

Kentsel Dönüşüm Projeleri: Adana'daki Uygulamalar

M. Alim ÇOPUROĞLU

Şehir Plancısı

Ülkemizdeki gecekondular olgusu üzerine 1977 yılında İngiltere’de yüksek lisans tezi hazırlarken, kentleşmenin bu önemli sorununa yönelik olarak yönetimin gösterdiği tepkileri sırasıyla ‘inkar’, ‘görmezden geliş’, ‘çaresiz kabul’ ve ‘suçluya af’ şeklinde gruplandırma yapmışım¹. Bu tutumlara bağlı olarak benimsenen yaklaşımlar ve önerilen çözümler de aşağıdaki şekilde gerçekleşiyordu:

1. Yıkım-Özellikle büyük kentlerin çeperlerinde hazine ya da başkasının arazisini işgal ile düzensiz şekilde yapılmış gecekonduların zabıta eliyle yıkımı.
2. Önleme-Polisiye tedbirler sonucu verince, ilgili grubun özgün sosyal ve ekonomik koşullarının göz ardı edilerek kentin merkezi alanlarında sahibi eliyle, küçük bir nüve ile başlayıp süreç içinde gelişen organik yapılanmaya alternatif olarak hedef gruba kent çeperlerinde hazırlanan Gecekondular Önleme Bölgelerinde bitmiş konut sunulması.
3. Yönlendirme-Gecekondular olgusunun dayandığı bazı özelliklerin kabulü ile benzer şekilde sahibi eliyle (self-help) yapılaşmanın bu kez yönetimlerin uygun gördüğü alanlarda, kısmi planlama-projelendirme çerçevesinde gerçekleştirmek üzere İmarlı Altyapılı Arsalar hazırlanarak potansiyel gecekondulara sunulması.

4. İslah-İlk iki yöntemin gecekondulaşma baskısının büyüklüğü karşısında yetersiz kalışları ve gecekonduların tüm büyük kentlerdeki konut stoku içinde en büyük payı oluşturması üzerine periyodik olarak ve her defasında “son kez” hatırlatması ile çıkarılan imar aflarına dayanarak mevcut gecekondular alanlarının islahının amaçlanması.

O günden bugüne bu yöntemlerin dördü de ülkemiz kentlerinde merkezi ve yerel yönetimlerle, çeşitli projeler kapsamında uygulandılar. Her bir uygulama farklı başarı düzeyine ulaşmakla birlikte, ülkemizde gecekondulaşma ya da imarsız yapılaşmanın boyutları ve bu oluşumu tetikleyen etmenlerin gücü nedeniyle sorunun bütünü içindeki payları yine de görece düzeyde kaldı. Benzer şekilde aynı yöntemler bu yazının konusu Adana’da da uygulamaya sokulmuş ve özellikle 1980’lerden sonra kentte gecekondulaşmaya karşı hatırı sayılır bir çaba sarfedilmiştir. Bir bölümüne benim de plancı olarak katılımı bu süreçte islah ve yönlendirme yapılarak düşük gelirli grupların yerleşim alanlarına imar getirilmeye çalışılmıştır. Bu çabalar kentin farklı bölgeleri yanında özellikle, kentin kuzeyinde “Kentsel Gelişme Alanı” olarak seçilerek kamulaştırılmış geniş alanda uygulanmıştır. Aksi takdirde barınma sorununu gecekondular şeklinde çözümlenmek durumunda kalacak dar gelirli gruplar için bu bölgede bele-

¹ Çopuroğlu A., “Gecekondusasyon Process in Turkey: The Case of Ankara” (Türkiye’de Gecekondulaşma Süreci: Ankara Örneği), Oxford Polytechnic, (Basılmamış yüksek lisans tezi), Oxford, İngiltere, 1977

Ülke-
mizde son
günlerde
gündemi
yoğun
olarak
işgal eden
kentsel
dönüşüm
niyetleri-
nin kent-
lerimizin
imarsız
bölge-
lerinin
çözümüne
yönelik
önemli bir
imar hare-
keti olarak
gündeme
getirildiği
görölmek-
tedir.

PLANLAMA
2006/2

diye ve kooperatifler eliyle gerçekleştirilen düşük maliyetli toplu konutların inşası ve kendi evini yapmayı tercih edenler için imarlı-altyapılı arsaların temini gerçekleştirilmiştir. Bu uygulamalar kentin toplam konut stoku içinde çok düşük olan imarlı konut payını görece dengelemiştir. Örnekleri bugün kentte kooperatifler eliyle gerçekleşmiş olan 100. Yıl ve Öğretmen Konutları, Belediye (tarafından kurulmuş anonim şirket) eliyle yapılaşmış Belediye Evleri ve 2000 Evler çevresinde görülmektedir. İmarlı-altyapılı arsa üstünde kendi evini yapma uygulaması da anılan mahalleler ile bütünleşik olarak gelişmiştir.

Bunun yanında, Adana'da uygulanan gecekondu ıslah projeleri, seçilen alanlara düşük hedefli imar planlarının hazırlanması, eksik olan kentsel fiziki altyapının sağlanması ile minimum standartlarda donatımın kazandırılması ve hisseli mülkiyetten bireysel tapuya geçişin gerçekleşmesiyle sonuçlanmıştır.

Tüm bu çabalar kentte imarsız konut gelişmesinin hızını ancak kısmen kesebilmiştir. İmarsız konut gelişmeleri kentin çeperlerinde, biraz da yönetimler arasındaki yetki karmaşasından faydalanarak sürerken, artık kent içinde kalmış olan eski gecekondu bölgelerindeki konut stoku satış ve kiralama yöntemiyle kente yeni gelen grupları barındırmaya başlamıştır.

Anılan yüksek lisans tezinde, Türkiye'deki gecekondu olgusunun kırdan kente göç etmiş aileler açısından incelenmesi ile; genellikle kamu ya da başkasının arazisi üstünde tek bir odanın inşası ile başlayan bir süreç olduğu ve zaman içinde aile ekonomisinin kente gösterdiği uyum paralelinde gelişerek kalıcılaştığı şeklinde bir değerlendirme yapılmıştı. Biraz da zorlama bir iyimserlikle bu sürecin ucunun kapalı olmadığı ve belli bir olgunlaşma düzeyine ulaşıldığında ailenin ıslah, kooperatifleşme, düşük maliyetli toplu konut uygulamaları vb. yöntemler desteğinde imarlı çevreye geçişi ile sonuçlanacağı öne sürülmüştü.

Bu tür süreç sonuna diğer bir örnek olarak gecekondu sorununun boyutları karşısında ihmal edilebilir ölçekte kalmakla birlikte bir yönetime daha değinilmişti. Gecekondu olgusu karşısında yönetimlerin bir tepkisi olmaktan çok piyasa koşulları içinde kendiliğinden bir gelişme olan ve özellikle Ankara'daki Dikmen, Sokullu ve

Öveçler gibi mahallelerde gözlenen gelişmelere dayanarak sözü edilen bu yöntem:

5. Dönüşüm-Kentlerin büyüme yönü altında kalan gecekondu bölgelerinde yap-sat'çılar eliyle yaşanan bir dönüşüm sürecinde imarsız konutun imarlı haline gelmesi olarak özetlenmiştir.

Sadece imarsız konutun veya parselin mülkiyetine sahip olan ailenin imarsızdan imarlı konut ve çevreye geçişini sağlayan bu sürecin bireysel nitelikte olup kitlesel olamayacağı, gecekonduunun kendi dinamikleriyle ilgili olmayıp dış etmenlerden kaynaklandığı, dolayısıyla gecekondulaşma sürecine karşılık bir çıkış yolu ya da alternatif olarak değerlendirilmesine olanak olmadığı tezde belirtilmişti.

Yaklaşık 30 yıl sonra, ülkemizde son günlerde gündemi yoğun olarak işgal eden kentsel dönüşüm niyetlerinin bu konuda tam da aksi bir görüşü savunduğu ve kentlerimizin imarsız bölgelerinin çözümüne yönelik önemli bir imar hareketi olarak gündeme getirildiği görülmektedir.

Kentsel Dönüşüm Yaklaşımı

Ne basında ne de yetkililer tarafından belirtilmemekle birlikte, Ankara'daki Dikmen Vadisi uygulamasının bu yaklaşıma dayanak oluşturduğu sezilmektedir. Yıllarca kent merkezine çok yakın bir konumda olmasına rağmen kısmen gecekondu tarafından işgal altında olan, kısmen de sel yatağı olarak boş bekleyen bu kıymetli alan 1990'lı yıllarda belediye tarafından iddialı bir proje halinde ele alınmış ve daha tamamlanmadan başarısı belediye yönetimine yakın çevrelerce abartılmaya başlanmıştır. Uygulama, özünde çevredeki imar hakları ile orantısız yükseklikte verilmiş yoğunluk ve yapılaşma koşulları desteğinde inşa edilen bir yüksek köprü ile iki kenarındaki kulelerin içerdiği ultra-lüks konut stoku paralelinde eski sel yatağı ve çevresindeki yamaçlarda yaratılan yeşil alan ve rekreasyon tesislerinden oluşmaktadır. Daha önce aynı alanda yerleşik olan gecekondularından haksahibi olan aileler ise yamaçlarda hızlı inşaa yöntemleri ve daha kalitesiz malzeme ile gerçekleştirilmiş düşük maliyetli bloklara yerleştirilmiştir.

Dikmen Vadisi örneğinin, hem eski gecekondu- lar yerine getirdiği modern görünümlü apartman

blokları, hem de ortasında yaratılan geniş yeşil alanlar ve hepsinden önemlisi satışa sunulan bol miktardaki lüks daireler ve işyerlerinin uygulayıcıya getirdiği akçalı kaynak nedenleriyle yetkililer nezdinde özendirici olduğu anlaşılmaktadır. Ek olarak, bu türden proje uygulamaları dolayısıyla inşaat piyasasına gelecek olan canlılık da yöneticilerin önemseddiği bir fırsattır.

Bu senaryodan ilham aldığını düşündüğümüz ve günümüzde büyük umutlar bağlanan yaklaşımda ise; kentlerin merkezi bölgelerinde bulunan yıpranmış yapı stoklarının aynı yöntemle yenilenmesi arzulanmaktadır.

Kentsel Dönüşüm uygulamasının amacı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı tarafından kaleme alınan bir yayında şu şekilde açıklanmaktadır²: “Zamanla niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönlerden bozulmuş ve köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik açıdan dışlanmışlıkla karşı karşıya olan kentsel alanların belli sosyal ve ekonomik programlarla yenilenerek/dönüştürülerek kente kazandırılması”. Görüldüğü üzere, kentte dönüşüm için seçilecek alanlar imarsız niteliğiyle sınırlı olmayıp kent merkezindeki eski ve yıpranmış kent dokuları da kapsama alınabilmektedir. Ancak yine de başlıca hedef sorunun büyük boyutu nedeniyle kentlerdeki imarsız bölgeler olacaktır. Bu durum aynı kaynak ve sayfada kentsel dönüşüm projelerinin olası uygulama alanları sayılırken de belirtilmiş ve kentsel dönüşüm projeleri ile “yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması genel hedefi ile birlikte; (1) kaçak yapılaşmış alanların yasal ve kabul edilir standartlarda konutlara dönüştürülmesi” hedefi ilk sırada belirtilmiş bulunmaktadır.

Yasal Çerçeve

Kentsel dönüşüm konusunda bugün için eldeki tek yasal belge “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” olup spesifik ve görece olarak daha dar bir alan ile net tanımlanmış hedeflere göre hazırlanmış bulunmaktadır. Daha yaygın uygulama amacıyla hazırlanan “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu” tasarısı ise henüz yasalaşma sürecini tamamlayamamış ve Resmi Gazete’de yayınlanmamış durumdadır.



Hazırlanan kanun tasarısı incelendiğinde; içerdiği “Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak hükümlere tabi olurlar (madde 2)” ve “Bu kanun kapsamında yer alan bölgelerde, özel ve genel kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz (madde 6)” gibi maddelerle uygulamada çeşitli üstünlükler elde edilmesinin amaçlandığı görülmektedir. Bu kolaylık ve ayrıcalıkların salt imar ve ilgili diğer mevzuatın sınırlamalarından kurtulmak ile sınırlı olmadığı tasarıdaki “kentsel



² Bayraktar, E. “Gecekondu ve Kentsel Yenileme”, Ekonomik Araştırmalar Merkez Yayınları, Ankara 2006, sayfa 235

Anılan yasa henüz tasarı halindeyken, yaklaşımın çekiciliği nedeniyle büyük kentlerin çoğunda uygulamalar başlatılmış bulunmaktadır.

dönüşüm ve gelişim alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden müstesnadır(madde 3)” ifadesinden anlaşılmaktadır.

Anılan yasa henüz tasarı halindeyken, yaklaşımın çekiciliği nedeniyle büyük kentlerin çoğunda uygulamalar başlatılmış bulunmaktadır. Uygulamaya sokulan kentsel dönüşüm çalışmalarının yasal dayanağı şimdilik mevcut belediye, imar ve toplu konut yasaları ile ilgili diğer mevzuat olmaktadır. Bu durum; seçilmiş proje alanlarına ayrıcalıklı imar hakları verilmesi, aynı alanda artan nüfusa yeterli olacak donatım alanları sağlanması, Büyükşehir ve ilçe belediyeleri arasındaki ortak çalışma pratikleri, plan değişiklikleri için askı ve itiraz süresi vb. imar mevzuatı prosedürleri konularında çeşitli zorluklar yaratmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin püf noktalarına bakıldığında üç önemli özelliğin öne çıktığı görülmektedir:

- Uygulamanın kentte bu tür bir dönüşüm ihtiyacını duyan alanlar bütününe oranla daha dar bir alanda gündeme getirilmesi,
- Seçilen alana çevresi ve kent bütününe verilmiş olanlara kıyasla ayrıcalıklı imar hakları, yoğunluk ve yapılaşma esasları getirilmesi,
- Bu yöntemle alanda müteahhitler eliyle yapılaşmanın özendirici hale getirilmesi.

Kentlerde böylesi ayrıcalıklı uygulamaların hem de çeşitli prosedür engellerine takılmadan hızlı bir şekilde gerçekleştirebilmesi için uygulama kolaylıkları getiren bir yasal dayanağa ihtiyaç duyulması beklenen bir durumdur.

Adana'daki Durum

Adana Büyükşehir Belediyesi Meclisi kentsel dönüşüm konusunu 2006 yılı ilk aylarında görüşerek kentte bu amaçla uygulama yapılmak üzere çeşitli alanlar belirlemiştir. Daha sonra bunlar arasında öncelik sıralaması yapılarak ilk etapta kentsel dönüşüm projesi hazırlanacak 3 alan seçilmiştir. Proje uygulamasında Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin finansman ve teknik desteğini sağlamak amacıyla Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında seçilen 3 alan için ayrı ayrı protokoller imzalanmıştır. Bu çerçevede Adana'da Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi uygulanmak üzere seçilen alanlar:

1. Seyhan İlçesi Fatih Mahallesi: 9.6 ha genişliğinde alan seçilmiş olup bu alanda mevcut bağımsız birim sayısı 310 olarak tespit edilmiştir. Ayrıca, toplu konut uygulaması için yaklaşık 3 ha genişliğinde alan seçilmiştir.

Seçilen alan 1960'lı yılların sonunda ve o dönemde kentin çeperinde yer almış olarak her hangi bir planlamaya dayanmadan, hisseli olarak bölünmüş parseller üzerinde ve sahipleri eliyle inşa edilmiş yapıları içermektedir. Aradan geçen sürede kentin genişlemesi sonucu bugün artık merkezi konumda kalmış, yapılar kendi içinde gelişerek 2, 3 ve 4 katlı duruma gelmiş, ana cadde üstünde yer alanların alt katları konut dışı kullanıma dönüşmüş ve mahalle olarak çeşitli fiziki altyapı ile donatı tesislerine sahip olmuştur. Buna karşılık gerek yapılar gerekse de çevre düzensiz görünümü korumaktadır. Proje alanı, kent merkezine yakınlığı ve inşa edilmekte olan raylı sistemin bir istasyonunun inşası nedeniyle imarlı yapılaşmanın baskısı altındadır. Ancak alandaki mülkiyet yapısının ağırlıklı olarak hisseli tapu şeklinde olması piyasa eliyle yenilenmesine engel oluşturmaktadır.

2. Seyhan ilçesi Göl Mahallesi: 14 ha genişliğindeki alan seçilmiştir. Bu alanda mevcut bağımsız birim sayısı ön inceleme sonunda 216 olarak tespit edilmiştir.

Kentsel Dönüşüm için seçilen bu ikinci bölge, 1980'li yılların sonunda bir bölümü hazine mülkiyeti üzerinde ve baraj gölünün kıyı kenar çizgisini ihlal ederek yapılmış kaçak yapılardan oluşmaktadır. Proje konusu alan, Adana'daki diğer imarsız alanlara oranla daha yeni olması nedeniyle konut ve çevre olarak zaman içinde elde olunan gelişmelerin çoğuna sahip değildir. Bunun yanında kent merkezinin uzak konumda olmakla birlikte sunduğu manzara ve iklim avantajları nedeniyle kentsel rantın oldukça yüksek olduğu alan olarak son yıllarda lüks konut ve dinlenme tesislerinin en çok talep ettikleri yerdir.

3. Yüreğir İlçesi Sinanpaşa Mahallesi: 3 etapta uygulama yapılmak üzere toplam 13 ha genişliğinde bir alan seçilmiş olup bu alanda mevcut bağımsız birim sayısı 453 olarak tespit edilmiştir.

Seçilen alan yine çoğunlukla 1960'lı yıllarda, Seyhan Nehri gibi bir gelişme eşiğinin karşı tarafındaki konumu nedeniyle görece olarak ulaşımı zor bir konumda, imarsız ve hisseli olarak bölünmüş parseller üzerinde, sahipleri tarafından küçük bir nüve ile başlayıp zaman içinde genişlemiş ve üst katları çıkmış yapıları içermektedir. Proje alanında bugün artık yapılar ortalama 3 ve 4 katlı duruma gelmiş, büyük bir bölümünün alt katları konut dışı kullanıma dönüşmüş ve mahallede çeşitli fiziki altyapı ile donatı tesisleri var olmuştur. Buna karşılık yapılar ve çevre düzensiz görünümündedir. Hisseli tapu sorunu bu alanda çözülmüş ve 1990'lı yıllarda uygulanan gecekondu islah çalışması sonucunda bireysel tapulara geçilmiştir. Seçilen alan, bugün kentin Yüreğir ilçesinin Merkezi İş Alanı (MİA) olmaya aday bir konumundadır. Yakın geçmişte gerçekleştirilen geniş ulaşım aksları, parklar ve katlı kavşak gibi altyapı yatırımları, çeşitli kamu kurumları yanında lüks otel vb. tesislerin yerseçimi nedenleriyle üzerindeki yenileme baskısının arttığı hissedilmektedir. Buna karşılık, alanda mülkiyetin çok küçük parçalara bölünmüş olması kendiliğinden bir yenilenmeyi geciktirmektedir.

Belirlenen işbirliği esaslarınca, Belediye seçilen proje alanlarında mülkiyetlerin kamulaştırma, becayiş, vb. yöntemlerle devir alınması, alanın hazırlanması, yapı ve bitki örtüsünden temizlenmesi gibi işlerden sorumlu olacak, TOKİ ise arazideki hazine mülkiyetindeki arazilerin belediye devri, alanda yapılacak kentsel tasarım, inşa edilecek konutların mimari ve mühendislik projelendirilmesi ve inşaatından sorumlu olacaktır. Ayrıca, Belediye seçilen alanlarda haksahibi olacak vatandaşların geçici iskanı, fiziki kentsel altyapı temini ile TOKİ'nin ihtiyaç duyacağı imar planı değişikliğini yapmayı da yüklenmiştir.

Kentsel dönüşüm projesinin özü, alanda mevcut konutlardan daha fazla birim (konut ve işyeri) inşa ederek proje kapsamında hak sahibi olanlara dağıtıldıktan sonra kalan birimlerin satış değerinin proje uygulamasının tamamını finanse edecek boyutta olması olarak görülmektedir. Bu amaca ulaşılabilmesi için çalışma alanındaki imar haklarının daha öncesine ve çevresine oranla yükseltilmesi tek çare olarak görülmektedir. Ayrıca, büyük boyutlu uygulama ve toplu üretimin getireceği ölçek ekonomilerinden yararlanılması da ümit edilmektedir.



Ülkede uygulamaya başlanmış ve Adana için örnek alınan çalışmalar incelendiğinde bu fizibilitenin aşağıdaki şekilde gerçekleştiği görülmektedir. Proje kapsamında inşa edilecek konut ve işyeri birimleri toplam sayısından:

1. X sayıda birim halen alanda yerleşik olup yapılacak haksahipliği değerlendirme çalışması sonucunda haksahibi olacak hanehalklarına tahsis edilecektir. Bu tahsis sürecinde ailenin uygulama öncesinde sahip olduğu gayrimenkul ile uygulama sürecinde inşa edilecek konutların piyasa değerleri arasında karşılaştırma yapılacağı ve hesaplanan ilave-nin iade ya da borçlanma ile çözümleneceği anlaşılmaktadır.
2. Y sayıda birim ise alanda kamulaştırma, üstündeki yapı ile bitki örtüsünden temizleyerek arazi hazırlama, planlanan yapılaşma uyarınca fiziki kentsel altyapı temini ile haksahibi olacak hanehalklarının geçici barınması ve imar planı değişikliği gibi harcamalar yapması öngörülen belediyenin bu masraflarına karşılık olarak Büyükşehir Belediyesine verilecektir.
3. Z sayıda birim ise proje kapsamında kentsel tasarım, mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması giderleri ile bizzat inşaat işleri harcamalarına karşılık olarak TOKİ'nin olacaktır.

Görülebileceği üzere proje kapsamında inşa edilecek konut ve işyerlerinin toplam sayısı en az $X + Y + Z$ olmak durumundadır. Kaba bir hesaplama, çalışma alanında mevcut birim sayısının en az 3 katı sayıda birim inşa edilerek yoğunluk 3 katına çıkarılacaktır.

Uygulama Yöntemi

Adana'da proje çalışmalarının özel sektöre ihale edilmesi yerine belediye ve iştiraki şirketlerin uzman personeli eliyle emaneten elde edilmesi yoluna gidilmiş ve 2006 yılı Haziran ayı başında çalışmalara başlanılmıştır. 2006 yılı Ağustos sonu itibarıyla çalışmaların ilk etabını oluşturan mevcut durumun tespiti çalışması tamamlanmıştır. Bu kapsamda, bedel takdiri ve haksahipliği çalışmasına taban oluşturmak üzere alandaki her türlü yapı ve bitki örtüsünün ayrıntılı envanterinin hazırlanması, çalışma alanındaki mevcut konut ve işyerlerinin tek tek ziyaret edilerek durumun

bilgi formu, çizimler ve fotoğraflar ile kayıt altına alınması gerçekleştirilmiştir.

Halen derlenen bilgilerin elektronik ortama aktarılması ve veri tabanı oluşturulması faaliyetleri devam etmektedir. Ayrıca proje kapsamında gayrimenkul maliklerinin haksahipliği durumunu netleştirmek ve her bir gayrimenkulün piyasa değerinin Belediye ve TOKİ tarafından birlikte kurulacak komisyon tarafından değerlendirilmesi amacıyla ayrıntılı dosyalar hazırlanmaktadır. Diğer taraftan seçilen alanlarda yapılacak inşaatlara hazırlık olarak gerekli zemin etüdlerinin yapılması da sonuçlanmak üzeredir.

Başlangıçta hazırlanan program uyarınca projenin bundan sonraki başlıca etapları şöyledir:

- Haksahipliği listesinin kesinleştirilmesi,
- Alanda yerleşik nüfus ile proje ertesi için öngörülen vizyon çerçevesinde hedef müşteri profilinin çizilerek proje kapsamında yaratılacak kentsel çevre, konut ve işyeri birimlerinin tasarlanması, ayrıntılı kentsel tasarım, mimari, mühendislik ve peyzaj projelerinin hazırlanması,
- Haksahiplerinden proje kapsamında yapılan uygulamalar için muvafakatlerinin alınması,
- Proje alanında haksahiplerine tahsis edilecek konutların sayısı ve bedeli yanında; belediyeler ile TOKİ'nin masraflarına karşılık alacakları ve projenin oto-financemanı için üretilmesi gerekli konut ve işyeri birimlerinin nitelik ve niceliğinin, buradan hareketle fizibilitesinin hesaplanmasını içeren en uygun dönüşüm uygulama modelinin kurgulanması,
- Seçilmiş alanlarda hedeflenen sayıda konut ve işyeri inşa edilebilmesi için ilgili alanlara ait yürürlükteki imar planlarında gerekli değişikliklerin gerçekleştirilmesi,
- Haksahipleri ile proje öncesi mülklerinin değeri ve proje kapsamında inşa edilen konut maliyetlerinden hareketle her bir haksahibi için ayrı mahsuplaşma planının hazırlanması.
- Maliklerden konut talep etmeyen, haksahibi olamayan, olduğu halde ilave yükümlülüklere yerine getiremeyen kişilerin gayrimenkullerinin bedellerinin satın alma, kamulaştırma vb. yöntemlerle ödenmesi ya da kentin diğer bölgelerinde uygun seçenekler sunulması çözümü

- Proje alanında inşaatların TOKİ tarafından hazırlanmış ve Büyükşehir Belediyesi tarafından da uygun görülmüş kentsel tasarım ile mimari ve mühendislik projeleri çerçevesinde inşa edilmesi.

Adana Büyükşehir Belediyesi, proje uygulamasına kolaylık sağlamak ve Kentsel Dönüşüm projesi uygulanan alanlarda yaşayan haksahiplerinin iskanı için alternatifleri artırmak üzere yine TOKİ ile işbirliği içerisinde kentin değişik bölgelerinde farklı gelir grupları için çeşitli toplu konut uygulamalarına geçmiş bulunmaktadır. Bu toplu konutların kentin imarsız bölgelerinde yerleşmiş ailelerin sağlıklı konuta geçişleri için ek bir fırsat olacağı düşünülmektedir.

Adana'da 3 mahallede uygulamaya sokulan kentsel dönüşüm projesinin bir ilk adım olup uygulama sürecinde elde edilecek deneyim çerçevesinde yöntemin daha da geliştirilerek gelecekte kentte benzer sorunları yaşayan diğer imarsız mahallelerde tekrarının amaçlandığı anlaşılmaktadır.

Değerlendirme

Adana'da Kentsel Dönüşüm Projesi başlatılan alanlara bakıldığında her üçünün de çok dikkatle seçildiği görülmektedir.

Bunlardan; Fatih ve Sinanpaşa'daki proje alanları kentin merkez fonksiyonlarının genişleme baskısının en yoğun olarak yaşandığı yerler iken mevcut mülkiyet deseni ve yapı stoku bu tür bir işlev değişikliğini güçleştirmektedir. Bu nedenle; imarlı, daha düzgün, sağlıklı ve depreme dayanıklı konutlar ile konut dışı merkezi işlevlerin yer alacağı türde bir kentsel dönüşüm için Adana'da en uygun alanlar olarak değerlendirilebilir. Diğer uygulama alanı olan Göl Mahallesi ise konumundan gelen avantajları nedeniyle kentte yüksek gelirli grubun barınma ve rekreatif amaçları için yoğun talep ettiği bir bölgedir. Buna karşılık içerdiği mevcut mülkiyet, hazine arazilerinin

işgali ve derme çatma yapılaşmanın getirdiği niteliksiz görünümle bu sürecin önü tıkanmakta ya da gecikmektedir.

Seçilen alanlardaki hazine ve kamu mülkiyetindeki alanlarının varlığı da başlangıçta proje uygulamasına destek olacak bir olgu olarak değerlendirilmiş olmalıdır.

Proje alanında yaşamakta olan nüfusun proje kapsamında inşa edilecek konutlara yerleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu amaçla; çalışma programında yer alan haksahipliği esaslarının belirlenmesi, uygulama modeli oluşturulması ile her bir haksahibi için ayrı mahsuplaşma ve borçlandırma planı hazırlanması gibi etaplardaki çalışmaların önemi artmaktadır.

Çalışmaların bugünkü başlangıç aşamasında, proje alanlarda yerleşik ailelerden mülk sahibi olanların büyük bölümünün inşa edilecek konutlara haksahibi olabileceği tahmin edilmektedir. Uygulamanın bu yöndeki başarısı ilerleyen aylarda ortaya çıkacak ve benzer projelerin gelecekte kentte aynı sorunları yaşayan diğer imarsız mahallelerde tekrarlanabilirliğine zemin oluşturacaktır. Bunun yanında, mevcut 3-4 katlı gecekondusu karşılığında teklif edilen imarlı konutu yeterli bulmayan, ya da gerekli ilave ödeme için borçlandırma planını kabul etmeyen ailelerin ikna edilmesinin güç olacağı da bugünden tahmin edilmektedir.

Adana'daki kentsel dönüşüm uygulamasında seçilmiş alanlarda kent merkezinin genişleme taleplerine yanıt veren; çağdaş, imarlı ve sağlam konut ve işyerlerinin inşasının başarı ile gerçekleştirileceği bugünden bellidir. Bugünden görülmeyen ise, halen sözkonusu alanlarda yaşamakta olan ailelerden ne kadarının proje ertesinde de alanda iskanının sağlanabileceğidir. Bu nedenle bu kentsel dönüşüm çalışmaları hakkında gerçek değerlendirme en erken bir yıl sonra yapılabilecek gibi görünmektedir.



İbrahim Gündoğdu, İstanbul, 2006