

**1960'LARDA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE KENTLEŞME ;
ISPARTA, İSTASYON CADDESİ ÖRNEĞİ**

Hasan Ş. HAŞTEMOĞLU

**Yüksek Lisans Tezi
MİMARLIK ANABİLİM DALI
ISPARTA 2006**

**T.C.
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**1960'LARDA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE KENTLEŞME ;
ISPARTA, İSTASYON CADDESİ ÖRNEĞİ**

Hasan Ş. HAŞTEMOĞLU

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

ISPARTA, 2006

Fen Bilimleri Müdürlüğüne

Bu çalışma jürimiz tarafından MİMARLIK ANABİLİMDALI' nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Başkan :

Üye :

Üye :

ONAY

Bu tez .../.../..... tarihinde yapılan tez savunma sınavı sonucunda, yukarıdaki jüri üyeleri tarafından kabul edilmiştir.

...../...../200

Prof. Dr. Fatma GÖKTEPE

Enstitü Müdürü

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET.....	iii
ABSTRACT.....	iv
TEŞEKKÜR.....	v
KISALTMALAR DİZİNİ.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
2. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE KENTSEL MÜLKİYET.....	13
2.1. Sürdürülebilirlik	13
2.1.1. Sürdürülebilirlik Kavramının Tanımı ve Tarihsel Gelişimi.....	14
2.1.2. Sürdürülebilirlik Olgusunun Bileşenleri.....	20
2.2. Sürdürülebilirlik ve Kentleşme	23
2.2.1. Sürdürülebilir Kent ve Kentleşme	23
2.2.2. Sürdürülebilir Kentleşme ve Bileşenleri.....	28
2.3. Sürdürülebilir Kentleşme ve Mülkiyet İlişkisi.....	30
2.3.1. Sürdürülebilir Kentleşme - Mülkiyet İlişkisinin Sürdürülebilirlik Bileşenleri Açısından İncelenmesi.....	31
2.3.2. Sürdürülebilir Kentleşme - Mülkiyet İlişkisinin Sonuçları.....	36
3. TÜRKİYE KENTLERİNDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE MÜLKİYET BİÇİMİ	42
3.1. Türkiye Kentlerinde Mülkiyet Biçimi Üzerine Genel Açılım	42
3.1.1. Tarihsel Perspektif İçinde Türkiye’de Kentleşme ve Mülkiyet.....	43
3.1.2. Türkiye Kentlerinde Mülkiyet Biçiminin Değişmesi.....	48
3.2. Türkiye’de Kentsel Mülkiyet Biçimi Olarak Kat Mülkiyeti.....	49
3.2.1. Türkiye’de Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulamaları	50
3.2.2. Türkiye’de Kat Mülkiyeti Kanunu ve Sonuçları.....	50
3.3. Türkiye’de Sürdürülebilir Kentleşme ve Kat Mülkiyeti Kanunu	54

3.3.1. Türkiye’de Kat Mülkiyetinin Getirdiği Özel Mülkiyet Artışının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri.....	55
3.3.2. Türkiye’de Kat Mülkiyetinin Getirdiği Parçalı Mülkiyet Artışının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri.....	58
4. ISPARTA KENTİ / İSTASYON CADDESİNİN SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ AÇISINDAN ANALİZİ	61
4.1. Isparta Kentine Genel Bakış.....	61
4.1.1. Isparta Kentinin Tarihsel Gelişimi.....	62
4.1.2. Isparta Kentinde Kentleşme ve İmar Faaliyetleri.....	66
4.2. İstasyon Caddesi ve Çevresindeki Kentleşme.....	69
4.2.1. İstasyon Caddesi ve Çevresine Genel Bakış.....	70
4.2.2. İstasyon Caddesi ve Çevresinde Kentleşme ve İmar Faaliyetleri.....	73
4.3. İstasyon Caddesi ve Çevresinde Kat Mülkiyetinin Getirileri.....	81
4.3.1. İstasyon Caddesi ve Çevresinde Özel Mülkiyet Artışının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri	82
4.3.2. İstasyon Caddesi ve Çevresinde Parçalı Mülkiyet Artışının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri	90
5. SONUÇ ve TARTIŞMA	98
6. KAYNAKLAR.....	101
7. ÖZGEÇMİŞ	107

ÖZET**1960’larda Sürdürülebilirlik ve Kentleşme;
Isparta, İstasyon Caddesi Örneği
Hasan Ş. Haştemoğlu**

Sürdürülebilir kentleşmenin gerçekleştirilebilmesinde kentlerdeki mülkiyet biçiminin ve etkilerinin rolü büyüktür. Isparta kenti, İstasyon Caddesi ve çevresindeki 1960 sonrası kentleşmede yaşanan dönüşümler de bu açıdan önemli dersler çıkarılabilecek bir örnektir. 1960 sonrasında yaşanan bu dönüşümler sonucunda, alanın mülkiyet yapısının Kat Mülkiyeti Kanununun getirdiği olanaklar doğrultusunda parçalı bir yapıya dönüşmesi ve bunda özel mülkiyetin egemen olması Isparta’nın sürdürülebilir kentleşme olanaklarını baştan engelledi denebilir.

ANAHTAR KELİMELER : Sürdürülebilirlik, Sürdürülebilir Kentleşme, Mülkiyet İlişkileri, Kat mülkiyeti, Kat İrtifakı

ABSTRACT**Sustainability and Urbanization in the years of 1960s;****Isparta, İstasyon Boulevard Sample****Hasan Ş. Haştemoğlu**

The mode of property and its effects are of utmost importance in realization of sustainable urbanization. Also transformations experienced in urbanization after 1960s in İstasyon Boulevard and nearby within the city of Isparta are important examples from which essential lessons could be derived. As a result of these transformations experienced after 1960s, it could be said that transformation of structure of land property into a multi-parted ones within the possibilities that brought by Condominium Codes prevented any opportunity for development of sustainable urbanization of Isparta from early beginning.

KEYWORDS: Sustainability, Sustainable Urbanization, Property Relations, Condominium, Real Servitude

TEŞEKKÜR

Yazar, bu çalışmanın gerçekleşmesinde katkılarından dolayı, aşağıda adı geçen kişi ve kuruluşlara içtenlikle teşekkür eder.

Sayın Doç. Dr. Levin Özgen (tez danışmanı), çalışmanın sonuca ulaştırılmasında ve karşılaşılan güçlüklerin aşılmasında yön gösterici olmuştur.

Süleyman Demirel Üniversitesi Rektörlüğü, Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi araştırmaya mali katkıda bulunmuştur.

Isparta Valiliği, Tapu Kadastro Isparta İl Müdürlüğü, Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü, Devlet Demiryolları Isparta Şube Şefliği çalışmada yararlanılan kaynaklara ulaşmada katkı sağlamıştır.

Kısaltmalar Dizini

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ACE	Avrupa Mimarlar Konseyi
FIG	Uluslararası Yer Ölçücüler Federasyonu
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
UIA	Uluslararası Mimarlar Birliği

Şekiller Dizini

	Sayfa
Şekil 2.1	Sürdürülebilirlik Olgusunun Bileşenleri 20
Şekil 3.1	Yoğunlaşan Kent Dokusu Antalya Kenti..... 56
Şekil 4.1	Isparta İli Siyasi Haritası..... 62
Şekil 4.2	Isparta Kenti Yerleşim Planı65
Şekil 4.3	1938-1943 Yılında Yapılan İmar Planı Olduğu Düşünülen Harita... 68
Şekil 4.4	İstasyon Caddesinin Açıldığı Dönemdeki Krokisi 70
Şekil 4.5	İstasyon Caddesi Açılmadan Önceki Durum 1929, Solda İdadi Mektebi, Sağda Garnizon Binası 71
Şekil 4.6	İstasyon Caddesi Açıldıktan Sonra 1936..... 71
Şekil 4.7	İstasyon Caddesi ve Çevresinde Tipolojik ve Görsel Olarak Birbirlerine Çok Benzeyen Örnek Konutlar 72
Şekil 4.8	1960’lardan Örnek Konut Yapısı 1.....73
Şekil 4.9	1960’lardan Örnek Konut Yapısı 2.....73
Şekil 4.10	İstasyon Caddesi, 1958 74
Şekil 4.11	İstasyon Caddesi, 1958 74
Şekil 4.12	İstasyon Caddesi ve Çevresi Kadastro Paftası75
Şekil 4.13	İstasyon Caddesi ve Çevresi 1967 İmar Planı Paftası 76
Şekil 4.14	İstasyon Caddesi ve Çevresi 1977 İmar Planı Paftası 77
Şekil 4.15	İstasyon Caddesi ve Çevresi 1988 İmar Planı Paftası 78
Şekil 4.16	Isparta İstasyon Caddesi ve Çevresindeki Yapılaşmanın Yıllara Göre Artışı 79
Şekil 4.17	1980’lerden Örnek Konut Yapısı 3.....81
Şekil 4.18	2000’lerden Örnek Konut Yapısı 4.....81
Şekil 4.19	İstasyon Caddesi ve Çevresindeki İmar Bölgeleri..... 82
Şekil 4.20	İstasyon Caddesi ve Çevresi 1967 İmar Planı Yapılaşma Durumu...83
Şekil 4.21	İstasyon Caddesi ve Çevresi 1977 İmar Planı Yapılaşma Durumu...84
Şekil 4.22	İstasyon Caddesi ve Çevresi 1988 İmar Planı Yapılaşma Durumu...85
Şekil 4.23	İstasyon Caddesi ve Çevresindeki Parsellerin İzin Verilen Kat Yüksekliğine Göre Dağılımı 91

Şekil 4.24	İstasyon Caddesi ve Çevresinde Mülkiyet Parçalanmasını Gösteren Kadastro Paftası	93
Şekil 4.25	İstasyon Caddesi ve Çevresinde 2005 Yılı İtibariyle Yenilenen Yapılar	94

Çizelgeler Dizini

Sayfa

Çizelge 2.1	Sürdürülebilirlik Bileşenlerinin Alt Temaları ve Göstergeleri	22
Çizelge 2.2	Sürdürülebilir Kentleşme Özellikleri ve Mülkiyet Yapısı Etkileşimi	36
Çizelge 3.1	Türkiye’de Ev Sahibi – Kiracı Olma Durumu	56
Çizelge 4.1	Isparta Kenti Nüfus Durumu	63
Çizelge 4.2	Türkiye Nüfus Durumu	63
Çizelge 4.3	Cumhuriyet Döneminde İnşa Edilip İşletilmekte Olan Demiryolları	65
Çizelge 4.4	Türkiye’de 1938-1943 Dönemi Yapılan İmar Planları	66
Çizelge 4.5	Yıllara Göre İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yapılaşma Oranları	79
Çizelge 4.6	İstasyon Caddesi ve Çevresindeki Yapılaşmanın İmar Bölgelerine Dağılımı	85
Çizelge 4.7	İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yeniden Yapılan ve Değişmeyen Parsellerin Bölgelere Dağılımı	86
Çizelge 4.8	İstasyon Caddesinin 6 Kata Çıkarılmasını Reddeden Belediye Meclisi Kararı	87
Çizelge 4.9	İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yapı Yenilenmesinin Farklı Kat Yüksekliğine Sahip Parsellerde Oranı	88

1. GİRİŞ

Bu tezin temel ilgi alanı, kentsel alanlarla bütüncül bir ilişki içerisinde yer alması gereken yapının tasarımı, projelendirilmesi ve üretimi üzerinde rol oynayan etkenlerin irdelenmesi ve etkilerinin kestirilebilmesidir. Gerek bu etkenler, gerekse bunların yapıyı etkileme süreçleri çok geniş bir çerçeve oluşturur. Çünkü etkenler kentsel alanın ekonomik, sosyal, kültürel, yönetsel özelliklerinin yer aldığı pek çok faktörü içerir.

Böyle bir geniş çerçevenin yüksek lisans tezi kapsamında ele alınması verimli olmaz. Bunun daha dar bir çerçevede, özelde ise etkenlerin değişmesine de yol açan, paradigmatik bir dönüşüm sürecinde çalışılması daha katkı sağlayıcı olur. Böyle bir paradigmatik dönüşüm güncel olan sürdürülebilirlik konusunun ortaya çıkışında bulunabilir. Sürdürülebilirlik 1960'larda ve 2000'li yıllarda farklı içeriğe sahip, ancak temel hedefleri ile insanlığın ve mimari tasarımın bünyesinde hep var olan bir olgudur. 1960'lı yıllarda ekoloji ve çevre sorunsalının, 2000'lerde ise ekonomik, sosyal, kültürel kalkınmanın konusudur. İçerik gelişmesinin başlangıç dönemi, mimari tasarım ve kentleşme ile özel bir bağ içindedir. Bu nedenle bu tezin konusu "1960'larda Sürdürülebilirlik ve Kentleşme; Isparta, İstasyon Caddesi Örneği" olarak seçildi. Bu ana çerçeveden yararlanarak sürdürülebilirlik ve kentsel mülkiyet ilişkisi arasındaki etkileşimin yapılaşma ve yapı üzerindeki getirilerinin belirlenmesi hedeflendi.

Çalışmada bu konunun seçilmesinin nedeni, sürdürülebilir kentsel gelişme konusunda, Türkiye gibi ülkelerde görüldüğü üzere tarihi kültürel miras içinden süregelen pek çok olanağın, bu ülkelerde kentleşmenin hızlandığı 1950'lerden itibaren kaybedilmesi ve kaybedilmekte olmasıdır. Oysa sürdürülebilirlik tüm insanlığın ortak sorunudur. Sorunun önemi büyükken, son birkaç yüzyılda meydana gelen büyük gelişmelere rağmen insanlığın çoğunluğu, henüz tam anlamıyla sağlıklı ve insanca bir yaşam için gerekli temel ihtiyaçlarını bile karşılayabilmiş değildir. Her

ne kadar 1950'ler sonrasında ülkeler Gelişmişler, Gelişmekte Olanlar, Az Gelişmişler olarak sınıflandırılrsa da, Gelişmiş denilen toplumların gelişmiş dedikleri metropoliten kentlerinde dahi sadece biraz daha dikkatli bakmakla fark edilebilecek pek çok gelişmemişlik ögesine rastlanır. En temel insan ihtiyaçları, temiz hava, temiz su ve barınma olanakları bile her bireye ulaşmamış durumdadır.

Sürdürülebilirlik konusu 2000'li yıllarda insanlığın temel gündem maddelerinden biridir. Bu haliyle kentlerde önemli bir paradigmatik dönüşüm yarattı. Sürdürülebilirliğin temel bileşenleri çevre boyutu, sosyal boyutu ve ekonomik boyutudur. Sürdürülebilirliğin inşa edilebilmesi bu ana başlıklar altında yer alan değerlerin ve koşulların gerçekleşebilmesine bağlıdır. Bu haliyle dahi geniş ve bir tezin kapasitesini aşan derin bir sorunsaldır. İçeriği bağlamında Gelişmiş - Gelişmemiş bütün ülkelerin üzerinde tartıştığı, her bireye yaşamsal standartların sağlanması sorunları, temelde, 18. yüzyılda Avrupa'da sanayi devrimiyle başlayan sürecin yansımalarıdır. Bunlar 19. yüzyıl sonlarına doğru tüm dünyada insanlığın dikkatini çeken büyük çevre sorunlarının ortaya çıkmasıyla kitlesel boyutlara ulaştı. Bu dönemden itibaren insanlığın gündemine çevrecilik ve doğa korumacılık fikirleri yerleşmeye başladı. İnsanlığın gündemine giren bu konular üzerinde pek çok fikir ve yaklaşım ortaya çıkarken, çevreye ve doğaya duyarlılık olgusunun bağlam ve içerik olarak gerçek kapasitesini 1980'lerde ortaya çıkan sürdürülebilirlik yaklaşımında bulunduğu söylenebilir. Sürdürülebilirlik olgusunu pek çok tanımlama çabası olmasına rağmen, geniş kabul göreni "bugünün gereksinimlerini, gelecek kuşakların da kendi gereksinimlerini karşılayabilme olanağından ödün vermeksizin karşılamaktır" şeklindedir.

2000'li yıllarda hemen her disiplinde, her konu başlığında ortaya çıkan sürdürülebilirlik yaklaşımı, insanın ekonomik, sosyal, politik ve kültürel yaşamına ilişkin her olguyu kapsamına alır, ilişki kurar. Bu bağlamda tüm yaşamsal faaliyetlerin gerçekleştiği, aynı zamanda kirliliğin ve sürdürülebilirliği engelleyen olguların en çoğunu üreten fiziki mekanların, diğer deyişle yapıların ve kentlerin, sürdürülebilirlik yaklaşımıyla ilişkili olarak ele alınması kaçınılmazdır. Diğer

tarafından zaman içerisinde sürdürülebilirlik yaklaşımı da en geniş etki alanını, yapılaşma ve kentleşme olgularında bulmaya başlar. Çünkü dünyada kentsel nüfusun artış hızı ve kentleşme oranının % 90'lara ulaşması, kentleri 21. yüzyılda insanlığın çoğunluğunun doğal yaşama alanı konumuna getirmiş durumdadır. Bu bağlamda sürdürülebilirlik tüm insanlık için slogan haline gelen ve kökeninde en temel insan gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacının karşılanması savından hareketle, "herkes için konut" yaklaşımından "herkes için yaşanabilir çevre" yaklaşımına kadar genişletilen bir içeriğe sahiptir.

Sürdürülebilirlik olgusu içeriği gereği mimarlık ve kentleşme ile sıkıca bağlantılıdır. Ancak her üç konu da tek başına tezin kapasitesini aşan boyutlara sahiptir. O halde bu üç konunun ara kesitini oluşturan bir alt çerçevede yapılacak çalışma sürdürülebilir kentleşme, kent ve yapı olgularına katkı sağlar. Böyle bir alt çerçeve sürdürülebilirlik olgusunun üç bileşeniyle de ilişkilendirilebilecek kentsel toprakların mülkiyet yapısı ve mülkiyet ilişkileri olabilir. Çünkü sürdürülebilir yapılaşmanın ve kentleşmenin temel dayanağı planlı kentleşmedir. Planlı kentleşmenin sağlanabilmesi için ise, planlamanın yapılacağı kentsel toprak parçasının kamu yararı gözetilerek düzenlenebilmesi gerekir. Toprak mülkiyetinin çoğunlukla özel şahıslar elinde olduğu durumlarda kamu yararının gözetilebilmesi oldukça güçtür. Kişisel rant kaygılarına yenik düşme olasılığı yüksektir. Diğer deyişle kentsel alanda özel mülkiyetin artması, bunda parçalı yapının genişlemesi sürdürülebilir kentleşmenin önündeki temel engellerden önemli 2 tanesidir. Çünkü planlamayı engelleyici, yapılaşmayı artırıcı rol oynarlar.

Roma Hukukundan başlayarak gelişen mülkiyet hakkının tarihsel perspektifi, mülkiyet hakkının, mutlak ve kutsal bir hak olduğunu, toplumsal düzenin koruyucusu ve toplumdaki adalet ve eşitliğin en temel ilkesi olarak görüldüğünü ortaya koyar. Çağdaş hukuk sistemi içerisinde de bu yaklaşım genel geçerliliğini korur.

Ancak insanlığın ulaştığı düşünsel ortamda mülkiyet hakkı konusunda farklı yaklaşımlar da vardır. Öyleki, bir eşitlik ve adalet ilkesi olarak kabul edilen, mutlak ve kutsal bir hak sayılan mülkiyetin, adaletsizliğin, eşitsizliğin kaynağı olduğu, insanlara yararlanma hakkı vermediği, aksine, bu hakka sahip olan insanların, diğer insanların bu haktan yararlanma hakkını ortadan kaldırmasına olanak verdiği ileri sürülür. Bu yaklaşımlar da çağdaş hukuk sistemi içerisinde ilgi bulur. Mülkiyet hakkının kullanılmasında toplum yararının göz önünde bulundurulması gerektiği sonucuna ulaşılır.

Pek çok ülke anayasasında herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu, bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilceği, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı vurgulanır. Görüldüğü gibi mülkiyet mutlak bir hak olarak verilirken, sınırlandırılabilceği tek alan toplum yararısıdır. Ancak kamu yararına uygun olarak sınırlandırılma getirilmesi yaklaşımı, özellikle kentsel planlamada çok önemli bir planlama aracı olabilecek iken, yeterince kullanıldığını söylemek mümkün değildir.

Bu noktalardan hareketle bu tezin temel sorunsalı sürdürülebilir kentleşme ve yapılaşmadır. Bir tez çalışması için çok geniş olan bu sorunsalın ele alınmasındaki ana hedef ise, aynı zamanda tezin odaklanma sınırlarını da oluşturan, toprak mülkiyeti yapısının ve mülkiyet ilişkilerinin kentsel oluşuma etkileri ile sürdürülebilirlik arasındaki etkileşimin sürdürülebilir kentleşme ve yapılaşmaya getirilerini ortaya çıkarabilmektir. Genelde kentsel topraklar üzerindeki özel mülkiyet artışı ve mülkiyet parçalanmasının önlenememesinin sürdürülebilir kentleşme üzerinde yarattığı olumsuzlukların tespit edilmesidir. Özelde ise Türkiye’de 1960’lardan sonra imar hukuku içerisinde yer alan Kat Mülkiyeti Kanununun ve getirdiği yeni uygulamaların 2000’li yıllarda Türkiye kentlerinde sürdürülebilir kentleşme olanağı üzerinde oluşturduğu kısıtlamaları vurgulamaktır. Çünkü sürdürülebilir kentleşmenin ve yapılaşmanın temelini oluşturan planlı kentleşmenin önündeki önemli engeller özel mülkiyetin artması ve kentsel toprakların mülkiyetinin parçalanmasıdır. Kentsel toprak parçaları üzerindeki her

türlü tasarrufun, özel mülkiyet hakkı ile şahıslara verilmesi ve bu hakkın genel olarak kamu yararı yerine kişisel rant lehine kullanılmasının engellenememesidir.

Türkiye’de kentsel topraklar sadece küçük parçalara ayrılmakla kalmadı. Ayrıca 1960’lar sonrası ortaya konulan Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu küçük parçalarda daha da parçalı özel mülkiyet yapıları oluşmasına neden olundu. Bu durum Türkiye’de sağlanamamış olan sürdürülebilir kentleşme yaklaşımının geleceğini de tehdit eder. Bu nedenle konu sürdürülebilirlik sorunsalının dünyada ortaya çıkmaya başladığı 1960’lardan başlanarak ele alındı. Böyle olunca da sürdürülebilir kentleşme ve kent olgusunun çevre boyutlu içeriğine yoğunlaşıldı.

Konunun somut bir örnek üzerinde açıklanması teze katkı sağlaması bakımından gereklidir. Bu nedenle çalışma alanı olarak Isparta kenti İstasyon Caddesi çevresi seçildi. Metropol kentler dışında kalan, ana ulaşım aksları üzerinde yer almayan Isparta gibi kentlerde ekonomik aktiviteler istenilen düzeye ulaşamaz. Bu nedenle “Arada Kentler” olarak da adlandırılabilen bu kentlerde gayrimenkuller önemli bir yatırım aracı olarak görülür. Bunun sonucunda kentsel arsalar aşırı değerlendirilerek, arsa spekülasyonuna neden olur. Yatırım amaçlı talebin doğması gereğinden fazla yapı arzına yol açar. Öyleki Isparta kenti gecekondulaşmanın neredeyse hiç yaşanmadığı bir kenttir. Ancak burada asıl dikkat edilmesi gereken husus, kentte özellikle İstasyon Caddesi ve çevresi gibi cazibe merkezlerinde rantın getirdiği hızlı kentleşmenin ve yoğunlaşmanın sürdürülebilir kentsel gelişme açısından sağlıklı olmamasıdır. Ortaya çıkan rantın kamu yararı yerine, özel mülkiyet olgusunun tanıdığı imkanlarla bireylerce kullanılarak sürdürülebilir kentsel gelişimin engellenmesidir.

Bu olgular geniş bir perspektif içerisinde, geniş bir yazını kaplar. Ancak tez ile doğrudan ilişkili olan, ona katkı yapabilecek bazı eserler şöyle sıralanabilir;

Richard Bullard’ın 2002 tarihli, FIG XXII. International Congress’de Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) sunduğu “Land Ownership and Sustainable Development” adlı çalışma sürdürülebilir kentleşmenin, toprak mülkiyetiyle

bağlarını açıklar. Çalışma, toprağın en kıt kaynakların başında yer aldığını, toprağı ilgilendiren hiçbir konu başlığının, sürdürülebilirlik gözetilmeksizin incelenemeyeceğini, bunların içerisinde mülkiyet yapısının, sürdürülebilirlik için büyük önem taşıdığını anlatır.

Rainer Jökel 2003 tarihinde Fransa'nın Paris kentinde yapılan FIG Working Week toplantısında sunduğı, "Sustainable Urban Development in Cases of Complicated Land Ownership Situations" adlı çalışmada, karmaşık yapılı toprak mülkiyeti yapılanmalarında, sürdürülebilir kentsel gelişmenin nasıl etkilendiğini açıklar. Eserde kentsel topraklar üzerinde çok parçalı özel mülkiyet dokusunun oluştuğı durumlarda, yenileme ve ıslah çalışmalarında karar alma sürecinin zorlaştığını, hatta mülk sahiplerinin gönüllü olmadığı durumlarda imkansızlaştığını anlatır.

Türkiye'de bu konuda temel çerçeveyi oluşturan ana kaynaklar arasında Fehmi Yavuz'un, 1971 tarihli X. ve XI. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları'nda sunulan bildirilerin toplandığı eserde yer alan "Şehirleşme ve Arsa Sorunlarımız" adlı yazısı önemlidir. Bildiride kentsel topraklar üzerindeki mülkiyet yapısı irdelenerek, dünyanın farklı ülkelerinde gerçekleştirilen uygulamalar verilir.

Şehircilik ve siyaset bilimi alanında çok değerli bilim insanı ve hoca yetiştirmiş olan Fehmi Yavuz bu konuyu 1980 tarihli "Kentsel Topraklar" adlı yapıtında daha geniş bir çerçevede ele alır. Yapıtta dünya ülkelerinde ve Türkiye'de kentsel toprakların yapısı ve özellikleri bağlamında yapılan uygulamalara ve gelecek için önerilere ulaşmak mümkündür. Eserde, bir taraftan İngiltere, Hollanda, İsveç gibi Avrupa ülkelerinde kentsel alandaki mülkiyet yapısında kamu yararı açısından sınırlama ve kamulaştırma eğilimi görülürken, örnek verilen Japonya, Türkiye gibi ülkelerde ise kentsel arsanın, serbest piyasa koşullarına bırakıldığı anlatılır. Dolayısı ile bu ülkelerde kentsel toprakların mülkiyetinde özel mülkiyet hakimdir.

Yine şehircilik, mimarlık, planlama ve tarih alanlarında önemli bir isim olan İlhan Tekeli'nin 1982 tarihli “Türkiye’de Kentleşme Yazıları” adlı eserinde kentsel toprakların mülkiyet sorunu ele alınır. Türkiye’de hızlı konut arzının sağlanabilmesi için gerçekleştirilen planlama çalışmalarının, kentsel topraklar üzerindeki etkileri ve mülkiyet yapısına yansımaları üzerinde durulur. Eser Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik dönüşümler sonucu, 1950’ler sonrası kentlerde ortaya çıkan konut ihtiyacının hızla ve ucuz çözülebilmesi için ucuz kentsel arsa üretiminin önemli bir şart olarak görüldüğünü söyler. Bu durumun çözülebilmesi için geliştirilen Kat Mülkiyeti Kanununun ise çözüm getirmek yerine yeni spekülasyon alanları doğurduğunu belirtir. Kanunun kentsel topraklar üzerindeki mülkiyet yapısını parçalı hale getirdiğini vurgular.

İlhan Tekeli'nin 1991 yılında yayımlanan “Kent Planlaması Konuşmaları” adlı eserinde de Türkiye’de sağlıklı kentleşmenin önündeki temel engellerden bir tanesi olarak, arsa spekülasyonu gösterilir. Arsa spekülasyonunu teşvik eden yapılanmaların başında ise Kat Mülkiyeti Kanunu yer alır. Sorunun çözümünde en etkin araç olarak, kentsel topraklar üzerindeki mülkiyet yapılanmalarında özel mülkiyetin önlenmesi gösterilir.

Ruşen Keleş’in 1982 tarihli Kentleşme ve Konut Politikası adlı yapıtında ve 2004 tarihli “Kentleşme Politikası” adlı yapıtında kentsel toprakların planlamadaki önemi, arsa politikası ve arsa spekülasyonu gibi başlıklar içerisinde, kentsel topraklarda mülkiyet yapısı ve yansımalarının genel olarak planlama ilkelerine etkileri, özelde ise yapılaşmaya getirileri açıklanır.

Ruşen Keleş’in 2005 tarihli Mimarlık Dergisinin 326. sayısında yer alan yazısında ise konunun en güncel haliyle genel çerçevesini izlemek mümkündür. Ruşen Keleş’e göre kentsel toprakların mülkiyet yapısı, kentlerin sürdürülebilirliği açısından önemli bir araçtır. Mülkiyet yapısında özel mülkiyetin hakim olduğu ve mülkiyet yapısının fazla parçalandığı durumlarda sürdürülebilir kentsel gelişim zorlanır.

Ümit Özcan'ın 2000 tarihli “ İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi'” adlı araştırmasında Türkiye’de İmar Mevzuatında yer alan yasaların, kentsel toprak mülkiyeti olgusu ile arasındaki ilişkiler kapsamlı biçimde ele alınır. Eserde, Türkiye’de kentsel toprakların mülkiyeti ile ilgili imar kanunları yapılırken, genel olarak sadece o gün için yürürlükte bulunan mevcut yasanın üzerinde değişiklik yapıldığı belirtilir. Bunun sonucunda yapılan yeni yasanın da gelecekte doğabilecek sorunları değil, sadece günün sorunlarını çözmeye çalıştığı, bu nedenle çok uzun ömürlü olmadığı açıklanır. Yaşanan bu olumsuzlukların ise kentlerin geleceği için önemli bir olgu olan mülkiyet yapısının içerdiği sorunların çözülmesine engel olduğu anlatılır.

Kentsel toprak mülkiyetinin sürdürülebilir kentleşme ve kent açısından incelendiği ve etkilerinin maddelerle tespit edildiği diğer önemli çalışma 1998’de İzmir’in “Yerel Gündem 21”ini oluşturan eserdir. Semahat Özdemir’in başkanlığında oluşturulan akademik bir komisyon tarafından hazırlanan, İzmir’in Kentleşme – Çevre – Göç Sorunları ve Çözüm Yolları adı altında toplanan bu kentleşme raporunda, Kent Toprağında Mülkiyet adlı bölümde konunun Türkiye kentlerindeki yansımaları ve sonuçları tespit edilir.

Bu tez çalışması ile birebir aynı olmayan, ancak benzer konuları veya konunun bazı yanlarını ele alan doktora ve yüksek lisans çalışmaları da vardır. Bunlardan;

Kamutay Türkoğlu'nun 1988 tarihli “ Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar” adlı doktora tez çalışmasında kentsel toprak mülkiyetinin Türkiye’de geçirdiği değişim süreci ve planlamaya etkilerini incelemek mümkündür. Çalışmada gerçekleştirilen imar planlarının uygulanabilmesi için mülkiyet kurumunun önemli bir araç olabileceği vurgulanır. Mülkiyet yapısının göz ardı edildiği süreçlerde planlama çalışmasının hayata geçirilmesinin zorlukları açıklanır.

Ozan Baysan'ın 2003 tarihli “Sürdürülebilirlik Kavramı ve Mimarlıkta Tasarıma Yansıması” adlı yüksek lisans tez çalışmasında, üretilen yapıları tasarlayarak doğal döngüye müdahale eden mimarların, bu müdahalelerinin etkilerini en aza indirmek için uyguladıkları, sürdürülebilirlik başlığı altında açıklanan yöntemler ve bunların uygulanma biçimleri örneklerle değerlendirilir. Dünyanın 2000’li yıllardaki durumu ve yapı üretimi arasında ilişki kurulur. Sürdürülebilirlik olgusunun tasarım eylemine birinci dereceden katkıda bulunması gerektiği vurgulanır.

Derya Ekim'in 2004 tarihli “Sürdürülebilirlik Kavramı ve Mimari Form Üzerindeki Etkisi” adlı yüksek lisans tez çalışmasında, sürdürülebilirlik kavramının mimari form üzerindeki etkileri yersel, kültürel, iklimsel, teknolojik ve doğanın değerleri üzerinden okunmaya çalışılır. Sürdürülebilir mimari formun, farklı yaklaşımların estetiğe yüklediği farklı anlamları açığa çıkardığı, bununla birlikte, yerel ve evrensel, kültürel ve teknolojik, yapay ve doğal olanın birarada olmasını gerektirdiği anlatılır.

Tez çalışmasının özgünlüğü, kentsel topraklardaki mülkiyet yapısını, yüksek lisans tezinin de kapsamını göz önünde bulundurarak, özel mülkiyetin artması, parçalanmanın çoğalması ve bunların 1960’lı yıllardaki içeriği ile, ancak geleceğe dönük olarak sürdürülebilir kentleşme üzerindeki etkilerinin belirlenmesi şeklinde daha dar bir çerçeveye yoğunlaştırmasıdır. Böylece konuyu “Kat Mülkiyeti” olgusunun Kentsel Topraklardaki Mülkiyet yapısına etkileriyle sınırlı tutması ve arazi çalışması ile somut değerlere ulaşabilme çabasıdır.

TEZİN MALZEMESİ, yapı tasarımı, projelendirilmesi, üretimi üzerinde rol oynayan etkenler, sürdürülebilirlik, sürdürülebilir kent, yapı ve kentleşme, kentsel mülkiyet, Türkiye’de mülkiyet mevzuatı konularına ilişkin kuramsal yazın, araştırma, tez çalışmaları ve Isparta kenti İstasyon Caddesi ve çevresini meydana getiren kentsel topraklar ve üzerindeki yapılaşma ile ilgili yazın, belge ve görsel malzemedir. İstasyon Caddesi, 1936 yılında kente demiryolu bağlantısının ulaşmasının ardından açılan bir caddedir. İlk adı İnönü Bulvarıdır. 1950’li yıllar sonrasında kentin geçirdiği dönüşümle birlikte İnönü Bulvarı ve çevresi de bu dönüşümün içerisinde

yer aldı. Gerek istasyon binasının getirdiği kolay ulaşım imkanı, gerekse Vali Konağı, okullar ve spor tesisleri gibi kamusal alanların ve sosyal donatı alanlarının hızla ortaya çıkması İnönü Bulvarı ve çevresinin, hızlı kentleşmeyle birlikte cazibe merkezi olmasını sağladı. Burada hızlı bir yapılaşma süreci yaşandı. Bu nedenle tezin malzemesinin önemli bir kısmını belediye, tapu kadastro gibi kurumlardan sağlanan doküman oluşturdu. Ayrıca alandaki yapılaşmaya ilişkin bilgiler tek tek belediye kayıtlarından çıkarılıp düzenlendi. Yeterli bilgi olmaması, mevcut olanların sağlıklı tasnif ve kayıt edilmemiş olması oldukça sıkıntı yarattı denebilir. Mevcut bilgiler mümkün olduğunca okunabilir bilgi haline getirildi. Bunlar görsel malzeme ve kentsel anılarla desteklendi.

TEZİN YÖNTEMİ, kuramsal yazından elde edilen bilgilerle oluşturulan temel savların ve kestirimlerin çalışma alanında sınanması şeklindedir. Bu nedenle kaynak çalışmasını oluşturan kuramsal kısımda, çalışma alanında sınanabilecek nitelikte 1960'lı yıllar ve sonrası için sürdürülebilir kentleşmenin ölçütleri tespit edilmeye çalışıldı. Daha sonra tespit edilen ölçütler arasından Mülkiyet Yapısı ana başlığı ele alındı. Bunun içinden, Parçalı Mülkiyet, Özel Mülkiyet ve Kat Mülkiyeti olgularının sürdürülebilir kentleşme üzerindeki etkileri belirlendi. Tablo halinde belirlenen bu etkiler önce Türkiye genelinde ve Isparta kentinde kuramsal bağlamda, sonra İstasyon Caddesi özelinde gözlemlendi ve sınandı. Böylece çalışmanın yöntemi tündengelim olarak kurgulanmış oldu. Bulguların yeniden kuramsal düzleme taşınmasıyla da tümevarım yönteminden yararlandı. Böylece tezin yöntemi sinerji yaratacak şekilde tündengelim ve tümevarım yöntemlerinin bütüncül kurgulanmasına dayandırılmış oldu.

Belirtilen malzemenin anılan bütüncül yöntem ile çalışılması sonucunda ulaşılan tez bulgusu özel sektöre ait ve parçalı mülkiyet yapısının İstasyon Caddesi özelinde sürdürülebilir kentleşme olanağını 1960'lı yıllardan itibaren yok etmeye başladığıdır. Bu durum genel düzlemde Isparta için de yinelenebilir. Türkiye gibi ülkelerde mülkiyet yapısının genelde özel sektörde ve parçalı olması sürdürülebilir kentleşmenin önündeki önemli engellerden biridir. Sürdürülebilir kentleşmenin

gerçekleştirilmesi için kentsel arsada kamu mülkiyetinin sürdürülmesinde yarar vardır. Bu yarar yapı tasarımında özgün yaratımları da destekleyicidir.

Bu yaklaşımla tez beş bölümden oluştu. Birinci Bölüm olan Giriş Bölümünde 1960'larda Sürdürülebilirlik ve Kentleşme; Isparta, İstasyon Caddesi Örneği konusunun neden ele alındığı, konunun ele alınmasında hangi ölçütlerin kullanıldığı, konunun önemi, amacı, sınırları, kullanılan malzeme ve yöntem ile tezin bulgusu açıklandı.

İkinci Bölümde sürdürülebilirlik kavramının bileşenleri de açıklanarak kuramsal çerçevesi çizildi. 1960'lı yıllardaki içeriği ve bu içeriğin gelişmesi yerleştirildi. Mülkiyet yapısıyla ilişkisi kuruldu. Yazından faydalanılarak çalışmanın sürdürülebilir kentleşme konusu üzerindeki yeri belirlendi. Mülkiyetin kentleşme ve sürdürülebilirlik olgularıyla bağları açıklanmaya çalışıldı. Buradan sürdürülebilir kentleşmenin gerçekleştirilmesinde rol oynayan etkenlerden biri olan mülkiyetin özelleşmesi ve parçalanması olgusu tezin odak konusu ve alan çalışmasının sınama düzlemi olarak vurgulandı. Bunlar sürdürülebilir kentleşmenin özellikleri, mülkiyet yapısının sürdürülebilir kentleşmenin gerçekleştirilmesinde oluşturduğu engeller şeklinde tablolandırıldı.

Üçüncü Bölümde Türkiye kentlerinde mülkiyet biçimi ve sürdürülebilirlik yaklaşımı kısaca incelendi. Özellikle çalışma alanında sınanmak üzere Kat Mülkiyeti Kanununun etkilerinin neler olabileceğine ilişkin yazın tarandı. Buradan hareketle Türkiye kentleri ve kentleşmesi üzerindeki etkileri belirlendi.

Dördüncü Bölümde önce Isparta kenti ve kentleşme özellikleri tarihsel perspektif ve imar etkinlikleri bağlamında kısaca açıklandı. Alan çalışmasının gerçekleştirildiği İstasyon Caddesi ve çevresinin fiziki dönüşümü, Isparta kentindeki kadastro faaliyetleri ve imar hareketlerinden yararlanılarak belirlendi. Mülkiyet yapısındaki değişimin, özel mülkiyetin ve parçalanmanın sürdürülebilir kentleşmeye etkileri

araştırılarak tek tek parsellerdeki değişmeler bulguları. Böylece somut sonuçlara ulaşıldı. Bu sonuçlar önce mülkiyet özelleşmesi ve parçalanması olgusu ile daha sonra sürdürülebilirliğin ölçütleriyle sınıandı.

Beşinci Bölüm olan Son Bölümde, elde edilen bulgular doğrultusunda İstasyon Caddesi ve Isparta kenti özelinde mülkiyet yapısının sürdürülebilir kentleşmeye ve yapılaşmaya etkileri kuramsal bağlamda tartışıldı. Türkiye’de sürdürülebilirliğin önündeki engeller sorgulandı. Buradan yola çıkarak sürdürülebilirliğin öncelikle, ahlaki olduğu, niyetlere bağlı bulunduğu, bunun ardından ekonomipolitik, sosyoekonomik sistem ile sıkıca ilişkili olduğu vurgulanarak tezin kuramsal çerçevesine katkı yapılmaya çalışıldı. Sürdürülebilirlik olgusunun ve değerlerinin yapı tasarımı, projelendirilmesi ve üretimi üzerinde yol gösterici, yaratıcılık kapasitesini zenginleştirici, süreçleri disipline edici ve kamu yararını gözetme tutumunu destekleyici rol oynadığı vurgulandı.

2. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE KENTSEL MÜLKİYET

Kentler, insanların yerleşme, barınma, çalışma, dinlenme, eğlenme gereksinimlerini karşıladığı, sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan mekanlardır. Yaşayan bir organizma olan kentlerin yaşamlarını sürdürebilmeleri için kentlere özgü niteliklerin, devamlı olması gerekir (Cebeci ve Çakılcıoğlu, 2002). Ancak 21. yüzyılda modern kentler taşıma kapasitelerinin çok üzerinde büyüklüğe sahiptir. Kentler aşırı derecede kaynak kullanılan ve yüksek enerji tüketimine sahip yerleşme birimleridir. Büyüme biçimleri yüzeyde geniş alanlara yayılma eğilimindedir. Bu eğilimler devam ederse gelecekte kentlerin yerleşim birimi olarak devamlılığı önemli ölçüde zorlaşacaktır (Bayram, 1999). Bu bağlamda, 21. yüzyılda kentlerin devamlılığının sağlanabilmesi için ortaya atılan en önemli yaklaşımlardan bir tanesi “sürdürülebilirlik” tir.

Kentsel toprakların yanlış ve aşırı kullanımı, toplumun ve çevrenin korunması, bağlı olarak sürdürülebilirlik anlayışı ile çelişir. Bu çelişkinin kaynaklarından biri toprak mülkiyetinin niteliğidir. Serbest piyasa mekanizmasının egemen olduğu ortamlarda, toprağa mülk olarak sahip olanlar, bu kaynağı, kendilerine en fazla yarar sağlayan kullanım türü ve yoğunluklarına yöneltirler. Bu tutum yaygınlaştığında kentlerde sorunlar artar. Doğal ve toplumsal dengeler bozulur. Kişi yararı sürekli toplum yararı ile çelişir. Öyleyse sürdürülebilirliğin inşasında çok geniş kapsamlı konular gözetilmek durumundadır denilebilir. Bunların açılabilmesi için öncelikle sürdürülebilirliğin açıklanmasında yarar vardır.

2.1. Sürdürülebilirlik

“Sürdürülebilirlik çevre hareketi içerisinde ortaya çıkan, oldukça yaygın olarak kabul gören ve içeriği siyasal süreç içinde, sürekli olarak yeniden belirlenmeye çalışılan bir ahlak ilkesidir” (Tekeli, 1999 s.729). Bu tanım içerisinde yer alan “sürekli olarak yeniden belirlenmeye çalışılan” ifadesinden de anlaşılacağı gibi sürdürülebilirlik 2000’lerde dahi, kesin sınırlar içerisinde tanımlanabilen bir kavram değildir. Bu nedenle kavramı meydana getiren tarihsel gelişimi inceleyerek, yeniden tanımlama çalışmaları sonucu ortaya çıkmış genel tanıma ulaşmak bunu kurumsallaşma

süreciyle örtüştürmek ve bileşenlerinin açıklanmasıyla desteklemek yerinde olur.

2.1.1. Sürdürülebilirlik Kavramının Tanımı ve Tarihsel Gelişimi

Sürdürülebilirlik kavramı, Tekeli (1999) tarafından zikredildiği üzere ilk kez 1977 yılında Dennis Pirages'in "Sürdürülebilir Toplum" (1977) adlı kitabında gündeme gelir (Tekeli, 1999). Ancak kavramın tüm dünya tarafından kabul görür konuma gelmesi, 1970'lerden sonra uluslararası boyutta üzerinde her türlü düzeyde tartışmanın yapıldığı çevre sorunlarına çözüm bulmak amacıyla, 1987'de Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu'nun yayınladığı raporla gerçekleşir. "Ortak Geleceğimiz" adıyla bilinen bu raporda yer alan "Sürdürülebilir Kalkınma" ifadesi kavrama uluslararası bir çerçeve kazandırır (Ekinci, 1995). Ayrıca kavramı ekonomipolitik konular ile, gelişme/kalkınma ile de ilişkilendirir.

Ortak Geleceğimiz raporunda sürdürülebilir kalkınma, "bugünün ihtiyaçlarını, gelecek kuşakların da kendi ihtiyaçlarını karşılayabilme olanağından ödün vermeden karşılamaktır" şeklinde tanımlanır. Tanımda dikkat çekilen en önemli nokta, insanların, kendi önceliklerini terk etmeden, çevresel tehlikeleri göz önünde tutarak daha bilinçli davranmaları ve uygun teknolojileri kullanmaları durumunda gelişmelerini sürdürebileceklerinin ifade edilmeye çalışılmasıdır. Öyleki, sürdürülebilirlik kavramı, teknolojiyi veya gelişmeden vazgeçmeyi içermez (Tekeli, 1999). Aksine teknolojik gelişmelerin bu amaçta kullanılması gereken araçlar olduğu vurgulanır.

Kavram başlangıçta sadece çevresel düzlemde ortaya koyularak sınırlandırılmaya çalışılır. Bununla birlikte kavramın 2000'lerde kavuştuğu içerik evrensel boyutta hemen her konu başlığına eklenilebilecek kadar geniştir. Bu nedenle içeriğinin açıklanabilmesi için kavramın geçirdiği tarihsel sürecin incelenmesinde yarar vardır.

18. yüzyıl sonlarında başlayıp 19. yüzyıl ortalarına kadar süregelen sanayi devrimi sonucunda buhar gücüyle çalışma esasına dayanan makineler tekstilde, metal işlemeciliğinde ve tarımda kullanılmaya başladı. Demiryollarının yapımı ulaşımın

daha uygun fiyatlara yapılmasını sağladı. Su taşımacılığı için nehirler ıslah edildi, yeni yollar açıldı. Ulaşım kolaylığı sebebiyle maden ve tarımsal üretim mallarına olan talep arttı. Artan enerji ihtiyacı kömür ve petrolün daha yoğun kullanımı ve yeni barajların inşa edilmesine neden oldu. Ancak tüm bu aktiviteler sonucu ortaya çıkan atıklar bilinçsizce doğaya boşaltıldı. Ekoloji bağlamı çevre sorunları büyük boyutlara ulaşmaya başladı (Saner, 2001). 19. yüzyıl sonlarına doğru tüm yaşananların çevreye kötü etkileri, yavaş yavaş insanlığın dikkatini çekmeye başladı. Çevrecilik ve doğa korumacılık fikirleri yaygınlaştı.

Bununla birlikte yaşanan iki dünya savaşı çevre hareketinin duraklamasına sebep oldu. II. Dünya Savaşının bitimiyle dünyada kalkınmacı ekonomi yaklaşımı hız kazandı. Yeni anlayışa göre kalkınma, yapılan her eylemin doğru ve geçerli kabul edilmesi için yeterli görülür oldu. Kalkınma adına yapılan çevre tahripleri göz ardı edildi (Ekinci, 1994). Yeni ekonomik sistemde çevre düşünülmeden mevcut kaynakların sömürülmesi esas alındı. Açık maden ocakları doğayı tahrip etti, maden atıkları su ekosistemini bozdu. Yakılan kömürden çıkan kükürt asit yağmurlarına neden oldu. Azgelişmiş Ülkelerin işgücü ve doğal kaynakları Gelişmiş Ülkeler tarafından sınırsızca kullanıldı. Üretimde kimyasal madde kullanımı arttı. Kimyasal madde kullanımının artışı insan ve hayvan sağlığı üzerinde olumsuz gelişmelere yol açtı.

Tüm bu yaşananlar dikkatlerin tekrar çevrecilik ve yaşam kalitesi üzerine çekilmesine neden oldu. Özellikle 1960'lı yıllarda çevresel bozulmanın boyutu ve ekolojik sonuçları tam anlamıyla anlaşılmaya başlandı. 1970'ler dönemi sivil toplum örgütlerinin etkin roller oynamaya başladıkları bir dönem oldu (Tekeli, 1995a). Dünyaca ünlü Green Peace hareketi 1971 yılında kuruldu. Çevre konularına yoğun bir ilginin oluşmaya başladığı bu dönemde ortaya çıkan kavram, kullanıldığı ilk günden itibaren geniş yankı uyandırdı ve pek çok kez tanımlanmaya çalışılarak yeni boyutlar kazandı. Büyümenin sınırları, özgüven, kendine yeterlilik, küçük çapta üretim, etki düzeyi düşük teknoloji, sınai atıkların yeniden değerlendirilmesi, bu yaklaşım çerçevesince kullanılan başlıca kavramlardır (Eryıldız, 2003).

Bu kavramlar çerçevesince çevre ile ilgili olarak, ekoloji merkezli ve teknoloji merkezli yaklaşımlar oluştu. Bunlara göre, yapılaşma ve kentleşmenin sürdürülebilir olması, ekoloji duyarlı siyasetlerin, planlama ve tasarım önlemlerinin ve örgütlenmesinin ana dava – hakim paradigma olmasıyla gerçekleşebilir. Doğa özekli olma “ekoloji merkezli” çevreye ve çevre değerlerine dönük yaklaşımlardır. İnsan özekli ve bencil olmayı yadsır, evrene ve doğaya yönelir. Doğaya, sağladığı yarar ve insanlarla ilişkisinden dolayı değil, doğa olduğu için saygı duyulur. Teknoloji merkezli yaklaşımlar ise, korumacılığı yararçı bir kavram olarak algılar. Kaynakların kullanımında akılcılığı ön planda tutar. Bunu ve savurganlığın önlenmesini, çok sayıda insana, en uzun süre ile, en büyük yararın sağlanmasının ön koşulu olarak görür (Eryıldız, 2003).

Bu yaklaşımların objesi olan çevre ise hem ekoloji, hem environment kelimelerinin anlamını içeren genişlikte bir anlam kazanır. Hem fiziksel mekan/çevre, hem de yalnızca algılanabilir çevre ve mekan anlamındadır. Bu haliyle kenti, kentleşmeyi ve yapıyı hem fiziksel olgular olarak, hem de tasarım süreci olarak ilgilendirir. Bu haliyle kentleşme, kent ve yapı için 1960’lı yıllarda sürdürülebilirlik bağlamında insani boyut, dengeli proporsiyon, uyumlu yapı ve çevre, estetik ve kişilik taşıyan yapısal öğeler demektir denebilir. Çevre kavramı, özellikle dünya gündeminde önemli yer tutan büyük konferanslarda gerçekleştirilen çalışmalarla 2000’li yıllardaki kapsamına ve düzlemine ulaşır.

Bu çalışmalar ve sürdürülebilirlik kavramına ekledikleri fikirler, kısaca şu şekilde sıralanabilir;

1972 Stockholm, Birleşmiş Milletler İnsan Çevresi Konferansında sürdürülebilirlik kavramı henüz tam olarak somutlaşmamış olsa da, bu konferans dünya gündeminin, hem doğal, hem kentsel çevre sorunlarıyla yüzleşmesi açısından büyük yankı uyandırır. Geniş kitlelerin dikkatini bu konuya çekmeye yardımcı olur.

1976 Vancouver, I. Habitat Toplantısında dünyanın karşı karşıya kaldığı, büyük çevre problemleri genel çerçeveyi oluşturdu. Burada dikkat edilmesi gereken nokta,

sürdürülebilirliğin gerçekleştirilmesi üzerine tartışmalarda henüz tek öznenin devlet olmasıdır. Sorunlarla mücadelede tek sorumlu ve yetkili devlettir kabulü öndedir. Aynı zamanda toplantı çevreye de özel atıfta bulunur.

1980 yılında Uluslararası Doğal Kaynakları Koruma Birliği tarafından yayınlanan Dünya Korumacılığı Stratejisi, tartışmaya açık olmakla beraber sürdürülebilir kalkınmayla ilgili ilk küresel açıklama niteliğindedir. Açık olarak tarif edilmemekle birlikte kalkınma, doğa ve kaynak koruma kavramları ve bunların arasında uyum gerekliliği belirtilir. Sosyal, ekonomik ve çevresel problemler bir bütün halinde ele alınır.

1987 Brundtland Raporu - Ortak Geleceğimiz Raporunda sürdürülebilir kalkınma şu şekilde tarif edilir: "Sürdürülebilir kalkınma, gelecekteki kuşakların yaşam haklarını ellerinden almadan günümüz kuşağının ihtiyaçlarının karşılanmasıdır". Bu tanımda özellikle iki nokta ön plana çıkar. Birincisi temel ihtiyaçların karşılanması, ikincisi ise çevre kaynaklarının sınırlı olduğunun kavranmasıdır. Amaç belirlenen çevre politikaları ile sosyo-ekonomik hedeflere ulaşmak ve yaşam kalitesini yükseltmektir. Tüm insanlığın temel ihtiyaçları olarak tarif edilen yiyecek, giyecek, barınak ve iş bulma ile daha iyi yaşam kalitesi beklentisinin herkes için eşitlik ilkesine bağlı kalınarak karşılanması, kalkınmanın ana amacıdır. Ancak günümüzün ihtiyaçları karşılanırken geleceğin ihtiyaçları da göz önüne alınmak durumundadır (İncedayı, 2004). Bu rapor daha çok teorik içerikli olarak değerlendirilebilir. Uygulamaya yönelik prensipler ortaya konulabilmiş değildir. Komisyon tarafından hazırlanan "Ortak Geleceğimiz Raporu" diğer adıyla "Brundtland Raporu" sürdürülebilir kalkınma programına kağıt üzerinde yeni bir açılım kazandırırken, 1992 yılında yapılacak olan ve değişimin başlangıcı sayılabilecek Rio Konferansına da altyapı oluşturur.

Dünya Çevre ve Kalkınma Konferansı 1992 yılında Rio'da gerçekleştirildi. 1990'da New York'ta yapılan Dünya Çocuk Zirvesinden iki yıl sonra yapılan Konferans genel olarak değişimin başlangıcı kabul edilir. "Gündem 21" olarak bilinen Konferans

Raporu çevre ve kalkınma açısından, 21. yüzyılın sürdürülebilir dünyasını amaçlarken, bu konuda herkes için üstlenecek bir rol olduğunu vurgular ve kentleri öne çıkarır. Hükümetlerin, iş adamlarının, ticaret birliklerinin, bilim adamlarının, öğretmenlerin, yerli halkların, kadınların, gençlerin, çocukların ve hükümet dışı kuruluşların sorunların çözümünde beraber çalışması gerektiğini belirtir. Artık sorunların çözümünde sadece devleti içeren tek özne yerine, çok taraflı görev ve sorumluluğun önemi vurgulanır (Arat ve Türkeş, 2002). Konferans, yalnızca hükümet veya devlet başkanlarının değil, aynı zamanda yerel yönetimler, iş çevreleri, hükümet dışı kuruluşlar gibi sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini de bir araya getirmesi ve hepsini birlikte taahhüt altına sokması açısından da önemlidir.

Gündem 21 de belirtilen sorun ve çözümlerin çoğu yerel faaliyetlerle ilgilidir. Bu sebeple yerel yönetimlerin, kentlerin ve kentleşmenin sürdürülebilir kalkınmanın gerçekleşmesinde rolü önemlidir. Konferansta kabul edilen belge ile, tarafların kendi yerel koşullarında, yerel yönetimlerinin 1996 yılına kadar kent sakinlerine danışarak ve onlarla birlikte kendi Yerel Gündem 21'lerini oluşturma yükümlülüğünü de getirdiği görülür. Bu açılardan değişimin başlangıcı kabul edilen Rio Konferansından, 1996'da İstanbul'da yapılan Habitat II toplantısına kadar geçen süreçte, sürdürülebilirlik ve sürdürülebilir kalkınma kavramı hemen hemen yapılan tüm uluslararası toplantıların önemli bir gündem maddesini oluşturmaya başlar. Artık sürdürülebilirlik, çevre boyutunu aşarak, kentleşme olgusuna özel bir önem yükleyerek ekonomik ve toplumsal alanlarda da yansımalarını bulur.

Bu alanlar çeşitli konferanslarda ele alınır. 1993'de Viyana'da toplanan İnsan Hakları Konferansından sonra 1994'de Kahire'de toplanan Dünya Nüfus Konferansında yirmi yıllık perspektifi olan bir eylem planı ortaya çıktı. Eylem planının nüfus dağılımı, kentleşme ve iç göçlerle ilgili olan kesimi Habitat II konularıyla doğrudan ilişkilidir. Planda bu bölümün metnine, kırsal kalkınmaya önem veren, dünyada varolduğu söylenen kentsel sapmanın azaltılmasını isteyen bir tutum hakimdir (Tekeli, 1995a).

1995'de Kopenhag'da toplanan Sosyal Kalkınma Konferansında da Sosyal Kalkınma İçin Deklarasyon ve Eylem Planı olmak üzere iki metin ortaya çıktı. Bu konferansta Habitat II ile de ilişkili olarak iyi toplumun nitelikleri ve buna ulaşma yolları geliştirildi. Bu toplumun nasıl bir yerleşme sistemi olacağı konusunda öneri geliştirme çalışmaları Habitat II'ye bırakıldı. (Tekeli, 1995b).

1996'da İstanbul'da toplanan İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, sürdürülebilirlik konusunda yeni öneriler getirerek bir dönüm noktası oluşturur. Habitat II Zirvesinde de 1992 Rio Konferansı ile başlayan değişim sürer ve sürdürülebilirliğin yanı sıra "yaşanabilirlik, hakçılık, aktif katılımçılık, sahiplenme, yönetim, açıklık ve şeffaflık, yapabilir kılma" gibi yeni ve doğru kavramların hayata geçirilebilmesi için çok aktörlü, çok özneli bir "yönetişim" ön görülür. Bu bağlamda Habitat II Zirvesi, yalnızca hükümetleri değil, yerel yönetimleri, kentleri, kentdaşları, iş çevrelerini ve sivil girişimleri de sorunların çözümünde yükümlü kılar (Türel, 2001).

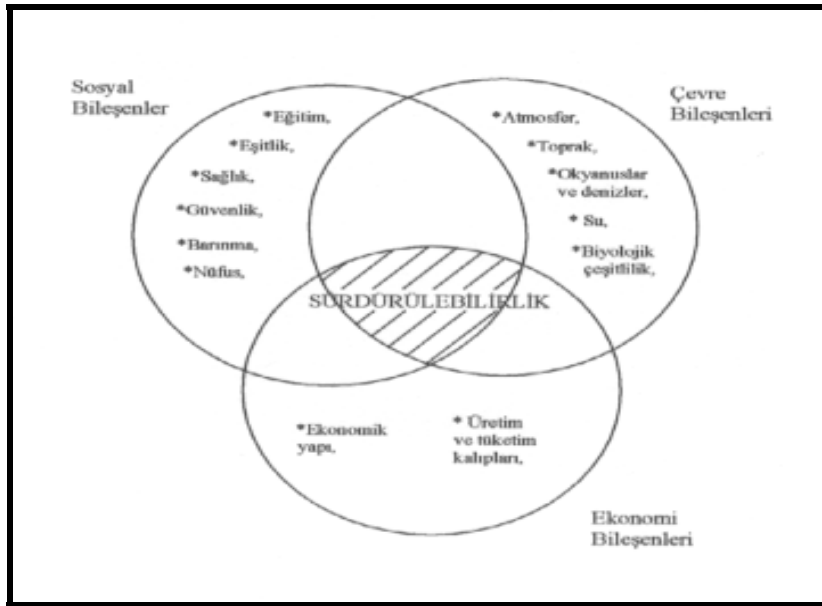
2002 Johannesburg, Birleşmiş Milletler Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi, devamlı nüfus artışı karşısında yerkünün kaynaklarını korumak ve aynı zamanda insanların hayat standartlarının iyileştirilmesi olarak özetlenebilecek sürdürülebilir kalkınma kavramını uygularken karşılaşılan zorluklara dikkat çekmeyi amaçlar. Johannesburg'da sürdürülebilir kalkınma önünde engel teşkil eden sorunlar tanımlanır ve sürdürülebilir kalkınmanın temel öğeleri olan yoksulluğun, özelde kentsel yoksulluğun giderilmesi, sağlık, eğitim, tarım, suya erişim ve çevrenin korunması gibi öncelikli konularda ileriye dönük hedefler ile çalışma takvimi belirlenir. Zirve sonucunda liderlerce kabul edilen Bildirge'de ise, sürdürülebilir kalkınmaya tam bağlılık dile getirilir. Bu konuda mutabık kalınan taahhütler sıralanır ve ortak adımlar atma yolundaki kararlılık tekrarlanır (Uluslararası Mimarlar Birliği, 2002).

Sonuç olarak, 2000'li yıllarda yapılan çalışmaların ve oluşturulan kavramların ardından, her ne kadar "sürdürülebilirlik" geniş kabul görüp, bugün her konu

başlığına ilişitirilebilecek kadar küresel bir anlam kazanmış olsa da, ortaya konulan bu çabalar henüz tam olarak uygulamaya geçirilebilmiş değildir. Ancak yine de, her çalışmada biraz daha, uygulamaya yönelik adımların hızlandırıldığı kavram, gelecekte de dünyanın daha yaşanabilir bir hale dönüştürülmesinde anahtar rol oynayacak durumdadır. Bu durum, tarihsel perspektif içinde biçimlenen sürdürülebilirlik olgusunun içeriğinin, kendisini oluşturan bileşenlerin açıklanmasıyla daha iyi kavranabilir. Buradan hareketle ölçütleri, diğer deyişle sürdürülebilirlik göstergeleri yerleştirilebilir.

2.1.2. Sürdürülebilirlik Olgusunun Bileşenleri

Sürdürülebilirlik, ekonomi, sosyal ve ekoloji bileşenleri üzerine dayanır (Avrupa Mimarlar Konseyi, 2005). Şekil, 2.1'in ifade ettiği gibi ekonomik, sosyal ve ekoloji bileşenlerinin her biri de kendi değerlerini taşır. (Şekil; 2.1) Ancak bu bileşenlerin de sürdürülebilirlik açısından değerlendirilebilmesi için bileşenleri meydana getiren alt temaların ve bu temaların tezin alan çalışmasında gerçekleştirilecek sınamayı sağlayacak göstergelerinin tespit edilmesi gerekir.



Şekil, 2.1 Sürdürülebilirlik Olgusunun Bileşenleri (Nemli, 2004)

Bu göstergeler sürdürülebilirlik konusunda ne kadar ilerleme kaydedildiğini, hedeflere ne ölçüde ulaşıldığını ölçmeye çalışan göstergelerdir. Ekonomik, sosyal ve çevresel yönlerden sürdürülebilir gelişmeyi sağlama yolunda karar alma sürecine yardımcı olan önemli araçlardır. Bu bağlamda 1992 Rio Konferansı'nın yazılı metni olarak kabul edilen, Gündem 21'den yararlanmak mümkündür. Öyleki, Gündem 21 genel olarak toplam 40 bölümden oluşur. Sosyal ve ekonomik boyutlar 2. ve 8. bölümler arasındaki bölümlerde yer alırken, çevre koruma ve kaynak kullanımı, 9. ve 22. bölümler arasındaki bölümleri kapsar. Bunların bir tablo halinde toplanması olanaklıdır (Nemli, 2004).

Çizelge 2.1'de görülebildiği gibi, sürdürülebilirliğin ekonomik göstergeleri, ekonomik yapı ve tüketim, üretim kalıpları olmak üzere iki ana tema içerisinde ele alınır. Ekonomik yapının alt temaları, ekonomik performans, ticaret ve mali durumdur. Tüketim ve üretim kalıpları ana teması da kendi içerisinde, malzeme tüketimi, enerji kullanımı ve atık üretimi ve yönetimi şeklinde üç alt temada toplanır. Malzeme tüketiminin göstergesi, malzeme kullanımı yoğunluğudur. Enerji kullanımının göstergeleri ise, kişi başına yıllık enerji tüketimi, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanım oranı ve enerji kullanımı yoğunluğudur. Kısaca üretim seviyesi, gelir düzeyi dağılımı, gayri safi milli hasıla gibi göstergeler toplumun ekonomik durumunu ölçerler ve sürdürülebilir bir ekonomi için ipuçları verirler. (Çizelge, 2.1)

Sürdürülebilirliğin sosyal bileşenlerini Çizelge 2.1'de verildiği gibi, eşitlik, sağlık, eğitim, barınma, güvenlik, nüfus ana temaları oluşturur. Eşitliğin alt temaları yoksulluk ve cinsiyet eşitliğidir. Göstergeleri ise yoksulluk sınırı altında yaşayan nüfus oranı, gelir eşitsizliği endeksi, işsizlik oranı olarak belirlenir (Çizelge, 2.1). Sağlık ana başlığının göstergeleri de beslenme durumu, ölüm oranı, içme suyu ve sağlık hizmetleri gibi başlıklarda toplanır. Eğitim başlığının alt göstergeleri, eğitim düzeyi ve okur yazarlık oranıyla tespit edilebilir. Yaşama koşulları, suç ve nüfus değişimi konuları da barınma, güvenlik ve nüfus ile ilgili göstergelerdir.

Çizelge 2.1’de görüldüğü gibi çevre bileşeninin göstergeleri, atmosfer, toprak, okyanuslar ve denizler, su ve biyolojik çeşitlilik başlıkları altında toplanır. Çevresel göstergeler bu alanlarda meydana gelen tahribatı ölçmek üzere tespit edilir.

Çizelge, 2.1 Sürdürülebilirlik Bileşenlerinin Alt temaları - Göstergeleri (Nemli, 2004)

Ekonomik Bileşenleri	Ekonomik yapı, Tüketim ve üretim kalıpları,	Ekonomik Performans, Ticaret, Mali Durum, Malzeme Tüketimi, Enerji kullanımı, Atık üretim ve yönetimi,	Kişi başı GSMH, GSMH’da yatırımların oranı, Mal ve Hizmetlerde Ödemeler Dengesi, Borçların GSMH’ya oranı, GSMH’nın yüzdesi olarak alınan dış yardımlar, Malzeme Kullanım Yoğunluğu Kişi başına yıllık enerji tüketimi, Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı, Enerji kullanımı yoğunluğu, Sanayi ve belediyeler atık üretimi, Tehlikeli atık üretimi, Radyoaktif atık yönetimi, Atıkların geri dönüşümü ve yeniden kullanımı,
Sosyal Bileşenleri	Eşitlik, Sağlık, Eğitim, Barınma, Güvenlik, Nüfus,	Yoksulluk, Cinsiyet eşitliği, Beslenme durumu, Ölüm oranı, Hijyen koşulları, İçme suyu, Sağlık hizmetleri, Eğitim düzeyi, Okur yazarlık, Yaşama koşulları, Suç, Nüfusun değişimi,	Yoksulluk sınırı altında yaşayan nüfus oranı, Gelir eşitsizliği endeksi, İşsizlik oranı, Ortalama kadın işçi ücretinin erkek işçi ücretine oranı, Çocukların beslenme durumu, 5 yaş altı çocuk ölüm oranı, Doğumda yaşam beklentisi, Yeterli kirli su atık hizmeti alan nüfusun oranı, Temiz içme suyu bulabilen nüfusun oranı, Temel sağlık hizmeti alabilen nüfusun oranı, Bulaşıcı çocuk hastalıklarına karşı aşılanma, Doğum kontrol yöntemlerinin kullanım oranı, İlkokul mezunu çocuk sayısı, Lise mezunu yetişkin sayısı, Yetişkin okur yazar oranı, Kişi başına yaşam alanı, Kayıtlı suç oranı, Nüfus artış oranı,
Çevre Bileşenleri	Atmosfer, Toprak, Okyanuslar ve denizler, Su, Biyolojik çeşitlilik,	İklim değişikliği, Ozon tabakasının bozulması, Hava kalitesi, Tarım, Ormanlar, Çölleşme, Kentleşme, Kıyı bölgeleri, Balıkçılık, Su miktarı, Su kalitesi, Ekosistem, Türler,	Sera gazı emisyonları, Ozona zararlı maddelerin tüketimi, Kentlerde hava kirliliğinin yoğunlaşması, Ekilebilir alanlar, Gübre kullanımı, Kimyasal kullanımı, Ormanlık arazi yüzdesi, Ağaç kesme yoğunluğu, Çölleşmeden etkilenen alanlar, Yerleşim alanlarının genişliği, Kıyılarda alglerin yoğunlaşma oranı, Kıyı bölgelerinde yaşayan nüfusun oranı, Önemli türlerin yıllık avlanma oranı, Yer altı sularının yıllık kullanım oranı, Sudaki organik materyal düzeyi, Önemli Ekosistemlerin alanı, Koruma altındaki alanların oranı, Önemli türlerin varlığı,

Sürdürülebilirliğin bileşenlerinin ve göstergelerinin ara kesitinde kentler vardır.

Özellikle kentlerin yoğunlaşması ve geniş alanlara yayılması, yayılma sürecinde kentsel mülkiyet dönüşümü, kentsel toprak, su ve hava kirliliği, hızlı nüfus artışı, suçluluk oranı artışı gibi olgular sürdürülebilir kent ve kentleşmenin temel konuları olarak rol oynar. Kentler sürdürülebilirliğin üç bileşeni ile de doğrudan veya dolaylı olarak güçlü bağ içindedir. Her üç bileşene ait alt temaların ve göstergelerin en çok ihlal edildiği, her üç düzlemde de kirliliğin en çok üretildiği yerlerdir. Bu anlamda sürdürülebilir kentleşme olgusu, sürdürülebilirlik olgusuna yeni bakış açıları getirebilecek güçte önemli bir yere sahiptir. Bu bağlamda sürdürülebilir kentleşme, sürdürülebilir kentin ve sürdürülebilir kentleşmenin unsurlarının açılmasıyla daha iyi kavranabilir.

2.2. Sürdürülebilirlik ve Kentleşme

Kentler, sürdürülebilirlik olgusunun üç bileşeniyle de doğrudan bağlantı kuran düğüm noktası konumundadır. Üretimin ve tüketimin gerçekleştiği, dolayısıyla ekonominin ortaya çıktığı alanlardır. İnsanların birlikte yaşamasının ortaya çıkardığı sosyo-kültürel etkileşimlerin merkezidir. Çevreyi tehdit eden aktivitelerin büyük bölümünün gerçekleştiği fiziksel mekanlardır. Dolayısı ile kentte gerçekleşen her eylem, her olgu doğrudan veya dolaylı olarak sürdürülebilirlikle bağlantı kurar denilebilir. Kent ve kentleşme konularında, yaşanan kalabalıklaşma, yayılma, yoğunlaşma sonucu kentlerde meydana gelen tahribatlar ve benzeri pek çok konu ve sorun, sürdürülebilir kent ve kentleşmenin önemini ortaya koyar. Bu nedenle kentleşmenin sürdürülebilirliğini kavramak için önce sürdürülebilir kentin açılması gerekir.

2.2.1. Sürdürülebilir Kent ve Kentleşme

Yazında sürdürülebilir kentler, sürdürülebilir kentsel gelişme, sürdürülebilir insan yerleşimleri, eko-kentler, yeşil kentler, yaşanabilir kentler gibi kavramlarla yer alan ve her birinde anlam farklılaşmaları olan yaklaşımlar, özünde ve öncelikle kentin ve kentleşmenin çevre ile uyumlu bir ilişki içinde olmasını dile getirir (Utkutuğ, 2002). Bu sürdürülebilirliğin 1960'lardaki içeriğiyle örtüşür. Bu dönemin

sürdürülebilirlik anlayışı çevre bağlamında şekillenir. İnsani boyut olgusu ön plandadır. Sürdürülebilir kentte yapıların boyutlarının insanlar üzerinde baskı kurmayacak ölçülerde tutulması gerektiği vurgulanır. Yapı boyutları ile yolların, parsel büyüklüklerinin dengeli bir proporsiyon içerisinde olması istenir. Kentte yapılaşmanın yeşil alanlar üzerinde baskın olması istenmez. Mümkün olduğunca düşük yoğunluklu yapılaşma hedeflenir. Yapıların kendilerine has kimlik sahibi olması, estetik değerler taşıması ve en önemlisi bulunduğu çevre ile uyumlu olması beklenir. Kısaca özetlenirse, bu dönemde kentlerdeki yapı stokunun büyük kısmını oluşturan konut yapılarının, 2-3 katlı, bahçeli, belirli bir kimlik sahibi, estetik, çevreye duyarlı yapılar olması gerektiği savunulur.

Ancak 2000’li yıllara değin geçen süreçte sürdürülebilir kentsel gelişmeye farklı boyutlardan yaklaşıldığında ve çevre konusunun çok geniş içeriği dikkate alındığında, anlamında değişimler olur. Buna bağlı olarak sürdürülebilir kentlerin nasıl sağlanacağı sorusu önem kazanır (Eraydın, 1996).

Ulaşılan noktada 2000’li yıllarda, sürdürülebilir kent ve kentleşme konusunda, çevresel çözümlerden başlayarak, kent yönetimine kadar pek çok farklı alandan yaklaşarak tanım getirmek ve sorunlara çözüm önermek mümkündür. Bu bağlamda genel olarak “Beyaz Kitap” olarak bilinen “Avrupa, Mimarlık ve Yarın” (2002) adlı çalışmada, sürdürülebilir kentlerin gerçekleştirilmesinin, aşılması gerekli temel bir sorun olduğu belirtilir. Sürdürülebilir kentlerin elde edilebilmesi için, kent çeperlerinin, otomobil kullanmayı gerektirmeyecek şekilde yeniden düzenlenmesi gerekliliği, atıkların yeniden kullanım için dönüştürülmesi ve artırılması zorunluluğu gibi pek çok farklı öneri getirilir (Avrupa Mimarlar Konseyi, 2002). Buradan sürdürülebilir kentin, yaya ulaşımını ve insanı araca göre önde tutan, atık yönetimine sahip, çevreye ve insana, enerji tasarrufuna duyarlı kent olduğu çıkartılabilir. Bunlara kent kimliğini oluşturma, insani ve estetik boyutlara sahip olma, tarihi ve kültürel değerlere sahip çıkma gibi özellikler de eklenebilir.

Sürdürülebilir kentsel gelişmeden, diğer ifadeyle sürdürülebilir kentleşmeden ne

anlaşılması gerektiği konusunda ise pek çok yaklaşım vardır. Ancak, temel anlamda sürdürülebilir kentsel gelişme veya kentleşme, "ekonomik olanakların oluşmasını, toplumsal sermayenin artmasını ve çevrenin sağlıklı olmasını güçlendiren ve koruyan kentsel gelişme ve kentleşmedir" şeklinde tanımlanabilir (Bayram, 1999 s.254). Bunun ötesinde sürdürülebilir kentleşme bir kentin kentsel sisteminin temelini uzun vadede destekleyen çevresel koşullarla beraber, nitel olarak yeni bir sosyo-ekonomik, demografik ve teknolojik çıktı seviyesine ulaşma potansiyeli olarak da açıklanır (Çetinkaya ve Görer 1995). Bu tanımları ise 1980'li - 2000'li yılların sürdürülebilir kalkınma yaklaşımının kentleşmesi ile örtüştürmek mümkündür.

Sürdürülebilir kentleşme de, sürdürülebilirlikle ilişkili diğer pek çok eylemde görüldüğü şekilde, üç temel dayanak üzerinde şekillenir. Bunlar, ekonomik ölçütler, toplumsal ölçütler, çevresel ölçütler, olarak sıralanabilir. Bunlar da çevre koruma ve kaynak kullanımı, atmosferin korunması, ormansızlaşma ve çölleşme ile mücadele, biyolojik çeşitliliğin korunması, su kaynaklarının korunması ve yönetimi, katı ve sıvı atıkların yönetimi, temel kentsel grupların rollerinin geliştirilmesi, kadınlar, çocuklar, gençler, yerli halk, sivil toplum kuruluşları, özel sektör kuruluşları, sendikalar, yerel yönetimler, mali kaynaklar ve mekanizmalar, teknoloji transferi, bilim ve bilginin işlevi, eğitim ve öğretim, uluslararası işbirliği ve uluslararası kurumsal düzenlemeler, kentsel alan kullanımı, kentsel mülkiyet biçimi, kentsel yoğunlaşma ve hızlı yapılaşma ve bunun gibi çok geniş bir yelpaze oluşturabilir.

Fiziksel kentleşmeyle doğrudan ilgili düzenlemeler insan yerleşimlerinin sosyal, ekonomik ve çevresel kalitesinin geliştirilmesi ve tüm insanların yaşam ve çalışma koşullarının iyileştirilmesi hedeflerini yerleştirir. Bu hedefler bağlamında sürdürülebilir kentleşmenin ve kentin;

- Herkes için yeterli barınma olanağını sağlaması,
- Yönetimin iyileştirilmesini gözetmesi,
- Sürdürülebilir arazi kullanım planlaması ve yönetimini gerçekleştirmesi,
- Sürdürülebilirliği engellemeyen mülkiyet yapısını sağlaması,
- Sürdürülebilirliği engelleyecek mülkiyet parçalanmasının önüne geçmesi,
- Çevresel, sosyal, kültürel ve fiziki altyapı hizmetlerini sağlaması,

- Sürdürülebilir enerji ve ulaşım sistemlerini sağlaması,
- Afet tehdidine duyarlı planlama etkinliklerine ve yönetime sahip olması,
- Sürdürülebilir nitelik taşıyan inşaat sanayi faaliyetlerine sahip olması,
- Kaynaklarını ve kapasite geliştirilmesini desteklemesi gerekli görülür.

Sürdürülebilir kentleşme ve kent, yukarıda sayılanlar arasında toprak kaynaklarının planlanmasının ve yönetiminin de bütünleşik yaklaşım ile ele alınmasını öngörür. Arazinin, sürdürülebilirlik açısından en çok yarar sağlayan kullanımlara tahsis edilmesinin kolaylaştırılması ve toprak kaynaklarının sürdürülebilir ve bütünleşik yönetimine geçişinin desteklenmesi genel amaçtır. Bu genelde kamusal mülkiyete ait arazide daha olanaklıdır.

Bu doğrultuda hedefler kentteki;

- Toprak kaynaklarının mümkün olan en iyi şekilde kullanımının ve sürdürülebilir yönetiminin desteklenmesine yönelik politikaların gözden geçirilmesi ve geliştirilmesi,
- Arazi, toprak kaynakları ve mülkiyet biçimi ile ilgili planlama, yönetim ve değerlendirme sistemlerinin güçlendirilmesi,
- Arazi, toprak kaynakları ve mülkiyet biçimi ile ilgili mevzuatın, kurumların ve eşgüdüm mekanizmalarının güçlendirilmesi;
- Tüm ilgililerin, özellikle yerel toplulukların ve belde halkının, arazi kullanımı ve yönetimine ilişkin karar alma sürecinde etkin olarak yer almalarını ve katılımlarını kolaylaştıracak mekanizmaların oluşturulması, olarak sıralanabilir. (Birleşmiş Milletler Habitat II Konferansı, 1997)

Avrupa Sürdürülebilir Kentler Raporu, kentsel çevre konulu Yeşil Kitabı doğrultusunda kentsel bölgelerden küçük kasabalara kadar değişik ölçekte sürdürülebilir kentleşme ve kentin tanımını ve değerlerini geliştirir. Sürdürülebilir kentleşme ve kent, hem kentlerde yaşanan sorunları, hem de kentlerin yol açtığı sorunları çözmek durumundadır. Bunu yaparken kentlerin kendilerinin de sorunlara

çok sayıda potansiyel çözüm sunduğu açıklıkla görülebilir. Kent yöneticilerinin yerel, bölgesel ve küresel doğal sistemlere saygılı biçimde, kent sakinlerinin toplumsal ve ekonomik gereksinimlerini karşılamaya çalışırken, sorunları başka mekanlara kaydırmak ya da geleceğe havale etmek yerine, olabildiğince yerel düzeyde çözüm aramaları doğru olur.

Toparlanacak olursa sürdürülebilir kentleşme ve kent, *doğal kaynakların yönetimi, *kent ekonomisi, *toplumsal konular, *hareketlilik ve erişilebilirlik, *arazi kullanım planlaması, *kentlerin yeniden canlanması, *kültür mirası ve turizm, *kentsel toprak mülkiyetinin yapısı, *kentsel arazinin parçalanması gibi sorunlara duyarlı olan kentleşme ve kenttir denilebilir.

Bu bağlamda, sürdürülebilir kentin 1960'lardaki çevreci yaklaşımının, 1980'lerde ve 2000'lere ulaşıldığında ekonomik ve sosyal yaklaşımlarla desteklenerek içeriğinin oldukça genişlediğini söylemek olanaklıdır. Artık sürdürülebilir kent, yalnızca kirliliğin engellendiği, insani boyutlarda yapıların yapıldığı, geniş yeşil alanların bulunduğu çevresel olarak sağlıklı kent demek değildir. 2000'lerin sürdürülebilir kent anlayışında, kenti ilgilendiren her türlü ekonomik ve sosyal sorunun çözüme kavuşturulması gerekir. Bu sorunların tamamı sürdürülebilir kent ve kentleşme için engeldir. Bu amaçla hem hükümetler, hem yerel yönetimler, hem sivil toplum kuruluşları, hem de kent sakinleri birarada çalışmak durumundadır. Bu sorunların tamamının bir tez çalışmasında incelenmesi mümkün değildir. Bu yaklaşımla 1960'larda sürdürülebilir kentleşme özelliklerinden aşağıda verilenlerin gözlenmesinin tez çalışmasına yön verici olacağı düşünülebilir.

- insani boyut,
- yapı, parsel büyüklüğü, yol bağlamında dengeli proporsiyon,
- düşük yoğunluk,
- çevre ile uyum.
- yapılarda kimlik ve estetik değerler.

Ancak sürdürülebilir kentleşme kavramının 2000'ler itibariyle ulaştığı nokta sadece bu tür çevreci yaklaşımlarla sınırlı değildir. Sürdürülebilir kalkınma kavramına eklenen ekonomik ve sosyal olguların sürdürülebilir kentleşme üzerinde de etkileri vardır. Bu etkilerin açıklanabilmesi için, sürdürülebilir kentleşme kavramının da sürdürülebilirlik kavramı gibi bileşenlerine ayrılarak incelenmesi yararlı olabilir.

2.2.2 Sürdürülebilir Kentleşme ve Bileşenleri

Sürdürülebilir kentleşme ve kent, sürekli ve dengeli gelişmenin vurgulandığı, ileriye dönük olumlu bir değişimle toplumsal ve çevresel boyutları birleştiren bir süreç olarak algılanır. Diğer bir deyişle sürdürülebilir kentleşme ve kent kavramının kendi içinde üç temel amacı barındırdığı görülür. Birincisi toplumsal boyuttur. Kentlerde yaşayan insanların, kent ile olan ilişkilerinde, kentin ortak alanlarının kullanımında ve kamu hizmetlerinin alımında yaşam kalitelerinin artırılması sorununun aşılması gibi düzeyleri kapsar. Çünkü toplumun yaşam kalitesi, kentlerin mekansal ve fiziksel özellikleriyle doğrudan bağlantılı olduğu kadar, o kentte yaşayanların birbirleri ve çevreleriyle olan ilişkilerine de bağlıdır. Toplum sağlığının korunması, emniyetin ve güvenlik koşullarının sağlanması, toplumsal bütünleşme, çeşitlilik ve kültürel kimliğin geliştirilmesi, doğal, tarihi, dini ve kültürel değerlerin korunması da, sürdürülebilir kentlerin oluşturulmasında önemli yer tutar. Bununla birlikte konuya, kentsel toprakların mülkiyet yapısı açısından bakıldığında da, gerek tüm bu kamu hizmetlerinin fiziki mekan ihtiyaçlarına hızla cevap verilmesinde, gerekse ortaya çıkan değerlerin paylaşarak toplumsal bütünleşme sağlanmasında kentsel topraklardaki mülkiyetin kamu elinde bulunmasındaki yarar ortaya çıkar.

İkincisi ekonomik boyuttur. Kentin bir yerleşim birimi olarak kendi varlığını devam ettirebilme yetisinin güçlendirilmesi ile bağlantılıdır. Öyle ki sürdürülebilirlik kavramı başlangıcından itibaren ekonomik gelişme ile birlikte anılır. Özellikle ekonomik gelişmeden vazgeçmeyi de içermez. Yapılacak her çeşit çalışmanın mali kaynağa ihtiyaç duyması ve tarihsel süreçte kentleri meydana getiren temel olgunun,

üretim fazlası mamulün satılmasıyla ortaya çıkan ticaret olgusu olduğu düşünülürse sürdürülebilir kentleşmenin ekonomik boyutunun büyüklüğü ortaya çıkar. Konunun kentsel toprakların mülkiyet yapısıyla ilişkisi somuttur. Kentsel toprakların mülkiyeti özel sektör elinde bulunduğu, kamu açısından son derece önem taşıyan toprak, herhangi bir ekonomik meta gibi, alınır, satılır, kişisel çıkar anlayışı üst seviyeye ulaşır. Bu durumda sürdürülebilir kentleşme yaklaşımı zarar görür.

Son olarak da çevresel boyutundan bahsedilebilir. Kentin hem fiziki, hem de algılanabilir çevre değerlerinin taşıma kapasitelerinin üzerinde kullanımı ile kaynakların dönüştürülmelerinde var olan üretim ve tüketim kalıplarının temelinden sorgulanması gereğine ilişkindir. Böylece kentlerin ekolojik ve çevresel bozulmaya etkileri farklı boyutlarda değerlendirilebilir. Bu bağlamda, yetiştirmedikleri ürünleri tüketmeleri, geri dönüştürülemeyen kaynaklardan enerji kullanmaları, mekanları, özelde kamusal alanları tüketmeleri, yayılarak genişlemeleri, atıklarını dışarıya vermeleri, kentsel kirlilik ve benzeri pek çok sorun sıralanabilir. Kısaca fiziki mekanı oluşturması nedeniyle sıralanan sorunların pek çoğu, kentsel topraktaki mülkiyet ile doğrudan ilişkilidir. Bu duruma kentsel toprağın kendisinin de yeniden üretilemeyen kıt bir kaynak oluşu eklendiğinde, akılcı kentsel toprak kullanımının kamu yararı gözetebileceği, kentsel rantların kente ve sakinlerine dönebileceği düzenlemelerin yapılmasına olanak sağlayan mülkiyet biçiminin ve yönetilebilir parçalı mülkiyet yapısının sürdürülebilir kentleşme açısından ne kadar büyük önem taşıdığı anlaşılabilir.

Toparlanırsa, sürdürülebilir kentleşme ve kenti oluşturan, ister toplumsal ister ekonomik ister ekolojik/çevresel olsun bütün bileşenler tek başına dahi tez kapasitesini aşan büyüklüktedir. Bunların içinde ara kesit oluşturan, her üç çerçeveye de ilişkili olan kentsel topraktaki mülkiyet konusudur. Çalışmada geniş çerçeve daraltılmaya çalışılarak özellikle kentsel topraklar ve mülkiyet yapısı üzerinde durulması konunun çoğul yönüyle, ancak öz olarak ya da odaklanarak kavranmasına katkı yapabilir. Kentsel topraklar, kıt ve yenilenemeyen bir kaynak olması nedeniyle ekolojik/çevresel, ortaya çıkardığı değer açısından ekonomik ve

değerin toplum tarafından paylaşılması açısından sosyal yönden sürdürülebilirlikle doğrudan bağlantı kurar. Çünkü kentin üzerinde geliştiği iki boyutlu yeryüzü parçası kentsel topraktır. Bu toprak giderek imar hakları, altyapısı ve yapıları ile "kentsel arsa"ya dönüşür. Bu sınırlı, kolay üretilmeyen ve taşınamayan doğal varlığa artan istem, onun ekonomik değerini artırır. Taşınmaz ve kolay üretilmez niteliğine bağlı oluşan kıtlığı nedeniyle, kentsel arsa tekelleşir (Keleş, 2004). Kentsel toprağın yokluğu, kıtlığı ve spekülasyonu, birey için olduğu kadar kamu açısından da sorundur. Kamu hizmetinin üzerinde üretildiği toprak, doğal olarak kamu malı olmalıdır. Oysa fiyat olgusu, kamunun doğal olarak sahip olması gereken, üzerinde toplumsal hizmet üreteceği toprağın sağlanmasını haksız olarak geciktirir, engeller, zora koşar. Bu nedenle kentsel toprakların mülkiyetinin kamu elinde tutulmasında fayda vardır. Mülkiyetin bireylere geçtiği ve parçalı yapıya dönüştüğü durumlarda, sürdürülebilir kentleşme açısından büyük önem taşıyan, arazi planlama kararlarının alınmasında ve uygulamasında pek çok sorun yaşanır. Bu, sürdürülebilir kentleşme için mülkiyet yapısının incelenmesi ile daha açık kavranabilir.

2.3. Sürdürülebilir Kentleşme ve Mülkiyet İlişkileri

Kentsel toprakların, kentsel arsaya dönüşmesinin sosyal maliyeti, planlı yerleşme kararları ve altyapı yatırımları ile oluşur. Yalnız kamunun katkıları ile değeri artan kent toprağı giderek bir metaya dönüşür (Yavuz, 1980). Kentte toplu yaşama, bu malın kullanılmasında kar dürtüsü, dolayısıyla da çıkar çatışmaları yaratır. Çatışma bir yandan kamu ile birey, diğer yandan doğrudan bireyler arasında oluşur (Keleş, 1984). Bireyci, toplum yararını göz ardı eden bu durumun, sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımıyla özünden çeliştiği görülür. Ayrıca sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımı açısından toprak gibi kıt ve yenilenemeyen bir kaynağın bilinçli ve düzenli kullanımı zorunluluktur. Böyle bir kaynağın toplum yararı düşünülmezsizin, özel inisiyatifte bırakılması söz konusu olamaz. Diğer bir deyişle üretilmeyen bir meta olan topraktan yararlanmayı bireylerin kendi çıkarlarına göre düzenlemeleri uygun değildir (Okutan, 1995). Bununla birlikte, sürdürülebilir kentsel gelişmenin sebep sonuç ilişkileri, toprak ve toprağın özel kullanımı bağlamında düşünülme-

durumundadır. Bunun için maliklere de sürdürülebilir kentsel gelişim için, toplum huzurunun, kişisel kazanç elde etmekten daha önemli olduğunu göstermek gerekir (Bullard, 2002).

Bu bağlamda kentsel toprak mülkiyeti, sürdürülebilir kentleşme ve kent oluşumu üzerindeki etkileri, sürdürülebilir kentleşmenin ve kentin inşa edilebilmesi için, kentsel topraklar üzerinde nasıl bir mülkiyet yapısının olması gerektiği konularının açılması gerekir. Bu, sürdürülebilir kentleşme ile mülkiyet ilişkisinin, sürdürülebilirliğin bileşenleri açısından incelenmesi ile yapılabilir.

2.3.1. Sürdürülebilir Kentleşme - Mülkiyet İlişkisinin, Sürdürülebilirlik Bileşenleri Açısından İncelenmesi

Böyle bir inceleme yerleştirilen çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarda yapılabilir.

Buna göre;

-SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME, MÜLKİYET İLİŞKİLERİNİN ÇEVRESEL BOYUTU; Toplumların nüfusu arttıkça ve bu nüfus kentsel alanlarda hızlı ve aşırı boyutlarda biriktikçe, çevre olanaklarının dengeli kullanımı, adaletli paylaşımı, kentsel alanlarda karma kullanım giderek zorlaşır. Kalabalıklaşan kentler, kirlenen hava ve su, verim kaybeden topraklar, azalan ormanlar, yetmeyen enerji, artan gürültü kişilerin beden ve ruh sağlığını tehdit eden ölçülere ulaşır (Keleş ve Hamamcı, 2002).

Kent topraklarından yanlış ve aşırı yararlanma, toplumun ve çevrenin korunması anlayışı ile çelişir. Bu çelişkinin kaynağında toprak mülkiyetinin niteliği yatar. Serbest piyasa mekanizmasının egemen olduğu ortamlarda, toprağa mülk olarak sahip olanlar, bu kaynağı, kendilerine en fazla yarar sağlayan kullanım türü ve yoğunluklarına yöneltirler. Sorunlar bu tutumun yaygınlığına bağlı olarak oluşur. Doğal ve toplumsal dengeler bozulur. (Türkoğlu, 1988). Bu bağlamda konutlar, kent içinde en çok alan gerektiren kullanımdır. Bu nedenle dev çevre sorunlarının önem

taşıdığı ve yaygın olduğu alanlardır. Kentlerde hızla artan barınma gereksinimi, plansız veya acele planlanmış konut yığılmaları ve aşırı yoğunlaşmalar getirir. Altyapı yetersizlikleri de eklenince bu aşırı yoğunluk, konut alanlarında hava ve su kirliliği, çöp, gürültü vb. çevre sorunları oluşturur (Türkoğlu, 1988). Öyleyse özel mülkiyetin yol açtığı ve sürdürülebilir kentleşmenin unsurlarından olan yaşanabilir sağlıklı yapılaşma sağlanamaması sürdürülebilir kentleşme ve kent oluşumunun önünde BİRİNCİ ENGEL'dir.

-SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME - MÜLKİYET İLİŞKİLERİNİN SOSYAL BOYUTU; Klasik hukuk anlayışına göre mülkiyet, hak sahibi ile eşya arasındaki doğrudan ilişkidir. İçeriği, yetkilerden oluşan sınırsız haktır. Yetkilerin kullanılması özel ve kamu hukuku nitelikli yasalarla sınırlıdır. Bu ise, mülkiyetin özüne yabancıdır. Çağdaş görüşte mülkiyet kavramının içeriği, yetki ve ödevlerden oluşur. Sınırlamalar dıştan değil kendi özünden kaynaklanır. Sadece bir hak değil, sosyal - hukuksal bir kurumdur (Sönmez, 1996).

Ancak bir mülkiyet sisteminin dört temel soruya yanıt getirmesi gerekir. Birincisi edinme ilkesidir. Bir nesnenin hangi koşullarla mülk edinilebileceğini belirler. İkincisi el değiştirme ilkesidir. Mülkiyete konu olan nesnenin hangi koşullarda bir başkasının mülkiyetine geçeceğini gösterir. Üçüncüsü kullanım ilkesidir. Bir nesneye sahip olan kimsenin o nesne üzerinde ne yapabileceğini, ondan nasıl yararlanacağını belirler. Dördüncüsü ise düzeltilme ilkesidir. Bir nesne ilk üç ilkeye aykırı olarak edinilmiş, el değiştirmiş, ya da kullanılmış ise bunun nasıl düzeltileceğine ilişkin kuralları içerir (Tekeli, 1991).

Sürdürülebilir kentleşme ve kentin bileşenlerinden olan mülkiyet yapısı ile ilişkisinin toplumsal boyutunu oluşturan en somut olgu, sosyal donatı alanları için gerekli kentsel arsaların oluşturulmasıdır. Çünkü, kentsel alanda toprak mülkiyeti niteliğinin, imar planı düzenleme ve uygulama sürecine getirdiği sorunların en önemlilerinden biri, kentsel donatım için ayrılan alan yetersizliğidir (Özer, 2004). Kentsel alanlarda, kamusal ve bireysel mülkiyetteki toprakların yüz ölçümü

büyüklüğü ve mekandaki dağılım dengesizliği, çoğu kez bu sorunun da temelini oluşturur. Çünkü bu dengesizlik kentsel topraklara sahip olanların planlama kararları – mülkiyet hakkı karşıtlığına bağlı tavırları sonucu sorunları artırıcı rol oynar. Diğer deyişle bireysel mülkiyetin egemen olduğu durumlarda planlama çalışmaları olumsuz etkilenir. Planlı ve plansız yerleşme ikileminin en önemli nedenlerinden biri mülkiyet hakkının planlama kararlarının uygulanmasını engellemesidir. Bu da sürdürülebilir kentleşme ve kent için İKİNCİ ENGEL'dir.

Kamunun kentsel alanda üstlendiği hizmetlerin düzeyi ile, kentsel topraklara sahiplik düzeyi arasında sıkı bağ vardır. Kamu yönetiminin vermekle yükümlü olduğu kentsel hizmetler için gerek duyduğu büyüklükteki ve konumdaki arsaları elde edememesi, kentsel teknik ve sosyal altyapı diye adlandırılan donatımın standartlarının düşmesine ve mekan dağılımının dengesiz olmasına yol açar. Diğer bir deyişle kentsel donatı ihtiyaçları, çoğu kez, küçük, parçalı ve kıt olan kamu mülkü topraklarda, konumu rastlantıya bağlı, kolay elde edilebilir, görelî olarak ucuz, ancak işletmesi pahalı arazi parçalarında yapılmak zorunda kalır (Türkoğlu, 1988). Bu da sürdürülebilir kentleşme ve kent için ÜÇÜNCÜ ENGEL'dir.

-SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME - MÜLKİYET İLİŞKİLERİNİN EKONOMİK BOYUTU; Mülkiyet temel anlamda özel mülkiyet ve kamu mülkiyeti olmak üzere iki ana başlıkta toplanabilir. Özel mülkiyet, malike mülkiyet hakkına sahip olduğu şeyin kullanılması ve kontrolü hakkını verir. Hukuki bir ifade ile, malik mülkiyet hakkına mevzu olan şeyi doğrudan doğruya kullanmak, onun tabii ve medeni semerelerinden faydalanmak, onu maddi ve hukuki bir şekilde tüketmek hakkına sahiptir (Sönmez, 1996). Mülkiyet hakkı toplum tarafından korunur. Hukuki bir ifade ile, malik, mülkiyet hakkına herkes tarafından riayet olunmasını talep edebilir. Mülkiyet hakkı sosyal sınıfların ayrılması, gelir bölüşümü ve sosyal düzen bakımından büyük bir önem taşır. Mülkiyet hakkı malike geçinme imkanını sağlar. Bu bakımdan insanlar malik olmak, servetlerini muhafaza etmek ve genişletmek için büyük gayret sarf ederler.

Mülkiyet kavramının kendisi, başlı başına ekonomik bir olgudur. Mülkiyet hakkı, kapitalist sistemin kaçınılmaz unsurlarından biri olarak, üretim araçları üzerindeki mülkiyet hakkının tamamen özel ellerde olması, ya da araçların fertler tarafından kiralanmasıdır şeklinde de tanımlanabilir. Kollektivist sistemde ise haksızlıkların kaynağı mülkiyette görülür. Devlet mülkiyeti kendi eline alarak özel mülkiyeti kaldırır. Uygulamada da bu böyledir. Üretim araçları üzerinde, bireylerin mülkiyet hakkı hemen hemen hiç yoktur denilebilir (Düğer, 2001). Ancak kimi kapitalist modellerde özel mülkiyet korunurken, kentsel topraklar gibi mülkler üzerinde devlet sahipliği sürdürülür.

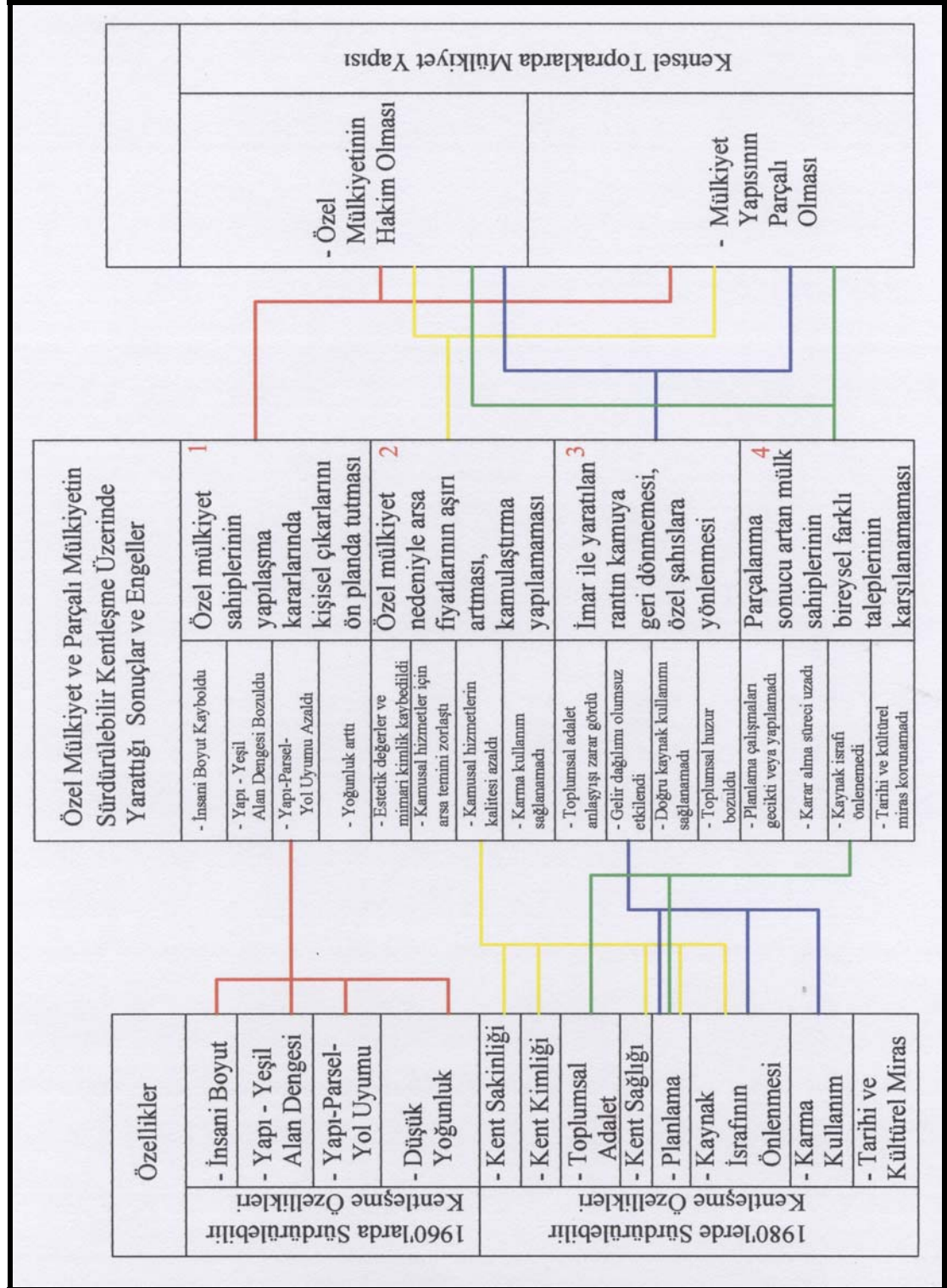
Karma ekonomilerde ise, bir yandan üretim faktörleri üzerinde özel mülkiyet hakkı var iken, öte yandan, kamu yararına kabul edilen araçların mülkiyet hakkı devlettedir. Kısaca bu tip düzenlerde, hem özel hem de kamu mülkiyetini görmek mümkündür. Fakat, fertlerin iktisadi güçleri ölçüsünde, üretim araçlarına sahip olmalarına engel yoktur. Bununla birlikte, bir eşitlik ve adalet ilkesi olarak kabul edilen, mutlak ve kutsal bir hak sayılan, mutluluk verdiği sanılan mülkiyetin, aslında bütün adaletsizliğin, mutsuzluğun, eşitsizliğin kaynağı olduğu da öne sürülür. Bu yaklaşıma göre mülkiyet insanların bir şeyden yararlanma hakkından çok, başkalarını bu şeyden yararlanmaktan menetmek hakkıdır (Proudhon, 2003). Öyleyse özel mülk sahiplerinin tasarrufları, çıkar beklentileri ve benzeri tutumlarının oluşturduğu bireysel davranışlar sorunlar yaratır denebilir.

Kentsel toprakların mülkiyeti de bu anlamda çok dikkat çekicidir. İster şahıslarda, ister devlette olsun, kentin ekonomik yaşamına doğrudan etki eder. Ancak bu ekonomik olguyu doğuran temel etken planlama çalışmalarıdır. Özellikle oluşturulan planlama çalışmalarında, ani ve hızlı değişime uğrayan özel mülkiyete geçen ya da çok parçalı mülkiyet haline gelen ve ortaya yüksek miktarda rant çıkaran mülkiyet durumlarında, ortaya çıkan rantın toplumun bütün kesimlerine hakça paylaştırılmaya çalışılması büyük önem taşır. Aksi takdirde toplumun farklı kesimleri arasındaki gelir dağılımı adaletsiz biçimde değişir (Keskinok, 2001). Bununla birlikte imar faaliyetlerinin devamı için gerekli kaynakların temini de zorlaşır. Bunun

gerçekleşmemesi halinde ise sağlıklı sürdürülebilir bir kentsel gelişmeden bahsetmek olanaklı değildir. Bu durumda kentleşme ve kent için hem sosyal adalet, hem de kaynakların israf edilmemesi bağlamı sürdürülebilirliğin önündeki DÖRDÜNCÜ ENGEL, kentsel rantların topluma dönüşünü, kente yatırıma yönelmesini sağlayan mekanizmaların dayanacağı mülkiyet yapısının olmamasıdır. Diğer deyişle özel mülkiyetin ve çok parçalı yapının egemenliğidir.

1960'lı, 1980'li – 2000'li yıllardaki özellikleri dikkate alınarak sürdürülebilir kentleşme ve kent oluşumunu zorlaştıran engelleri bir sistem içinde yerleştirmek olanaklıdır. Çizelge 2.2 böyle bir sistemi ifade edebilir (Çizelge 2.2). Çizelge 2.2'de sol tarafta, sürdürülebilir kentleşmenin özellikleri yerleştirildi. Üst kısımda 1960'ların sürdürülebilir kentleşme yaklaşımını oluşturan çevre/ekoloji bağlamı, insani boyut, yapı-yeşil alan dengesi, parsel-yapı-yol uyumu, düşük yoğunluk gibi özellikler vardır. Alt kısımda ise kavrama 1980'lerle birlikte eklenen, kent sakinliği, kent kimliği, toplumsal adalet, kent sağlığı, planlama, kaynak kullanımı, tarihi ve kültürel mirasın korunması gibi sosyal ve ekonomik yeni özellikler bulunur. Çizelge 2.2'de sağ tarafa kentsel toprakların mülkiyeti üzerinde oluşan iki olgu, özel mülkiyet ve parçalı mülkiyet yerleştirildi. Çizelgenin orta kısmının sağ tarafına özel mülkiyet ve parçalı mülkiyet olgularının sürdürülebilir kentleşmenin sağlanmasında oluşturdukları engeller sıralandı. Bu engellerin neden olduğu sonuçlar ile sürdürülebilir kentleşme özelliklerinin karşılaştırılmasına olanak sağlandı. Karşılaştırmaya göre; Özel mülkiyetin egemen olması ve mülkiyetin parçalanması, mülk sahiplerinin yapılaşma kararlarında kişisel çıkarlarını ön planda tutması nedeniyle yapılarda insani boyutların kaybolmasına, yeşil alan – yapılaşma dengesinin bozulmasına, yapı boyutları – parsel boyutları – yol genişliği arasındaki uyumun sağlanamamasına, yapılaşmalarda yoğunluğun artmasına neden olur. Bununla birlikte, kent kimliği oluşturacak yapılaşma engellenir. Toplumsal adalet sağlanamaz. Planlama çalışmaları zorlaşır. Karma kullanım uygulanamaz. Tarihi ve kültürel değerler korunamaz. Kent sağlığı olumsuz etkilenir. Doğru kaynak kullanımı gerçekleşmez, Dolayısı ile sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımı zarar görür. Bu sorunların daha iyi açıklanabilmesi için sürdürülebilir kentleşme ile mülkiyet ilişkileri arasındaki bağlantılar detaylı incelenebilir.

Çizelge, 2.2 Sürdürülebilir Kentleşme Özellikleri ve Mülkiyet Yapısı Etkileşimi



2.3.2. Sürdürülebilir Kentleşme - Mülkiyet İlişkisinin Sonuçları

Sürdürülebilir kentleşme yaklaşımının temel anlayışı, toplumda hem sosyal, hem ekonomik, hem de çevresel anlamda birlik sağlamak ve gelecek için birlikte hareket etmektir. Diğer bir deyişle, bireye ilişkin değil, kişilerin bir arada yaşayarak oluşturdukları toplumun varlığını sürdürmesine ilişkin bir çıkarıdır. Bu çıkarlara kısaca “kamu yararı” demek de mümkündür. Sürdürülebilirliğin temel unsurlarından olan kamu yararı olgusu toplumdaki kurulu düzenin korunmasını sağlar. Ancak bu düzenin korunmasında da, dolaylı ya da doğrudan bireyin çıkarlarıyla tutarlılığın kurulması gerekir. Kurulu düzen, meşruiyetini, büyük ölçüde bu ilişkide bulacaktır. Ancak bu yapıyla birey haklarını sınırlama gücünü kazanır (Tekeli, 1991).

Kentsel toprakların mülkiyet yapısına ilişkin durum bundan farklı değildir. Toplumda sosyal adaletin sağlanması, ekonomik koşulların iyileştirilmesi, çevresel problemlere çözüm bulunabilmesi için, kentsel toprakların sürdürülebilir şekilde kullanım planlaması yapılması, kamu yararı için son derece önemlidir. Bu nedenle kentsel toprakların mülkiyeti söz konusu olduğunda, kamu yararı için mülkiyet kurumuna sınırlamalar getirilebilir. Ancak Tekeli'nin de bahsettiği gibi kamu yararı ile bireyin çıkarları arasında tutarlı bir denge kurulması uygundur. Bununla birlikte, dünyada pek çok toplumun, 19. yüzyılın sonundan beri, kentsel toprak mülkiyeti hakkına ilişkin kavram geliştirme çabalarında, mülk sahibinin ayrıcalıklarına kamu yararı amacıyla sınırlandırılma getirilmesi hedefine yöneldiği (Keleş, 2005) görülebilir.

Bu bağlamda, kentsel toprakların mülkiyet yapısının içerdiği, sınırlamanın nedenini oluşturan Çizelge 2.2'de de yerleştirildiği gibi iki olgu önemlidir. Birincisi kentsel toprakların mülkiyet dokusunun “özel mülkiyet” yapısına sahip olmasıdır. İkincisi, mülkiyet yapısının parçalı olması durumudur (Çizelge, 2.2.). Kentsel toprakların mülkiyet dokusunda özel mülkiyetin ve/veya parçalı mülkiyet yapısının hakim olduğu durumlarda, DÖRT ENGEL'in oluşumu ve sonuçları şöyle somutlaştırılabilir;

Özel mülkiyet sahiplerinin kendilerine en fazla yarar sağlayacağını düşündükleri kullanıma yönelmeleri, karma kullanımın sağlanamaması, azami kar düşüncesi ile her türlü imar sınırının son seviyesinde kullanılması, Çizelge 2.2’de yerleştirilen BİRİNCİ ENGELİ oluşturur ve sürdürülebilir kentleşmenin, toplum için yaşanabilir sağlıklı çevre oluşturma ilkesi ile çelişki yaratır. Çünkü sürdürülebilir kentleşmenin 1960’lı yıllarda netleşen ve kalıcı olan özelliklerinden, insani boyut, estetik kaygı, parsel – yapı – yol uyumu, yapılaşma – yeşil alan dengesi gibi olgularının, yapılaşmalarda göz ardı edilmesine ve sonuç olarak yaşanabilir çevre özelliklerinden yoksun aşırı yoğunluklu yapılaşmaların ortaya çıkmasına neden olur (Çizelge 2.2). Bu tür yapılaşma insanların çevre algılamalarında olumsuz etkiler yaratır. İnsanların psikolojileri üzerinde baskı oluşturabilir.

Özel mülkiyetin ve mülkiyet parçalanmasının kentsel topraklar üzerinde egemen olması nedeniyle, yeterli kamusal toprak bulunmaması sonucunda, kentsel donatı ihtiyaçlarının, küçük, parçalı ve kıt olan kamu mülkü topraklarda, konumu rastlantıya bağlı, kolay elde edilebilir, görece olarak ucuz, ancak işletmesi pahalı arazi parçalarında yapılmak zorunda kalınması, Çizelge 2.2’de yerleştirilen İKİNCİ ENGELİ oluşturur. Bu durum sürdürülebilir kentleşme ve kent olgusunun, kamusal hizmetlerin sağlıklı ulaştırılması ve kaynakların doğru kullanımı ilkeleriyle örtüşmez. Sürdürülebilir kentleşme üzerinde olumsuz etki yaratır (Çizelge 2.2). İnsanlar bu kamu hizmetlerine ulaşmada zorluk çeker. Bu hizmetlerin verildiği alanlara doğru araçla ulaşım zorunluluğu meydana getirir. Verilen kamu hizmetinin yanlış yer seçimi, seçildiği bölgenin kentleşme ve yapılaşmasında da yanlışlar doğmasına neden olur.

Bedeli kamu tarafından ödenen, imar çalışmalarıyla ortaya çıkarılan kentsel arsaların doğurduğu ekonomik rantın tekrar kamuya aktarılmayarak, bireylere dönmesi, bir taraftan toplumda gelir dağılımını olumsuz etkiler, diğer taraftan gelecekte tekrar gereksinim duyulacak mali kaynakların teminini zora sokar. Bu da Çizelge 2.2’de yerleştirilen ÜÇÜNCÜ ENGELİ oluşturur. Sürdürülebilir kentleşmenin, toplumsal adalet ve kaynakların doğru kullanımı ilkeleriyle çelişir. Bu bağlamda sürdürülebilir

kentleşme ve kent oluşumunu sekteye uğratar (Çizelge 2.2). Toplumda gelir dağılımında olumsuz yönde ani değişiklikler oluşur. Bu durum insanların arsa spekülasyonunu yüksek gelir sahibi olmanın meşru yollarından biri olarak görmesine neden olur. Gelir dağılımındaki ani değişiklik, toplumun belirli kesimlerinde tüketim kalıplarının da hızla değişmesine, aşırı lükse yönelmesine neden olur.

Sürdürülebilir kentleşme açısından büyük önem taşıyan arazi planlama kararlarının alınmasında, her mülk sahibinin ayrı ayrı bireysel çıkarlarını karşılamak zor olacağı için, karar almak zorlaşır. Bunun sonucunda süreç gecikir, ya da hiç gerçekleşmez. Bu durum, kamu hizmetlerinin ulaştırılmasında önemli sorunlara yol açar. Kentsel alanda mevcut yapılaşmış alanların ıslahı, yenilenmesi ve/veya kentin geleceği için ihtiyaç duyulan yeni fonksiyonların hizmete sokulması zorlaşır. Bu durumda özellikle tarihi süreç içinde miras yoluyla intikal etmiş bundan dolayı çok hisseli mülk haline dönüşmüş tarihi yapıların çok olduğu kent merkezlerinde, kullanılmayan, kentsel suçların oluşumuna fiziki zemin hazırlayan, kentin dışı doğru yayılmasına neden olan ve bu bağlamlarda sürdürülebilir kentleşmeyi engelleyen kentsel çöküntü alanları oluşabilir. Bu DÖRDÜNCÜ ENGEL olarak rol üstlenir ve Çizelge 2.2’de verilen sürdürülebilir kentleşme değerlerinden kent kimliğinin oluşmasını ortadan kaldırır. Kentin tarihi ve kültürel mirası üzerinde tehdit yaratır. Bu tür alanların ıslahı kısa vadede mümkün olmadığından, binasında bozulma olmayan toplum bireyleri de kısa zamanda kendilerini bu bölgelerden uzaklaştırmaya çalışır. Kentlerin merkezinde yer alan bu önemli bölgeler kaybedilirken, bu bölgeleri terk edenler, kent dışındaki uydu kentlere yönelir. Kent ve çevresinde ulaşım yoğunluğu, dolayısı ile çevre kirliliği ve enerji kullanımı artar.

Bu nedenlerle kamu yararı söz konusu ise, kentsel topraklarda mülkiyet yapısına, devlet tarafından sınırlama getirilebilmesi gerekir (Tekeli, 1982). Bu olgunun dünyanın pek çok farklı ülkesinde uygulamaları bulunur. Bazı uygulamalarda belirli yöntemler sonucu tespit edilen değer üzerinden kamulaştırma yapılırken, bazı uygulamalarda kamu, bireylerle toprak takası yoluna giderek ihtiyaç duyduğu arsaları kamulaştırmaya çalışır (Jökel, 2003). İngiltere gibi bazı ülkelerin kalabalık

nüfusa sahip olmaları nedeniyle, özellikle II. Dünya Savaşı sonrası, kentlerin yeniden imarında, kentsel toprakların doğru kullanılması konusunda buldukları çözümler yapı ruhsatı alınmadan önceki ve sonraki kullanım biçimine göre ve ruhsat alındıktan sonraki değeri olmak üzere iki değer belirlemek şeklindedir.

Diğer bir deyişle, Roma hukukunun mutlaklığı yoktur denilebilir (Günay, 2002). Öyleki mal sahibinin yalnız birinci değerde hakkı vardır. İkinci değer ruhsatı veren kamu kuruluşu tarafından yaratılır. Bu nedenle ortaya çıkan birinci değer ile ikinci değer arasındaki farkın toplumsallaştırılması gerekir. İngiltere’de 1947’de çıkarılan İmar Kanununda bu artı değerın tümü topluma döndürülürken, zaman içinde farklı sorunlar nedeniyle bu değerın %50’ye kadar gerilediği görülür (Yavuz, 1971).

Toprakların büyük bir kısmı deniz seviyesinin altında olan Hollanda, sürekli su baskını tehlikesine karşı, toprakların korunması ve doğru kullanılması açısından son derece ciddi bir yaklaşıma sahiptir. Böylesine zor elde edilen ve çok yoğun bir nüfusu barındırmak zorunda olan toprakların kamu yararının aleyhine kullanılma lüksünün olması olanaksızdır. Hollanda’da belediyeler genellikle kent toprakları alanında uzun süreli kira yöntemini uygular (Yavuz, 1980). Ancak kira yönteminin de tek başına kentsel toprak kullanımını düzenlemesi beklenemez. Öyleki kira, değişim değerinin, toprak ve mülk sahibi için bir kenara konulan parçasıdır. Ancak kapitalist ekonomilerde kira, sermaye faizi olarak algılanır. Bu algılama nedeniyle kira, sermayenin toplumsal getiri oranının tanımlanmasındaki bir sorun olarak gösterilebilir. Sonuç, kiranın belli bir üretim tarzı ve mülk sahipliğiyle ilgili bazı kurumlara bağlı olarak var olabileceğidir (Harvey, 2003).

İsveç’de Stockholm’de uygulanan kentsel toprakların mülkiyet yapısı düzenlemesi başarılı bir örnek olarak gösterilebilir. Orta Avrupa ve İskandinav ülkelerinde belediyeler yüzyıllar boyunca, geniş ölçüde taşınmaz mala sahip olma geleneğini sürdürdü. Ancak 19. yüzyılda liberal ekonomi düzeni, bu alandaki gerilemeyi ve gevşemeyi de beraberinde getirdi. Bu durumun sakıncaları ortaya çıkınca 20. yüzyılın başlarında belediyelerin yeniden toprak stoku yapma politikasına yö-

neldikleri görülür. Bu bağlamda Stockholm Belediyesi 1904 yılından beri, belediye sınırları dışındaki toprakların bir kesimini zaman zaman sınırları içine almakla birlikte uydu şehirler, yeni şehirler kurmaya yetecek kadar geniş topraklara da sahip oldu. Bu topraklar uzun süreliğine kiraya verilir ve girişimciler kredi ile desteklenir. (Yavuz, 1980). Bu tarz yaklaşımlarla sürdürülebilir kentsel gelişimin önünü açmak mümkün olabilir.

Elde edilen bulguların, belirlenen ölçütlerin belirli bir zamanda ve mekanda gözlenmesi tezin anlaşılabilirliğini güçlendirir. Böyle bir zaman dilimi sürdürülebilir kentleşmenin ortaya çıktığı ve çevre ağırlıklı olduğu 1960'lı yıllar olabilir. Mekan olarak da sürdürülebilir kentleşme gibi önemli konuların geç fark edildiği, bu nedenle önemli kentleşme sorunlarının yaşandığı Türkiye ve bir kenti olabilir. Türkiye'de 1960'lar sonrası, pek çok kentte gerçekleşen dönüşümler göz önüne alındığında, yaşanan dönüşümlerin, sürdürülebilir kentleşme ve kent açısından kentlerin özünde sahip olduğu pek çok olanağın kaybedilmesine neden olduğu söylenebilir. Bunların çalışılması ve belirlenmesi Türkiye kentlerinde, sürdürülebilir kentleşme ve kent için kentsel toprakların mülkiyet yapısının nasıl olması gerektiği konusunda bir öngörüye ulaşılmasına katkı sağlayabilir.

3. TÜRKİYE KENTLERİNDE MÜLKİYET BİÇİMİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Türkiye kentlerinde oluşmuş ve oluşmakta olan yaşam çevreleri ile kentsel topraktaki mülkiyet biçimi arasında güçlü bir bağ vardır. Bu bağ nedeniyle, Türkiye kentlerinde yaşanan pek çok sorunun özünde, kent toprağının mülkiyet biçimi ve bu toprakların kentsel arsaya dönüşümüne ilişkin politikaların, kurumsal yapının ve benimsenen uygulama pratiğinin yetersizliği bulunur (Özdemir, vd. 1998). Bu bağlamda Türkiye kentlerindeki kentsel toprakların mülkiyet yapısının, sürdürülebilir kentleşme açısından incelenmesi için öncelikle, tarihsel süreç içerisinde yaşanan toplumsal, siyasal ve hukuksal değişimin getirdiği mülkiyet ve kullanım biçiminin tespit edilmesi gerekir.

3.1. Türkiye Kentlerinde Mülkiyet Biçimi Üzerine Genel Açılım

Türkiye’de 2000’li yıllar itibariyle taşınmaz mal piyasasının devletçe düzenlenmesi ve denetlenmesine ilişkin yasal ve kurumsal düzenlemelerin yetkinliğini öne sürmek kolay değildir. Ancak taşınmaz bir servet ve sermaye olan toprağı akışkan, elden ele geçen bir ekonomik değere dönüştürmek, değer üreten mekanizmaya katmak, Türk Medeni Kanunu'nda olanaklı kılınır (Tekeli, 1982). Bu nedenle, bu ilişki ve değişimin belirli dönemleri kapsayan tarihsel gelişimi, imar kurumu ile birlikte incelenmek durumundadır. Bu inceleme, sürdürülebilir kentsel gelişme, kent planlaması ve kent toprakları üzerindeki mülkiyetin niteliği konularının Türkiye’nin 2000’li yıllardaki ve gelecekteki sürdürülebilir kentleşme ile bağının saptanmasında yardımcı olabilir. Öyleyse tez konusunun alan çalışmasında yerleştirilebilmesi için önce genel çerçevede Türkiye’de kentleşme süreci içinde biçimlenen mülkiyet yapısına, bundaki dönüşümlere, bu dönüşümlerin kentleşmeye getirilerine bakmakta yarar vardır.

3.1.1. Tarihsel Perspektif İçerisinde Türkiye’de Kentleşme ve Mülkiyet

Türkiye’de kentsel topraklardaki mülkiyet biçiminin tarihsel süreci 3 bölümde açıklanabilir. Osmanlı İmparatorluğu dönemi, Cumhuriyet’in başlangıç yılları ve 1950’lerden 2000’li yıllara kadar uzanan süreç. Bu şekilde bir sınıflama yapılmasının nedeni bu dönemlerde yaşanan, önemli sosyoekonomik değişimlerin ve yeni ekonomik politikaların mülkiyet kavramında meydana getirdiği farklılaşmalardır.

a) Osmanlılarda reaya, diğer deyişle merkezi idareyle ilişkisi olmayan köylüler ve kentliler iki farklı koşullar dizisi uyarınca toprak sahibi olabilirdi. Bunlardan birincisi, mülk, en azından ilke olarak ev, bahçe ve bağlarla sınırlıydı. Bu tür mülkün devredilmesinde şer’i kurallar geçerliydi. Tarlalar ise özel kişilere ait değil, Osmanlı devletine aitti. Toprağı işleyen yalnızca zilyedlik hakkına sahipti ve bu hakkın öşür ve diğer vergilerin ödenmesiyle yakın bir ilişkisi vardı. Tarlalar zilyedin oğluna miras kalabilirdi, ancak toprağın bölünmeden ortaklaşa işlenmesi gerekirdi (Faroqhi, 2000). Her ne kadar bu durum Osmanlı devletinde tarımsal topraklar için geçerli olsa da, temelde bu yaklaşımın toplum yararı için mülkiyet hakkının kısıtlanması olarak algılanması mümkündür. Osmanlı döneminden Cumhuriyetin kuruluşuna kadar, kentlerin imarına ve kentsel toprak mülkiyetine ilişkin yasal ve kurumsal gelişmeler genel olarak İmparatorluğun başkenti olan İstanbul’un imar edilme çaba ve uygulamalarına dayandırıldı denebilir.

b) Cumhuriyet hükümetinin yönelimi ise öncelikle, Ankara’yı, çağdaş ulusal bir başkent olarak yeni dönemin başarısını simgeleştirecek ve tüm Anadolu’ya örnek olacak biçimde imar etmek oldu. Bu dönemde savaştan çıkmış kentlerin, eski sahiplerince terk edilmiş kesimlerinde doğan toprak mülkiyeti ve imar sorunları da çözüm bekleyen diğer bir önemli sorundu (Tekeli, 1982).

Osmanlı Devleti’nde yeni Türkiye Cumhuriyeti’ne aktarılabacak yasal düzenlemeler, çok sınırlıydı. İmar’a ilişkin tek yasa Ebniye Kanunu’dur. Toprak mülkiyeti ile ilgili hukuksal temel ise 1876 Kanunu Esasi’nin 21. maddesini aynen benimsemiş olan

1908 Anayasasıdır. 1908 Anayasasına göre “Herkes usule mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir... Menafii umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanun mucibince değer pahası peşin ödenmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz” (Türkoğlu, 1988 s.34). Ancak burada da görüldüğü gibi toplum yararı söz konusu olduğunda devletin bedelini ödeyip mülkü satın alarak, kamulaştırmasının önu açıktır. 1921 Anayasasında ise mülkiyete ilişkin hüküm yoktur.

1924 Anayasa'sı mülkiyet için, “Temellük ve tasarruf hürriyetleri Türklerin tabii hakkıdır. Her türlü taarruzdan masundur. Temellük ve tasarrufun hududu kanunlar ile musarraftır.” hükümlerini getirdi (Türkoğlu, 1988 s.34). Yine burada da mülkiyet hakkının kanunlarla sınırlandırılabileceğı vurgulanır. Bu dönemin imar kurumuna ilişkin ilk yasal düzenlemesi, aynı yıl “642 Sayılı Kanun”la yapıldı. Bu kanun, 1882 tarihli Ebniye Kanununun bazı maddelerini değiştiren sınırlı bir düzenlemedir (Tekeli, 1991). Bu yasaya göre, savaş sonu terkedilmiş alanların içindeki sahipli mülklerin değeri bir komisyonca belirleniyordu. Bedeli sahibine, satış sonunda ödenmek üzere bono olarak verilmekteydi. Bu düzenleme ile dönemin en önemli mülkiyet sorunlarından biri sonuçlandırılmış, yeni imar haklarıyla oluşan rant kamuya aktarılmış oluyordu.

Anayasa'yı temel alarak, imar kurumunu düzenlemek amacı ile mülkiyet hakkına kısıtlamalar getiren yasal düzenlemelerin, 1926 yılından sonra, bu hakkın niteliğı ve kapsamını ayrıntıda çizen Türk Medeni Kanunu ile de yönlendirildiğı görülür. Kanunun 618. maddesi, malike, hukuk nizamının çizdiğı kaideler dairesinde, malik olduğı eşyayı, tasarruf etme hakkını getirir (Türkoğlu, 1988). Diğer taraftan, kentsel arsa üretmek amacıyla önemli bir girişim olan 1925 tarihli 583 sayılı Kanun, yeni yerleşmeler amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, "vergi değeri"nin esas alınmasını öngördü. Bir taraftan da, kentsel gelişmelere bağlı olarak topraklarda artan ekonomik değeri sınırlı da olsa kamuya aktardı. Düzenleme sonrası oluşan bu ekonomik değerlerin bir bölümünün karşılığı olarak, toprak sahibine, mülkün % 25'i iade edildi (Yavuz, 1971).

1930'lu yıllara gelindiğinde dünyadaki ekonomik bunalımın da etkisi ile “devletçilik” ilkesi daha etkin uygulanmaya başladı. Bu doğrultuda kent planlaması

ve uygulaması yeni yasal düzenlemelerle kurumsallaştı. 1930'lu yılların ilk yasası “1580 Sayılı Belediyeler Kanunu”dur. 15. madde belediyelerin imar planı yaptırmalarını zorunlu kılar (Bal, 2006). Ancak Belediyeler Kanununda, imar uygulaması için gerekli parasal kaynak bulunmasına ilişkin hiç bir hüküm yoktur. Bu nedenle kentsel donatımdan yararlanan özel mülklerin sahiplerinin, bu tür kamu yatırımlarının masraflarına gerektiğinde katılımları sağlanamaz. Oysa, yasanın kentsel topraklarla ilgili önemli bir maddesi vardır. Belediye görevleri arasında, “belediyeler toprak piyasasını düzenlemek amacıyla arsa tanzim satışları yapar” hükmü de yer alır. Gerçekten bu dönemde spekülasyona bağlı kentsel toprak fiyatlarındaki aşırı artışlar sorun olarak belirginleşir. Batı ülkelerinde mahalli idareler her geçen gün ellerindeki arsa stokunu büyütürken, Türkiye’deki belediyelerin, gelirlerin az, harcamaların çok olması nedeniyle arsa tanzim satışı uygulamasını gelir fırsatı olarak kabul ettiği ve ellerindeki sınırlı miktardaki arsaları da satışa çıkardığı görülür.

1933 yılında, 1957 tarihli 6785 sayılı İmar Kanunu'na kadar imar kurumunu yönlendirecek olan yeni bir kanun yürürlüğe girdi. “2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” adlı bu yasaya göre, kentsel topraklarda yapılacak imar uygulamalarında, “hamur kaidesi”nin gereği olan (Özen, 1981) “düzenleme ortaklık payı olarak kamuya bedelsiz terk edilecek toprak” hükmünü getirdi. Yalnız bedelsiz terk edilecek toprak oranı mülkiyetin en çok % 15'i idi. Böylece toprak mülkiyetinin, imar amacıyla yasalarla sınırlandırılmasının, artık yaygın uygulanan bir “idari irtifak” olduğu özel hukukta ve kamu hukukunda benimsenmiş oldu.

Kentsel toprak mülkiyetinin kamu yararı amacıyla bedel ödeyerek kısıtlanması anlamını taşıyan ve 1935 yılında yürürlüğe giren 2722 sayılı yasa bir anlamda kamulaştırma bedelini düzenler. Kamulaştırmalarda toprakların ekonomik değerinin, bazı arsalarda vergiye matrah diğer deyişle temel değer olan kıymetleri üzerinden, bazı binalarda, iradının ya da gelirinin 10 misli bir değer üzerinden, diğer arsa ve binalarda ise, bilirkişi tarafından belirlenecek değer pahası üzerinden, saptanmasını öngörür (Gök, 1980).

1933 ile 1945 yılları arasındaki dönem, Türkiye’de imar planı yapımının örgütlendiği dönemdir. 1938 yılından sonra imar planlaması, Nafia Vekaleti Şehircilik Fen Heyeti’nce yönlendirilmeye başlar. Belediyeler adına imar planı yapmak veya yaptırmak görevini de üstelenen İller Bankası bu dönemin sonunda kuruldu.

c) 1945’lerden sonra başlayan sağlıksız kentleşmenin, 1950’lerden sonra, değişen siyasi iktidarın dışa bağımlı sanayileşmeye, taşımacılıkta karayollarına verdiği ağırlığa koşut olarak tarımsal yapıların çözülmesi ile artan göç olgusunun daha da hızlandığı izlenir. Öyleki, kent topraklarındaki spekülasyon ve aşırı fiyat artışı sorunları daha büyük boyutlara ulaşır. Gerektiğinde, planla belirlenen ucuz ve donatımlı kentsel arsanın sağlanması hem kamu, hem de birey için çok zorlaşır.

1951 yılından başlayarak kentlerin planlı gelişimini merkezden yönlendirmek isteyen anlayışla sürdürülen uzun hazırlıklardan sonra “6785 sayılı İmar Kanunu” 1957 yılında yürürlüğe konur. Bir yıl sonra bunu, İmar ve İskan Bakanlığının kuruluşu izler. 6785 Sayılı İmar Kanunu, kent topraklarının düzenlenmesinde kamu yararının korunabilmesi için mülkiyet hakkının kullanımına bir dizi sınırlama getirir. Özellikle kentsel arsalarla ilgili olarak bölünme, birleştirme, şuyulandırma, yapı yapmaya zorlama, düzenleme karşılığı ortaklık payı ayırma vb. sınırlamalar, mülkiyetin yeni hukuk anlayışı içinde yorumlanmasının ilk işaretleri olur. İddiası ve içeriği ile imar mevzuatında ileri bir adım, taşıdığı hükümler itibariyle de devrim olarak nitelendirilir (Türkoğlu, 1988). 1961 Anayasa’sı da mülkiyet hakkını sosyal ve iktisadi haklar içinde ele alarak, onun, salt bir hak olarak değil, toplum yararına aykırı kullanılmayan, sosyal ödevler de üstlenen, eşitlik ilkesi ile de bağdaşan toplumsal bir nitelik taşıdığını belirler.

1965 Yılı’nın mülkiyet konularına ilişkin en önemli yasal düzenlemesi “Kat Mülkiyeti Kanunu”dur. Yoğun yapı hakkı kazanan pahalı kentsel arsaların, örgütlenmenin zayıf olduğu ortamda yapılaşamamasına çözüm olarak gelen yasa ile, yeni bir spekülasyon alanı oluşur. Kentte, küçük yapıli parsellerdeki yenilenmelerle, varolan yapı ve altyapı stokları tüketilir ve belediyeler tekrar büyük finans

zorluklarının içine itilir. Kamu hem toprak satarak, hem de gerektiğinde toprak satın alarak sorunlarını çözmeye çabalarken, kent topraklarının ekonomik değer kazanması sonucu kentlerin yoğunluklarını artırıcı baskılar artar (Özcan, 2000). Çünkü Kat Mülkiyeti Kanununun etkisi doğrudan yapılaşma üzerinedir. Belediyeler konut inşası için ucuz arsa üretimine yeni politikalar üretmek ve çözüm aramak yerine, mevcut parsellerde kat artırımına giderek soruna kısa vadeli spekülatif çözümler bulma yoluna gider. Kanunun mevcut özel mülkiyet üzerinde, mülkiyeti daha küçük parçalara ayırarak dağıtma şansı yaratması, bu parsellerin kısa sürede apartmanlaşmasına neden olur. Bunun sonucunda alandaki yoğunluk artar, kamusal hizmet alanları yetersiz kalır. Altyapı sorunları ortaya çıkar.

1961 ve 1982 Anayasalarında yer alan, “Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükümleri ile, mülkiyet hakkının kullanımına yasal sınırlamalar getirilmiş olur. Özellikle 3194 Sayılı İmar Kanunu, yerel yönetimlere imar planlarının yaptırılması görevi yanında onama yetkisi de vererek, yeni bir dönem başlatır (Türkoğlu, 1988). Ancak 3194 sayılı kanunun da sorunlara kesin bir çözüm bulduğu söylenemez. Örneğin belediyeler imar planında kentsel donatı alanları için ayırdıkları alanları maddi yetersizlikler dolayısı ile hemen kamulaştıramıyordu. Kamulaştıramadıkları süreç içerisinde ise mülk sahibinin alan üzerinde ne kadar tasarrufu olduğu sorunu ortaya çıkıyordu. Belediyelerin kamulaştıramadığı bu alanlar sürekli olarak hukuki problemler doğurur durumdaydı (Mengi ve Keleş, 2003). Bu bağlamda Türkiye’deki hukuksal düzenleme henüz istenilen düzeyde değildir. Bu nedenle kamu yararı için kentsel toprakların mülkiyeti üzerinde, sağlıklı sınırlandırma yapabilmesinin de mümkün olmadığı görülür.

Yine de bu düzenlemelerin Türkiye’deki mülkiyet hukukunun ve biçiminin dönüşmesinde, yeni biçim kazanmasında rolü büyüktür. Bunu Türkiye kentlerindeki mülkiyet biçiminin değişmesi içinde kavramak olanaklıdır.

3.1.2. Türkiye Kentlerinde Mülkiyet Biçiminin Değişmesi

Türkiye kentlerinde mülkiyet biçiminin değişmesi yasal düzenlemelerin içerisinde çıkar. Türkiye’de kentsel toprakların mülkiyeti ile imar planlaması çalışmaları arasında doğrudan ilişki vardır. Bu nedenle kentsel topraklarda mülkiyet biçiminin değişmesi, temelinde imar planlarının ortaya koyduğu yaklaşımlar ve olanaklar çerçevesinde gerçekleşti denebilir.

Öyleki imar planı çalışmalarının adımlarını oluşturan, kadastro çalışmaları, imar planının hazırlanarak parsellerin belirlenmesi çalışmaları doğrudan kentsel toprakların mülkiyeti üzerinde değişimi tetikleyen faktörler olarak görülür. Türkiye’de özellikle belediyelerin, kentin kendi mülkiyetinde olmayan, mücavir alan topraklarını, kadastro çalışması ardından imara açtığı durumlarda önemli büyüklükte rant ortaya çıkar. Doğal olarak bu rantın o bölgedeki mülk sahipleri tarafından kişisel yararlar doğrultusunda kullanılabilmesi olanaklı olur. Bu alanlarda arsa spekülasyonunun kısa sürede yol açtığı mülkiyet değişimi iki yönde gerçekleşir. Birincisi hisseli tapu yolu ile parsel bazındaki mülkiyet parçalanmasıdır. İkincisi kat mülkiyeti yolu ile çok katlı yapı yapımına olanak veren mülkiyet parçalanmasıdır.

Hisseli tapu yolu ile bölünme sorunları kısaca şu şekilde açıklanabilir; özel mülkiyete konu olan kentsel topraklar ekonomik bir değer olarak piyasa mekanizması içinde alınıp satılırlar. Hisseli satışlardan sonra oluşan çok ortaklı mülkiyet düzenine müşterek mülkiyet denir. Müşterek mülkiyette paylar fiziksel mekanda, toprak üstünde kesin sınırları ile belirlenmemiştir. Yalnızca mülkiyet bütünü üzerinden tanımlanan pay ile orantılı kullanım hakkı söz konusudur.

Ancak mülk sahiplerinin arsa payını yapı hakkı gibi kullandığı durumlarda sağlıklı, donatımsız, yoğun yerleşmeler oluşabilir. Hisseli bölünmelere göre oluşan düzenin, imar planları ile nasıl korunup yasalaştırılacağı, düzensiz, donatımsız oluşan bu çevrelerin nasıl sağlıklılaştırılacağı büyük sorun olur (Türkoğlu, 1988).

Ancak yapılan, ıslah planı, af yasası gibi düzenlemeler bu oluşumları sürekli yasallaştırır. Bu durumda kamu ve toplum yararı tam anlamıyla korunamaz.

Diğer taraftan mülkiyet parçalanmasına olanak veren ikinci yaklaşım kat mülkiyeti kavramıdır. Kat mülkiyeti özel mülkiyete haiz bir parselde daha fazla sayıda özel mülkiyet kurulmasına olanak sağlayan hukuki bir yapılanmadır. Ucuz konut için, yeterli, ucuz kentsel arsa üretilemediği durumlarda, kentsel arsa maliyetlerinin geri çekilmesi amacıyla kurulur. Kısaca apartmanlaşmaya zemin hazırlar. Konut yoğunluğunu ve dolayısıyla özel mülkiyet sayısını artırır. Bunun sonucunda mülkiyet yapısı üzerinde meydana getirdiği aşırı parçalanma, özel rant aracı olarak kullanılmasına ve ileride gereksinim duyulacak imar düzenlemelerinin uygulamaya geçirilmesinin imkansızlaşmasına neden olur. Bunlar somut olarak Çizelge 2.2'deki değerlere göre Türkiye'nin geleneksel, dingin kentlerindeki kentsel kimliğin yok olması, tarihi ve kültürel değerlerin kaybedilmesi, toplumsal adaletin sağlanamaması, kaynakların doğru kullanılamaması ve bunların sonucunda insanca yaşanabilir sürdürülebilir kentlerin oluşamaması şeklinde sıralanabilir.

Kat mülkiyeti yaklaşımının, kentleşme ve yapılaşma sürecine yeni nitelikler getirdiği açıktır. Ancak bunların olumsuzluklarının daha açık görülebilmesi için Kat Mülkiyeti olgusunu ayrıntılı olarak ele almak gerekir.

3.2. Türkiye'de Kentsel Mülkiyet Biçimi Olarak Kat Mülkiyeti

Türkiye'de mülkiyet konularına ilişkin en önemli yasal düzenleme 1955 yılından itibaren üzerinde çalışmalar yürütülen "Kat Mülkiyeti Kanunu"dur. Bu kanundan önce, bireylerin çok bölümlü bir yapının yer aldığı taşınmaz mal üzerindeki kullanım haklarının yasal tanımlanması Türk Medeni Kanunu'na göre yapıldı. Bu kanuna göre bir arsada birden fazla mülkiyet hakkı yoktu. Ancak ortak ve yaygın haklar kurulabilirdi. Tesis edilen bu haklar on yıl sonra şuyulu diğer deyişle yaygın düzenden arındırılırdı. İzale-i şüyü denilen bu işlem sırasında uygulanan şufa hakkı, diğer deyişle satın almada öncelik, çok bölümlü yapılar yaygınlaşınca mülkiyet

hakları açısından artık yeterli ve güvenceli görülemez oldu. Kanun bu sorunu çözmeyi amaçlayarak hazırlandı (Türkoğlu, 1988).

Diğer bir deyişle, yoğun yapı hakkı kazanan yüksek değerli kentsel arsaların, örgütlenmenin yeterince sağlanamadığı durumlarda, yapılaşamamasına çözüm getirmesi düşünüldü. Ancak kentsel arsa üretimi ve arsa spekülasyonunun engellenmesi amacı ile uygulamaya konulan yasanın yeni spekülasyon alanları oluşturduğu söylenebilir. Çünkü kanun, Türkiye’de imar planı yapmak ve uygulamakla yükümlü kılınan belediyeler tarafından politik çıkar amacıyla kullanılmasını engelleyecek araçlara sahip değildir. Belediyelere hem imar planı yapma, hem de onama yetkisi verilmesi, belediyelerin imar planları üzerinde istediği parsellere kat artırımını verirken, istemediklerine vermemesi olanağı sunar. Böylece politik baskıların ve ekonomik çıkarların ön plana çıkmasına neden olur. Bu durumun daha yakından görülebilmesi için Kat Mülkiyeti kavramının içeriğinin ve uygulamanın nasıl gerçekleştirildiğinin incelenmesi yerinde olur.

3.2.1. Türkiye’de Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulamaları

23/ 6/ 1965 Tarihinde kabul edilen ve Resmi gazetede yayınlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 1. maddesinde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kavramları şu şekilde tanımlanır. Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde o gayrimenkulun, maliki veya ortak malikleri tarafından bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Ayrıca yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, irtifak hakkı kurulabilir. *Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulun bütününe, ana gayrimenkul, *yalnız esas yapı kısmına, anayapı, *ana gayrimenkulun ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine, bağımsız bölüm, *bir bağımsız bölüm dışında

olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere, eklenti, *bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına, kat mülkiyeti, *bu haklara sahip olanlara, kat maliki, *arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan irtifak hakkına, kat irtifakı, denir (Özmen, 2004).

Hukuki tanımlaması yapılan Kat Mülkiyeti Kanunu, temelde İsviçre kanunlarıyla benzerlik göstermekle beraber bazı önemli farklılıklar da içerir. Başlangıçta İsviçre kanun koyucusu, kat mülkiyeti vermektan kaçınırken, böyle bir mülkiyet biçiminin beraberinde getirebileceği, hukuki, toplumsal ve iktisadi sakıncalara dikkat çeker. Ancak II. Dünya Savaşından sonra, özellikle kentlerde gittikçe artan mesken ve işyeri sıkıntısı, bir binanın bağımsız daireleri ve bölümleri üzerinde, bağımsız mülkiyet haklarının kurulmasını önemli bir ihtiyaç haline getirir. İsviçre öncelikle “pay sahibi kiracılar anonim şirketi” denilen kuruluşlar oluşturarak kat mülkiyetine benzer sonuçlar elde etmeye çalıştı. Buna rağmen, 1 Ocak 1965 tarihinde yürürlüğe giren 1963 tarihli bir kanunla Medeni Kanuna 19 madde ekledi ve “kat mülkiyeti” başlığı altında yeni bir düzenleme getirdi.

Buna göre İsviçre’de kat mülkiyeti, her kat üzerinde kurulan bağımsız bir mülkiyet değildi. Bu sistemde, kat mülkiyeti, türü kendine özel ve iki unsurdan oluşan bir aynı hak olarak düzenlendi. Bunlardan birincisi taşınmazın tümüne yaygın bir mülkiyet payı, ikincisi taşınmazın sadece belli bir bölümüne ait yararlanma ve yönetme hakkıydı. Öyleki, İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında, “kat mülkiyeti özel olarak düzenlenmiş bir pay mülkiyeti olup, bir binanın bir bölümü üzerindeki yararlanma, bakım ve yönetim, ayrı ayrı mülkiyet paylarına bağlanmıştır; ancak yararlanılması, bakımı ve yönetimi münhasıran bir paydaşa tahsis edilen kat, bağımsız bir mülkiyet konusu değildir” şeklinde bir hüküm getirdi (Tekinay, 1991 sy.63). Kısacası İsviçre’de kat mülkiyetinin belirli sınırlamalar doğrultusunda amacına uygun çalışabileceği tespit edildi. Aksi takdirde kanunun kentleşme açısından olumsuz sonuçlar doğurabileceği öngörüldü.

Türkiye’de kat mülkiyeti, öncelikle Medeni Kanun sistemiyle çelişmeyecek şekilde hazırlanmaya çalışıldı. Bu nedenle başlangıçta, 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesinde 6/ 1/ 1954 tarihli ve 6217 sayılı kanunla bir değişiklik yapıldı. Buna göre bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde, paydaşlardan her birine münhasır istifade sağlamak amacı ile irtifak hakları tanınmasına imkan verildi. Daha sonra ise 6217 sayılı kanun yetersiz görüldü ve 23/ 6/ 1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çıkarıldı. Bu kanun 2/ 1/ 1966 tarihinde yürürlüğe girdi. Zaman içerisinde Kat Mülkiyeti Kanununda, 30/ 4/ 1969 tarihli ve 1166 sayılı, 13/ 4/ 1983 tarihli ve 2814 sayılı kanunlarla ve 10/ 12/ 1990 tarihli ve 431 sayılı kanun hükmünde kararname ile bazı değişiklikler yapıldı (Tekinay, 1991). Ancak bu değişimlerden hiç biri kanunun temel alındığı İsviçre’dekine benzer şekilde, kat mülkiyetinin bağımsız bir mülkiyet olmadığı, sadece bağımsız bakım ve yönetim hakkı tanıdığı şeklinde bir yaklaşım getirmedir. Diğer bir deyişle İsviçre’dekine benzer şekilde sınırlandırılmadı, mülk sahibine tanınan mutlak bir hak olarak görüldü. Türkiye’de kanuna bu şekilde bir uygulama alanı tanınması ve uygulama araçlarının geliştirilmeyerek, tek söz sahibi olarak belediyelerin, bunlar da merkezi otorite tarafından belirlendiği için, devletin gösterilmesi, kanunun Türkiye’deki kentleşme ve kent olgusu açısından pek çok olumsuz sonuç doğurmasına neden oldu.

Bu sonuçların daha iyi açıklanabilmesi için, Kat Mülkiyeti Kanununun içerisindeki bazı noktaların ve bu noktaların uygulamaya yansımalarının incelenmesinde yarar vardır. Bu şekilde kanun ve kentleşme üzerindeki sonuçları arasında somut bağlantılar oluşturulabilir.

3.2.2. Türkiye’de Kat Mülkiyeti Kanunu ve Sonuçları

Kat Mülkiyeti Kanunu “kat maliki kendi bağımsız bölümü üzerinde herhangi bir malik gibi tasarruf hakkına sahip olmakla beraber, o bölüme bağlı arsa payı, ortak yerler ve eklentiler üzerinde müstakil tasarruf hakkına sahip olmayıp, bunlar bağımsız bölüme bağlı olduklarından, bu gibi yerler üzerindeki hakların çevresi ve

ölçüsünün düzenlenmesi lazımdır” der. Çünkü Kanunun, ortak alanların kullanım hakkının tespiti için ön gördüğü arsa payı oranı kavramı, ortak alanların kullanımı açısından pek de gerçekçi sonuçlar vermez. Örneğin, merdiven, giriş kapısı ve benzeri ortak alanların arsa payı miktarınca kullanılmasından bahsetmek mümkün değildir. Bu bakımdan eşitlik ilkesinin getirilmesinin daha uygun olduğu, bunun da yapılacak sözleşmeler ile sağlanabileceği öne sürülür (Tekinay, 1991).

Diğer taraftan başlangıçta, ortak alanların bakım ve onarımında da bu ilke geçerliydi. 19. maddede ana kural olarak diğer kat maliklerinin rızası olmadıkça kat maliklerinin ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis, dış badana veya boya yaptıramayacağını kabul ediyordu. Ancak 1983 tarihli 2814 sayılı kanunla bu kurala bir istisna getirildi. Buna göre birbirleri arasında yatay veya dikey bağlantı bulunan bağımsız bölümlerde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile, ana yapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilatın yapılabilmesi olanağı sağlandı (Şakar, 1994).

Görüldüğü gibi Kat Mülkiyeti Kanunu arsa ve yapı üzerindeki bütün hak ve sorumlulukları maliklere eşit olarak paylaştırır. Bu durum yapı kullanılabilir olduğu sürece, kentsel arsa maliyetlerinin değerlerinin aşırı yükselmesini önlemek açısından oldukça geçerli bir sistemdir. Ancak Kanunun 44-46. maddelerini içeren “Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi” hakkındaki 6. Bölümü incelendiğinde bazı sorunların ortaya çıktığı öne sürülür (Tekinay, 1991). Bu nedenle 46. madde ana gayrimenkulun doğal afet vb. herhangi bir nedenle arsası ile birlikte yok olması veya kamulaştırılması durumunda maliklerin haklarını ve sorumluluklarını düzenler. Bununla birlikte burada kentleşme açısından dikkat çekilmesi gereken nokta, kanunun 47. maddesidir. 47. maddede, yapıda meydana gelebilecek herhangi bir hasarın, ne şartlarda, kim tarafından, ne şekilde tazmin edileceği açık bir şekilde belirtilir (Şakar, 1994). Ancak ana yapının tamamen tahrip olduğu ve kullanılamaz hale geldiği durumlarda, sadece arsanın tekrar kat irtifakı şekline döneceğine değinilir. Yapının tekrar nasıl yapılabileceği veya maliklerin yapacak ekonomik gücünün olmadığı durumlarda ne gibi bir yaklaşımın uygulanacağı belirtilmez.

Oysaki, belki de uygulamadaki en önemli nokta budur. Doğal afetlerin meydana getirdiği özel durumlar dışında, her yapının belirli bir ömrü vardır. Bu betonarme karkas yapılar için yaklaşık 80 yıldır. Bu süreç dolduğunda ve yapı kullanılamaz hale gelip yıkıldıktan sonra, 80 yıl gibi bir süreçte doğabilecek veraset intikalleri de dikkate alınır, elde kalan arsa üzerinde son derece karmaşık bir mülkiyet dokusu oluşacağı açıktır. Kısaca geçmişten gelen, hisseli tapu yoluyla bölünmüş kentsel toprak üzerindeki mülkiyet parçalanmasının getirdiği sorunlar çözüm bulmuş değildir.

Sonuç olarak Türkiye’de Kat Mülkiyeti Kanunu kentsel topraklardaki mülkiyet parçalanmasına zemin hazırladı. Ortaya çıkardığı rant ile özel mülkiyeti özendirdi. Apartmanlaşmaya olanak sağladı, kentsel alanda yoğunluğu artırıcı etki yarattı. Bir kez kurulduktan sonra kentsel ıslah ve yenileme amaçlı planlama çalışmalarında karar alma sürecini zorlaştırdı demek de mümkündür. Kanunda bu sorunlara yönelik çözüm araçlarının geliştirilmemesi, Türkiye’de kentleşme ve kent yaklaşımını olumsuz etkiledi. Kat Mülkiyeti Kanunu ile sürdürülebilir kentleşme arasındaki bağlantı açılarak olumsuz etki daha iyi kavranabilir.

3.3. Türkiye’de Kat Mülkiyeti Kanunu ve Sürdürülebilir Kentleşme

Türkiye’de kentsel topraklar üzerinde, hem özel mülkiyet dokusu hakimdir. Hem de bunlar üzerinde çok parçalı bir yapı vardır. Kat Mülkiyeti kavramı da bu durumu özendirici niteliktedir. Aslında Kanunun yapılış amacı, arsa spekülasyonunu önlemek ve ucuz konut üretilebilmesi için kentsel arsa maliyetlerini düşürerek planlı kentleşmeye katkı sağlamaktır. Ancak bir taraftan özel mülkiyet olması, diğer taraftan daha parçalı bir yapı oluşturması sürdürülebilir kentleşme ve kentin gerçekleştirilmesinin önünde engel oluşturucu bir rol üstlenmiş olur. Çünkü mülkiyetteki arsa ile bağımsız bölüm olarak nitelenen yapı parçası ve yapıdaki ortak kullanım hakları bütününden oluşan kat mülkiyeti, tek bir kentsel arsa üzerinde çok sahipli karmaşık düzeni ile, yapısal gelişme ve yenilemeye fazla olanak vermez. Bu nedenle, yapılar fiziksel ve ekonomik eskimeye uğrar. En büyük sorun ise kat mülkiyetinin bir kez oluştuktan sonra kendisini kolay yenileyememesidir (Türkoğlu, 1988).

Kat Mülkiyeti kavramının sürdürülebilir kentleşmeye ve kente etkisi Çizelge 2.2’de de açıklandığı gibi iki düzlemde gerçekleşir. Birincisi özel mülkiyet yapısı içermesinden kaynaklanan sorunlardır. İkincisi ise parçalı mülkiyet yapısı nedeniyle oluşan sorunlardır.

3.3.1. Türkiye’de Kat Mülkiyetin Getirdiği Özel Mülkiyet Artışının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri

Türkiye çok hızlı kentleşen bir ülkedir. 1940 sonrasında başlayan kentleşme, giderek yavaşlıyor olmasına rağmen halen dünyanın pek çok ülkesinden daha hızlıdır. Bu durum Türkiye kentlerinde büyük sorunlar yaşanmasının nedenlerinden biridir (Görmez, 1997). Bu sorunlardan belki de en önemlisi kentleşmenin gerçekleştiği fiziksel mekan yetersizliği, kentsel toprakların kullanımı sorunudur. Her türlü kentsel işlev toprak üzerinde gerçekleşir. Değişik kent hizmetlerinin yerine getirilmesinin gerekliliği toprak talebini artırır. En kıt kaynaklardan biri olan toprağın kullanımı da bu açıdan önemli sorunların başında gelir. Toprağın tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma geçmesi, kısaca arsa olarak kullanılması, kentsel kullanım için toprak üzerinde altyapı yatırımlarının yapılması yol, yeşil alan gibi kamusal hizmetlerin sunulması arsa değerini toprak sahibinin denetimi dışında artırır (Özer, 2004).

Diğer bir deyişle kentsel arsa herhangi bir toprak parçası değildir. Toprak olmasının ötesinde üç özelliğe sahiptir. Kent içinde bir yere sahiptir, altyapı ile donatılıdır ve imar planı ile hakkında bir karar getirildiğinde üzerindeki kullanımlar belirlidir. Herhangi bir toprak parçasının kentsel arsa niteliğini kazanabilmesi için bu niteliklerle donatılması gerekir (Tekeli 1991). Bununla birlikte Türkiye’de belediyeler imar planı yapma ve onama yetkilerini kullanırken bu yetkiyi “her boş buldukları araziye yapılaşmaya açmak” (Ekinci, 1999, s.32) olarak değerlendirirler.

Kentsel toprak mülkiyeti sahipleri ise kamunun imar yoluyla finansmanını da sağlayarak yarattığı bu değer artışına el koyma eğilimindedir. Kent toprağı mülkiyeti bir anlamda rant sağlama amacına dönüşür. Öyleki kent toprakları sadece mekansal ihtiyaç olmaktan çıkarak, bir spekülasyon ve rant aracı olma işlevi kazanır (Tekeli,

1991). Türkiye’de konut yapım sektöründe yer alan, kamu kurumları, yerel yönetimler, özel teşebbüsler, kooperatifler veya özel şahıslar bu konuda işbirliği içerisinde. Bu alandaki en büyük destekleyici ise belki de kat mülkiyeti kavramıdır. Çünkü kat mülkiyetinin sağladığı olanakla bir arsanın pek çok kişiye satılabilmesinin önü açılır.

Kat mülkiyetinin getirdiği özel mülkiyet artışının sonuçlarından bazıları şöyle yerleştirilebilir;

İlk olarak, kat mülkiyetinin kentsel topraklar üzerinde özel mülkiyetin egemen olmasını teşvik etmesi, sürdürülebilir kentleşme ve kent açısından, Çizelge 2.2’de yerleştirildiği gibi özel mülkiyet yapısının ortaya çıkardığı BİRİNCİ ENGEL’i doğurdu. Diğer deyişle, özel mülkiyet sahiplerinin kendilerine en fazla yarar sağlayacağını düşündükleri kullanıma yönelmelerine, karma kullanımın sağlanamamasına, azami kar düşüncesi ile her türlü imar sınırının son seviyesinde kullanılmasına, insani boyut, estetik kaygı, parsel – yapı – yol uyumu gibi olguların yapılaşmalarda göz ardı edilmesine sonuç olarak da yaşanabilir çevre özelliklerinden yoksun aşırı yoğunluklu yapılaşmaların ortaya çıkmasına yol açtı. Kentler kimliklerini yitirmeye başladı. Şekil 3.1’deki gibi birbirinden ayırt edilmesi güç tektip yapı blokları oluşması yaygınlaştı (Şekil 3.1.).



Şekil, 3.1. Yoğunlaşan Kent Dokusu Antalya Kenti

Kat mülkiyetinin kentsel topraklar üzerinde özel mülkiyetin egemen olmasını teşvik etmesi, Çizelge 2.2’de verilen sürdürülebilir kentleşme ve kent açısından, özel mülkiyet yapısının ortaya çıkardığı İKİNCİ ENGEL’i yarattı (Çizelge 2.2). Diğer deyişle, özel mülkiyetin kentsel topraklar üzerinde egemen olması nedeniyle, yeterli kamusal toprak bulunmaması sonucunda, kentsel donatı ihtiyaçlarının, küçük, parçalı ve kıt olan kamu mülkü topraklarda, konumu rastlantıya bağlı, kolay elde edilebilir, görelî olarak ucuz, ancak işletmesi pahalı arazi parçalarında yapılmak zorunda kalınmasına yol açtı

Bedeli kamu tarafından ödenen imar çalışmaları sonucunda ortaya çıkan rantın, kente ve kent sakinlerine dönmesini sağlayan düzenlemelerin yapılmaması ÜÇÜNCÜ ENGELİ ortaya çıkardı. Diğer deyişle, ani ve hızlı değişime uğrayan ve ortaya yüksek miktarda rant çıkan bu tip durumlarda, ortaya çıkan rantın toplumun bütün kesimlerine hakça paylaştırılmaması, tekrar kente yatırıma yönelmesini sağlayacak bir kaynak olarak kullanılamaması, bir taraftan toplumda sosyal adalet ilkesini bozarak, huzursuzluk yaratırken diğer taraftan gelecekte tekrar gereksinim duyulacak mali kaynakların teminini zora soktu.

Özel mülkiyetin artması, inşaat sektörünün yatırım alanı olarak cazip hale gelmesi ile Çizelge 3.1’de de görüldüğü gibi özellikle yasanın kabul edildiği 1965 yılından sonra kiracılık kavramı büyük önem kazandı. Toplumun gelir kaynaklarından biri olarak algılanmaya başladı. Özellikle 1960’lı yıllardan itibaren kiracılığın hızlı artışı bunun açık kanıtıdır (Sencer, 1979). (Çizelge 3.1)

Çizelge 3.1 Türkiye’de Ev Sahibi – Kiracı Olma Durumu (Sencer, 1979)

Dönem	Ev sahibi	Kiracı	Yanıtsız
1950’den önce	76.2	21.4	2.3
1950 - 1954	79.7	20.2	--
1955 - 1959	74.3	25.6	--
1960 - 1964	62.9	35.9	1.1
1965 - 1969	37.0	61.2	1.6
1970’ den sonra	14.2	85.7	--

Ayrıca hedefi kentsel arsa maliyetlerini azaltarak vatandaşları konut sahibi yapmak olan yasanın aslında sadece toprak sahiplerine rant oluşturarak, kiralanacak mülk sahibi yaptığı ve amacına ulaşmadığı açıktır. Öyleki Türkiye’de toplumun, mülk konut sahibi olma olasılıkları incelendiğinde, kentlerde apartman yapımına uygun imarlı arsası olan ailelerin, benzer sosyal özellikte ve gelir düzeyindeki ailelere göre mülk konut sahibi olma olasılığının çok daha yüksek olduğu görülür (Türel, 1996). Bu durum toplumda sosyal adaletsizliğe yol açar.

Genel anlamda, kat mülkiyeti - özel mülkiyet ilişkisinin sürdürülebilir kentleşmeye etkisi, kentsel toprak üzerindeki her türlü tasarrufun özel çıkar amacıyla kullanılması, kamusal hizmetler için gerekli alanların teminini engellemesi nedeniyle olumsuzdur demek mümkündür. Çizelge 2.2’de belirtildiği gibi bu adaletsiz dağılım toplumsal adalet ilkesine uymaz, toplumda huzursuzluk yaratır. Gelir dağılımındaki bu adaletsizlik, diğer pek çok kentleşme sorununu artırır. Diğer taraftan bu rantın paylaşımının ötesinde bu rantı doğuran çalışmayı yapan kuruma belirli miktarda da olsa hiçbir mali getiri sağlamaması, bu çalışmaların sürekliliğini zora sokar. Kaynakların doğru kullanımı ilkesiyle çelişir. Sonuç olarak bu durum sürdürülebilir kentleşme yaklaşımları açısından sürdürülebilir değildir.

3.3.2. Türkiye’de Kat Mülkiyetinin Getirdiği Parçalı Mülkiyet Yapısının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri

Sürdürülebilirlik yaklaşımı açısından planlamanın önemi büyüktür. Öyleki “Sürdürülebilirlik stratejilerinin hayata geçirilebilmesinin olmazsa olmaz koşulu, planlamanın bir araç olarak kullanılabilmesidir” (Çetinkaya, ve Görer, 1995). Bununla birlikte planlamanın özellikle uygulama aşamasında karşılaşılan sorunlarını, hukuksal sorunlar, mali sorunlar ve idari sorunlar olmak üzere üç başlık altında toplamak mümkündür (Atalık vd, 1985). Bunlardan yenileme uygulamalarında ortaya çıkan hukuki sorunlar, genellikle mülkiyetle ilişkilidir. Öyleki kentsel arsaların mülkiyetinin çok parçalı olduğu durumlarda, parçalar üzerinde plana ve yönetmeliklere göre yenileme yapmak çok zor olur.

Türkiye’de Kat Mülkiyeti, kentsel arsalarındaki mülkiyet parçalanmasının en önemli kaynağı sayılabilir. Çünkü kentsel topraklar üzerinde parsel bazında gerçekleşen parçalanmayı parsel içerisine taşır. Diğer bir deyişle kat mülkiyeti ile bir kentsel arsa, belediyelerce tespit edilen imar yönetmeliklerine göre istenildiği kadar parçaya ayrılabilir.

Bu durum sürdürülebilir kentleşme ve kent ile mülkiyet ilişkisi açısından DÖRDÜNCÜ ENGEL’in oluşmasına neden oldu. Çünkü mülkiyet parçalanması sonucu ortaya çıkan çok sayıda özel mülk sahiplerinin her birinin ayrı kişisel tasarruflarının, çıkar beklentilerinin ve benzeri tutumlarının oluşturduğu bireysel davranışlar, planlama ve yeniden yapılandırma süreçleri üzerinde olumsuz anlamda etki yarattı. Bunun sonucunda, planlama çalışmalarında süreç gecikti ve/veya çalışma hiç gerçekleşemedi. Böyle bir durumda mevcut yapılaşmış alanların ıslahı, yenilenmesi ve/veya kentin geleceği için ihtiyaç duyulan yeni fonksiyonların hizmete sokulması gecikti ya da sağlanamadı. Özellikle tarihi süreçte miras yoluyla mülkiyet yapısı parçalanan, bundan dolayı çok hisseli mülk haline dönüşen tarihi yapıların çok olduğu kent merkezlerinde, kullanılmayan, bakımsız kalan ve terk edilen yapı alanları oluştu. Kent kimliği kayboldu. Bu alanlar kentsel suçların oluşumuna fiziki zemin hazırladı. Bununla birlikte bu alanların kent merkezine egemen hale gelmesi, kent dışında sitelerin, uydu kentlerin yapılmasına ve bu yolla kentin dışa doğru yayılmasına neden oldu. Bu bağlamlarda sürdürülebilir kentleşmeyi engelleyen kentsel çöküntü alanları oluşmasına zemin hazırladı. Bu durum Çizelge 2.2’de verilen kent kimliğinin korunması, kent sağlığının sağlanması, tarihi ve kültürel değerlere sahip çıkılması, kaynakların doğru kullanılması ilkeleriyle çelişir. Bu nedenle sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımı açısından kentsel topraklar üzerindeki mülkiyet yapısının parçalanması olumsuz bir olgudur.

Kat mülkiyeti kavramının içerdiği, özel mülkiyet ve parçalı mülkiyet olgularının sürdürülebilir kentleşme üzerindeki olumsuz etkileri göz önünde bulundurulduğunda Kat Mülkiyeti Kanununun ve uygulamasının sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımı açısından olumsuz bir yaklaşım olduğunu Çizelge 2.2’de verilen DÖRT ENGEL’in ve sonuçlarının oluşmasına fırsat tanıdığını söylemek mümkün olabilir.

Bununla birlikte, bu genel bulgular 1960'lı yıllarda yapılaşan ve dönüşmeye yönelen belirli bir fiziki mekanda ayrıntılı olarak ele alınabilir. Böyle bir mekan sakin bir Anadolu kenti olan ve 1960'lardan sonra kentleşmesi hızlanan Isparta kenti olabilir. Bu kent içinde özel bir alanın ele alınması konuya yoğunlaşılması için yararlı olacaktır.

4. ISPARTA KENTİ / İSTASYON CADDESİNİN SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ AÇISINDAN ANALİZİ

Isparta kenti İstasyon Caddesi ve çevresi tarihsel süreç içerisinde sergilediği dönüşüm ile özel mülkiyet artışını, çok parçalı mülkiyet oluşumlarını yaşayan, bu nedenle sürdürülebilirlikten uzaklaşan bir mekandır. Coğrafi konumu itibariyle büyük kentleri birbirine bağlayan ana ulaşım yolları üzerinde yer almayan “Arada Kent” (Tümer, 2004, s.5) olarak adlandırılabilen Isparta’nın prestijli bir caddesidir. Türkiye’de 1960’lar sonrası, özel mülkiyet artışı ve çok parçalı mülkiyet olgusuyla pek çok kentte gerçekleşen dönüşümler gibi, İstasyon Caddesi ve çevresi de sürdürülebilir kentleşme ve kent açısından yaşanan olumsuzlukların tespit edilebileceği bir çalışma alanıdır. Buna geçmeden önce Isparta kentine ilişkin genel bilgilerin ve kentleşme sürecinin gözlenmesinde yarar vardır.

4.1. Isparta Kentine Genel Bakış

Isparta kenti Harita 4.1 de görüldüğü gibi Akdeniz Bölgesi’nin “Göller Bölgesi” adıyla bilinen bölümünde yer alan, merkez ilçe dahil toplam on üç ilçeden oluşan, orta büyüklükte bir ilin merkezidir. 8933 m²’lik bir alana kuruludur ve ülke yüzölçümünün % 1,1’ni (Isparta Valiliği, 2003) kaplayan ilin güneybatısında yerleşiktir. Deprem bölgesi olan bu coğrafya güneyinde dağlık alanlarla sınırlanır. Kent bu dağlık alanın eteklerinde yer alır. Hamidoğulları Beyliğinin başkenti olan Eğirdir ile Burdur arası bağlantıyı sağlayan ulaşım aksı boyunca yer alarak önem kazandığı öne sürülebilirse de merkezi olduğu coğrafya, Hitit, Frigya, Roma gibi antik uygarlıkların yerleşim alanıdır (Şekil, 4.1).

2000’li yıllar itibariyle tarımsal ürünün toplandığı, iç-dış ticaretin yapıldığı, bir üniversiteye sahip tipik Anadolu kenti durumundadır. Bu konuma gelinceye kadar yaşadığı tarihsel evrimin, imar etkinliklerinin yerleştirilmesi, tezin alan çalışmasının

yapıldığı İstasyon Caddesinin ortaya çıkışının, dönüşümünün ve bu cadde özelinde sürdürülebilirlik ile kentsel mülkiyet ilişkisinin irdelenmesini kolaylaştırabilir.



Şekil 4.1 Isparta İli Siyasi Haritası (Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü)

4.1.1 Isparta Kentinin Tarihsel Gelişimi

Isparta kentinin yer aldığı yöre Selçuklu hükümdarı III. Kılıçarslan tarafından 13. yüzyıl başlarında Bizanslılardan alındı. Beylikler döneminde Hamidoğulları Beyliğinin hakimiyeti altında yer aldı. Bu dönemde Beyliğin başkenti Eğirdir'in etki alanında yer alan bir kasaba konumundadır. 1391 yılında Osmanlı Devletinin yönetimine girdi. Kısa bir süre İlhanlılar ile ilişkisi olduysa da Osmanlı kenti olarak yaşamını sürdürdü.

Osmanlı yönetiminde idari bölünüşün "Eyalet" teşkilatı şeklinde olduğu dönemde kent, "Sancak" olarak, merkezi Kütahya'da bulunan Güney Anadolu Umumi Valiliğine bağlıdır. İdari bölünüş "Vilayet" şekline döndüğünde ise "Isparta Livası" adlı bir sancak olarak Konya vilayetine bağlandı (Isparta Valiliği, 1967). Kent Cumhuriyet döneminde vilayet merkezi oldu. Hamidabat adı kaldırılarak Isparta Vilayeti adını aldı. Cumhuriyet döneminde kentin nüfusu dengeli bir artış gösterirken, durağan bir nüfus yapısına sahip tipik bir Anadolu kenti olmayı sürdürdü. Nüfus artış oranı Türkiye ortalamasından düşüktür. Çizelge 4.1'de görüldüğü gibi bu durağan yapı yalnızca 1955- 1960 döneminde bir farklılık gösterir (Çizelge, 4.1). Bu durumun nedenleri arasında kente gelen Er Eğitim Tugayının nüfusa dahil olmasının yanında, Türkiye'de uygulanmaya başlayan Keynesyen ekonomi politikalarının halı ticaretine ivme kazandırması sayılabilir (Isparta Valiliği, 1973).

Çizelge 4.1 ve Çizelge 4.2'de görüldüğü gibi Isparta kentinde 1955 -1960 döneminde nüfus artışı ortalama % 15 den kısa sürede ilk kez % 25'lere çıktı Türkiye ortalamasına yaklaştı. Yine ilk kez köy nüfusu %70'lerin altına indi. Bununla birlikte 2000'li yıllarda kentsel nüfus, köy nüfusu % 40'lardayken bir artış gösterdiyse de halen ağırlıklı olarak tarım kenti niteliğine sahiptir. Kente egemen olan ekonomik yaşam tarım, ticaret ve hizmet sektörüne dayalıdır. Sanayi gelişmiş değildir. Kentin sanayinin gelişmesi doğrultusunda talebi de yoktur. Antalya'daki turizm sektörünün gelişmelerinden pay alma eğilimi yüksektir. Bu nedenlerle hizmet sektörü dinamik

bir yapıya sahiptir. Kent fiziki makroformu açısından da çevresindeki kentlerin etkisi altındadır. Ticari ve sınai yerleşimlerin çevre kentlerle bağlantı kuran yollar üzerinde yer alma isteği bu durumda önemli pay sahibidir.

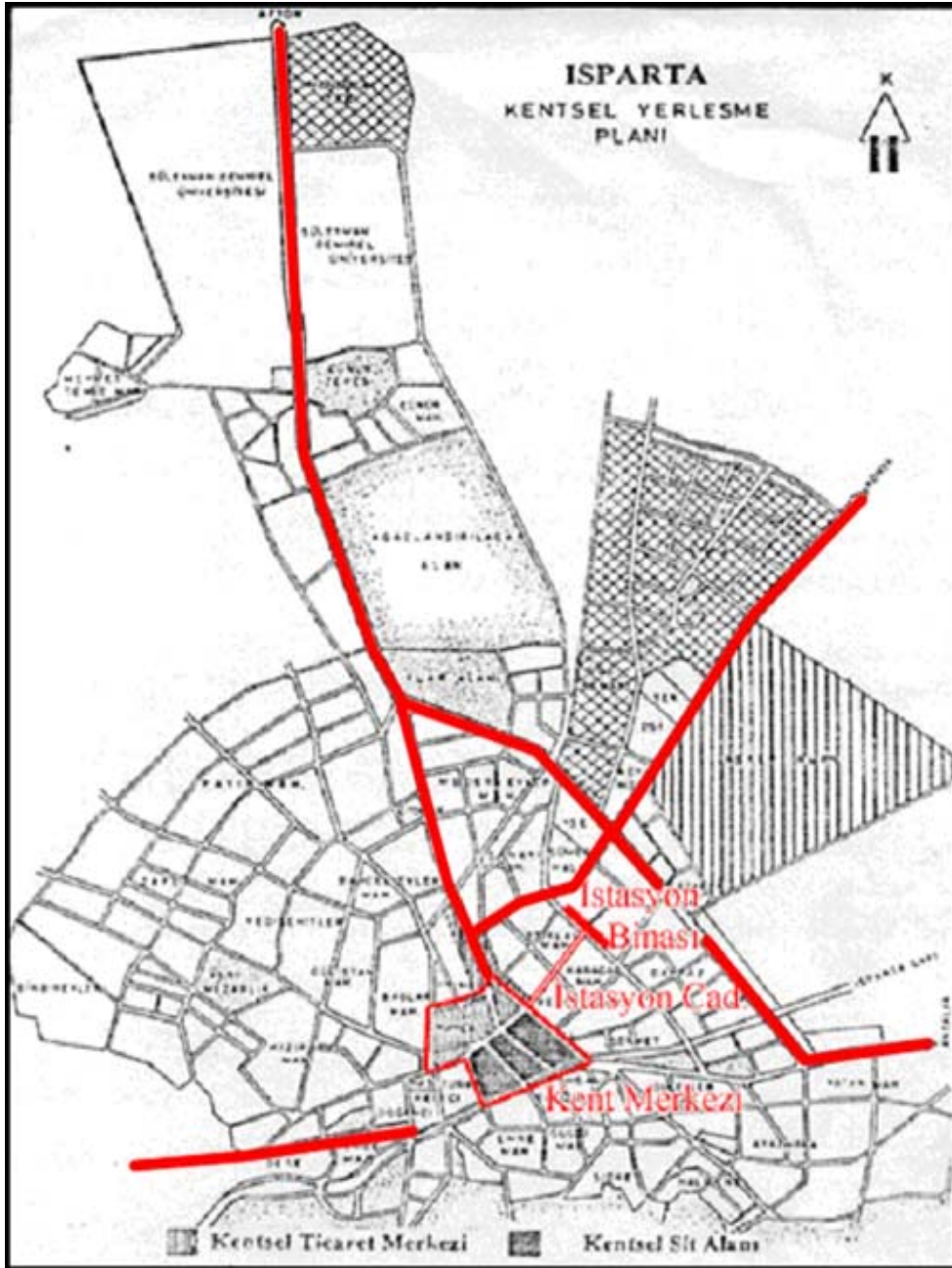
Çizelge 4.1 Isparta Kenti Nüfus Durumu (Isparta Valiliği, 2003)

Yıllar	Nüfus	Yıllık Nüfus Artışı %	Kent Nüfusu %	Köy Nüfusu %
1927	144.804	-	25.3	74.7
1935	166.441	17.4	24.7	75.3
1940	171.751	6.2	24.7	75.3
1945	172.543	0.9	23.9	76.1
1950	186.316	15.3	24.7	75.3
1955	212.080	25.9	31.5	68.5
1960	242.352	26.6	34.8	65.2
1965	266.240	18.8	36.2	63.8
1970	300.029	23.9	38.1	61.9
1975	322.685	14.5	40.0	60.0
1980	350.116	16.3	45.2	54.8
1985	382.844	17.8	47.9	52.1
1990	434.711	25.4	52.8	47.2
2000	513.861	16.6	58.7	41.3

Çizelge 4.2 Türkiye Nüfus Durumu (Özer, 2004)

Yıllar	Nüfus	Yıllık Nüfus Artışı %	Kent Nüfusu %	Köy Nüfusu %
1927	13.648.270	-	24.22	75.78
1935	16.158.018	21.10	23.53	76.47
1940	17.820.950	19.59	24.39	75.61
1945	18.790.174	10.59	24.94	75.06
1950	20.947.188	21.73	25.04	74.96
1955	24.064.763	27.75	28.79	71.21
1960	27.754.820	28.53	31.92	68.08
1965	31.391.421	24.63	34.42	65.58
1970	35.605.176	25.19	38.45	61.55
1975	40.347.719	25.01	41.81	58.19
1980	44.736.957	20.65	43.91	56.09
1985	50.664.458	24.88	53.03	46.97
1990	56.473.035	21.71	59.01	40.99
2000	67.803.927	18.28	64.90	35.10

Şekil 4.2’de görüldüğü gibi Isparta kenti Afyon, Antalya ve Konya aksları boyunca yayılmış durumdadır. Dağlık eteklerden kuzeye gevşek zeminli düzlüklere doğru uzayan tehlikeli bir yayılım içerisindedir. Bu haliyle kentin makroformu giderek belirsiz bir karakter kazanmaktadır denilebilir (Şekil, 4.2). Bu gelişmeler kentin yaşadığı imar pratikleri incelendiğinde daha iyi kavranabilir.



Şekil 4.2 Isparta Kenti Yerleşim Planı (Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü)

4.1.2 Isparta Kentinde Kentleşme ve İmar Faaliyetleri

Kentte gelişmenin en hızlı yaşandığı dönem, Cumhuriyet Türkiye'si dönemidir. Bu gelişmeleri iki aşamada incelemek gerekir. İlk dönem 1960 yılına kadardır. Bu dönemde Cumhuriyetle birlikte ilk kamu kuruluşu yatırımları ve binaları yapılmaya başlanır. Çizelge 4.2 de görüldüğü gibi 25 Mart 1936'da demiryolu ulaşımına açılır (Çizelge, 4.2). İzmir – Denizli – Dinar – Afyon – Antalya – Konya güzergahlarıyla karayolu bağlantısı kurulur (Isparta Valiliği, 1983).

Çizelge, 4.3 Cumhuriyet Döneminde İnşa Edilip İşletilmekte Olan Demiryolları (TCDD Isparta Şefliği)

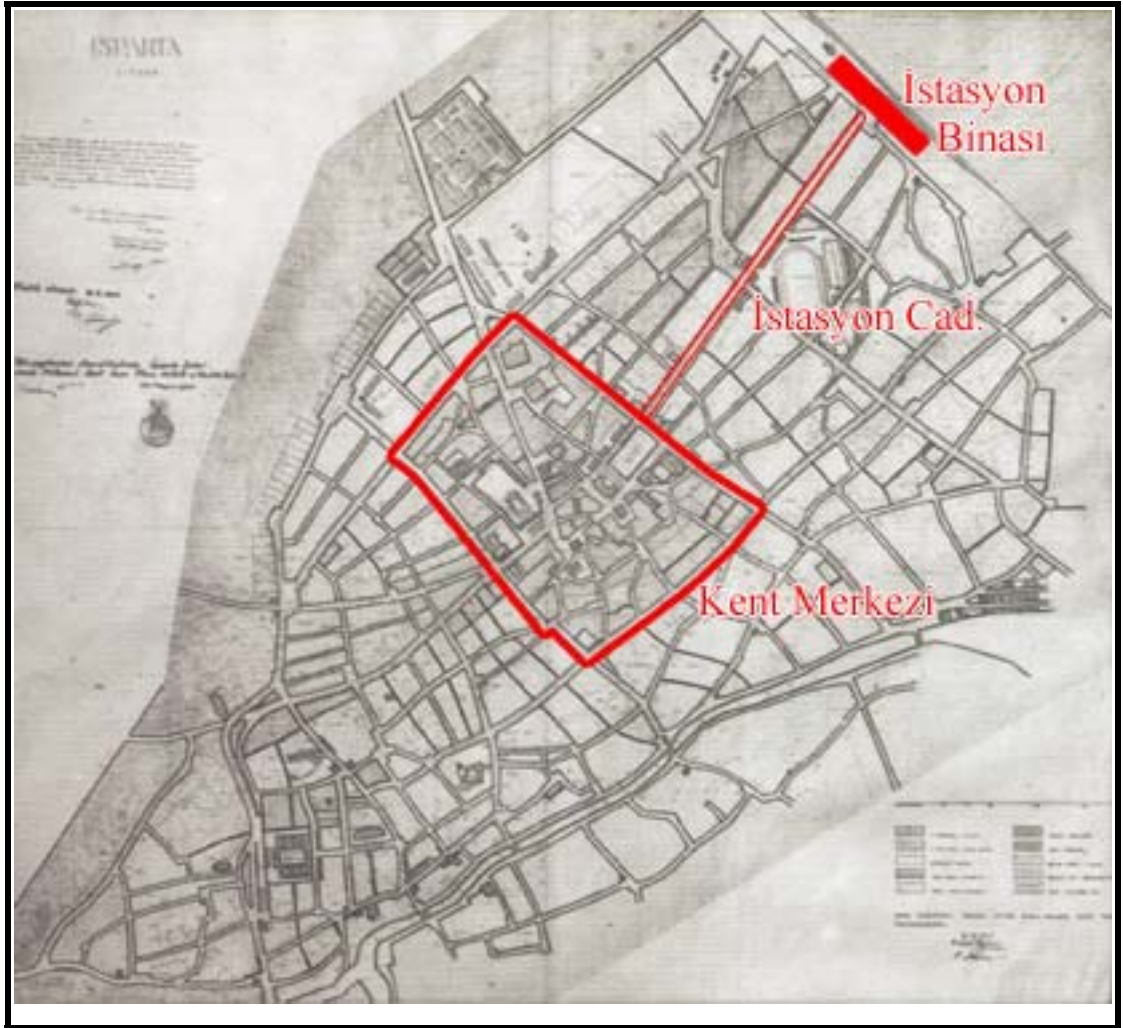
B-CUMHURİYET DÖNEMİNDE İNŞA EDİLİP İŞLETİLMEKTE OLAN DEMİRYOLLARI					
Hattın İşletmeye Açıldığı Tarih	Yapılan Hattın Hangi İstasyonlar Arasında Olduğu	Yapılan Hattın Uzunluğu (km.)	Hattın İşletmeye Açıldığı Tarih	Yapılan Hattın Hangi İstasyonlar Arasında Olduğu	Yapılan Hattın Uzunluğu (km.)
17.4.1925	Ankara-Yahşihan	35,599	1945	Zonguldak-Kocaeli	4,279
29.11.1925	Yahşihan-Yerköy	117,691	1945	Selçuk-Camlik Varyantı	19,203
23.4.1926	Samsun-Gümüşük-Kavak	47,554	1946	Elaşık-Polu	59,947
29.9.1927	Yerköy-Kayseri	179,473	1947	Saimekahı Varyantı	2,505
9.9.1927	Kavak-Havza	38,482	16.10.1947	Palu-Gene	92,741
21.11.1927	Havza-Kayabaşı	59,257	7.11.1947	Kaplıcağı-K.Maras	27,003
23.8.1928	Kayabaşı-Zile	99,233	12.19	Erzurum-Horasan	35,251
2.9.1929	Kütahya-Kemirler	63,312	1949	Sihacı-Hallıba (2 nci hat)	25,843
9.9.1929	Fevriyapa-Gölbasi	127,800	1949	Haydarpaşa-Gebze (2 nci hat)	44,173
1.3.1930	Kayseri-Düzce	111,055	1951	Horasan-Sarkısın	71,258
11.3.1930	Kemirler-Halköy	38,176	1952	Gebze Varyantı	1,460
11.8.1930	Zile-Kurdu	69,229	1.10.1952	Kocaeli-Ereğli Armutçuk	15,359
30.8.1930	Düzce-Sivas	111,589	25.10.1952	Gene Muğ	108,419
1.11.1930	Gölbasi-Döğüşehir	20,914	1957	Yenideğün-Temelli Varyantı	1,413
23.4.1931	İrşak-Cankiri	192,255	1957	Çardakbaşı Beylikahır Varyantı	2,236
23.4.1931	Döğüşehir-Malatya	26,745	1957	Esenkent-Sincan Varyantı (1. kısım)	12,579
1.3.1932	Malatya-Fırat	37,536	1957	Beylikahır-Yalın Varyantı	4,531
21.4.1932	Balköy-Balkesir	152,053	1959	Esenkent-Sincan varyantı (2. kısım)	2,206
11.8.1932	Kurdu-Kahı	92,750	1960	Gaziantep-Karkın	99,057
30.11.1932	Kardesgediği Bor	45,300	1961	Sarıhanç-Kars	39,284
25.3.1933	Bor-Begazköprü	126,456	1961	Elmeseğüt-Bilecik Varyantı	4,124
10.8.1934	Fırat-Yelçita-Fıazığ	26,244	1962	Kars-Bus Hüsudü (Köprü)	64,199
1.10.1934	Cankiri-Akarcılar	85,128	1962	Kütahya-Seydönür	26,512
30.8.1935	Yelçita-Maden	75,290	1963	Esenkent-Sincan Varyantı (3.kısım)	3,056
26.10.1935	Narlı-Gaziantep	84,077	1964	Muğ Tatvan	93,284
12.11.1935	Akarcılar-Ortaköy	36,101	1965	Esenkent-Sincan Varyantı (4. kısım)	2,229
22.11.1935	Maden-Diyarbakır	82,670	1965	Gazi-Ankara Varyantı	0,544
19.12.1935	Sivas-Eskişehir	63,481	1965	Eğilir-Polatlı Varyantı	0,692
1.8.1936	Adana-Gar-Adana Şehir	2,989	1966	Esenkent-Malköy Varyantı	1,440
1.8.1936	Ortaköy-Böğür	80,115	1968	Karapınar-Yenideğün Varyantı	12,900
1.8.1936	Malatya-Yazlıhan	23,340	1970	Sincan-Kayaş (2 nci hat)	38,222
1.7.1936	Balköy-Hisarlı (Filyos)	83,641	1970	Sarıhanç-Arifiye Varyantı	6,204
1.11.1936	Eskişehir-Cetinkaya	47,975	1971	Pehlivanlı Edirne Bulgar Hududu	67,852
1.11.1936	Yazlıhan-Hekimhan	26,970	1971	Van İnan Hüsudü (Kafur)	115,071
19.11.1936	Hisarlı (Filyos)-Catalca	14,084	1972	Tafaköprü Varyantı	21,800
25.3.1936	Bonazolu Isparta	33,260	1972	Halkalı-Ispartakule Varyantı	2,440
1.1.1936	Gümüşgün (Haladız)-Burdur	23,000	1972	Sazak-Biçe Varyantı	12,956
23.3.1936	Afyon-Karakuyu	112,400	1973	Keban Varyantı	47,000
1937	Cetinkaya-Divriği	64,847	1973	Sazlılar-Biçe Varyantı	12,802
7.8.1937	Hekimhan-Cetinkaya	69,588	1973	Ispartakule-Omerli Varyantı	8,055
1.10.1937	Catalca-Zonguldak	10,219	1974	Yalın-Yunusçere Varyantı	12,435
1938	Divriği-Erzincan	155,570	1974	Yunusçere-Sazak Varyantı	3,845
26.10.1938	Kızılcasaz-Ordu	214,257	1974	Bilren-Sazlılar Kurp Tashih	1,025
1940	Diyarbakır-Bismil	47,282	1974	Biçe-Bilren Varyantı	9,221
21.4.1941	Halkalı-Kurucavak	10,936	1975	Gebze-Arifiye (2 nci hat)	79,752
1942	Bismil-Sincan	28,424	1977	Ankara-Gazi (2 nci hat)	5,015
1942	Samsun-Batman	14,225	1980	Omerli-Catalca-Sinekli Varyantı	26,000
20.10.1944	Batman-Kurtalan	68,512	29.10.1980	Samsun-Caramba	38,500
1.8.1944	Tavaşlı-Tuncbilek	13,273	1983	Samsun-Gebze	13,000
29.10.1944	Malatya-Elaşık Şehir	2,264			
				Toplam :	4.894.344

Türkiye’de imar planlamasına ilişkin kimi çalışmalarda Isparta kenti için 1938 -1943 yıllarında bir imar planı yapıldığından bahsedilse de, yeterli arşivleme olanakları bulunmadığından ve henüz bu konuyla ilgilenen devlet kurumları tam olarak kurulamamış olmasından, bu planlar ortada yoktur. Ancak Çizelge 4.3’de görülen kayıt haritanın 1938 – 1943 yıllarında yapıldığını ve onandığını, Remzi Kaya adlı bir müteahhide verildiğini, planı yaptıranın Ş.F.H harfleri ile anlatılan Şehir Fen Heyeti olduğu, planı yapan ve plan hektar alanı bilgilerinin verilmediğini gösterir. Kemal Ahmet Arü’nün de anılarının yer aldığı “Anılarda Mimarlık” (1995) adlı eserde ise, 1945 yılında Prof. Ölsner’in Isparta kenti için 1/5000 taslak hazırladığı, İller Bankası kanalıyla yapılan işin, 1/2000, 1/1000 ve 1/500 uygulama planlarının Kemal Ahmet Arü yönetiminde Hande Süher gibi 2000’li yıllara kadar yetkin mesleki çalışmalar yürüten isimlerin de yer aldığı ekipçe hazırlandığı bilgisi yer alır (Arü, 1995).

Çizelge 4.4 Türkiye’de 1938-1943 Dönemi Yapılan İmar Planları (Gök, 1980)

KASABA	İLİ	HARİTANIN		PLANIN			PLAN HA.
		HA.	Yapım	Tasdik	MÜTEAHHİT	YAPIM	
		Yılı	Yılı	Yılı	YILI		
Süke	Aydın		1938-40				
Karapınar	Aydın		1938-40				
İğridir	Isparta		1938-43				
Şarkikaraağaç	"		1938-43				
Torbali	İzmir		1938-43				
Gediz	Kütahya		1938-43				
İnegöl	Bursa		1938-43				
Göney	Denizli		1938-43				
K.....			1938-43				
Malkara	Tekirdağ		1938-43				
Haymana	Ankara				1939-43 Ş.F.H.		
(Yol istikamet planı)(eski)							
Balıkesir	Balıkesir	1938-43		Rağit Tuğrul	1939-43		Egli
Edincik	Balıkesir	1938-40			1939-43		M.
Kızılcabölük		1938-43			1939-43		M.
Çivril	Denizli	1938-40			1939-43		M.
Eskişehir	Eskişehir	1938-40			1939-43 Ş.F.H.		
(yol istikamet planı)(eski)							
Isparta	Isparta	1938-43		Remzi Kaya	1939-43 Ş.F.H. →		
Kırklareli	Kırklareli	1938-40			1939-43		M.
Hadımköy	Kırklareli	1938-43			1939-43		M.
Vize	Kırklareli	1938-40			1939-43		M.
Gölcük	Kocaeli	1938-43			1939-43 Ş.F.H.		
Konya	Konya	1938-43			1939-43 Ş.F.H.		
(yol istikamet planı)							
Ermenek	Konya	1938-43		Emin Kural	1939-43 Ş.F.H.		
Karaman	Konya	1938-43			1939-43		M.
Ereğli	Konya	1938-43		Remzi Kaya	1939-43		M.
Sinirli	Kütahya	1938-40			1939-43 S.T.H.		
Araçgirt	Malatya	1938-43			1939-43		M.
Göğdes	Manisa	1938-43			1939-43 Ş.F.H.		

Şekil 4.3’de görüldüğü gibi, bahsedilen imar planı olabileceğine inanılan eski tarihli imar planının sadece küçük boyutlu bir fotoğrafına ulaşılabildi (Isparta Valiliği, 2001). Bulunduğu kaynakta temin edildiği yer olarak gösterilen Isparta Milli Eğitim Müdürlüğü arşivinde ise aslına ulaşılamadı. 1940 yılında yapılan stadyumun planda yer alması bu planın 1943 Ölsner – Arü planı olduğu kanaatini güçlendirir (Şekil, 4.3) (Isparta Valiliği, 2001).



Şekil, 4.3 1938-1943 Yılında Yapılan İmar Planı Olduğu Düşünülen Harita (Isparta Valiliği, 2001)

Bu alanda yapılmış bir diğer önemli çalışma ise 1955-1956 yıllarında yapılan kadastro çalışmasıdır. 1960 sonrasında ikinci aşama olarak adlandırabilecek dönemde kentte büyük bir dönüşüm başladı denilebilir. Köklerini 1950’lerden

almakla birlikte bu dönemde kentte hızlı bir nüfus artışı yaşandı. Bütün dünyada etkisini gösteren Keynesci ekonomik anlayışlar ve modernite projeleri Isparta gibi ana ulaşım aksları üzerinde yer almayan kentlere ulaşmaya başladı. Bu dönemde inşaat sektöründe başta çimento kullanımı olmak üzere inşaat malzemelerinde önemli bir dönüşüm gerçekleşti. Yeni inşaat teknikleri kullanılmaya başladı. Ayrıca bu dönemde sayıları hızla artan kamu kurumları nedeniyle kentte yeni bir toplumsal kesim olan memurlar için konut ihtiyacı doğdu.

Yeni dönemde kentsel sorunların artmaya başlaması ve yeni yasal düzenlemelerin etkisiyle, planlı kentleşmenin öneminin ortaya çıkması, bu yıllarda yapılmaya başlanan ülke kalkınma planları ve planlamanın öneminin vurgulanması, Türkiye'nin pek çok kentinde olduğu gibi Isparta için de imar planlarının yapılmasında önemli rol oynar. Kentin ulaşılabilen ve sağlıklı bilgi alınabilen en eski imar planı 1967- 1968 yıllarında yapılır. Ardından 1977'de ve 1988'de yeni imar planları hazırlanır. 1988'den 2000'li yıllara değin geçen süreçte ise yeni bir imar planı yapılmaz. İlave imar planları ve revizyonlarla çalışmalar yürütülür. Bu durum kentsel gelişimi olumsuz etkiler. Rant ve gayrimenkul yatırımı önem kazanır. Sürdürülebilir kentleşme süreci başından engellenmiş olur.

İstasyon Caddesi ve çevresi bu dönüşümü yoğun biçimde geçiren alanlardan bir tanesidir. Cadde açıldığı günden itibaren cazibe merkezi olur. Yaşanan dönüşümler sonrası alanda rant artar. Alan hızla yeniden yapılaşır. Bu durumun daha iyi anlaşılabilmesi için alanın yaşadığı dönüşümün incelenmesi yerinde olur.

4.2. İstasyon Caddesi ve Çevresindeki Kentleşme

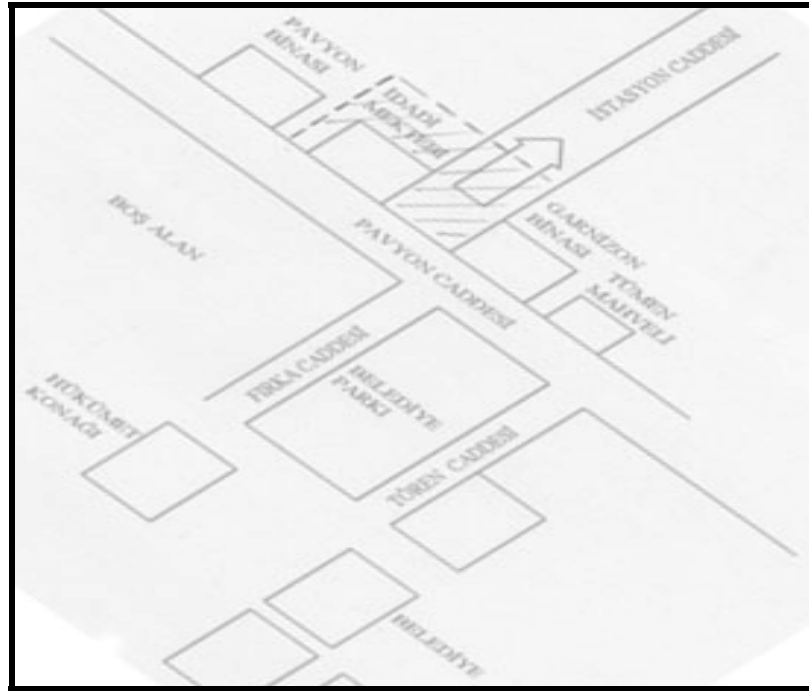
İzmir – Aydın demiryolunun bir uzantısı olan Eğirdir demiryolu, Cumhuriyet öncesinde bir Fransız Şirketi tarafından yaptırıldı. 1912 yılında yapılan demiryolu Keçiborlu'dan geçtikten sonra Eğirdir'de son bulmaktaydı. 1936 yılında demiryoluna Bozanönü – Isparta arasında 14 kilometrelik bir ek yapılarak demiryolu Isparta'ya ulaştırıldı (Isparta Valiliği, 1996). Demiryolunun yapılmasının ardından 25 Mart 1936 da hat dönemin başbakanı İsmet İnönü tarafından hizmete açıldı. Böylece bu

döneme kadar kentsel bahçe olarak tanımlanabilecek, tarımsal faaliyetler için de kullanılan alanda İstasyon Gar binası ile kent merkezini bağlayan İstasyon Caddesi açılmış oldu.

İstasyon Caddesi ve çevresinde yaşanan dönüşümün 1960'lı yıllarda sürdürülebilir kentleşme üzerindeki etkilerini bulgulamak için önce İstasyon Caddesi ve çevresine genel bir çerçevede bakmak, ardından bu mekanın tarihsel süreçte geçirdiği dönüşüm sürecini belirlemek uygun olabilir.

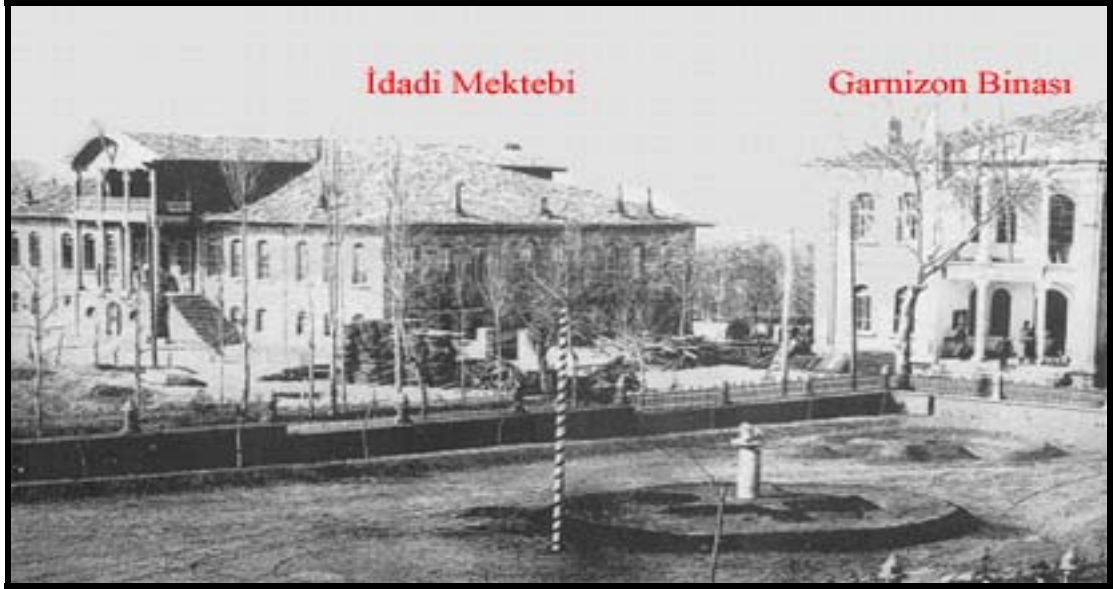
4.2.1. İstasyon Caddesi ve Çevresine Genel Bakış

Gar binasıyla başlayan İstasyon Caddesi Şekil 4.4'de ve Şekil 4.5'de görüldüğü gibi, 1895'li yıllarda yapılan ve kentin iki önemli yapısı olan Tümen Karargah Binası ve İdadi Mektebi arasından, Mektep bahçesinden geçirilerek, (Şekil 4.4 ve Şekil 4.5) dönemin önemli caddelerinden Pavyonlar Caddesine bağlandı. Bu durumda alanın kamu mülkiyetinde olmasının rol oynadığı söylenebilir. Cadde ilk olarak İnönü Bulvarı olarak adlandırıldı.



Şekil, 4.4 İstasyon Caddesinin Açıldığı Dönemdeki Krokisi

İlk aşamada Resim 4.2 de görüldüğü gibi şose olarak açılan yol ve çevresi 1950'li yıllara değin önemli bir dönüşüm geçirmedi (Resim 4.2). Bu dönemde İstasyon Caddesi ve çevresindeki arazi tarımsal faaliyetler için kullanılmaya devam edildi.



Şekil, 4.5 İstasyon Caddesi Açılmadan Önceki Durum 1929, Solda İdadi Mektebi, Sağda Garnizon Binası (Isparta Valiliği, 2001)



Şekil, 4.6 İstasyon Caddesi Açıldıktan Sonra 1936, (Isparta Valiliği, 2001)

1950’li yıllar sonrasında kentin geçirdiği dönüşümle birlikte İnönü Bulvarı ve çevresi de bu dönüşümün içerisinde kaldı. Gerek istasyon binasının getirdiği kolay ulaşım imkanı, gerekse Vali Konağı, okullar ve spor tesisleri gibi kamusal alanların ve sosyal donatı alanlarının hızla ortaya çıkması İnönü Bulvarı ve çevresinin, hızlı kentleşmeyle birlikte cazibe merkezi olmasını sağladı. Bu dönemde cadde boyunca kısmen betonarme gibi yeni yapım teknikleri ve çimento gibi yeni malzemelerin de kullanıldığı, 2-3 katlı, bahçeli, modern bir konut dokusu oluşmaya başladı. Bu haliyle Çizelge 2.2’de yerleştirilen ve 1960’lı yılların sürdürülebilir kentleşmesine ait değerlere uygun olarak sürdürülebilirlik özellikleri yüksek bir kentsel alan oldu.

Şekil 4.7’de görüldüğü gibi, bu binalar konut sahiplerinin kendileri tarafından yaptırılmıştı. Genellikle zemin kat konut sahibinin kendisi için bahçe ile bütünleşikti. Üst katlara ise ayrı bir giriş tasarlanmıştı. Başka bir deyişle plan tipolojisi olarak birbirlerine yakın özellikler gösteren bu konutların, kullanımlarında, zemin katın ve bahçenin ev sahibi tarafından kullanılması, üst katların ise kentte yeni oluşan memur toplumunun kira yoluyla konut ihtiyacının karşılanması öngörülmüştü.



Şekil 4.7 İstasyon Caddesi ve Çevresinde Tipolojik ve Görsel Olarak Birbirlerine Çok Benzeyen Örnek Konutlar

Bu yapıların en önemli özelliklerinin başında Çizelge 2.2’de verilen değerlere uygun olarak tekil mülkiyet yapıları, diğer deyişle parçalı olmayan mülkiyet gelir. Bu dönemde yasal düzenlemelerin durumu mülkiyetin parçalanmasını getirmediği için bu sonuç çıkmıştır denilebilir. Günün inşaat olanaklarının sınırları, özelde deprem anıları ve yaşam kültürü bu yapıların 3 kattan fazla olmasına olanak tanımamıştır. Diğer taraftan toplumun henüz kırsal yaşamdan tam olarak ayrılmamış olması bu konutların bahçeli olmasında önemli bir etkidir (Şekil 4.8 ve 4.9). Böylece Çizelge 2.2’de verilen sürdürülebilir kentleşme değerlerine uygun olarak, henüz parsellerin tek parçalı mülkiyete konu olması, mimari estetik, yapı karakteri, insani boyutlar, parsel, yapı yüksekliği ve cadde genişliği uyumu, modern görünüm gibi özellikleri ile 1960’lı yılların sürdürülebilir kentleşmesinin ve yapılaşmasının gerçekleşmesini sağlamış görünür.



Şekil 4.8 1960’lardan Örnek Konut 1



Şekil 4.9 1960’lardan Örnek Konut 2

4.2.2. İstasyon Caddesi ve Çevresinde Kentleşme ve İmar Faaliyetleri

İstasyon Caddesinde imar faaliyetleri de kentin genelinden farklı değildir. Caddenin 1936’da şose olarak açılmasının ardından 1955’te kadaströ çalışması yapılır. Şekil

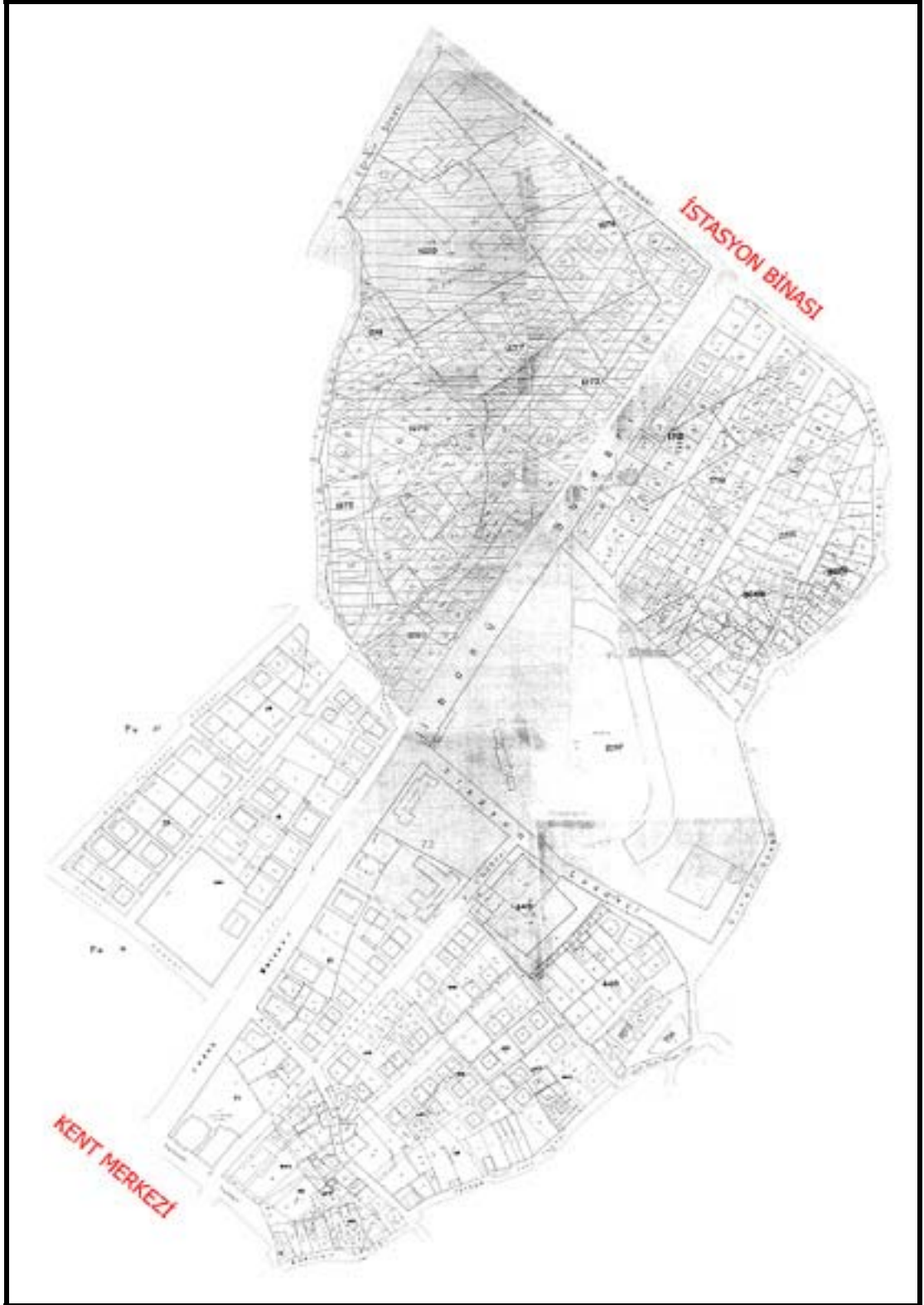
4.12'den anlaşıldığı gibi kadastro geçmeden önce bölgede büyük araziler görülürken kadastro sonrasında oluşan küçük parseller egemendir ve Şekil 4.10 da görüldüğü gibi ağırlıklı olarak henüz yaya kullanımındadır. (Şekil 4.12, Şekil 4.10, Şekil 4.11) Bu bağlamda izelge 2.2'de verilen değerlerden özel mülkiyetin ve parçalı yapının çoğalmasının sürdürülebilir kentleşmeye aykırı bir dönüşüm yaratmaya başladığı ancak yaya egemenliğinin değerlerle uyum gösterdiği ne sürülebilir.



Şekil 4.10 İstasyon Caddesi, 1958 (Isparta Valiliği, 2001)

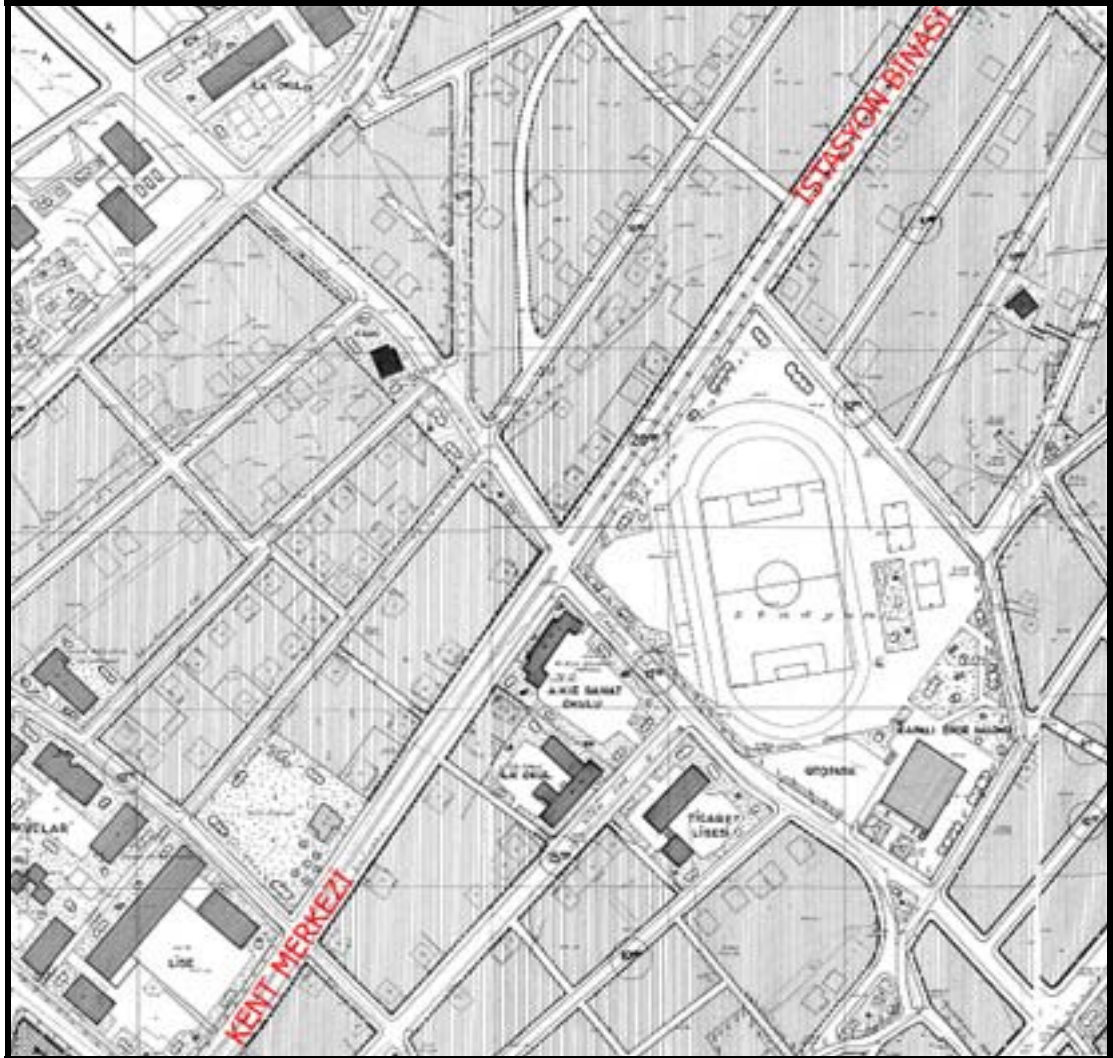


Şekil 4.11 İstasyon Caddesi, 1958 (Isparta Valiliği, 2001)



Şekil 4.12 İstasyon Caddesi ve Çevresi Kadastro Paftası (Isparta Tapu Kadastro İl Müdürlüğü)

İstasyon Caddesi ve çevresinin ulaşılabilen en eski imar planı 1967- 1968 yıllarında yapılandır (Şekil 4.13). Bu planda henüz kat adetleri ve çekme mesafeleri belirli değildir. Bu imar planı cadde üzerinde yeni bir yapılaşmaya ve yapılaşmanın hızlanmasına yol açar. Öyle ki bu dönem kentte nüfus artışının en fazla yaşandığı dönemdir. Bu dönemde yapılan konut yapıları, henüz 2-3 katlı, bahçeli evlerdir. Kat yükseklikleri ile yol mesafeleri arasında dengeli ölçüler vardır. Boyut olarak insan üzerinde baskı kurmayan insancıl yapılardır. Bu bağlamlarda Çizelge 2.2’de verilen değerlere göre sürdürülebilir kentleşme olgusuna uygun özelliklere sahiptir. Tekil mülkiyet yapısına sahip olmaları sürdürülebilirliklerini destekler.



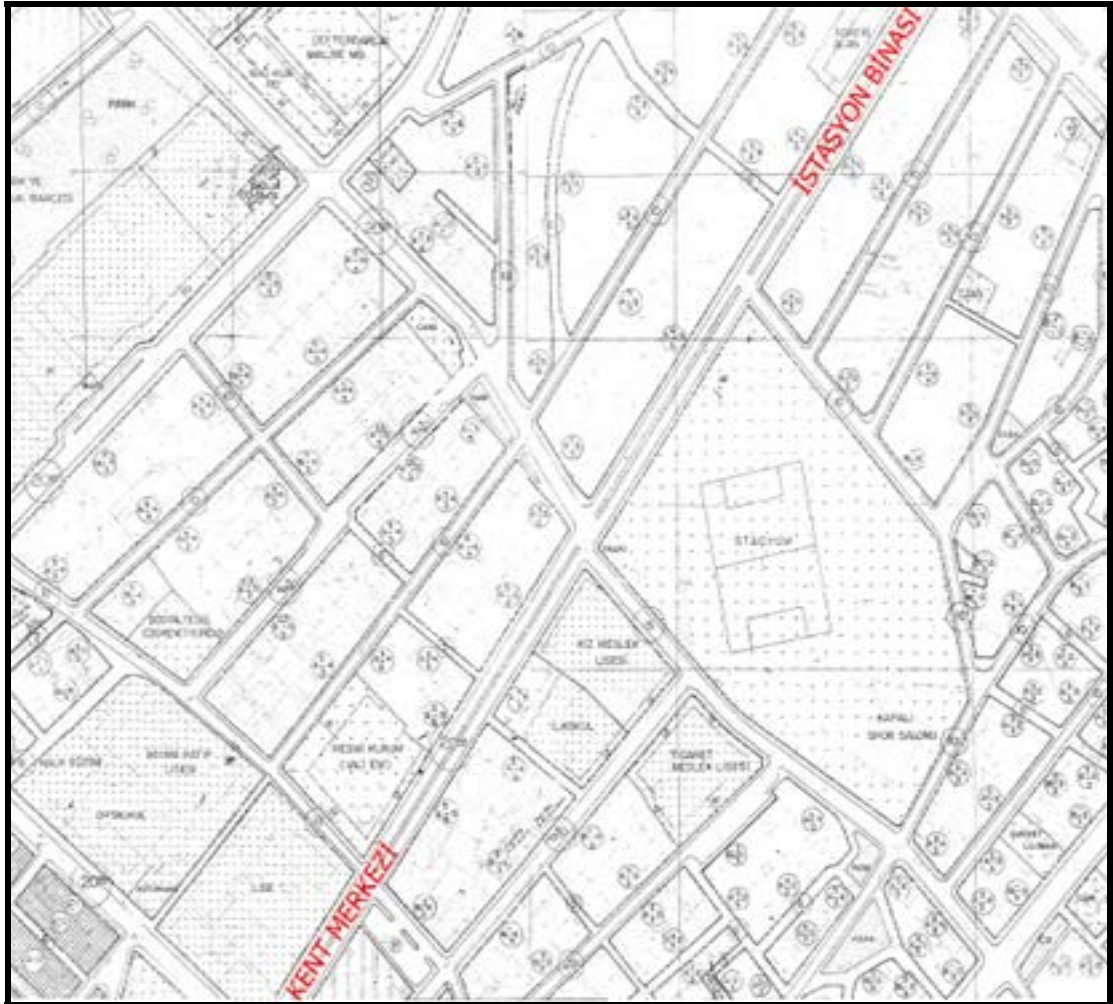
Şekil 4.13 İstasyon Caddesi ve Çevresi, 1967 İmar Planı Paftası (Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü)

Ardından 1977’de yeni bir imar planı yapılır (Şekil 4.14) Bu planda kat adetleri tespit edilmiştir ancak çekme mesafeleri henüz işlenmemiştir. Bu dönemde yapılaşmada artış yaşanmışsa da çok fazla değildir. Bu durumda ülkenin genelinde egemen olan ekonomik duruma paralel olarak, inşaat sektöründeki yavaşlama ve kentte nüfus artışının yavaşlaması gösterilebilir. Alanda yer alan yapılarda çok fazla yeniden yapım da söz konusu değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmiş olmasına rağmen, henüz yeni yapılan az sayıdaki binada uygulanmıştır. Bu bağlamda mülkiyet yapısındaki parçalanma henüz çok artmamıştır.



Şekil 4.14 İstasyon Caddesi ve Çevresi, 1977 İmar Planı Paftası (Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü)

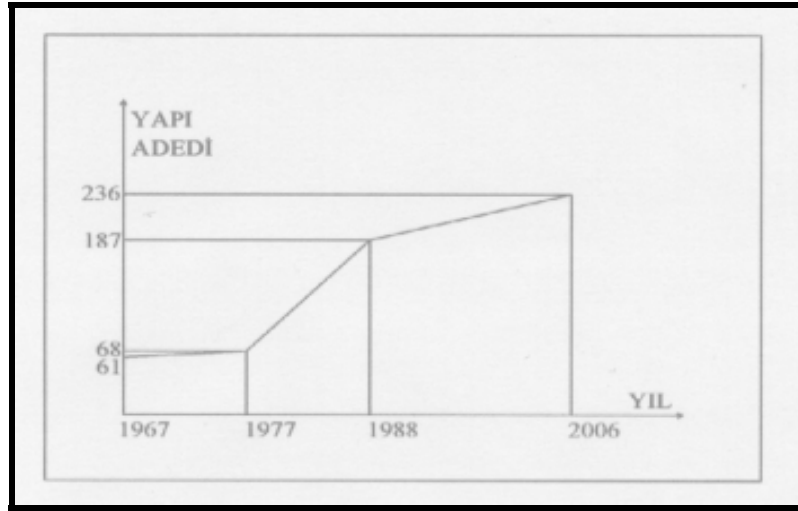
Son olarak 1988’de bir imar planı daha yapılır (Şekil 4.15) Bu planda alan, kat adedi ve çekme mesafeleri açısından son şeklini alır. Bu dönemde hem mevcut binaların yıkılıp yeniden yapılmasında, hem de yeni yapılaşmada büyük artış vardır. Kat mülkiyetinin getirdiği rant hızla mal sahipleri ve müteahhitler tarafından paylaşılmaya başlanır. Alanda yer alan 5 katlı yapılaşmaya izinli parsellerin tamamına yakını yapılaşır. Sonuç olarak 1988 yılında yapılan çalışmada yapılaşmanın büyük oranda tamamlandığı görülür. Bu nedenle mülkiyet parçalanmasında büyük artış vardır. Çizelge 2.2’de verilen değerlere göre İstasyon Caddesi ve çevresindeki kentleşmenin ve yapılaşmanın sürdürülebilir özellikleri hızla kaybolmaya başlar.



Şekil 4.15 İstasyon Caddesi ve Çevresi, 1988 İmar Planı Paftası (Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü)

Bu yapılaşma 2000'li yıllarda da artarak sürdü. Alan sürdürülebilir kent özelliklerini hızla yitirdi. Bunu, Çizelge 2.2'deki sürdürülebilir kentleşme özellikleri göz önünde tutularak Şekil 4.16 ve Çizelge 4.5'de verilen yapı sayısı, yapılaşma oranı ve hızı değerlerine göre açmak olanaklıdır.

2005 yılı itibariyle alanda yer alan 248 parsel üzerindeki konut yapılaşmasının yıllara göre dağılımı Şekil 4.16'da görüldüğü gibi anlamlı bir tablo sunar.



Şekil 4.16 İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yapılaşmanın Yıllara Göre Artışı

Şekil 4.16'da ve Çizelge 4.5'de görüldüğü gibi 1967 yılı itibariyle bölgede yer alan özel mülkiyet, bahçeli konut yapısı sayısı 61dir. 1977 yılında bu sayı 68'e yükseldi. 1988 yılına gelindiğinde ise yapı sayısında 3 misli olarak, çok fazla artış olduğu görüldü. Bunda, gelişen inşaat tekniklerinin verdiği yüksek katlı bina yapma olanaklarının, kat mülkiyeti kavramının beraberinde getirdiği rantla birleşmesi etkin rol oynadı. 1988 yılında alanda 187 yapı vardır. 2005 yılı itibariyle de alanda yapılaşmadan kalan parsel sayısı 12dir. Alanda toplam 236 konut yapısı vardır. (Şekil 4.16 ve Çizelge 4.5) Çalışmada yıllara göre parsel sayıları tam tespit edilemeyeceği ve çalışma alanını oluşturan toprak parçasının büyüklüğünün değişmediği göz önünde bulundurularak tüm yıllar için parsel sayısı 2005 yılı itibariyle alanda bulunan parsel sayısına eşit olarak 248 alındı. Hazırlanan Çizelge 4.5 bu varsayımın yaratacağı sapmalar unutulmaksızın kullanıldı.

Çizelge 4.5 Yıllara Göre İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yapılaşma Oranları

Yıllar	Parsel sayısı	Yapı Sayısı	Yapılaşma Oranı
1967	248	61	%24.5
1977	248	68	%27.4
1988	248	187	%75.4
2005	248	236	%95.1

Alanda 1960'lı yıllarda başlayan yapılaşma 1970'lere hatta 1980'lere değin durağan olarak devam etti denebilir. 1980'lerde ise inşaat tekniklerinin çok katlı yapı üretimini kolaylaştırmasına özellikle Kat Mülkiyeti Kanununun getirdiği olanakların farkedilmesinin doğurduğu yüksek rant fırsatı eklendi. Bunun sonucunda hem yeni parsellerde yapılaşma arttı, hem de mevcut yapılar yıkılarak yeniden çok katlı binalar olarak yapılmaya başlandı. Diğer bir deyişle alanda yoğunlaşma yaşandı (Şekil 4.17 ve Şekil 4.18). Yapı çevresinde yer alan, meyve ağaçlarının yer aldığı bahçeler ortadan kalktı, yerlerini beton yüzeylere bıraktı. Yapıların bütünü kapsayan mimari kimlik ve estetik kaygılar kayboldu. Bunların yerini tesadüfi, göreceli olarak sevimsiz, birbirlerinden kopuk, çevre ile uyumsuz yapılar aldı. Alanda kira rantının çok yüksek olması, bodrum kat ve çatı katlarında dahi konut yapılmasına yol açtı. Bu durum 2-3 katlı bahçeli konutlara göre hesaplanan, yol, tretuar, yaya alanı, altyapı ve kamusal hizmet alanlarının yetersiz kalmasına neden oldu. Otopark ihtiyacı ise sürekli olarak göz ardı edildi. Belediyeye yatırılan otopark harçları hiçbir zaman otoparka dönüşmedi. Otopark ihtiyacı cadde üzerine araç park edilerek çözülmeye çalışıldı. Bölgede yüksek yoğunluklu apartmanların bulunması kış aylarında bölgede yüksek miktarda hava kirliliği oluşmasına neden oldu.

Yaşanan dönüşümler, yukarıda sayılan bu olumsuz yönleri ile sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımı açısından olumsuz sonuçlar doğurdu. Ancak sürdürülebilir kentleşme açısından en büyük zararı yaşanan mülkiyet parçalanması yarattı.

Bunlar İstasyon Caddesi ve çevresinde Kat Mülkiyetinin getirilerinin ayrıntılı olarak gözlenmesiyle ortaya konabilir.



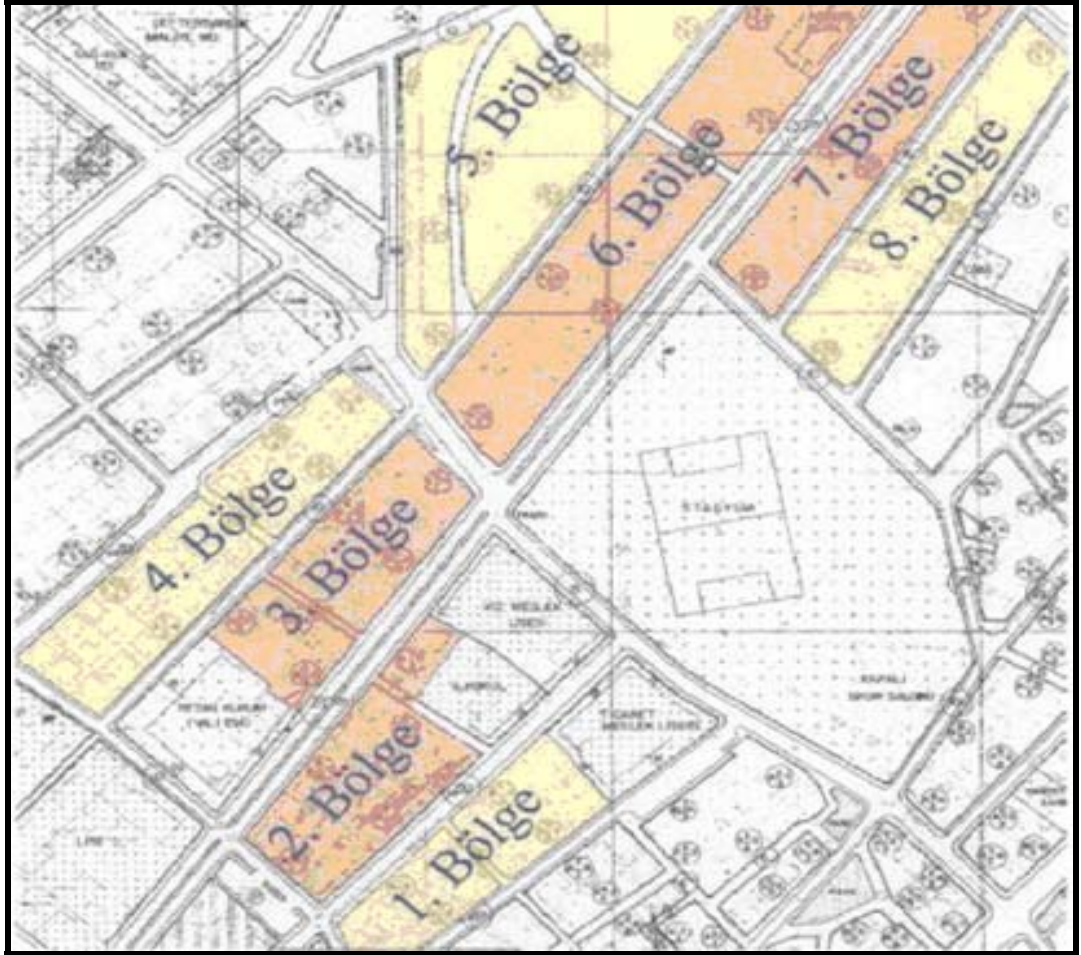
Şekil 4.17 1980'lerden Örnek Konut 3

Şekil 4.18 2000'lerden Örnek Konut

4.3. İstasyon Caddesi ve Çevresinde Kat Mülkiyetinin Getirileri

İstasyon Caddesinde mülkiyet yapısı gerçekleştirilen imar faaliyetlerine paralel olarak dönüşüm gösterir. 1936'da Cadde hizmete açıldığında alan büyük yüzölçümüne sahip parsellerden oluşuyordu. Özel mülkiyet yapısı hakimdi. 1955'te kadastro çalışmasının ardından hızlanan parsel bazındaki mülkiyet parçalanması, 1988 İmar Planı ile tamamlandı. Ancak 1965 Kat Mülkiyeti Kanununun sağladığı olanaklar 1970'lerden başlayarak 2000'lere değin geçen süreçte parsel içerisinde de mülkiyetin küçük parçalara ayrılmasına olanak sağladı. Alana süreç boyunca özel mülkiyet hakim oldu. Bu dönüşümün daha iyi anlatılabilmesi için, yapılan imar uygulamalarının, mülkiyet yapısına etkilerinin ayrıntıda ve Çizelge 2.2'de yerleştirilen sürdürülebilir kentleşme özelliklerine, özel mülkiyetin ve parçalı mülkiyet yapısının yarattığı engellere atıfla incelenmesi yerinde olur.

İstasyon Caddesi ve çevresinde özel mülkiyetin ve parçalı yapının egemen oluşunun yarattığı dönüşümün detaylı incelenebilmesi için Şekil 4.19'da görüldüğü gibi alanın 1988 İmar Planına göre imar adaları baz alınarak sekiz bölgeye ayrılması olanaklıdır. (Şekil 4.19) .



Şekil 4.19 İstasyon Caddesi ve Çevresindeki İmar Bölgeleri

4.3.1 İstasyon Caddesi ve Çevresinde Özel Mülkiyet Artışının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri

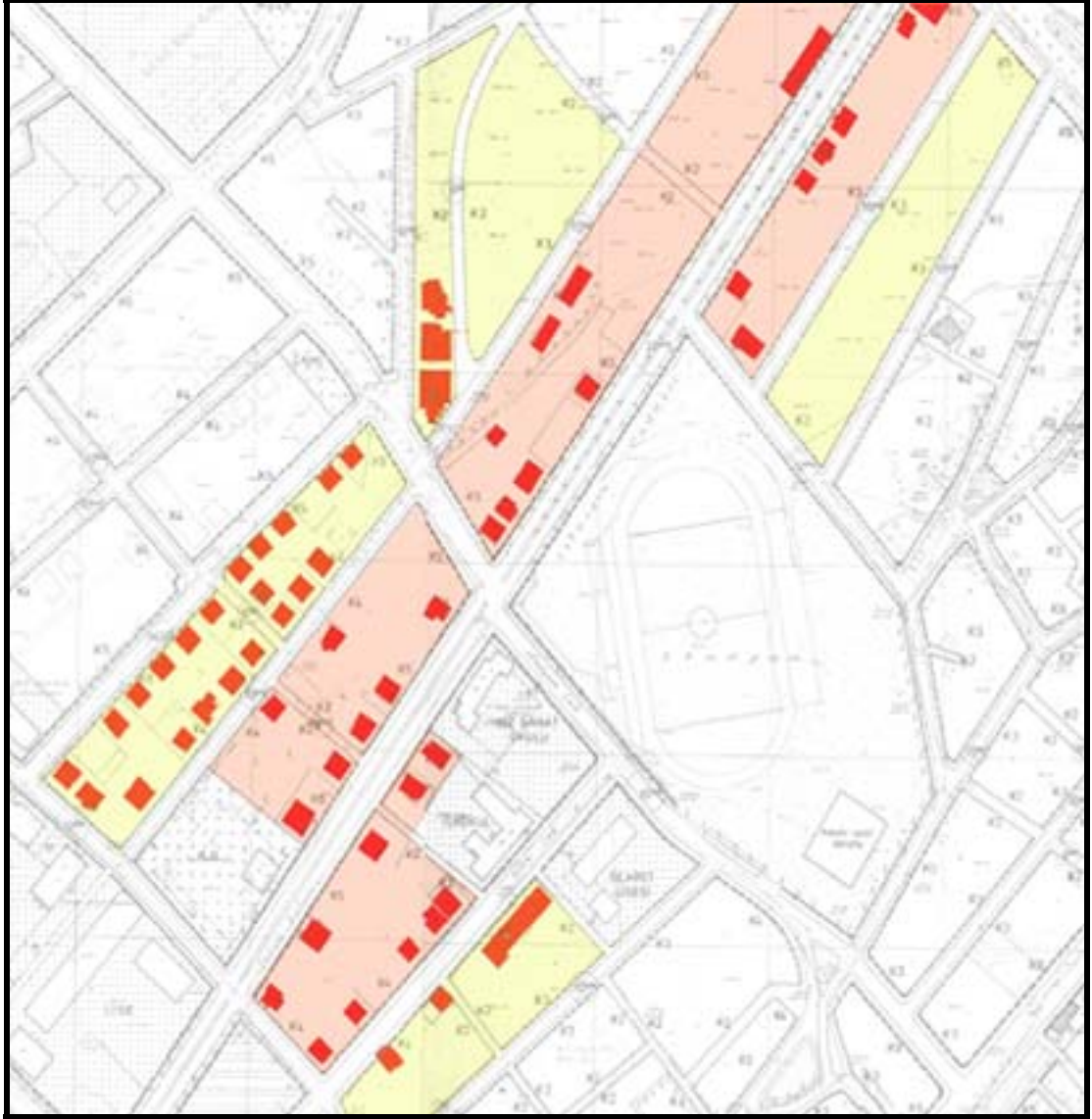
Çizelge 2.2'de yerleştirilen kuramsal bağlamı, özel mülkiyet artışının sürdürülebilir kentleşmeye etkilerinin, Isparta kenti, İstasyon Caddesi ve

çevresinde oluşturduğu dönüşüm 1955’de Kadastro çalışması ile başladı. 1965’de yürürlüğe konan Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1967 İmar Planı (Şekil, 4.20) ile birlikte İstasyon Caddesi ve çevresi hızla tarımsal arazi olmaktan çıktı, kentsel arsalarla dönüştü. Sonuçta alanda mülkiyet parçalanmasının ve özel mülkiyetin artışına da zemin hazırladı.



Şekil 4.20 İstasyon Caddesi ve Çevresi 1967 İmar Planı Yapılaşma Durumu

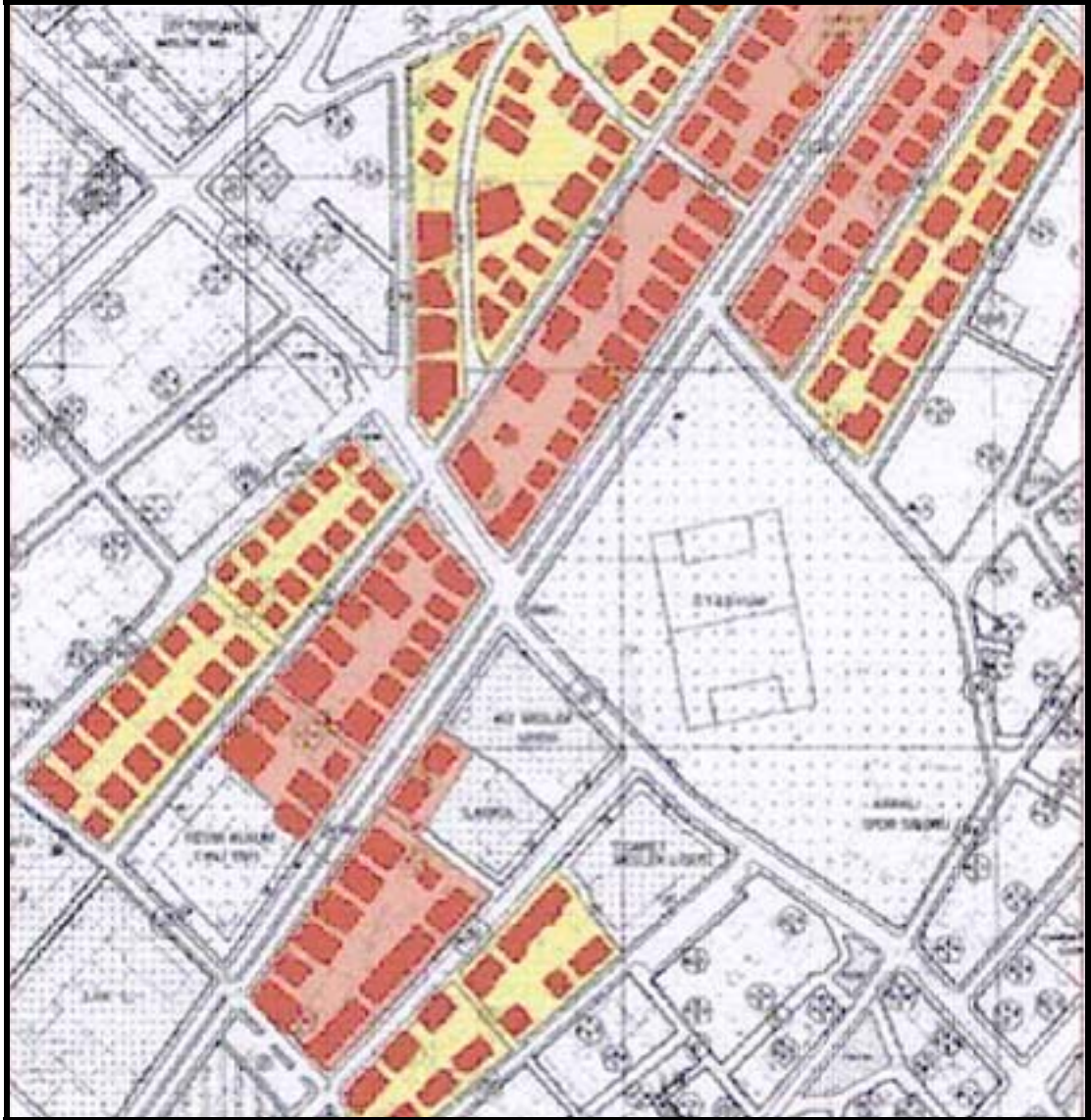
1970'li yılların sonlarına doğru, 1955- 1965 yılları arasında oluşan yapı stoku yavaş yavaş yok olmaya başladı (Aldan, 1985). Ancak bu çok hızlı bir dönüşüm değildi. Şekil 4.21'de görülen 1977 planı ile Şekil 4.20'de görülen 1967 imar planında arasında çok fazla fark olmaması bu durumu yansıtır. Bu nedenle mülkiyet yapısının da fazla dönüşüme uğradığı söylenemez.



Şekil 4.21 İstasyon Caddesi ve Çevresi 1977 İmar Planı Yapılaşma Durumu

Ancak alanda asıl önemli mülkiyet dönüşümü, 1980 sonrası yaşanan hızlı yapılaşma süreciyle gerçekleşti denebilir (Şekil, 4.22). Bu dönemde yeni inşaat teknolojilerinin,

özellikle betonarme karkas sistemlerin ortaya çıkışı ve imar planında kat adedinin 5 olmasının ortaya çıkardığı ticari rantın da etkisiyle, öncelikle İstasyon Caddesi üzerindeki parsellerde çok katlı yapılaşma başladı. Ayrıca kat mülkiyeti olgusunun verdiği imkanlarla mülkiyet yapısı, parsel içerisinde de çok parçalı bir hal aldı. Parçalanma arttıkça özel mülkiyet sayısı arttı. Bu artış, Çizelge 4.6'da verilen yapı sayılarındaki artış incelendiğinde daha net anlaşılabilir.



Şekil 4.22 İstasyon Caddesi ve Çevresi 1988 İmar Planı Yapılaşma Durumu

Çizelge 4.6’da görüldüğü üzere en hızlı yapılaşan alan 4. bölgedir. Çünkü bu bölge daha büyük parsellerden oluşur. 2. 3. 6. ve 7. bölgeler cadde üzerinde olmaları nedeniyle 1980 sonrası dönüşümde hızla yapılaşmıştır. Özellikle 8. bölgede kat adedinin 3’de kalması ve parsellerin küçük olması bu bölgenin yapılarının kısa sürede yıkılıp yeniden yapılmasını engellemiştir denebilir. Ancak alanın tamamında yapılaşmanın 1980’lerde arttığı açıktır. Bununla birlikte bu tarihte bu yapılardan kaç tanesinin boş parsellere yapıldığı, kaç tanesinin yıkılarak yeniden yapıldığı yeterli kayıt bulunmadığından tespit edilebilir değildir. Ancak sadece yapı sayısında 3 kata yakın artış olması özel mülkiyet sayısının oldukça arttığını gösterir.

Çizelge 4.6 İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yapıların Yıllara Göre Çalışma Bölgesine Dağılımı

Bölge no:	1967 Yılında Yapı Sayısı	1977 Yılında Yapı Sayısı	1988 Yılında Yapı Sayısı	2006 Yılında Yapı Sayısı
1	5	5	19	30
2	10	8	17	19
3	7	7	19	20
4	22	22	27	27
5	0	9	21	43
6	9	9	35	43
7	7	7	19	19
8	1	1	30	35
Toplam:	61	68	187	236

Bununla birlikte bu duruma, yapıların yıkılarak yeni kat adetlerine göre yeniden yapılması da eklenirse durum daha iyi açıklanabilir (Çizelge, 4.7.). Diğer deyişle yaşanan dönüşüm sonucu 1967 yılında alanda bulunan 61 konut bloğunda yaklaşık 187 konut bulunurken, 2005 yılı itibariye konut sayısına bakıldığında 236 konut bloğunda yaklaşık 897 konutun bulunduğu görülür. Bu bağlamda özel mülkiyet sayısının yaklaşık 5 kat arttığını söylemek mümkün olabilir.

Çizelge 4.7 İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yeniden Yapılan ve Değişmeyen Parsellerin Bölgelere Dağılımı

Bölge No:	Parsel Sayısı :	Eski Yapı Bulunan Parsel Sayısı :	Yeni Yapı Bulunan Parsel Sayısı :	Yapı Bulunmayan Parsel Sayısı :
1	32	23	7	2
2	19	4	13	-
3	20	7	16	-
4	27	5	22	-
5	46	21	22	3
6	47	17	25	4
7	22	9	10	3
8	35	30	5	-
Toplam	248	116	120	12

Sonuç olarak 2000’li yıllarda ulaşılan noktada cadde üzerindeki parsellerin tamamı ve yakın çevresinin büyük bir kısmı 5 katlı apartmanlara dönüşmüş, özel mülkiyet sayısı oldukça artmış durumdadır. Çünkü özel mülkiyet sahiplerinin kendilerine en fazla yarar sağlayacağını düşündükleri kullanıma yönelmeleri, karma kullanımın sağlanamaması, azami kar düşüncesi ile her türlü imar sınırının son seviyesinde kullanılması, insani boyut, estetik kaygılar gibi olguların göz ardı edilmesi sonucunda, yaşanabilir çevre özelliklerinden yoksun aşırı yoğunluklu yapılaşmaların ortaya çıkmasına neden olur. Bu durum sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımıyla bağdaşmaz.

İstasyon Caddesi ve çevresinde karma kullanımın hiç oluşmadığı açıktır. Alanda yüksek kar amaçlı olarak tümüyle konut egemendir. Çünkü kiracılık yüksektir. Çok az sayıda küçük ticaret birimi apartman bloklarının zemin katına yerleşmiş durumdadır. Yapılar çatı katı ve bodrum katlarının dahi konut olarak

Ancak bu durum sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımı açısından dikkat çekicidir. Çünkü özel mülkiyetin egemen olduğu kentsel alanlarda, kentsel donatı ihtiyaçlarının, küçük, parçalı ve kıt olan kamu mülkü topraklarda, konumu rastlantıya bağlı, kolay elde edilebilir, görelî olarak ucuz, ancak işletmesi pahalı arazi parçalarında yapılmak zorunda kaldığı görülür.

İstasyon Caddesi ve çevresinde dönüşümün başladığı 1960'lı yıllar itibariyle, kamusal hizmetler için ayrılan kamusal alanlar ile, özel mülkiyete sahip konut alanları arasında bir denge gözlenir. Bu dönemde 1 ilk okul, 4 lise, vali konağı, stadyum, kapalı spor salonu gibi kamusal hizmet alanları bölgede yer alır. Ancak bu dönemden sonra, bunlara ek olarak alanda tek bir parselin bile kamusal hizmetler için tahsis edildiği gözlenemez. Bununla birlikte yerleştirilen sosyal donatı alanlarının, ulaşılabilirlik açısından merkezi konumda olduğunu, 4 tane olan lise arasında mümkün olduğunca mesafe bırakılarak kamusal hizmet olan eğitim yapılarının dengeli dağıtıldığını söylemek mümkündür. Diğer deyişle sosyal donatı alanları uygun yerlere konumlandırıldı denebilir. Ancak bundan sonra gereksinim duyulacak yeni yapıların nerelere yapılabileceği belli değildir. Yer seçiminde arsa maliyetinin önemli rol oynayacağı düşünülürse bu yapıların uygun yerlere yapılma ihtimali oldukça düşüktür. Bu nedenle, oluşan özel mülkiyet yapısının Çizelge 2.2'de verilen İKİNCİ ENGEL'in yarattığı sonuçlarla sürdürülebilir kentleşme ve kenti engellediğinin, çalışma alanında tespit edildiğini söylemek mümkündür (Çizelge 2.2).

Burada yaşanan değişimin kaynağı olarak parsellere verilen kat izinlerine göre yapılaşmanın nasıl etkilendiği gözlenebilir. Bu nedenle Şekil 4.23'de 2005 yılı itibariyle parsellerin sahip olduğu kat yükseklikleri tespit edildi. Burada yenilenen yapıları gösteren Çizelge 4.7 ile, verilen kat izinlerini gösteren Şekil 4.23 beraber göz önünde bulundurularak Çizelge 4.8'de verilen, kat yüksekliklerine göre parsellerin yenilenme oranlarına ulaşıldı. Şekil 4.23'de 1988 İmar Planına göre mavi ile işaretlenen parseller 5 kata, kırmızı ile işaretlenen parseller 4 kata, sarı ile işaretlenen parseller 3 kata izin verilen parsellerdir (Çizelge 4.7, 4.8, Şekil 4.23)

Çizelge 4.9 İstasyon Caddesi ve Çevresinde Yapı Yenilenmesinin Farklı Kat Yüksekliğine Sahip Parsellerde Oranı

İzin Verilen Kat Adedi	Parsel Sayısı :	Bulunan Eski Yapı Sayısı :	Bulunan Yeni Yapı Sayısı :	Boş Parsel Adedi	Yeniden Yapılma Oranı
3 Kat	107	72	27	8	% 25.2
4 Kat	73	39	32	2	% 43.8
5 Kat	68	5	61	2	% 89.7
Toplam	248	116	120	12	% 48.3

Çizelge 4.9'dan da anlaşılacağı gibi geçen süreçte, önce Cadde üzerindeki 5 kat yapı izni verilen parsellerde başlayan dönüşüm daha sonra yan caddelere ve ara sokaklardaki 4 kat yapı izni verilen parsellere ulaştı. 3 kat yapı iznine sahip parsellerde ise rant getirisi yeterli düzeye ulaşmadığı için büyük bir değişim yaşanmadı. (Şekil 4.23)

Çizelge 4.8'de görüldüğü gibi 5 kata izin verilen rantı yüksek cadde üzerindeki parsellerde yeniden yapılaşma oranı %90 lara ulaşırken, bu oran 4 kata izin verilen parsellerde % 45'ler civarındadır. Dikkat çekici husus ise 3 kata izin verilen parsellerde yeniden yapılaşma oranının % 25'lerde kalmasıdır. Diğer bir deyişle yapılar ekonomik ömrünü doldurmadan, yeniden yapılaşmalarını tetikleyen faktör, yüksek kat kazanımının getirdiği rant ve buna olanak sağlayan yasal düzenlemelerdir demek mümkün olabilir. Bu da Çizelge 2.2'de yer alan toplumsal adaletin sağlanması, kaynakların doğru kullanılması ve israf edilmemesi ilkeleri açısından sürdürülebilir kentleşme ve kent için olumsuz bir durumdur. Çünkü ani ve hızlı değişime uğrayan ve ortaya yüksek miktarda rant çıkaran durumlar doğduğunda, ortaya çıkan rantın toplumun bütün kesimlerine hakça paylaştırılmaması, tekrar kente yatırıma yönelmesinin sağlanamaması genel bir olgu durumundadır.



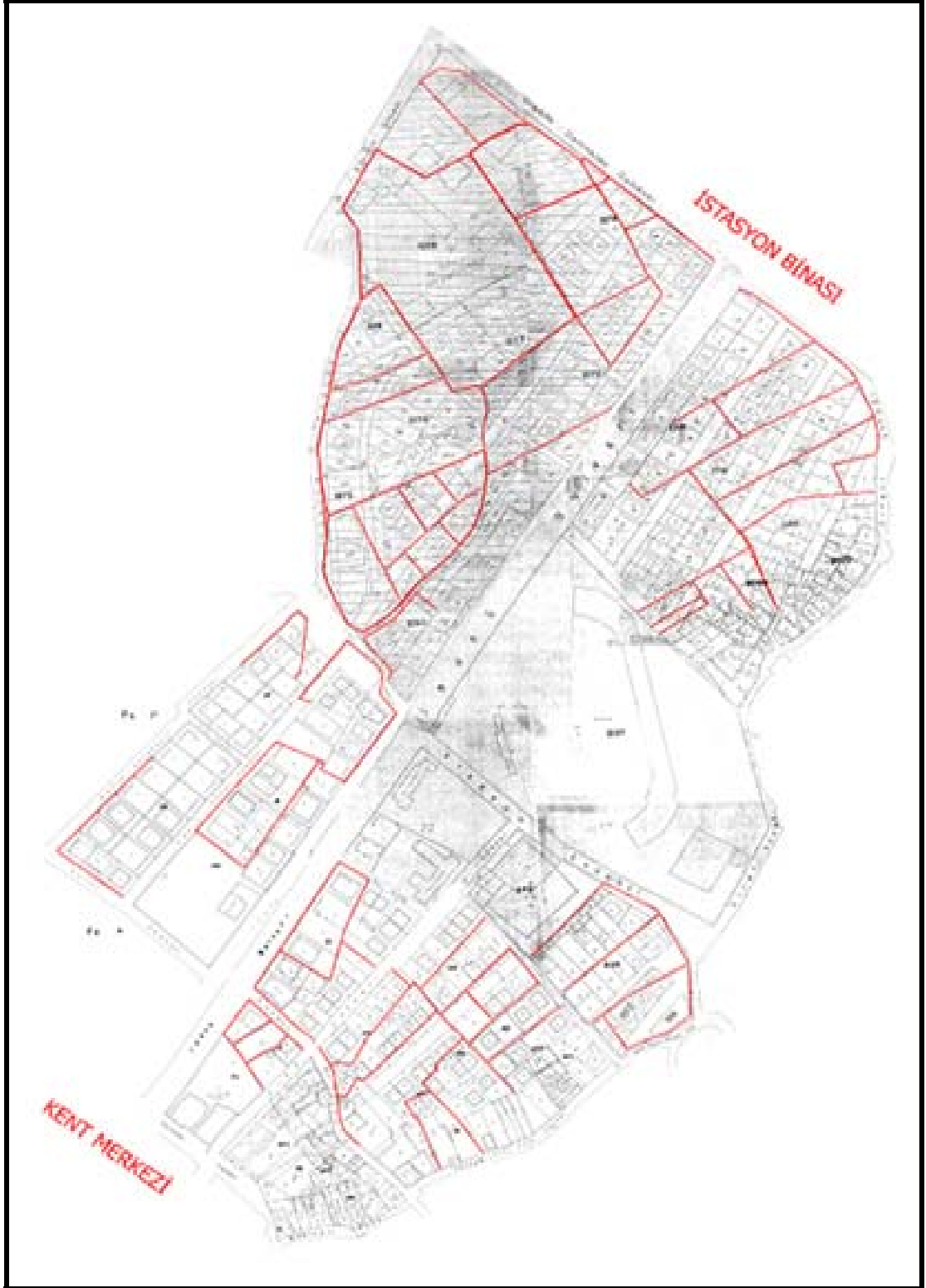
Şekil 4.23 İstasyon Caddesi ve Çevresi Parsellerin İzin Verilen Kat Yüksekliğine Göre Dağılımı

İstasyon caddesi ve çevresinde ise bu dönüşüm sürecinde yıkılarak yeniden yapılan yapıların tamamının müteahhitlere kat karşılığı verilmek usulüyle yaptırıldığı bilgiler arasındadır. Böylece, kamunun imar yoluyla yarattığı rant, mülk sahipleri ve müteahhitler arasında paylaşıldı denebilir. Bu ranttan çevrenin yaşanabilirlik düzeyine geri dönen bir paydan söz etmek kolay değildir. Bu nedenle, oluşan yeni mülkiyet yapısının Çizelge 2.2’de verilen ÜÇÜNCÜ ENGEL’in yarattığı sonuçlar nedeniyle oluşan toplumsal adalet ve doğru kaynak kullanımı ilkeleri açısından sürdürülebilir kentleşme ve kenti engellediğinin, çalışma alanında tespit edildiğini söylemek mümkündür.

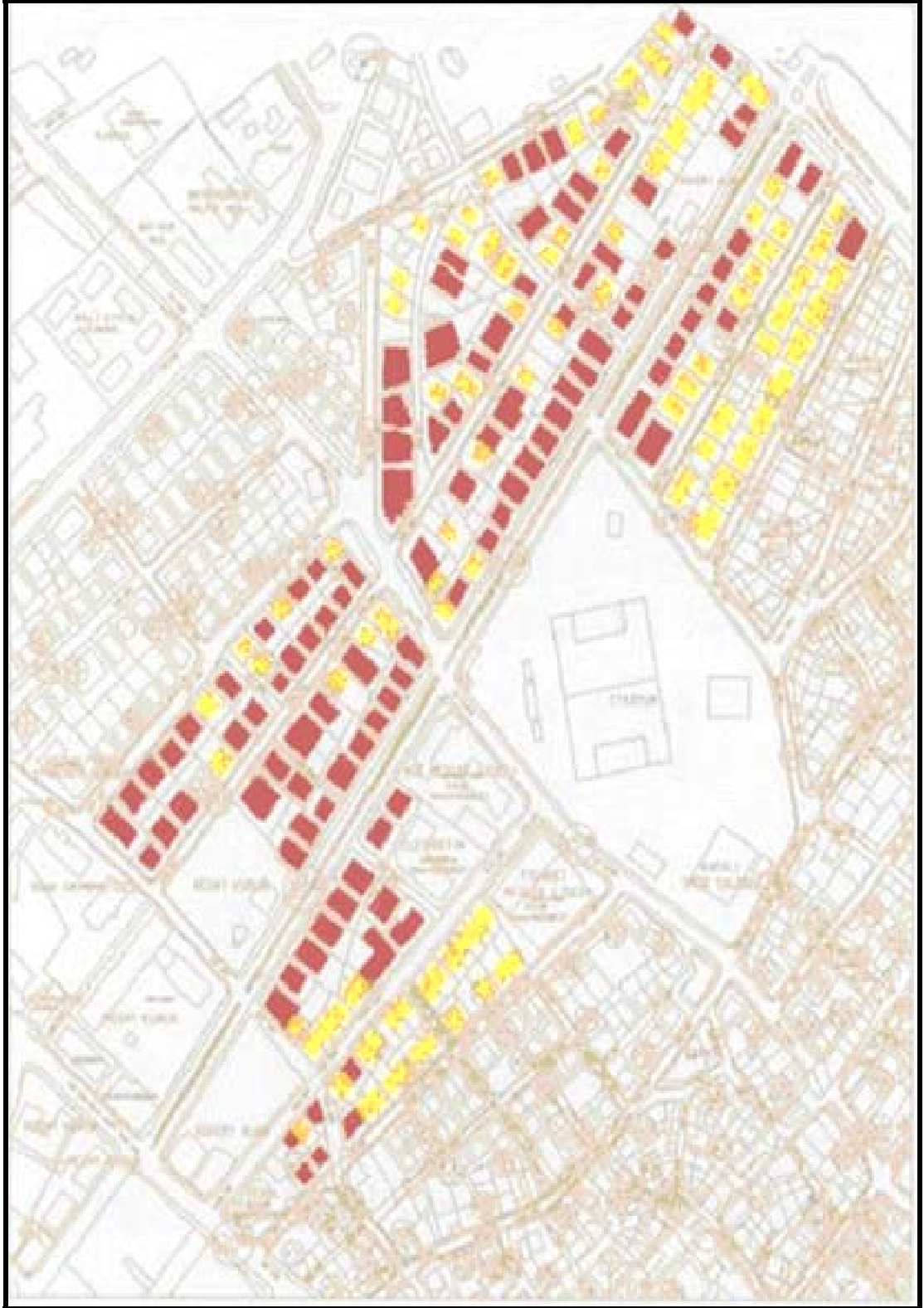
4.3.2. İstasyon Caddesi ve Çevresinde Parçalı Mülkiyet Artışının Sürdürülebilir Kentleşmeye Etkileri

Şekil 4.24’ün anlattığı gibi 1955 yılında yapılan kadastro çalışması ile mülkiyet yapısının parçalanmasında önemli bir artış olduğu görülür (Şekil 4.24). Şekil 4.24’de alanın Kadastro paftasında kırmızı ile işaretlenen çizgiler 1955 yılındaki arazi parçalanmasını gösterir. Şekil 4.24’de tespit edilebildiği kadarıyla alanda kent merkezine yakın bölgelerde daha küçük parseller görülürken İstasyon binasına doğru gidildikçe parsel boyutları büyüktür. Ancak küçük denilen parseller dahi 2000’li yıllar itibariyle mevcut bulunan parsellerin 3-4 katı büyüklüktedir.

Şekil 4.23’de görüldüğü gibi 1988 yılı itibariyle alandaki parsellerin tamamına yakını yapılaşmış durumdadır (Şekil 4.23). Ancak mülkiyet dönüşümü açısından önemli olan özel, ancak tekil mülkiyet yapısına sahip hangi yapıların yıkılarak yerine apartman yapıldığıdır. Çünkü bu yapılarda kat mülkiyeti kuruldu, özel mülkiyete parçalı mülkiyet yapısı eklendi. Bu nedenle alandaki yapılar tek tek araştırıldı, bu yapılar Şekil 4.25’de görüldüğü gibi yeniden yapılaşan parsellerde değişen yapılar kırmızı ile, yapılaştıktan sonra değişime uğramayan parsellerdeki yapılar sarı ile işaretlendi (Şekil 4.25).



Şekil 4.24 İstasyon Caddesi ve Çevresi Mülkiyet Parçalanmasını Gösteren Kadastro Paftası



Şekil 4.25 İstasyon Caddesi ve Çevresinde 2005 Yılı İtibariyle Yenilenen Yapılar

Şekil 4.23’de kırmızı ile işaretlenen yapılar, yıkılarak yeniden yapılan yapılardır. Yapıldıkları şekilleriyle günümüze ulaşan yapılar ise sarı ile işaretlenmiştir. Şekil 4.24 ile Şekil 4.25 göz önünde bulundurulursa, alanın mülkiyet yapısında başlangıcından itibaren, hem arsa boyutunda, hem de yapılaşma boyutunda sürekli olarak parçalanma vardır demek mümkündür. Alan 2000’li yıllar itibariyle oldukça parçalı bir mülkiyet yapısına sahiptir. Ancak asıl parçalanma bir parsel üzerindeki kat irtifakının getirisi olan parçalanmadır (Şekil 4.23, 4.24, 4.25).

Bu durum Çizelge 2.2.’de de yerleştirilen ve sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımının temelinde yer alan, planlama çalışmalarının sağlanması ve buna bağlı olarak, hem tarihi ve kültürel değerlerin korunumu, hem de mevcut eski yapılaşmaların sağlıklılaştırılmaları ilkeleri açısından olumsuz sonuçlar doğurur. Çünkü çok parçalı mülkiyet yapılanmalarında, özel mülk sahibi sayısının fazla olması ve mülk sahiplerinin tasarruflarının, çıkar beklentilerinin ve benzeri tutumlarının oluşturduğu bireysel davranışların, planlama ve yeniden yapılandırma süreçleri üzerinde olumsuz etki yarattığı söylenebilir (Çizelge 2.2).

Sonuç olarak, İstasyon Caddesi ve çevresinde 2000’li yıllar itibariyle 897 adet konut bulunur. Bunların tamamı özel mülkiyettir. Bu yapıların ekonomik ömürleri dolduğunda ve kullanılamaz hale geldiğinde tekrar nasıl, yenileneceği belli değildir. Türkiye’deki mevcut imar ve mülkiyet mevzuatında böylesi durumlarda mülk sahibini zorlayıcı düzenlemeler ve mekanizmalar olmadığı düşünülürse, tek bir malikin dahi itirazı halinde yapının yenilenmesi mümkün olmayacaktır. Bununla birlikte yeniden yapım için mali kaynağın nasıl temin edileceği belirsizdir. Yeniden planlama ve sağlıklılaştırma çalışmalarının nasıl gerçekleşeceği önemli bir sorundur. Bu nedenle, oluşan yeni mülkiyet yapısının, Çizelge 2.2’deki değerler üzerinde olumsuz etki yaratan DÖRDÜNCÜ ENGEL ve mevcut yapılaşmaların gelecekte gereksinim duyacakları yenileme ve sağlıklılaştırma amaçlı planlama çalışmalarının zora sokması sonucu açısından sürdürülebilir kentleşme ve kenti engellediğinin, çalışma alanında tespit edildiğini söylemek mümkündür (Çizelge 2.2).

Bu bağlamda, gerekli çalışmalar geciktirilmeden yapılmadığı ve önlem alınmadığı taktirde İstasyon Caddesi ve çevresinde 2000’li yıllardaki yapı stokunun ekonomik ömrünü tamamlayacağı 50-60 yıl gibi, bir kentin yaşı göz önüne alındığında çok da uzun olmayan bir zaman diliminde, yapılar yenilenemeyeceği için yavaş yavaş terk edileceği, miras ve benzeri nedenlerle bölünmelerin devam edeceği söylenebilir. Böyle bir yapılaşmada sürdürülebilir kentsel gelişimden söz etmek mümkün olmayacaktır. Bu nedenle, özellikle İstasyon Caddesinde yer aldığı gibi çok dairesel apartmanlarda daire sahibi olan maliklerin, gelecekte binaların yeniden yapılmasında sahip olacakları itiraz haklarının kamu yararı göz önünde bulundurularak sınırlandırılması ve kamunun ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesinde malikleri zorlayıcı yetkilere sahip olması için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gereklidir. Ayrıca sürdürülebilir kentleşme ve kentin geleceği için kentsel toprak mülkiyetinin hızla yeniden yapılandırılması uygun olur.

2000’li yıllar itibariyle İstasyon Caddesi ve çevresindeki kentleşme ve yapılaşma;

- Alana özel mülkiyet ve parçalanmış mülkiyet yapısına sahip, insani boyutlardan yoksun, estetik değerlerini ve mimari kimliğini kaybetmiş, çevresini oluşturan diğer parseller ve yol ile uyumsuz, yeşil alan buldurmeyen, yüksek yoğunluklu apartman bloklarının egemen olması,
- Alanda, 1960 sonrası kamusal hizmet için herhangi bir kamulaştırma yapılmaması ve 2000’ler itibari ile de bütün parsellerin yapılaşarak yapılacak arsa kalmaması,
- Tarihsel süreçte, yeniden yapılaşmanın mülk sahiplerinin kat karşılığı müteahhitler ile anlaşması sonucu yapılması, kamunun yarattığı rantın bu kesimler tarafından paylaşılması, kamuya geri dönmemesi,
- Ulaşılan mevcut yapılaşmanın gelecekte gereksinim duyacağı sağlıklaştırma amaçlı planlama çalışmalarında karar alma ve uygulama süreçlerini hızlandıracak hukuki zeminin bulunmaması nedeniyle, bu çalışmanın nasıl sağlanacağını ve mevcut yapıların ne olacağını belirsizliği, nedenleriyle sürdürülebilir değildir. Bu sürecin 1960’lı yıllardan itibaren başladığı söylenebilir.

İstasyon Caddesi ve çevresi, Isparta kentinin, kent merkezi alanını tanımlayan, kent kimliğine katkı yapan, prestij sağlayan bir mekandır. Burada yaşanan süreç kent bütünü için daha endişe verici yanlar taşıyabilir. Bu bağlamda kentsel topraklar üzerinde oluşturulan mülkiyet yapısının sürdürülebilir kentleşme ve kent yaklaşımı açısından son derece önemli rol oynadığı söylenebilir.

5. SONUÇ VE TARTIŞMA

İstasyon Caddesi ve çevresinde 1960'ların ekoloji/çevre bağlamında sürdürülebilir bir yapısı varken 1960'lar sonrası imar faaliyetleriyle ve Kat Mülkiyeti Kanununun getirilmesi ile birlikte başlayan dönüşüm sürecinin sürdürülebilir kentleşme olanaklarını ortadan kaldırmaya başladığı açıktır. 1960'ların ekoloji/çevre bağlamlı sürdürülebilir kentleşme özelliklerine sahip, 2-3 katlı, bahçeli, tekil mülkiyetli mevcut yapıları, Kat Mülkiyeti Kanunu başta olmak üzere çeşitli hukuksal araçların yardımıyla ve serbest piyasa ekonomisinin rant anlayışıyla bu süreçte zarar gördü. Yerlerini 2000'li yılların sürdürülebilir kentleşme niteliklerini taşımayan, göreceli olarak yoğun nüfus barındıran apartman yapılarına bıraktı. Bunun temel nedeni sürdürülebilir kentleşme ve kent açısından asıl önemli dönüşümü yaratan, arsalar üzerindeki mülkiyet yapısındaki değişimdir. Çünkü geçen süreçte İstasyon Caddesi ve çevresindeki arsalar her geçen gün daha parçalı bir yapıya kavuştu. Ortaya çıkan rant, alanda özel mülkiyet yapısını teşvik etti, özel mülkiyet yaklaşımı daha güçlendi.

Bu süreç sonunda, İstasyon Caddesi ve çevresinde özel mülkiyetin hakim olması, yapılaşmada mülk sahiplerinin azami kar amacıyla karar almasına yol açtı. Bunun sonucunda mülk sahipleri kiraya vermek suretiyle yüksek rant getiren apartman tipi konutlara yöneldi. Bu durum karma kullanımı engelledi. Yüksek yoğunluklu, otopark ve yeşil alan gereksinimleri sağlanmamış apartman blokları alana hakim oldu.

İstasyon Caddesi ve çevresinde 1960'larda gerçekleştirilen hızlı kamulaştırmaların aksine, geçen süreçte kamusal hizmetler için gerekli yeni alanların kamulaştırılmaması kamusal hizmetlerin verilmesini zorlaştırır. Gelecekte seçilecek hizmet alanlarının, doğru yer seçim kararları ile seçilmiş arsalar yerine, sağlanabilen herhangi bir arsa olması olasıdır.

İstasyon Caddesi ve çevresinde kamu tarafından yaratılan değerlerin tekrar kamu için kullanımının sağlanamaması ve özel sektör tarafından paylaşılması, bir taraftan

toplumsal adalet açısından toplumda huzursuzluk yaratırken, diğer taraftan çalışmaların devamı için kamuya kaynak sağlanabilecek bir fırsatın yok olmasına neden oldu.

İstasyon Caddesi ve çevresinde 2000'li yıllar itibariyle mevcut bulunan yapılaşmanın, gelecekte nasıl sağlıklaştırılacağı belirsizdir. Bu konudaki planlama çalışmalarında mülk sahiplerinin işbirliğinin sağlanması için gerekli hukuki düzenlemenin bulunmamasının, planlama çalışmalarını engellemesi olasıdır.

Bu özellikler Isparta kentinin tümü için de söylenebilir. Benzer sorunlar ve oluşumlar Türkiye'nin benzer dönüşümler geçiren pek çok kentinde yaşandı. 2000'lerde Türkiye kentlerinde ulaşılan noktada, kentsel toprakların mülkiyetine özel sektörün sahip olması ve çok parçalı mülkiyetin egemen olması nedeniyle sürdürülebilir kentleşmenin gerçekleştirilmesi zordur. Çünkü sürdürülebilir kentleşme, bir kentin kentsel sisteminin temelini uzun vadede destekleyen çevresel koşullarla beraber, nitel olarak yeni bir sosyo-ekonomik, demografik ve teknolojik çıktı seviyesine ulaşma potansiyeli olarak açıklanır. Bununla birlikte, kentin üzerinde geliştiği iki boyutlu yeryüzü parçası kentsel topraktır. Bu toprak giderek imar hakları, alt yapısı ve yapıları ile kentsel arsaya dönüşür. Bu sınırlı, kolay üretilemeyen ve taşınamayan doğal varlığa artan istem, onun ekonomik değerini artırır. Taşınmaz ve kolay üretilemez niteliğine bağlı oluşan kıtlığı nedeniyle de, kentsel arsa mülkiyeti tekelleşir. Ancak ne arazi, ne de kent, bireysel mülkiyet hakkının konusu olamazlar. Bunların sahibi, bugün yaşamakta olan kuşak değildir. Bunlar mevcut kuşağın mülkiyetinde değil, kullanımındadır ve öyle görülmek durumundadır.

Diğer taraftan Roma Hukukundan başlayarak gelişen mülkiyet hakkının tarihsel perspektifi, mülkiyet hakkının, mutlak ve kutsal bir hak olduğunu, toplumsal düzenin koruyucusu ve toplumdaki adalet ve eşitliğin en temel ilkesi olarak görüldüğünü ortaya koyar. Çağdaş hukuk sistemi içerisinde de bu yaklaşım genel geçerliliğini korur. Ancak bir eşitlik ve adalet ilkesi olarak kabul edilen, mutlak ve kutsal bir hak sayılan mülkiyetin, adaletsizliğin, eşitsizliğin kaynağı olduğu, insanlara yararlanma

hakkı vermediği, aksine, bu hakka sahip olan insanların, diğer insanların bu haktan yararlanma hakkını ortadan kaldırmasına olanak verdiği ileri sürülebilir. Bu nedenle mülkiyet hakkının kullanılmasında toplum yararının göz önünde bulundurulması gerektiği sonucuna ulaşılır. Özellikle kentsel toprakların mülkiyet yapısına, toplum yararını doğrudan ilgilendirdiği için sınırlandırma getirilmesi gerekir. 2000'lerde bu yaklaşım oldukça kabul görür durumdadır. Sürdürülebilir kentleşmenin gerçekleşebilmesi için bu yaklaşım son derece önemlidir.

Gerekli çalışmalar geciktirilmeden yapılmadığı ve önlem alınmadığı takdirde kentlerde 2000'li yıllardaki mülkiyet yapısıyla sürdürülebilir kentsel gelişimden söz etmek mümkün olamayacaktır. O halde, sürdürülebilir kentsel gelişme için, kent planlaması ve uygulamasında etkin olabilecek temel araçlardan biri olarak mülkiyet konusuna gereken önemin verilmesi yerinde olur. Çünkü, kentsel sorunların ve bu sorunların planlı çözülmesine ilişkin yasal - hukuksal düzenlemelerin tarihsel gelişimi ile kent topraklarındaki mülkiyetin niteliğinin değişiminde koşutluk vardır. İnsanlığa 2000'lerin kentlerinin nasıl olması konusunda yol gösteren sürdürülebilirlik yaklaşımının, kentlerdeki mülkiyet yapısının nasıl olması gerektiği konusunda da yol gösterici kabul edilmesinde yarar vardır.

Kentsel alanlarla bütüncül bir ilişki içinde olan yapı tasarımının, projelendirme ve üretim süreçlerinin de bu durumdan kopuk ele alınması olanaklı değildir. Tersine sürdürülebilir kentlerin temel dayanaklarından biri olan kentsel mülkiyet biçimi, kamuya ya da özel sektöre ait olma durumu, parsellerdeki engel oluşturmeyen bir kompozisyon varlığı, diğer deyişle çok parçalı/hisseli olup olmaması mimarlık etkinliği üzerinde doğrudan etkiye sahiptir. Kentsel mülkiyette kamu payının çok olması, hissedarların azlığı, özgün mimari tasarımın ve yapının yaratılmasında önemli rol üstlenir.

6. KAYNAKLAR

Aldan, M., 1985, Isparta, Akdeniz Üniversitesi Matbaası

Arat, G., Türkeş, M., 2002, Uluslararası Sözleşmeler Ön Rapor, Çevre ve Sürdürülebilir Kalkınma Paneli, Ankara, vizyon2023.www.tubitak.gov.tr

Arü, K., A., 1995, “Kemal Ahmet Arü”, Anılarda Mimarlık, Yem Yayınları, s.9-31, İstanbul

Atalık, G., Çetiner, A., Göçer, O., Keskin, A., Özdeş, G., Suher, H., 1985, Şehircilik, İTÜ Matbaası, İstanbul

Avrupa Mimarlar Konseyi (ACE), 2002, Avrupa Mimarlık ve Yarın, Çev; A. Erim, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara

Avrupa Mimarlar Konseyi (ACE), 2005, Mimarlık ve Yaşam Kalitesi, Çev; A. Erim, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara

Bal, H., 2003, Kentsel Yapı ve Kentleşme Süreci, Fakülte Kitabevi, Isparta

Bal, H., 2006, Kentleşme Sosyolojisi, Fakülte Kitabevi, Isparta

Bayram, F., 1999, “Sürdürülebilir Yerleşimler Yöntemler Öneriler”, Prof.Dr.Cevat Geray'a Armağan, Mülkiyeliler Birliği Yayınları, s. 251-263, Ankara

Baysan, O., 2003, Sürdürülebilirlik Kavramı ve Mimarlıkta Tasarıma Yansıması, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Y. Lisans Tezi, İstanbul

Birleşmiş Milletler, 1997, Habitat II Konferansı, Sürdürülebilir İnsan Yerleşmeleri Yolunda, Cilt.6, Sayı 2

Bullard, R., 2002, “Land Ownership and Sustainable Development, FIG XXII. International Congress”, April 19-26, USA, Washington D.C.

- Cebeci, F., Çakılcıoğlu, M., 2002, “Kültürel Sürdürülebilirlik”, 10. Ulusal Bölge Bilimi/Bölge Planlama Kongresi, Ankara
- Çetinkaya F., Görer N., 1995, “Sürdürülebilir Kalkınmada Katılım ve Planlamanın Önemi”, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı 3-4, s 16-20, www.kentli.org/makale
- Düğer, H., 2001, İktisada Giriş, Graphis Yayınevi, İstanbul
- Ekim, D., 2004, Sürdürülebilirlik Kavramı ve Mimari Form Üzerindeki Etkisi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Y. Lisans Tezi, İstanbul
- Ekinci, O., 1994, İnsan Hakları ve Çevre, Anahtar Kitaplar, İstanbul
- Ekinci O., 1995, Sürdürülebilir Bir Gelecek İçin Mimarlık, Mimarlar Odası 40.yıl Panelleri, Armoni Matbaacılık, Ankara
- Ekinci O, 1999, Rant Demokrasisi Çöktü, Anahtar Kitaplar, İstanbul
- Eraydın A., 1996, “Sürdürülebilir Gelişmenin Planlanması Konusunda Yeni Yaklaşımlar”, Sürdürülebilir Kalkınma Sempozyumu, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara
- Eryıldız, D., 2003, “Sürdürülebilirlik ve Mimarlık”, Arredamento Mimarlık Dergisi, Sayı 2003/1, s. 71-76
- Faroqhi, S., 2000, Osmanlı’da Kentler ve Kentliler, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul
- Gök, T., 1980, Türkiye’de İmar Planlaması, ODTÜ matbaası, Ankara
- Görmez, K., 1997, Kent ve Siyaset, Gazi Kitabevi, Ankara
- Günay, B., 2002, “Fiziki Planlamada Şehircilik ve Mimarlık”, Ulusal Fiziki Planlama Semineri Kitabı, TMMOB Mimarlar Odası, s. 165-174, Ankara
- Gürsel, Y., 1992, Mimarlık ve Çevre, Anahtar Kitaplar, İstanbul

Harvey, D., 2003, Sosyal Adalet ve Şehir, Metis Yayınları, İstanbul

Isparta Valiliği, 1967, Isparta İl Yıllığı, Isparta

Isparta Valiliği, 1973, Isparta İl Yıllığı, Isparta

Isparta Valiliği, 1983, Isparta İl Yıllığı, Isparta

Isparta Valiliği, 1996, Isparta İl Yıllığı, Isparta

Isparta Valiliği, 2001, Isparta 1880-1980, İl Özel İdare Müdürlüğü Yayınları, Isparta

Isparta Valiliği, 2003, Isparta İl Yıllığı, Isparta

İncedayı, D., 2004, “Çevresel Duyarlılık Bağlamında Davranış Biçimi Olarak Sürdürülebilirlik”, Mimarlık Dergisi, Sayı 318, s 39-44

Jökel, R., 2003, Sustainable Urban Development in Cases of Complicated Land Ownership Situations, FIG Working Week, April 13-17, France, Paris

Keleş, R., 1984, Kentleşme ve Konut Politikası, A Ü.S.B.F Yayınları, Ankara

Keleş, R., Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 2004, Ankara

Keleş, R., 2005, “Toprağın Sahibi Kimdir? Kentin Sahibi Kimdir?”, Mimarlık Dergisi, Sayı 326, s. 26-29

Keleş, R., Hamamcı C., 2002, Çevre Bilim, İmge Kitabevi, Ankara

Keskinok, Ç., 2001, “Kent Planlamayı Eşitlik ve Sosyal Adalet Kavramları Çerçevesinde Yeniden Düşünmek”, Geleceği Planlamak, Dünya Şehircilik Günü 24. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, s. 183 -188, Ankara

Mengi, A., Keleş R., 2003, İmar Hukukuna Giriş, İmge Kitabevi, Ankara

Nemli, E., 2004, Sürdürülebilir Kalkınma: Şirketlerin Çevresel ve Sosyal Yaklaşımları, Filiz Kitabevi, İstanbul

- Okutan, A., 1995, Türkiye’de Kentleşme ve Siyasal Yapı, Türk Demokrasi Vakfı Yayınları, Ankara
- Özcan Ü., 2000, İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması, Ankara, www.dapaturk.com
- Özdemir, S., Akay, E., Atak, Ş., Baran, H., Kiper, N., Sevinç, N., Tütüncü M., Yörür, N., (Yayına Hazırlayanlar), 1998, İzmir Yerel Gündem 21, İzmir’in Kentleşme-Çevre-Göç Sorunları ve Çözüm Önerileri, Kentsel Toprağın Mülkiyeti, 1.Cilt, İ.B.Ş.B Yayınları, s 145-160, İzmir
- Özen H., 1981, Türkiye’de İmar Planlanması, KTÜ Yayınları, Trabzon
- Özer, İ., 2004, Kentleşme Kentleşme ve Kentsel Değişme, Ekin Kitabevi, Bursa
- Özmen, R., (Düzenleyen), 2002, Kanun Metinleri Dizisi 34, Kamulaştırma Kanunu, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Özmen, R., (Düzenleyen), 2004, Kanun Metinleri Dizisi 21, Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Özmen, R., (Düzenleyen), 2005, Kanun Metinleri Dizisi 28, Belediyelerle İlgili Mevzuat, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Özmen, R., (Düzenleyen), 2005, Kanun Metinleri Dizisi 35, İmar Kanunu, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Proudhon, P., 1988, Mülkiyet Nedir?, Toplumsal Dönüşüm Yayınları, İstanbul
- Saner, E., 2001, “AB Enerji, Çevre ve Ortak Taşımacılık Politikaları”, Başbakanlık Avrupa Birliği Genel Sekreterliği Aylık Bülteni, Aralık, www.abgs.gov.tr/dokuman/aylik_bulten_dosyalar/aramlik
- Sencer Y., 1979, Türkiye’de Kentleşme, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara
- Sönmez T., 1996, Toprak Mülkiyeti Açıklamalı Sözlük, Yayımevi Yayınları, Ankara

- Şakar, M., 1994, Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları, Ankara
- Tekeli, İ., 1982, Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Turhan Kitabevi, Ankara
- Tekeli, İ., 1991, Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara
- Tekeli, İ., 1995a, “Habitat II'nin Gündemini Oluşturan Temel Kavramların İrdelenmesi”, Mimarlık Dergisi, Sayı 262, y. 11-14,
- Tekeli, İ., 1995b, “Birleşmiş Milletler Konferanslarının Yapısal Sınırları, İç Gerilimleri, Konferanslar Arası İşbölümü ve Habitat II”, Mimarlık Dergisi, Sayı 266, s. 12-16,
- Tekeli, İ., 1999, “Sürdürülebilirlik Kavramı Üzerine İrdemeler”, Prof.Dr. Cevat Geray'a Armağan, Mülkiyeliler Birliği Yayınları, s. 729 -746, Ankara
- Tekeli, İ., 2001, Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitabevi, Ankara
- Tekinay S., 1991, Kat Mülkiyeti, Filiz Kitabevi, İstanbul
- Tümer, G., 2004, “Arada Kentler”, Arada Kentler Paneli Kitabı, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara
- Türel, A., 1996, Konut Araştırmaları Dizisi No:14, Konut Üreticileri-Mülk Konut-Kiralık Konut, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları, Ankara
- Türel, A., 2001, “Habitat II 1996-2001”, Habitat II'nin Beşinci Yılında GAP'ta Yerleşim ve Konut Sorunları Sempozyumu ve Forumu, www.mimarist.org
- Türkoğlu, K, 1988, Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yayınları, Ankara
- Uluslararası Mimarlar Birliği (UIA), 2002, Berlin 2002 Sonuç Bildirgesi, Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Ankara, www.arkitera.com

Utkutuğ G., 2002, Yeşil Mimarlık, Bilim ve Teknik Dergisi Mimarlık Eki, Sayı 2002/11

Yavuz, F., 1971, Şehirleşme ve Arsa Sorunlarımız, X. Ve XI. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, Ankara Üniversitesi S.B.F Yayınları No: 318, Ankara

Yavuz, F., 1980, Kentsel Topraklar, S.B.F. Basın ve Yayın Yüksek Okulu Basımevi, Ankara

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Hasan Ş. Haştemoğlu

Doğum Yeri : Isparta

Doğum Yılı : 1980

Medeni Hali : Bekar

Eğitim ve Akademik Durumu:

Lise 1995 – 1998 Isparta Gazi Süper Lisesi

Lisans 1999 – 2003 Süleyman Demirel Üniversitesi Mimarlık Bölümü

Yabancı Dil : İngilizce

İş Deneyimi:

2004 – 2006 Serbest Mimarlık Hizmetleri

2006 – Devam Ediyor, S.D.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü Araştırma Görevlisi