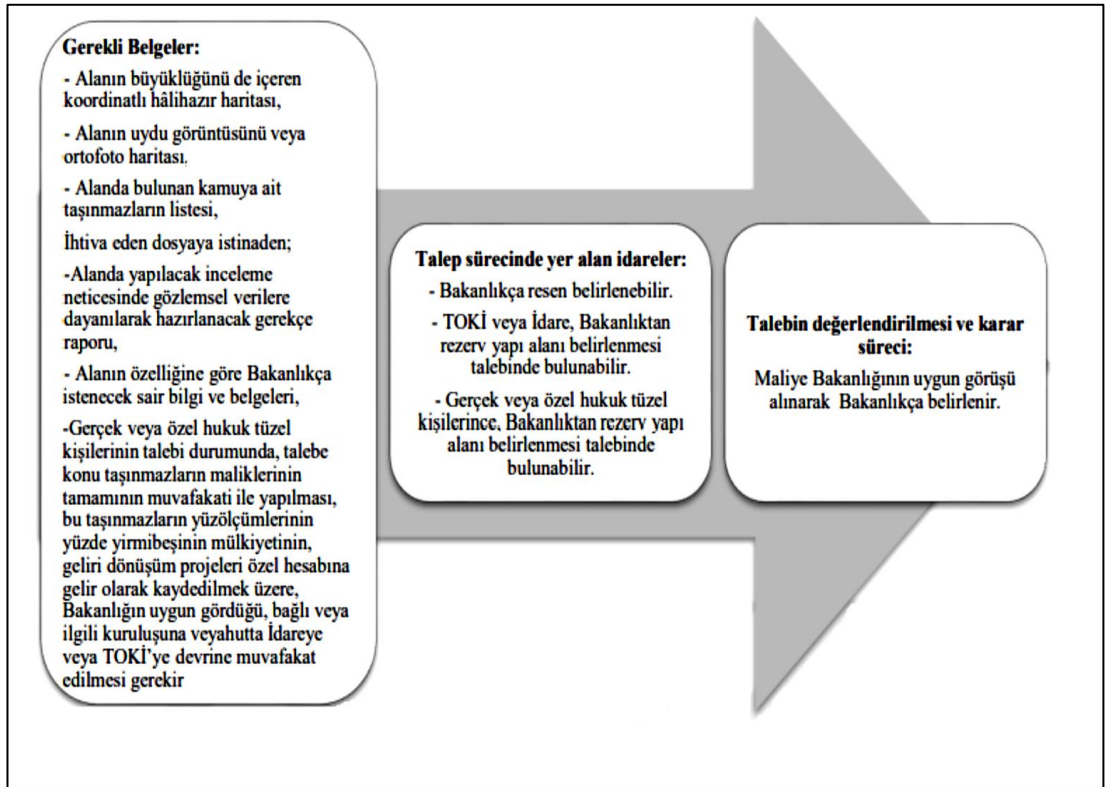
Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 2. Maddesinde belirtilen kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik kavram tanımlarına göre;

- Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır.

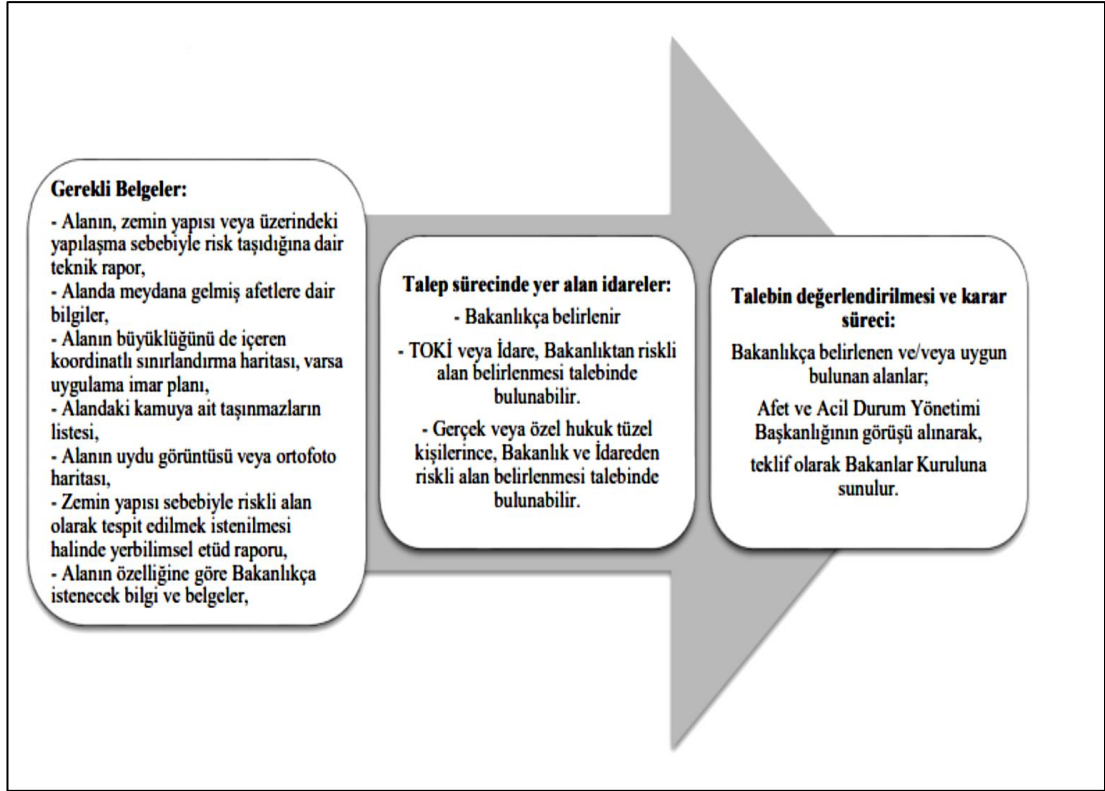
• Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlardır.

• Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade etmektedir.

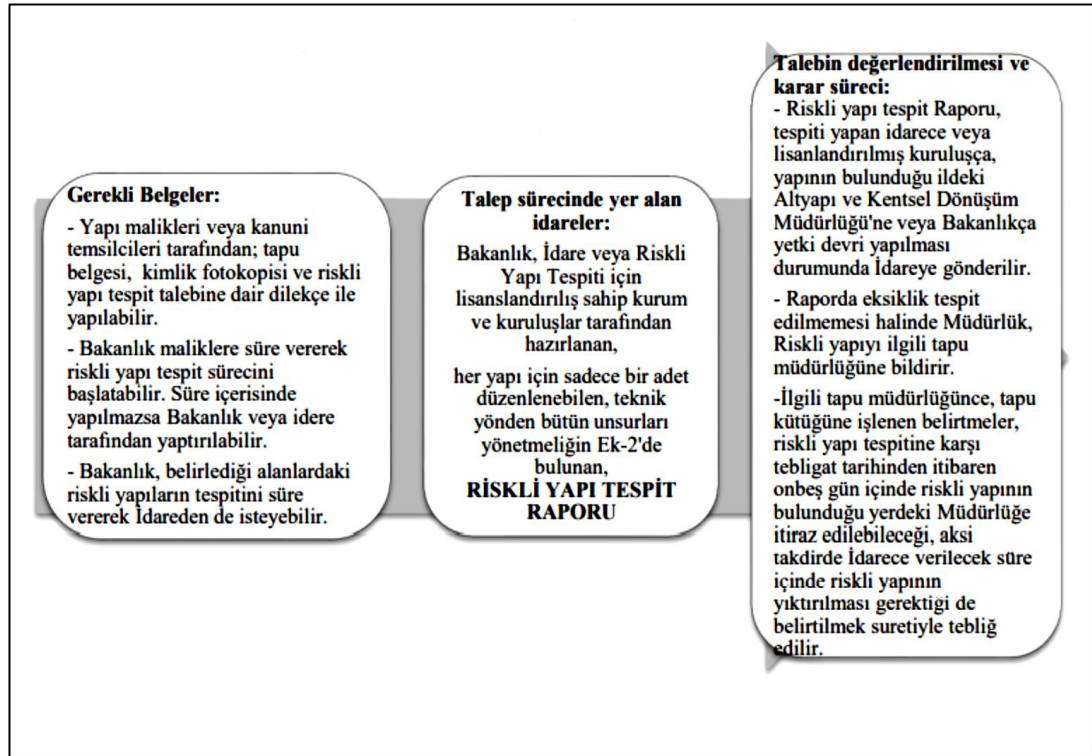
Bu tanımlara yönelik tespit edilme ve ilan edilme koşulları, rezerv yapı alanı Şekil 5.1'de, riskli alan Şekil 5.2'de ve riskli yapı Şekil 5.3'te şematize edilmiştir. 6306 sayılı Kanunun uygulama yönetmeliği maddeleri kullanılarak hazırlanmıştır. (Yavaşoğlu,2017).



Şekil 5.1: Rezerv yapı alanı tespit ve ilanı



Şekil 5.2: Riskli alan tespit ve ilanı



Şekil 5.3: Riskli yapı tespit ve ilanı

Ancak yasa ve ilgili yönetmelik kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, yasanın esas amacından ziyade farklı amaçtaki dönüşüm uygulamalarının yapılması için temel hukuki dayanak olması açısından eleştirilmektedir. Bu eleştiri dışında yasayla ilgili farklı tartışma noktaları özet olarak; “yerel yönetimlerin yetkilerinin elinden alındığı, TOKİ’ye oldukça fazla yetki verildiği, barınma hakkının ve mülkiyet hakkının ihlal edildiği, hak arama özgürlüğünün ortadan kaldırıldığı, gönüllük esasına aykırı düzenlemeler olduğu, kültürel ve tarihi varlıkların korunmasına ilişkin esaslara aykırı düzenlemeler getirildiği, kamu malları rejiminin değiştirildiği” gibi farklı konulardan oluşmaktadır (Yavaşoğlu, 2017).

Bu kapsamda riskli yapı tespit çalışmalarından ve riskli alan olarak belirlenmiş bölgelerin mevcut yapı stoğundan elde edilen veriler ışığında İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinde yapılan Kentsel Dönüşüm çalışmaları incelenmiştir. Riskli alanların nereler olduğu, riskli alanların hangi kriterlere göre belirlendiği, kriterlerin yeterli olup olmadığı ve bu alanların özelliklerinin araştırılması da bu çalışma kapsamında yapılmıştır.

## 6. İzmir İli Kemalpaşa İlçesi 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

### 6.1 Kemalpaşa'nın Konumu, İdari ve Demografik Yapısı

Coğrafi konum itibariyle Kemalpaşa ilçesi, İzmir'in 29 kilometre doğusunda yer almaktadır. Şekil 6.1'de Kemalpaşa'nın konumu gösterilmektedir. İlçenin doğusunda Turgutlu ilçesi, kuzeyinde Manisa ili, batısında Bornova ilçesi ve İzmir kent merkezi, güneyinde ise Torbalı ve Bayındır ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 658 km<sup>2</sup> olan Kemalpaşa'nın rakımı ise 225 metredir. Ege Bölgesinin temel karakteristik coğrafi özelliklerinden biri doğu- batı doğrultulu ve geniş tabanlı ovaları ile onları birbirinden ayıran aynı doğrultudaki dağ sıralarının varlığıdır. Bu yapının bir neticesi olarak Gediz Ovası İzmir il sınırlarına girmeden önce Spil (Manisa) Dağı engeliyle karşılaşarak ikiye ayrılır. Bu kollardan biri kol körfezini andırır biçimde Spil Dağının güneyine gidip Nif (Kemalpaşa) Ovasını oluşturur. Kemalpaşa ilçesi kuzeyindeki Manisa Dağları ile ilçenin güney batısında yer alan ve en yüksek noktası 1510 metre olan Nif Dağı arasında yer alan oldukça verimli olan ve 260 metre yüksekliğindeki Belkahve eşiği ise İzmir Körfezi kıyısındaki yer alan oviden ayrılan bu ovanın üzerine kuruludur (www.kemalpaşa.gov.tr, 2022).



Şekil 6.1: Kemalpaşa'nın Konumu

Kemalpaşa ilçesinin tarihteki adı, Yunanca'da gelin anlamına gelen “Nif” olmuştur. İlçe Smryna (İzmir) Kenti ile İlydia (Sardes) arasında bir geçiş noktası olması nedeniyle antik çağlarda birçok yerleşime sahne olmuş, özellikle Bizans ve Osmanlı dönemlerinde dikkate değer boyutta iskân görmüştür (www.kemalpaşa.gov.tr, 2022).

Kemalpaşa Nüfusu 1970'lerden sonra bir artış sürecine girmiştir. Kemalpaşa'nın yıllara göre nüfus sayılarının karşılaştırılması Tablo 6.1.'de yer almaktadır. Bu artışta sanayinin rolü büyüktür. 1990'larda ise ikinci konut ve rekreasyonel etkinlikler Kemalpaşa nüfusuna yeni bir boyut ve hareketlilik kazandırmaya başlamıştır. İzmir-Ankara Karayolu üzerinde yoğunlaşan sanayi ve nüfusun dışında Kemalpaşa-Torbalı aksında ve bazı mahallelerde turizm ile ilgili kullanımlar artmaya başlamıştır. Kemalpaşa'da nüfus potansiyelinin sanayi ile artmasının yanı sıra nüfusun dağılışında da değişimler görülmüş, bazı mahalleler alansal olarak büyürken bazıları küçülmüştür. İzmir-Ankara ve İzmir Kemalpaşa yolu üzerindeki yerleşim yerlerinin büyüdüğü, dağ ve dağ eteği düzlüklerinde sınırlı tarım arazilerine sahip yoldan uzak yerleşim yerlerinin ise nüfus kaybettiği ya da en azından göç almadığı dikkat çekmektedir. Kemalpaşa'da sanayinin mahallelere kayması, kentsel nüfusun yanında kırsal nüfusun da artmasını sağlamıştır (www.kemalpaşa.gov.tr, 2022).



Tablo 6.1’de yıllara göre nüfus sayılarının karşılaştırılması yer almaktadır. 1970-2010 yılları arasında İzmir ve Kemalpaşa’ya ait kırsal nüfus sayımları gösterilmektedir. Ancak 06/12/2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı “on dört ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi yedi ilçe kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair” kanun ile birlikte illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu nedenle 2010 sonrası kırsal nüfus sayımı yapılmamıştır.

Tablo 6.1: Yıllara Göre Nüfus Sayılarının Karşılaştırılması (TUİK)

		1970	1980	1990	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İzmir	Kentsel	753.041	1.059.183	2.134.816	2.732.669	3.606.326	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519	4.367.251	4.394.694	4.425.789
	Kırsal	674.132	91.758	559.954	638.197	342.522	0	0	0	0	0	0	0
	Toplam	1.427.173	1.976.763	2.694.770	3.370.866	3.948.848	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519	4.367.251	4.394.694	4.425.789
Kemalpaşa	Kentsel	5.862	10.184	16.354	25.448	71.409	101.693	103.806	105.506	106.298	107.556	110.209	112.049
	Kırsal	29.848	33.305	39.721	47.666	19.867	0	0	0	0	0	0	0
	Toplam	35.710	43.489	56.075	73.114	91.276	101.693	103.806	105.506	106.298	107.556	110.209	112.049

Kemalpaşa ilçesi hem coğrafi konumu ve yapısı hem de iklim şartları nedeniyle birçok farklı sektörde üretim yapılmasına imkân vermektedir. Bu doğrultuda ilçenin temel geçim kaynakları tarım, hayvancılık ve sanayidir. İlçe nüfusunun %60’ı tarım ve hayvancılıkla uğraşmakta, %40’ı ise ilçemiz sınırları içinde kurulu bulunan sanayi tesisi ile besi çiftliklerinde çalışmaktadır. Görüldüğü gibi ilçede bir ekonomik çeşitlilikten bahsetmek mümkündür. Bununla birlikte tarım ve sanayi sektörü yoğunlaşma göstermektedir.

## 6.2 Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Uygulaması

### 6.3.1 Mevcut Durum Analizi

Atatürk ve Soğukpınar mahalleleri Kemalpaşa İlçesinin merkez mahalleleridir. Nüfusun önemli çoğunluğunu barındırmaktadırlar. Riskli alan ilan edilen **Kentsel Dönüşüm Alanı Kemalpaşa Merkez Mahallelerinden olan Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri** içindedir. Yüz ölçümü 79,57 ha'dır. Kemalpaşa'nın sanayileşmesiyle birlikte aldığı yoğun göçe maruz kalmış olan bölge kontrolsüz, imar dışı ve kaçak yapılaşma sonucu çöküntü bölgesi haline gelmiş afet durumuna karşı riskli bölge halini almıştır.

Bu mahalleler, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel problemlerin de büyük ölçüde iç içe yaşandığı alanların oluşmasına sebebiyet vermiştir. Bölgede, kente dışarıdan göç etmiş olan ve kentin dar gelirli ve yoksulları tarafından kullanılan, mülkiyet-malik ilişkisinin kopuk veya hiç olmadığı, alt gelir ve kültür seviyesindeki grupların kullandığı veya işgal ettiği alanlardır.



Şekil 6.2: Kentsel Dönüşüm Alanının İzmir'deki Konumu



Şekil 6.3: Kentsel Dönüşüm Alanının Uydu Fotoğraf

Kentsel nüfustaki artış Kemalpaşa'nın tarihi dokusunun olduğu bölgeden başlayıp Nif Dağına doğru gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın yani riskli alanın bulunduğu bölge üzerinde olmuştur. Göç eden nüfusun yine bu bölgeyi seçmesinin bir başka nedeni de hemşeri ve akrabasına yakın olma isteğidir. Her gelen kişi komşusu olarak daha önce gelmiş olan tanıdıklarına yakın bölgelerde toplanmıştır. Bu yoğun nüfus artışı sağlıksız, güvensiz, afet açısından yüksek riskli ve çarpık yapılaşmaya sebep olmuştur. Bu göç nedeniyle gelen nüfus, hemşeri buluşması ile yöresel yapıyla yerleşim gösterip gecekondulaşmaya yönelmiştir. Bu çarpık yerleşmeler sonucu yoğun yapılaşma, donatı alanlarında eksiklik, teknik altyapıda eksiklikler ve erişebilirlikte azalmaya sebep olmuştur. Bölgede aynı hanede yaşayan aile sayısının oldukça kalabalık olduğu görülmüştür.

Hemşerilerinin ve akrabalarının yanına göç eden insanlar gelir düzeylerinin düşüklüğü sebebiyle yaşam alanı oluşturmakta zorluk çekmiş ve aynı evi paylaştıkları ortamlar oluşturdukları görülmüştür. Bu şekilde oluşan hane ve aile yapısı sosyal yaşantıları çok derinden etkilemektedir. Hem yoksulluk hem de kalabalık yaşam şekli ailelerde olması gereken mahrem alanların oluşmasını engellemekte ve aile yapılarına zarar vermektedir. Ayrıca bu şekilde sıkışık, yoğun ve plansız yerleşim bireylerin sosyal alanlarını oluşturmasına engel olup sadece günü geçirme mantığında hayat

geçirmelerine sebep olmaktadır. Bunun yanı sıra eğitim düzeyinin de düşüklüğü, gelecek nesillerinin yani çocuklarının da sosyal yaşam anlayışını yanlış kavramalarına ve bu durumun zincirleme olarak nesillerini etkilemektedir. Sonuç olarak yaşayan halk evlerinde kendilerince yaşamlarını sürdürmekte ve sosyal altyapı eksikliğini yüksek oranda hissettiği görülmektedir.



Şekil 6.4: Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinde Yerleşimi Gösteren Uydu Görüntüsü



Şekil 6.5: Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerine ait Fotoğraflar

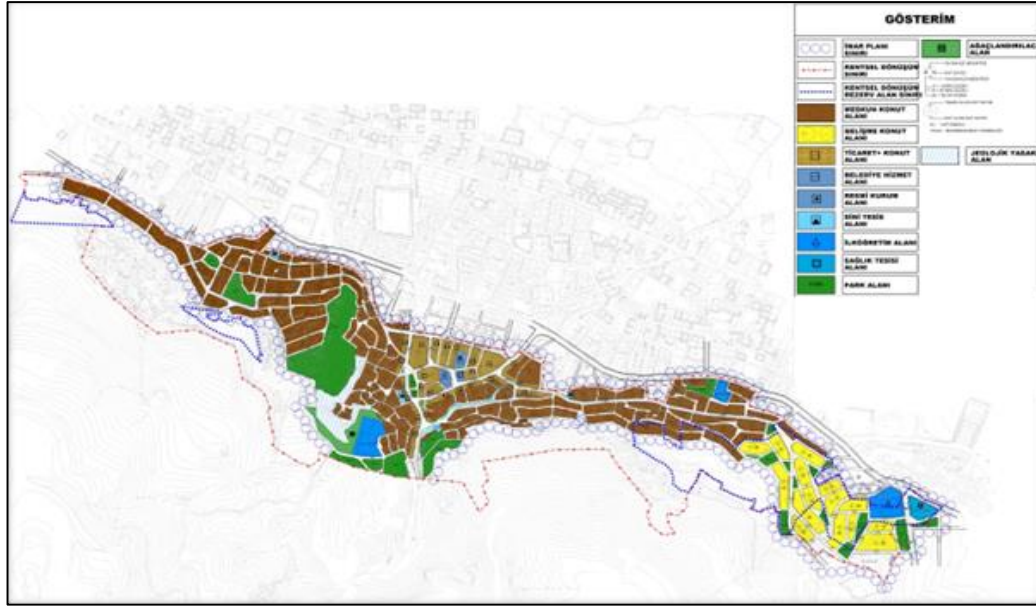


Şekil 6.6: Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerine ait Fotoğraflar

### 6.3.2 Plan Durumu

Kemalpaşa İlçesi Merkez Yerleşim Alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilk olarak, Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 7.10.1994 tarih ve 13/7 sayılı kararı ile uygun bulunarak, onaylanmıştır. Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan çalışmaları, 1/1000 ölçekli güncel Hâlihazır Haritaların olmadığından dolayı ilçe belediyesince planlaması yapılamamıştır. Bu nedenle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının günümüz koşullarına cevap veremediği tespit edilmiştir.

Planlama alanının büyük çoğunluğunu meskûn konut alanı oluşturmaktadır. Mevcut plana göre alanda öngörülen proje alanı ile hane halkı büyüklüğü şu an alanda yaşayan kişi sayısı ile uyum sağlamamaktadır. Planlama öngörüsü ile mevcutta olan kaçak yapılaşma nedeniyle uyum sağlamış çarpık kentleşme ortaya çıkmıştır. Bu durumda planın yeniden tasarlanması gerektiğini ortaya çıkarmaktadır (Kemalpaşa Belediyesi, Planlama Müdürlüğü).



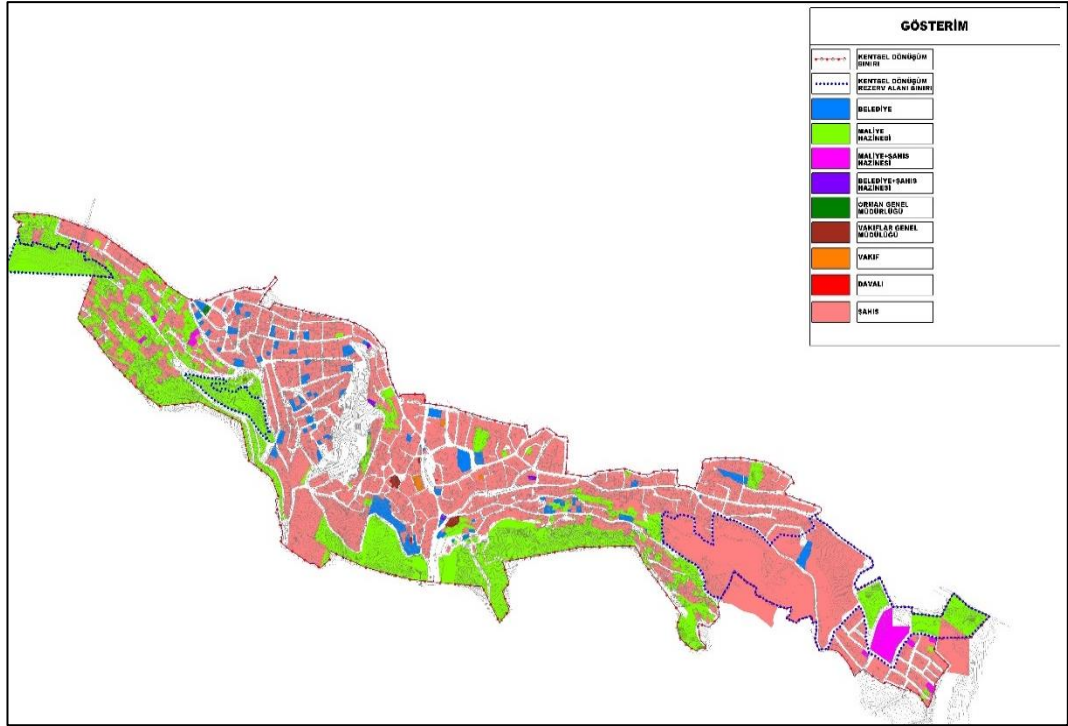
Şekil 6.7: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 6.3.3 Mülkiyet Durumu

Kentsel Dönüşüm yapılacak alanda toplamda 2294 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin kapladığı toplam alan ise 80,70 ha'dır. Alan içerisinde şahıs parselleri, belediye parselleri, belediye ve şahıs ortak parselleri, maliye parselleri, maliye ve şahıs ortak parselleri, vakıf parselleri, vakıflar genel müdürlüğü parselleri, orman genel müdürlüğü parselleri bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm alanının yarısı şahıs parselidir. Diğer yarısını da en büyük pay maliyeye ait parsellerdir.

Tablo 6.2: Kentsel Dönüşüm Alanı Mülkiyet Durumu

Mülkiyet	Adet	Alan (m2)
<b>Belediye</b>	98	23.167,77
<b>Belediye ve Şahıs</b>	4	668,54
<b>Davalı</b>	1	85,90
<b>Maliye ve Şahıs</b>	9	9.320,83
<b>Maliye</b>	368	195.136,43
<b>Orman Genel Müdürlüğü</b>	1	321,34
<b>Vakıf</b>	3	1.025,20
<b>Vakıflar Genel Müdürlüğü</b>	5	1.406,13
<b>Şahıs</b>	1805	409.153,39
<b>Yollar ve Sit Alanları</b>		166.788,50
<b>Toplam</b>	2294	807074.03



Şekil 6.8: Mülkiyet Analizi

#### 6.3.4 Donatı Durumu

Kentsel Dönüşüm alanındaki çarpık kentleşme donatı alanlarının yapılaşmasına olanak sağlamamıştır. Bu nedenle merkeze ve donatı alanlarına yakın olan kentsel dönüşüm alanının kuzey kesimlerine yerleşmişlerdir. Donatı alanları proje alanına hizmet verebilmektedir fakat altyapı ve ulaşımın bozuk olması sebebiyle erişebilirliği çok düşüktür. Mevcut alan içerisinde park, dinlenme, çocuk oyun ve rekreasyon alanları gibi donatı alanları yok denilecek durumdadır, alan içerisinde sadece 1 adet 1.198,47 m<sup>2</sup> park alanı bulunmaktadır.

Yoğun yapılaşma ve çarpık kentleşme sonucu donatı ve yeşil alanlarında büyük bir yoksunluk mevcuttur. Alan içerisinde kalan boş alanların bir bölümünün doğal olarak ağaçlanmış olması görsel olarak bir miktar olumlu etkisi vardır (Kemalpaşa Belediyesi, Planlama Müdürlüğü).

### 6.3.5 Yapı Stoğu Durumu

Riskli alan ilan edilen Atatürk ve Soğukpınar mahalleleri içerisinde yer alan yapı sayısı Tablo 6.3.'de gösterilmiştir. Alanda toplam 2506 yapı bulunmakta olup bunların 884 adeti ruhsatlı yapıdır.

Tablo 6.3: Kentsel Dönüşüm Alanı Yapı Stoğu Durumu

<b>Kat Adedi</b>	<b>Bina Sayısı</b>
<b>1 Katlı Yapılar</b>	1533
<b>2 Katlı Yapılar</b>	513
<b>3 Katlı Yapılar</b>	274
<b>4 Katlı Yapılar</b>	126
<b>5 Katlı Yapılar</b>	53
<b>6 Katlı Yapılar</b>	5
<b>7 Katlı Yapılar</b>	1
<b>8 Katlı Yapılar</b>	1
<b>TOPLAM</b>	2506

Alan içerisindeki bina büyüklükleri incelendiğinde 50 m<sup>2</sup>'den küçük 200 m<sup>2</sup>'den büyük binaların olduğu belirlenmiştir. Proje alanının da 50 m<sup>2</sup>'den küçük 589 yapı bulunurken, 200 m<sup>2</sup>'den büyük 38 bina bulunmaktadır. Alan içerisindeki en büyük yapı yoğunluğu 50-80 m<sup>2</sup> arası yapılarıdır. Ayrıca riskli alan içerisinde 25 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Alan içerisindeki, Nif Kalesinin bulunduğu yüksek yamaçtaki kale alanı I. derece arkeolojik sit alanı ve çevresini kaplayan Tarihi Hamam ve Çarşı Camii'nde olduğu alan III. derece arkeolojik sit alanıdır (Kemalpaşa Belediyesi, Planlama Müdürlüğü).



## 6.3.6 Çalışılan Kurumlar

### 6.3.6.1. Kemalpaşa Belediyesi

Kentsel dönüşüm projesi Kemalpaşa Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Belediye, bahse konu alan içerisindeki hak sahipleri ile görüşmeler yapmış ve bahse konu alanı 6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlığa “Riskli Alan” olarak teklif etmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından “Riskli Alan” ilan edildikten sonra alanda hak sahipliği tespitini, değerlemeyi, kamulaştırmayı, kira ve taşınma yardımlarını, yıkım ve hafriyatın kaldırma yetkilerini Bakanlık, Belediyeye devretmiştir (Bkz Ek A).

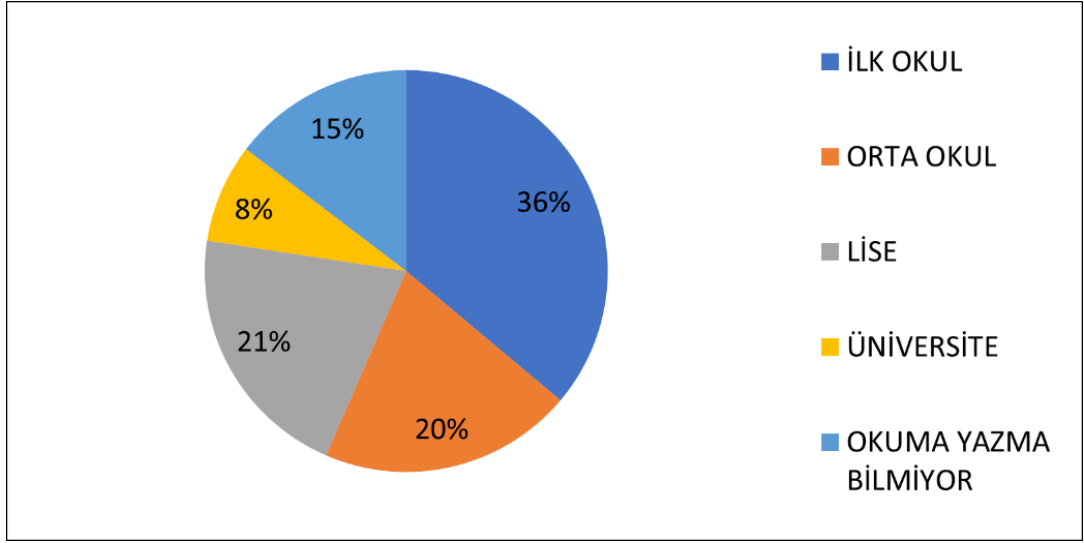
Ayrıca Kemalpaşa Belediye’si Kentsel Dönüşüm süresince bütün kurumlar arasındaki ve kurumlarla hak sahipleri arasındaki koordineyi sağlayacaktır. Plan teklifi de Kemalpaşa Belediyesi tarafından hazırlanmış ve teklif plan olarak sunulmuştur.

### 6.3.6.2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

6306 sayılı kanun gereği Kemalpaşa Belediyesi riskli alanları belirleyip Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na teklif etmiştir. Bakanlık teklifi değerlendirmiş ve Bakanlar Kuruluna sunmuştur. Bakanlar Kurulu tarafından 6306 kanun kapsamında Riskli Alan ilan edilmesi ve resmî gazetede yayımlanmasından sonra projenin, kanunen sahibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmuştur ve alanla ilgili bütün yetkiler Bakanlığa geçmiştir. Bölgedeki hak sahipliği tespitini, değerlemeyi, kamulaştırmayı, kira ve taşınma yardımlarının dağıtılmasını, yıkım ve hafriyatın kaldırması yetkilerini Bakanlık, Kemalpaşa Belediye’sine devretmiş ancak planlama ve Kentsel tasarımın onaylama yetkisini kendi uhdesinde tutmuştur. Bakanlık ile Kemalpaşa Belediyesi arasında yapım sürecinde harcanacak harcamalar konusunda parasal destek sağlanmıştır.

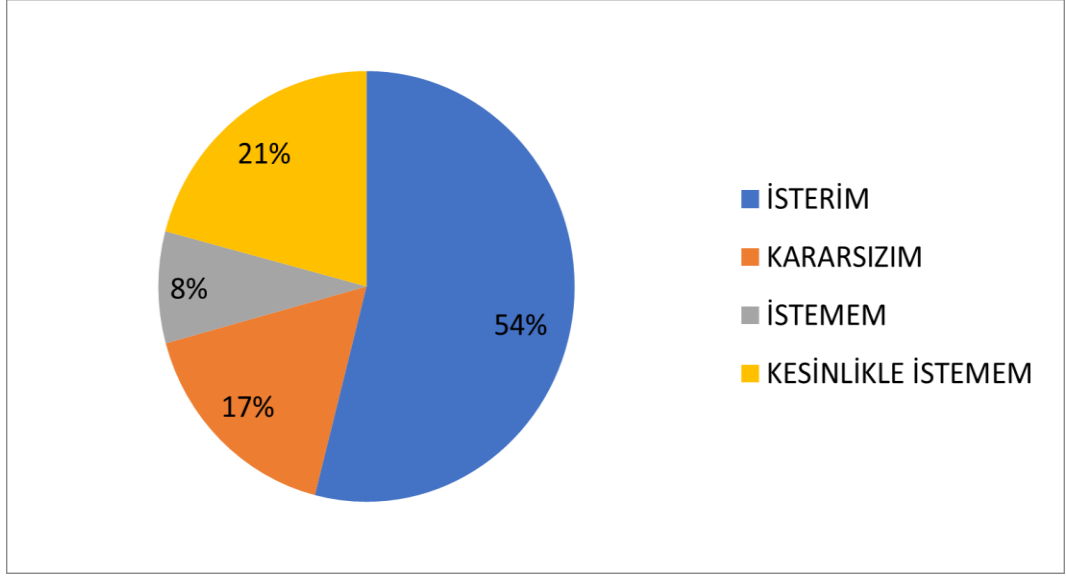
### 6.3.7 Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Anket Çalışması

Kemalpaşa Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanında yaşayanların kentsel dönüşüm ile ilgili düşüncelerini öğrenmek için anket çalışması yapılmıştır. Bu bölge de bulunan 767 haneyle yapılan anket çalışmasında toplam 2851 kişi kayıt altına alınmış, bunların 1444'ü erkek, 1407'si kadın olduğu görülmüştür. Anket çalışması yapılan bu 767 hanede 1387 çocuk yaşadığı belirlenmiştir. Anket çalışması sırasında hane halkına eğitim durumları sorulmuş ve bu dağılım şekil 6.9'da gösterilmiştir.



Şekil 6.9: Hane Halkının Eğitim Durumu

Anket çalışması kapsamında kentsel dönüşüm alanı içerisinde yaşayan halka konutunuzun yenilenmesini ister misiniz? diye sorulduğunda büyük bir çoğunluğun olumlu cevap verdiği belirlenmiştir. Çöküntü bölgesi haline gelmiş olan proje alanında altyapı, sosyal altyapı, güvenlik, erişebilirlik, sağlık, ticaret vb. tüm ihtiyaçların karşılanamaması, bölgede yaşayanların hayatlarını zorlaştırmaktadır. Çarpık kentleşmiş alanın, prestijli bir alana dönüşmesi gerekmektedir. Yaşayanların tüm ihtiyaçlarına cevap verecek bir alan oluşturmak gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm projesi ile tüm ihtiyaçların karşılanmış, kentin imajını yükselten, afetlere karşı dirençli ve erişilebilirliği yüksek bir kentsel alan oluşturmak hedeflenmektedir.



Şekil 6.10: Konutunuzun Yenilenmesini İster misiniz? Sorusunun Yanıtı

Kemalpaşa Belediyesi tarafından yapılan ankette kesinlikle istemem seçeneğinin en büyük 2. yüzdeye sahip olmasının sebebi olarak yaşam zor olmasına karşın yerleşmiş olan düzenlerinden ve yaşam şekillerinden vazgeçemeyen halkın dönüşüm projesine karşı tepkili olduğu belirlenmiştir. Bunun nedeni özellikle kurdukları düzen üzerinde hemşeri, hısım ve akraba çevresi, kentsel alanda mahrem alan oluşturmuş olmaları nedeniyle birbirlerine ve yaşadıkları çevreye bağlılık hissi hissetmeleri olarak düşünülmüştür (Kemalpaşa Belediyesi, Planlama Müdürlüğü).

### 6.3.8 Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinde Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemi

Ülkemizin hem deprem kuşağında yer alması hem de bu alanlara yapılmış ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların varlığı herhangi bir afet durumunda önemli bir risk oluşturmaktadır. Kentleşmeye bağlı olarak kontrolsüz oluşmuş ve ekonomik ömrünü yitirmiş bu çöküntü bölgelerindeki yapı stoğu, olası bir afet durumunda can ve mal güvenliği açısından büyük bir risk taşımaktadır. Atatürk ve Soğukpınar mahalleleri içerisinde yer alan yapıların depreme dayanıksız olması ve yapıların ömrünü tamamlamış olması ilçe için önemli risk oluşturmaktadır. Özellikle bölgede yaşayanların birbiriyle akraba olması ve birbirlerine yakın olma isteği bu bölgenin bulunduğu alan itibarıyla çöküntü bölgesi olması için elverişli bir hâl almıştır.

Gerek bu durumun önlenmesi gerekse kentsel çevrenin yenilenip daha kullanışlı ve çağdaş bir kent oluşturmak için söz konusu alan “Riskli Alan” ilan edilmiş ve planlama çalışmaları yapılarak, alanın kontrol altına alınması amaçlanmıştır. Riskli Alan ilan edilen yapı alanının birçok sorunu bulunmaktadır. Yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olması, çarpık yapılaşmanın olması, inşaat kalitesinin düşük olması, depreme dayanıklı olmaması, olası bir deprem karşısında can ve mal kaybının büyük risk taşıması, kat yüksekliklerinin düzensiz olması, sosyal donatı alanlarının olmaması ve mülkiyet problemi bölgenin başlıca sorunlarından.

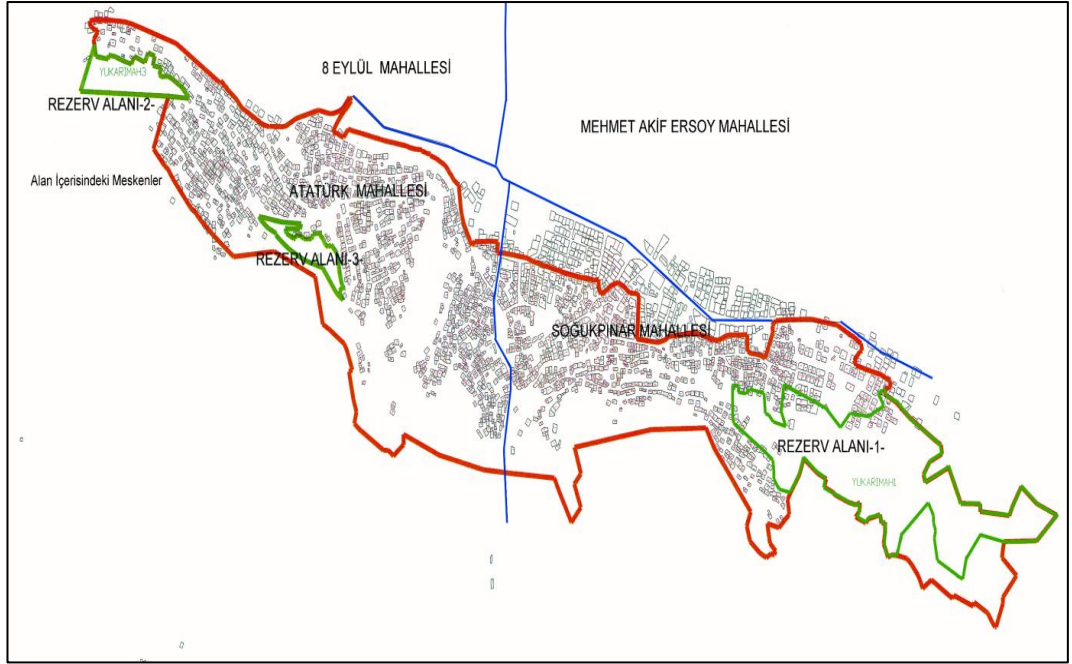
Bu nedenle 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 23.02.2015 tarih ve 2015/7341 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilen ve 08.03.2015 tarih ve 29289 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar mahalleleri içinde kalan 79,57 hektarlık alan riskli alan ilan edilmiştir (Bkz. Ek A).

Tablo 6.4. Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemi için İzlenen Yol

<b>Proje Alanı</b>	Kemalpaşa ilçesi Atatürk ve Soğukpınar Mahalleri Toplam 79,57 ha alan
<b>Problemler</b>	Sosyo-ekonomik ve sosyo kültürel sorunlar Çöküntü bölgesi Sosyal donatı eksikliği Sağlıksız konutlar
<b>Hedefler</b>	Sosyo ekonomik ve mekânsal iyileştirme
<b>Amaçlar</b>	Sağlıklı konutlar Tarihi ve kültürel varlıkları korumak ve yenilemek
<b>Aktörler</b>	Kemalpaşa Belediyesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mülk Sahipleri
<b>İzlenen yol</b>	Mülklerin değerlerinin tespiti Kamulaştırma, İnşaat



Şekil 6.11: Riskli Alan Mahalle Sınırları



Şekil 6.12: Riskli Alan ve Rezerv Alanları

Proje alanı 79,57 ha'lık alanı kapsamaktadır. Bu alan içerisinde Hazine, Belediye ve şahıs mülkiyetleri bulunmaktadır. Rezerv-1 olarak gösterilen alan şahıs, hazine ve belediye mülkiyeti olup 11,74 ha'lık alanı kaplamaktadır. Rezerv-2 ve 3 olarak gösterilen 2,4 ha'lık alanın tamamı hazine mülkiyetindedir.

Rezerv 2: 1,5 ha, Rezerv 3: 0,9 ha'dır. Rezerv-1 alanının 83 ha'lık alanının 41 ha'lık kısmı mevcut imar planında planlanmıştır ve gelişme konut alanı üzerine gelmektedir. Rezerv-2(15 ha) ve Rezerv-3(13 ha) alanları planlanmamıştır.

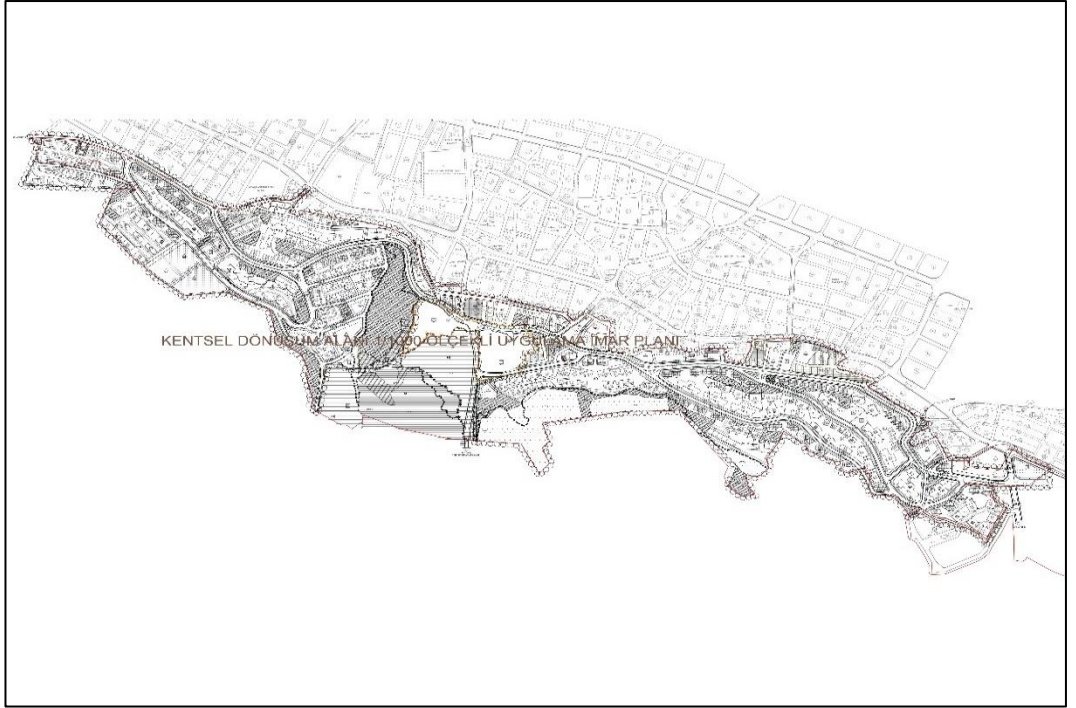
Kemalpaşa'daki riskli alanın dönüşüm sürecinde Kemalpaşa belediyesi, dönüşüm ve rezerv alan modellerini iç içe uygulamayı planlamıştır. Rezerv alan olarak belirlenen Hazine arazisi üzerinden riskli alanda "yık-yap" modelini değil "yap-yık" modeli tercih edilmiştir. İlk aşamada, binalar rezerv alanında inşa edilecek; ardından riskli alanda yıkılan binalarda oturan hak sahipleri bu binalarda iskân edilecektir. Bu yeni binalar TOKİ'ye yaptırılmayacak; belediye kendisi yapmayı ya da bir müteahhit aracılığıyla bu binaları yaptıracaktır (Sadioğlu, Ömürgönülşen, Ergönül, Erkul, 2020).

### 6.3.9 Bakanlık Tarafından Onaylanan İmar Planı

Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde kalan alanın 23.02.2015 tarihli ve 2015/7341 sayılı Bakanlar Kurulu ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiş, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 21.07.2017 tarih ve 6294 sayılı Olur'u ile riskli alan sınırına bitişik 527 ada 193, 194, 195, 197 ve 246 sayılı taşınmazları kapsayan alanın "Rezerv Yapı Alanı" sınırı olarak belirlendiği taşınmazlara ilişkin hazırlanan ve yaklaşık 80 hektarlık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına ilişkin askı süresi (22/05/2018-22/06/2018) içinde yapılan itirazların kısmen kabulü ve kısmen reddi hususunda yapılan düzenlemeler 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 26.09.2018 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce re'sen onaylanmıştır (www.csb.gov.tr, 2022).



Şekil 6.13: 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı



Şekil 6.14: 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı

### 6.3.10 Rezerv Alanı için Hazırlanan İnşaat Projeleri

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayladığı uygulama imar planı kapsamında hazırlanan inşaat projelerinin uygulanması için Bakanlık ile Kemalpaşa Belediyesi arasında protokol yapılmıştır. Bu protokol kapsamında rezerve alanlarına yapılacak inşaatlara ilişkin yapım ihalesi, konutların yapımı, konut teslimi ve satış sorumluluğu Kemalpaşa Belediyesi tarafından üstlenilmiştir.

İnşaat Projesi kapsamında ilk olarak rezerve alanı 2 olarak belirlenen alanda inşaat çalışması yapılması planlanmıştır. Taban alanı 1250 m<sup>2</sup> olan, 9 ve 11 katlı olarak çizilen projede her katta 12 daire yer almaktadır. Zemin katta dükkanlar yer almakta olup daireler 80 m<sup>2</sup> alana sahip olup 2+1 olarak tasarlanmıştır (Kemalpaşa Belediyesi Planlama Müdürlüğü).

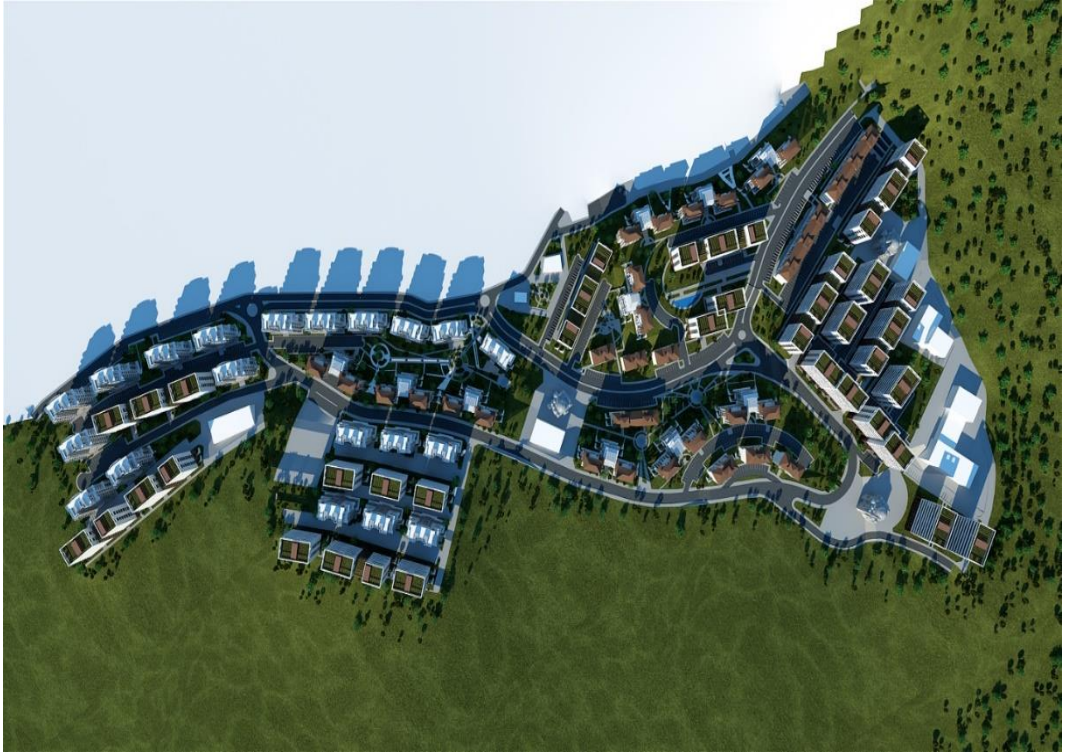


Şekil 6.15: Mimari Proje Vaziyet Planı





Şekil 6.16: Mimari Proje Kesiti



Şekil 6.17: İnşaat Projesine ait Görseller



Şekil 6.18: İnşaat Projesine ait Görseller



Şekil 6.19: İnşaat Projesine ait Görseller



Şekil 6.20: İnşaat Projesine ait Görseller



Şekil 6.21: İnşaat Projesine ait Görseller

### 6.3.11 İhale süreci

Bakanlık onaylı imar planına göre hazırlanan inşaat projeleri Kemalpaşa Belediyesi tarafından 06.02.2019 tarihinde ihaleye çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında il etapta Rezerve Alanı 2 olarak gösterilen alana 116 daire 2 dükkân yapılacak şekilde ihaleye çıkmıştır. Ancak ihale proje ve teknik şartname tespit edilen eksiklikler nedeniyle 19.04.2019 tarihinde İdare tarafından iptal edilmiştir.

### 6.3.12 Planların İptali

Kemalpaşa İlçesi Soğukpınar ve Atatürk Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve riskli alan ilan edilen alanla ilgili olarak mülkiyet sahipleri, TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) ve Kemalpaşa Soğukpınar ve Atatürk Mahalleleri kentsel Dönüşüm Derneği tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na dava açılmıştır.

İzmir 5. İdare mahkemesinde görülen 2020/1583 Esas No'lu Dava, İzmir ili, Kemalpaşa ilçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 79,57 hektarlık alana ilişkin olarak yapılan ve 22/05/2018-22/06/2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın iptali istemiyle açılmıştır.

Dava konusu imar planı kararlarında yer alan;

- Alanda daha önceden öngörülmemiş olan Pazaryeri Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Sosyal Tesis Alanı gibi sosyal donatı alanları öngörüldüğü; ancak, Kültürel Tesis Alanı ve Sosyal Tesis Alanı için ayrılan alanın son derece sınırlı olduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait Ek-2 tablosunda nüfusu 75.000 ile 150.000 arasındaki yerleşimler için alanda yaşaması öngörülen 1 kişi için toplam 1 m<sup>2</sup> Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı ayrılması gerektiği, bu değerın dava konusu planda 0,28 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüş olduğu,
- Dava konusu imar planı kararları ile alanda kişi başına öngörülen eğitim alanı plan kararının 0,49 m<sup>2</sup>'den 1,84 m<sup>2</sup>'ye çıkartılmış olduğu, dava konusu plan kararları ile alanda kişi başına öngörülen eğitim alanının önemli ölçüde artırılmış olmasına karşın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait Ek-2 tablosunda nüfusu 75.000 ile 150.000 arasındaki yerleşimler için öngörülen minimum değer olan 6,5

m<sup>2</sup>'nin oldukça altında olduğu (anaokulu: 0,5 m<sup>2</sup>; ilkokul: 2 m<sup>2</sup>; ortaokul: 2 m<sup>2</sup>; lise ve dengi okullar: 2 m<sup>2</sup>),

- Dava konusu imar planı kararları ile planlama alanında öngörülen kişi başına düşen dini tesis alanının 0,10 m<sup>2</sup>'den 0,67 m<sup>2</sup>'ye artırılmış, başka bir ifade ile yaklaşık 7 katına çıkartılmış olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait Ek 2 tablosunda nüfusu 75.000 ile 150.000 arasındaki yerleşimler için öngörülen minimum 0,5 m<sup>2</sup>'nin de üzerine çıkartıldığı,
- Dava konusu imar planı kararları ile alanda kişi başına öngörülen sağlık tesisleri alanı plan kararının 0,30 m<sup>2</sup>'den 0,45 m<sup>2</sup>'ye çıkartılmış olduğu; dava konusu plan kararları ile alanda kişi başına öngörülen sağlık tesisleri alanının önemli ölçüde artırılmış olmasına karşın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait Ek 2 tablosunda nüfusu 75.000 ile 150.000 arasındaki yerleşimler için öngörülen minimum 1,5 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu,
- Dava konusu imar planı kararları ile planlama alanında öngörülen kişi başına düşen yeşil alan miktarının 4,78 m<sup>2</sup>'den 4,41 m<sup>2</sup>'ye düşürülmüş olduğu; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait Ek 2 tablosunda nüfusu 75.000 ile 150.000 arasındaki yerleşimler için öngörülen minimum yeşil alan miktarının kişi başına 10 m<sup>2</sup> olduğu,

tespitleri ile birlikte, dava konusu imar planlarının yapılmasındaki en temel amaçlardan birisinin alan bütününde daha yaşanabilir bir çevre yaratılması olduğu; bunun da ancak ve ancak kişi başına düşen donatı alanlarının artırılması ve mümkün olduğu kadar imar mevzuatında tanımlanan minimum standartlara yaklaştırılması ile mümkün olabileceği; dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kararları bu çerçevede değerlendirildiğinde alanda yaşaması öngörülen nüfus için yeterli sayıda ve büyüklükte donatı alanı ayrılmamış olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve ayrıca 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18. maddesinde ifade edilen "fiziksel çevrenin iyileştirilmesi" hedefine uygun olmadığı, dava konusu imar planlarına ait plan açıklama raporları incelendiğinde dava konusu plan kararları ile alanda öngörülen ek nüfusun gerekçesinin nesnel, bilimsel ve teknik gerekçelere dayandırılmamış olduğu; oysa planda öngörülen ek nüfusun gerekçesinin raporda ayrıntılı olarak nesnel, bilimsel ve teknik gerekçelere dayandırılarak açıklanması beklendiği; eğer bu ek nüfus artışının

gerekçesi alandaki yapısal dönüşümün finansmanının sağlanması ise, bu tür bir gerekçenin imar planlarında nüfus artışına şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açılarından meşru bir gerekçe oluşturmayacağı, dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'na ait 4.1. sayılı plan notunda ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'na ait 3.1.2.sayılı plan notunda Bakanlığın uygun görüşü alınması koşulu ile eğitim tesislerinin “Özel Eğitim Tesisleri” olarak uygulanabileceğinin belirtilmiş olduğu; oysa Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunun Açıklamalar kısmınının 8. hükmünde eğitim tesislerinin başına “özel” ifadesinin plan değişikliği ile getirilebileceği açık olarak ifade edildiği; ayrıca, planda kişi başına düşen eğitim alanı büyüklüğünün imar mevzuatında belirtilen minimum büyüklüğün 3'te 1'i bile değilken, bir de bu alanların “özel eğitim tesis alanları”na dönüştürülmesinin planlamanın temel amaç, hedef ve ilkeleri ile bağdaşmayacağı, tespit ve değerlendirmelerine bağlı olarak;

Dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, ilgili mevzuata ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmış ve dava konusu işlemin 26.06.2020 tarihinde iptal edilmiştir.

## 7. Sonuç

Kemalpaşa ilçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri Kentsel dönüşüm projesi ile bölgenin, fiziksel ve sosyal olarak iyileştirilmesi ve yaşam kalitesi yüksek sağlıklı bir çevre haline getirilmesi istenmiş, sosyo-ekonomik yenileme yöntemiyle yeniden yapılan ticaret, kamu, alışveriş ve yaşam mekânları ile sosyal ve ekonomik yönden bölgenin kalkınması amaçlanmıştır.

Bahse konu alan, tarihi ve kültürel değerleri barındırmasının yanı sıra, nüfus ve yapılaşma yönünden doygunluğa ulaşmış, yapı kalitesi açısından işlevini yitirmiş ilçe içinde olumsuz bir çevre oluşturmuştur. Bu nedenle zaman içerisinde çöküntü bölgesi haline gelmiştir.

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında riskli alan ilan edilen Kemalpaşa ilçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinin kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran sebepler planlama, donatı durumu, mülkiyet ve yapı stoğu açısından ele alınmıştır. Bu nedenle mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Revizyon ve İlaveler yapılarak yeniden hazırlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayladığı uygulama imar planı kapsamında hazırlanan inşaat projelerinin uygulanması için Bakanlık ile Kemalpaşa Belediyesi arasında protokol yapılmış, bu protokol kapsamında rezerve alanlarına yapılacak inşaatlara ilişkin yapım ihalesi, konutların yapımı, konut teslimi ve satış sorumluluğu Kemalpaşa Belediyesi tarafından üstlenilmiştir. Ancak yapım ihalesi belediye tarafından iptal edilerek yapılacak bina inşaatları durdurulmuştur.

Sonrasında riskli alan ilan edilen alanla ilgili olarak mülkiyet sahipleri, TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) ve Kemalpaşa Soğukpınar ve Atatürk Mahalleleri kentsel Dönüşüm Derneği tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na dava açılmış ve dava uygulama imar planında alanında öngörülen kişi sosyal donatı alanlarının yeterli olmadığı, imar mevzuatında tanımlanan maddeler ile 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 18. Maddesinde belirtilen hususlara uygun olmadığı gerekçesi ile iptal edilmiştir.

Bahse konu projenin iptali gösteriyor ki kentsel dönüşüm projelerindeki planlama kararlarının şehircilik ilke ve esaslarına uygun olması mahkeme sürecinde ön planda tutulan kriterlerden biridir. İdareler tarafından imar planları hazırlanırken yürürlükte bulunan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre de hareket edilmesi gerekmekte olup bu yönetmelikte mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına yönelik usul ve esaslar düzenlenmiştir. Ancak idareler tarafından bu yönetmelikte yer alan düzenlemelere uygun olarak plan kararlarının alınmadığı görülmektedir.

Oysaki kentsel dönüşüm sadece mekânların dönüştürülmesinden ibaret olmayıp, çöküntüye uğramış veya bozulmuş olan mekânın yeniden biçimlendirilmesinin yanında kentte potansiyel olarak bulunan sosyal ve ekonomik dinamikleri etkileyerek bu yolla bahsedilen çöküntüye uğramış kentsel alanların kente yeniden kazandırılmasını kapsamaktadır.

Sonuç itibarıyla, Atatürk ve Soğukpınar Mahallelerinde yer alan ve riskli alan ilan edilen bölgenin yenilenmesi amacıyla Belediye ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm projesi kapsamında gerekli tüm çalışmalar yapılmış ancak yapılan çalışma kapsamında, bölgede yaşayan halka ayrılan sosyal donatı alanlarının son derece sınırlı olduğu, bütüncül bir planlama anlayışı ile hazırlanmadığı, katılım süreçlerinin yetersiz olduğu, sosyal sorunların çözümüne yönelik unsurlar içermediği nedenleriyle yerel yönetimin ve halkın büyük bir kısmının talep ettiği bu kentsel dönüşüm süreci hayata geçirilememiştir.



# Kaynaklar

AKKAR Z.M. “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama 2006; 36(2): 29-38.

AKTAŞ P.Y. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 2015; 25(1): 185-201.

ATAÖV A, OAMAY S. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yönetimsel Bir Yaklaşım, Middle East Technical University Journal of The Faculty of Architecture, 2007; 24 (2): 57-82.

AYDIN F. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi “6306 Sayılı Yasa” İstanbul-Esenler Örneği (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.; 2013.

DOĞANAY E., Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları, Konya Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yüksek Lisans Tezi), 2016.

ERMAN T. Kent ve Gecekondu, 2010.

GENÇ F.N. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi Dergisi 2008; 15(1): 115-130.

GÜR M. Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği, Uludağ University Journal of The Faculty of Engineering, 2016; 21(2): 341-364.

KELEŞ R. Kentleşme Politikası, 15 baskı. İmge Kitabevi, 2016.

KOÇAK H, TOLANLAR M. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri), Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi, 2008.

ÖZDEN P.P. “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi 2006; 215-233.

SADIOĞLU U, ÖMÜRGÖNÜLŞEN U, ERGÖNÜL E, ERKUL A. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hazırlık ve Uygulama Aşamalarında Sosyal Boyutun Analizi: İzmir Örneği, Memleket Siyaset Yönetim (MSY), 2020; 15(3): 243-282.

ŞENYAPILI T. Cumhuriyet’in 75.Yılı Gecekonduunun 50.Yılı, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, 1998; s.301-316.

ŞİŞMAN A. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Samsun Kent Sempozyumu, 2008.

TEKELİ İ. Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2010.

TEKELİ İ, Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2007; s.132.

YAVAŞOĞLU F. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu Kapsamında Yapılan Uygulamaların Değerlendirilmesi: İstanbul Kadıköy Örneği, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü; 2017.

YENİCE M.S. Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi 2014; 16(1): 76-88.

YURT R.G. Kentleşmenin Tarihsel Gelişimi, Dis Sos Bil Der, Int Jour Soc Sci Sayı, Araştırma Makalesi, 2020; 19-44.

Kemalpaşa Belediyesi, Planlama Müdürlüğü

Kemalpaşa Kaymakamlığı, 2022. (<http://www.kemalpasaa.gov.tr>)

İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, 2022. (<https://izmir.csb.gov.tr/kemalpasaa-ilcesi-ataturk-ve-sogukpinar-mahalleleri-1-5000-olcekli-revizyon-ve-ilave-nazim-ve-1-1000-olcekli-revizyon-ve-ilave-uygulama-imar-plani-duyuru-363026>)

# Ekler

## Ek A

# Riskli İlan Edilmesi ile ilgili Bakanlar Kurulu Kararı

18.12.2022 15:35

Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü

8 Mart 2015 PAZAR

**Resmî Gazete**

Sayı : 29289

**BAKANLAR KURULU KARARI**

**Karar Sayısı : 2015/7341**

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Soğukpınar ve Atatürk mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 30/1/2015 tarihli ve 770 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 23/2/2015 tarihinde kararlaştırılmıştır.

**Recep Tayyip ERDOĞAN**  
CUMHURBAŞKANI

Ahmet DAVUTOĞLU Başbakan			
B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	Y. AKDOĞAN Başbakan Yardımcısı	N. Başbakan Yardımcısı
B. ARINÇ Adalet Bakanı V. Bakanı	A. İSLAM Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	V. BOZKIR Avrupa Birliği Bakanı	F. Bilim, Sanayi ve Teknoloji
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	İ. GÖLLÜCE Çevre ve Şehircilik Bakanı	M. ÇAVUŞOĞLU Dışişleri Bakanı	N. Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	A. Ç. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	N. Gümrük ve Ticaret Bakanı
E. ALA İçişleri Bakanı	C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	Ö. ÇELİK Kültür ve Turizm Bakanı	C. Maliye Bakanı
	N. AVCI Millî Eğitim Bakanı	İ. YILMAZ Millî Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı
	M. MÜEZZİNOĞLU Sağlık Bakanı		L. ELVAN Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

[Kroki ve Liste için tıklayınız.](#)

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/03/20150308-15.htm>

1/1