

Kentsel Güzelleştirme Çalışmasına Bir Örnek: Mersin Eğriçam Mahallesi

Berna GÜLLÜ

Şehir Plancısı,
Mersin Yenişehir Belediyesi

Mersin, özellikle 1980’li yıllarla birlikte nüfusu hızla artan bir yerleşim olmuştur. Bu artışla birlikte kent içindeki yerleşim alanlarında farklı karakterde oluşumlar gerçekleşmeye başlamıştı. Kentte bir yandan plan kararlarına uygun gelişen alanlar oluşurken diğer yandan plan kararlarına uygun olmayan alanlar ortaya çıkmıştır. Bu alanlarda yapılaşma genellikle hisseli parselasyon yöntemi ile üretilen parsellerde gerçekleşmiştir ve plan kararlarına

uygun olmayan bu yapılaşma daha sonra ıslah imar planları ile planlı hale getirilmiştir. Bu yazı kapsamında ele alınan Eğriçam Mahallesi de bu yolla oluşan, kentin batısında Yenişehir ilçesi sınırları içinde yer alan mahallelerdendir.

Planlama alanının yer aldığı Eğriçam Mahallesi, Mersin’de merkezi sayılabilecek bir alanda, henüz faaliyete geçmeyen yat limanının etki sahası içerisinde olup, 1980’li yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışıyla birlikte gerçekleşen plansız gelişmeler



Şekil 1: Eğriçam Mahallesi'nin uydü fotoğrafı.

PLANLAMA
2009/3-4

sonucunda oluşmuştur (Şekil 1). Düşük gelire sahip kesimin ucuz arsa ve konut talebi, bu alanların özel mülkiyet üzerinde hisseli parselasyon ile yapılaşmaya açılmasıyla karşılanmıştır. 1985 sonrasında, 2981/3361 sayılı 'İmar Affı Kanunu' kapsamında, ıslah planları ve uygulamaları yapılarak imar parselleri oluşturulmuş, imar hakları ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Planlar mevcut dokuyu koruyacak biçimde yapıldığından yollar genellikle dar, teknik ve sosyal donatı alanları hiç bulunmamakta yada yetersiz kalmaktadır. İmarlı gelişen bölgeler içine de dağılmış durumdaki bu bölgeler ikili kentsel yapının mekandaki farklılaşmasını yansıtmaktadır.

Yapılaşma koşulları planda serbest nizam, 2 kat (S-2) olarak öngörülmüş, ancak yapılaşma denetlenememiş ve bir çok parselde 2 katı aşan 5-6 kata kadar varan yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Parselasyona veya planın yapılaşma koşullarına mevcut yapılaşmanın uygun olmayışı, bina yüksekliklerinin planda öngörülenlerden yüksek olması vb. nedenlerle birçok yapının ruhsatı ve kullanma izni bulunmamaktadır.

Bu alanlarda ortaya çıkan temel problemlerden en önemlisi yapılaşma yoğunluğuna göre sosyal ve teknik altyapıdaki yetersizliklerdir. Mevcut plan koşulları ile mevcut yapılaşma durumu arasındaki çelişkilerden doğan yoğunluk ve

kat artışı beklentileri, ancak denetim yoluyla engellenebilen kaçak yapılaşma eğilimleri bu problemin çözümünü daha da zorlaştırmıştır. Bu alanların gelişim süreci sonucunda ortaya çıkan plan dışı yoğun yapılaşma, giderek kemikleşerek, müdahale esnekliğini ve dönüşüm potansiyellerini azaltmıştır.

Bu bölge; güneyden kuzeye doğru denizde yat limanından başlayıp, rekreasyon alanı, Adnan Menderes Bulvarı, üst gelir grubunun ve prestij binalarının bulunduğu konut alanı, G.M.K Bulvarından sonra az katlı, bahçeli ancak bina kalitesinin ve donatı alanlarının yetersiz olduğu alanlar olarak yerleşmektedir. Yat limanı faaliyete geçmeden önce hazırlıkların tamamlanması ve bölgeye ekonomik ve sosyal hareket getirmesi amacıyla Yenişehir Belediyesi'nce Eğriçam Mahallesi sınırlarında, yat limanının geri görünüm bölgesinde projeler hazırlanmıştır.

Amaç; güneyden kuzeye doğru sağlıksızlaşan yapıyı kontrol altına almak, kentsel servisler sağlamak, mülkiyet, yapılaşma, dönüşüm konularında müdahaleleri yapmaktır. Proje alanında ıslah imar planı yapılmış olmasına rağmen hisseli mülkiyetin müstakil parsellere dönüşmesi dışında bir sonucundan bahsetmek mümkün değildir.

Öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsel miktarları değiştirilmeden ada birleşmesini



Şekil 2: Yenişehir Belediyesi'nce Eğriçam Mahallesi'ne yönelik hazırlanmış projede alanda tespit edilen mevcut yapı kat adetleri.

sağlayan bir plan değişikliği hazırlanmıştır. Değişiklik ile müstakil parseller imar adası içerisinde hisseli duruma getirilecektir. 22 m.lik yolun, yeni oluşan adaların ve yeni inşaat yoğunluğunun cazibesi ile hisseli parsel sahiplerinin müteahhit ile anlaşarak yeni düzenleye uygun yapılanmayı sağlayabilecekleri öngörülmektedir. Ayrıca adalarda birleşme yapıldığında ada gerilerinde geniş yeşil yollar ortaya çıkacaktır. Bu güzergahın açılması ile yat limanı ve rekreasyon alan bağlantısı doğrudan şehrin kuzeyine yönelme imkanı bulacaktır. Yat limanı faaliyete geçtiğinde bu güzergahın ticari açıdan değer kazanacağı açıktır (Şekil 3).

G.M.K Bulvarı üzerinde konut alanından ticarete dönüşüm ile ilgili bir çalışma yapılmıştır. İslah planı sonucu oluşan küçük parsellerin birleşerek büyük ticaret alanları oluşmuştur. G.M.K Bulvarı üzerinde ticaret adasına dönüşüm ile ilgili talep bulunması nedeniyle bu çözüm ile yatırımcının bulvar üzerinde yer seçmesi hedeflenmiştir. Aynı zamanda kentsel görünümün ve aktivitelerin kazanımı ortaya çıkacaktır.

Proje kapsamında imar planı değişikliği yapılmayan alanlarda mevcut binalar üzerinde müdahalelerle sağlıklılaştırma ve güzelleştirme yoluna gidilmesi ön görülmüştür. Yenişehir Belediyesi bu amaçla pilot bir sokak seçerek güzelleştirme ve sağlıklılaştırma projesi hazırlanmıştır. Proje kapsamında belediyece ve bina sahiplerince yapılacak olan işler şöyle sıralanmaktadır:

Belediye;

- Zemin kaplama,
- Aydınlatma,
- Temizlik çalışmaları v.b.

Şahıslar;

- Kirliliği bina yüzeylerinin boyanması,
- Kapı, pencere, balkon parapetleri, v.b.nin tavan içerisinde belirlenen kriterlere uygun hale getirilmesi.
- Görsellik yaratan (çamaşır asma yerleri, pergolaların) yaratan etmenlerin kaldırılması,
- Konut bahçelerinin projede belirtilen mülkiyet sınırlama bitki çit, ferforje kapı v.b. uygulaması.
- Bazı parsellerin yeşillendirilerek görüntü kirliliğinin engellenmesi.



Şekil 3: Eğriçam Mahallesi'nin güneydeki Yat Limanı ile bağlantısını doğrudan bağlantı sağlayacak olan 22 metre genişliğindeki taşıt yolu ve çevresindeki olası gelişmeler

Yapılan tüm bu çalışmalar ile Yenişehir'de ilk kez bir güzelleştirme ve sağlıklılaştırma projesi gerçekleştirilmek istenmektedir. Çalışma ile semt halkının ve tüm Mersinlilerin daha güzel ve sağlıklı ortamlarda yaşamaları hedeflenmiştir (Şekil 4 ve 5).

Tüm güzelleştirme ve sağlıklılaştırma çalışmaları, sponsor bulunamaması ve ödenek olmaması nedenleriyle gerçekleştirilememiştir. Bunun sonucunda, alandaki yapılaşmanın sağlıklılaştırılması için yeni bir seçenek oluşmuş ve söz konusu alanda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığıyla protokol imzalanarak bu alanda çalışmalar başlamıştır. Sonuç olarak, Yenişehir Belediyesi tarafından yapılan çalışmalara rağmen alana yönelik olarak TOKİ tarafından tüm şehirlerimizde uygulanan tip proje uygulaması yapılacaktır.

PLANLAMA
2009/3-4



Şekil 4: Bina cephelerine yapılan müdahalelerle ve sokak düzenlemesi ile yapılabilecek sağlıklılaştırma ve güzelleştirme çalışmalarına bir örnek.



Şekil 5: Bina cephelerine yapılan müdahalelerle ve sokak düzenlemesi ile yapılabilecek sağlıklılaştırma ve güzelleştirme çalışmalarına diğer bir örnek.