

KENTSEL DÖNÜŞÜM KONUSUNDA BİR ÖNERİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu çalışmanın dayanak noktası, “Kentsel Dönüşüm Projeleri, başta İzmir olmak üzere göç etkisinde ezilen kentlerimiz için nasıl çok yönlü bir fırsata nasıl dönüşebilir ?” şeklinde tanımlanabilir.

ÖNERİNİN DAYANDIĞI EKSİLER VE TEHDİTLER

- 1) Gecekondular, kent estetiği, gelişimi ve yasal konumu açısından ciddi bir şehirleşme (Urbanism) sorunu yaratmaktadır.
- 2) Göçle gelen ve büyük çoğunluğu gecekonduarda yaşayan topluluklar kent yaşamı ile bütünleşememektedirler.
- 3) Gecekonduada yaşayan insanların kentin dokusu ve yaşam biçimi ile bütünleşmesini sağlamak sadece sosyal ve kültürel reçeteler ile çözülemez. Ekonomik çözüm şarttır !..
- 4) Toplulukların ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderilmediği (palyatif) ara çözümler, zamanla çok daha vahim başka sorunlar doğurur. (Fransa’daki Getto örnekleri gibi)
- 5) Kentlerde yığılan insanların ekonomik refahının sağlanmasında en etkili çözüm olan istihdamın yaratılması için gereken sürat ve büyüklükte yatırım sağlanamamaktadır. (En azından İzmir’de)
- 6) Yabancı sermaye yatırımları ciddi bir teşvik paketi olmadığından yetersiz kalmaktadır.
- 7) İzmir gibi illerde yeterli teşvik olsa da yatırım için yeterli büyüklükte arazi bulunmamaktadır. Olanlar ise çok pahalıdır.
- 8) İzmir ilinde 5’i faal 5’i inşa halinde 10 adet, İzmir civarı illerle birlikte 25 adet organize sanayi bölgesi mevcuttur. Bu bölgelerin arazilerinin yaklaşık % 50’si hala boştur.
- 9) Organize Sanayi Bölgelerindeki parsellerin m² fiyatları (35-100 Euro) son derece yüksektir. Yatırımcılar özellikle yabancı sermaye yatırımı yapacak olan firmalar işletme sermayelerinin ciddi bir bölümünü araziye yatırmak istememektedirler.

ÖNERİNİN DAYANDIĞI ARTILAR VE FIRSATLAR

- 1) Başta İzmir olmak üzere ülke genelinde kentsel dönüşüm için ciddi bir siyasi kararlılık vardır.
- 2) Mahalli idareler ve vilayet makamı gecekonduarda yaşayan vatandaşlarımızın (hemşerilik) kentle bütünleşme sorunlarını çözme konusunda son derece samimi ve isteklidirler.

- 3) Devletin Kalkınma Bakanlığı, Dış Yatırım Ofisi, Devlet Arsa Ofisi, Özel İdareler ve gibi çeşitli kurumların bütçelerinden organize sanayi bölgelerinin arazilerinin üçte birini (yaklaşık %35) satın almaları organize sanayi bölge yönetimlerinin finansman sorunlarını bir anda çözecektir.
- 4) Devletin, yabancı yatırımcılara; Organize Sanayi Bölgelerinde bu % 35'lik araziyi tüm alt yapısı hazır olarak ve çok makul fiyatlar ile 49 yıllığa kiralama teklifi pek çok yabancı sermaye yatırımı için cazibe unsuru olacaktır.
- 5) Kentsel Dönüşümde; Organize Sanayi Bölgeleri çevresinde yeni/yeniden inşa edilecek nitelikli konut alanları ile,
 - hem yatırımcının ihtiyaç duyacağı işgücünün sağlanmasına
 - hem de gecekonduda yaşayan vatandaşlarımızın işsizlik sorunlarına çözüm üretilmiş olacaktır.
- 6) Organize sanayi bölge yönetimlerinin, devlet tarafından satın alınan %35 arazilerinden elde edecekleri gelirlerle; en kısa zamanda sosyal ve kültürel alt yapılarını (Çarşı, Pazar, Banka, Hamam, Kültür Sarayı, Düğün Salonu, Sinema, Kütüphane, Kreş, Meslek Okulu, Sağlık Ocağı, Camii vs..) geliştirmeleri (gerekli kanuni değişiklik ile) sağlanacaktır.
- 7) Organize Sanayi Bölgeleri çevresinde oluşacak küçük uydu kentlerde iskân edilecek vatandaşların bu sosyal tesislerden yararlanmalarının sağlanması, bu vatandaşlarımızın kentin diğer alanlarında yaşayanlar ve yaşam biçimleriyle bütünleşmelerine yardımcı olacaktır.

BU ÖNERİNİN ÖZETİNİN ÖZETİ

- ✓ Organize Sanayi Bölgelerini yabancı yatırımlar için arazi maliyetleri açısından cazip hale getirelim. Böylece bölgeye gelen yatırımları arttıralım.
- ✓ Gecekondu sakinlerini bu alanların çevresinde iskân edelim.
- ✓ Bu bölgelerde yaşayan vatandaşlarımızın ekonomik, sosyal ve kültürel sorunlarını organize sanayi bölgelerini yeniden şekillendirerek (artan yatırımların gerektireceği istihdam olanakları sayesinde) çözmeye çalışalım.

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UZUN DÖNEM BAŞARISI İÇİN BİR MODEL ÖNERİSİ

UĞUR YÜCE

EBSO Eski Başkanı

MURAT DEMİRER

EBSO Eski Başkanı

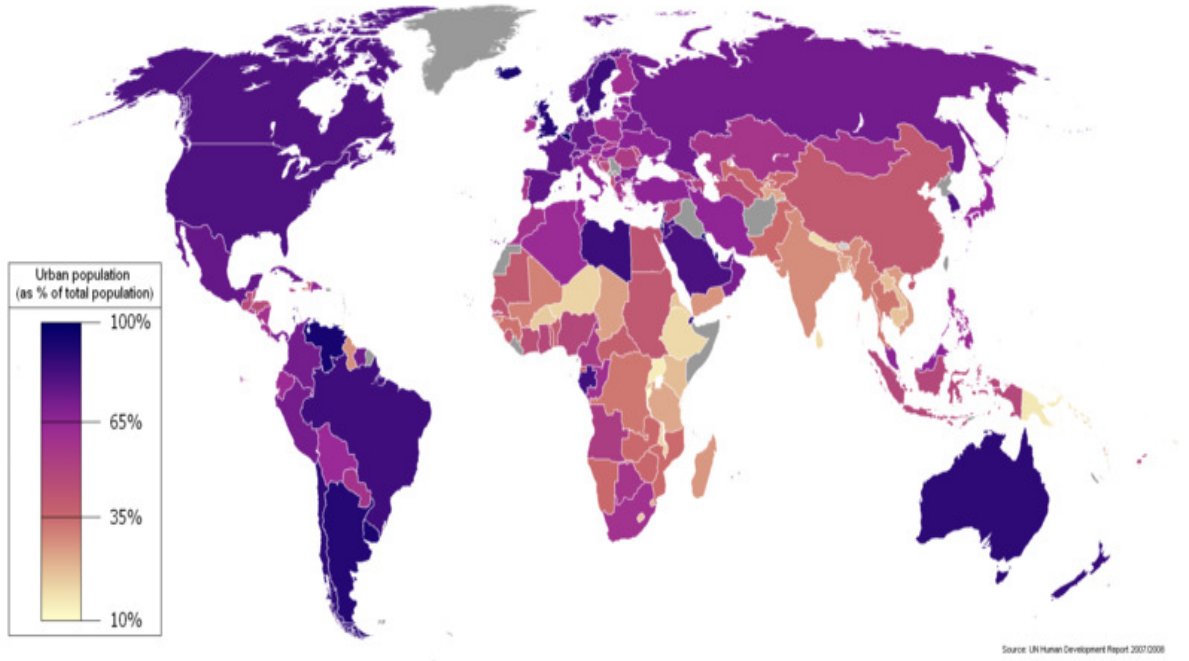
PROF. DR. FUNDA BARBOROS

İZMİR

KASIM 2011

GİRİŞ

En geniş tanımıyla kırsal alan dışındaki yerleşim birimleri olarak “Kent”ler, dinamik bir organizmaya benzetilebilir. Ekonomik, sosyal, kültürel, teknolojik ve fiziksel açılardan yaşanan değişimler, kentlerin mekansal düzenlemelerini de benzer şekilde dönüştürmekte ve farklılaştırmaktadır. Özellikle sanayi devriminden sonra en az 1 milyon nüfuslu kentlerin sayısı hızla artmış ve 1800 yılında dünya nüfusunun %3’ü kentsel alanlarda yaşarken bu rakam 20.yy sonunda %47’ye yükselmiştir.



Dünya ülkelerinde son iki yüz yılda ortaya çıkan demografik değişim sonucunda, kırsal bölge nüfusunun azalarak kentte yaşayan nüfusun hızla artması, mekansal organizasyonlarda ve yaşam biçimlerinde radikal yapısal değişiklikler yaratmıştır. Kimi zaman mekanın ekonomik, toplumsal, çevresel kalitesini arttıran bu dönüşümler, kimi zamanda tam tersine çökme ve bozulmalara yol açmaktadırlar.

Kentsel dönüşüm; kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemler olarak tanımlanmakta ve bir kentsel alanın toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya yönelik bir dizi politika, eylem ve kurumsal yapıların tasarlanması olarak kabul edilmektedir (Roberts and Skyes,2000).

AB Komisyonunun kentleşmeye ilişkin raporunda ifade edildiği gibi, günümüzde ekonomik refah yaratmada birincil kaynak şehirlerdir ve şehirler aynı zamanda sosyal ve kültürel gelişim merkezi olmaya da devam etmektedirler. Ancak, ekonomik düzenlemelerdeki hızlı değişim, işsizlik, çevre koşulları ve trafik sıkışıklığı gibi sorunların yanında yoksulluk, kötü konutlar, suç ve uyuşturucu bağımlılığı ile ilgili sorunlar da yine şehirlerde giderek artmaktadır. AB politika yapıcıları bu sorunlarla baş etmek için; ekonomik refah ve sürdürülebilir kalkınmanın kaynağı ve sosyal- kültürel entegrasyonun gerçekleşme yeri olarak Avrupa’da kentlerin rolünün demokrasi esasına bağlı kalınarak güçlendirilmesi ya da yeniden canlandırılması gereğini kabul etmektedirler (EU Report,1997).

Son elli yılda; kentsel yenileme, koruma, sağlıklılaştırma ve canlandırma gibi çeşitli biçimde tanımlanan kentsel dönüşüm kavramı, günümüzde daha kapsamlı (yerel, ulusal, uluslararası) ve çok boyutlu (tarihsel, güncel) bir yaklaşımla ele alınmaktadır. Buna göre, kentsel alanların fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşümün gerçekleştiği tüm süreçler “kentsel dönüşüm” olgusu olarak tanımlanmaktadır. Politik ve yasal araçlarla dönüşen kentsel alanlar yanında kendiliğinden dönüşen veya dışsal etmenlerle dönüştürülen ve toplumsal dönüşümleri tetikleyen süreçler de kentsel dönüşüm olgusu kapsamında kabul edilmektedir. Bu tanım, kentsel alanların gecekondulaşma gelişimi ile dönüştürülmesi, kentsel saçaklanma bölgelerinin toplu konut alanı olarak geliştirilmesi, çöküntü bölgelerinin yeniden yapılandırılması veya tarihi kent merkezlerinin korunması ve canlandırılması gibi gerek fiziksel gerek toplumsal boyutları birlikte içeren dönüşüm biçimlerini kapsamaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007)

20.yy kentsel gelişme dinamikleri incelendiğinde, köyden kente göç ve gecekondulaşmanın doğru orantılı şekilde arttığı görülmektedir. Hükümetlerin çoğu buna hazırlıksız olduğundan bu yeni oluşan semtlerde altyapı, elektrik, okul, hastane yetersizliği gibi birçok sorun baş göstermektedir. Bu gecekondulaşma mahalleri yerel yönetim sınırlarının kıyısında olduğundan ne şehir içinde ne de dışında kabul edilememektedirler. Bu bölgeler zaman içinde ortaya çıkan fiziksel çöküntünün yanı sıra yozlaşma ve sosyal uyumsuzluk sonucunda genelde polisin veya devlet hizmetlerinin uğramadığı vahşi bölgelere (gettolara) dönüşmektedirler.

Kentsel dönüşüm, temelinde kentsel yoksunluğu barındıran bir kavramdır. Kentsel yoksunluğun bileşimini oluşturan faktörler eski konut dokusu, konfor koşullarının noksanlığı, onarım ve mevcudu sürdürme durumu, genel görünümünün sefilliği, çok kullanıcılık ve yüksek oranda kiracılık durumları ile ifade edilebilir. Çöp dolu sokaklar, kirlilik, sanayi ve konut karışımı yerleşme dokusu, işlevsiz hale gelmeye başlamış, az işleyen okullar ve sosyal konutlar da fiziksel çevrenin karakteristikleri arasında sayılabilmektedir. Bu yoksunluk türünü fiziksel yoksunluk olarak ifade etmek mümkündür. İkinci faktör ise, ekonomik yoksunluktur. Ekonomik yoksunluk, alanda yaşayanların düşük ekonomik standartlara sahip olması, bu alt standardın bir sonucu olarak yaşam kalite ve biçimlerinin ve toplumsal davranışların da düşük standartlarda gerçekleşmesini içinde barındırmaktadır. Bu hayli düşük fiziksel ve ekonomik koşulların var olmasıyla kendini gösteren kentsel yoksunluğun nedenleri arasında; kısaca “sosyal keyifsizlik” terimiyle (ya da bir başka deyimle, toplum içinde bulunduğu konumdan ve çevresinden hoşnut olmama durumu) açıklanabilecek olan problemlili aileler, anti-sosyal davranışlar, vandalizm, çocukların suç işlemesi, alkolizm, kriminal faaliyetler gibi unsurlar ile hizmet birimlerinin ve donatıların noksanlığı ve standartlarının yetersizliği gibi faktörler sayılabilir. Kentsel yoksunluğun nedenleri arasında sıralanan bu sebepler, kentsel çöküntülerin de temel nedenlerini oluşturmaktadır. Kentsel çöküntülerle başa çıkmanın yolu ise, kentsel dönüşümden geçmektedir (Özden, 2006).

Kentsel dönüşüm projelerinin, sağlıklı çevre ve barınma koşulları içinde kentsel araziye dönüşmüş bölgelerde yaşayanlar için daha yaşanabilir bir kentsel çevreye dönüştürmesi, göreceli iyileştirilmenin sonucunda gerginlik ve çatışmaları ve suç davranışlarını en aza indirgeyerek kentsel şiddeti azaltması beklenmektedir. Oysa pek çok uygulama göstermektedir ki, kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde gecekondulaşma alanlarında yaşayanların -genelde kentin uzak bölgelerinde- yeni inşa edilmiş olan toplu konut alanlarına yerleştirilmesi sonucu yeni bir yoksulluk ve yoksunluk bölgesi ortaya çıkmaktadır. Bu süreçte, kentin zengin ve yoksul mekanları giderek ayrırmakta, ilişkiler kopmakta ve kutuplaşma belirginleşmektedir.

Kentsel yeniden yapılanma çerçevesinde yürütülen çalışmalarda, dönüşüm adına müdahale edilen alanlarda yaşayanlar, bir kitle olarak yaşadıkları bölgeyle ilgili kararların alınması konusunda etkili olamadıkları gibi, başkaları tarafından alınmış kararlara uymak zorunda kalmaktadırlar. Kendilerine sunulan yenileme projesi üzerinde pazarlık edebilecek, ekonomik yükümlülük altına girebilecek, örgütlenecek donanımına da sahip değildirler.

Tüm bu tespitlerden hareketle, kentsel dönüşümü; sosyal ve ekonomik programlara dayalı bir stratejik yaklaşımla, kent dokusunun, altyapısının (sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak) yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi şeklinde anlamak gerekmektedir. Yani, dönüştürülen bölgelerden yaşayanların başta ekonomik problemleri olmak üzere sosyal ve kültürel uyumluluklarını da bir arada değerlendiren bir yaklaşım zorunlu görünmektedir. Bu amaçla ilk yapılması gereken düzenleme, bu bölgelerde yaşayanların işsizlik sorununun çözümlenmesine yönelmelidir.

KURAMSAL ÇERÇEVE

Kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır (Roberts, 2000'den aktaran: Akkar, 2006);

- *Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulması:* kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü problemine çözüm bulmayı amaçlar.
- *Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermesi:* kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.
- *Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı:* fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar.
- *Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulması:* kentsel dönüşüm projeleri, 'sürdürülebilirlik' hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlamak ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerini geliştirmeyi hedefler.
- *Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilmesi:* kent dönüşüm projeleri, kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi sürecini çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle birlikte gerçekleştirmeyi hedefler.

19. yüzyıldan günümüze farklı kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimleri uygulanarak kentlerin, fiziksel, ekonomik, toplumsal ve çevresel bozulmasına karşı çözümler bulunmaya çalışılmıştır. "Kentsel dönüşümün birinci evresi: 19. yüzyılda modernitenin sanayi kapitalizmi ile birlikte işleyişiyle ortaya çıkan yeni kentsel işlevler, büyüyen sanayi ve artan kent nüfusunun etkin ve kontrollü bir biçimde düzenlenmesi amacıyla kentlerin bölgelere ayrılarak biçimlendirilmesine yöneliktir. Böylece sanayinin gereksinim duyduğu üretim

alanlarında, yeni konut alanlarının, mal ve hizmet akışına uygun, düzenli ve kontrollü fiziksel mekanların organizasyonu gerçekleştirilmiştir.

Kentsel dönüşümün ikinci evresi: İkinci Dünya Savaşı sonrası görülen alt kentleşme dönemidir. Bu evrede erken sanayileşmiş ülkelerde sanayiler kent dışına çıkarılarak kentlerde geniş alanlar oluşturulmuş, sosyal refah devleti politikaları ve seri üretime dayalı sanayinin yarattığı istihdam olanakları ile genişleyen ücretli kesimler yeni bir yaşam vaadiyle oluşturulan alt kentlere yönelmiştir. Geç sanayileşen ülkelerde ise metropol alanlar aşırı nüfus baskısı ve yetersiz istihdamla birlikte kontrolsüz bir biçimde genişlemiş, gecekondu bu dönemde yaygınlaşmıştır.

Kentsel dönüşümün üçüncü evresi: 1970'lerden itibaren küreselleşme süreciyle başlamıştır. Kentsel bozulma yapısal ve ekonomik nedenlere bağlı olarak açıklanmaya başlamıştır. Batıdaki sanayi kentlerinin çoğu bu sürecin sonucunda üretim mekanı olmaktan çıkarak tüketim mekanı haline gelmiş ve hizmet sektörünün kazançlı olduğu mekanlara dönüşmüştür. Kentler, farklı biçimlerde pazarlanmaya, diğer kentlerle yarışmaya başlamıştır. Düşük ücretlilerin, alt tabakaların barınma ihtiyacını karşılayan gecekondu mahalleleri de sosyal devlet politikalarının sona ermesi, ücretlerdeki düşüş, kent merkezlerinde rantların yükselmesine bağlı olarak merkezden uzaklaşan orta sınıfların talebi ile birlikte dönüşüme uğramıştır. Başta plansız, kontrolsüz biçimlenmiş kentler bağlamında olumlu anlamlarla karşımıza çıkan kentsel dönüşüm, kentlerde belirli iyileştirmeleri sağlarken, 1980'lerde daha çok küresel emlak piyasasının güç, rekabet ilişkileri tarafından biçimlenmeye başlamıştır" (İçli,2011).

19. yy'dan bugüne uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimleri çeşitlilik göstermiştir. 1800'lerin ortalarından 1945'lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi, *kentsel yenileme*dir (*urban renewal*). Endüstri Devrimi sonrasında, sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri, sağlıksız kentlerin gelişmesine neden olmuştur. Temiz, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi yönelik ilk kentsel yenileme projelerine örnek olarak şunlar gösterilebilir (Akkar, 2006);

- 19.yy'ın ikinci yarısında 'Park Hareketi' kente doğayı getirmeyi amaçlayan projeler; 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı, ve 1863'te de New York'ta Central Park yapılmıştır .
- Kent merkezlerinde geniş bulvar ve caddelerin açılmasını kapsayan kentsel yenileme projeleri; Paris'te 1850-1860 yılları arasında Baron Haussmann öncülüğünde gerçekleştirilen projede, Paris'in merkezinde büyük yıkımlar yapılmış, geniş bulvarlar ve caddeler açılmış ve bu ulaşım arterleri kent merkezi dışındaki Bois de Boulogne ve Bois de Vincennes gibi parklara bağlanmıştır.
- Kuzey Amerika'da 'Güzel Kent Hareketi'; gelişmiş; kentlerde geniş bulvar ve caddeler açılmış, belediye ve mahkeme binaları, kütüphane, müze gibi önemli kamusal kullanımlar bu bulvar ve caddelere cephe verecek biçimde yerleştirilerek kent merkezlerinin yenilenmesi sağlanmıştır.
- 20. yy'ın ilk yarısında, İngiltere'deki 'Bahçe Kent Hareketi' ve 'Yeni Kentler Hareketi'ne paralel olarak gelişen 'Modernist Hareket (CIAM (International Congresses of Modern Architecture) in Atina Sözleşmesi'nde belirlenen ana ilkelerine göre, 'modern kent' temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olmalıdır. Bu nedenle, kentlerin sağlıksız alanları yıkılmalı; bu alanlar tekrar yapılaşırken geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden

oluşan bir kentsel doku geliştirilmelidir); Paris başta olmak üzere Avrupa’da birçok kentte yıkımlar yapılmış, yıkılan alanlar, modernist planlama ve tasarım ilkelerine bağlı olarak tekrar geliştirilmiştir.

- Modernist Hareket, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra, kentlerin yeniden yapılanması sürecinde de etkili olmuştur. Savaş sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar, *kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction)* stratejisini gündeme getirmiştir. 1940 ve 1950’lerin kentsel politikaları, yeni kentsel kullanımların eski kullanımların yerine geçmesini ve geçmişten gelen fiziksel sorunların yok edilmesine yönelik kentlerin yeniden inşasını öngörmüştür.
- Amerika Birleşik Devletleri’nde 1949’da Konut Yasası ile sosyal konut politikasının genişlemesi ve kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlanmıştır. Yapılan planlar sonucunda, kent içi alanlarda, öncelik kenar mahallelerin temizlenmesine verilmiş, büyük yıkımlar yapılarak, bu alanlara çok katlı konut blokları inşa edilmiştir. Geleneksel kent merkezlerinde de büyük yıkımlar yapılmış ve yeni kent merkezleri, tamamen ofis ve ticaret işlevleri taşıyan alanlar haline getirilmişlerdir.
- 1960’lar ve 1970’lerde *kentsel iyileştirme (urban improvement)* ve *kentsel yenileme (urban renewal)* projelerine öncelik verilen yıllardır. Bu dönemde, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı kabul edilmiş, daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan-odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir.
- 1980’ler, birçok konuda olduğu gibi, kentsel dönüşüm konusunda da, önemli değişimlerin olduğu bir dönemdir. ‘*Kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment)*’ politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. Kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak amaçlanmıştır. Bu amaçla, başta İngiltere olmak üzere, Avrupa ve Kuzey Amerika’da kentsel dönüşümün katalizörleri olarak işleyecek ‘öncü projeler’ yapılmıştır: Birmingham’da Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi, Londra’da Canary Wharf, Liverpool’da Albert Docks, Rotterdam’da Rotterdam Waterstad ve The Cultural Triangle, New York’da Battery Park City ve South Street Seaport gibi. Bu tür projeler, geniş alanları kapsayan, kentsel işlev çeşitliliği içeren, çöküntü alanlarına tamamen yepyeni imajlar geliştirerek, bu alanlara ve kente hem potansiyel ulusal ve uluslararası yatırımcı ve müşterileri hem de turist çekmeyi hedeflemişlerdir.
- 1980’lerin dönüşüm projelerinin birçoğu kamu-özel sektör işbirlikleriyle gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde, özel sektörün rolü ön plana çıkarılırken, kamu sektörü (özellikle merkezi yönetim) temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenmiştir.
- 1990 sonrasından günümüze kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, ‘*kentsel yenileşme*’ ya da ‘*kentsel canlandırma (urban regeneration)*’dır. Bu dönemin önde gelen özelliklerinden biri, çok-aktörlü ve çok-sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinde; çöküntü alanlarına temel altyapı sunumu ve arazi ıslahında kamu sektörü teşviki ile özel sektör ve diğer aktörlerin dönüşüm süreçlerinde aktif rol alması sağlanmaya çalışılmasıdır.
- 1990 sonrası dönem kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin de etkin rol aldığı yıllardır. Bu dönemin kentsel politikaları, rekabetçi, işbirlikçi ve girişimci yönetim anlayışıyla hareket eden yerel yönetimlerin oluşumunu desteklemiştir.
- 1990’lar aynı zamanda, kentsel dönüşüm alanında yeni kurumsallaşmaların oluşturulduğu yıllardır. Bir taraftan, bölgesel ölçekte yeni kurumsal örgütlenmeler geliştirilmiş (İngiltere’de kentsel çöküntü alanlarının canlandırılmasında özel sektör kuruluşları, yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri, ve farklı toplumsal kesimlerle ortaklıkların kurulmasına öncülük eden, finansal kaynak sağlayan ve bölgesel ölçekte çalışan ‘kentsel canlandırma

ajansları' gibi), diğer taraftan, özellikle 1990'ların sonlarına doğru, kentsel canlandırmada özel sektör danışmanlığı ön plana çıkartılmıştır (İngiltere'de "kentsel canlandırma şirketleri" adı altında ortaya çıkan danışmanlık şirketleri gibi).

- 1990'lardan itibaren, Manchester'da Salford Quays ve Plymouth'da Sutton Harbour Canlandırma Projesi, hem fiziksel ıslah, hem çevresel iyileştirme, hem de ekonomik canlandırmayı amaçlayan projelere örnektir.
- Massachusett-Boston yakınlarında Lowell, Halifax'da Dean Clough ve Newcastle'da Cruddas Park'da yapılan kentsel canlandırma projelerinde; toplumun ekonomik refah düzeyini iyileştirici dönüşüm stratejileri ön planda tutularak, çöküntü alanlarında yaşayan insanlara, yeni iş ve eğitim imkanları sağlanmış, yeniden topluluk olabilmelerine yönelik katılımlı süreçlerle toplumsal dönüşümün sağlanmasına çalışılmıştır.

1980'lerde kentsel dönüşümde mekanın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 1990'lardan itibaren, ancak mekanın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerini bütünlük olarak ele alan bir yaklaşım geliştirildiğinde kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği görüşü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır.

Birleşik Krallık Çevre, Ulaşım ve Bölgeler Dairesi (DETR) tarafından atanmış özel bir Kentsel Çalışma Grubu (Urban Task Force) tarafından 1999'da yayınlanmış "Kentsel Rönesans"(DETR 1999) kararına göre (Smith, 2002);

"Kentsel Çalışma Grubu kentsel çöküşün sebeplerini ortaya çıkaracaktır... ve insanları kentlerimize, kasabalarımıza ve kentsel mahallerimize geri getirecek pratik çözümler geliştirecektir. Kentsel yenileme için yeni bir vizyon oluşturacak... [Önümüzdeki 20 sene zarfında] yeni yerleşimlerin %60'ı daha önce geliştirilmiş araziler üzerine inşa edilmelidir... Kentlerimizin ve kasabalarımızın kontrolünü kaybettik; kötü tasarımıyla, ekonomik yayılma ve toplumsal kutuplaşma ile bozulmalarına izin verdik. 21.yy'ın başı bize bir kentsel Rönesans şansı sunan bir değişim zamanıdır"

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türkiye'de kentler, aşırı nüfus yığılmaları, afet tehlike ve riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli nedenlerden kaynaklanan sorunlarla karşı karşıyadır. Bu sorunların her biri, ülkemiz için kentsel dönüşüm / yenileme ihtiyacını doğuran faktörlerdir. Olağandışı kent yenileme nedenlerini ise, depremler basta olmak üzere afetler ve afet riskleri oluşturmaktadır.

"Ülkemizde Osmanlı döneminde yangın bölgelerinin yeniden inşası ile ilk örnekleri görülen kent yenileme uygulamalarını kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı içinde, kentsel sitlere yönelik çalışmalar izlemiş, günümüzde ise, yasa dışı ve yaşam kalitesi düşük kentsel alanların yasallaştırılması ve sağlıklılaştırılması, prestijli yeni merkezi iş alanları, fuar, alışveriş ve eğlence merkezleri, uluslararası tatil köyleri, golf sahaları gibi dönüşüm uygulamaları ile devam etmiştir.

1950'ler ve onu takip eden yıllarda ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanmaya başlayan gelişmeler kentleşme hızının ve kentsel nüfusun artmasına neden olurken, kentler bu yıllardan itibaren hızlı bir dönüşüm sürecine girmiş, bu süreçte yeni merkezler ortaya çıkmış, kentlerin gelişme yönleri değişmiş, merkezi iş alanı içinde kentsel rantların artmasıyla ekonomik ömrünü tamamlamadan binaların çoğu yıkılarak yerlerine çok katlı yapılar inşa edilmiş, yeşil

alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşime uygun olmayan alanlar konutlarla kaplanmaya başlanmış, kent merkezleri daha kalabalık ve değerli hale gelmiştir. Bu dönüşüm sürecinde kentler plansız gelişmeleri yanında hem doğal, tarihi ve kültürel çevreyi hem de afet risklerini göz ardı ederek büyümüşlerdir. 1950 ve 60'lı yıllardan itibaren İstanbul ve Ankara başta olmak üzere büyük kentler bu dönüşümün simgesi olmuştur" (Genç,2008)

Türkiye'de kentleşme ve planlama, kent yenileme kavramı 1970'li yıllarda ele alınmaya başlanmış, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlanması ise 1980'li yıllarda ancak mümkün olmuştur. 1980 sonrasında kentler, çevrelerine eklenen yeni oluşumlarla (gecekondu alanları, sanayi bölgeleri, devlet kurumları, üniversite kampusları vb.) büyümeye devam etmiş özellikle göç ve yasadışı yapılanma nedeniyle kentsel dönüşüm ihtiyacı giderek daha belirgin hale gelmiştir.

"Ülkemizde göç en küçük yerleşim biriminden doğrudan büyük kentlere yerleşmek şeklinde gerçekleşmektedir. Göçün beraberinde getirdiği konut sorunu, ekonomik sorunlar, sosyo-kültürel sorunlar, sosyal gerilimler ve çatışmalar sonucunda kentsel çöküntüler ortaya çıkmaktadır. Başta kent merkezleri olmak üzere, kentlerin bütünü, bu denetimsiz göçün fizik mekan üzerindeki yansımalarına maruz kalmaktadır. 1927 yılında nüfusun % 24'ü kentlerde yaşarken, 2000 yılı nüfus sayımlarına göre bu oran yaklaşık % 65'e ulaşmıştır. Barınma gereksinmesinin kısa dönemde çözülmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıklı ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar, sağlık ve beslenme koşullarında yetersizlikler bir araya gelerek kentsel yoksunluğun ve dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmaktadır. Ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıklı kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur." (Özden, 2006)

2000'li yıllarla beraber ülkemizdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır (Bk.Ekler).

Bu dönemde, ülkemizin kentsel planlama ve kentsel dönüşüm uygulamalarını küresel ve ulusal etkenler tetiklemiştir. Sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramları öne çıkartan küresel akımlar, AB'ye uyum müzakereleri ve uluslararası ortaklıklar kapsamındaki uygulamalar ve kamuda özelleşmenin yoğunluk kazanması bu etkenler arasındadır. Ayrıca, hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur. Karar verme süreçlerine mahalle muhtarları, il kamu kuruluşları, meslek kuruluşları, üniversiteler, sendikalar ve gündem konularıyla ilgili sivil toplum kuruluşlarının katılımı yasal olarak mümkün kılınmış olsa da bu katılım fikir verme aşamasında katılımdan öteye gitmemekte, karar alma ve plan uygulamalarını denetlemede kapalı sistem devam etmektedir. Bu doğrultuda, yerel girişimle Kocaeli, Rize ve İzmir'de ticaret ve sanayi odaları, İzmir'de EGEV ve Bursa'da KalDer gibi bazı sivil toplum örgütleri kendi bölgelerinde mekansal stratejik plan yapma girişimlerinde bulunmuşlardır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Bu dönemde, kentsel yaşam alanları; kent çeperlerinde yaşayan alt gelir gruplarının mahallerinin yıkılması, alt-orta gelir grubunun kent içindeki konutları iyileştirmeleri, metropoliten alanlarda araba sahipliğinin artışı ile üst-orta gelir grubunun kırsal veya orman alanlarını yapılandırmaları ve üst gelir grubunun kent merkezindeki tarihi veya eskimiş konutları yenilemeleri gibi yöntemlerle değişip, dönüşmüştür ve bu süreç hala benzer şekilde devam etmektedir.

Türkiye’de Dönemler İtibariyle Kentsel Dönüşüm

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSA	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonomik Büyüme <i>Demografik Değişim:</i> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme <i>Demografik Değişim:</i> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Özelleştirme; AB ilişkileri <i>Demografik Değişim:</i> Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Yap-satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan nitelsiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 <i>Planlama Uygulamaları:</i> Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolen Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondular bölgelerinin sağlıklılaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondular alanlarının yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklılaştırma ve islah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması;

Kaynak: Ataöv ve Osmay , 2007, s.60

AB ülkelerinde 1950’li yıllardan sonra başarılı kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu projeler; stratejik planlama yapılarak, işbirlikçi ve katılımlı planlama ve müzakereci yöntemlerle, yerel bağlamı dikkate alarak, çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlarla, uygun kurumsal örgütlenmelerle, kolektif çabalarla gerçekleştirilmişken Türkiye’de, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekanın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir.

İZMİR'E İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Kentsel dönüşüm kavramının özünde değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Ülkemizde bu dinamizmin en etkili görüldüğü kentlerden biri İzmir'dir.

Çünkü İzmir;

- ✓ 5.000 yıllık bir tarihsel, kültürel mirasa sahiptir.
- ✓ Geçmişte olduğu gibi son 20 yıl içinde de "ilklerin şehri olma" özelliğini korumaktadır. (İlk kalkınma ajansı, ilk teknopark, ilk teknoloji enstitüsü, ilk rüzgar santrali gibi..)
- ✓ Türkiye'nin en büyük ikinci ticaret merkezi olmasını sağlayan uluslar arası iş kültürü vardır.
- ✓ 8 üniversitesi ile girişimci ve proaktif bir işgücü yetişmektedir.
- ✓ 21 endüstri bölgesi, 2 serbest bölge ve 4 ticaret limanı ile güçlü bir sanayi alt yapısına sahiptir.
- ✓ İyi bir iklimi vardır ve bundan dolayı geniş bir yerleşim mekanı bulunmaktadır.
- ✓ İmalat sanayi alt yapısı düşük teknoloji kullanımına* dayalıdır ve öne çıkan sektörler; Gıda ürünleri ve içecek, Tekstil ürünleri, Tütün ürünleri ve Bitkisel üretimdir.

Ancak İzmir;

- OECD tarafından belirlenen 78 metropol bölgeler içinde kişi başına GSYİH ve işgücü verimliliği açısından en alt sıralarda yer almaktadır.
- Nüfus artış hızı ve net göç oranı çok yüksektir.
- Bölgedeki yüksek öğretim kurumlarından mezun olan yüksek kaliteli işgücü, sanayideki düşük teknolojiye dayalı uzmanlaşma nedeniyle iş bulmada güçlük çekmekte veya niteliklerine uygun çalışma koşullarında iş bulamamaktadır. Bu durum yüksek kaliteli işgücünün bölge dışına göç etmesine neden olmaktadır.
- Buna karşılık iç göç olarak, düşük kaliteli uzmanlaşmamış işgücü bölgeye gelmektedir. Bu yöndeki göç hareketi İzmir'de,
 - Yaratıcı sınıfın (creative class) gelişmesini,
 - Yenilikçilik kapasitesinin artmasını,
 - İleri ve ileri/orta teknoloji (high-tech&high/medium tech) içeren iç ve dış yatırımların bölgeye gelmesini engellemektedir.

Ege Bölgesi Sanayi Odası, İzmir'in yukarıda özetlenen avantaj ve dezavantajlarını göz önünde bulundurarak; 1993 yılında Türkiye'de ilk kez (AB ülkeleri hemen hemen aynı zamanda) Organize Sanayi Bölgelerine dayalı bir bölgesel kalkınma planı hazırlamıştır. Bu planla, İzmir'in nüfus, göç, sağlıksız kentleşme, çevre problemleri, ulaşım ve haberleşme gibi alt yapı yetersizlikleri, işsizlik sorunlarını çözümlemek, bölgenin yarattığı katma değeri arttırmak ve 21.yy dinamiklerini öngörerek hazırlanmak için harekete geçilmiştir. Planın amacı, "İzmir'in etkilediği ve etkilendiği coğrafik, ekonomik, sosyal, kültürel çevresi ile Ege

* İmalat sanayinin teknoloji temeline dayalı sınıflaması Ar&Ge yoğunluğuna bağlı olarak yapılmaktadır. Buna göre toplam brüt üretim değeri içinde Ar&Ge harcamalarının payı %5'den fazla olan sektörler yüksek teknoloji, %1.5-5 arasında olan sektörler yüksek-orta teknoloji, %0.7-1.5 arasında olan sektörler orta-düşük teknoloji, %0.7'den olan sektörler ise düşük teknoloji grubu içinde sınıflandırılmaktadır.

bölgesi kapsamında; sanayi-çevre-kent-alt yapı dörtlüsüne dayanılarak, organize sanayi bölgeleri ve toplu konut alanları bütünleşmesi çerçevesinde, İzmir merkezi'ne ve merkez ilçeleri'ne yönelik göçleri de kendine çekecek uydu sanayi kentleri oluşturmak suretiyle, dengeli, sağlıklı ve planlı bir kalkınma süreci içinde İzmir'in Türkiye ve dünya ile entegrasyonun sağlanması" (EBSO;1993) olarak belirlenmiştir.

1993 yılında kamuoyuna duyurulan bu planda, Türkiye'de yerel planlı kalkınma modelinin uygulamasında İzmir'in bölge pilot olması talep edilmiş, yerel ve özel kuruluşların birlikte gerçekleştireceği bölgesel kalkınmanın sürükleyici ve dinamik faktörü olarak sanayi sektörü seçilmiştir.

Ege'de Planlı Kalkınma Modelinde, sanayi sektörünün gelişmesinin önündeki en önemli engeller;

- yatırım maliyetlerinin yüksekliği,
- sanayi arazisi kıtlığı,
- alt yapı yetersizliği,
- ulaşım olanaklarının kısıtlılığı,
- enerji teminindeki güçlükler,
- haberleşme alt yapısının yetersizliği,
- çevre koruma önlemlerinin yüksek maliyetleri

olarak tespit edilmiştir.

Bu çerçevede anılan modelde, yerel kalkınmanın itici gücü olan sanayi sektörünün en önemli sorunlarının çözümü için, sanayinin yayılma eğiliminde olduğu ve gelişme potansiyeli bulunan alanlarda organize sanayi bölgelerinin (OSB) kurulmasının planlanması önerilmiş, bölgenin coğrafik ve doğal yapısına ve bu yapının ortaya çıkardığı ekonomik etkinlik alanlarına bağlı olarak İzmir-Çanakkale, İzmir-İstanbul, İzmir-Ankara, İzmir-Denizli ulaşım aksları üzerinde mevcut 4, yapımı süren 5, kuruluş aşamasında 3 olmak üzere toplam 25 OSB'nin faaliyete geçmesi istenmiştir.

Modelde, kurulması önerilen OSB'lerin yerleşim noktalarının belirlenmesinde;

- sulu tarım arazisi olmaması
- aktif turizm alanı içinde yer almaması
- yeterli miktarda yer altı ve yer üstü su kaynakların sahip olması
- enerji ve iletişim ihtiyaçlarının istenilen miktar ve kalitede karşılanabilir olması
- bölgenin tarımsal üretiminin değerlendirilmesine (tarım-sanayi bütünleşmesine ve girdi-çıkı ilişkisinin arttırılmasına) imkan tanınması
- ana ulaşım aksları üzerinde bulunması, mevcut ve kurulacak hava-deniz-karayollarına yakın olması
- toplu konut alanlarıyla bütünleşebilmesi

hususları dikkate alınmıştır. Buna göre, aşağıdaki tabloda görülen mevcut ve önerilen OSB'lerin yerleşim aksları; coğrafi ulaşım aksları, dağların oluşturduğu doğal koridorlar, Gediz-Büyük ve Küçük Menderes nehirlerinin yarattığı doğal akarsu havzalarından geçecek şekilde planlanmıştır.

1993 Yılında EBSO Planlı Kalkınma Modelinde Yer Alan OSB'ler

OSB ADI	FAALİYETTE	YAPIMI SÜREN	KURULUŞ AŞAMASINDA	ÖNERİLEN
İzmir-Çanakkale aksında				
İzmir Atatürk	X			
Menemen Deri		X		
Aliağa				X
Edremit				X
Bergama				X
Çanakkale			X	
İzmir-İstanbul aksında				
Manisa	X			
Akhisar			X	
Sındırgı				X
Balıkesir		X		
İzmir-Ankara aksında				
Kemalpaşa		X		
Turgutlu				X
Salihli				X
Kula				X
Banaz				X
Uşak	X			
Uşak Deri		X		
İzmir-Denizli aksında				
Kısıkköy Met. Ağaç				X
Torbalı				X
Tire			X	
Ortaklar				X
Söke				X
Nazilli				X
Aydın		X		
Denizli	X			

Kaynak: EBSO,1993

Temel dayanaklarını “Bu model ile; Ege’de odak noktasını İzmir’in oluşturacağı örümcek ağı tarzında bir yeniden yapılanma ortaya çıkacak, ağın düğüm noktalarında OSB’ler ve bu bölgelerle bütünleşmiş toplu konut alanları, yer alacak bu birliktelik ekonomik-sosyal yerleşim birimleri olan uydu sanayi kentlerini oluşturacak, bu oluşum ile ekonomik etkinlik bölgeye yayılırken nüfus merkeze yönelmeden dış halkalarda kademeli olarak barajlanacaktır” (EBSO,1993) ifadesi ile belirleyen “Ege’de Planlı Kalkınma Modeli”, Türkiye’nin özel kesim tarafından tasarlanmış ilk bölgesel kalkınma planıdır. Planda önerilmiş olan OSB’lerin büyük bir kısmı DPT tarafından yıllık yatırım programlarına alınmış ve çoğu faaliyetine başlamıştır.

Anılan Modelin önerdiği İzmir’i büyük şehirlere bağlayan temel akslar üzerinde yer alacak toplam 25 OSB’nin tam faaliyete geçmesi sonunda beklenen yararlar;

- Ege bölgesinde sanayi sektörünün mekansal organizasyonu OSB’lere dayandırılmış olacak
- Uluslararası standartlarda sanayi arazisi yaratılmış olacağından yatırım maliyetleri içinde arazi fiyatlarının payı azalacak
- Bölgenin öncelikli sektörlerinde planlama/strateji yapmak olanaklı hale gelecek
- Ulusal ve uluslararası düzeyde girdi-çıktı bağlantılarının artırılması için gerekli ortam (haberleşme, ulaşım vb konularda yaratılan dışsalılıklar nedeniyle) oluşturulacak
- İzmir’den yapılacak ihracatta artış sağlanacak
- Bölgenin GSYİH sında artış gerçekleştirilecek
- Yatırım olanaklarındaki genişleme nedeniyle bölgeye çekilen yatırım miktarı artacak

şeklinde ifade edilmiştir.

“Ege’de Planlı Kalkınma Modeli”nde önerilen 13 OSB’nin 11’i yatırım kapsamına alınmış, geçen 18 yıl içinde bunlardan 7’sinin çalışmaları tamamlanarak işletme aşamasına geçmiş, kalan 4’ünün de kuruluş çalışmaları sürdürülmektedir. Bu sonuç, Ege’de sanayileşmeye canlılık kazandırmak üzere planlanan mekansal organizasyon önerilerinin başarısını göstermektedir.

Aşağıdaki 2 tabloda, önerilen OSB’lerin bugünkü durumlarına ilişkin karşılaştırma ve 2011 yılı itibariyle İzmir ve İzmir’i çevreleyen 3 ilde (Manisa-Aydın-Uşak) yer alan OSB’lerin fiziki durumları yer almaktadır.

1993-2011 Döneminde Ege Bölgesinde OSB'lerin Aşamaları Karşılaştırması

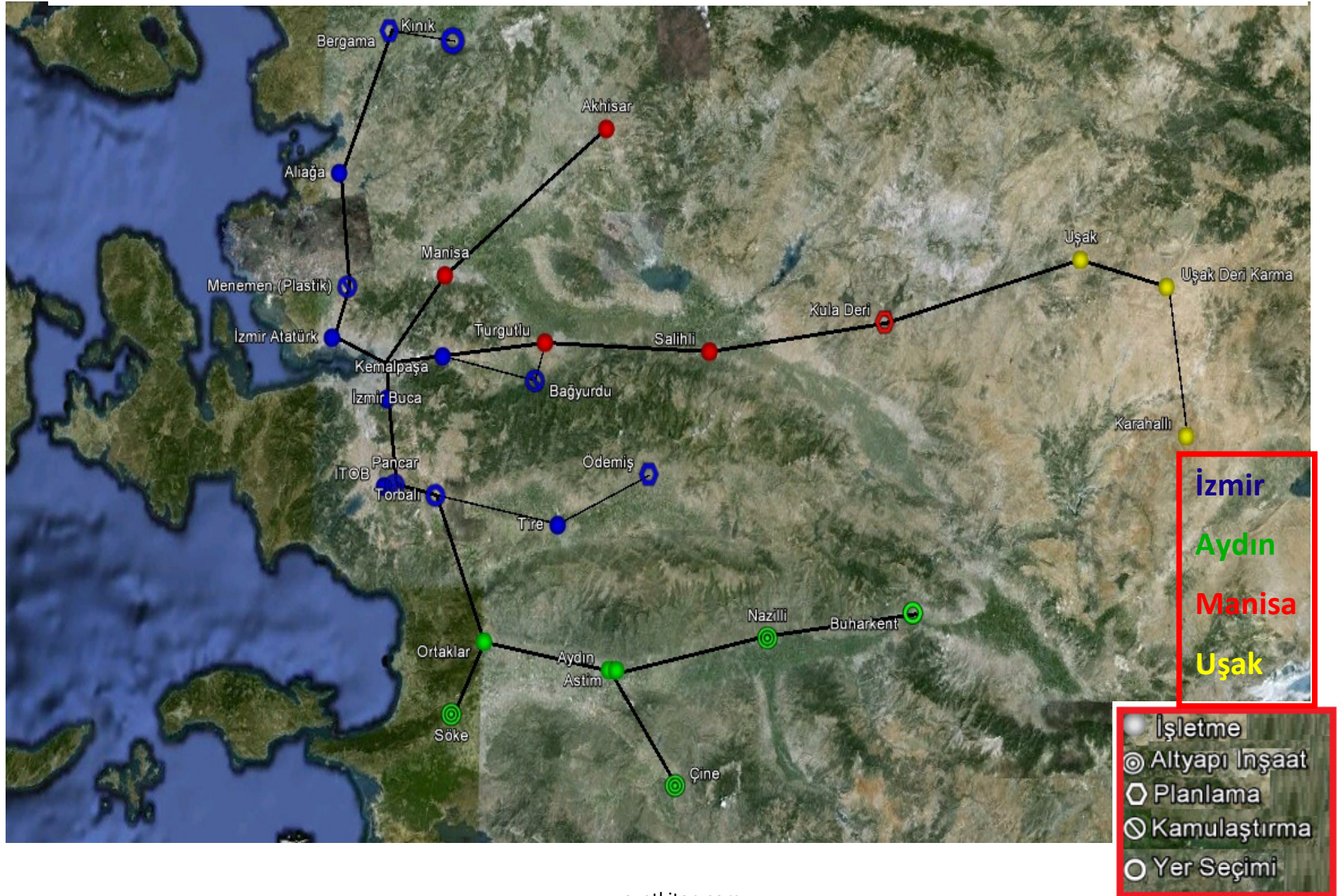
OSB Adı	1993 yılındaki aşama				2011 yılındaki aşama					Gerçekleşme Durumu
	FAALİYETTE	YAPIMI SÜREN	KURULUŞ AŞA.	ÖNERİLEN	YER SEÇİMİ	KAMULAŞTIRMA	PLANLAMA	ALTYAPI İNŞAAT	İŞLETME	
İzmir Atatürk	X								X	Faaldi, devam ediyor
Menemen Deri		X							X	Tamamlandı, serbest bölge oldu
Aliğa				X					X	Faaliyete geçti
Edremit				X						-
Bergama				X			X			Plana alındı, çalışmalar sürüyor
Çanakkale			X						X	
Manisa	X								X	Faaldi, devam ediyor
Akhisar			X						X	Faaliyete geçti
Sındırgı				X						-
Balıkesir		X								Tamamlandı
Kemalpaşa		X		X					X	Kısmen faaliyete geçti
Turgutlu				X					X	Faaliyete geçti
Salihli				X					X	Faaliyete geçti
Kula				X			X			Plana alındı, çalışmalar sürüyor
Banaz				X						-
Uşak	X								X	Faaldi, devam ediyor
Uşak Deri		X							X	Tamamlandı
Kısıkköy Met. Ağaç				X					X	Faaliyete geçti
Torbalı				X	X					Plana alındı, çalışmalar sürüyor
Tire			X						X	Faaliyete geçti
Ortaklar				X					X	Faaliyete geçti
Söke				X				X		Plana alındı, çalışmalar sürüyor
Nazilli				X				X		Plana alındı, çalışmalar sürüyor
Aydın		X							X	Tamamlandı
Denizli	X								X	Faaldi, devam ediyor

İzmir-Aydın-Manisa ve Uşak Bölgesindeki OSB'lerin Fiziki Durumu (2011)

İLLER	OSB ADI	OSB'NİN AŞAMASI					OSB ALANI BRÜT (Hektar)
		YER SEÇİMİ	KAMULAŞTIRMA	PLANLAMA	ALTYAPI İNŞAAT	İŞLETME	
AYDIN	AYDIN					X	110,00
	ASTİM					X	530,00
	ORTAKLAR					X	112,00
	SÖKE				X		185,00
	NAZİLLİ					X	126,00
	BUHARKENT	X					83,50
	ÇİNE				X		221,40
İZMİR	İZMİR ATATÜRK					X	700,00
	KEMALPAŞA					X	1.300,00
	TİRE					X	410,00
	İZMİR BUCA					X	50,00
	İTOB					X	251,00
	İZMİR ALİAĞA					X	922,00
	ÖDEMİŞ			X			93,00
	İZMİR BERGAMA			X			179,00
	İZMİR PANCAR OSB				X		95,00
	KINIK	X					85,00
	MENEMEN (PLASTİK)		X				90,00
	TORBALI	X					65,00
	İZMİR BAĞYURDU		X				146,00
	BAYINDIR ÇİÇEK	X					1.500,00
	BAYINDIR GIDA	X					2.150,00
	SEFERİHİSAR	X					5.000,00
	DÖKÜMCÜLER	X					2.500,00
MANİSA	MANİSA					X	959,16
	MANİSA TURGUTLU I.					X	162,00
	AKHİSAR					X	292,00
	SALİHLİ					X	115,00
	KULA DERİ			X			203,00
UŞAK	UŞAK DERİ (KARMA)					X	264,00
	UŞAK					X	681,00
	UŞAK KARAHALLI				X		68,00

Kaynak: <http://osbbs.osbuk.org.tr>

EGE BÖLGESİNDEKİ OSB'LERİN AŞAMALARI-2011



Ege’de Planlı Kalkınma Modeli, sanayinin mekansal organizasyonu için OSB’lerin faaliyete geçmesini önerirken, bu bölgelerde istihdam edilecek işgücü dolayısıyla ortaya çıkaracak nüfus toplulaşmasının kontrol altına alınması için; var olan ve yeni önerilen OSB alanlarıyla bütünleşmiş, teknik ve sosyal alt yapısı tamamlanmış toplu konut alanlarının da kurulmasını önermiştir. Uygun hazine arazilerinde pilot toplu konut uygulamalarının başlatılarak, hem çalışanlar açısından yeni iş imkanlarının yaratılması, işverenler açısından ulaşım ve zaman tasarrufu sağlayacağı için iş verimliliğinin artırılması hem de şehir planlama açısından kontrolsüz yapılaşmanın önüne geçilmesi talep edilmiştir.

Ancak, modelin iki temel dayanaklarından biri olan OSB’lerin kurulmasında elde edilen başarıya, ikinci dayanak olan artan nüfus baskısının OSB’lerle entegrasyon içinde planlanacak toplu konut alanları sayesinde ekonomik ve sosyal yapıyla bütünleşmiş, beşeri sermaye kaynağını koruyan ve geliştiren bir kentsel gelişim alanında ulaşılammıştır.

Sağlıksız kentleşmenin plansız büyümeye dayanmasından hareketle günümüzden yaklaşık 20 yıl önce kentsel dönüşüm önerileri geliştiren İzmir’de, plansız konut alanları inşasına devam edilmiş, kente göç eden insanların yaşam kalitelerinin yükseltilmesi, mesleki becerilerinin artırılması yönünde önlemler alınamamış, gerek kent içi ve kentler arası gerekse limanla ilgili ulaşım problemleri çözülememiş, yetiştirilen nitelikli ve becerili işgücü bölgede tutulamamış, yerine mesleki beceriden yoksun çoğunluğu işsiz bir genç nüfus ile emekliliklerini bu bölgede yaşamaya karar veren dolayısıyla yaşlı bakımı ve ihtiyaçlarının karşılanmasında hazırlıksız devasa bir kent ortaya çıkmıştır.

1950’li yıllardan bu yana plansız kentleşme sorunlarına maruz kalan İzmir’de, 1980’li yıllarda yoğun biçimde aldığı göçler nedeniyle artan bir hızda kentsel çöküntüler oluşmuştur. Göç meselesinin, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutlarda ele alınmadıkça çözümlenmesi mümkün değildir. Sadece kent çeperinde oluşmuş gecekondu bölgelerinde yaşayan insanları yeni inşa edilen bölgelere taşımak suretiyle bu sorun çözümlenememekte aksine kentle bağlantısını tamamen yitirmiş “gettolaşma” gibi daha büyük problemler ortaya çıkmaktadır.

İzmir’de kaçak yapılaşma oranı %55 olduğu belirtilmektedir. Bu oran diğer büyük kentlere göre oldukça yüksektir. Yasadışı inşa faaliyeti; büyük ölçüde dayanıksız bina anlamına gelmektedir ki bölgenin özellikle deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, var olan binaların durumlarının tespit edilmesi, gerekli alanların yenilenmesi, iyileştirilmesi yönünde yürütülecek çalışmaları İzmir’de diğer illere göre daha öncelikli hale getirmektedir. Bu durum İzmir’in bir kentsel dönüşüm mücadelesi vermesi gerektiğini göstermektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi kentsel dönüşüm amaçlı 10 bölgede projeler geliştirmiştir (Bk. Ekler) Projelerden bir kısmı özel sektör işbirliğiyle yürütülecek, bir kısmı da Belediye tarafından gerçekleştirilecektir. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından sürdürülen çalışmalar kapsamında, Cennetçeşme, Örnekköy, Menemen, Torbalı, Bayındır, Gaziemir-Aktepe’deki kentsel dönüşüm projelerinin Bakanlar Kurulu’na sunulduğu, Umurbey, Ege, Hilal, Ballıkuyu, Uzundere, Buca-Çaldıran ve Çiğli-Güzeltepe mahalleleri için de dönüşüm planı hazırlık çalışmalarının devam ettiği belirtilmektedir.

Ancak bu gerekli ve acil önlemler, ekonomik problemin en önemli gerekçesini oluşturan işsizlik sorununun çözümlenmemesi durumunda kalıcı bir refah sağlamaktan çok uzak kalacaktır. İşsizlik sorunu çözümlenebilmesi ise; bölgede yaratılan katma değer artırılması dolayısıyla yerli ve yabancı sermaye yatırımlarına yönelik tedbirlerin alınmasını gerekli kılmaktadır. Bu nedenle aşağıdaki bütüncül model önerisi geliştirilmiştir.

BÜTÜNCÜL MODEL ÖNERİSİ

Kentsel dönüşüm ile ilişkin literatürden ve gerçekleşmiş olan Batı ve Türkiye örneklerinden de anlaşılacağı gibi, kentsel çevrenin dönüşümü yalnızca fiziksel değil, ayrıca sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevre koruma ve demokratik örgütlenme ile bütüncül bir yaklaşımla düşünülmelidir (Ataöv ve Osmay, 2007).

Fiziksel çevrenin değişiminin yanı sıra sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, ekolojik ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir. Yani kentsel dönüşüm;

- ✓ Ekonomik canlandırmanın gerçekleştirilmesi, istihdamın yaratılması,
- ✓ Sosyal ve Kültürel yaşamın geliştirilmesi,
- ✓ Yaşam standardının artırılması,
- ✓ Eğitim seviyesinin yükseltilmesi,
- ✓ Kolektif faaliyetlerin geliştirilmesi ve buna yönelik mekanların oluşturulması,

hedeflerini içeren daha kapsamlı bir toplumsal dönüşüm ve değişim öngören bir eylem planı olarak ele alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinde, fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, istihdam olanaklarının artırılması; ekonomik canlılığını yitiren alanlara yeni ekonomik aktivitelerin çekilmesi; buna yönelik teşvik programlarının geliştirilmesi; yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması; vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programlarının açılması; mekansal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması; çöken kentsel mekanlarda toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması; doğal ve enerji kaynakların hem korunması, hem de etkin ve verimli kullanılmasına yönelik stratejilerin geliştirilmesi gibi toplumsal, ekonomik ve çevresel değerleri ön plana çıkaran politikaların da bulunması gerekmektedir (Akkar, 2006)

İzmir’de kentsel dönüşümün ekonomik boyutu; İzmir’in geçtiğimiz 25 yıl içinde yitirmiş olduğu ekonomik canlılığın yeniden sağlanması ve İzmir’e yerleşmiş olan özellikle nüfus beceri kazandırılıp, iş ve meslek sahibi olmalarını sağlamak suretiyle kent ile uyumlanmalarını temin etmeye yönelik süreçleri kapsamak zorundadır.

İzmir ve hinterlandında yer alan Manisa, Aydın ve Uşak illerinde faaliyet gösteren, kuruluş aşamasında olan ve planlanan OSB’lerde önemli bir sanayi yatırım potansiyeli bulunmaktadır. Bu potansiyelin harekete geçirilmesi suretiyle bölgenin yeniden ekonomik canlanması gerçekleşecek ve eşzamanlı olarak kentsel, çevresel, sosyal sorunların aşılabilmesi için kaynak yaratılmış olacaktır.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, OSB' leri

“Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı

bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleri" olarak tanımlamaktadır.

OSB'lerin kuruluş amaçları ise;

- Sanayinin disipline edilmesi,
- Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
- Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanayicilerin bir arada ve bir program dahilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kar artışının sağlanması,
- Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması,
- Tarım alanlarının sanayide kullanılmasının disipline edilmesi,
- Sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması,
- Müşterek arıtma tesisleri ile çevre kirliliğinin önlenmesi,
- Bölgelerin devlet gözetiminde, kendi organlarınca yönetiminin sağlanması

şeklinde özetlenebilmektedir.

Yani, OSB'ler gerek işletme aşamasında gerekse planlama aşamasında, yerel ölçekte uygulanacak bölgesel kalkınma planlarında ve kentsel dönüşüm projelerinde aktif bir rol almalıdırlar. Günümüzde, kent-bölgesel kalkınma-çevre-insani gelişmişlik-toplumsal gelişim aşamaları birbirini izleyen ardışık süreçler şeklinde değil aksine eş zamanlı ve koordineli olarak bütüncül bir yaklaşımla tasarlanmakta ve özellikle yerel aktörlerin katılımı ile sürdürülebilirlik sağlamaktadırlar.

Aşağıdaki tabloda, İzmir ve çevreleyen illerde son 20 yılda gerek faaliyette gerekse kuruluş aşamalarında bulunan OSB'lerin toplam büyüklüğü, tahsis edilen ve tahsis edilecek parsel sayıları ve bu değişkenlerden hareketle hesaplanan doluluk oranı hesaplanmıştır. Değerler 2011 yılına aittir. Tablo incelendiğinde, esas alınan illerde faaliyet gösteren OSB'lerin önemli bir yatırım potansiyeline sahip olduğu anlaşılmaktadır. İzmir, Aydın, Manisa ve Uşak illerindeki tüm OSB'lerde, bu bölgelerin çoğunda yatırım yapılacak parsel sayısının devreye sokulması durumunda önemli bir ekonomik canlanmanın ortaya çıkacaktır.

İzmir-Manisa-Aydın-Uşak OSB'lerde Yatırım Potansiyeli

OSB ADI	OSB'NİN BÜYÜKLÜĞÜ (HEKTAR)	TOPLAM SANAYİ PARSEL SAYISI	TAHSİS EDİLEN SANAYİ PARSEL SAYISI	TAHSİS EDİLECEK SANAYİ PARSEL SAYISI	DOLULUK ORANI (%)
Atatürk	700,00	594	594	0	100,00
Kemalpaşa *	1.300,00	930	0	930	45,00
Tire	410,00	232	112	120	48,28
Buca Ege Giy. San.	50,00	136	136	0	100,00
Aliğa	922,00	373	140	233	37,53
Ödemiş	0,00	0	0	0	0,00
Bergama	179,00	100	38	62	38,00
Pancar	95,00	73	64	9	87,67
Kınık	0,00	0	0	0	0,00
Menemen Plastik	90,00	50	34	16	68,00
Torbalı	66,58	43	34	9	79,07
İTOB	251,00	367	325	42	88,56
Bağyurdu	146,00	0	0	0	0,00
Bayındır çiçek	1.500,00	0	0	0	0,00
Bayındır gıda	2.150,00	0	0	0	0,00
Seferihisar	5.000,00	0	0	0	0,00
Dökümcüler	2.500,00	0	0	0	0,00
Salihli	115,00	55	52	3	94,55
Kula Deri	203,00	0	0	0	0,00
İZMİR TOPLAM	4.209,58	2.898	1.477	1.421	50,97
Manisa	959,16	247	187	60	75,71
Turgutlu	162	71	68	0	95,77
Akhisar	292	95	65	30	68,42
Salihli	115	55	52	3	94,55
Kula Deri	203	0	0	0	0
MANİSA TOPLAM	1.731,16	468	372	93	79,49
Uşak	640,00	373	352	21	94,37
Deri Karma	264,00	294	284	10	96,60
Karahallı	68,00	87	12	75	13,79
UŞAK TOPLAM	972,00	754	648	106	85,94
Aydın	110,00	67	67	0	100,00
Astim O.S.B.	530,00	257	109	0	42,41
Ortaklar	122,00	44	17	27	38,64
Söke	185,00	89	0	89	0,00
Nazilli	126,00	46	44	2	95,65
Buharkent	0,00	0	0	0	0,00
Çine	0,00	0	0	0	0,00
AYDIN TOPLAM	1.073,00	503	237	118	47,12

*Kemalpaşa OSB'nin diğer bölgelerden farklı bir kronumu vardır. Bölge var olan sanayi parsellerinin dönüştürülmesiyle oluşturulmaktadır. Yapım çalışmaları halen sürdürülmektedir. Bu nedenle yapım çalışmaları bitiğinde ortaya çıkacak parsellere göre doluluk oranı KOSBİ Müdürlüğünden temin edilmiştir.

OSB Aşaması ve Alanı (Hektar)

İLLER	OSB'NİN AŞAMASI/ALAN				
	YER SEÇİMİ	KAMULAŞTIRMA	PLANLAMA	ALTYAPI İNŞAAT	İŞLETME
AYDIN	83,5			532	752
İZMİR	150	236	272	95	2333
MANİSA			203		1528,1
UŞAK					1013
TOPLAM	234	236	475	627	5626,1

Bölgedeki OSB'lerin toplam alanı 7.198 hektardır. Bu alanın %22'si (1.572 hektar) henüz planlama aşamasındadır. İncelenen 4 ilde, gerek işletme aşamasında olup henüz %100 doluluğa ulaşmamış bölgelere gerekse planlanan bölgelere yabancı yatırımcı çekmek için çeşitli müdahaleler gerçekleştirilebilir. OSB'lerin doluluk oranlarının artırılması, bölgesel kalkınma açısından olduğu kadar kentsel dönüşüm projelerinin başarısı açısından da büyük katkı sağlayacaktır.

Bu nedenle kentsel dönüşüm alanları ile yatırımcı çekilebilecek OSB'ler arasında entegrasyon sağlanmalıdır. Uzun vadede entegrasyonun başarısı, OSB'lerin istihdam olanaklarının artırılması yoluyla özellikle kentsel dönüşüm bölgelerinde yığılmış olan nüfusa iş ve beceri kazandırmaya dayandırılmalıdır. Bunun için OSB'lere yeni yatırımların çekilmesiyle artan yatırımlar sonucunda toplam üretim hacmi ve istihdam artacaktır. Dolayısıyla, ilave yatırımların gereksindiği işgücünün kentsel dönüşüm bölgelerinden sağlanması durumunda hem bu bölgelerde yaşayan insanlar iş ve eğitim olanaklarına kavuşacaklar hem de yaşadıkları kentle uyumlanma ve yeni değer katma şansına sahip olacaklardır.

İzmir-Aydın-Manisa ve Uşak OSB'lerinde Sanayi Parsellerinin Durumu

OSB ADI	TOPLAM SANAYİ ALANI (M2)	TAHSİS EDİLEN SANAYİ ALANI(M2)	TAHSİS EDİLECEK SANAYİ ALANI(M2)	İNŞAATI BİTMİŞ SANAYİ ALANI (M2)
Atatürk	4.348.854	4.348.854	0	4.000.000
Kemalpaşa	0	0	0	0
Tire	2.782.808	1.732.247	474.157	894.405
Buca Ege Giy.San.	232.000	232.000	0	57.000
Aliğa	4.648.513	1.831.666	2.816.847	0
Ödemiş	0	0	0	0
Bergama	1.100.000	400.000	700.000	0
Pancar	575.231	508.940	59.968	0
Kınık	0	0	0	0
Menemen Pl.	524.125	372.500	151.625	0
Torbali	349.417	265.000	84.417	0
İTOB	1.353.552	1.233.311	96.783	216.649
Bağyurdu	0	0	0	0
İZMİR TOPLAM	15.914.500	10.924.518	4.383.797	5.168.054
Manisa	7.141.436	5.538.276	1.603.160	4.708.690
Turgutlu	1.010.000	1.010.000	0	640.000
Akhisar	1.914.553	1.461.418	453.135	0
Salihli	664.253	635.022	29.230	504.890
Kula Deri	0	0	0	0
MANİSA TOPLAM	10.730.242	8.644.716	2.085.525	5.853.580
Uşak	4.394.824	4.285.455	326.762	0
Deri Karma	1.641.000	1.609.569	32.407	1.114.435
Karahallı	470.671	117.486	353.185	72.963
UŞAK TOPLAM	6.506.495	6.012.510	712.354	1.187.398
Aydın	84.225.296	829.810	12.443	51.134.875
Astim O.S.B.	3.304.500	696.032	0	556.900
Ortaklar	690.000	348.000	342.000	60.000
Söke	1.119.936	0	1.119.936	0
Nazilli	795.000	795.000	795.000	0
Buharkent	0	0	0	0
Çine	0	0	0	0
AYDIN TOPLAM	90.134.732	2.668.842	2.269.379	51.751.775
GENEL TOPLAM	123.285.969	28.250.586	9.451.055	63.960.807

26 Ağustos 2011 tarih, 28037 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “organize sanayi bölgelerinde yer alan parsellerin gerçek veya tüzel kişilere tamamen veya kısmen bedelsiz tahsisine ilişkin yönetmelik” 5. Maddesine göre;

“(1) Bakanlık kredisi kullanan OSB’lerin mülkiyetindeki tahsis edilmemiş parseller, OSB müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, bedeli Bakanlık tarafından OSB’ye verilen kredilerden mahsup edilmek üzere, tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsis edilebilir.

(2) Planlı alanda kendi imkanları ile altyapı inşaatları tamamlanan ve Bakanlık kredisi kullanmamış OSB’ler ile altyapı inşaatları tamamlanan ve kredi borcunu ödemiş olan OSB’lerde müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, tahsis edilmemiş parsellerin tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsisi yapılabilir.

(3) Bakanlığa kredi borcu devam eden OSB’lerde 12/4/2011 tarihinden önce tahsis yapılan katılımcılar, OSB’ye müracaat etmeleri ve müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile taleplerinin uygun bulunması halinde, en az on kişilik istihdam sağlamaları şartıyla tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisinden yararlandırılabilir”

Yukarıda anılan yasal dayanak, OSB’lerde özellikle istihdam olanaklarının arttırılabilmesi için, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından uygun görülen yatırımlar için bedelsiz tahsis imkanını yaratmıştır. OSB’lerin kurulduğu yere göre değişik oranlarda bedelsiz tahsis yapılabilecektir. Farklılık, DPT tarafından hesaplanan “ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik indeksi” verileri esas alınarak tespit edilmiştir. Aşağıdaki tabloda, bu çalışmada baz alınan illerdeki OSB’lerde uygulanacak bedelsiz arsa tahsis oranları yer almaktadır.

İl ve ilçelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Endeksine Göre OSB'de Uygulanacak Bedelsiz Arsa Teşvik Oranları (2011)

İL	OSB ADI	TEŞVİK BÖLGESİ	BEDELSİZ İNDİRİMİ ARSA
AYDIN	AYDIN	2	50 %
	AYDIN AŞTİM		50 %
	ORTAKLAR		60 %
	SÖKE		60 %
	NAZİLLİ		60 %
	BUHARKENT		60 %
	ÇİNE		60 %
İZMİR	İZMİR ATATÜRK	1	0 %
	TİRE		50 %
	İZMİR BUCA (EGE GİYİM) SAN.OSB		0 %
	İTOB		0 %
	ALİAĞA		0 %
	ÖDEMİŞ		50 %
	BERGAMA		50 %
	İZMİR PANCAR OSB		0 %
	KINIK		50 %
	MENEMEN (PLASTİK)		0 %
	TORBALI		0 %
	İZMİR (BAYOSB)BAĞYURDU		0 %
MANİSA	MANİSA	3	70 %
	MANİSA TURGUTLU I.		90 %
	AKHİSAR		90 %
	SALİHLİ		90 %
	KULA DERİ		90 %
UŞAK	UŞAK DERİ (KARMA)	3	70 %
	UŞAK		70 %
	UŞAK KARAHALLI		90 %

Yukarıda gerekçelendirilen tüm bu nedenlerle;

önerimiz;

İzmir ve hinterlandını oluşturan Manisa, Aydın ve Uşak illerinde yatırımların uyarılmasını sağlamak üzere, bölgede faaliyet gösteren OSB'lerin yatırım potansiyelinin harekete geçirilmesi,

OSB'lerde çalışanlara, OSB'lerin yakın çevresinde iskân imkânlarının sağlanmasına dönük konut alanlarının yaratılarak, uydu sanayi kentlerinin oluşturulması, böylece dışarıdan şehir merkezlerine yönelik göçün kontrol altında tutulması ve hatta şehir merkezlerinden uydu sanayi kentlerine doğru yönelecek ters göçe zemin hazırlanması gerekmektedir.

Bunun en pratik yolu, söz konusu OSB'lerde mevcut sanayi parsellerinin devlet tarafından satın alınarak (böylece OSB'lerin finansal sorunları da çözümlenebilecektir), yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı sermayeli firmalara 49 yıllığına ucuz bir fiyattan kiralamak böylece bölgenin iş potansiyelini hem iş dünyası hem de işgücü piyasası açısından yeniden canlandırmaktan ve OSB'lere yakın çevrede imar planı yapılmış konut alanları yaratmaktan geçmektedir.

Ancak bu ekonomik canlanma sağlandıktan sonra kentsel dönüşümün fiziksel, sosyal ve toplumsal boyutları hayata geçirilebilecektir.

EKLER:

A. Tanımlamalar

Yenileme (renewal): Mevcut yapılı çevrenin fiziki, sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlarda yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi

Sağlıklaştırma (rehabilitation): Eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanılabilir hale getirilmesi

Koruma (preservation - conservation):Toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısını yaşatarak, kentsel dokunun çağdaş yaşamla entegrasyonunun sağlanması ve kültürel varlıkların ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklaştırılması

Yeniden canlandırma (revitalization): Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin sosyal-fiziksel önlemler alınarak yeniden canlılık kazandırma

Yeniden geliştirme (redevelopment): Ekonomik ve fiziksel özellikleri, iyileştirilemeyecek kadar kötü durumda olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılarak, bu alanların yeniden düzenlenmesi

Temizleme (clearance): Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi

Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development): Bir bölgedeki mevcut dokuya yeni aktivitelerin ve binaların eklenmesi

Tazeleme-parlatma (refurbishment): Kentsel imaj ve karakterin yaratılmasının önemli bir role sahip olan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanılarak tarihi dokuların yeniden canlandırılması

B. Yasal Düzenlemeler ve İlgili Maddeler

2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasalarında kentsel dönüşüm/yenileme konusu yoğun biçimde yer almaya başlamıştır. Bu gelişmeler yanında AB adaylık sürecinin de etkisiyle 2000’li yıllarda yapılan kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm konusunu içeren yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bunlardan öne çıkan bazıları şunlardır;

- a) 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” (Bu kanunla gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak sağlanmıştır.)
- b) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun (RG 10.7.2004)
- c) 5393 sayılı Belediye kanunu (RG 3.7.2005)

- d) 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG12.5.2004)
- e) 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG 27.7.2004)
- f) 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (RG.5.7.2005)
- g) Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı
- h) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.

- **4.3.2004 tarih ve 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”**

Kentsel dönüşüm kapsamında geliştirilen ilk yasal düzenleme olarak, kanunun amacı 1. Maddesi;

“...kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir”

- **3.7.2005 tarih ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu”**

-

Belediye Kanununun ‘Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı’ başlıklı 73. Maddesinde;

“...Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir... Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır.”

- **10.7.2004 tarih ve 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu”**

Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/e maddesinde, Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında Belediye Kanununun kentsel dönüşüm projelerine yönelik getirilen 73. maddesindeki yetkileri kullanma yetkisi verilmiştir.

- **2005 tarih ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”**

27 Ocak 2004 tarihli ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı’nın yalnızca sit alanları kapsamında sınırlandırılarak çıkarılan söz konusu 5366 sayılı kanunun 1. Maddesine göre amacı;

“...büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden

inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.”

C. İzmir’de Yürütölmekte olan ve Planlanan Kentsel Dönüşüm Projeleri

1.Kadifekale ve Bayraklı kentsel yenileme projesi (afete maruz bölgelerin tahliye edilmesi)

Konak İlçesi sınırları içerisinde bulunan ve Bakanlar Kurulu Kararlarıyla “**Afete Maruz Bölge**” ilan edilmiş olan Karşıyaka İlçesi sınırlarındaki Bayraklı Mahallesiindeki heyelan bölgesinde can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla kamulaştırma kararı alınmıştır.

Ülkemizde, afet gerçekleşmeden önleminin alındığı az rastlanır projelerden biri olan **Kadifekale** ve **Bayraklı** Heyelan Bölgelerinde yaşayan hak sahipleri ile yürütölen uzlaşma görüşmelerinin sonunda, hak sahiplerinin %60’ı ile uzlaşarak, konut isteyenlere, kalan borçlarını 15 yıl geri ödemeli olarak ve maliyet fiyatlarıyla 1095 konut tahsis edilmiş, istemeyenlere kamulaştırma bedelleri nakit olarak ödenmiştir. Afete Maruz Bölgede Mayıs 2011 tarihi itibarıyla 1550 adet yapı yıkılmış durumdadır. Hukuki işlemlerin bitmesi halinde proje 2011 yılı sonunda tamamlanacaktır.



Kadifekale 2006



Kadifekale 2011

2. Ege Uygarlıkları Tarihi Parkı (Kadifekale Rekreasyon Projesi)

Yapılaşma yasağı olan, 42 ha genişliğindeki Kadifekale Heyelan Bölgesi, Kemeraltı, Agora, Tiyatro ve Kadifekale tarihsel aksın devamı olarak, “**Ege Uygarlıklar Tarihi Parkı**” olarak yeniden düzenlenecektir.

3.Cennetçeşme Kentsel Dönüşüm Projesi

Cennetçeşme Mahallesi, Universiade Olimpiyat Evleri, Uzundere Toplu Konutları, Yurtoğlu Mahallesi (Kon-Kent Toplu Konut Alanı) gibi yeni konut alanları arasında kalmış ve Çeşme-Aydın Otoyolu kenarında plansız gelişmiş bir bölgedir. Cennetçeşme Mahallesi’nde 70’li yılların sonlarında başlayan yerleşim, 80 li yıllarda yoğunlaşarak sürmüştür. Bugün yaklaşık 1500 birim konutta 7000’ni aşkın nüfus yaşamaktadır.



Kentsel dönüşümün (fiziksel yenileme) sürdürülebilirliği ve kalıcılığı, sosyo-ekonomik projelerle desteklenmesi ile yakından ilgilidir. Bu nedenle; Mahallede **Cennetçeşme Kentli Merkezi** kurulmuştur. Mahalleli kadınlara yönelik sanayi tipi dikiş, hasta ve yaşlı bakım, kadının insan hakları, aile içi temel eğitim, okuma-yazma gibi kurslar düzenlenmektedir. Çocuklar için, SBS hazırlık ve destek kursları düzenlenmiştir.

4.Umurbey, Ege ve Hilal Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi

Yaklaşık 30 ha büyüklüğünde ve üç ayrı bölgeden oluşan projeden,10 bin kişi ve 3900 yapı etkilenecektir. . İzmir'in eski yerleşim yerlerinden olan bu mahallelerimiz bugün, sosyal ve ekonomik koşulların beslediği sorunlar nedeniyle, kentle bütünleşmede sürekliliğin sağlanamadığı yerlerdendir.

5.Ballıkuyu Kentsel Yenileme Projesi

Söz konusu alanda Uygulama İmar Planı ve Parselasyon Planı tescilinin bir kısmı tamamlanmış olup, Kentsel Yenilemeye yönelik etüd çalışmaları devam etmektedir.

6.Uzundere Toplu Konutları

Boşaltılan heyelan bölgelerinde taşınmazları kamulaştırılan hak sahiplerine dağıtılmak üzere yaptırılan Uzundere Toplu Konutları, alış-veriş, sağlık, sosyal, ilköğretim ve orta öğretim, dinsel ve spor tesisleri, belediye hizmet alanları ve yeşil alanlarla birlikte 42 ha genişliğindedir. Konutların, 161 adet C tipi, 557 adet B2 tipi, 275 adet B tipi, 102 adet F tipi olmak üzere toplam 1095 adedi Kadifekale Heyelan Bölgesi sakinlerine tahsis edilmiştir.



7. Gaziemir Aktepe – Emrez Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

İzmir kentinin güney aksında, batıda aynı zamanda ilçe sınırı olan Uzundere, kuzeyde Emrez ve Aydın mahalle sınırı, güneyde Aydın-Çeşme Otoyolu ile doğuda Polis Lojmanları ve Emrez deresiyle çevrelenen söz konusu alan, yaklaşık olarak 121,7 ha. büyüklüğündedir.

8.Torbalı, Menemen, Bayındır İlçeleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri

Torbalı İlçesi sınırları içerisinde bulunan Çaybaşı – Yenimahalle'de bulunan yaklaşık 5.7 Ha. büyüklüğündeki alanın; Menemen İlçesi sınırları içerisinde bulunan Ahıhdır Mahallesinde bulunan yaklaşık 8 Ha. büyüklüğündeki alanın; Bayındır İlçesi sınırları içerisinde toplam 13.1 Ha. büyüklüğündeki alanın “**Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı**” olarak belirlenmesi için başvuru yapılmıştır.

9.Uzundere Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere ve Yurtoğlu Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bölgenin henüz yoğunlaşmamış sağlıklı konut alanına sahip olması, uygulama planlarının hazırlanmış ve tescilinin yapılmış olması, kentin gelişme alanında bulunması projenin avantajlarını oluşturmaktadır.

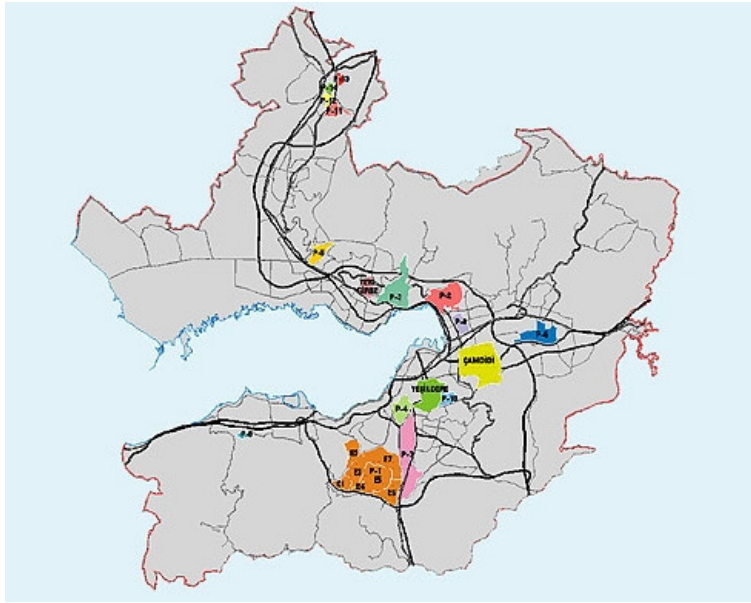
10.Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Kuzeyinde; İzmir – Çanakkale Otoyolu, güneyinde; kent içi ana ulaşım akslarından biri olan Altinyol”, batısında; Atatürk Ormanı ve Askeri Yasak Bölge bulunan yaklaşık 60 Ha. büyüklüğündeki alandır.

11.Karşıyaka – Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesiinde bulunan “ **Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı**” Anadolu Caddesi, İzmir- Çanakkale Otoyolu ve Girne Caddesi arasında kalmaktadır.

İzmir Kentsel Dönüşüm Projeleri:



KAYNAKÇA

Akkar, M (2006) “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye” Planlama Dergisi, 2006/2 Sayı 26, 29-37

Ataöv,A ve Osmay,S (2007) “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım” METU JFA, 2007/257

Ege Bölgesi Sanayi Odası EBSO (1993) “Ege’de Planlı Kalkınma Modeli”, İzmir

European Commission (1997) Towards an Urban Agenda in the European Union, COM(97) 197 Final Report, Brussel.

Genç, F.N. (2008) “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, Yönetim ve Ekonomi, cilt:15 sayı:1 Celal Bayar Üniversitesi, İ.İ.B.F.

İçli, G. (2011) “ Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik bir Değerlendirme- Denizli Örneği” Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Cilt 3, No 1, 2011 ISSN: 1309-8012 (Online)

Kamacı, E ve Örmecioğlu, T. “Kentsel Sit Alanlarında Kentsel Dönüşüm Problematiği: Antalya Kaleiçi” (www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/11172.pdf, erişim tarihi: 12.11.2011)

Özden,P.P. (2006) “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler” İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No:35

Öktem, B (2006) “Neoliberal Küreselleşmenin kentlerde inşası: AKP’nin küresel Kent Söylemi ve İstanbul’un Kentsel Dönüşüm Projeleri” Planlama Dergisi, 2006/2 Sayı 26, 57-63

Roberts, P. (2000) “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, Peter Roberts and Hugh Sykes (Ed.) Urban Regeneration, London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications

Smith, N. (2002) “Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma” (New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy”, N. Brenner ve N. Theodore (der) Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe, Blackwell: UK) den çeviren: İlknur Urkun-Bowe ve İbrahim Gündoğdu, Planlama Dergisi, 2006/2 Sayı 26, 13-27 “

.. (2009) “Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ-Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi” Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğrencileri tarafından Lisans Bitirme tezi olarak 2000 yılında hazırlanan bitirme projesinden yararlanılarak hazırlanmış rapor (www.izmirveimar.com/index.php/genel-bakis/27 erişim tarihi: 13.11.2011)

*<http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr>

*<http://www.izmir.bel.tr/projelerb>.

Ülkemizde ilk kez 1992 yılında bölgesel kalkınmanın kurumsal aracı olarak faaliyet gösterecek İzmir Kalkınma Ajansı kurulmuş ve ajans AT Komisyon fonlarından alınan destekle çalışmalarına başlamıştır. İzmir Kalkınma Ajansı, bölgeye yabancı sermaye yatırımlarının çekilmesini sağlayacak tanıtım faaliyetlerini yoğun bir şekilde yürütmüştür.