

## Araştırma Makalesi


# KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA MODELİ ÜZERİNE BİR ÖRNEK TARTIŞMA (KABAKOZ MEVKİ, KÖRFEZ/KOCAELİ)

Emre SONTAY<sup>†</sup>, H. Haluk SELİM<sup>††</sup>

<sup>†</sup> İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye

<sup>††</sup> İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İstanbul, Türkiye

emresontay@gmail.com, hselim@ticaret.edu.tr

 0000-0002-0827-4247, 0000-0001-8704-4935

**Atf/Citation:** Sontay, E., Selim, H., H., (2021). Kentsel Dönüşüm Uygulama Modeli Üzerine Bir Örnek Tartışma (Kabakoz Mevki, Körfez/Kocaeli). *Journal of Technology and Applied Sciences* 3(2), 235-245.

## ÖZET

Ülkemizde ve dünya genelinde insanların kent merkezleri kabul edilen bölgelere sosyokültürel, eğitim ve ekonomik seviyelerini yükseltmek amacı ile yaptığı plansız göçler sonucu oluşan çarpık yapılaşma, kent için zamanla aşılamayacak bir sorun haline gelmektedir. Fenni şartlara uygun olarak hayata geçirilmemiş ve gelişmiş güzel yapılaşma neticesinde yaşanan doğal afetler, can ve mal kayıpları oluşturmaktadır. Çarpık yapılaşmanın bitirilmesi ve sonucunda yaşanabilecek maddi, manevi kayıpları da ortadan kaldırmak amacı ile devlet politikaları geliştirilmiş, kentsel dönüşüm uygulama aşamalarında denetim mekanizmaları arttırılmıştır. Bu sayede kentsel dönüşüm uygulamaları daha resmi bir zeminde oluşturulmakta ve dünya genelinde uygulanabilirliği yaygınlaşmaktadır. Bu çalışmada kentsel dönüşüm görüşünden yola çıkılarak, dönüşüm adına çıkartılmış belediye ve bakanlık resmi kararları da incelenerek, Kocaeli ili, Körfez ilçesindeki Kabakoz Mevki için kentsel dönüşüm uygulama modeli üzerine irdeleme ve uygulama sonucu elde edilecek kamu ve vatandaş yararı incelenmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm yöntemleri, kentleşme, kentsel yenileme, Kabakoz Mevki.

## A DISCUSSION ON URBAN TRANSFORMATION APPLICATION MODEL (KABAKOZ, KÖRFEZ/KOCAELİ)

### ABSTRACT

In our country and throughout the world, the skewed construction resulting from the unplanned migration of people to areas that are considered urban centers with the aim of raising their sociocultural, educational and economic levels is becoming a problem that will not be overcome in time for the city. Natural disasters, which have not been implemented in accordance with the scientific conditions and which are experienced as a result of random construction, constitute loss of life and property. State policies have been developed in order to eliminate the material and moral losses that may be experienced as a result of the distorted construction and as a result, the control mechanisms have been increased in the stages of urban transformation. In this way, urban transformation practices are created on a more formal basis and their applicability is widespread throughout the world. In this study, based on the urban transformation view, the official decisions of the municipality and the ministry issued for the transformation are examined, and the public and citizen benefit to be obtained as a result of the examination and implementation of the urban transformation application model for the Kabakoz District in the Körfez district of Kocaeli province is examined.

**Keywords:** Urban transformation, urban transformation methods, urbanization, urban renewal, Kabakoz location.

Geliş/Received : 30.06.2020

Gözden Geçirme/Revised : 18.07.2020

Kabul/Accepted : 06.08.2020

## 1. GİRİŞ

Kentleşme terimi, insanların ekonomik seviyeleri, eğitim ve sosyokültürel açıdan mevcut şartlarını yükseltmek amacı ile büyük şehirlere göçleri sonucu oluşan yapılaşmalar neticesinde oluşmaktadır. Kent nüfuslarının zaman içerisinde artış göstermesindeki diğer sebepler ise doğal afetler, terör, ulaşım imkânları ve sanayi alanları olduğu tespit edilmektedir. Plansız yapılan göçler neticesinde kentlerde çarpık yapılaşmaların oranları da artışlar göstermektedir. Çarpık yapılaşmanın ortadan kaldırılması adına planlı bir yapılaşma şeklinin ortaya konulması gerekmektedir (Korkmaz ve Balaban, 2019). Bu noktada yaşanılabilir alanların oluşturulması amacı ile kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmaktadır. Hızla gelişen dünyada gerekli revizeleşmeyi göremeyen bölgeler, mekânsal ve ekonomik fonksiyonlara tepki gösteremeyerek niteliksiz alanlara dönüşmektedir. Değişen ve gelişen dünyada bu uyum sürecine ayak uyduramayan alanlar, yaşanılabilecek doğal afetlere karşı da azami ihtiyaçların altında kalacağından yenilenmesi ve dönüştürülmesi gerekmektedir (Çelik, 2017). Bu sebeplerden dolayı kentsel dönüşüm ile alakalı birçok çalışma literatürde yer almaktadır.

Aydın ve Çamur (2016), öncelikli olarak kentsel dönüşüm konusunu detaylı şekilde incelemiştir. Devamında ise kentsel dönüşüm uygulamalarına örnek teşkil edecek dünyadaki uygulamaları incelemiştir. İnceleme kapsamına dâhil olarak Japonya’da bulunan Hiroşima-Danbara kenti kentsel dönüşüm projesini, Lübnan’da bulunan Beyrut-Solidere kentsel dönüşüm projesini ve Brezilya’da bulunan Rio de Janeiro gecekondü düzenleme projesini inceleyip, Türkiye için önerilerde bulunmuşlardır.

Çevik (2016), çalışmasında Türkiye için bir kentsel dönüşüm stratejisi önermesinde bulunmuştur. Türkiye ve dünyadan örnekler sunarak kentsel dönüşüm kavramını, tarihsel gelişimini, uygulama biçimlerini, boyutlarını, kentsel dönüşüm politikasını, mevzuatını ve finansmanını incelemiş ve önerilerde bulunmuştur. Bu bağlamda Bayrampaşa Vatan Mahallesi ve Gaziosmanpaşa ilçesinde gerçekleşen dönüşüm çalışmalarıyla ilgili veriler sunmuştur.

Koçan (2011), kent merkezlerinde yer alan eski sanayi alanlarının, kentsel mekân ihtiyaçları doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi durumunun güncel konular arasında yer aldığını vurgulamıştır. Çalışmasında tarihi geçmişle önemli kent alanlarından biri olan ve şu anda işlevini yitirmiş Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi için kurgulanan kentsel dönüşüm projesi kararlarını açıklamaya çalışmıştır.

Şirin (2018), çalışmasında ülkemizde gerçekleşen depremler sonucunda mevcut yapı stoklarının çok kalitesiz olduğunun açığa çıktığını belirtmiştir. Bu sebepten dolayı depremler sonucu oluşan can ve mal kayıplarını en aza indirecek, sosyoekonomik yönden şehrin ihtiyaçlarını karşılayabilecek yeni bir kentsel dönüşüm modeli oluşturulmasına kanaat getirmiştir. Bu doğrultuda çalışmasında Antalya’da bulunan Kepez ilçesinde uygulanan kentsel dönüşüm projesini incelemiştir. Dönüşüm yapılacak alanı tanıtmış, ulaşım, nüfus bilgileri ve jeolojik yapısı hakkında bilgi vermiştir. Son olarak ise proje mahallinin mekânsal yapısını, projeye dair beklentilerini inceleyip, kentsel dönüşüme uğrayan bölgenin çevre mahallere etkisinin satış değerini ortaya çıkarmıştır.

Özdemir (2019), kentsel dönüşüm projelerinin yönetim, halk, bölge potansiyeli ile kamu-özel-halk iş birliği çerçevesinde bütüncül bir bakış açısı yaklaşımıyla gerçekleşmesi gerektiğini vurgulamıştır. Bu kapsamda fiziki, hukuki ve sosyoekonomik yönden Kadıköy kentsel dönüşüm projesini incelemiştir. Elde edilen sonuçlara ilaveten kentsel dönüşüm boyutlarını da dâhil ederek, bütüncül bir bakış açısıyla dönüşüm stratejileri geliştirmiştir.

Yılmaz (2018), çalışmasında Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında, belediyelerin uygulamalara yönelik yaklaşımları üzerine bir araştırmada bulunmuştur. Bu kapsamda belediyelere yönelik bir anket gerçekleştirmiş ve böylece bir uygulayıcı aktörün mevcutta bulunan uygulamalara yönelik görüşlerini tespit etmeye çalışmıştır. Saha araştırması sonucunda mevcut uygulamaların niteliklerine yönelik belediyelerin önemli ölçüde olumsuz görüş belirttiklerini gözlemlemiştir. Ayrıca Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının yöntem ve içerik bakımından düzenlenmesi gerektiği sonucuna varmıştır.

Bu çalışmada da Kocaeli ili, Körfez ilçesinde bulunan Kabakoz Mevki için planlanan bir kentsel dönüşüm uygulama modellemesi geliştirilmiştir. İlgili idarece Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) olarak belirlenen mevkinin, hem bölge halkı hem de ilçe içerisinde sebep olduğu karmaşıklığın giderilmesi amacı ile bir kentsel dönüşüm uygulama modeli kurgulanmıştır. Uygulanması planlanan uygulama modeli ile bölge halkı ve kamu adına sağlanacak faydalar tespit edilmiştir (Sontay, 2020). Projenin uygulama aşamasında önceden yapılmış olan kamu-kamu iş ortaklığı örnekleri de incelenerek, bu projede Körfez Belediyesi ve TOKİ iş birliğinin önemi vurgulanmıştır. Bu kapsamda elde edilecek kamu yararı tespit edilmiştir.

## 2. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Kentsel dönüşüm; kentin planlama alanında güncelliğini ve değerini kaybetmiş, teknik açıdan kullanım ömrünü bitirmiş olup, kent yaşayanları için güvenlik sorunu teşkil edilebilecek yapılaşmanın ve kent kalitesinin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşulları bakımından tekrar sağlanabilmesi amacı ile yapılan plan ve uygulama çalışmasıdır (KBB, 2012).

Bu bölümde Türkiye ve dünyadaki kentsel dönüşüm uygulama örneklerine yer verilmiştir.

### 2.1. Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri

#### 2.1.1. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)

Trafalgar Meydanı, adını 21 Ekim 1805 tarihinde İngiltere, Fransa ve İspanya askeri birlikleri arasında yapılan Trafalgar Muharebesi'nden almıştır. Londra'nın kent merkezi olarak nitelendirilen bölgesindedir. National Art Gallery binasının da karşısında olan meydan, devlet organizasyonları ve halk tarafından aktif olarak kullanılan kamusal bir alan niteliği taşımaktadır. Bunların yanı sıra Trafalgar Meydanı, günümüzde yeni yıl etkinlikleri, siyasi toplantılar, sivil toplum oluşumlarının etkinlikleri, yeni yıl kutlamaları ve çeşitli organizasyonlara ev sahipliği yapmaktadır. Trafalgar Meydanı'nın kentsel dönüşüm sürecine girmesindeki sebepler; ulaşım sisteminin daha aktif ve düzenli yapılmak istenmesi, meydanı kullanacak günlük kişi giriş ve çıkış sayısının artması, meydanda kullanıma açık alanların artırılması ve ilerleyen süre zarfında kullanım açısından kazanımların sağlanması hedeflenmiş olup, uygulama sürecine geçilmiştir. Londra'nın en önemli merkezi olan Trafalgar Meydanı için kentsel dönüşüm uygulaması başlaması kadar sürecin doğru ilerlemesi de büyük önem taşımaktadır. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi; imar planının tamamlanmasını, ulaşım sisteminin yeniden düzenlenmesini, meydanın kuzeyindeki yolun yayalaştırılmasını, meydan döşemelerinin eskisine uygun şekilde yapılmasını, aydınlatma ve kent mobilyalarının yenilenmesini içermekte olup, bu projenin uygulama safhası 18 ay sürmüştür. Meydanın genel görünümü Şekil 1'de gösterilmektedir. Proje modellemesinde kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları yer almıştır. Proje müsabaka yoluyla elde edilmiş olup, uygulanması kamu liderliğinde gerçekleştirilmiştir (Şişman ve Kibaroğlu, 2009).



Şekil 1. Trafalgar Meydanı (Demirsoy, 2006)

#### 2.1.2. Solidere-Beyrut Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan)

Ortadoğu coğrafyasında önemli bir konuma sahip olduğu dünya tarafından kabul edilen Lübnan, bölgenin stratejik anlamda da oldukça önemli seviyesine gelmiştir. Lübnan'da 1975 ve 1990 yılları arasında yaşanan iç savaşın bitmesi ile birlikte başkent Beyrut'da yeniden yapılanma süreci için ilk adımlar atılmıştır. Bölgede yaşayan insanların ve kentin üzerinden savaş izlerinin silinmesi adına kamusal, ticari ve sosyokültürel yapının tekrardan yenilenmesi gerekmektedir. Başkent Beyrut'da, tüm bu kriterlerin yeniden oluşturulabilmesi için, bölgede mülkiyet sahibi olanlarla birlikte yatırımcı ortaklığı ile Solidere adında ortak bir şirket kurulmuştur. Uzun yıllarca süren savaş sonucunda görülen sadece yapısal hasarın olduğu değildir. Uygulanacak dönüşüm projesi yaşanan maddi kayıpların yanı sıra sosyokültürel tahribatın da ortadan kaldırılmasını hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm projesinin ana hedefleri arasında; kentin tarihi dokusunu koruyarak yenileme, yeniden oluşturulmak istenen alan tasarımlarının yapılması, yeni ve sağlam alt yapı hizmetlerinin yenilenmesi, alanın deniz görülebilirlik seviyesinin artırılması, kamusal alanların oluşturulması, toplanma meydanlarının ve organizasyon alanlarının yapılması, ticari ve resmi dairelere ulaşılabilirliğin artırılması, gün boyunca canlı

kalacak bir kent merkezi haline getirilmesi, modern ve tarihi dokuyu sağlayarak komşuluk bağımlı yeniden kurmak gibi birçok madde yer almaktadır. Projenin süreci, 1994 yılında başlayarak 2020 yılının sonuna kadar devam edecek şekilde iki evrede gerçekleştirilmesi planlanmıştır. İki evrenin de uygulama süreci Lübnan hükümeti tarafından kurulmuş, yarı bağımsız yarı özel bir şirket olan Solidere şirketi tarafından yürütülmüştür. Herhangi bir aksaklık yaşanmadan 2005 yılında ilk evre tamamlanmıştır. Projenin ilk evresinin tamamlanmasında özel sektör ve kamu iş birliğinin önemi anlaşılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulaması sonucu, kıyı bölgesinin görünümü Şekil 2’de gösterilmektedir. Ayrıca seçilen dönüşüm finans modelleme yöntemi ile Lübnan hükümetine karşı ek bir maliyet oluşturulmamıştır. Uygulanan projede hayata geçirilen merkez yerleşkesi ve liman bölgeleri, kente ekonomik canlılık kazandırmıştır (Demirsoy, 2006).



Şekil 2. Solidere kentsel dönüşüm projesi (Çatalbaş, 2011)

## 2.2. Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri

### 2.2.1. Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)

Havaalanı Mahallesi, İstanbul’un Avrupa Yakası’nda bulunan Esenler ilçesinin bir mahallesidir. Mahallede dönüşüm uygulanacak alan, Taşocağı Caddesi’nin doğu kısmında yer almaktadır. Bu bölgenin kentsel dönüşüm uygulaması yapılmasındaki sebepler ise yapılan tespit çalışmalarında elde edilen verilerde görüldüğü üzere, bina yaş ortalamasının 24 senelik olması ve bu bölgedeki yapıların %90 oranında ruhsatsız olması gibi sebeplerdir. Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın önerisi ve Bakanlar Kurulu’nun almış olduğu karar ile 6306 sayılı Kanun ile 2012 yılında riskli alan ilan edilip, kentsel dönüşüm uygulama projesinin uygulandığı ilk mahalle olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamasından önce bölgede 1227 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Esenler Belediyesi’nin büyük uğraşları sonucu halkın da dönüşüm projesine katılımı sağlanmıştır. Kentsel dönüşüm projesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve belediye inşaat şirketi olan ESKON A.Ş. konsorsiyumu ile birlikte yapılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulaması 2013 yılında başlamış, proje çerçevesinde toplamda 2373 adet bağımsız bölüm ve 55 adet dükkân inşa edilip, 2006 yılında mülkiyet sahiplerine teslim edilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulaması sonrasındaki görünüm Şekil 3’te gösterilmektedir. Yeniden geliştirme yöntemi ile oluşturulan projede sosyal donatı alanı, yeşil alan ve park sayılarının artırılması gibi konularda da olumlu sonuçlar alındığı görülmektedir (Yılmaz, 2018).



Şekil 3. Uygulamadan sonra Havaalanı Mahallesi (Yılmaz, 2018)



### 2.2.2. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)

Dikmen Vadisi, Ankara'nın Çankaya ilçesinin Dikmen ve Ayrancı semtleri arasında kalan bölgeye verilen isimdir. Bölge ile alakalı alınan eski imar planlarında yeşil alan olarak nitelendirilen vadi, kaçak yapılaşma sonucu istenilen seviyeye getirilememiştir. Dönüşüm projesinin hedefleri arasında, oluşan kaçak yapılaşmanın yerine bölgeye planlı sosyal donatı alanları ve konut alanları kazandırmak yer almaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi liderliğinde yapılmasına 1990 yılında başlanılan proje, kamu ve özel sektör iş birliği çerçevesinde yapılmıştır. Projeye 8 ilçe belediyesi de dâhil edilip, yükleniciliği Metropol İmar A.Ş tarafından yapılmıştır. Proje oluşturulurken yakalanmaya çalışılan hedefler, bölgenin yeşil alan oranının yükseltilmesi ve tasarımı, yeşil alan bölgesinin üzerinde bir havalandırma ekolojisinin sağlanması, kaçak ve ruhsatsız yapılaşmanın sonlandırılması ve revize edilmesi, oluşabilecek doğal afetlere karşı alınabilecek tedbirlerin artırılması, şehir için sosyal donatıyı arttıracak planlamanın yapılması gibi konular hedefleri arasındadır. Vadinin kentsel dönüşüm sonrası görünümü Şekil 4'de gösterilmektedir. Geçekondu yapılaşmalarını ortadan kaldıran kentsel dönüşüm projesi, aynı zamanda kamu ve özel sektör iş birliği içerisinde gerçekleştirilen ilk ve önemli projelerdendir. Uygulama ve modelleme bakımından diğer projelere de örnek teşkil edebilecek durumdadır (Çalışkan, 2016).



Şekil 4. Dönüşümden sonra vadi görünümü (Türkmen, 2018)

## 3. KABAKOZ MEVKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA MODEL ANALİZ VE SÜRECİ

### 3.1. Kabakoz Mevki Coğrafi ve Sosyoekonomik Yapısı

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde ticari ve sanayi alanlarında olduğu gibi stratejik anlamda da güçlü bir konuma sahiptir. İstanbul ilinin doğu sınırı, Kocaeli ili ile birleşmektedir. Dolayısıyla İstanbul'un Anadolu'ya açılan tek kapısıdır. İl sınırları içerisinde mevcut olan D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu, TCDD Demiryolu, Osmangazi Köprüsü, Kocaeli Cengiz Topel Havalimanı, limanlar ve birçok sanayi kuruluşları ile Kocaeli ili ticari anlamda birçok yatırımcının dikkatini çekmiştir. Kocaeli ili ve Körfez ilçesinde bulunan Kabakoz Mevki ile ilgili mevcut olan ulaşım ağının, bahsedilen bölgeye olan uzaklıkları Şekil 5'te gösterilmektedir. Kocaeli ili 12 ilçeden oluşmaktadır ve 301 km<sup>2</sup> büyüklüğü ile beşinci sırada olan Körfez ilçesidir. Körfez ilçesinde yer alan büyük sanayi kuruluşları Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş., İstanbul Gübre Sanayi A.Ş., Dubai Port Liman İşletmesi, Evyap Port Liman İşletmesi, Nuh Çimento Sanayi A.Ş. ve Gübre Fabrikaları Türk A.Ş. işletmeleridir. Kabakoz Mevki, ilçenin Barbaros ve Güney Mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu iki mahalle sınırları içerisinde kalan mevki, Barbaros Mahallesi'ndeki yüzölçümü 237377 m<sup>2</sup> Güney Mahallesi'ndeki yüzölçümü 701702 m<sup>2</sup> olarak toplamda 939079 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Körfez ilçesinin ekonomisi sanayi, hayvancılık ve tarımdan oluşmaktadır. Meyve ve sebzeçiliğin ön planda olduğu ilçede, yetiştirilen tarım ürünleri arasında kiraz, mısır, zeytin, ayçiçeği ve buğday yer almaktadır. Ayrıca ilçede ülkenin en önemli sanayi kuruluşları ve limanları yer almaktadır. Ağırlıklı olarak petrol ve petrol ürünleri alanındaki kuruluşlar, otomotiv sektöründeki kuruluşlar, yurtiçi ve yurtdışı lojistik ticareti sağlayan limanlar bulunmaktadır.



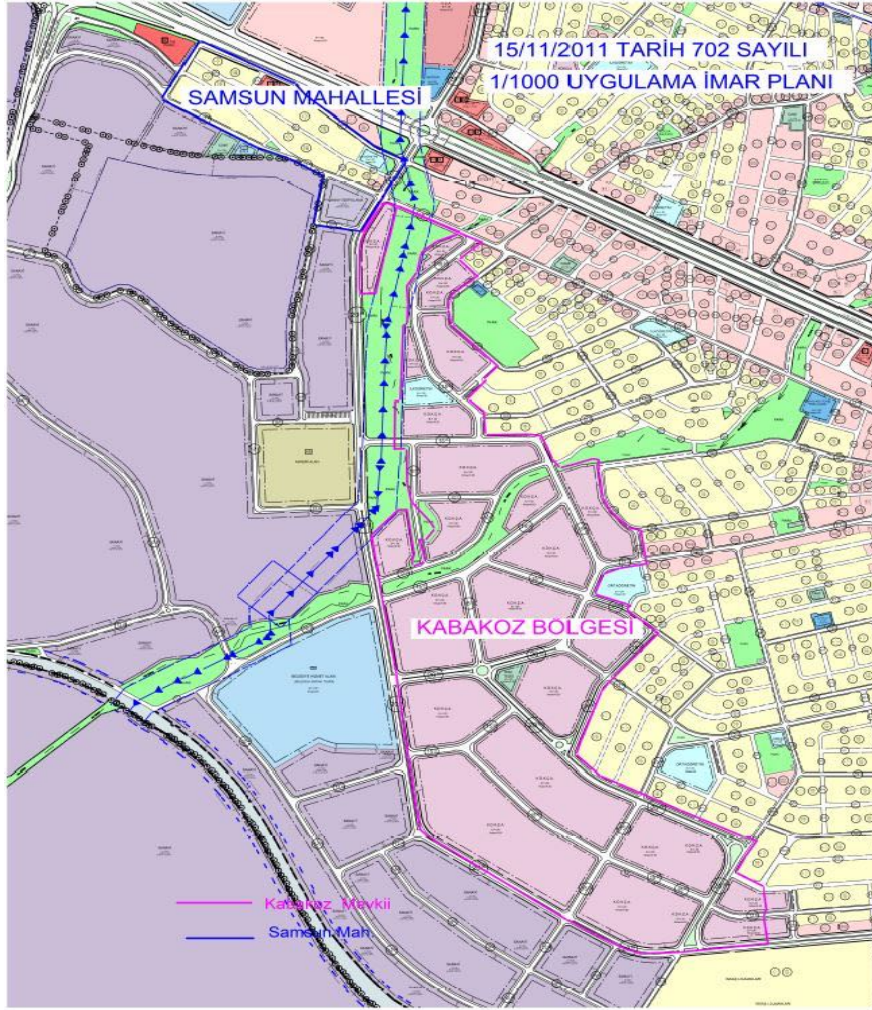
Şekil 5. Kocaeli ili ve bölgeye ait uydu görüntüsü

### 3.2. Kabakoz Mevki'nin Planlama Süreci

Körfez şehri, büyük sanayi kuruluşlarının oluşumundan sonra kent geneline ekonomik seviyeyi yükseltmek amacıyla diğer illerden göçler almıştır. Kabakoz Mevki ve yakın çevresi de bu yapılan göçlerden yapısal anlamda etkilenmiştir. Körfez Belediyesi tarafından, 1970 yılında sanayi gelişme alanı ile Kabakoz Mevki'ni ayıran Hürriyet Caddesi'nin doğusunun, konut yerleşim alanı olarak planlanması düşünülmüştür. Sanayi alanında çalışacak insanlar gerek Kabakoz bölgesine, gerekse sanayi alanının yakınlarına konut yapmaya başlamıştır. Yani kent için ilerleyen yıllarda önemli bir sorun teşkil edecek sanayi ve yerleşim alanları iç içe geçmeye başlamıştır.

17 Ağustos Büyük Marmara depreminde, Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş.'de çıkan yangın ile 2003 yılında Akçagaz LPG Depolama Tesisinde meydana gelen patlama sonrasındaki dönemde söz konusu bölge, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca Körfez ve Çevresi Çevre Düzeni İmar Planı'nda 400 metrelik sanayi koruma bandı olarak belirlenmiş ve yapılaşmaya kapatılmıştır. Koruma bandının daha önce planlanmasının sebebi de sanayi ve yerleşim alanlarının iç içe geçmesini engellemektir. Bu amaç doğrultusunda, imar planında sanayi koruma bandının belirlenmesi ile sanayi tesisleri ve konut alanları arasında bir tampon bölge oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak koruma bandı ilan edilerek yapılaşmaya kapatılan mevki içinde kalan mülkler değersizleşmiştir. İlk olarak gerek bölge sorununun çözülmesi, gerekse mağduriyetin bitmesi açısından, Körfez Belediyesi, Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı meclis kararını onaylamıştır. Ardından bir üst merci olan Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planları revizyonunda KDKÇA olarak düzenlenmiş, kullanma hakkını kısıtlayan sağlık koruma bandı kararı kaldırılmıştır. KDKÇA ilan edilmesi sayesinde hem bölge halkının mülklerini satıştaki değerleri korunmuş hem de rafineri, akaryakıt ve LPG depolama tesisleri ile kentsel yerleşim alanları arasında bir geçiş bölgesi olması sağlanmıştır. İmar planlarında KDKÇA kullanımındaki alanlarda yapılaşma koşulları E:1.00 ve Hmaks:9.50 olup, minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Uygulama imar planı hükümleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği gereği, KDKÇA kullanımlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> olması zorunlu kılınmıştır. Kabakoz bölgesinin 15.11.2011 tarihli Uygulama İmar Planı ile ilgili görseli Şekil 6'da gösterilmektedir.





Şekil 6. Mevkinin 15.11.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Mevki içerisinde yaşayan insanların mülkleri, alınan kararlar neticesinde bölgenin yapılaşmaya kapatılmış olmasından dolayı değersizleşmiştir. Dolayısıyla bölgede mülk sahibi olan vatandaşlar bu hususta mağduriyet yaşamıştır. Bu noktada bir kentsel dönüşüm projesi oluşturulması ile mağdur olan vatandaşlara yeni konutlar tahsis edilerek hem bölgenin amaca uygun hizmet etmesi sağlanacak, hem de uzun yıllar süren mağduriyetler de giderilmiş olacaktır. Öncelikle Kabakoz Mevki'nin riskli alan ilan edilmesi gerekmektedir. Kanun gereği riskli alan ilan edilmesi için geçerli sebeplerin olması gerekmektedir. Bu sebepler arasında, 1999 yılında yaşanan doğal afet sırasında bölgede bulunan Tüpraş firmasında yaşanan yangın, 2003 yılında LPG depolama tesisinde yaşanan patlama ve yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı, çevreyi kirletici etkisi olan üretim tesislerinin bölgenin yakınında bulunmasıdır. Ayrıca deprem kuşağı sıralamasında Kocaeli ili birinci derece deprem bölgesi kabul edilen iller içerisinde olmasından dolayı da, mevkinin riskli alan ilan edilmesine sebep olmuştur. 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulanacak kentsel dönüşüm uygulamalarında, dönüşüm planlaması öncelik olarak yerinde dönüşüm modellemesi şeklinde olmaktadır. Kabakoz Mevki için tasarlanan modellemelerde ise bölgenin konutlardan arındırılmak istenmesi ve yerleşim alanı ile sanayi alanı arasında bir tampon bölge oluşturulması hedeflendiği için yerinde dönüşüm seçeneği imkansız olmaktadır. Bu gibi durumlarda yerinde dönüşüm uygulaması seçeneğinden vazgeçilerek, bölgenin en yakınında bulunan rezerv (öneri) yapı alanlarının değerlendirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla bu alanda yapılması gereken uygulama, bölgedeki hak sahiplerinin rezerv (öneri) alanda inşa edilecek yapılara taşınmaları olacaktır. Ayrıca bu dönüşüm uygulanacağı süre zarfında uzlaşmalar sağlanarak, bölgeden tahliye edilen hak sahiplerine kira yardımları veya geçici konut tahsisleri yapılması söz konusu olabilmektedir. Kira yardım miktarları ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. 2019 yılına ait hak sahiplerine ve kiracılara verilmesi kararlaştırılan kira yardımları Tablo 1'de gösterilmektedir. Tablodaki belirtilen kira bedelleri kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilecek bölgedeki yaşayan insanlara, proje tamamlanana kadar mağdur olmamaları adına verilmektedir.

**Tablo 1.** 2019 yılı hak sahiplerine ödenecek kira bedelleri (ÇŞB, 2019)

İL ADI	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
İstanbul, Ankara, İzmir	1.150,00 TL	2.300,00 TL	5.750,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	1.085,00 TL	2.170,00 TL	5.425,00 TL
Artvin, Ardahan, Bartın, Bayburt, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Karabük, Karaman, Kırıkkale, Kırşehir, Kilis, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Yalova	715,00 TL	1.430,00 TL	3.575,00 TL
Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	810,00 TL	1.620,00 TL	4.050,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Batman, Çanakkale, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Mardin, Mersin, Muğla, Sakarya, Samsun, Şanlıurfa, Tekirdağ, Trabzon, Van	995,00 TL	1.990,00 TL	4.975,00 TL

### 3.3. Kabakoz Mevki Kentsel Dönüşüm Projesi İçin Düşünülen Öneri Alan

Kabakoz bölgesi riskli alan olarak ilan edildikten sonra, yapılması planlanan kentsel dönüşüm uygulama modeli belirlenmiştir. Bölgenin konut alanlarından arındırılması hedeflendiği için yerinde dönüşüm modeli yerine, taşıma yöntemi modellemesinin uygun olduğu görülmüştür. Uygulama modeli taşıma yöntemi olan bu proje için kamu yararı da gözetilerek, yeni bir yerleşim alanı oluşturulması gerektiği saptanmıştır. Bu kapsamda yapılacak uygulama için, yetkili idarelerce alınan kararlar neticesinde, ilçe sınırlarını içerisinde yer alan rezerv (öneri) alan belirlenecektir. Öneri alan olarak düşünülen bölge ise daha önce Bakanlar Kurulu tarafından, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine dayandırılarak ilan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" bölgesidir. Bu bölgenin seçilmesinin sebepleri ise Kabakoz Mevki içerisindeki hak sahiplerinin mülk durumlarının değer anlamında kıyaslanması bakımından karşılık bulabileceği ve zamanla atılmış bölgenin de canlandırılması ve Körfez ilçesine kazandırılmasıdır. Ayrıca seçilen öneri alanın Kabakoz Mevki'ne olan mesafe anlamında yakınlığı da göz ardı edilmemiştir. Kabakoz Mevki ile öneri alan arasındaki mesafeyi uydu görüntüsü üzerinden gösteren görsel Şekil 7'de gösterilmektedir.



Şekil 7. Kabakoz Mevki ile rezerv alan arasındaki mesafenin uydu görüntüsü

### 3.4. Kabakoz Mevki İçin Uygulanması Planlanan Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi

Kabakoz Mevki'inde gerçekleştirilmesi planlanan kentsel dönüşüm projesi, bölgedeki hak sahiplerinin arsa ve yapılarının Körfez Belediyesi ile TOKİ iş ortaklığı tarafından alınarak, rezerv alanda oluşturulacak konutlara ve ticari alanlara aktarımını hedeflemektedir. Burada iş ortaklığı çerçevesinde gerçekleştirilecek satın alma işlemi, ücret karşılığında gerçekleşmeyecektir. Söz konusu alanda hak sahibi olan maliklere, mülklerinin değerine karşılık yeni oluşturulacak rezerv alandan bağımsız bölümler temin edilecektir. Temin edilecek bağımsız bölümler içerisinde 80 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> ve 120 m<sup>2</sup> olmak üzere 3 farklı tipte daire bulunmaktadır. Temin etme işlemi



gerçekleştirilmeden önce hak sahiplerinin Kabakoz Mevki'nde hesaplanan arsa ve yapı bedelleri ile oluşturulacak rezerv alandaki mülk değerleri karşılaştırılacaktır. Neticesinde hak sahiplerine, kendi mülk değerinden daha değerli veya daha fazla sayıda bir mülk temin edilmişse oluşacak fiyat farkı nedeniyle hak sahipleri, iş ortaklığı çerçevesinde oluşan şirkete borçlandırılacaktır. Aksi durum söz konusu olduğunda, yani kendi mülk değerinden daha az değere veya sayıya sahip, başka bir mülk temin edilmiş hak sahiplerine, oluşacak fiyat farkından dolayı şirket borçlanacaktır. Ayrıca bu kentsel dönüşüm çalışmasında, şirket kendisine bir finansman modellemesi oluşturacaktır. Bu finans modellemesine göre Kabakoz Mevki'nde bulunan ve üzerinde inşaat alanı olan arsaların hak sahiplerinden alınarak, şahıs veya özel firmalara satışı sağlanacaktır. Buradan elde edilen gelir ve şirket tarafından sağlanan ana sermaye ile oluşturulacak rezerv alandaki konut, sosyal tesis ve ticari alanların da olacağı inşaat başlanması planlanmıştır. Kabakoz Mevki'nden elde edilen bütçe, hak sahiplerinin borçlanması sonucu yaptıkları ödemeler ve söz konusu alanda yer alacak yapıyı bitmiş konut ve ticari alanların satışından elde edilen gelir ile bu finansman döngüsünün sağlanması planlanmaktadır. Ortaya çıkan bu finansman döngüsüyle kendi kendini tamamlayan finans modelinin elde edilmesi hedeflenmiştir. Son olarak, bu kentsel dönüşüm projesinde, bölgedeki imar parselleri içerisinde mevcut halde bulunan yapılar ve parselleri hesaplamalara dâhil edilmiştir.

Kabakoz Mevki içerisinde bulunan 195 adet yapı için hasar durum tespit çalışması yapılmıştır. Yapılan tespit neticesinde yapılar 5 gruba ayrılmıştır. Mevcut hasar durumları belirtilmiş binalara ait bu bilgiler Tablo 2'de gösterilmektedir.

**Tablo 2.** Mevkinin mevcut yapılarının hasar durumları

Hasar Durumları	Bina/Adet
Harabe	3
Eski	44
İnşaat	1
Orta	112
Yeni	35
Toplam	195

**Tablo 3.** Uygulanması planlanan projenin gelir ve giderleri

Proje Gelir ve Giderleri	Toplam Tutar (TL)
Proje Kapsamında Elde Edilecek Toplam Gelir	654.484.204.00
Proje Kapsamında Yapılacak Toplam İnşaat Maliyeti	480.311.025.50
Proje Sonunda Elde Edilecek Toplam Kamu Yararı	174.173.178.50

Kabakoz Mevki'ndeki hak sahipleri ile iş ortaklığı arasında yapılan uzlaşma sonucunda rezerv (öneri) alana yapılması gereken konut adetleri belirlenmiştir. Ek olarak bölgedeki sağlık tesisi, okul, cami, sosyal alanlar ve yeşil alanların planlanması yapılmıştır. Hak sahipleri ile iş ortaklığının arasında mülklerin değer kıyaslamaları sonucu oluşan borç durumları hesaplamaları yapılmıştır. Uzlaşma sonucunda Kabakoz Mevki'nde hak sahiplerinden şirkete kalan arsalar, aynı zamanda satışı yapılmış olarak düşünülerek hesaplara katılmıştır. Rezerv (öneri) alanda yapılacak olan toplam inşaat maliyeti, hem satıştan hem de bölgedeki arsa satışlarından elde edilecek gelirler hesaplanmıştır. Rezerv (öneri) alanda imalatı gerçekleştirilecek olan inşaatın toplam gelir ve giderleri ile ayrıca Kabakoz Mevki'nden elde edilecek meblağlar, Tablo 3'de gösterilmektedir. Yapılan bu analiz ve hesaplamaların sonucunda elde edilen net gelir 174173178.50 TL olarak belirlenmiştir. Elde edilen gelir sayesinde ilçe belediyesi, büyükşehir belediyesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında yapılan sözleşmeye bağlı olarak belirlenen oranlar ile kamu yararı sağlanacaktır (Sontay, 2020).

#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm uygulamaları her bölgede farklı yöntemler ile yapılmaktadır. Her bir sorun için çözüm yolu farklı olmasının nedeni söz konusu bölgelerin birbirinden nitelik olarak farklı yapıda olmasından kaynaklanmaktadır. Bölgenin fiziki anlamda yetersiz olması, barındırdığı nüfusu kaldıramaması, riskli alan ilan edilmesi, kullanım amacının dışına çıkılması ve çarpık kentleşme bu nitelikler arasında gösterilmektedir. Tüm bu sebepler kentsel dönüşüm uygulanacak bölgedeki, uygulama biçiminin belirlenmesine yön veren faktörlerdir. Bölgenin niteliklerine bağlı olarak dönüşüm yapılacak bölgedeki uygulama biçimine karar verilmektedir. Bu çalışmada bahsedilen Kabakoz Mevki için uygun görülen kentsel dönüşüm uygulama biçimi, taşıma yöntemi ile yapılmasıdır. Bu bölümde Kabakoz Mevki için yapılması planlanan proje, ilgili kanunlar (5393 ve 6306 sayılı

kanunlar) çerçevesinde gerçekleştiği takdirde meydana gelecek kentsel dönüşüm projesi sonuçlarına değinilmiştir.

- Kentsel dönüşüm uygulamaları neticesinde kent merkezine yenilikçi ve nitelikli yapılar kazandırılması yanı sıra yaşanacak doğal afetler sonucunda oluşacak can ve mal kayıplarının da önüne geçilmektedir.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu halkın sosyoekonomik seviyelerinin yükselmesi ve dönüşüm yapılan bölge çevresindeki taşınmazların mülk değerleri yükselmektedir.
- Ülkemizde 1999 yılında gerçekleşen Gölçük depreminden sonra kentsel dönüşüm düşüncesi daha çok önem kazanmıştır. Kentsel dönüşümün strateji haline gelmesi ise 2000 yılından sonra gerçekleşmiştir. Bu kapsamda çeşitli kanunlar çıkartılmıştır. Çıkarılan kanunlar içerisinde bu çalışmada da değinilmiş olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu yer almaktadır.
- 5393 sayılı Kanun belediyeleri kapsamaktadır. Amacı ise belediye kuruluşunu, organlarını, yönetimini yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir. 73. maddesi ise kentsel dönüşüm uygulamalarını kapsamaktadır. 73. maddeye göre: “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.”. 5393 sayılı Belediye Kanunu, kentsel dönüşüm açısından avantaj sağlayacaktır. Kent içerisinde atıl kalmış ve gelişmemiş alanların gelişmesine olanak vermesi, oluşturulacak proje alanının en az 5 hektar olması şartıyla bütün donatı alanlarını içinde barındırabilmesi, bu kanun çerçevesinde yıkılarak tekrar yapılacak olan birbirinden farklı yapılardan vergi ve harçların dörtte üçünden muaf tutulması, bahsedilen avantajı belirtmektedir.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun, riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapıların tespit edilmesine yardımcı olmaktadır. Ayrıca tespit edilen alan ve yapılar ile ilgili yıkım, planlama, taşınmazların değerlendirilmesi ve yeniden yapılması planlanan yapıların 6306 sayılı Kanuna göre yöntemleri belirlenmektedir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında yüksek bütçeye ihtiyaç duyulduğu için bir finansman kaynağı gerekmektedir. Bu çalışmadaki projenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı idaresinde, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi liderliğinde, Körfez Belediyesi ve TOKİ işbirliği ile yapılması neticesinde büyük çaptaki bu projenin finansal açıdan altından kalkılması planlanmaktadır.
- Çalışmada bahsedilen bu kentsel dönüşüm projesinin gerçekleşmesi halinde, Kabakoz Mevki düzenli bir sanayi bölgesi haline gelecektir. Ayrıca bölgede yaşayan halk için sağlıklı ve yaşanabilir bir bölgeye geçiş sağlanacaktır. Böylece halkın sosyoekonomik ve kültürel bakımdan yaşam standardı artacaktır.
- Oluşturulacak yeni yerleşim alanları ve sosyal donatı alanları ile bölge insanları daha konforlu bir hayata kavuşacaklardır. Sanayi ile iç içe girmiş bir bölgeden çıkıp daha sağlıklı bir alanda yaşamlarını sürdüreceklerdir.
- Körfez ilçesine yeni yerleşim konut alanları, sağlık tesisi, dini tesis, okul, yeşil alan ve sosyal tesisler kazandırılacaktır. Kabakoz Mevki kentsel dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan iş ortaklığı ayrıca projenin hayata geçirilmesi sonucu 174173178.50 TL kamu yararı sağlanacaktır.
- Tüm bu sonuçların yanı sıra ülkemizde yapılan kamu-kamu iş ortaklığı çerçevesinde yapılmış olacak prestij projelerden birisi olarak yapılması planlanan projelere örnek model olarak yön verecektir.

**KAYNAKLAR**

Aydın, A.H., Çamur, Ö., 2016. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6(1), 53-68.

Çalışkan, M., 2016. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Sürdürülebilirliği; Türkiye ve Yurt Dışı Örnekleri. Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 128s, İstanbul.

Çatalbaş, F., 2011. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 168s, Ankara.

Çelik, K., 2017. Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama. GÜFBED/GUSTIJ, 7(2), 221-235.

Çevik, M., 2016. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Stratejisi Önermesi. Okan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 159s, İstanbul.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB), 2019. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar. Erişim Tarihi: 01.10.2019. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/strateji--belges--20191001104857.pdf>

Demirsoy, M.S., 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 171s, İstanbul.

KBB, 2012. Kentsel Dönüşüm Gelişim ve Yenileme Master Planı. Erişim Tarihi: 23.03.2019. <https://www.kocaeli.bel.tr/tr/main/birimler/kentsel-donusum-ve-gelisim-planlama-sube-mudu/44/pages/198>

Koçan, N., 2011. Sanayi Alanlarının Dönüşümü: Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi. Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi, 1(3), 124-138.

Korkmaz, C., Balaban, O., 2019. Sustainability of Urban Regeneration in Turkey: Assessing the Performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. Habitat International, 95, 102081.

Özdemir, S., 2019. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kadıköy Bölgesinin Bu Hususta İncelenmesi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 88s, İstanbul.

Sontay, E., 2020. Kabakoz (Kocaeli/Körfez) Mevkisinde Kentsel Dönüşüm Uygulama Modeli. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 141s, İstanbul.

Şirin, A., 2018. Antalya İli Kepez İlçesi Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Değerlendirilmesi. Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 114s, Isparta.

Şişman, A., Kibaroglu, D., 2009. Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB 12. Türkiye Harita ve Bilimsel Teknik Kurultayı, Ankara.

Türkmen, Ö., 2018. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sürdürülebilirlik ve Örnekler Üzerinden Analizi/Gülsuyu-Gülensu Örneği. Yakın Doğu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 40s, Lefkoşa.

Yılmaz, O.K., 2018. Kentsel Dönüşüm ve Türkiye: Belediyelerin Uygulamalara Yönelik Yaklaşımları Üzerine Bir Araştırma. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 234s, İstanbul.

**TEŞEKKÜR ve BEYANLAR / ACKNOWLEDGEMENT and DECLARATIONS**

Yazar(lar) tarafından potansiyel çıkar çatışması bildirilmedi. Yazar(lar) tarafından yazar katkı oranı belirtilmediği için, çalışmaya eşit oranda katkı sağlandığı kabul edilmiştir.



{ Özellikle Boş Bırakılmıştır }