

## Çanakkale Kepez Beldesinin Planlama Tarihi Üzerinden Mekânsal Gelişiminin Değerlendirilmesi\*

Pınar KOÇ<sup>1</sup>  
İpek SAKARYA<sup>2</sup>

### Özet

Verimli tarım topraklarına sahip bir köy olarak kurulan Kepez’de 40 yıla yayılan kentleşme sürecinde kırsal yaşam geride kalmış; yerini küçük ölçekli bir kent almıştır. 1980’den günümüze, Kepez Beldesi ve çevresine yapılan kamusal ve özel yatırımlar beldenin büyümesinde ve mekânın yeniden üretilmesinde etkili olmuştur. 1980’den günümüze kadar belde için farklı dönemlerde mekânsal politikalar üretilerek planlama kararları alınmıştır. Farklı dönemlerde farklı aktörlerin etkin olduğu planlama yaklaşımları kentin mevcut mekânsal formunu almasında önemli yer tutmuştur. Zamanla kırsal niteliklerini kaybeden Kepez, kentsel alanın büyümesiyle birlikte çevresindeki verimli tarım topraklarını da kaybetmeye başlamıştır. Bu çalışma kapsamında Kepez Beldesi’nin tarihsel süreçte geçirdiği mekânsal değişim 1980li yıllar, 1990lı yıllar ve 2000li yıllar olmak üzere üç dönemde ele alınmıştır. Bu çalışma, Kepez’in mevcut mekânsal formunun bugüne kadar alınan planlama kararlarıyla oluştuğunu ortaya koymaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Çanakkale Kepez, Mekânsal Gelişim, Planlama Kararları, Mekânın Üretimi

1 Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, pnaryanar@gmail.com

2 Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Dr. Öğr. Üyesi, sakaryai@comu.edu.tr

\*Bu makale, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programında, İpek Sakarya danışmanlığında yürütülen, Pınar Koç tarafından yazılan “Gayrimenkul Geliştirme Stratejisi Olarak Mekânın Yeniden Üretimi: Çanakkale Kepez Örneği” başlıklı tezden üretilmiştir.

## **Evaluation of Spatial Development of Çanakkale Kepez Town Through The Planning History**

### **Abstract**

In Kepez, which was established as a village with fertile agricultural lands, rural life has been left behind during the urbanization process spanning 40 years; replaced by a small-scale city. Since 1980, public and private investments made in Kepez Town and its surroundings have been effective in the growth of the town and the reproduction of the space. From 1980 to the present, spatial policies have been produced for the town in different periods and planning decisions have been taken. Planning approaches by different actors who were active in different periods had an important role in the creation of the city's existing spatial form. Kepez, which lost its rural characteristics over time, started to lose the fertile agricultural lands around it with the growth of the urban area. Within the scope of this study, the spatial change of Kepez Town in the historical process has been discussed in three periods: 1980s, 1990s and 2000s. This study reveals that the current spatial form of Kepez was formed by the planning decisions taken so far.

**Keywords:** Çanakkale Kepez, Spatial Development, Planning Decisions, Production of Space.

## 1. Giriş

“Her üretim tarzı -hipotez gereği- kendine uygun mekâna sahip olduğundan, bu geçiş sırasında yeni bir mekân üretilir” (Lefebvre, 2020: 75) söylemiyle Lefebvre, değişen üretim biçiminin kentsel mekânı da şekillendirdiğinin altını çizmektedir. Lefebvre’nin yaklaşımında, tarihin bir ürünü olarak öne çıkan mekân, fiziksel ve ekonomik planlamanın etkileriyle birlikte mekân-zaman ilişkilmesini de içermektedir. Bu tarihi süreç mutlak mekândan, soyut mekâna doğru ilerlemektedir. Lefebvre’nin “mekân temsili” olarak tanımladığı, kurmaca mekân; şehir ve kırsal politikalar aracılığıyla yeniden üretilmesiyle ortaya çıkmaktadır. İnsanlar (politikacı, plancı...) üretilen bu kurmaca mekânı, kentsel alana uygulayarak kentsel mekânın yeniden üretilmesine neden olmaktadır. Tarihsel süreçte, kentsel mekânı üreten aktörler olarak kurumlar ve devlet öne çıkarken; kentsel mekân üzerinde karar üretme yetkisine sahip iktidar odağı haline gelmektedir. Böylece, bu karar vericiler, kentlerin özgünlüğünün yitirilmesine ve tek tipleşmesine neden olmaktadır. Lefebvre kapitalizme geçişte mutlak mekândan (doğa parçalarından) 20. yy’de soyut mekâna geçilmesiyle, doğanın getirdiğini yaşamak yerine insan tarafından üretilen mekânda yaşamayı, şu sözleriyle ifade eder; “Mekânı yapanlar, toplumsal üretimi ve yeniden-üretimi örgütlemek için mekândan yararlanarak onu yönetenler, bunlar başkalarının ürettiği mekâna sahip olurlar ve onu zevkle kullanırlar” (Lefebvre, 2020: 77). Bu bağlamda mekânın siyasal bir yapısı olduğu, mekân üzerinden strateji geliştirebileceği sonucu çıkmaktadır. Kent çeperlerinde yer alan kırsal alanların, kent üzerine oluşturulan stratejilere istinaden yapılaşması, mekânın siyasallığına örnek teşkil etmektedir (Lefebvre, 2020). Küçük bir kırsal yerleşimken, planlar ve mekânsal politikalar aracılığıyla küçük ölçekli bir kente dönüşen Kepez’in tarihsel süreç içerisindeki bu dönüşümü, Lefebvre’nin vurguladığı “kurmaca mekânı”nı hatırlatmaktadır.

Orta ölçekli bir kent olan Çanakkale’nin ilk planları 1949 yılında yapılmıştır. Kent 1990 yılına kadar dışarıdan istihdam alacak kadar gelişmemiş hatta diğer büyük kentlere göç vermiştir (Çavuş ve Uysal, 2018). Nüfusu 32.665 olan ve Türkiye’nin en büyük beldesi (“Türkiye’nin en büyük beldesi, Marmara’nın incisi Kepez”, 2018) olarak bilinen Kepez, Çanakkale’nin güneyinde ve Çanakkale’nin merkezine bitişik konumda yer almaktadır. Çanakkale- İzmir Asfaltı üzerinde, denizden 300 metre içeride küçük bir tepelik alanda yer alan Kepez, 1877, 1878 Osmanlı – Rus Savaşı sonrası Bulgaristan’dan Türkiye’ye göç eden 28 ailelik bir grubun yerleşmesiyle kurulmuştur. Kepez, Çanakkale içindeki rolü ve kimliğiyle kentin güneybatısında önemli bir kentsel alt bölgeye karşılık gelmektedir. Beldenin, Çanakkale’nin merkeziyle sınırlanması, iki kent arasında, geçmişten günümüze, birbirine mekânsal olarak bağlı bir ilişkinin geliştirilmesine neden olmuştur. Merkez ilçede oturup Kepez’de çalışan veya okuyan; Kepez’de oturup Çanakkale’de çalışan veya okuyan çok sayıda insan bulunmaktadır.



Şekil 1. Kepez'in bölgedeki konumu (Google Earth, 2019)

Çanakkale'nin doğusu Havaalanı ve verimli tarım topraklarıyla sınırlanırken batısı Çanakkale Boğaziçi, kuzeyi askeri alan ile sınırlanmaktadır. Çanakkale'nin genel topoğrafyası, kentin büyüme akslarının kuzeydoğuda Karacaören, güneyde Kepez'e doğru ilerlemesine neden olmaktadır. Topoğrafik özelliklere ek olarak Kepez ve çevresine yapılan yatırımlar beldenin hızla kentleşmesine neden olmuştur. 1990'dan önce yapılan sanayi yatırımları, AKFA, Tekel Şarap ve Kanyak Fabrikası, Dardanel, stadyum, hava alanı; 1990'dan sonra yapılan kamu yatırımları, 1993 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesinin açılması; 2000'den sonra yapılan kamu yatırımları, 2007 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Hastanesinin açılması, Çanakkale Adliyesi, İl Özel İdaresi, PTT gibi birçok kamu kurumunun (Şekil 1) Çanakkale ve Kepez'i mekânsal olarak birbirine bağlayan ana yolların üzerine taşınması, zamanla Çanakkale'nin gelişme yönünün Çanakkale- İzmir hattına, yani Kepez yönüne kaymasına neden olmuştur. Bu yatırımlarla birlikte, Kepez'in kırsal yerleşimlere sınırı olan gelişme alanları büyürken, tarım alanları imara açılmış, kentsel yayılma ve saçaklanma görülmeye başlanmıştır (Çavuş ve Uysal, 2018). Kepez'in merkezinde yapılan kamusal yatırımlar ise beldenin doğusunda yer seçen, TOKİ ve 2017 yılında hizmete açılan Devlet Hastanesi; Cumhuriyet Mahallesi'nde yer seçen SGK, Kepez Belediyesi, Kepez Limanıdır. 2006 yılında faaliyete başlayan Kepez Limanı kent kimliğinde belirleyici bir niteliğe sahiptir (Çavuş, 2012). Bu yatırımlar da Kepez merkez-inin parsel bazında dönüşümle yeniden şekillenmesinde etkili olmuştur.

David Harvey, kentsel süreçleri düzenleyen gerçek gücün yerel yönetimlerin de

içinde bulunduğu kentsel bir koalisyon olduğuna dikkat çekmiştir: “Kentini tanıması, tabii ki, çoğunlukla ticaret odalarının, yerel kapitalist, sanayici ve tüccar lobilerinin ya da iş liderleri, emlak spekülâtorleri ve şehir plâncılarının “yuvarlak masası”nın imtiyazındadır. Bu son grup, sıklıkla, “büyüme makinesi” siyasetinde yol gösteren gücü oluşturabilmek için bir araya gelirler” (Molotch 1976, aktaran Harvey, 2022: 426). Ülkemizde de imar planı onama yetkisinin yerel yönetimlere bırakılmış olması ve yerel yönetimlerin oluşan kentsel ranttan pay alarak girişimci rolünde bulunması, imar haklarının pazarlık aracı olarak kullanılmasına neden olmaktadır. Kepez’in özellikle 1990lı yıllardan sonra hızla büyümesi kentte oluşan bu büyüme makinesinin de gücünü göstermektedir. Beldedeki yatırımlar hem nüfus artışını hem de mekânsal büyümeyi doğrudan etkileyerek konut üretiminde artışa neden olurken, Kepez tarımsal özelliğini yitirerek kırsal niteliklerini kaybetmiştir.

Kepez, Cumhuriyet, Boğazkent ve Hamidiye olmak üzere üç mahalleden oluşmaktadır (şekil 3). Kepez belediye binasına da ev sahipliği yapan ve beldenin ilk kurulduğu yer olan Cumhuriyet Mahallesi, günümüzde merkezi iş alanı olarak hizmet verirken, Çanakkale- İzmir Asfaltının doğusunda kalan, kapalı sitelerin yoğunlukta olduğu Hamidiye Mahallesi, lüks konutlaşmanın görüldüğü yeni gelişme alanı olarak tanımlanmaktadır. Çanakkale’nin güneyinde yer alan, kentin ilk planı 1982 yılı İlave İmar Planıyla geliştirilmiş olan Boğazkent Mahallesi ise, günümüzde arkeolojik sit alanı ve bahçeli, sundurmalı 1, 2 katlı yazlık konutlarıyla anılmaktadır.



Şekil 2. Kepez’in belediye sınırı (Google Earth, 2019)



Şekil 3. Kepez'in mahalle ve mücavir alan sınırları (Google Earth, 2019)

Kepez'in ilk yerleşim yeri olan Cumhuriyet Mahallesi (şekil 3), 2000'li yıllarda yapılan plan değişiklikleriyle birlikte ciddi bir rant bölgesine dönüştürülmüştür. Plan değişiklikleriyle yapılan kat artışlarına 2012'de çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un getirdiği düzenlemeler de eklenince, mahallenin en eski sokaklarının dönüşmeye başladığı gözlemlenmiştir.

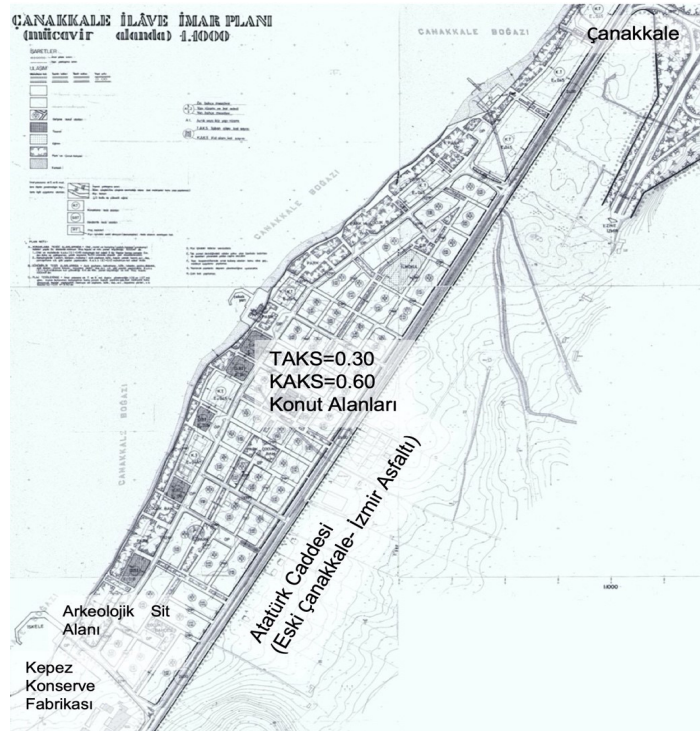
Kepez'in mevcut mekânsal dokusu, Türkiye'deki planlama yaklaşımını da yansıtmaktadır. Küçük bir köy yerleşimi olan Kepez'in bugünkü kentsel formu 1980'lerde oluşmaya başlarken; özellikle 1990 ve 2000'lerde alınan planlama kararları, bu kırsal dokunun küçük ölçekli bir kente dönüşmesine neden olmuştur. Bu makale kapsamında Kepez'in mekânsal dokusu tarihsel süreç içerisinde, 1980ler, 1990lar ve 2000ler olmak üzere 3 dönemde değerlendirilmiş, bu bağlamda yapılan planlar ele alınmıştır. Bu çalışma Kepez'in planlama tarihine ışık tutmak üzere yapılmıştır.

Bu çalışma kapsamında nitel ve nicel araştırma yöntemlerinin birlikte ele alındığı karma yöntem izlenmiştir. Nicel araştırma yöntemi çerçevesinde, belediyenin plan arşivi incelenerek, bugüne kadar yapılmış planlar araştırılmıştır. Fiziksel mekâna dair önemli bir veri sunan Kepez Belde Belediyesi'nin planlama arşivine ait planlar okunurken, mekâna dair alınan kararlar yorumlanmıştır. Nitel araştırma yöntemi çerçevesinde ise, yine belediye arşivinden yararlanılarak meclis kararları incelenmiştir. Bununla birlikte, Kepez'in ilk Belediye Başkanı (1992-1999) Şehir Plancısı Halil Atan, Kepez Belediye Başkan Yardımcılığı yapan Eşref Koç, Meclis Üyesi İnşaat Mühendisi Burçin Soysal, İmar Komisyonu Başkanı Meclis Üyesi (2009-2019) Mimar Erhan Bektaş olmak üzere planlama sürecinde etkin olan yerel yönetim temsilcileriyle yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

## 2. 1980li Yıllarda Kepez'in Mekânsal Gelişimi

1980'li yıllarla birlikte, devlet, mekânın şekillenmesinde piyasa için düzenleyici rol üstlenmeye başlamıştır. Şengül, Harvey'in sözlerine dikkat çekerek, 1980'den sonra, yerel yönetimin de dönüşümüyle birlikte emeğin yeniden üretiminin desteklediği kentsel mekanların yerini sermayenin yeniden üretiminin desteklediği kentsel mekanların aldığını vurgulamıştır (Şengül, 2001). Diğer bir deyişle, bu dönem sermayenin kentleştiği, kentsel mekânın değişim değeri üzerinden meta kabul edildiği dönemdir. Merkezi yönetim ve yerel yönetimler kullandığı planlama yetkisiyle kendi mülkiyetindeki toprakların kullanım biçiminin karar vericisi olarak rant oluşumu ve bölüşümünün düzenleyicisi olmuştur. Kepez'in ilk planlandığı dönem olan 1980lerde sermayenin yeniden üretildiği alanlarda kırsaldan kopuş başlarken, kentsel alan genişlemeye başlamıştır.

Kepez Beldesi'nin ilk Belediye başkanı Halil Atan (1992-1999), Çanakkale'nin gelişim yönünün eskiden Çanakkale'nin kuzeyine, Esenler, Karacaören'e doğru olduğunu belirtirken, sonradan Kepez'in yeni imar alanlarının açılmasıyla kentin güney yönünde büyümeye başladığına, Kepez'in cazibe merkezi haline geldiğine dikkat çekmiştir.



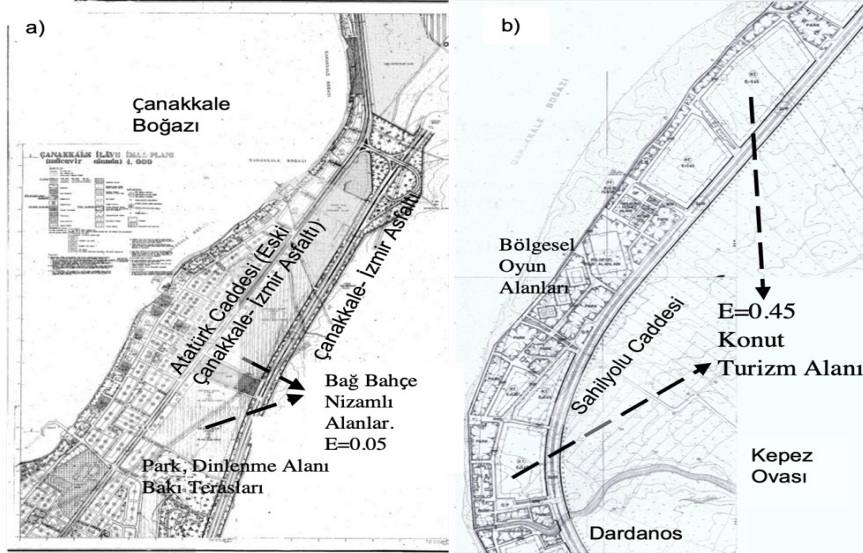
Şekil 4. 1981 yılı Boğazkent Mahallesi'ne yönelik Çanakkale 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı (Kepez Belediyesi arşivi, 1981)

Kepez planlama deneyimleri ve mekânsal gelişimi incelendiğinde, ilk planın (şekil 4); Çanakkale İlave İmar Planı kapsamında, 1981 yılında İller Bankası tarafından yapıp Çanakkale Belediye Başkanlığı ve İmar ve İskân Bakanlığınca onaylandığı anlaşılmaktadır. İmar planı, kuzeyde Çanakkale Boğazı, güneydoğuda ise eski Çanakkale- İzmir Asfaltı (Atatürk Caddesi) ile sınırlandırılırken; planlama güneybatıda arkeolojik sit alanına kadar yapılmıştır. Planda (şekil 4), henüz yapılaşmaya başlamayan, Atatürk Caddesi'nin güneybatısının planlanmadığı; 1981 yılında Kepez Konserve Fabrikası olarak hizmet veren Toprak Mahsulleri Ofisi'nin (TMO) ise, planın sınırını oluşturduğu görülmektedir. Yine aynı plan incelendiğinde, günümüzde Kepez Belediyesi Hizmet Binasının yer aldığı, bugün Kepez'in merkezi olarak tasvir edebileceğimiz Cumhuriyet Mahallesi'nde köy yerleşiminin bulunduğu fakat henüz planlama alanına alınmadığı gözlemlenmektedir. Kepez'in merkezine ait henüz bir imar planı olmamasına rağmen düşük yoğunluklu, tek katlı, bahçeli kırsal dokuya özgü yapıların hâkim olduğu bilinmektedir.

1981 Çanakkale İlave İmar Planı plan notlarında, konaklama tesis alanlarında otel ve moteller için KAKS (Kat alanı kat sayısı): 0,45 kat adedi 3 olarak verilirken, yatak sayısının %25'i kadar otopark zorunluluğu getirilmiş; kamping ve günübirlik tesis alanlarında KAKS: 0,10 kat adedi 2 olarak planlanmıştır. Plaj tesislerinde ise, KAKS: 0,10, kat adedi 1 olarak tanımlanmıştır. Konut alanları KAKS: 0, 40, kat adedi 2 olarak düşük yoğunlukta planlanmıştır. Planda (şekil 4), Boğazkent Mahallesi'nin bir kısmını içine alan, planlama alanının kıyı şeridinde geniş park alanlarına yer verilirken, kat adetleri sınırlanmış, yoğunluklar düşük tutulmuştur. Bu planla birlikte, düzenli müstakil konut alanlarından oluşan, dengeli dağılmış sosyal donatı alanlarına sahip bir yerleşim yeri tasarlanmıştır. Boğazkent Mahallesi'nin günümüze kadar kimliği korunan özgün dokusu bu planla birlikte ortaya çıkmıştır.

1982 yılında İller Bankası'nın yaptığı ilave imar planı (Şekil 5(a)) Boğazkent Mahallesi'nin (Şekil 3) tümünü içermektedir. Çanakkale- İzmir Asfaltı ile Atatürk Caddesi arasında bakı terasları ve Emsal: 0,05 Bağ-Bahçe Nizamı alanlar ilave edilmiştir. Plana eklenen diğer konut alanları ile Boğazkent Mahallesi'nin tamamı TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı): 0,30, KAKS: 0,60, kat adedi ise 2 ile sınırlandırılmıştır. Bu planda (Şekil 5(a)), düşük yoğunluklu bir planlama yaklaşımı benimsenirken, Konserve Fabrikasının sanayi alanı olarak plan sınırı içerisine alındığı görülmektedir.

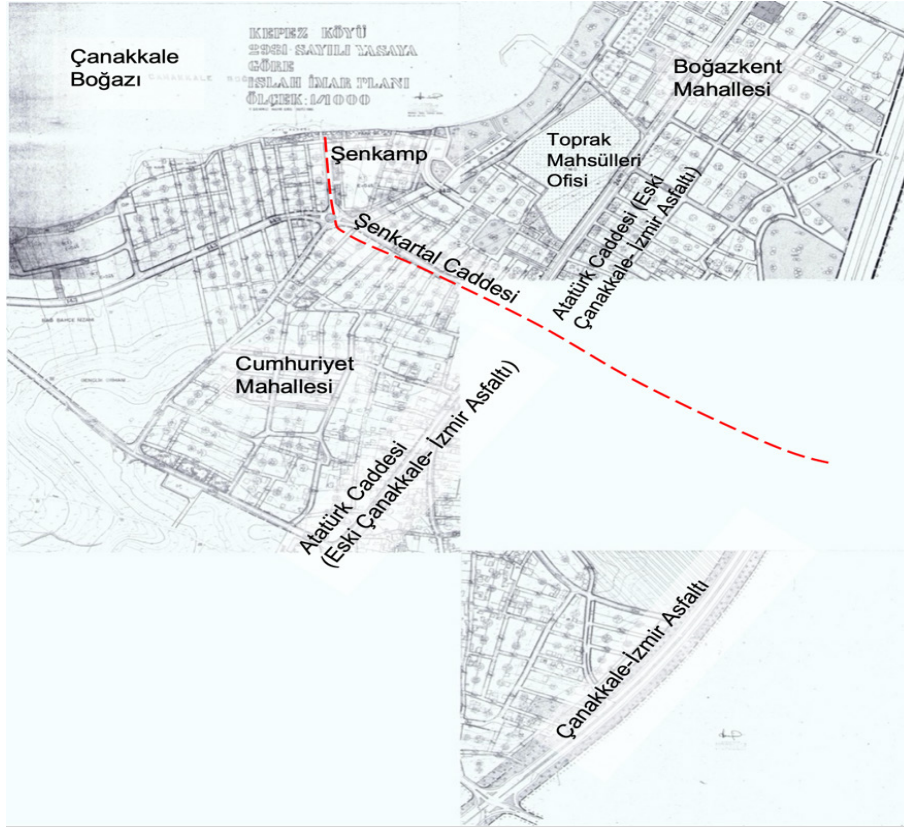




Şekil 5. a) Boğazkent Mahallesi'ne yönelik 1982 yılı Çanakkale 1/5000 ölçekli İlave İmar Planı b) 1982 Yılı Kepez ile Dardanos arasında kalan sahil şeridinde yönelik Çanakkale 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı (Kepez Belediyesi arşivi, 1982)

Kepez Limanı ile Dardanos arasında kalan ovanın sahil şeridinin yapılaşma koşulu Emsal: 0.45, konut alanı olarak belirlenmiş ve donatı alanlarıyla birlikte, 1982 yılında Çanakkale İlave İmar Planıyla (Şekil 5(b)) imara açılmıştır. Planda (Şekil 5(b)), bölgesel oyun alanı olarak belirlenen alan ise, günümüzde sahil güvenlik komutanlığına ait olup, halkın kullanımına kapalıdır. Kamu kurumları için yapılan yer seçimi tercihlerinde, Park ve Yeşil Alanların kullanılması, Kepez'in kentleşirken geniş yeşil alanlarını kaybetmesine neden olmuştur.

Atan'ın sözlerinden ve Kepez Belediyesi 1993 tarihli Revizyon İmar Plan Raporu'ndan yola çıkılarak, Çanakkale'ye olan yakınlığı sebebiyle, 1986 yılına kadar Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinde yoğun bir hisseli bölünme ve kaçak yapılaşmanın olduğu anlaşılmaktadır (Kepez Belediyesi, 1993 yılı İmar Planı Plan Raporu). 1986 yılında yapılan 2981 sayılı yasaya göre hazırlanan Kepez İslah İmar Planı ile bu kaçak yapıların yasallaşma süreci başlamıştır. Merkezi yönetimin 24.02.1984 kabul tarihli 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun Kepez imar planları üzerindeki etkisi, planla (şekil 6.) birlikte yapılan yeni mekânsal düzenlemelerde görülmektedir. Yapılan ıslah imar planıyla, Atatürk Caddesinin Boğazkent Mahallesi'nde kalan bölümünde, iki kat olan yapılaşma koşulu, kat artışı yapılarak dört kata yükseltilmiştir.



Şekil 6. 24.02.1984 kabul tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'a göre hazırlan 1986 yılı 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı. (Kepez Belediyesi arşivi, 1986)

1989 yılında Boğazkent Mahallesi'nde, eski Çanakkale-İzmir Asfaltı üzerinde kurulan Dardanel fabrikasıyla ve yine aynı yol üzerinde Toprak Mahsulleri Ofisinin (Eski Konserve Fabrikasının) yer alması, bu alanda kaçak yapılaşmaların artmasına neden olurken, Kepez'in mekânsal gelişimini de önemli ölçüde etkilemiştir. 1982 imar planlarında (Şekil 5(a)), Dardanel fabrikasının yer aldığı alanın yapılaşma koşulu Emsal: 0.05, "Bağ Bahçe Nizamlı Konut Alanı" olarak tanımlanırken, yatırımcıların talepleri doğrultusunda, plan değişikliği yapılmış ve Emsal: 0.60 Ticaret Alanı olarak dönüştürülmüştür. Plan incelendiğinde, baki teraslarının ve yeşil alanların kaldırılarak yerini konut alanlarına bıraktığı anlaşılmaktadır (Şekil 6).

Bu dönem imar planları incelendiğinde, Kepez'in kırsal niteliklerini kaybetmeye başladığı görülmektedir. Planlar aracılığıyla, konut üretimi için uygun çevresel şart-

ların sağlanması istenirken; mekân, Lefebvre'nin de vurguladığı gibi sermaye lehine yeniden üretilerek şekillendirilmiştir. Bu dönemde kırsal üretimden ve kırsal yapılaşma biçiminden uzaklaşmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Kepez'in kırsal üretim biçiminden tamamen kopması ve kentsel nüfus için yaşam alanı olması hedeflenmiştir. Dardanel Fabrikasının Kepez'de Atatürk Caddesi üzerindeki yer seçimi bunun en önemli göstergelerinden biridir. Atatürk Caddesi Kepez'i Çanakkale'ye bağlayan ana arterin devamı niteliğinde olup, geniş olması sebebiyle, cadde üzerinde kat artışları yapılabilmektedir. Erhan Bektaş'ın da belirttiği gibi, caddenin fiziksel koşulları gelecek dönemlerde yapılan kat artışlarının da önünü açmıştır (Erhan Bektaş, 2022).

### 3. 1990lı Yıllarda Kepez'in Mekânsal Gelişimi

1990lı yıllara gelindiğinde Kepez kırsal niteliklerini büyük ölçüde kaybetmiş, kentsel büyüme hedefinin korunduğu küçük ölçekli bir kent olarak Çanakkale içinde önemli bir yer tutmaya başlamıştır. Hızla büyümesini sürdüren Kepez, 1992 yılında belde belediyesi yapılarak idari statüsünde de değişikliğe gidilmiştir. Bu dönemin planlama kararlarında kendisi de şehir plancısı olan ilk belediye başkanı Halil Atan'ın yaklaşımı etkili olmuştur.

Kepez'in ilk belediye başkanı Halil Atan özellikle kendi başkanlığı döneminde (1992-1999) yapılan çalışmaları özetlemiş ve imar planlarının hem bir plancı olarak hem de bir karar verici olarak Kepez'in bugünkü mekânsal dokusunun şekillenmesindeki etkilerinden bahsetmiştir. Atan, Atatürk Caddesinin doğusunda, plan sınırının dışında kalan alan için (Şekil 4);

*“Kepez'in, Çanakkale- İzmir Asfaltı üzerinde olması Kepez'i cazibe merkezi yapmış, çok hızlı gelişmesine neden olmuştur. Kepez, Çanakkale'nin gelişme alanı olduğu için, belediye olmadan önce ucuz arsaların bulunduğu bir yer olup gecekondular yerleşimi gibiydi. O dönem Kepez'de hisseli arsa furyası vardı.” Bu dönemde Kepez'de ucuz olan yerler, denetimsizlikten yararlanılıp hisseli arsa olarak alınmıştır. (Atan, kişisel görüşme, 2021).*

Kepez'in 1992 yılında belde belediyesi olmasının ardından, 1993 yılında dönemin belediye başkanı Halil Atan'ın girişimleri ile revizyon imar planı yapılmıştır. Plan raporunda, planlamanın, hisseli bölünmelerin ve bunun sonucunda oluşan kaçak yapılaşmanın önüne geçmek için yapıldığı belirtilirken; bu müdahalenin “Planlı plansızlıkların önüne geçmek” ilkesiyle gerçekleştirildiği vurgulanmıştır. Atan (2021), tespit edilen kaçak yapıların olabildiğince korunarak imar planı hazırlandığına dikkat çekmiştir:

*“Yapılmış olduğu için imar planlarında yola cephesi olan parsellerin bir kısmına cep otoparklar oluşturuyorduk. İmar planlarına insanları mağdur etmeden küçük yeşil alanlar koyup, nefes alma yerleri yarattık. Bir de plan revizyonlarında Atatürk Caddesi ile deniz arasında kalan kısmı 2 kat bırakıp, yazlık sayfiye bölgesi olarak düşündük. Hala o şekilde korunuyor olması güzel bir şey. Bir de Çamlık'tan denize doğru inerken 7 dönümlük bir hazine arazisi vardı, planlara “Belediye Tesis Alanı (Huzurevi)” olarak işledik; 20 sene sonra da huzurevi oldu. Bir şehir plancısının 20 sene sonrasını öngörebildiğini gösteriyor. Türkiye'de de artık çekirdek aileye*

*dönüldüğü için huzurevlerine ihtiyaç var. Eskiden geniş aileydi nineler dedeler bir avlunun içinde çocuklarıyla idare ediyordu. Ülkemizde sosyal yapı değişiyor.” (Atan, kişisel görüşme, 2021).*

Atan’ın da dikkat çektiği üzere, Kepez’in idari statüsünün değişmesiyle birlikte, kıyı kanununun yürürlüğe girmesinden sonra, 1992 yılında ilk revizyon plan yapılmıştır. İki revizyon plandan sonra, Kıyı yeniden planlanırken, Cumhuriyet Mahallesi’nde kat artışları yapılmış, ticaret alanları gibi fonksiyonlara yer verilmiş, sahille Atatürk Caddesi arasında ana ve ara akslar oluşturulmuştur. Kıyı kanununun çıkmasıyla, kıyı planlarının revizyonu gündeme gelmiştir. Bu nedenle Kepez’in kıyı kesimi yeniden planlanmış ve ilk 100 metresi yeniden düzenlenmiştir. Atan döneminde yapılan 1/5000 ölçekli revizyon planla gelişme alanları düzenlenmiş, yine bu dönemde Çanakkale-İzmir Asfaltı üzerinde konut dışı kentsel çalışma alanlarının, otomotiv sektörünün (araba galerilerinin) yapılabilmesi için birtakım çalışmalar yapılmıştır:

*“Revizyon planları yaparken o dönem en çok sıkıntı yaratan konu ana akslar, ana yollar ve tali yolları belirlemektir. Şenkamp yolunun karşısında, ben göreve başladığımda yeni parselasyon plan olmuştu. Eski yol ile yeni yol arasında hiç ana aks yoktu, parselasyon ile 10 metrelik ve 7 metrelik yollar oluşturulmuştu. Parselasyonları iptal ettirip, sahilden Çanakkale- İzmir Asfaltına kadar, 15 metrelik, İhsan Şen Kartal Caddesi olarak geçen ana aksı yaptık (Şekil 5). Bu aksı yapmamız iyi oldu çünkü eski yol ile yeni yol arasında hiç ana aks yoktu. Bir de sanayinin yanından geçen yolu (Velibey Caddesi) 15 metreye çıkardık, çevre yolu gibi düşündük. Şimdi bakıyorum çok büyük bir ihtiyacı gidermişiz.” (Atan, kişisel görüşme, 2021).*

Bugün, Atatürk Caddesi (Şekil 5) olarak adlandırılan eski İzmir yolu imar planında 24 metre işlenmiş olmasına rağmen 10 metre olarak hizmet verirken, Halil Atan’ın başkan olduğu dönemde plan esas alınarak 24 metreye çıkarılmıştır:

*“Atatürk Caddesi, eski İzmir yoluydu; gönüllü yapılan terkler sonucunda yolu genişletebildik. Terk edilen yol alanında mağduriyet yaşayanlar için çözümlerimizden biri Kepez Belediyesinden TMO’ya kadar olan bölümün çekme mesafelerini 3 metreye düşürmekti, çekmeden biraz inşaat alanı kazandırıp mağduriyetlerini giderdik. En büyük başarımız ikna metoduyla terk ettirmemizdi. Ben önce kendi yerlerimizden başladım terk etmeye, dedemin yerleriydi. Babamla konuştum, sonra muhtarlara gittim sonra herkes terk etti. Bir iki kişiye istimlak parası verseydik herkese vermemiz gerekirdi, buna belediyenin bütçesinin yetmesi mümkün değil. Oluşturmak istediğimiz yollardan bazılarında başarılı olduk bazılarında olmadık çok hisseli yapılaşmalar vardı. 10 metreye çıkarılan yollarda kat artışı yapılarak 2 kattan 3 kata çıkarıldı. 7 metre ve 5 metre olan yollarda kat artışı yapılmadı 2 kat olarak bırakıldı.” (Atan, kişisel görüşme, 2021).*

1993 yılında yapılan bu plandan, Çanakkale- İzmir Asfaltı ile eski yol (Atatürk Caddesi) arasında kalan alanda “Bağ Bahçe Nizamlı Konut Alanlarının” ve “Park ve Dinlenme Alanı, Bakı Noktası” alanlarının tamamen çıkarıldığı ve bu alanların, planda gelişme konut alanı olarak tanımlandığı görülmektedir. Yine bu planda, Emsal: 0,60, kat adedi 2 olan konut alanlarının yapılaşma koşulları değiştirilerek, Emsal: 1,20 kat adedi 3 (bazı sokaklarda 4)’e çıkarılmış, yoğunluk artışına gidilmiştir. Gelişme

konut alanlarında ise Kepez'in bahçeli konut yapısından, bahçesi küçük olan çok katlı yapılaşmaya geçildiği görülmektedir. Plan genelinde kademelenme kullanılarak, kat artışı denizden uzaklaştıkça yapılırken, eski köy merkezinde (belediye ve çevresi) yüksek kat ve yoğunluk benimsenmiş; kerpiçten yapılan az katlı yapıların yerini betonarmeden yapılan apartmanlar almıştır. Bu planla birlikte, yeni Çanakkale- İzmir Asfaltının üzeri, otomobil satış ve servis istasyonu kullanımlarının yerleştiği alan olarak tanımlanmıştır (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1993). Eski planlar üzerinde "Bağ-bahçe nizamlı konut alanlarını" ve buradaki yapılaşma koşullarında yapılan değişiklikleri, yapılan görüşmede Atan açıklamıştır:

*"Çanakkale, Kepez, Dardanos, Güzelyalı'yı kapsayan 1982'deki Çevre Düzeni Planı kapsamında planlandılar, çevre düzeni planlarını bakanlık onaylıyordu, Kepez Çanakkale'ye bağlıydı. Sadece Atatürk Caddesi, ana cadde olarak 3 katlıydı, bütün Kepez 2 katlıydı, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30 olan yapılaşma daha sonra bakanlık tarafından TAKS: 0.20, KAKS: 0.40'a çıkarıldı. Özellikle Kepez Ovasının kıyı kesiminde bu planla tarım alanlarının içinde de yapılaşmaya açıldığını görüyoruz."* (Atan, kişisel görüşme, 2021).

Bakanlık tarafından yapılan, beldenin gelişme yönünün de belirlendiği üst ölçekli planlar doğrultusunda, 1996 yılında Çanakkale- İzmir Asfaltının doğusunda kalan Hamidiye Mahallesi ilk defa imara açılmıştır. Bu alanın yapı yoğunluğu da yine merkezi yönetimin kararları doğrultusunda şekillenmiştir. Aynı alan için 2008 yılında Emsal=1,00 kat adedi 6 olarak yapılaşma izni verilmiştir.

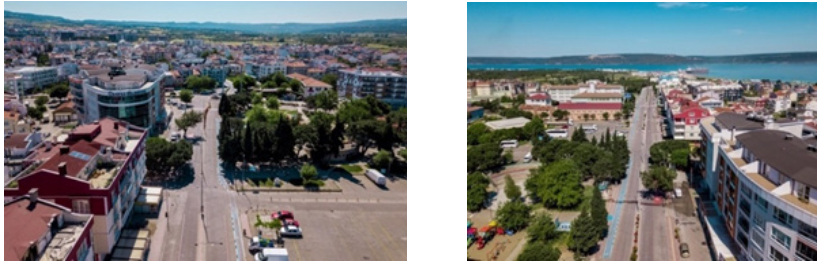
Atan iki dönem belediye başkanlığı yaparak 1999 yılına kadar Kepez'in mekânsal gelişiminde etkili olmuştur. 1990lı yıllarda Kepez büyümeye başlarken, yeni yapılan planlarla mevcut dokunun sorunlarına çözüm getirmek hedeflenmiş aynı zamanda Kepez'in gelişme alanları belirlenmiştir.

#### 4. 2000li Yıllarda Kepez'in Mekânsal Gelişimi

Kepez, 1980'den önce küçük bir köy yerleşimiyken, Çanakkale'nin merkezine yakınlığı bu kırsal dokuyu kentsel büyüme baskısı altına almış; yerleşim, kırsal kimliğini yitirerek kentsel dokuya dönüşmüştür. İlk planları 1981'de yapılan Kepez sonraki yıllarda yapılan yeni planlarla ve alınan mekânsal kararlarla büyümeye devam etmiştir. 1992'de belde belediyesi olarak, idari statüsü değişen Kepez, yapılan planlarla kırsal kimliğini kaybetmeye başlarken, 2000'li yıllarla birlikte, Türkiye ekonomi politikasında etkisini gösteren inşaata dayalı büyümeden etkilenecek konutlaşma ivme kazanmıştır. 2010'dan sonra Kepez'in kentsel alanı, etrafındaki tarım alanlarına ve seftali bahçelerine doğru hızla büyürken, kentsel rant için ekolojik eşikler göz ardı edilmeye başlanmıştır. Kepez'in gelişme alanı olan Hamidiye Mahallesi'nin de büyümesi, Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinin yer aldığı kent merkezinin gayrimenkul değerlerinin artmasına neden olmuştur. Kent merkezindeki yapılaşma alanının artırılması ise, az katlı yapıların çok katlı yapılara dönüştürülmesiyle sağlanmıştır. Konut üretimi için gerekli olan boş kentsel arsaların merkezde kısıtlı olması, kentsel dönüşüm yoluyla kentsel mekânın yeniden üretimini getirmiştir. Parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamalarıyla Kepez'deki gayrimenkul piyasası hareketlendirilmiştir.

Yapılan kat artışları vatandaşların ve müteahhitlerin talepleriyle belediye meclisince gerçekleştirilmiştir. Bektaş'a (2022) göre, Gerek Çanakkale Barbaros Mahallesi gerekse Atatürk Caddesi üzerinde yapılan kat artışları örnek gösterilmiştir. Bektaş (2022), belediye meclisinin anayasanın eşitlik ilkesini gözeterek kat artışı taleplerini yerine getirdiğini savunmaktadır.

Günümüzde Kepez'in kent meydanının, ticaret fonksiyonunun ve belediye hizmet binasının bulunduğu bölge eski köy yerleşiminin merkezi olarak tanımlanırken, alan kullanımlarının kentsel ihtiyaçlara göre revize edilmesiyle geçmişten bugüne dönüşüm geçirmiştir. 1980'li yıllarda harman alanı olarak kullanılan kent meydanı (şekil 7) bir dönem ilkokul olarak hizmet verirken, yapılan planlarla birlikte günümüzdeki meydan formuna kavuşmuştur. Okul olarak kullanıldığı dönemde dikilen ağaçlar hala meydan çevresinde varlığını korumaktadır. Aynı alan için 2016 yılında bir kentsel dönüşüm projesi hedefiyle, "Kepez Meydanı ve Çevresi Kentsel Tasarım Projesi Yarışması" düzenlemek için çalışmalar yapılmıştır. Katılımcı ve şeffaf bir anlayışın benimsendiği bu yarışma projesi kapsamında, halk katılım toplantıları düzenlenerek meydan ile ilgili talepler alınmış ve bu taleplerin yarışma şartnamesinde yer alması sağlanmıştır. Ancak, yarışma yüksek maliyeti nedeniyle belediye tarafından iptal edilerek, süreç tamamlanamamıştır ("Çanakkale Kepez kent meydanı tasarım yarışması başlıyor!", 2016).



Şekil 7. Kepez kent meydanı (Kepez Belediyesi arşivi, 2018)

Kepez'in planlama yaklaşımını geçmişten bugüne değerlendiren Burçin Soysal, 1992 yılında belediye olan Kepez'in ilk belediye başkanının şehir plancısı olmasının büyük bir şans olduğunu vurgulasa da bu şansın değerlendirilemediğini, sokakların dar, otoparkların ve meskûn konutlar arasında kalan yeşil alanların yetersiz kaldığına dikkat çekmiştir. Soysal, zaman geçtikçe bu sorunların çözümünün daha da zor hale geldiğine işaret etse de Atatürk Caddesi gibi bir caddenin o dönem getirilen planlama kararlarıyla düzenlenerek beldeye kazandırılmış olmasını da başarı olarak tanımlamıştır (Soysal, kişisel görüşme, 2021). 2019'da başkan yardımcılığı görevinden ayrılan Eşref Koç, belediyelerin ekonomik sıkıntılarına dikkat çekerek imar planlarıyla yapılan değişikliklerin belediyeler için önemli bir gelir kaynağı olduğunu belirtmiştir. Koç, İller Bankası'ndan gelen ödeneğin çalışanların maaşlarının ödenmesinde yetersiz kaldığını vurgularken, belediye hizmetleri için de (çöp toplama, alt yapı, üst yapı,

kreş, pazaryeri, otopark maliyetleri) kaynak sağlanması gerektiğini ifade etmiştir (Koç, kişisel görüşme, 2019). Soysal, belde imarlı arsa kalmadığını söylerken, ekonomideki durağanlığın inşaat sektörünü de etkileyerek kentteki inşaat üretiminin çok azaldığını belirtmiştir. Soysal (2021), İnşaat sektöründeki bu kötü gidişatın belediye gelirlerini büyük ölçüde etkilediğine dikkat çekerken; yeni gelişme alanlarının imara açılmasının gerekliliğini, ekonomik sıkıntıyı aşma reçetesi olarak sunmuştur. Soysal, mücavir alanın genişletilmesi için önceki dönemde (2014-2019) ve kendisinin de meclis üyeliği yaptığı son dönemde (2019-2024) Çanakkale Valiliği'ne başvuruda bulduklarını, ancak hala bir cevap alamadıklarını, üst makamların kararlarına bağlı oldukları için beklediklerini ifade etmiştir.

2000 yılı sonrası planlama yaklaşımını değerlendiren Eşref Koç (2019), 2009 yılından sonra, yapılan planlarda kat artışlarına gidildiğini, 2012'den sonra kentsel dönüşümün teşvik edildiğini ve bu süreçte müteahhitlerin talepleri doğrultusunda imar planlarının şekillendiğini söylemiştir. Dönemin yapılaşma yaklaşımını ise, *"Bu dönemde yatay gelişme yerine dikey gelişme tercih edildi"* sözleriyle ifade etmiştir (Koç, kişisel görüşme, 2019). 2009 yılında alansal bir kentsel dönüşüm planı yapmayı istemelerine rağmen gerçekleştiremediklerine dikkat çeken Koç (2019), böyle bir planın yapılması gerektiğini vurgulamıştır. Koç, 2009 ile 2014 yılları arasında, vatandaş taleplerinin birebir alındığını ve bu taleplere çözüm üretebilmek üzere, parsel bazında kat artışlarına gidildiğini ifade etmiştir. 2014 yılına kadar yapılan plan değişikliklerini de kapsayan, sokak bazında kat artışlarının planlandığı 2014 Revizyon Nazım İmar Planı mecliste onaylanmasına rağmen, yapılan itirazlar sonucunda mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Muhalefet partilerine mensup meclis üyelerinin de değişmesiyle 2015'te tekrar yapılan Revizyon Nazım İmar Planı herhangi bir itiraz olmadan kabul edilmiş ve bu plana uygun uygulama imar planları yapılmıştır. İmar Planı ekonomik anlamda belediyeye gelir getirirken, bu gelir maaşların ödenmesinde ve beldenin tanıtımında önemli olan sosyal etkinliklerin yapılmasında kullanılmıştır (Koç, kişisel görüşme, 2019).

Merkezi yönetim kararıyla, Kepez Belediyesinde yer alan Hamidiye Mahallesi'nde 2010'da Devlet Hastanesi ve 2011'de İmam Hatip Okulu kurulmuş ve bu karar imar planlarına işlenmiştir. Hamidiye Mahallesi ve buna bağlı olarak Kepez Beldesi bu büyük kamu yatırımlarla birlikte büyümeye devam etmiştir. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapıların tespiti ve dönüştürülmesi kapsamında Kepez Cumhuriyet ve Boğazkent Mahallelerinde riskli yapılar ilan edilmiştir. Riskli yapılar, ilan edilmelerinin ardından yıkılmış ve imar planına uygun bir şekilde yapılar tekrar yapılmıştır.

Atan Kepez'in ilk yerleşim yerinin olduğu sokaklarda kentsel dönüşümün yoğunlaştığını belirtmiştir:

*"Dönüşümün olduğu alan köyün ilk yerleşiminin olduğu alan, Hamidiye ve Muhtar Uzun Ahmet Caddesi... Hamidiye, Kepez'in eski ismi olduğu için bu sokağa verilmiştir. Kepez'e ilk gelen göçmen muhacir 28 hanenin sokağıdır orası. Bulgaristan'daki yerleşimleri gibi yan yana bitişik nizam yapılar evlerini... Bayramiç'te de var,*

*göçmen evleri gibi, bitişik nizam yol genişliği 9 metre, biz de bu alanı imar planlarında mecburen koruduk çünkü yeni binalar vardı. Burada yol, genişletilmedi, muhacir mahallelerinde genelde yollar çok dar değil. Mesela Çanakkale'nin Balıklıçeşme, Tekirdağ'ın Yeni Çiftlik ilçelerine de gidiyorum meydanlar geniş, yollar geniş, gelirken o görgüyü Bulgaristan'dan getirmişler.” Bu Caddelerde, bitişik nizamlı, yola dayanan yapıların olduğu ve ön ve arka çekme mesafelerinin olmadığı bir yapılaşma gözlemlenmektedir. Halil Atan yapılaşırken bu duruma dikkat edilmesi gerektiğini şu sözlerle belirtmektedir: “Kentsel yapılaşmalarda bazen şuna dikkat etmiyorlar... Eski yapılaşmalar bitişik nizam yapılmış yerler... Aslında bunların ilerde hepsinin değişeceğini, yıkılabileceğini düşünerek yollar genişletilebilir... Bunu o zamanlar biz yapamadık; çünkü evlerin üstünden yol geçecek, insanları tutamazsın. O zaman da böyle müteahhit ve kentsel yenileme söz konusu değil; iki katlı arka bahçeli evler yapılıyordu. Müteahhitlerin gireceği dört kat olacağı düşünülmedi tabii şimdi yolların genişletilmesi lazım.” (Atan, kişisel görüşme, 2021).*

05.03.2014 tarih 2014/20 sayılı Meclis Kararı ile Kepez'in yerleşik konut dokusuna yönelik mevcut plana, plan notları eklenmiştir. Plan notlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin tanımlar ve ruhsata ilişkin bölümlerine aykırı olmayacak şekilde ve anayasanın eşitlik ilkesi temel alınarak hazırlandığı belirtilmesine rağmen; plan notlarının içeriğinde bu söylemle ters düşecek kararlara yer verilmiştir. Tanımlar kısmında yer alan TAKS, KAKS, Emsal değerlerinin arttırılmasına yönelik; eğitimden çıkan bodrum katın iskân edilebileceği gibi plan notları eklenmiştir. Kat artışı yapılan ve zemin katları ticaret olarak planlanan sokaklarda, zemin katların arka bahçelerinde çekme mesafesi bırakılmaması kararıyla birlikte bu alanlarda ayrıcalık yapılarak inşaat alanlarının arttırıldığı görülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yapıların parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmaması gerekirken yine aynı plan notlarında 2 metreye kadar yaklaşma izni verilmiş, 2 metreden sonrası için üst katlarda 1 metre kapalı çıkma yapma hakkı verilmiştir. Tüm bu plan notlarıyla verilen ayrıcalıklar inşaat alanlarının arttırılmasına neden olurken, kentin düzenli ve kontrollü bir dokuya sahip olmasına engel teşkil etmiştir. Dar sokaklarda çekme mesafeleri bırakılmayarak yayaların yürüyüş alanları daraltılırken bu sokaklarda ağaç dikilmesi için gerekli olan bir boşluğa bile yer açılmamıştır. Atan bu plan notlarına değinerek; “Kepez'de müteahhitlere yapsatla verilen arsalarda arka bahçe mesafelerinin düşürülmesi, Kepez'de kentsel dönüşümün handikaplarındandır. Binalarda derinlik 10 metreye kadar gidebilir bu şartlarda arka bahçe 2 metreye kadar düşebilir şartları koydular” (Atan, kişisel görüşme, 2021) sözleriyle 2009-2019 yılları arasında Kepez'de müteahhitlerin katıldığı grup toplantılarında arka bahçe mesafesi, çekme mesafelerini düşürme, kat artışı, TAKS ve KAKS kaldırma talepleri doğrultusunda şekillenen imar planlarını eleştirmiştir. 2009-2019 yılları arasında meclis toplantılarından önce yapılan parti grup toplantılarına müteahhitler de kabul edilerek imar konuları hakkında talepleri değerlendirilmiştir. Parti grupları ve yereldeki inşaat sektörü temsilcilerinin katılımıyla, sektörün uygulamalarına ilişkin yapılan toplantılar kentin imarına ilişkin ön anlaşma niteliği taşımaktadır. İnşaat firmalarının, yerel yönetimden, sektörün beldedeki faaliyetlerini kolaylaştırması için imar planındaki değişik-



lik taleplerini ilettiği bu toplantılarda, yerel yönetim de bu taleplere karşılık olarak yereldeki inşaat sektöründen beklentilerini ve isteklerini ortaya koymaktadır. Karşılıklı taleplerin sunulduğu bu toplantılarda imar planları pazarlık unsuru haline getirilmiştir; kentsel mekâna ilişkin çok katmanlı karar verme süreci daraltılmıştır. İmar plan dosyalarının belediye bürokratları tarafından incelenmeden siyasi parti tarafından değerlendirilerek karara bağlanması, bürokratların mesleki yaklaşım ve deneyimini işlevsizleştirirken, üzerinde baskı oluşmasına neden olmuştur. Türkiye’de 2004 yılında yapılan yasal düzenlemelere dayanarak, belediye meclislerinde imar komisyonları kurulmuştur. Belediye meclis üyelerinin mimar, inşaat mühendisi, emlakçı gibi meslek gruplarına mensup olduğu görülmektedir. “Kentın yeni gelişme alanlarının belirlenmesi, plan değişiklikleri, kentsel altyapıya ilişkin yatırım kararlarının önemli bir kısmı bu üyeler aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.” saptamasında bulunan Turan, gayrimenkul piyasasını ve piyasaya yön veren aktörlerin niteliklerine dikkat çekmiştir (Turan, 2009).



Şekil 8. Cumhuriyet Mahallesi, İbrahim Aytap Caddesi, *Google Earth*, 2014-2022



Şekil 9. Cumhuriyet Mahallesi, Hamidiye Caddesi, *Google Earth*, 2014-2022

2015 tarihli Revizyon İmar Planından önce, Atatürk Caddesi başta olmak üzere kat artışı yapmak için parsel bazında plan değişikliklerine gidilmiş; ancak açılan davalar sonucunda bu değişiklikler çoğunlukla iptal edilmiştir. 2015 Revizyon İmar Planıyla birlikte Atatürk Caddesi 5 kata çıkarılırken, önceden parsel bazında yapılan plan

değişikliklerinin bütün cadde boyunca uygulanması sağlanmıştır (Şekil 8, Şekil 9). Revizyon İmar Planı ile Cumhuriyet Mahallesi'nde kat artışı için yol genişliği uygun olan caddeler 4 kata çıkarılırken, 2015 yılına kadar parsel bazında yapılan tadilatların, bu plan altında gerçekleştirilmesi mümkün hale getirilmiştir.

2000'li yıllarda Kepez hızlı bir kentleşme baskısı altına girmiştir. Yapılı çevre üretimin arttığı bu dönemde, Kepez Çanakkale merkezinin önemli bir kentsel alt bölgesi haline gelmiştir. 2010'lu yıllardan sonra ise, yapılan kamu ve özel sektör yatırımlarıyla Kepez Beldesi önemli bir merkez olmaya başlamıştır. Özellikle 2012'den sonra, parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamalarıyla kırsal niteliklerini koruyan kentin eski dokusu dönüşmeye başlarken, bu dönüşüm plan tadilatları ve revizyon imar planlarıyla desteklenmiştir.

### **Sonuç**

1980'lerde kırsal özelliklerinden koparak kentsel bir form kazanan Kepez 90'lı yıllarda ise büyümeye başlamış, gelişme alanları olan küçük ölçekli bir kent formuna ulaşmıştır. 1980li yıllarda Kepez merkezi yönetim tarafında planlanırken, bu yaklaşım Kepez'in 1992'de belde belediyesi olmasıyla birlikte terkedilmiş; belediye tarafından planlar geliştirilmeye başlanmıştır. 1990lı yıllarda kentin çevresine yapılan kamu yatırımları Kepez'in kentsel formunun oluşmasında etkili olurken, çevresinde gerçekleşen bu yatırımlarla birlikte kentli nüfusun da yerleşim için tercihi olmaya başlamıştır. Bu dönemde Kepez'in yeni gelişme alanları tayin edilirken, yapılaşması 2000li yılları bulmuştur. 2000li yıllarda ise, Kepez hızla büyümeye başlamış, gelişme alanları hızla yapılaşarak beldeye bitişik konumdaki kırsal dokuyu tehdit eder hale gelmiştir.

Kamu sektöründeki yer seçimi tercihleriyle birlikte, Kepez merkezindeki rant hızla artarken, özellikle Cumhuriyet Mahallesi'ndeki, gayrimenkul piyasası hareketlenerek, yukarıya doğru bir ivme göstermiştir. Ovaların bittiği yerde başlayan, yüksekliliği doğu ve güneydoğuya doğru artan tepeler üzerine yerleşen Kepez, 1980'den önce verimli tarım topraklarıyla çevrelenen kırsal nitelikleriyle öne çıkan bir köyken; 1980'den sonra, yapılan planlarla hızla kentleşmiş; bugünkü kentsel dokusunun temeli atılmıştır. İller Bankası'nın yaptığı ve Çanakkale Belediyesi'nin 1981 yılında onayladığı planla birlikte, Kepez için planlı dönem başlamıştır. 1985 yılında imar planı yapma ve onaylama yetkisinin belediyelere geçmesi ve 1992 yılında Kepez'in belde belediyesi olması, yerel yönetimin kentsel mekânda karar üreten en önemli aktör haline gelmesine neden olmuştur. 1992 yılından sonra mekânsal planları yapma, onaylama ve uygulama yetkisine sahip olan yerel yönetim, önemli bir karar verici olarak Kepez'in gelecekte mekânsal kurgusunu şekillendirirken, gayrimenkul piyasası için de belirleyici rol üstlenmiştir. Mevcut yapılı çevrede revize edilen planlarla birlikte, merkezdeki yollar dar, yeşil alanlar yetersiz kalmıştır. 1993 yılında yapılan Revizyon İmar Planlarıyla birlikte başlayan bütüncül planlama yaklaşımındaki kırılma, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna dayanarak gerçekleştirilen 2012'den sonraki parsel bazındaki uygulamalarla sürdürülmeye devam etmiştir. Özellikle 2014'ten sonra artış gösteren parsel bazında

dönüşüm uygulamalarıyla, müteahhit ve vatandaşların talepleri dikkate alınmış; bu talepler doğrultusunda yapılan parsel bazında plan değişiklikleriyle bütüncül planlama yaklaşımından tamamıyla uzaklaşmıştır. Parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamaları, belde gayrimenkul sektörünün etkinliğini arttırmasına neden olurken, kentin hızlı bir apartmanlaşma sürecine girmesine de yol açmıştır. Eski konut stoğunun yenilenmesiyle sonuçlanan parsel bazındaki kentsel dönüşüm uygulamaları, kat yüksekliklerinin ve yoğunluğun artmasıyla birlikte, eski düşük yoğunluktaki kentsel dokuya hizmet eden donatı alanlarının ve yol, otopark gibi altyapı hizmetlerinin yetersiz kalmasına neden olmuştur.

Kentin planlama tarihi incelendiğinde üç dönemde de planlama yaklaşımının özellikle kentte etkin olan aktörlerin talepleri doğrultusunda şekillendiği görülmüştür. 1980'lerde kamu yatırımlarıyla başlayan planlama sürecinde, 1990'larda sanayi sektöründe yapılan yatırımlar belirleyici olurken; 2000'lerde, planlama sürecini inşaat sektörünün talepleri yönlendirmiştir.

### Kaynakça

- Çavuş Z.Ç. (2012). Çanakkale’de kentsel gelişimin uzaktan algılama ve gps ölçümleri ile izlenmesi, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü Coğrafya Dergisi, 15, ss 44-55, Elektronik nüsha ISSN No: 1305-2128
- Çavuş Z.Ç. ve Uysal A. B. (2018). Çanakkale’de Kentsel Gelişme, Yayılma ve Kırsal Alanlarda Etkileşim, Planlama, (Ek 1): 105-117. doi: 10.14744/planlama.2018.85547
- Harvey D. (2022). Sermayenin Mekânları, (çev. Başak Kıcır; Deniz Koç, Kıvanç Tanrıyar, Seda Yüksel). Sel Yayıncılık: İstanbul.
- Lefebvre H. (2020). Mekânın Üretimi. (çev. Işıl Ergüden). Sel Yayıncılık: İstanbul
- Şengül, H. T. (2001). Kentsel Çelişki ve Siyaset Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi. <https://hdl.handle.net/11511/85345>
- Turan M. (2009). Türkiye’de kentsel rant: devlet mülkiyetinden özel mülkiyete, Tan Kitabevi
- 6306 sayılı kanun. (2012). Ankara: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
- 2981 sayılı kanun. (1984). Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı