

ANTALYA KENT KONSEYİ

ANTALYA KENTSEL DÖNÜŞÜM MASTER PLANI GÖRÜŞÜ

Antalya Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı tarafından özel bir firmaya hazırlanan Antalya Kentsel Dönüşüm Master Planı Çalışması 3 Mayıs 2017 tarihinde yapılan toplantıda meslek odaları ve kent konseyine anlatılmış ve çalışmaya ilişkin görüş istenmiştir. 11 Mayıs 2017 tarihinde tarafımıza gönderilen plan sunumu incelenmiş ve aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1. PLANLAMAYA KATILIM SÜRECİ

İyi bir master plan çalışması tüm paydaşlara ihtiyaçlarını ve önceliklerini ifade etme olanağı veren ortaklaşa bir sürecin sonucu olmalıdır.

Antalya Kentsel Dönüşüm Master Planı 8 Mayıs 2017 tarihinde Mayıs ayı olağan meclisinde 79. Gündem maddesi ile gündeme gelmiş ve ilgili komisyona havale edilmiştir. Meclis başkanlığı'na sunulan 2.05.2017 tarihli resmi yazıya göre; Antalya ili Merkez 5 ilçeyi (Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa) kapsayan bölgede afet riski taşıyan alanların belirlendiği, zemin durumu veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle risk teşkil eden bölgelerin tespitinin yapıldığı, bu kapsamda etaplamaların ve yol haritasının belirlendiği belirtilmiştir. Ayrıca dönüşüm ve finansal modelin ortaya konularak yöntem ve metotların belirlendiği "Kentsel Dönüşüm Master Planı" çalışmalarının tamamlandığı ifade edilmektedir. Resmi tarihlere baktığımızda plan çalışması odaların ve kent konseyinin görüşleri alınmadan meclise girmiş gözükmektedir. Plana ilişkin hazırlayacağımız görüşlerin planlama çalışmalarına ilişkin nasıl bir girdi oluşturacağını belediyenizce tarafımızca geri dönüş yapılarak bildirilmesi planlamaya katılım sürecinin sağlıklı olması açısından önem taşımaktadır. Aksi halde bundan sonraki süreçte Belediye'nin bu projelere ilişkin düzenlediği görüş toplantılarının sadece bir formaliteden ibaret olduğuna dair kaygılar taşımış olacağız.

2. PLAN HEDEFLERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM MASTER PLANI HEDEFLERİ DEĞİL ŞEHİRİN BÜTÜNÜNÜN PLANLANDIĞI NAZIM İMAR PLANI HEDEFLERİ KAPSAMINDADIR.

İyi bir master plan çalışması kentsel planlama kararlarıyla ve üst ölçekli planlama kararlarıyla ilişkileri kurulabilir olmalıdır. Sunumu yapılan Kentsel Dönüşüm Master Planında gerek vizyon gerek plan ilkeleri ve stratejileri net olarak belirlenmemiş ve planlama ilişkisi kurulamamıştır.

Master Planın üzerine inşa ettiği temel planlama bağlamıdır. Bu nedenle master plan, yerel planların ve devlet politikalarının hedeflerini net bir biçimde anlayarak ve onlarla etkileşim içinde tasarlanmalıdır. Gerek Kentsel Dönüşüm Master Planı gerek Ulaşım Ana Planı esas itibarıyla kentin bütüncül planlama çalışmasını oluşturan Nazım İmar Planı politikalarına veri sağlamak amacıyla yapılır. Asıl mekansal kararlar Nazım İmar Planında verilmelidir. Nazım İmar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak,

arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Güncel, doğru veri ve analizlerle yapılan Nazım İmar Planı çalışması kentsel dönüşüm politikalarını ve ulaşım politikalarını da içermelidir. Bu çalışmaların eşgüdüm içerisinde bir arada birbirlerine veri sağlamaya yönelik ilerlemesi gerekmektedir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI İLE İLİŞKİSİ KURULMALIDIR. YOĞUNLUK VE EMSAL ARTTIRIMI PLANLAMA KARARLARINA AYKIRI OLMAMALIDIR.

Üst ölçekli planlarda öngörülen nüfus projeksiyonları Kentsel Dönüşüm Master Planı için de geçerlidir. Nüfus ve yoğunluk arttırmaları kentsel dönüşümün bir sonucu olmamalıdır. Ayrıca üst ölçekli plan kararlarında esas alınması gereken yerbilimsel veriler, afet tehlike haritaları da master planda göz önünde bulundurulmalıdır. Yapılan Antalya Kentsel Dönüşüm Master Planı stratejileri üst ölçekli planlama kararlarına uymak zorundadır.

4. ULAŞIM ANA PLANI KARARLARI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MASTER PLANI KARARLARI BİRARADA DÜŞÜNÜLMELİ VE NAZIM İMAR PLANINA AKTARILMALIDIR.

Süreç olarak baktığımızda bir kentin Nazım İmar Planı çalışması Ulaşım Ana Planı çalışmaları ve Kentsel Dönüşüm Politikalarının ve ilkeleriyle birlikte belirlenmiş olması, riskli alanların sadece yapı bazında değil, zemin ve risk analizleriyle güncel analiz yöntemleriyle belirlenmesi ve Nazım İmar Planı kararlarına aktarılması gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm Master Planı çalışmasında hangi kararların ulaşımına nasıl etki ettiğini, Ulaşım Ana Planı kararlarının kentsel dönüşüm master planına ne şekilde entegre edildiği konusunda net bir bilgi bulunmamaktadır. Kentsel Dönüşüm Master Planı çalışması, Ulaşım Ana Planı Çalışması ve Nazım İmar Planı çalışması eşgüdüm içerisinde bir arada yürütülmelidir.

5. ÖNCELİKLE ANTALYA İÇİN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL İLKE VE STRATEJİLERİNİN BELİRLENMESİ GEREKLİDİR. SÖZ KONUSU ÇALIŞMADA BU İLKELER EKSİK VE GELİŞTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

Kentsel Dönüşüm Master Planı kentte uygulanacak kentsel dönüşüm politikalarını ve ilkelerini belirlemesi gereken vizyoner ve ilkeleri ortaya koyan bir çalışma olmalıdır. Sunumu yapılan master plan çalışması gerek vizyon gerek strateji ve ilkeler bakımından eksiklikler bulunduran bir çalışmadır.

6. PLAN GEREKÇELERİ YETERSİZ BULUNMAKTADIR.

Sunum dosyasında belirtildiği üzere plan gerekçeleri yetersiz gözükmemektedir. Plan gerekçelerinde belirtilen 1980'li yıllardan itibaren yoğun kentleşme baskısıyla gelişen, ulaşım ve sosyal donatı imkanlarından yoksun alanların bulunması bugün de devam etmektedir. İmar planı kararlarının üzerine yönetmeliklerle getirilen 1.7 katsayısı uygulaması devam ettikçe bu sürecin devam edeceğini söyleyebiliriz.

Plan gerekçelerinde; 1999 yılı öncesinde yapılan, ekonomik ve fiziksel olarak yıpranmış yapıların yoğun olması olarak belirtilmiştir. Halbuki 1999 yılı öncesinde yapılmış, ruhsatlı ve zamanın getirdiği yapılaşma koşullarını sağlamış her binayı kentsel dönüşüme girmesi gereken yapı olarak nitelendirmek ve bunu bir kıstas olarak ele almak son derece yanlıştır. 1999 öncesinde yapılan yapıların güvensiz ve çürük olduğunu söyleyebilmek için belirli kıstaslar ve analizlerle bunu tespit etmek gerekmektedir. 1999 öncesinde yapılan zamanın şartlarının çok üstünde malzeme ve yapı kalitesine sahip binalar bulunduğu gibi gerçekten günün koşullarına göre güvenli olmayan yapılar da bulunmaktadır. Bunu tespit etmek için farklı analiz yöntemlerine ihtiyaç bulunmaktadır.

Planın diğer gerekçeleri olarak, Antalya İl merkezinin 2. Derece deprem kuşağında bulunması, Kentsel dönüşüm konusunda parsel ve bina bazlı taleplerin son dönemde yoğunlaşması ve bunların hayata geçmesi durumunda geri dönülemez zararların oluşma ihtimali, Master plan ile verilecek makro kararların, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına bütünlük sağlayacak olması olarak belirtilmiştir. Halbuki kentsel dönüşüm master planı ve bu kararların mekansal kararlara aktarılması sürecinde parsel bazlı uygulamalar devam edecektir. Bunlara ilişkin nasıl bir uygulama içerisinde bulunulacağı, 6306 sayılı yasayla getirilen bu uygulamaların nasıl önüne geçileceği ve bütüncül anlamda politikaların nasıl oluşturacağı konusu belirtilmemiştir.

7. ARAZİ ÇALIŞMASI 1: MEVCUT YAPILARIN DEPREME KARŞI DAYANIMININ BELİRLENMESİNDE SADECE GÖZLEMSEL YÖNTEM YETERLİ DEĞİLDİR. BİLİMSEL VE TEKNİK YÖNTEMLERDEN YARARLANILMALIDIR.

Yapılan Kentsel Dönüşüm Master Planı çalışmasında sunumda belirtildiği üzere gözlemsel teknikler kullanılmıştır. Bu yeterli değildir. Ayrıca çalışmada kentsel dönüşüm alanlarının tespitinde kullanılan ana kriterler binanın yapım yılı ve yapı kalitesi olarak belirtilmiştir. Yığma ya da betonarme olarak inşa edilmiş bir yapının “göçme riski”nin ortaya konabilmesi için öncelikle zemin ve malzeme parametrelerinin saptanması gerekmektedir. Bunu da gözlemsel olarak tespit etmek mümkün gözükmemekte farklı analiz yöntemlerine ihtiyaç bulunmaktadır.

İmar planlarında yerleşmenin büyüklüğü, alanın niteliği ve afet tehlike ve risklerine göre, mikrobölgeleme haritası ve imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütler esas alınmalıdır. Bu kapsamda2. Derece deprem bölgesi içerisinde bulunan 1.286.943 nüfusu sahip planlama alanında mevcut yapıların depreme karşı dayanımının belirlenmesinde sadece gözlemsel etütler sorunu ortaya koymak için yeterli olmamaktadır. Bu alanlarda mikrobölgeleme haritalarının yapılması önerilmektedir.

Mevcut yapı stokunun deprem performansının (depreme karşı dayanıklılığının) değerlendirilmesine yönelik çalışmalarda, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de kullanılan yöntem, kademeli değerlendirme yöntemidir. Bu yöntemde;

- Birinci kademe, sokak taraması çalışmalarına
- İkinci kademe bina içinde yapılan çalışmalara
- Üçüncü kademe ise ayrıntılı hesap çalışmalarına dayanan değerlendirmeleri içermektedir. Yapıların depreme karşı dayanımının belirlenmesi sonucunda yapılar,
 - Kullanılabilecek yapılar (depreme dayanıklı yapılar)
 - Can güvenliği sağlayacak yapılar (can güvenliği açısından sorunsuz- hafif hasar görececek yapılar)
 - Orta ve ağır derecede hasar görebilecek yapılar
 - Yıkılabilecek yapılar (depreme dayanıksız tehlikeli yapılar) olarak sınıflandırılmaktadır.

Yapıların depreme karşı dayanıklılığının belirlenmesi çalışmaları, yapı düzeyinde deprem performansı konusunda bilgi vermekte, aynı zamanda kentsel dokunun deprem güvenliği konusunda önemli bir bilgi kaynağı oluşturmaktadır.

8. ARAZİ ÇALIŞMASI 2: MASTER PLANDA ZEMİN YAPISINA İLİŞKİN BİLGİ BULUNMAMAKTADIR.

İkinci dereceden deprem bölgesi içerisinde bulunan planlama alanında zemin yapısına ilişkin bir tespit yapılmadan kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi çalışmanın eksik yanlarından. Konyaaltı bölgesinin zemin yapısıyla, Muratpaşa bölgesinin zemin yapısı

birbirinden farklılıklar taşımaktadır. Binanın oturduğu zeminin yapısını bilmek ve bunu binayla birlikte yorumlamak buna göre kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi gerekmektedir.

9. ÇALIŞMA KAPSAMINDA AFET RİSKİ BULUNAN ALANLARIN DA TESPİTİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

Çalışma alanı içerisinde, su baskınları, heyelan, çığ ve kaya düşmesi, çamur akması v.b. nedenlerle afete maruz bölge ve yapı yerleşme için yasaklanmış bölge olarak ilan edilen afet bölgelerinin de çalışma kapsamında tespitinin yapılması gerekmektedir. Gerek Boğaçay gerek Aksu Antalya'nın en önemli su kaynakları olup taşkın riski taşıdığı alanlardır. Çevresindeki yapılaşmaların taşkın riskine karşı tehlike analizlerinin yapılması bu alanlara ilişkin ne gibi politikaların üretilmesi gerektiği de bu çalışmada belirtilmelidir.

10. ANALİZ ÇALIŞMALARINDA SOSYAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLER BULUNMAMAKTADIR.

Çalışma kapsamında Kat sayıları Analizi, Yapı Malzemeleri Analizi, Yapı Fonsiyon Analizi, Bina Yapım Yılı Analizi, Yapı Kalitesi Analizleri Gözlemsel Yöntemler kullanılarak yapılmıştır. Ayrıca Sosyal Donatı Analizleri, İlköğretim ve Ortaokullara erişim analizleri ve emlak değerleri analizleri yapılmıştır. Bu analizler bir alandaki kentsel dönüşüm alanlarının tespiti için yeterli değil analiz yöntemleri bakımından da eksik bulunmaktadır. Sosyal ve çevresel analizler çalışma alanı içerisinde yer almamaktadır. Sadece fiziksel dokuyu hesaba katarak sosyal ve çevresel değerleri göz önünde yapılmadan yapılan çalışma ve bunların neticesinde kentsel dönüşüm alanlarının tespitinin yapılması ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi yanlış sonuçlar doğurabilmektedir.

11. HER ALAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI OLARAK BELİRLENMEMESİ GEREKLİDİR. MÜDAHALE YÖNTEMLERİ ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENMELİDİR.

Çalışma kapsamında 47 adet kentsel dönüşüm alanı ve bunların içerisinde 818 kentsel dönüşüm etabı belirlenmiştir. Bu alanların belirlenmesinde analiz yöntemleri yeterli değildir. Kentsel dönüşüme konu edilen alanlar koruma, yenileme, iyileştirme, güçlendirme ve canlandırma seçeneklerinin araştırılması ve tartışılması sağlanmalıdır.

12. KENTSEL DÖNÜŞÜM MASTER PLANI İLE ALINAN KARARLARIN UYGULANABİLİR OLMASI GEREKMEKTEDİR.

İyi bir Master Planı çalışması hayata geçirilebilir olmalıdır. Olası uygulama ve hayata geçirilebilir aşamaları ve bölgeleri ve planın önceliklerini iyi belirlemelidir. Mevcuttaki ve yeni planlamadan dolayı oluşacak olan Kamu tesis Alanlarının mülkiyet problemlerinin çözümü için master planda yeterli çözüm yöntem ve modelleri sunulmamıştır.

13. KENTSEL DÖNÜŞÜM-KENTSEL TASARIM-PLANLAMA İLİŞKİSİNİN İYİ KURULMASI GEREKLİDİR.

Kentsel Dönüşüm Kentsel tasarımdan ayrı düşünülmemelidir. Kentsel dönüşüm sonrasında yapılacak ada bazlı uygulamalarda iki bina arası mesafe koşulu olan h/2 uygulaması tekrar tartışılmalıdır. Kentsel tasarım teşvik edilmeli mekanın üç boyutlu analizlerinin yapılması gerekmektedir.

14. ALTYAPI ÇALIŞMALARI DA BU SÜREÇTE PLANLANMALIDIR.

Bölgesel olarak öngörülen dönüşüm alanlarında (Kepez İlçesi Dokuma Bölgesi gibi) mevcut halihazır durum tespiti yapılarak yol siyah kot çalışması çıkartılmalı, yeni oluşacak yapılanma ve bölge silüet durumunu öngörecektir Yol Kırmızı kot projeleri hazırlanarak uygulanması zorunlu hale getirilmelidir. Dönüşüm bölgelerinde mevcuttaki altyapı fonksiyonları (içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon, internet, elektrik v.s.) dikkate alınarak mevcut hizmet kapasiteleri irdelenmelidir. Nüfus yoğunluğu artışı öngörülen bölgelerde ise yeni nüfusun getireceği ilave kapasite artışı karşılanacak şekilde kurumlar arası koordinasyon sağlanmalı ve altyapı planlaması oluşturulmalıdır. Kentin altyapı planlaması ile ilgili kurumlar arası işbirliği sağlanmalıdır.

15. DÖNÜŞÜM PROJESİNE KONU OLAN ALANLARIN YENİDEN YAPILANMASINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARI SAĞLANMALIDIR.

Dönüşüm alanlarının yeniden yapılanmasında; konut alanlarının güvenli ve sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınmalı ve standartlar sağlanmalıdır.

16. MAKSİMUM KAT SAYISI KRİTERLERİ KENT SİLÜETİYLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLMELİDİR.

Mevcut durumda çalışma alanı içerisinde % 83.3 oranında 1-5 katlı yapı, %13.3 oranında 6-10 katlı yapı bulunmaktadır. 11 katın üstündeki yapı oranı %3,4 oranında bulunmaktadır. Böylesine bir silüete sahip kentte kentsel dönüşüme gayrimenkul mantığıyla yaklaşarak lara bölgesine maksimum 20 kat önermek kent silüeti açısından tartışılmaya açılması gereken bir konudur.

17. YERELİN ÖZELLİKLERİNİ YANSITACAK KENT KİMLİĞİNİ YAŞATAcak, İKLİMSEL KOŞULLARI GÖZETEN SÜRDÜRÜLEBİLİR PROJELERE ÖNEM VERİLMELİDİR.

Antalya kenti doğal ve tarihi yapısıyla ülkemizin turizme olanak sağlayan en önemli yerleşmelerden birisidir. Projelerde yerelin özelliklerini yansıtan, kent kimliğini yaşatacak iklimsel özellikleri gözetilen sürdürülebilir projelere önem verilmelidir. Sıcak bir kent olan Antalya kenti için kuzey güney koridorları oluşturulmalı ve planlama çalışmalarına aktarılmalıdır. Yapılan çalışmalar yöre halkı için iklimsel bir konfor da sağlamalıdır. Bu çalışma ülkemizin herhangi bir kentinde yapılmış olmasından farklı olarak Antalya için ne gibi farklı imaj unsurlarını ve kente özgü neyi önerdiği çalışma içerisinde yer almamaktadır. Çalışma içerisinde yerel özelliklerini ön plana çıkaran bir strateji ve planlama politikası gözetilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm bozulmuş ve bozulmakta olan kentsel mekanın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarını iyileştirmeye yönelik strateji ve eylemlerin bütünü ifade etmektedir. Kentsel Dönüşüm Master Planının bozulmuş alanları ve güvenli olmayan alanların belirlenmesi bunlara yönelik iyileştirme müdahale yöntemlerini, uygulama metotlarını ortaya koymak, kent için kentsel dönüşüm ilke ve stratejilerini belirlemek, planlama kararlarıyla ilişkilerinin kurularak bütüncül anlamda kararların verilmesi gereken bir çalışma olması gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm Master Planı çalışmasının sadece bina bazında yapılacak değerlendirmelerden farklı olarak farklı kriterlere göre değerlendirmeyi, teknik ve bilimsel analizleri içermesi, katılımcı bir sürecin dinamik olarak işlemesi gereken çok aktörlü, çok kapsamlı ve uzun bir süreç olduğu önem taşımaktadır. Bölgenin doğal, kültürel, sosyal yapısına saygılı geçmiş değerlerini hiçe saymayacak bir şekilde politikaların oluşturulması büyük önem taşımaktadır. Türkiye ve dünya örnekleri göstermiştir ki sadece gayrimenkul odaklı, ayrıcalıklı imar hakkı sağlamaya yönelik ve bina temeline oturan kentsel dönüşüm politikaları uzun vadede kente zarar vermektedir. Bu bakımdan bu çalışmalarda temelde rant artışını değil, can güvenliğinin sağlanmasını ve yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmalıdır. Antalya gibi zengin doğal ve kültürel değerlere sahip bir turizm kentinin diğer kentlerde yapılan hataları yapma lüksü bulunmamaktadır. Bu bakımdan Antalya kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve müdahale yöntemlerinin saptanmasını içeren çalışmanın yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları, üniversite, kamu özel sektör katılımcılarıyla sürecin sağlıklı bir şekilde devam ettirilerek, çalışmanın daha da geliştirilmeye ve üzerinde çalışılmaya ihtiyacı bulunmaktadır.

