



Van Kentsel Gelişimi ve Güncel Konut Piyasası İlişkisinin Değerlendirilmesi

*

Aysu Uğurlar

Van Yüzyüncü Yıl Üniversitesi

ORCID: 0000-0001-6172-7906

Öz

*Van Doğu Anadolu Bölgesi'nin önemli merkezlerinden biri olarak pek çok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Nüfus hareketleri açısından göç veren bir karaktere sahip olup kent merkezi (merkez ilçeler) açısından bu durum farklıdır. Geçmişten günümüze Van kentinin, ne yakın ilçe ve illerden kent merkezine yönelik nüfus hareketlerine, ne sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak oldukça yıkıcı olan afetlere (özellikle 2011 yılı depremi) ne de 2012 yılı 6360 sayılı Yasa bağlamında büyükşehir olma statüsüne tam olarak hazırlıklı olabildiği söylene-
mez. Kent makroformu, kentsel sosyal ve ekonomik yaşantı bağlamında gereksinim duyulan yerleşik alanın kapladığı bir fiziki mekân olarak, kentin yapılaşma biçimi ve gelişme eğilimle-
rini içeren arazi kullanım kararlarından oluşmaktadır. Bu bağlamda kentsel gelişim süreçleri (yerleşim alanları/mahalleler/konut alanları) kent makroformunu yönlendiren önemli bileşen-
lerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Buradan hareketle çalışmada ilk olarak Van kentinin planlama ve konut alanları gelişim süreçleri incelenmiştir. Ardından güncel konut piyasası, bu süreçler üzerinden temellendirerek tartışılmış ve tematik olarak mekânsallaştırılmıştır. Özetle Van merkez ilçeleri kapsamında ele alınan çalışmada; mahalle ölçeğinde Van kentinin (merkez ilçeler), piyasa koşullarına bırakılmış güncel konut piyasası (konut arz ve talep, konut fiyatları vb.), arsa rayiç bedelleri (deprem öncesi ve sonrası) ve değişimi tartışılmakta-
dır. Son olarak kentin mevcut gelişme dinamikleri bağlamında depremin ardından yaşanan yeniden yapılanma sürecinin ve kent makroformundaki, konut piyasasındaki değişimlerin mevcut kent planlama pratiğine olumlu/olumsuz nasıl yansıdığı ve etkilediği/etkileyebileceği tartışılmaktadır.*

Anahtar Kelimeler: Kentsel gelişim, konut piyasası, Van örneği.



An Evaluation of the Relationship Between Urban Development in the City of Van and the Current Housing Market

*

Aysu Uğurlar

Van Yüzüncü Yıl University

ORCID: 0000-0001-6172-7906

Abstract

One of the important centers of the Eastern Anatolia Region, the city of Van has been home to many civilizations. It has a migratory character in terms of population movements and this is different in the city center (central districts). It is not possible to argue that historically Van city has been able to be fully prepared for population movements from nearby districts and provinces to the city center, nor to disasters that are socially, economically and physically quite destructive (especially the earthquake of 2011) or to be a metropolitan municipality in the context of Law No. 6360 of 2012. As a physical space occupied by the settled area needed in the context of urban social and economic life, the urban macroform consists of land use decisions that include the city's construction pattern and development trends. In this context, urban development processes (residential areas/neighborhoods/residential areas) emerge as one of the important components that drive the urban macroform. From this point of view, firstly, a chronological review of city planning and development of housing areas in the city of Van was made in the study. Then, the current housing market was discussed and grounded on the basis of these processes and thematically spatialized. To put it in a nutshell, in this study conducted within the central districts of Van, the current housing market based on market conditions (housing supply and demand, housing prices, etc.), land fair prices (before and after the earthquake), and changes in these in the city of Van (central districts) are discussed at the neighborhood scale. Finally, in the context of the current development dynamics of the city, how the restructuring process after the earthquake and the changes in the urban macroform and housing market has been positively/negatively reflected on the current urban planning practice and how this has/may effect it are discussed.

Keywords: *Urban development, housing market, Van example.*

Giriş

Doğu Anadolu Bölgesi, diğer coğrafi bölgeler arasında kentsel nüfus, kentleşme oranlarının ve gelişmişlik düzeyinin düşük olduğu bir bölgedir. Mevcut konum özellikleri, bölgeye kentsel gelişim açısından avantaj sağlayamamaktadır. Doğu Anadolu Bölgesi, genellikle Türkiye'nin batısında yer alan büyük metropollere doğru yön kazanmış bir nüfus hareketliliğine kaynaklık etmekte ve önemli ölçüde göç vermektedir. Buna karşın Bölge kentleri, kırsal kesimden göç almaktadır. Bu durum özellikle il merkez ilçelerinde kentleşme ile ilgili birtakım sorunları beraberinde getirmektedir (Coşkun, 2013, s.248). Doğu Anadolu Bölgesi'ni temsil eden ve pek çok medeniyete ev sahipliği yapan Van ili de nüfus hareketleri açısından bulunduğu bölgenin genel karakterini yansıtmaktadır.

1980 yılına kadar Türkiye genelindeki kentsel nüfus artışını belirleyen temel faktörler Van içinde geçerli olmuştur (Deniz ve Etlan, 2009, s.479). 1980'lerden sonra kent nüfusundaki artış çok daha belirgin hale gelmiştir (Deniz, 2009, s. 179). Bu nüfus artışında 1980'lerden sonra Türkiye'nin Doğu ve Güneydoğusunda yaşanan terör olayları ve onun neden olduğu göçler, temel belirleyici faktör olmuş ve Van'da da beklenmedik bir nüfus büyümesine yol açmıştır (Deniz ve Etlan, 2009, s.479). 1990'lı yıllarla birlikte, Van ilinde toplam kentsel nüfus kırsal nüfusu geçmiştir. 1985 yılında 110.653 olan kent nüfusu 2000 yılında 284.464'e yükselmiş ve kent merkezinin nüfusu yaklaşık 3 kattan fazla artmıştır (Keskinok, 2009, s.213; Özer, 2009, s.76). 2011 yılı büyük Van Depremi öncesi, kent merkezi nüfusu 2010 yılında 367.419 iken 2011 yılında kent merkezi nüfusu 353.419'a düşmüştür. 2012 yılında ise kent merkezi nüfusu 370.190'a yükselmiştir (Ek 1) 2012 yılında büyükşehir olduktan sonra 13 ilçe belediyesine sahip olan Van'ın günümüzde İpekyolu, Tuşpa ve Edremit ilçeleri merkez ilçelerini oluşturmaktadır. 2018 yılı TÜİK nüfus verilerine göre İpekyolu ilçesinin 312.244, Tuşpa ilçesinin 160.522 ve Edremit ilçesinin 125.884 nüfusu vardır. Bu üç merkez ilçenin toplam nüfusu 598.650 olup toplam il nüfusunun %54'ünü oluşturmaktadır. Genel olarak Van il nüfus artış hızı Türkiye'nin nüfus artış hızının altında olsa da özellikle kentsel nüfus başta olmak üzere, nüfus artma eğilimi göstermektedir (Ek 2).

Yukarıdaki bilgilerin ışığında kısa bir değerlendirme yapıldığında; Van her ne kadar bölgeyi temsil eden ve göç veren (Ek 3a; 3b) bir karaktere sahip olsa da kent merkezinde (İpekyolu, Tuşpa, Edremit ilçeleri) durum farklıdır. Çünkü Van kenti, bölge içinde önemli bir çekim merke-

zi özelliğine sahiptir. Özellikle 1980 sonrası zorunlu olarak göç eden ve Van il merkezinde ikamet eden göçmenlerin büyük bir kısmı, Van'ın Başkale, Bahçesaray, Çatak, Gürpınar ve Çaldıran gibi dağlık ilçelerinden, Hakkâri'nin Çukurca ve Yüksekova ilçelerinden, Şırnak'ın köylerinden, Siirt merkez köylerinden ve Bitlis'in Mutki ilçesinden gelenlerden oluşmaktadır. Bu göçler bireysel ve aileler şeklinde olduğu gibi gruplar halinde de olmuştur (Deniz ve Etlan, 2009, s.479). Günümüzde de hala kent bu yerleşimlerden göç almaktadır. Bunların dışında kent (il merkezi) eğitim, sağlık, emniyet vb. resmi kurumlara bağlı olarak İstanbul, İzmir, Ankara vb. illerden de tayin, eğitim gibi nedenlerle göç almaktadır. Bir başka ifade ile Van merkez gerek kendi il sınırları içinde, gerekse komşu illerden sosyal, ekonomik, siyasi vb. nedenlerle göç edilen ve tercih edilen bir yerleşmedir. Memur ve öğrenciler hariç, Van, genellikle kısa mesafeli göçlerde tercih edilen bir kenttir.

Konut arzı ya da konut sunumu temel olarak bireylerin talepleri üzerinden şekillenmektedir. Bu arz; konut fiyatları, piyasa faiz oranı, konut finansman olanakları, hükümet politikası, arsa üretimi, kentleşme oranı, yapı malzemesi ve yapım teknolojisindeki gelişmeler, yapı malzemelerinin maliyeti ve diğer faktörler tarafından belirlenmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009, s.29). Türkiye'de konut sunum biçimleri; kırdan kente göç süreci ile başlayan barınma sorununa çözüm olarak gelişen bireysel ve yarı örgütlenmiş gecekondulu konut üretiminin yanı sıra kar kamu ve özel sektörün konut üretimleri ile şekillenmiştir (Türel, 1996; Tekeli, 2010). Kooperatifler, belediyeler, yapı kooperatifleri ve belediye ortaklığı, sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gibi kurumlar kar amacı gütmeyen kamu konut sunum biçimlerini temsil ederken, küçük sermayeli (yapsatçı) ve büyük sermayeli konut sunum biçimleri kar amacı güden özel konut sunum biçimlerini temsil etmektedir. Gecekondulu, yapsatçı ve toplu konut olmak üzere bu sunum biçimlerinin ilk örnekleri başta başkent Ankara olmak üzere İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerde görülmüştür. Zamanla bu konut sunum biçimleri farklı süreçler ve dinamikler bağlamında tüm kentlerde toplumsal katmanlaşmanın taleplerine ve kapasitelerine uygun olarak kendini göstermiştir. Konut arz ve talebinin şekillendirdiği bir konut piyasası ve alt piyasalarında konut fiyatları, konuta olan talebi yönlendirdiği gibi aynı zamanda o bölgedeki talebin (tüketicilerin) gelirlerinin de bir yansımasıdır (Uğurlar ve Eceral, 2014, s.138). Analitik olarak, konut piyasası toplumsal örgüt-

lenmenin ve kentin mekânsal yapısının kesiştiği bir noktayı gösterir (Haddon, 1970, s. 118 alıntılardan Saunders, 2013, s.134).

Van'da Cumhuriyet dönemi itibari ile kentin günümüzdeki gelişim sürecinin temelleri atılmaya başlanmıştır. Bu dönemde, kentin kalbini ve merkezi iş alanlarını oluşturan Cumhuriyet Caddesi ve çevresi oluşmuştur. Günümüzde Cumhuriyet Caddesi, İskele Caddesi, K. Karabekir Caddesi ve İpek Yolu civarındaki nüfus, görece olarak kentin diğer kesimlerine oranla çok daha yoğun ve orta-orta üst gelir grupları tarafından temsil edilmektedir. Keskinok (2009, s.224) zorunlu göç sürecinde Van kentinin yürürlükteki nazım imar planının (1996) zorunlu göçün yarattığı nüfus artışını emebilecek düzeyde olduğunu ancak planlanmış alanlar üzerinde zorunlu göç eden kesimin taleplerinin şekillendirdiği, altyapı hizmetleri, sosyal donatı ve diğer teknik altyapı koşullarının yeterince sağlanmadığı, bir kentsel çevre oluşturulamadığını ifade etmektedir. Birçok kentsel hizmetten yoksun olarak üretilen bu mekânlar (mahalle/konut alanı vb.) günümüzde de kısmen alt gelir grubu mahalleleri ve konut alt piyasasını temsil etmektedir. 2011 yılı deprem sonrası barınma soruna hızlı bir biçimde çözüm üretmek amacıyla üretilen afet konutları (Akköprü hariç); kentin kuzey, güney ve doğu yönlerinde çeperde yer seçmiştir. Böylece bu kalıcı konutlar (TOKİ tarafından üretilen) ile bazı resmi kurumların yer seçimleri de kentin makroformunda bir değişim yaratmış ve beraberinde yeni toplu yaşam alanları ve alt konut piyasaları doğurmuştur. Diğer taraftan ayrı bir çalışma konusu olabilecek 2012 yılı 6360 sayılı Yasa¹ kapsamında büyükşehir olma statüsü ile il sınırı ile büyükşehir belediye sınırları örtüşmüştür. Böylece Van İl Özel İdaresi kaldırılmış, Tuşba ve İpekyolu isimli iki yeni ilçe kurulmuş, Edremit ilçesinin sınırları genişletilmiştir. Merkez ilçeye bağlı bazı mahallelerin yeni kurulan ilçelere bağlanması ve bazı mahallelerin birleştirilmesi yoluyla il idari bağlılık ve sınır değişiklikleri gerçekleştirilmiş, 8 tane belde belediyesi kapatılmış, ilçe belediyesi sayısı 13'e yükselmiş, 575 köy mahalle olmuştur (İzci ve Turan, 2013, s.130). Bu süreçler ve mekânsal yansımaları arazi kullanım kararları ile yönlendirilmeye çalışılmıştır. Ancak ilerleyen bölümlerde detaylandırıldığı üzere geçmişten günümüze Van kentinin, ne yakın ilçe ve illerden kent merkezine yönelik nüfus

¹ 6360 sayılı Yasa; on dört ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi yedi ilçe kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanundur. Yasa çerçevesinde Türkiye'deki büyükşehir belediyesi sayısı 30'a yükseltilmiş, bu belediyelerin hizmet sınırları il mülki sınırları ile bütünleştirilmiştir.

hareketlerine, ne sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak oldukça yıkıcı olan afetlere, ne de 2012 yılı 6360 sayılı Yasa bağlamında büyükşehir olma statüsüne tam olarak hazırlıklı olabildiği söylenemez.

Bu çalışma kapsamında ilk olarak kentsel gelişim ve planlama süreçlerinin karşılıklı etkileşimi, bunun kent makroformuna etkisi, konut alanları bağlamında kısaca ele alınmıştır. Ardından yukarıdaki tüm hususları göz önünde bulundurarak; kent makroformunu etkileyen sosyal, ekonomik, fiziksel faktörler bağlamında ilgili literatür taranarak bir sosyo-mekânsal sistem olarak kentin tarihsel kentsel gelişim süreçleri konut alanları bağlamında detaylandırılmış ve kronolojik olarak sınıflanmıştır. Bu süreçler güncel konut piyasasını şekillendiren süreçler olduğundan güncel konut piyasasının anlaşılması ve yorumlanabilmesi için gerekli bir ön incelemedir. Buradan hareketle çalışmada ilk olarak kent planlama ve konut alanları gelişim süreçlerinin incelemesi yapılmış ve güncel konut piyasası bu süreçler üzerinden temellendirerek tartışılmıştır. İkinci olarak güncel konut piyasasının anlaşılabilmesi için öncelikle çalışma konusunun gerektirdiği çerçevede Türkiye İstatistik Kurumu'nun inşaat ve konut istatistikleri veri tabanından gerekli görülen istatistikî veriler sınıflanmıştır. Daha sonra kentin güncel konut piyasasını değerlendirebilmek için 26.01.2019-09.02.2019 tarihleri arasında yazar tarafından en fazla veriye erişebilen satılık ve kiralık emlak veri arama motoru <https://www.sahibinden.com/> internet sitesinden Van merkez ilçeleri (Edremit, İpekyolu, Tuşpa) adresli 909 satılık, 241 kiralık ve 9 günlük kiralık olmak üzere toplam 1159 konut (satılık ve kiralık) ilanı verisine ulaşılmıştır. Bu veriler satılık konutlar ile sınırlandırılarak detaylandırılmıştır. Araştırma verileri; mahalle ölçeğinde tematik haritalar aracılığı ile mekânsallaştırılmak istenildiğinden toplam 897 satılık konutun verisi uygun bulunmuş ve bu konutların ilanda yer alan tür, fiyat, büyüklük (metrekare, oda sayısı), konum (mahalle, manzara vb.), binanın yaşı, ısınma, cephe özellikleri bilgisinden yararlanılarak bir veri tabanı oluşturulmuştur. Ancak bu makale kapsamında konut fiyat ve büyüklükleri verileri ele alınmıştır. Buradan hareketle konut fiyatları ve farklılıkları açısından en rasyonel değerlendirmeyi yapabilmek için 3+1 satılık dairelerin (414 adet konut) büyüklükleri (metrekare), satılık konut fiyatları (SPSS programı ile maksimum, minimum ve ortalama değerleri tespit edilerek), ArcGIS-10 programı aracılığı ile mahalle ölçeğinde tematik olarak mekânsallaştırılmıştır. Son olarak Edremit, İpekyolu ve Tuşpa merkez ilçe belediyelerinin arsa rayiç sorgulama veri tabanından 2009,

2014 ve 2019 yılları arsa rayiç bedelleri (metrekare ortalama bedelleri) süzülerek ilçe ve mahalle ölçeğinde ikinci bir veri tabanı oluşturulmuş ve bu veriler de ortalamaları alınarak tematik haritalar aracılığı ile mekânsallaştırılmıştır. Özetle Van merkez ilçeleri kapsamında ele alınan bu çalışmada; mahalle ölçeğinde piyasa koşullarına bırakılmış güncel konut piyasası (konut arz ve talep, konut fiyatları), arsa rayiç bedelleri (deprem öncesi ve sonrası) ve değişimi ele alınarak kentin mevcut gelişme dinamikleri bağlamında kent makroformundaki, konut piyasasındaki değişimlerin mevcut kent planlama pratiğine olumlu/olumsuz nasıl yansıdığı ve etkilediği/etkileyebileceği tartışılmaktadır. Bu çalışma Van merkezin konut alanları bağlamında geçmişten günümüze kentin fiziksel/mekânsal süreçlerinin aktarımında ön bir alan araştırması olup, çalışmanın bundan sonraki sosyal, ekonomik boyutları ile ele alınan mekânsal çalışmalara katkı koyması beklenmektedir.

Van Kent Makroformu Gelişimi

Kent kavramının ortaya çıkışından itibaren çeşitli tarihsel süreçlerde kenti şekillendiren fiziksel, toplumsal, kültürel, ekonomik, politik ve idari faktörlerin incelendiği görülmektedir (Türkmen ve Tekkanat, 2018, s.108). Kent makroformu, kentsel sosyal ve ekonomik yaşantı bağlamında gereksinim duyulan yerleşik alanın kapladığı fiziki mekân olarak tanımlanabilir. Bu fiziki mekân, kentin yapılaşma biçimi ve gelişme eğilimlerini içeren arazi kullanım kararlarından oluşmaktadır (Keleş, 1996, s.130). Otrowski (1970) ise makroformun özellikle fiziki koşulların yönlendirilmesi ile kentlerin tarihsel süreç içindeki gelişmelerinin yanı sıra planlı gelişmeleri ile oluştuğunu ifade etmektedir. Literatürde dar anlamda kent biçimi olarak ifade edilen makroform ya da kent makroformu kentlerin dış/sınır çizgilerini ifade etmektedir (Tezer, 2015, s.180). Makroform ya da kentin biçimi, kendisini oluşturan kentsel alandan ve kendi dışında kalan sınırlayıcı alandan ayrı düşünülemez. Bu sınırlayıcı, demiryolu veya büyük kamusal kullanımlar gibi yapay bir öge olabileceği gibi; nehir, göl, dağ, orman, tarım alanı gibi doğal bir öge de olabilmektedir (Türkmen ve Tekkanat, 2018, s.108). Buradan hareketle Benevelo (1993) ve Aktan (2006), kentin fiziksel biçimini/makroformunu "ekonomik, sosyal ve kültürel olayların sunduğundan daha farklı, oturmuş kavramsal kategorilere göre daha kolaylıkla izlenebilir bir düzen" olarak ifade etmektedir (Tezer, 2015 s.181).

Bir kentin makroformunu, temel olarak o kentin sosyal, ekonomik, demografik, mekânsal ve tarihsel gelişimi ile arazi kullanım kararları oluşturmaktadır. Bu bağlamda bu bölümde Van'ın mevcut makroformu ve planlama süreçleri kısaca ele alınmaktadır. Bunu, kent makroformunu yönlendiren bileşenlerden biri olarak ele alınan kentsel gelişim süreçleri takip etmektedir. Geçmişten günümüze ele alınan bu süreçler kentin bugünkü güncel yaşam alanlarını/mahallelerini oluşturmuştur. Bu süreç, kentin mevcut konut piyasası ve alt piyasalarının oluşum ve değişim süreçlerini de temsil etmektedir.

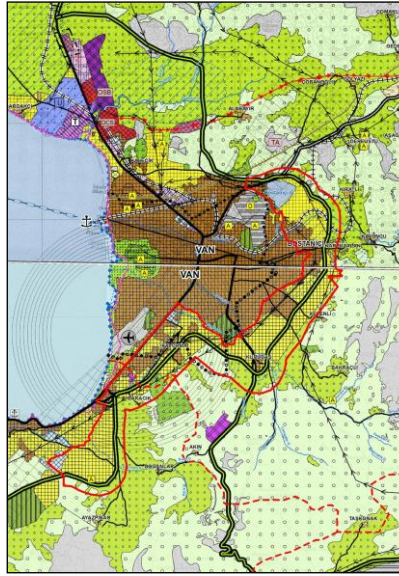
Kent Makroformu ve Planlama Süreci

Van kenti, Van Gölü kıyısına yakın bir yere ve Van Ovası üzerinde konuşlanmış bulunan Van Kalesi'nin doğusundaki düzlüklerde (Erek Dağı'nın batısı) yer almaktadır. Bu düzlüğü bir yay gibi kuşatan yamaçlarla sınırlanmıştır (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2013 s.36). Devlet Karayolu üzerinde resmi ve idari tesisler ile birlikte ticari birimler yer almaktadır. Kentin eski merkezi olan ve karayolunun batısında kalan kent parçasında Valilik, Belediye Teşkilatı, geleneksel merkez yer almaktadır (Çevre ve Orman Bakanlığı, 2011, s.93). Merkezi İş alanından (MİA) başlayarak her yöne gittikçe seyrekleşen, saçaklanan bir dokuya sahiptir. Bu dokuyu saran ve güneyde Edremit yerleşmesine yaklaştıkça Van Gölü'ne yaklaşan yamaçlar güneyde bir eşik oluşturmaktadır. Bu eşik aşıldığında Edremit'e ulaşılmaktadır. Kent makroformunu batıda Van Gölü sınırlamaktadır. Kuzeyde de Van kentini kuşatan yamaçların Van Gölü'ne yaklaşıp Ova'yı tanımladığı nokta aşılarak OSB, 100. Yıl Üniversitesi vb. öteki kuruluşlarla makroform, kuzeye doğru uzama eğilimi göstermektedir. Makroform sınırı doğuda Bostaniçi'ni de içine alarak makroformu çevreleyen yamaçlara dayanmaktadır (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2013 s.36).

Devlet karayolu ile Van Gölü arasında kentin batısında yer seçen Ferit Melen Havaalanı kentin bu yöndeki gelişmesine ve farklı kullanımların yer seçmesine neden olmuştur. Kentin kuzeyinde demiryolunun karayolunu kestiği noktanın kuzeyinde karayolunun doğusunda yer seçen küçük sanayi sitesi, kentsel gelişmelerin oluşmasına neden olmuştur (Çevre ve Orman Bakanlığı, 2011, s.93). Kent makroformu güneyde Edremit ilçesi ile eklemlenme, gelişip yoğunlaşma; kuzeyde OSB, Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi gibi kullanımlara bağlı gelişme eğilimi içindedir (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2013 s.36). Günümüzde makroformun MİA çevre-

sinde yoğunlaşma eğiliminin yanı sıra mevcut yerleşimi saran yamaçlara tırmanma eğilimi; deprem sonrasında kalıcı konutların bu yamaçlarda yer seçim kararları ile keskinleşmiştir.

Planlama süreçleri açısından bakıldığında; kentin üst ölçekli bağlayıcı planı "Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" olup 01.04.2011 tarihinde onaylanmıştır. Bu tarihten sonra planda bazı değişiklikler yapılmış ve 18.12.2012 tarihinde onaylanmıştır. Ardından "Van ili ve civarında oluşan deprem sonrasında kalıcı yerleşim yerlerinin ve yeni çalışma alanlarının belirlenmesi" amacıyla Bakanlıkça 17.04.2012 tarihinde onaylanan Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının J-50, K-50, L-50, Lejant ve Plan Hükümlerinde yapılan değişiklikler Bakanlık Makamının 09.05.2013 tarih ve 7019 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. 1/100.000 Ölçekli Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan kararları Şekil 1.de görüldüğü gibidir.



Şekil 1. 1/100.000 Ölçekli Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı (Çevre ve Orman Bakanlığı, 2011, s.94)

Böylece 2011 yılında yaşanan depremin ardından 2012 yılında Çevre Düzeni Planı'nda yapılan revizyonla kentin doğusunda Bostaniçi Beldesi ve Karpuzalan Köyü, Kuzeyde Kalecik Köyü, Güneyde Hakkâri yolu

üzerindeki Kurubaş, Kavurma köyleri ve Edremit ilçesinin doğu kısımları gelişme konut bölgesi olarak gösterilmiştir.

Van kent planlama süreçleri açısından değerlendirildiğinde; 1976, 1978 ve 1996 yılı imar planlarının ardından 2013 ve 2018 yılı ilave ve revizyon imar planları ile arazi kullanım kararları gerçekleştirilmiştir. 2013 yılı öncesinde yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarının kent merkezindeki hızlı nüfus artışının gerisinde kaldığı, buna bağlı olarak kentin planlı alanın batı ve kuzey kesimlerinde plan dışı ve plana aykırı gelişmelerin yaşandığı, Van kent merkezinin güneyinde Hakkâri yolu üzerinde, kent merkezinin doğusundaki ve kuzeybatısındaki tarım alanları üzerinde imar planlarına aykırı gelişen alanlar bulunduğu, (Çevre ve Orman Bakanlığı, 2011, s.93), kentin makrofumunun tanımlanamadığı, afete maruz bölge sınırı olan 1655 kotuna ve Van Gölü kıyı kenar çizgisine dikkat edilmediği (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018, s.57) gibi gerekçelerin yanı sıra 2011 yılında 23.10.2011 ve 09.11.2011 tarihlerinde meydana gelen depremler kentte yeniden bir yapılanma sürecini gerektirmiştir. Bu bağlamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili belediyelerle protokol hazırlanarak imar planı çalışmaları yürütülmüştür. Ayrıca 2013 yılında Bakanlık tarafından 6306² sayılı Yasa kapsamında Van kentinde 15.000 hektarlık alanda imar planı yapılmış TOKİ'nin yapmış olduğu konutlar ve göç sonrası kente gelen nüfusun oluşturduğu ruhsatsız (gecekondu) konut alanları da imar planı sınırları içine dahil edilmiştir.

Bu plan döneminde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan imar planlarına yoğun miktarda itiraz yapılmış ve idari dava açılmıştır. Bakanlıkça onaylanan imar planları baz alınarak yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri de pek çok davaya konu olmuş ve açılan davalar sonucu Bakanlıkça onaylanan 18. Madde uygulaması da iptal edilmiştir. Bu nedenle; Van ilinde imar planları ile arazi ve arsa düzenlemeleri işlemlerinin yeniden hazırlanması gereği doğmuş olup; bu kapsamda 19 Ekim 2016 tarihli ve 29862 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2016/9301 sayılı karar ile; Van ili sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 6000 hektarlık alanda imar planları ile her türlü arazi ve arsa düzenlemelerini yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya; 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. ve 7. maddelerine göre 3 yıl süreyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili kılınmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018, s.5).

² 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Van İmar Planları 7 etapta onaylanmış olup toplamda 13.693 hektarlık alanı kapsamaktadır (Şekil 2a ve Şekil 2b). 2035 yılı için toplam projeksiyon nüfusu 1.261.421 kişidir. Söz konusu etaplar ve projeksiyon nüfusları şöyledir (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2018, s. 40).

- Kuzey Etabı (395.000 Kişi)
- Güney Etabı (642.000 Kişi)
- MİA Etabı (155.000 Kişi)
- Edremit Etabı (48.792 Kişi)
- Van Kalesi Etabı (4.345 Kişi)
- Altıntepe 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Etabı (12.584 Kişi)
- Bardakçı ve Üniversite Etabı (3.700 kişi)

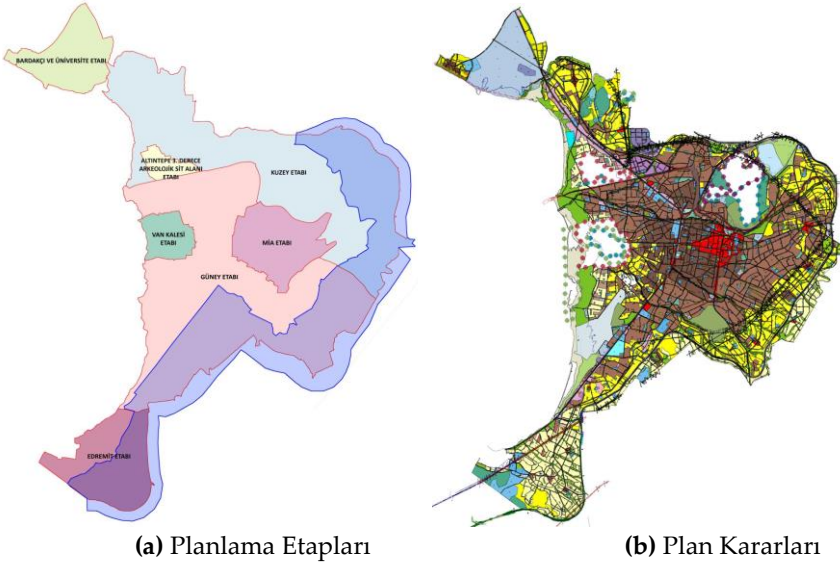
2013 yılı onaylı imar planlarının da uygulaması sırasında; imar yollarından cephe almayan parsellerin oluşması, imar uygulaması sonrasında imar haklarının bulunduğu alan dışında verilmesi, Van çevre yolunun imar uygulaması sonucunda elde edilmesi, Enerji nakil hattının güzergâhının değişmiş olması, imar planı etapları arasındaki DOP ve KOP oranlarının aynı olmaması, arazi toplulaştırma işleminin imar planı sınırları içinde yapılması, Van içme suyu ana isale hattına uygun olmayan imar planının hazırlanması, mevcut yapıların öneri yolların üzerinde kalması gibi sorunlar ortaya çıkmıştır (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2018, s. 57).

Temel olarak 2013 yılı Van Kenti Nazım ve Uygulama İmar Planları ile mekânsal gelişmişlik farkını azaltmak, sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kentsel mekân oluşturmak amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda 2018 yılında Van Çevre Yolu ve Civarı İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları hazırlanmıştır (Bu plan itiraz şu anda itiraz sürecindedir). 2018 yılı Van Çevre Yolu ve Civarı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı açıklama raporuna (s.6) göre planın amacı şunlardır:

- Sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak üzere kentsel gelişmeleri değerlendirmek,
- Sanayi, tarım, hizmetler, turizm, ulaşım gibi sektörel gelişmeleri değerlendirmek,
- Doğal ve tarihsel/kültürel çevreler için hazırlanacak planlarla sağlıklı ilişkiler kurmak, koruma – kullanma dengesini kurmak,
- Güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir yeni yerleşim yerleri oluşturarak şehrin marka değerini arttırmak, gelişimine katkı sağlamak,
- Oluşturulacak yeni yerleşim yerlerinde kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesini sağlamak,

- Çevreyi sürdürülebilir kılma bağlamında stratejik kararları ve arazi kullanım kararlarını içermek,
- Planlama sınırları içinde alt ölçekli proje ve uygulamalara temel oluşturmak.

Şekil 2a'da mavi çizgi ile ifade edilen 2018 yılı onaylı Van Çevre Yolu Nazım İmar Planı planlama sınırı, söz konusu etaplardan 3 tanesinin içine girmekte olup toplam 5983 hektarlık alanı kapsamaktadır. Söz konusu etapların; Kuzey Etabında 1391 hektar alan, Güney Etabında 2198 hektar alan ve Edremit Etabında 777 hektar alan girmektedir (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2018, s. 40).



Şekil 2. 2013 yılı onaylı Nazım İmar Planı ve 2018 yılı onaylı Van Çevre Yolu Civarı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2018, s.41)

Konut Alanları Bağlamında Kentsel Gelişim Süreci

Geçmişten günümüzde farklı dinamiklerle Van kent makroformunu/kentsel mekânını temel olarak yönlendiren kentsel gelişim süreci altı dönem içinde ele alınabilir:

1. Urartular Dönemi (M.Ö. 900-M.Ö. 612)
2. 17. yy.-1914 yılları arası dönem
3. 1914-1918 yılları arası I. Dünya Savaşı dönemi
4. 1918 sonrası-1980 yılları arası dönem
5. 1980 sonrası-2010 yılları arası dönem
6. 2011 yılı ve sonrası dönem

Urartular dönemi (M.Ö. 900-M.Ö. 612): Doğu Anadolu Bölgesi'nin en önemli kent merkezlerinden biri olan Van kenti, yerleşme tarihi açısından köklü bir geçmişe sahip olup Urartu'lar dönemindeki adı Tuşpa'dır. (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016, s.134). Kent, Urartular döneminde Van Kalesi ve Toprak Kale ile sınırlı kalmıştır. Van kenti, 17.yüzyıla kadar alansal olarak çok az bir gelişme göstermiş, sadece Van Kalesi'nin güneyinde Aşağı Şehir olarak bilinen dar bir alana yayılma göstermiştir.

17. yy.-1914 yılları arası dönem: Van bu dönemde geniş bir bölgenin önemli ekonomik ve ticari bir merkez konumundadır ve aynı zamanda azımsanmayacak bir nüfusa sahiptir (Tunceli, 2012, s.510). Evliya Çelebi seyahatnamesinde 17. yy. ortalarında şehrin 10 mahallesi bulunduğunu, büyük çoğunluğunu Müslümanların oluşturduğunu ve 3 mahallesinde Ermenilerin yaşadığını anlatmıştır. Bu dönemde Evliya Çelebi şehirde iki katlı düz damlı kâgir (kerpiç ve yönü taş, kireç ve ibis harcı) malzemeden inşa edilen toplam 8.800 ev bulunduğunu belirtmiştir (Özbir, 2017, s.66). Bir önceki dönemin yansıması olarak bu dönemde Van I. Dünya Savaşı'na kadar şekil ve fonksiyon bakımından iki farklı kısımda gelişmiştir. Bunlardan biri, batıda göl kıyısında şehrin antik çekirdeğini oluşturan ve üzerinde heybetli kaleyi taşıyan kalker tepenin güneyindeki sıkışık sokaklı eski şehirdir. Surlarla çevrilen bu kesimde ticaret yerleri, resmî daireler ve mâbedler bulunuyor, burası o dönemdeki Van'ın iş ve ticaret merkezini teşkil ediyordu. Surların dışında bu kesimden tamamen farklı 5-6 km. uzunluğunda ve 2-3 km. genişliğinde yeşillikler arasına serpilmiş binaların oluşturduğu bir "bahçe şehri" mevcuttur (Tunceli, 2012, s.510).

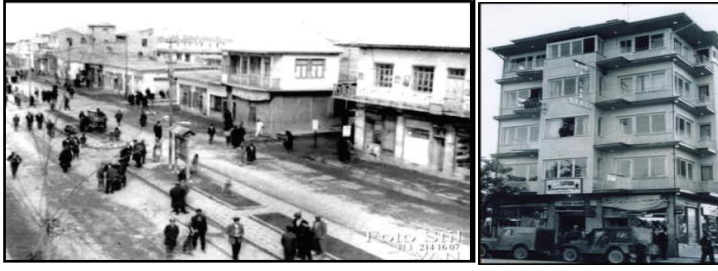
1914-1918 (1. Dünya Savaşı) yılları arası dönem: 1914'te I. Dünya Savaşı ile Avrupa'da başlayan milliyetçilik akımları, Osmanlı topraklarında yaşayan Ermenileri de etkilemiştir. 1914-1918 yıllarında I. Dünya Savaşı ile şehir neredeyse tamamen yıkılıp yakılmış, nüfus kentten kente göç vermek zorunda kalmıştır (Özbir, 2017, s.67). Günümüzde Eski Van olarak adlandırılan Van Kalesi'nin güneyindeki düzlükte yer alan yaşam alanları tamamen tahribe uğramıştır. 1918 tarihinde savaşın bitmesi ile geri dönen Van halkı savaş yıllarında harap olan göle yakın yerleşim alanlarındansa yeni bir şehir kurmayı tercih etmişlerdir. Bu yeni şehir göl kıyısından 7 km. kadar içeride eski gayri müslim mahallelerinden Norşen (günümüzde Aşağı ve Yukarı Norşin) ve Arak'ın (günümüzde Erek Mahallesi) yerinde kurulmuştur (Tunceli, 2012, s.510). Günümüz Van kentinin temellerinin bu dönemde atıldığı söylenebilir. Bu süreçte geleneksel Van evlerinin ilk örnekleri Van Kalesi'nin güneyinde yer alan Eski Van şehrinde görülmek-

tedir. Şehrin doğusu, batısı ve güneyi surlarla kuzeyi ise Van Kalesi ile çevrelenmiştir.

1918 sonrası -1980 yılları arası dönem: Bu dönem kentin farklı dinamiklerle gelişmeye başladığı bir dönemdir. Savaşın etkisi ile sosyal, ekonomik ve fiziksel kayıplara uğrayan Van bu dönemde ticari bir merkez olma özelliğini büyük ölçüde yitirmiştir. Bu nedenle sur içindeki eski ihtişamlı Van Çarşısı, Şerefiye Mahallesi'nde küçük bir alana taşınmıştır (Tunceli, 2012, s.510).

Diğer taraftan 1943 yılında havaalanının hizmet vermeye başlaması, 1960 yılından itibaren çok sayıda bölge müdürlüklerinin açılarak şehrin idari merkez konumuna gelmesi, Muş'a kadar uzanan demiryolunun 1964 yılında Tatvan'a ulaşması, 1970 yıllarında Van-Tatvan karayolunun iyileştirilmesi, 1971 yılında Tatvan-Van arası feribotla göl ulaşımın sağlanması Van'ın gelişmesine ivme katmıştır. Artan nüfusla beraber şehir de gelişerek büyümüş yeni mahalleler kurulduğu gibi şehrin içindeki boşluklar yeni binalarla dolmuştur. Van, Yenimahalle'nin oluşmasıyla kuzeydoğuya, Erciş yolu boyunca kuzeye, Edremit yolu boyunca güneybatıya doğru yayılmıştır. 1972'de İskele köyünün belediye sınırları içine alınmasıyla şehir Van gölü kıyısına da ulaşmıştır. Böylece Van'ın merkezini iskeleye bağlayan doğu-batı doğrultulu İskele Caddesi, 8 km. kadar uzunluğu ile şehre dahil olmuştur (Tunceli, 2012, s.510).

Van'da coğrafik konumu nedeni ile en şiddetlisi 20 Kasım günü olmak üzere 1945 yılı Temmuz-Aralık ayları arasında devam eden depremlerin meydana gelmesi ile iki katlı binaların çoğu yıkılmış ve tek katlı evler de oturulamayacak hale gelmiştir. Bu afetler göçe neden olduğu için nüfus azalmıştır. 1950 yılında toplam 12 mahalleden oluşan Van kerpiç, düz damlı, bir veya iki katlı bahçeli konut tipolojisi ile dağınık bir yerleşim görüntüsündedir. Şehrin merkezi günümüzdeki gibi Cumhuriyet Caddesi'dir. Kuzey güney doğrultusunda bu cadde üzerinde küçük dükkânlar, mağazalar, otel ve lokantalarla bazı resmî binalar boşluklu bir biçimde sıralanmıştır (Tunceli, 2012, s.510). 1940-1970'li yıllar arası yöresel mimarinin modern üslupla yeniden yorumlandığı (Eriçok, 2019, s.181) (Şekil 3a), diğer taraftan ülke genelindeki dinamiklerden de yavaş yavaş etkilenmeye başladığı yıllardır. 1965 yılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yansımaları Türkiye genelinde olduğu gibi Van'da da kendini göstermiş ve kar amaçlı olan yapsatçı üretim modeli gelişmiştir. 1970'li yıllar ve sonrasında geleneksel yapıların ve açık-yeşil alanların yerini çok katlı apartman blokları almıştır (Şekil 3b ve Şekil 4) (Sami, 2009, s. 42; Eriçok, 2019, s.182).



(a) 1940'lı yıllar

(b) 1970'li yıllar

Şekil 3. Cumhuriyet Caddesi (Ümit Kaya Çelebi Arşivi, alıntılayan (Eriçok, 2019, s.181)

1943 yılında yapımına başlanan havaalanı ve 1982 yılında açılan Üniversite kentin daha önceki doğu akslı gelişme eğilimine kuzey ve küney akslarını da ekleyip kentsel yerleşik alanı arttırmıştır. Bu dönemde 1976 yılında Çaldıran'da meydana gelen deprem nedeniyle kent merkezine yoğun bir göç yaşanmış, kentsel nüfus oranı %64'e ulaşmıştır. Kentin tarım alanları 1976-77 yılında yapılan imar planıyla yapılaşmaya açılmıştır.



Şekil 4. Geleneksel yapının yerini alan apartman blokları 2004 yılı (Sami, 2009, s.45).

Bu dönem; yapsatçı konut üretim modeli ile çoğalan apartman bloklar ve daha sonra imarlı alanlarının yoğunluklarının da artırılması ile daha çok öne çıkmıştır. 2008 yılı verilerine göre Van'da 900 adet imar tadilatı yapılmıştır (Sami, 2009, s.42). Bu dönem çok katlı apartman blokları ile kentin çehresinin kontrolsüz bir şekilde değişime uğradığı ve çok katlı yapılaşmanın hız kazandığı sürecin temelini oluşturmuştur.

1980 sonrası-2010 yılları arası dönem: Kent makroformu 1980 sonrası belirgin bir biçimde değişmiştir. Bu dönemde kent makroformunu belirleyen temel faktör zorunlu göç olmuştur. 1976 yılına göre 1996 yılı imar planı ile

kentin imarlı alanı 2 katına çıkarılmıştır. 1985 yılında 17 olan mahalle sayısı büyük ölçüde göçe bağlı olarak 2000 yılında 27'ye yükselmiştir (Deniz ve Etlan, 2009, s.482). Ekonomik olanaksızlar nedeni ile konut edinemeyen göç eden bu kesim kentin yoksul civar mahalleleri olan Hacıbekir, Süphan, Şamranaltı, Altın-tepe, İstasyon, Beyüzümü, Akköprü, Sıhke mahallelerinde ya bir barınak ya da bir gecekondu da barınma ihtiyaçlarını kendi olanakları çerçevesinde çözmeye yoluna gitmişlerdir. Genellikle ilk gelenlerin oluşturdukları bu yoksul yerleşim alanları ardıllarının gelmesi ile büyümüş ve giderek o yöreden veya ilden, ilçeden gelen hemşehrilerin oluşturduğu yerleşim alanlarına dönüşmüştür (Özer, 2009, s.77). Özellikle Akköprü ve İstasyon mahalleleri aynı aşiretin üyesi veya aynı ilçeden gelenlerin yoğunlaştıkları konut alanlarıdır (Deniz ve Etlan, 2009, s.482). Böylece hemşehrilik güdüleri ile bir araya gelerek kendi eski kentsel ve yoksul kırsal yaşam ortamlarını yeni kente taşımışlar ve onları yeniden üretmişlerdir (Özer, 2009, s.77). Bostaniçi, Yalım Erez, Karşiyaka, Beşyol gibi yerleşim bölgeleri de bu dönemde göç sonucu oluşmuştur (Sami, 2009, s.24).

Şehircilik yazınında büyükşehirlere yaşanan kırdan kente göç süreçlerinde gözlemlendiği gibi Van'da da 1990'lı yıllarda yaşanan zorunlu göç ile gelen kesimin, tarımsal faaliyetlerin dışında mesleki becerisi olmadığı için kent yaşamı içinde geleneksel yaşam alışkanlarından kopamamışlardır. Zorunlu göçün sonrasında; kent yaşamında başta eğitim, sağlık konusunda yetersizlikler ve aynı zamanda altyapı, kentleşme, çevre sorunları, işsizlik ve kültürel çelişkileri beraberinde ortaya çıkarmıştır (Şekil 5a-b). Öte yandan kırsaldaki ekonomik potansiyel de atıl hale gelmiştir (Sami, 2009, s.28).



(a) Bostaniçi Mahallesi



(b) Yalım Erez Mahallesi

Şekil 5. Göçle oluşan yerleşim alanları -2009 yılı (Sami, 2009, s. 27).

Deniz ve Etlan'ın (2009), 1980 sonrası Van kent merkezine yapılan göçler ve göçmenlerin uyum sorunlarını inceledikleri araştırma bulgularına göre göçmenlerin ilk yıllarında kaldığı konutların büyük çoğunluğunu toprak, çadır veya taşınabilir baraka konutlar oluşturmaktadır. Geçmişten günümüze göçmenlerin hem yaşadıkları konutların yapı malzemesi niteliği hem de konut sahiplilik oranı artmıştır. Bu değişimde, göçmenlerin zamanla ekonomik koşullarındaki iyileşme ve kentsel etkileşimin etkili olduğunu söylemek mümkün olsa da (Deniz ve Etlan, 2009, s.493), Özer (2009, s.79) günümüzde Van kentinde iki ayrı sosyo-mekânsal oluşum gözlemlendiğini ileri sürmektedir: İlki, İki Nisan-Cumhuriyet ve Maraş Caddesi güzergâhında yer alan, lüks konutların yer aldığı üst gelir grubunun temsil ettiği mekânlardır. İkincisi ise kenti çevrelemiş, kente göç ederek gelmiş kesimlerin oluşturduğu Haçort, Altıntepe, Beyüzümü, Süphan ve Şamranaltı gibi yoksul ve alt gelir grubunun temsil ettiği mekânlardır (Özer, 2009, s.79).

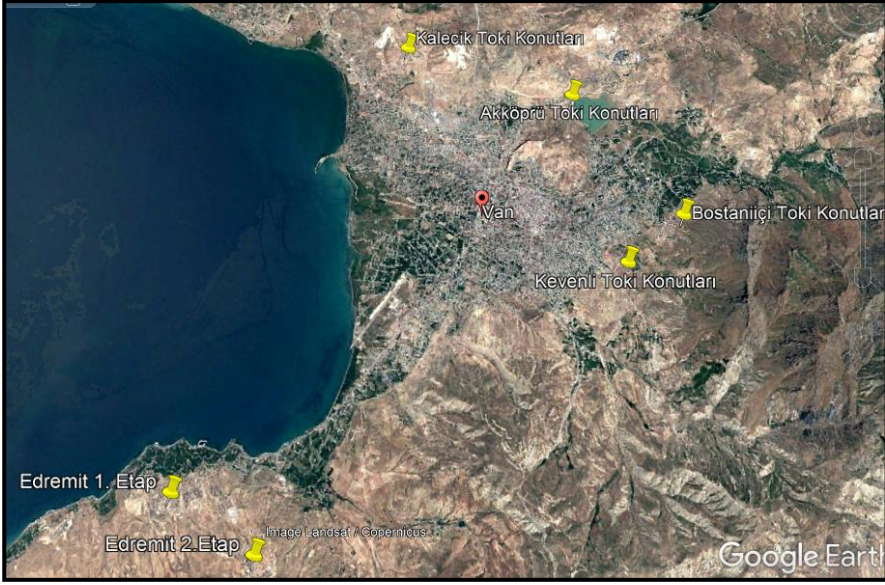
2011 yılı ve sonrası dönem: Van'da 2011 yılında meydana gelen 7.2 büyüklüğündeki depremlerde 644 kişi ölmüş, 5361'i konut- işyeri ve 8254 ahır olmak üzere 13.615 yapı (konut+ahır) tamamen yıkılmış, 25.229 konut ise ağır hasar aldığı için hak sahipleri tarafından daha sonra yıkılmıştır (Deniz, Yıldız, Parin ve Erdoğan, 2017, s.1442).

Van İl Afet ve Acil Durum Yönetimi raporlarına göre 23.10.2011 tarihinde meydana gelen depremde Van il merkezinde 61 kişi, 09.11.2011 tarihinde gerçekleşen depremde ise 40 kişi hayatını kaybetmiştir. İkinci depremin odağı şehir merkezine daha yakın olduğu için şehirdeki can ve mal kaybı bu depremde daha fazla olmuştur (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016, s.146). 2011 yılında meydana gelen 7.2 büyüklüğündeki deprem 1976 yılı Muradiye-Çaldıran depreminden sonra Van'ın yaşadığı ikinci büyük deprem olarak kayıtlara geçmiştir. Etkilediği nüfus miktarı, bina ve yerleşim birimi sayısı ile verdiği ekonomik zarar dikkate alındığında, 2011 yılında meydana gelen deprem, 1976 yılında gerçekleşen depreme oranla çok daha büyük etkiler yaratmıştır. Bunun temel nedeni, 1976'dan 2011 yılına kadar Van il nüfusun yaklaşık üç kat artması (380 binden 1.100.000'e yükselmesi) ve Van, Erciş gibi iki büyük yerleşimin arasında meydana gelmesidir (Deniz, Yıldız, Parin ve Erdoğan, 2017, s.1442).

Deprem özellikle merkezi mahallelerde daha fazla tahribata neden olmuştur. En çok çarşı kesiminde (MİA) Kazım Karabekir Bulvarı'nda hasar meydana gelmiştir (Tunceli, 2012, s.511). Binalardaki hasar durumlarının mahallelere göre dağılımına bakıldığında depremden en ağır şekilde

de etkilenen mahalleler genellikle yapılaşmanın ve nüfusun yoğun olduğu merkezi mahallelerdir. Ağır hasarlı bina sayılarına göre en yüksek hasara sahip olan mahalleler Halılağa, Ali Paşa, Hacıbekir ve Bahçivan Mahallesi'dir. Kentteki ağır hasarlı bina sayılarının en az olduğu mahalleler ise genellikle kent merkezinin çevresindeki Şemsibey, Buzhane ve İskele mahalleleridir. Yapıların/binaların bina inşasında eksik ve yanlış malzeme kullanılan, denetimsiz ve eski ve çok katlı yapıların olduğu alanların depremden en çok etkilenen mahalleler olduğu görülmüştür. Öte yandan yapıların daha sağlam ve az katlı olduğu mahallelerin ise depremden daha az etkilendiği görülmüştür. Ayrıca Şemsibey Mahallesi'ndeki konutların önemli bir kısmı AFAD konutu olup bu konutlar genellikle iki ve üç katlıdır (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016, s.142). Şemsibey Mahallesi 1976 depreminden bugüne afet bölgesi olarak belirlenmiştir (time-turk.com, 2019).

2011 yılı deprem sonrası süreçte kent, kentin konut ihtiyacının karşılanması için inşa edilen çok sayıdaki toplu konut nüfus hareketlerinin odağı olmuştur (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016, s.142). Bu bağlamda 2011 yılında meydana gelen depremlerden sonra kentteki konut sıkıntısının giderilmesi için depremzedelere kredi ve teşvik desteği sağlandığı gibi Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından da kentin pek çok yerinde yeni konut alanları inşa edilmiştir (Şekil 6). Edremit'teki TOKİ konutlarının bir kısmı depremden önce tamamlanmışsa da deprem sürecinden sonra bu konutlara yeni binalar eklenmiştir. Deprem sonrası kentte inşa edilen başlıca TOKİ binaları Kalecik (2.456 konut), Sıhke-Akköprü (530 konut), Kevenli (480 konut), Bostaniçi (1.088konut) ve Edremit (7.830 konut) TOKİ'dir. Toplamda 12.380 konut, deprem döneminde TOKİ tarafından yapılmış ve teslimatı gerçekleştirilmiştir. Depremden önce inşa edilen Edremit (Erdemkent) toplu konutlarıyla depremden sonra inşa edilen Bardakçı, Üniversite ve Memursen Toplu Konut Evleri, afet konutu değildir (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016, s.146).



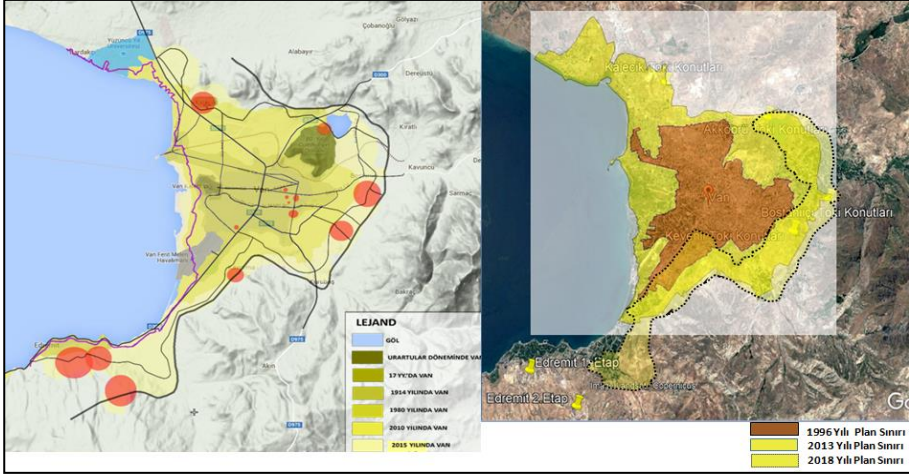
Şekil 6. 2011 Yılı Depremi Sonrası İnşa Edilen Afet Konutları (TOKİ eliyle üretilen) (2019 yılı Google Earth görüntüsü altlık olarak kullanılmıştır.)

Yaşanılan deprem ya da depremlerin ardından konutların kalitesi ile depreme dayanaklığı arasında ilişki kurulmakta ve bu bağlamda çeşitli tartışmalar gündeme gelmektedir. 2011 yılı Van depreminin ardından da özellikle kırsal kesimde ortaya çıkan hasarın büyüklüğü ile yöredeki kerpiç yapıların fazlalığı arasında ilişki kurulmuştur. Depremden sonra kerpiç ev kullanım oranının azalmasına karşın, betonarme yapı tercihinin artmış olması da bu konudaki hassasiyetin artmış olduğunu göstermektedir. (Deniz, Yıldız, Parin ve Erdoğan, 2017, s.1442).

2013 yılı itibariyle şehir merkezindeki nüfusun mahallelere göre dağılımına bakıldığında en yüksek nüfusa sahip olan mahalleler sırasıyla Şabanîye (29 bin), Bostaniçi (26 bin) ve Karşıyaka (19 bin) mahalleleri olduğu görülmektedir. Bu mahalleler 1990'lı yılların başında zorunlu göç nüfus hareketleri ile oluşan ve deprem sonrasında da dışarıdan göç almaya devam eden (Hakkâri ve Şırnak kırsalından, Başkale, Çatak ve Bahçesaray ilçelerinden çok fazla miktarda göç alan) yoksul mahallelerdir. Edremit ilçesinde nüfusun yoğunlaştığı mahalleler ise toplu konut evlerinin bulunduğu Erdemkent (6.169) ve Erenkent mahalleleridir (11.542) (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016, s.143).

Son olarak bu bölüm kapsamında yukarıda bahsi geçen kentsel gelişim ve planlama süreçleri birlikte değerlendirildiğinde geçmişten günümüze

Van merkezin (İpekyolu, Tuşpa, Edremit ilçeleri kapsamında) makroformu ve değişimi aşağıda görüldüğü gibidir (Şekil 7).



Şekil 7. Geçmişten Günümüze Van Kent Makroformunun Değişimi ve 1996-2018 yılları arası plan (imar) sınırları (Deniz, 2009, s.184 ve 2018 yılı Van Çevre Yolu ve Civarı İlav+ Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu'ndan yararlanarak oluşturulmuştur) (A. Uğurlar, haz.)

Kent Makroformunu Yönlendiren Ana Süreçlerin Güncel Konut Piyasasına Yansımaları

Van merkez ilçeleri bağlamında kent makroformunu yönlendiren ana süreçler bir önceki bölümde aktarılmıştır. Bu bağlamda neredeyse kentin eşiklerini, sınırlarını zorlayan bir kentsel gelişim içinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu bölümde yukarıda bahsi geçen süreçlerin kentin güncel konut piyasası ile ilişkisini irdelemeden önce TÜİK'in "inşaat ve konut-yapı istatistiklerinden yararlanarak süzülen 1993-2018 yılları arasında Van merkez ilçelerinde (İpekyolu, Edremit, Güncel) ilgili yıllarda yapı ruhsatı verilen konutların, yapı sahipliği (kamu, özel vb.) ve kat sayısına ilişkin nicel verileri aktarılmaktadır.

Böylece 90'lı yıllardan günümüze Van kentinin konut sunum biçimleri (konut arzı) kısmen okunabilmektedir. Buradan hareketle yıllara göre yapı ruhsatı verilen konut sayısı bağlamında Tablo 1a ve Tablo 1b incelendiğinde 1990'lı yıllardan günümüze en baskın olan konut sunum biçiminin Türkiye genelinde olduğu gibi Van'da da, özel girişim (bireysel, yapsat vb.) olduğu görülmektedir. Düşük olmakla birlikte kooperatif konut sunum biçiminin

de yer aldığı ve 2000 yılı sonrası görece arttığı görülmektedir. Kamu konut sunum biçimi ise 2012 yılı ağırlıklı olmak üzere (Bostaniçi, Edremit vb. Bkz. Şekil 6) 2011 yılı depremi sonrası TOKİ tarafından inşa edilen afet konutları ile karşımıza çıkmaktadır. Tablo 2a ve Tablo 2b incelendiğinde ise 1990'lı yılların sonlarına kadar müstakil 1-3 kat arası konutların ağırlıklı olduğu görülmektedir. 1990'lı yılların sonlarına doğru ise apartman tipi konutların artmaya başladığı görülmektedir. 1990'lı yıllarda da yer almakla birlikte ilginç bir şekilde beklenenin aksine 2011 deprem yılı ve sonrasında 7 ve üzeri kata sahip konutların sayısının yükseldiği görülmektedir.

Tablo 1a. 1993-2003 yılları Van Merkez İlçeleri Yapı Sahipliği (Sayı)

Yıllar		Ev			Apartman			Toplam
		Kamu	Özel	Kooperatif	Kamu	Özel	Kooperatif	
1993*	Van		269	1		34	17	321
	Edremit		5				1	6
1998	Van		13		33	52	7	105
	Edremit		5			2		7
2003	Van		3			57	41	101
	Edremit		3			1		4
Toplam			298	1	33	146	66	544

* 1993-2003 yılları arası Van merkez; İpekyolu+Tuşpa ilçelerini kapsamaktadır (TÜİK, 2018).

Tablo 1b. 2008-2018 yılları Van Merkez İlçeleri Yapı Sahipliği (Sayı)

Yıllar		İkamet Amaçlı				Toplam
		Kamu	Özel	Kooperatif		
2008*	Van		48		23	71
	Edremit		3			3
2011 (Deprem Yılı)	Van		44		2	46
	Edremit					
2012	Van		25	34		59
	Bostaniçi**		70			70
	Edremit			15		15
Yıllar		İkamet Amaçlı				Toplam
		Kamu	Özel	Kooperatif		
2013	Van		6	64	34	104
	Edremit				6	6
2018***	Tuşpa		1	18		19
	İpekyolu		1	235		236
	Edremit		2	27		29
Toplam			105	488	65	658

*2008-2013 yılları arası Van merkez; İpekyolu+Tuşpa ilçelerini kapsamaktadır (TÜİK, 2018).

**2012 yılında ayrı verilen Bostaniçi şu an İpekyolu ilçesi mahallesidir.

***2014-2018 yılları arasında Van merkez; İpekyolu+Tuşpa+Edremit ilçelerini kapsamaktadır.

Tablo 2a. 1993-2003 yılları Van Merkez İlçeleri Konut Kat Sayısı (Sayı)

Yıllar	Kat Sayısı	Ev	Apartman			Toplam (Sayı)	
		1-3	1-3	4-6	7-9		10 ve üstü
1993*	Van	270	13	14	24	321	
	Edremit	5		1		6	
1998	Van	13	5	83	4	131	
	Edremit	5	2			7	
2003	Van	3	1	37	60	98	
	Edremit	3			1	4	
Toplam			299	21	135	89	544

* 1993-2003 yılları arası Van merkez; İpekyolu+Tuşpa ilçelerini kapsamaktadır (TÜİK, 2018).

Tablo 2b. 2008-2018 yılları Van Merkez İlçeleri Konut Kat Sayısı (Sayı)

Yıllar	Kat Sayısı	İkamet Amaçlı				Toplam (Sayı)	
		1-3	4-6	7-9	10 ve üstü		
2008*	Van	8	10	53		71	
	Edremit		3			3	
2011 (Deprem Yılı)	Van		4	42		46	
	Edremit						
2012	Van	1	2	35	21	59	
	Bostaniçi**		33	37		70	
	Edremit		11	4		15	
2013	Van	51	8	26	19	104	
	Edremit		1	4	1	6	
2018***	Tuşpa	17	2			19	
	İpekyolu	5	76	143	12	238	
	Edremit	23	6			29	
Toplam			105	156	344	53	658

*2008-2013 yılları arası Van merkez; İpekyolu+Tuşpa ilçelerini kapsamaktadır. (TÜİK, 2018).

**2012 yılında ayrı verilen Bostaniçi şu an İpekyolu ilçesi mahallesidir.

***2014-2018 yılları arasında Van merkez; İpekyolu+Tuşpa+Edremit ilçelerini kapsamaktadır.

Yukarıdaki verilere ek olarak Van merkez ilçelerinin güncel konut profilini (konut sunumu/arzu) çıkarmak için 26.01.2019-09.02.2019 tarihleri arasında yazar tarafından en fazla veriye erişebilen satılık ve kiralık emlak veri arama motoru <https://www.sahibinden.com/> üzerinden yapılan araştırma sonuçlarına göre toplam 909 satılık 241 kiralık ve 9 günlük kiralık olmak üzere 1159 konutun verisine ulaşılmıştır (Tablo 3). Ancak daha sonra satılık konutlar ile sınırlandırılan araştırma mahalle ölçeğinde mekânsallaştırılmak istenildiğinden toplam 897 satılık konutun verisi uygun bulunmuş ve bu konutların ilanda yer alan tür, fiyat, büyüklük (metrekare, oda sayısı), konum (mahalle, manzara vb.), binanın yaşı, ısınma, cephe özellikleri bilgisinden yararlanılmıştır.

Van merkez ilçelerinde görülen konut profilinin diğer bir ifade ile konut arzının Türkiye'deki genel konut arzına benzerlik gösterdiği söylenebilir (Tablo 3 ve Tablo 4). Konut türlerinin neredeyse tamamının daire niteliğinde olduğu görülmektedir. Bu konut türünün artmasındaki en

temel faktör 1965 yılı Kat Mülkiyeti Yasası ile yaşanan çok katlı yapılaşma sürecidir. Diğer konut türlerinin yanı sıra Van kentinde de, son yıllarda özellikle metropol kentlerde giderek yaygınlaşan rezidans konut türünün de geliştiği görülmektedir.

Tablo 3. 26.01.2019-09.02.2019 tarihleri arasında emlak arama motoruna göre Van'da (merkez ilçeleri) ilana çıkan konut türü sayısı

Konut Türü	Satılık Konut (sayı)	Kiralık Konut (sayı)	Günlük Kiralık	Toplam
Daire	815	219	9	1043
Rezidans	4	16		20
Müstakil	48	5		53
Villa+ Dupleks	35			35
Yazlık	6	1		7
Prefabrik	1			1
Toplam	909	241	9	1159

Kaynak: <https://www.sahibinden.com/>, 2019

Tablo 4. İlçelere 26.01.2019-09.02.2019 tarihleri arasında emlak arama motoruna göre Van'da (merkez ilçeler) ilana çıkan konut türü sayısı

Konut Türü	Edremit İlçesi	İpekyolu İlçesi	Tuşpa İlçesi	Toplam
Daire	62	703	44	809
Dupleks	2	20	2	24
Müstakil	4	23	20	47
Prefabrik		1		1
Villa/Dupleks	6	1	3	10
Yazlık		1	5	6
Toplam	74	749	74	897

Kaynak: <https://www.sahibinden.com/>, 2019

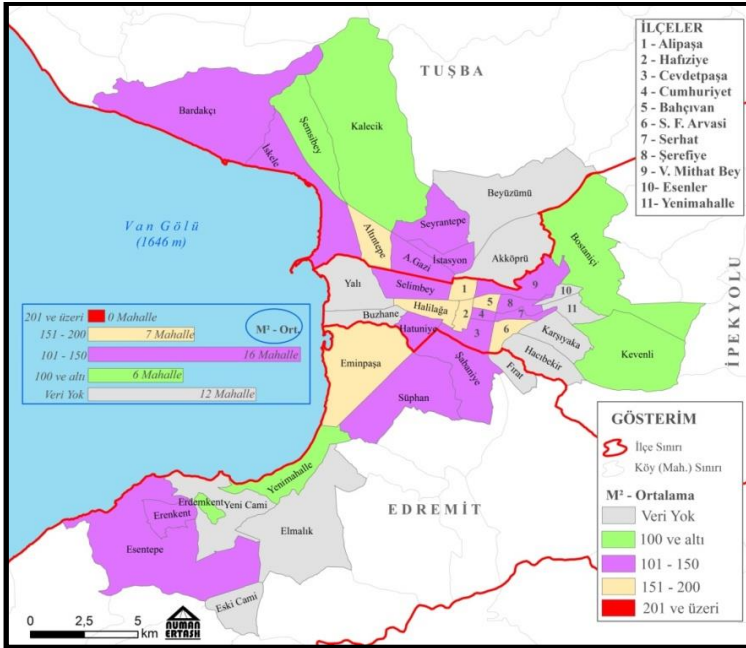
Bu makale kapsamında 26.01.2019-09.02.2019 tarihleri arasında emlak veri arama motoru <https://www.sahibinden.com/> üzerinden yapılan emlak verilerine göre konut fiyatları ve farklılıkları açısından en rasyonel değerlendirmeyi yapabilmek için 3+1 satılık dairelerin (414 adet konut) büyüklükleri (metrekare) ve satılık konut fiyatları (TL) mahalle ölçeğinde tematik olarak mekânsallaştırılmıştır³. Ardından Edremit, İpekyolu ve Tuşpa merkez ilçe belediyelerinin arsa rayiç sorgulama veri tabanından yararlanarak oluşturulan 2009, 2014 ve 2019 yılları arsa rayiç bedelleri (ort.m² başına TL) mahalle ölçeğinde tematik olarak mekânsallaştırılmıştır.

Şekil 8 incelendiğinde; 3+1 satılık daireler için kent genelinde ortalama(m²) konut büyüklüğünün 101-150 ve 151-200 m² arasında ağırlıklı

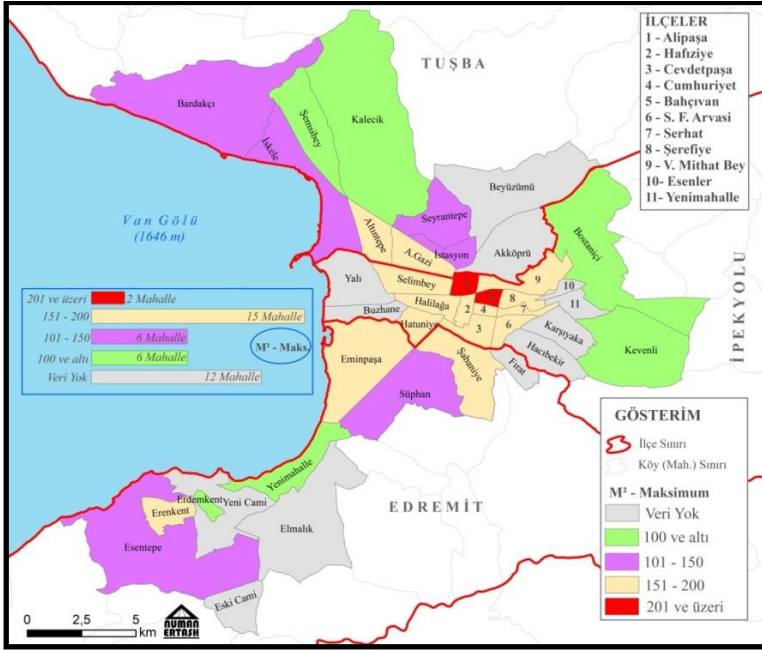
³ Veriler ArcGIS-10 programı ile Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Eğitim Fakültesi Sosyal Bilgiler Öğretmenliği Bölümü öğretim elemanı Dr. Numan Ertaş ve yazar tarafından mekânsallaştırılmıştır.

olduğu görülmektedir. Ancak kent merkez işlevleri ve bu işlevlere yakın konumlanmış Alipaşa, Hafiziye, Bahçivan mahallerinde ortalama konut büyüklüğünün 151-200 m²'ye çıktığı görülmektedir. Öte yandan özellikle Bostaniçi, Kevenli ve Kalecik gibi mahallelerde ortalama (metrekare) konut büyüklüğünün (100 m² ve altı) altında kaldığı görülmektedir. Bu mahalleler 2011 yılı depremi sonrası TOKİ tarafından üretilen afet konutlarının yer aldığı mahallelerdir.

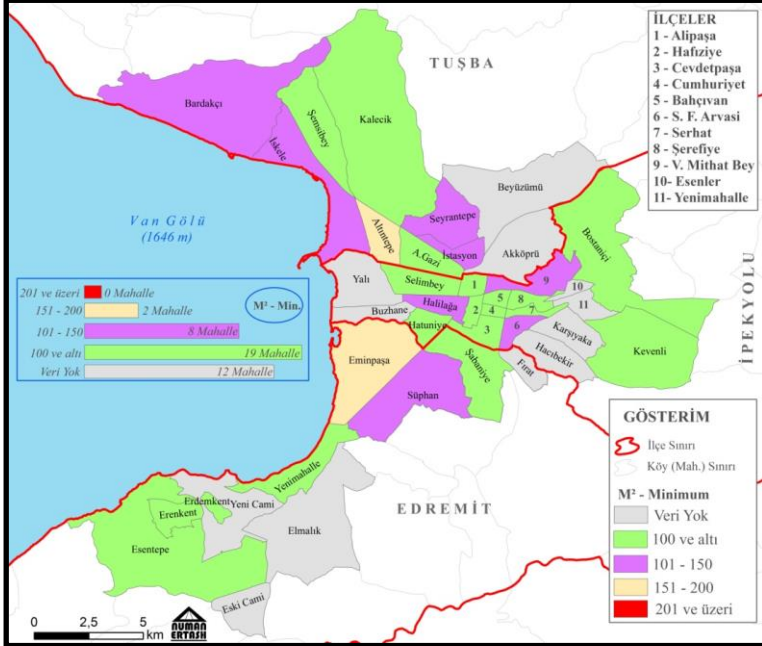
Şekil 9 ve Şekil 10 incelendiğinde ise maksimum konut büyüklüğünün (201 ve üzeri m²) kent merkezi (merkezi iş alanı) ve yakın çevresini içine alan İpekyolu ilçesine bağlı Alipaşa ve Bahçivan mahallelerinde öne çıktığı görülmektedir. Bununla birlikte 100 ve altı (m²) minimum konut büyüklüğünün kent merkez ve işlevlerine yakın konumlanmış Alipaşa, Hafiziye, Bahçivan mahallelerinde de görülmesi ve bu mahallelerin büyüklük açısından çeşitlik içerdiğini ifade etmektedir.



Şekil 8. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre ortalama konut büyüklüğü (m²) -2019 yılı



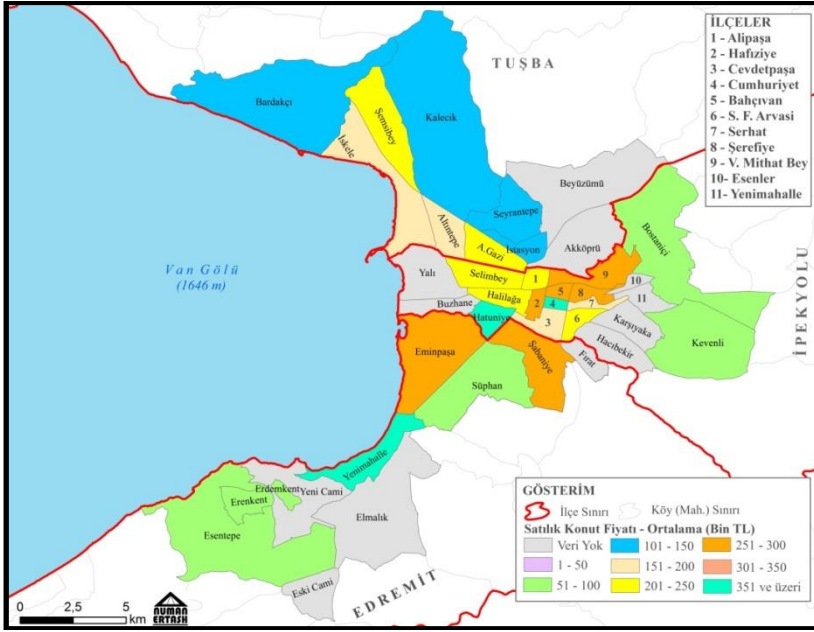
Şekil 9. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre maksimum konut büyüklüğü (m²) -2019 yılı



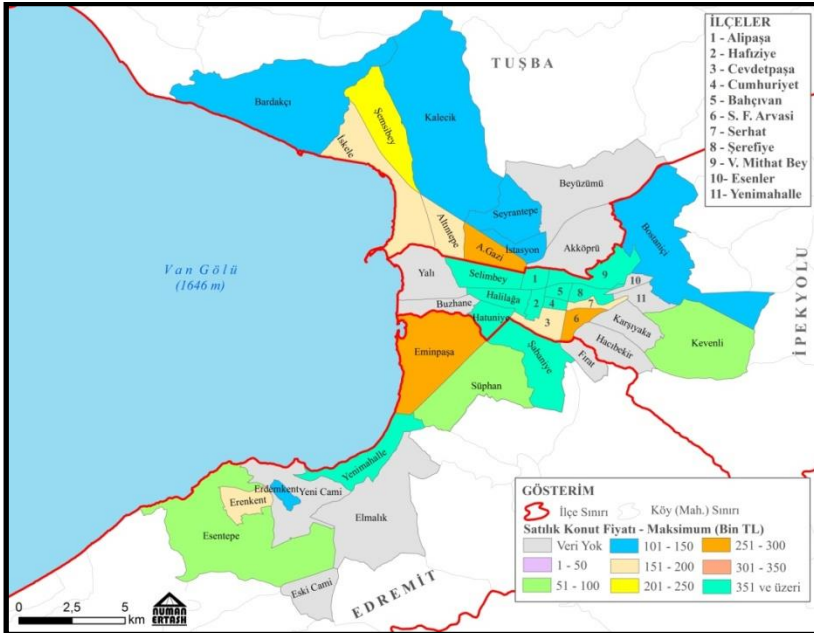
Şekil 10. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre minimum konut büyüklüğü (m²) - (2019 yılı)

Şekil 11, Şekil 12 ve Şekil 13 incelendiğinde 3+1 satılık daireler için kent genelinde ortalama, maksimum ve minimum satılık konut fiyatlarının, kent merkezini içine alan Cumhuriyet, Bahçıvan mahalleleri ile kent merkez işlevlerinin yakın çevresinde yer alan Hafiziye, Hatuniye, Şerefiye, Vali Mithat Bey mahallelerinde en yüksek değerlerde olduğu görülmektedir. Özellikle Cumhuriyet Mahallesi'nde satılık konut fiyatları açısından (351 ve üzeri Bin TL) yüksek değerlerin görülmesi kent merkezi iş alanını temsil ettiği için beklenen bir durumdur.

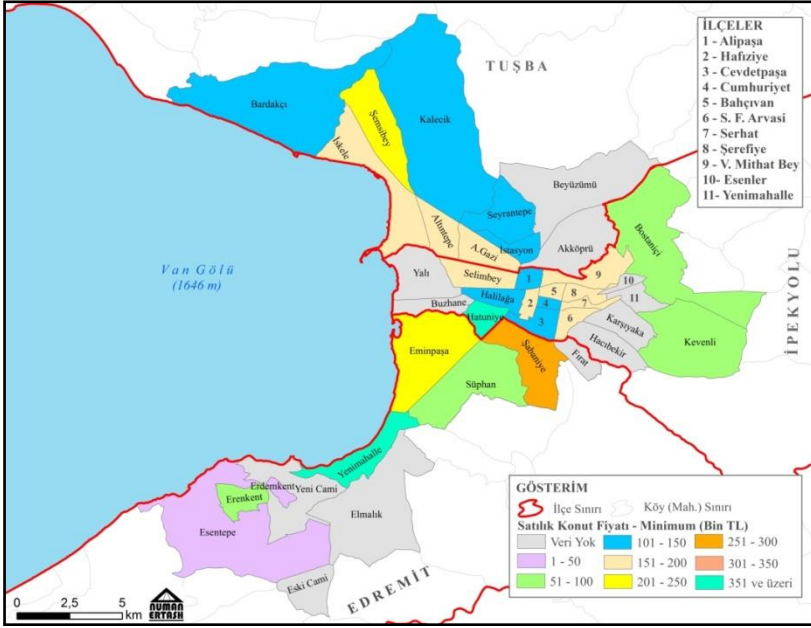
Hatuniye ve Hafiziye mahallelerinin konut fiyatları açısından öne çıkmasında ise en temel etken; özellikle bu mahallelerin içinde yer alan İki Nisan Bulvarı ve yakın çevresinin kentin en prestijli yerleşim alanlarından biri olarak görülerek üst gelir grubu tarafından tercih edilmesi ve aynı zamanda ilgili yerel yönetim tarafından da prestij caddesine dönüştürülmesi projesi ile burada son 2 yıldır çok hızlı bir biçimde lüks kafe, restaurant, spor merkezi gibi işletmelerin giderek çoğalmasındır. Bunların dışında kentin güney ve güney batısında yer alan Edremit ilçesi ve mahallelerinin göle kıyısının olması, manzarası ve Bölge Araştırma Hastanesi'ne yakın olması ve bu nedenlerden özellikle son zamanlarda lüks konutların hızlı bir şekilde inşa edilmesi ve bunların üst gelir grubu tarafından tercih edilmesi ilçedeki bazı mahallelerin (Yenicami, Yenimahalle gibi) prestij değerini yükseltmekte bu da konut fiyatlarına yansımaktadır. Diğer taraftan ortalama, maksimum ve minimum satılık konut fiyatlarının en düşük olduğu mahalleler konut büyüklüklerin de daha düşük olduğu, Süphan (1990'lu yıllarda göçle oluşan bir mahalle) ve afet ve diğer toplu konutlarının yer aldığı Bostaniçi (aynı zamanda 1990'lu yıllarda göçle oluşan bir mahalle) Kevenli, Erenkent mahalleleridir (Şekil 11, Şekil 12 ve Şekil 13).



Şekil 11. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre ortalama satılık konut fiyatı (Bin TL) (2019 yılı)



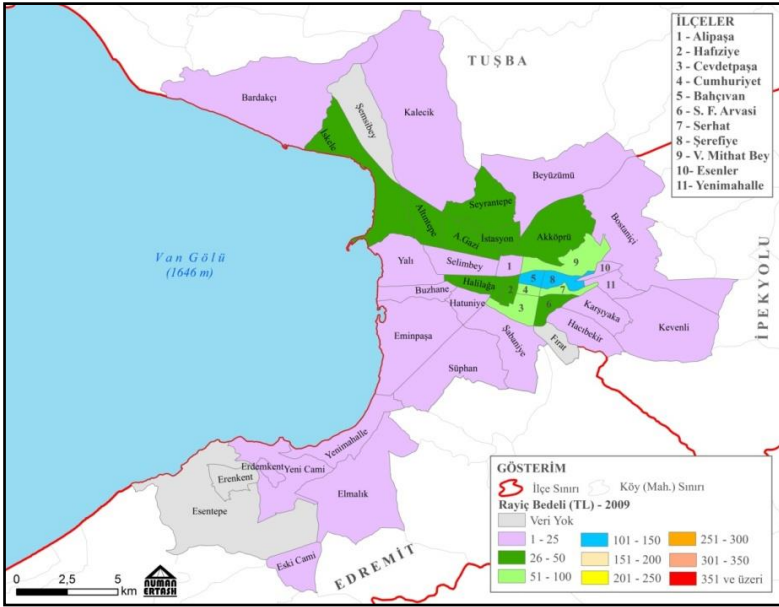
Şekil 12. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre maksimum satılık konut değeri (Bin TL)- (2019 yılı)



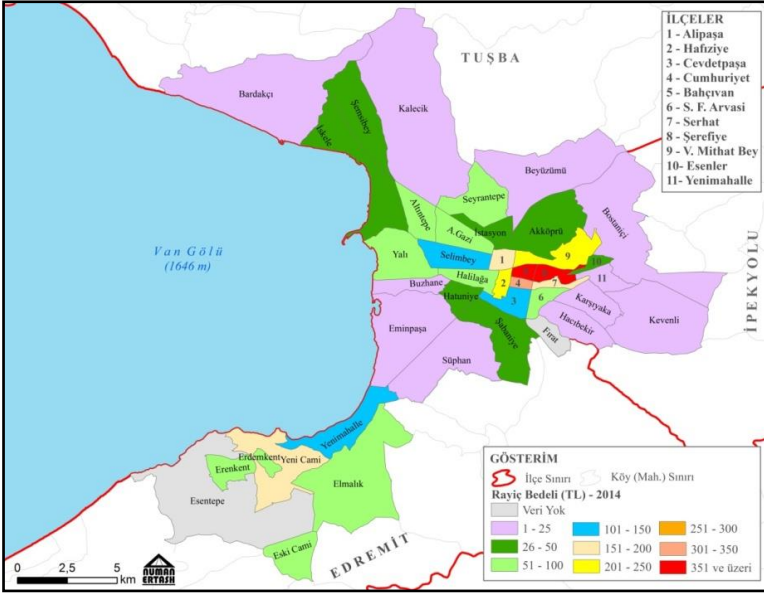
Şekil 13. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre minimum satılık konut değeri (Bin TL)- (2019 yılı)

Şekil 14, Şekil 15 ve Şekil 16 incelendiğinde mahallelerin 2009, 2014, 2019 yılları arsa rayiç bedelleri (ort.m² başına TL) görülmektedir. Buradan hareketle, 2011 yılı depremi öncesi tarihi temsil eden 2009 yılında arsa rayiç bedelinde (ort.m² başına) Bahçivan ve Şerefiye (Cumhuriyet Caddesi merkezi iş alanı içinde) mahallelerinin öne çıktığı görülmektedir (Şekil 14). Benzer bir durum satılık konut fiyatlarında da görülmektedir. 2014 yılında da en yüksek arsa rayiç bedeli (ort.m² başına) yine bu mahallelerdedir. Ancak 2009 yılından farklı olarak 2014 yılında Alipaşa, Vali Mithat Bey ve Hafiziye (İki Nisan Bulvarı'nın bir kısmı bu mahalle içindedir) mahallelerinin arsa rayiç bedellerinin (ort.m² başına) yükseldiği görülmektedir (Şekil 15). 2019 yılı en güncel arsa rayiç bedeli (ort.m² başına) yine Bahçivan, Şerefiye ve Cumhuriyet mahallelerinde en yüksektir. Bunu Alipaşa, Cevdetpaşa, Hafiziye, Vali Mithat Bey ve Serhat mahalleleri takip etmektedir. Kentin merkezi iş alanı ve yakın çevresini temsil eden bu mahallelerin arsa bedellerinin özellikle deprem sonrası süreçte daha belirgin bir biçimde yükseldiği görülmektedir (Şekil 16). İki Nisan Bulvarı ve yakın çevresi Halılağa, Hafiziye, Cumhuriyet ve Cevdetpaşa mahalleleri içinde yer almaktadır. Bu bağlamda satılık konut fiyatlarında olduğu gibi arsa bedelinde de İki Nisan Bulvarı'nın ve yakın çevresinin prestij konut alanı yönünde değişiminin etkili olduğu, Cev-

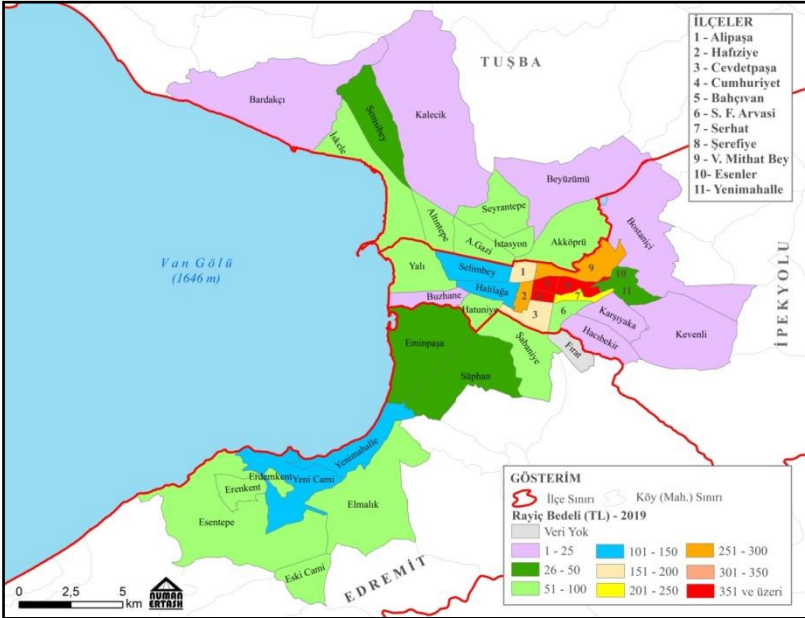
detpaşa, Hafiziye mahallerindeki yükselmeden okunmaktadır. Genel bir değerlendirme yapıldığında güncel (2019 yılı) konut piyasası içinde kent merkezi iş alanı ve yakın çevresi içinde yer alan mahallelerde hem konut fiyatlarının hem de arsa bedelinin (ort.m² başına) görece en yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 16). Diğer taraftan 1990'lı yıllardan beri göç alan ve göç ile oluşan mahallelerin (Süphan, Bostaniçi gibi) ve toplu konut alanlarının (Kevenli, Bardakçı, Kalecik gibi) daha düşük değerlere sahip olduğu görülmektedir. İlaveten kent makroformunu etkileyen dinamiklerin kentin güney ve güney batı aksını temsil eden Edremit ilçesi (toplular konut/afet toplu konutu) ve mahallelerinin kısmen konut fiyatlarını ve arsa fiyatlarını yükselmesi yönünde etkilediği söylenebilir. Bunda Edremit ilçesi ve mahallelerinin (Yenicami, Yenimahalle gibi) göle kıyısının olması, manzarası ve Bölge Araştırma Hastanesi'ne yakın olması da etkilidir.



Şekil 14. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre ortalama m² arsa rayiç bedeli (TL)- (2009 yılı)



Şekil 15. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre ortalama m² arsa rayiç bedeli (TL)- (2014 yılı)



Şekil 16. Van merkez ilçelerinin mahallelere göre ortalama m² arsa rayiç bedeli (TL)- (2019 yılı)

Sonuç

Dar anlamıyla kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade eden kentleşme temelde bir toplumun sosyo-ekonomik yapısındaki değişimlerden kaynağını aldığı için toplumsal, ekonomik ve politik anlamlarla yüklüdür (Yüceşahin ve Özgür, 2008, s.116). Kentleşme kavramı, sadece bir nüfus hareketi olarak algılanmamalıdır. Keleş (1996, s.19), kentleşmeyi "sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumsal yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim olayı" olarak ifade etmektedir. Kentleşme temel olarak demografik, ekonomik ve sosyo-kültürel bir değişim dönüşüm olarak ifade edilebilir (Özgür, 2009, s. 66).

1980'lerin sonlarından itibaren meydana gelen hem ekonomik hem siyasi ve güvenlik kaynaklı göç ile Van'da da (Batman, Şanlıurfa, Adıyaman vb.de görülen) nüfusun köyden kente göç etmesi, bu nüfusun il merkezinde hızlı ve kontrolsüz artışı, salt kır-kent nüfus dengesini değiştiren demografik bir kentleşme olmuştur. 1990 yılı itibari ile kent nüfusu yaklaşık 3 kattan fazla artmıştır. Van her ne kadar bölgenin çekim merkezi konumunda olsa da bu süreçte ekonomik, sosyal ve fiziki (mekânsal) yapıda bu nüfusu karşılayacak bir dönüşüm gerçekleşememiştir.

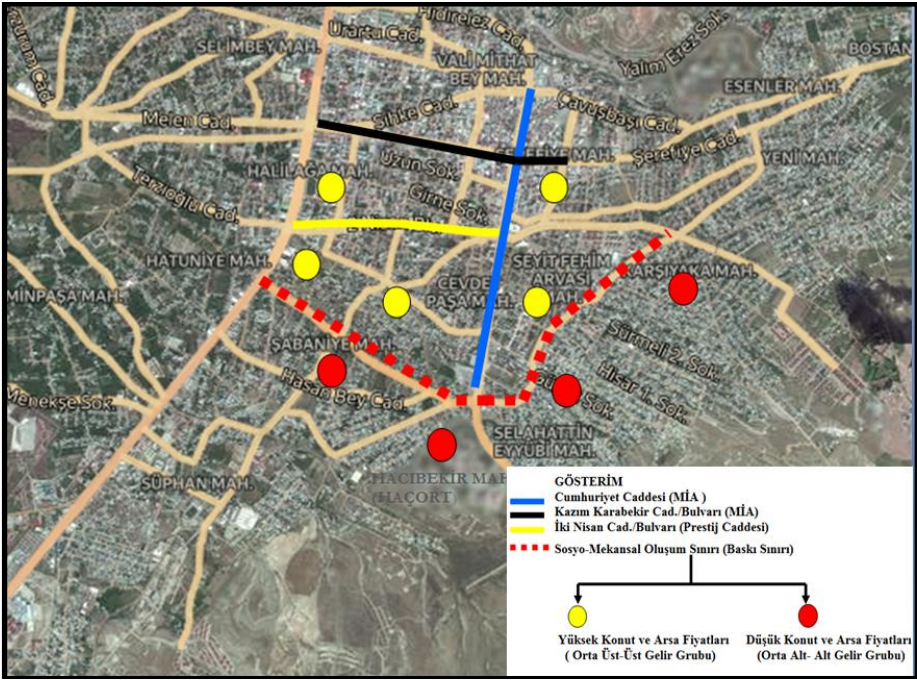
Kent mekânı daimi bir değişim/ dönüşüm süreci içerisindedir. Lefebvre mekân anlayışı üzerinden hareket edildiğinde; kentte her mekân onu kullananlar tarafından dönüştürülmektedir. Mekân karşılıklı etkileşim içinde birbirlerinden beslenerek sakinlerinin kültürel ve sınıfsal arka planına bağlı olarak toplumsal olarak sürekli yeniden üretilir. Ortak kimlik mekân aidiyetini geliştirdiği gibi dışlama pratiklerini de üretebilmektedir. Diğer bir ifade ile kentsel aidiyeti güçlü olan sınıflardan ayrışan ve genelde kentin belirli bir semtinde yaşayıp etnik ve sınıfsal homojenliği açısından işaretlenmiş gruplar kentsel ayrışmanın konusu haline gelmektedir (Zengin, 2014, s.93). "Mekân"ı ve "kimlik"i iktidar kurulabilecek bir alan olarak gören her oluşum kendisine, giderek bozulan, dağılan parçalar arasında daha esnek hareket edebilme olanağı bulurken, kentsel alanda buna bağlı olarak farklılıkların örgütlenişi ile belirginlik kazanan yeni bir toplumsal ve mekânsal bir parçalanma deseni oluşmaktadır (Ünverdi, 2005, s.71). Harvey, kentin belli bölgelerinde burjuvazi yoğun-

laşırken belli yerlerinde alt gelir gruplarının yoğunlaşmasıyla sınıfsal temelli bilinç odağı yerine, yeni bilinç odaklarının doğduğunu öne sürmektedir. Bu durum, mekân farklılaşmadan doğan ötekileştirmeyi beslemeye başlar. "Öteki" kavramı kimliğin inşası için ontolojik olarak anlaşılır olsa da, dikkati çeken ötekileştirme dışlama pratikleriyle keskinleşebilmekte, bağlam değiştirebilmektedir (Zengin, 2014, s.93). Yoksulluk ve dışlamayı yaşayanların geliştirmek zorunda kaldıkları kendilerine özgü yaşam stratejileri, tarzları kritik hale getirmektedir (Ünverdi, 2005, s.73).

Van ilinde 1990'lı yılların başı itibari ile çevre il ve ilçelerden merkeze yönelen "göç/zorunlu göç" akımına bağlı olarak merkezin çeperinde zamanla akraba-hemşehrilerin bir araya gelip arsalar olarak (Tekin, 2011, s.96) kendi yaşam tarzlarını aktardıkları, ürettikleri yeni yoksul konut alanları oluşmuştur. Bu yoksul konut alanları ile kentin planlı gelişen konut alanları arasında, sosyal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar kentte belirgin bir biçimde ayrılmaya başlamıştır. Bugün kentte yaklaşık 20-25 yıl önce zorunlu göçe maruz kalan bu kırsal kesim hızlı bir sosyal değişim süreci içindedirler (Tekin, 2011, s.98). Buradan hareketle yaşanan bu göç akımının belirgin bir biçimde sosyo-mekânsal ve sosyo-ekonomik bir değişim dönüşüm sürecini başlattığı söylenebilir. 2000-2011 yılı deprem öncesi dönemde kentte oluşan ikili sosyo-mekânsal yapı 2011 yılı deprem sonrası yeniden yapılanma sürecinde daha da keskinleşmiştir.











Konut sunum biçimleri açısından bir anlamda konut tipolojisi açısından değerlendirildiğinde; Van kentinde 1970'li yılların sonlarına doğru başlangıçtaki geleneksel tek ya da iki katlı kerpiç konutların yerini 1965 Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da etkisi ile çok katlı yapılaşma almaya başlamış ve 1980'lerin ortasında kooperatifleşme devlet destekli ekonomik yardımlarla 1995'lere kadar hızlanmıştır. 2011 yılında meydana gelen depremlerin ardından kentin çeperlerine inşa edilen gerek afet toplu konutları (Bkz. Şekil 6) gerekse diğer toplu konutlar (Memursen, Bardakçı, Üniversite vb.) ile kentin makroformu kuzey, güney ve hatta doğu yönünde genişlemiştir. Van il merkezine yakın il ve ilçelerden hala kırsal ve yoksul kesimin göçü devam etmektedir. Buna karşın kent merkezi iş alanı ve yakın çevresindeki (İki Nisan, Cumhuriyet, Kazım Karabekir, Maraş vb.) mahallelerde konut profili (rezidans, lüks konut vb.) değişmekte ve buna bağlı olarak konut fiyatları, arsa rayiç bedelleri yükselmektedir. Bu bağlamda özellikle İki Nisan Caddesi ve çevresindeki mahallelerin etki alanı altında kalan görece konut ve arsa fiyatlarının daha düşük olduğu başta Şabaniye Mahallesi olmak üzere, Hacıbekir (Haçort)

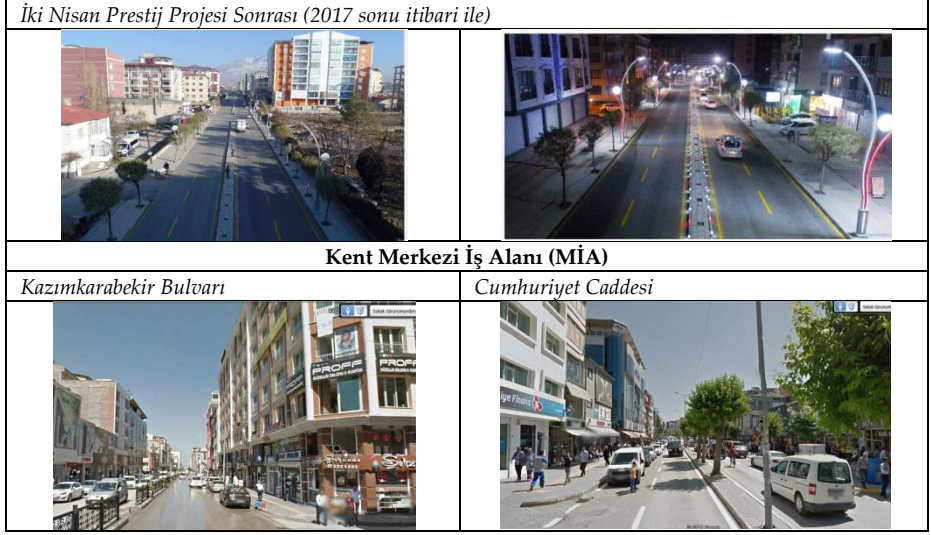
Mahallesi, Karşıyaka Mahallesi gibi konut alanlarında bu devam eden sürecin yeni dışlanma süreçlerini ve mekânın yeniden üretimini nasıl etkileyeceği henüz bilinmemektedir (Şekil 17). İlâveten kent merkezi ve yakın çevresindeki mahallelerin geçmişten ve aldığı hasardan ders almadığı güncel ranta bağlı olarak hala çok katlı, yoğun ve hızlı bir yapılaşma (yapsat üretim modeli ile) içinde olduğu görülmektedir. Buna karşın son 20 yıllık süreçte, kentin eşiklerini giderek zorladığı çok net bir biçimde görülmektedir. Bu nedenle planıcılar, mimarlar, yerel yönetim ve kentin tüm paydaşları tarafından bundan sonraki planlama ve kentsel gelişim süreçlerinin izlenmesi ve denetlenmesi oldukça önemli ve kritik bir konudur.



Şekil 17. Sosyo-Mekânsal Ayrışma (Van kent merkezi iş alanı ve yakın çevresi) (Tematik harita <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> altlığı kullanılarak üretilmiştir. Hazırlayan: Aysu Uğurlar)

Konut Alanlarından Güncel Örnekler (Konut Piyasası)

Afet Konutları		
2 Katlı Afet Konutları Şemsibey 1976 depremi sonrası	Kevenli	Kalecik
		
Edremit	Bostaniçi	Sihke-Akköprü
		
1990 sonrası Oluşan İlk Oluşan Plansız Gelişen Gecekondu Mahallerinden Örnek		
Bostaniçi	Yalım Erez (gecekondu yok)	Karşıyaka
		
Şabaniye - Çelebi Sok.	Şabaniye - Kareli Sok.	Hacıbekir(Haçort)
		
Kent Merkezi ve Yakın Çevresi Konut ve Arsa Fiyatı Yüksek Mahalleler		
Alipaşa (Yüksek Fiyat)	Alipaşa-Dar Sokak (Mahallenin içindeki düşük konut piyasası)	Hafiziye (İki Nisan'ı da içine alan mahalle)
		



Kaynaklar: <https://www.google.com/maps/place/> (Street View -2015- Haziran Görüntüleri) ve <https://www.karar.com/van/iki-nisan-caddesinin-cehresi-degisti-680328?p=3> 'den yararlanarak oluşturulmuştur.



Extended Abstract

An Evaluation of the Relationship Between Urban Development in the City of Van and the Current Housing Market

*

Aysu Uğurlar

Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi

ORCID: 0000-0001-6172-7906

One of the important centers of the Eastern Anatolia Region, Van has been home to many civilizations. It is not possible to argue that historically Van city has been able to be fully prepared for population movements from nearby districts and provinces to the city center, nor to disasters that are socially, economically and physically quite destructive (especially the earthquake of 2011) or to be a metropolitan municipality in the context of Law No. 6360 of 2012. As a physical space occupied by the settled area needed in the context of urban social and economic life, the urban macroform consists of land use decisions that include the city's construction pattern and development trends. In this context, urban development processes (residential areas/neighborhoods/residential areas) emerge as one of the important components that drive the urban macroform. In this study conducted within the central districts of Van, the current housing market based on market conditions (housing supply and demand, housing prices, etc.), land fair prices (before and after the earthquake), and changes in these in the city of Van (central districts) are discussed at the neighborhood scale. Finally, in the context of the current development dynamics of the city, how the restructuring process after the earthquake and the changes in the urban macroform and housing market has been positively/negatively reflected on the current urban planning practice and how this has/may effect it are discussed. The city has developed from the past to the present depending on many varying social, economic, political and physical factors. World War I before the Republican era, the earthquakes that occurred in 1945, 1976 and 2011 in

the Republican period, and the population movements due to forced migration in the early 1990s are effective breaking points in the formation of the city's current macroform. In addition, Van continues to receive temporary migration from other provinces as services such as transportation, health and education etc. are relatively more developed in the city than the nearby provinces and districts, and due to reasons such as relocation of employees and training etc. and permanent migration from the countryside (its districts and close vicinity) depending on economic reasons. Therefore, although Van has an outgoing migratory character in terms of population movements, this situation is different in terms of the city center (central districts). Particularly the economic, political and security-related migration that occurred in the early 1990s caused a rapid and uncontrolled population growth in the city center. This process also led to the formation of lower-income-group neighborhoods such as Hacibekir, Süphan, Şamranaltı, Altıntepe, İstasyon, Beyüzümü, Akköprü, Sıhke, Bostaniçi, Yalım Erez, and Karşıyaka in the city. This situation led to inadequacies in education and health in urban life, as well as infrastructure, urbanization, environmental problems and unemployment and cultural contradictions. Thus, while the production of multi-storey apartment blocks accelerated with the build-sell production model in the central business area and its immediate surroundings, these poor housing areas (slums, etc.), which were developed without planning, continued to receive migration and expand. All these processes have resulted in various socio-spatial formations in the city. Starting in the 1990s and continuing to sharpen even today, the residential areas dominated by the upper income group in the İki Nisan Avenue, Cumhuriyet Avenue and the surrounding areas and the settlements such as Haçort, Süphan, Altıntepe, Beyüzümü and Şamranaltı formed by the migrants and inhabited by the poor and low income groups represent the two separate socio-spatial structures in the city. On the other hand, the housing profile (residence, luxury housing, etc.) is changing in the neighborhoods of the city center business district and its immediate surroundings (İki Nisan, Cumhuriyet, Maras, etc.) and in association with this, house prices and land fair prices increase. In the long term, this will also affect the neighborhoods around luxury living areas, where housing and land prices are relatively low. However, it is not yet known how this ongoing process will affect new exclusion processes and reproduction of space. In addition, the public (TOKİ, the Housing Development Admin-

istration) has taken part in the Van housing production process as a new actor as a solution to the housing problem of the city in the aftermath of the consecutive earthquakes in 2011. In the current (2019) housing market, it is observed that both housing prices and land price (avg. per m²) are relatively the highest in the neighborhoods located in the central business area and its immediate surroundings. On the other hand, it has been observed that neighborhoods (such as Süphan, Bostaniçi) and mass housing areas (such as Kevenli, Bardakçı, Kalecik) that have been receiving and formed by migration since the 1990s have lower values within the housing market. The fact that the district of Edremit, which represents the south and south-west axis of the city, has a shore and views of the lake and is also close to the Van Regional Research Hospital cause the housing and land prices to rise in the Yenicami and Yenimahalle neighborhoods. In consequence, due to unexpected dynamics such as forced migration and disasters, Van has experienced an urban development that has pushed its thresholds and limits for the last 20 years. This situation has led to the emergence of sub-housing markets, which are sharply separated from each other, in the housing market. From this perspective, monitoring and controlling the next planning and urban development processes by urban planners, architects, local government and all stakeholders of the city is a very important and critical issue.

Kaynakça/References

- Alaeddinoğlu, F., Sargin, S. ve Okudum, R. (2016). 2011 Van depremi ve kentsel nüfusta mekânsal farklılaşmalar. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 39, 133-149.
- Coşkun, O. (2013). Doğu Anadolu Bölgesi'nde kentleşme ve kentsel gelişim. *Eastern Geographical Review*.18(30), 229-256.
- Çevre ve Orman Bakanlığı (2011). *Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi çevre düzeni plan açıklama raporu*. Ankara.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2013). *Van (Merkez) ve çevresi ilave revizyon imar planı açıklama raporu*. Ankara.
- Çevre ve Orman Bakanlığı, (2018). *Van Çevreyolu ve Civarı İlave+ Revizyon 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan açıklama raporu*. Çevre ve Orman Bakanlığı Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Deniz, O. (2009). Van kent merkezine yapılan göçler ve göçün kentsel gelişim üzerine etkisi. *TÜCAUM V. Ulusal Coğrafya Sempozyumu*, 3-6 Ekim, Ankara, 175-188.
- Deniz, O., Yıldız, M.Z., Parin, S. ve Erdoğan R. (2017). Deprem ve göç: 2011 Van depremi örneği, *Social Sciences Studies Journal*. 3(10), 1426-1444.

- Deniz, O., Etlan, E. (2009). Kırdan kente göç ve göçmenlerin uyum süreci üzerine bir çalışma: Van örneği. *Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi*, 6(2), 472-498.
- Edremit Belediyesi (2019). Arsa rayiç sorgulama. 15 Şubat 2019 tarihinde <https://www.turkiye.gov.tr/edremit-belediyesi-arsa-rayic> adresinden erişildi.
- Eriçok, A. K. (2019). Küreselleşme bağlamında Van'ın kent turizmi olanaklarının değerlendirilmesi. *Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*. 44, 171-191.
- Ferit, İ. ve Turan, M. (2013). Türkiye'de büyükşehir belediyesi sistemi ve 6360 sayılı yasa ile büyükşehir belediyesi sisteminde meydana gelen değişimler: Van örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*. 18(1), 117-152.
- Googlemap. (2015). Street view -2015- Haziran görüntüleri. 15 Ocak 2019 tarihinde <https://www.google.com/maps/place/> adresinden erişildi.
- Karar (2017). Gazete Gündemi. 10 Nisan 2019 tarihinde adresinden <https://www.karar.com/van/iki-nisan-caddesinin-cehresi-degisti-680328?p=3> erişildi.
- İpekyolu Belediyesi (2019). Arsa rayiç sorgulama. 15 Şubat 2019 tarihinde <https://www.turkiye.gov.tr/ipekyolu-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden erişildi.
- Keleş, R. (1996). *Kentleşme politikası*. İmge Kitabevi, Ankara.
- Keskinok, Ç. (2009). *Van kentinin kentleşme sorunları*. Van Kent Sempozyumu. Van: TMMOB Van il Koordinasyon Kurulu. 207-228.
- Özbir, N. (2017). Mutfak bağlamında Van evi tasarımı. *İstanbul Aydın Üniversitesi Dergisi*, 33, 63-77.
- Özer, A. (2009). Sosyoekonomik yapı, göç ve kentleşme bağlamında yerel yönetimler, Van örneği. Van Kent Sempozyumu. Van: TMMOB Van il Koordinasyon Kurulu. 65-82.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye'de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Sahibindencom (2019). Satılık ve kiralık konut ilanları. 26 Ocak 2019 tarihinde <https://www.sahibinden.com> adresinden erişildi.
- Sami, K. (2009). Zoraki/zorunlu göçün yarattığı kentsel, kültürel ve mekânsal bellek yıkımı-Van kenti toplumsal ferasatin neresinde?. Van Kent Sempozyumu. Van: TMMOB Van il Koordinasyon Kurulu. 21-34.
- Saunders, P. (2013). Sosyal teori kentsel sosyoloji (S.D. Getir, Çev.). İdeal: Kültür Yayıncılık, İstanbul.
- Tekeli, İ. (2010). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekin, F. (2011). Kültürel travma olarak zorunlu göç. *Selçuk Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Dergisi*, 25, 91-100.
- Tezer, S. T. (2015). *Kent formunun tarihsel gelişiminin incelenmesinde yeni bir perspektif; Floransa kent formunun köprüler etkisinde gelişimi*. Türkiye Kentsel Morfoloji Sempozyumu. 178-195.

- Türel, A. 1996. *Mülk konut, mülk konut, kiralık konut*. Konut Araştırmaları Dizisi-14, Ankara: Toplu Konut İdaresi. Başkanlığı Başkanlığı.
- Türkmen, S. N. Tekkanat, S. S. (2018). Tarih boyunca kent formlarının biçimlenişi üzerine bir inceleme. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(4), 107-124.
- Van'da 11 bin 300 civarında ağır hasarlı konut yıktırılmayı bekliyor. (Eylül 3, 2016). *Timeturk*. 4 Nisan 2019 tarihinde <https://www.timeturk.com/van-da-11-bin-300-civarinda-agir-hasarli-konut-yiktirilmayi-bekliyor/haber-277969> adresinden erişildi.
- Tuşpa Belediyesi (2019). Arsa rayiç sorgulama. 15 Şubat 2019 tarihinde <https://ebelediye.tusba.bel.tr/web/guest/5> adresinden erişildi.
- Tunceli, M (2012). *Van*. İslam Ansiklopesi. 42, 510-512.
- TÜİK (2018). *İnşaat ve konut istatistikleri*. 18 Aralık 2018 tarihinde <http://www.tuik.gov.tr> adresinden erişildi.
- Uğurlar, A. ve Eceral, Ö.T. (2014). Ankara'da mevcut konut (mülk ve kiralık) piyasasına ilişkin bir değerlendirme. *İdealkent*, 12, 132-159.
- Ünverdi, H. (2005). 1980 sonrası değişim yeni dinamikler ve kimlik temelli yapılanmalar-İzmir gecekonduları örneği. *Sosyoloji Dergisi*, 14, 70-100.
- Yüceşahin, M. M., Özgür, E. M. (2008). Türkiye kentlerinin kentleşme düzeylerinin demografik, ekonomik ve sosyal değişkenlerle belirlenmesi. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 6(2), 115-139.
- Zengin, H. S. (2014). Kentsel siyasetin öteki yüzü: Kentsel yoksulluk. *İdealkent*. 5(12), 88-102.

Dr. Aysu Uğurlar, 1999 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden lisans derecesini almıştır. Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 2006 yılında yüksek lisans ve 2013 yılında doktora derecesini derecesi almıştır. 2003 -2013 yılları arasında Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde Araştırma Görevlisi olarak çalışmıştır. 2013'ten itibaren Yüzüncü Yıl Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde Dr. Öğretim Üyesi olarak çalışmaktadır. İlgi alanları konut politikaları, kentsel planlama, turizm, sürdürülebilirlik göstergeleri, yerel ekonomik kalkındır.

Dr. Aysu Uğurlar, graduated from Dokuz Eylul University, Faculty of Architecture, Department of City and Regional Planning in 1999. She received her M.R.P (2006) and her Ph.D (2013) degree from City and Regional Planning, Gazi University. She worked as Research Assistant City and Regional Planning, Gazi University, 2003–2013. Since 2013, She works as Assist. Prof. Dr. in the Department of City and Regional Planning at Van Yüzüncü Yıl University. Her research interests are; housing policies, urban planning, tourism, sustainability indicators, local economic development.

E-mail: augurlar@yyu.edu.tr

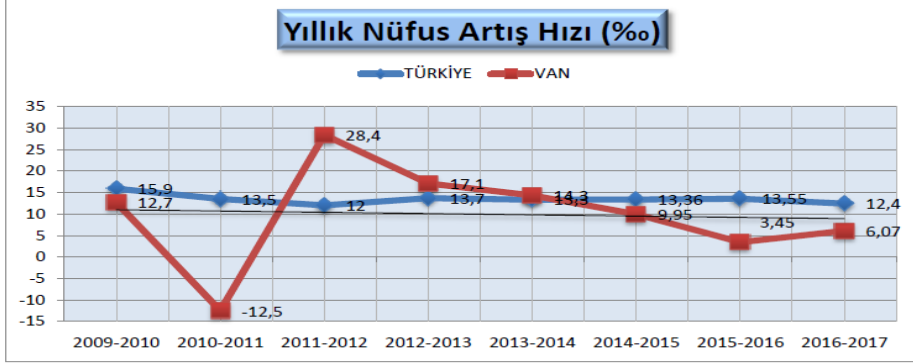
Ekler

Ek 1. Van Kent Merkezinde Sayım Yıllarına Göre Nüfus, Kent ve Kırsal Nüfusu

Yıllar	Kent Nüfusu	Kent (%)	Köy Nüfusu	Kırsal (%)
1960	22,043	42,8	29,402	57,2
1970	46,751	53,0	41,503	47,0
1980	92,801	64,5	51,064	35,5
1990	153,111	73,7	54,759	26,3
2000	284,464	79,8	72,03	20,2
2010	367,419	80,0	92,038	20,0

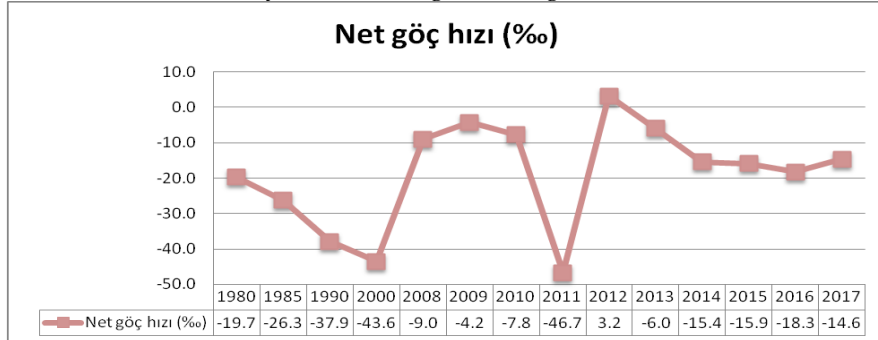
Kaynak: TÜİK nüfus verilerinden derlenerek oluşturulmuştur.

Ek 2 Türkiye, Van 2009-2017 yılları arası yıllık nüfus artış hızı (%)



Tablo 1’de görüldüğü gibi Türkiye nüfusu 2017 yılında toplam artışı %12,4 artış gösterirken Van ili nüfusu 2017 yılında %6,07 olarak artış göstermiştir (VATSO, 2018. Sosyal ve Ekonomik İstatistikler, Van Sanayi ve Ticaret Odası Yayını. s.4).

Ek 3a. Van İli 1980-2017 yılları arası net göç hızı değişimi (%)



Ek 3b. Van İli 1980-2017 yılları arası nüfus ve değişimi

Dönem	Toplam nüfus	Aldığı göç	Verdiği göç	Net göç	Net göç hızı (‰)
1980	383254	13123	20750	-7627	-19.7
1985	450377	15506	27500	-11994	-26.3
1990	537978	22187	42967	-20780	-37.9
2000	726202	35053	67406	-32353	-43.6
2008	1004369	21187	30275	-9088	-9.0
2009	1022310	22866	27175	-4309	-4.2
2010	1035418	23231	31312	-8081	-7.8
2011	1022532	23415	72273	-48858	-46.7
2012	1051975	50003	46639	3364	3.2
2013	1070113	32118	38507	-6389	-6.0
2014	1085542	27587	44435	-16848	-15.4
2015	1096397	30492	48061	-17569	-15.9
2016	1100190	28902	49035	-20133	-18.3
2017	1106891	31971	48269	-16298	-14.6

Kaynak: TÜİK nüfus verilerinden derlenerek oluşturulmuştur.